

SECCIÓN QUINTA

Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza

Área de Urbanismo y Sostenibilidad

Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística

Núm. 9.557

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de junio de 2008, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

Primero. — Resolver las alegaciones de José Manuel Marraco como representante de Juan Capilla y Teresa Sanz, Comunidad de Regantes de Miraflores, Colegio Calasancio de las Escuelas Pías, Confederación Hidrográfica del Ebro, Asociación de Vecinos del barrio San José y Ana M.^a Lluch Costa, de acuerdo con los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 25 de octubre de 2006 y por este Servicio Jurídico de 27 de noviembre de 2006, de los que se remitirá copia parcial.

Segundo. — Aprobar con carácter definitivo el Plan parcial del sector SUZ delimitado 38/3, instado por la Comisión Gestora del sector SUZ D 38/3, según texto refundido visado el 11 de junio de 2007, salvo cuatro páginas de la documentación escrita aportadas el 18 y 20 de junio de 2008, estudio acústico visado por el Colegio Oficial de Arquitectos el 9 de abril de 2008, estudio geotécnico de Entesa de 11 de abril de 2005 y anexo sistemas generales y con las siguientes prescripciones que modifican el texto refundido en sus específicos apartados sin necesidad de aportar por la promotora del expediente documento refundido.

1.^a El sector SUZ D 38/3 deberá ejecutar a su cargo la rotonda en el encuentro de la prolongación de Tenor Fleta y el Tercer Cinturón de acuerdo con las condiciones del anejo VI de las normas del Plan General, por lo que queda modificado en función de esta prescripción el estudio económico-financiero y el documento de compromisos del Plan parcial con la inclusión de esta obra.

2.^a Se suprime el párrafo final del apartado 1.7.6.b de la documentación escrita del Plan parcial, por ser una condición unilateral establecida por la promotora del Plan parcial y que no responde a condición alguna de los informes municipales y sectoriales emitidos al Plan parcial, por lo que queda modificado en función de esta prescripción el documento de compromisos del Plan parcial con la exclusión de este párrafo.

3.^a El plazo para ejecutar el proyecto de urbanización será el que establezca el acuerdo de aprobación del referido proyecto y, en consecuencia, queda modificado el Plan de etapas y el documento de compromisos en función de esta prescripción.

4.^a Se modifica el artículo 1.7.6.d, párrafos primero y segundo, de la documentación escrita del Plan parcial añadiéndose el siguiente párrafo y transcurrido el período de garantía establecido con carácter general por el Ayuntamiento en los proyectos de urbanización que desarrollan el planeamiento y, en consecuencia, queda modificado el documento de compromisos en función de esta prescripción.

Tercero. — En relación con el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio informando el presente Plan parcial, resolver lo siguiente en relación con los reparos contenidos en el mismo.

1. Se deberán concretar los accesos previstos al Tercer Cinturón y cuya definición puede modificar la ordenación planteada, de manera que se solucionen tanto los accesos al sector como la circulación de más largo recorrido de la vía:

a) En la documentación remitida se plantean dudas acerca de los accesos previstos ya que se puede optar por aceptar la solución plasmada en los planos o sustituir los dos accesos por uno solo que permita los dos movimientos.

b) Existe una indefinición en el planteamiento de la rotonda de intersección con Tenor Fleta; la presencia de esta rotonda podría modificar el planteamiento respecto a la ubicación de los dos anteriores accesos planteados. En relación con el anterior reparo se mantienen los dos accesos desde el Tercer Cinturón tal como figuraban en el Plan parcial aprobado inicialmente, pero la existencia de otro vial entre los dos accesos permitirá adoptar una solución definitiva en el proyecto de urbanización de acuerdo con el criterio de los Servicios Municipales competentes.

2. Se definirán con exactitud las cotas a alcanzar en la prolongación de la calle Tenor Fleta tras el soterramiento de la vía del tren. En relación con el anterior reparo se han modificado las rasantes de acuerdo con el proyecto en redacción de la prolongación de Tenor Fleta. También será informada por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano. En cualquier caso el proyecto de urbanización habrá de adaptarse a las rasantes definitivas.

3. Se replantearán las zonas de servicios, de manera que las relacionadas con la ubicación de transformadores se ubiquen en zona verde o dentro de las parcelas. La zona de servicios de mayor superficie se emplazará de manera que no se interrumpa el corredor verde entre el canal y el parque de La Granja. En relación con el anterior reparo las zonas pequeñas de Servicios de Infraestructuras, que alojan preferentemente centros de transformación, se han mantenido como estaban, en viarios peatonales anchos, obligando en las normas a que las instalaciones sean subterráneas. Desde el punto de vista de este Servicio, se debe modificar su ubicación, de forma que queden adosadas a zonas verdes o parcelas privadas, y no en medio de viarios públicos, ya que

esto obstaculiza cualquier posible adaptación de estos viarios en el proyecto de urbanización. La zona más grande, dedicada a instalaciones de riego, se ha girado para mejorar el paso en la zona verde.

4. Se alineará el camino Miraflores con el viario interior del sector. En relación con el anterior reparo se ha variado el trazado del viario para alinearlo con el camino de Miraflores.

5. Se incluirá una altura máxima para la zonificación de zona verde y espacios libres. En relación con el anterior reparo el artículo 5.4 de las normas del Plan parcial reproduce las condiciones de edificabilidad y ocupación del artículo 8.2.7 de las normas del Plan General, y remite al mismo artículo en lo no regulado en el Plan parcial. En consecuencia se deduce que rige la única norma contenida en el artículo 8.2.7 sobre la altura de la edificación en el sistema de zonas verdes y espacios libres: edificaciones con uso o servicio público destinadas a actividades culturales o recreativas, siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado.

6. Se establecerán medidas provisionales, tendentes a disminuir los ruidos, en caso de que no se finalice el soterramiento de la línea férrea de la calle Tenor Fleta antes de la realización de las viviendas. En relación con el anterior reparo que se está ejecutando en este momento el soterramiento de las vías férreas colindantes al sector.

7. Dentro del estudio económico-financiero se incorporará al mismo el valor del IVA. En relación con el anterior reparo en el nuevo estudio económico se ha incorporado el IVA.

8. Se recomienda la recuperación del objetivo de la ficha del Plan General de dotar de fachada a la calle Tenor Fleta. En relación con el anterior reparo la parcela R1 se sitúa paralela a la prolongación de Tenor Fleta y a la misma cota, cumpliendo el objetivo de crear una fachada a dicha calle pero respetando una distancia de 50 metros a las vías.

Cuarto. — Señalar que el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo será el previsto en el Plan General para este ámbito, siempre que antes de la aprobación inicial del proyecto de reparcelación no haya hecho uso el Ayuntamiento de la facultad prevista en el modificado artículo 103.3 de la Ley Urbanística, en la redacción dada por la Ley Autonómica 1/2008. Asimismo no se aplicará el régimen establecido en la Ley Autonómica 1/2008 de reservas de vivienda protegida al presente Plan parcial, salvo que transcurra el plazo de un año desde la entrada en vigor del Decreto-ley 2/2007, de 4 de diciembre, sin que se haya aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, en cuyo caso deberán modificarse los instrumentos urbanísticos necesarios para fijar en el presente Plan parcial una reserva del 40% del aprovechamiento residencial del ámbito de vivienda protegida.

Quinto. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y el artículo 143 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios del Reglamento de Planeamiento, una vez se aporte por la promotora la garantía del 6% del coste total de las obras de urbanización, el presente acuerdo, junto con las normas urbanísticas del Plan parcial, deberá ser objeto de publicación en el BOPZ o, en su caso, en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón".

Sexto. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, deberá remitirse a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza copia de los documentos integrantes del Plan parcial aprobado definitivamente.

Séptimo. — Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, de planeamiento urbanístico, el acuerdo de aprobación definitiva del Plan parcial se inscribirá en el libro registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Octavo. — Dar traslado del presente acuerdo a los Servicios Municipales.

Noveno. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó en el plazo de un mes, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional cuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

El presente acuerdo ha sido modificado en virtud de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Primera) del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de fecha 9 de julio de 2012, en el recurso contencioso-administrativo número 538 de 2008.

Con posterioridad, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2015, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Modificar el apartado quinto del acuerdo de aprobación definitiva del Plan parcial del sector SUZ (D) 38/3 del PGOU adoptado en fecha 27 de junio de 2008, suprimiendo la obligación de aportar aval del 6% del coste de urbanización como condición previa a la publicación de este acuerdo, a instancia de la junta de compensación constituida en este ámbito, la cual ha aportado el compromiso de aportar la garantía procedente con carácter previo al inicio de las obras de urbanización.

Segundo. — Dar traslado de este acuerdo al procedimiento de aprobación del Plan parcial del SUZ (D) 38/3 (expediente 553.553/2005), a fin de que se pueda llevar a cabo la preceptiva notificación.

Tercero. — Notificar esta resolución a la Junta de Compensación del sector SUZ (D) 38/3, con indicación de que por tratarse de un acto de trámite que permite la continuación del expediente administrativo no procede la interposición de recurso contra el presente acuerdo.

Procede la publicación de las normas urbanísticas del Plan parcial del sector 38/3, conforme establece el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Zaragoza, a 3 de agosto de 2015. — El secretario general, P.D.: La jefa del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Carmen Boned Juliani.

ANEXO

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 1.1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

1. Las presentes normas urbanísticas son parte integrante del Plan parcial del sector SUZ (D) 38/3 del suelo urbanizable delimitado residencial del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito.

2. El Plan parcial viene a delimitar y ordenar de forma pormenorizada los terrenos comprendidos en el ámbito del sector SUZ (D) 38/3, calificando el suelo con la asignación de las zonificaciones correspondientes y estableciendo su régimen jurídico, de conformidad con el Plan General y con la legislación urbanística que le es de aplicación.

Art. 1.2. *Integración normativa.*

1. Las normas urbanísticas del Plan General y la regulación contenida en las presentes normas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan parcial.

2. Las presentes normas constituyen el desarrollo, interpretación y aplicación al ámbito territorial sobre el que se actúa de las diferentes disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Art. 1.3. *Vigencia.*

1. Aprobado el Plan parcial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y el texto íntegro de estas normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare esta carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran.

2. La vigencia del Plan parcial es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art. 1.4. *Interpretación.*

1. El Ayuntamiento de Zaragoza, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan parcial a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

—La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del mismo.

—El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan parcial que se expresan en la memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.

—La coherencia con el Plan General de Zaragoza.

2. En la interpretación de los distintos documentos del Plan parcial se aplicarán los siguientes criterios:

—Cada documento del Plan parcial prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.

—Cuando no se contradiga lo dispuesto en el apartado anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan parcial para todas las materias que en ellas se regulan.

—Cuando no se contradiga lo dispuesto en el primer apartado, prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

—Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.

—En ningún caso la interpretación del Plan parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. (Se toman los criterios del texto del Plan parcial SUZ-89/4 [Valdespartera] por tratarse de planeamiento redactado de oficio por el propio Ayuntamiento).

Art. 1.5. *Terminología de conceptos.*

1. Con carácter general, el presente Plan parcial pretende acomodarse en su terminología y conceptos a los definidos en el Plan General, en tanto en cuanto no se indique lo contrario o se desprenda una interpretación distinta del conjunto de los documentos de aquel.

2. Zonificaciones: cualidad de unos terrenos determinada por sus usos, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible. En el presente Plan parcial las distintas zonificaciones se delimitan en el plano PRO-1.

3. Área de movimiento: espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación se incluye en el plano PRO-5.

4. Manzana: cada uno de los ámbitos de carácter lucrativo residencial o de otros usos, así como de dotaciones locales, delimitados en los planos PRO-1 y PRO-5. Se identifican con las letras M, T, SI, ED, EE y ES seguidas de un número de orden.

CAPÍTULO 2

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 2.1. *Clasificación del suelo.*

Los terrenos objeto del presente Plan parcial tienen la clasificación de suelo urbanizable delimitado. Tendrán la condición de suelo urbano cuando, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art. 2.2. *Condición del suelo.*

1. Suelo público. Constituye el suelo público el conjunto de terrenos calificados en el plano de zonificación PRO-1 como viales públicos (V), espacios libres de dominio y uso público (ZV) y equipamientos públicos (ED, ES, EE).

2. Suelo privado. Constituye el suelo privado el resto de los terrenos del Plan susceptibles de aprovechamiento lucrativo y calificados en el plano de zonificación PRO-1 como manzanas privadas residenciales (R) y de otros usos (T) y servicios privados de infraestructuras (SI).

Art. 2.3. *Zonificación.*

El suelo ordenado en el presente Plan parcial se divide en las siguientes zonificaciones, de acuerdo con el plano PR-1 "Zonificación".

1. Sistema local viario y estacionamientos. Está constituido por los suelos públicos destinados al movimiento de peatones y vehículos, así como al estacionamiento en superficie de estos. Su regulación en las normas del Plan General se contiene en la sección primera del capítulo 8.2.

2. Sistema local de espacios libres públicos. Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a plantaciones, ajardinamientos, áreas peatonales, áreas de juego y recreo de niños (ZV). Su regulación en las normas del Plan General se contiene en la sección segunda del capítulo 8.2 y sus especificaciones en estas normas se recogen en el artículo 5.4.

3. Sistema local de equipamientos públicos. Comprende los siguientes subgrupos: equipamiento deportivo (ED), equipamiento social (ES) y equipamiento educativo (EE). Su regulación en las normas del Plan General se contiene en el título octavo de las mismas y sus especificaciones en estas normas se recogen en los artículos 5.5, 5.6 y 5.7.

4. Residencial colectiva. Comprende los terrenos destinados a la implantación de viviendas colectivas como uso dominante (R). La regulación, edificabilidad y usos específicos de cada manzana se contemplan en el plano PR-5 y en las normas particulares de su zonificación (art. 5.1).

5. Otros usos-terciario. Comprende los terrenos destinados a la implantación de los usos lucrativos distintos del de vivienda como uso dominante (T). La regulación, edificabilidad y usos de cada manzana se contemplan en el plano PR-5 y en las normas particulares de su zonificación (art. 5.2).

6. Servicios privados de infraestructuras. Comprende los terrenos privados destinados a la instalación de infraestructuras urbanas como centros de transformación, depósitos de combustible, centralización de antenas, instalaciones de riego, etc. (SI). Su regulación se contempla en el plano PR-5 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.3).

Art. 2.4. *Estudios de detalle.*

1. En aquellos supuestos en que la ordenación contenida en el Plan parcial requiera la elaboración de un estudio de detalle, su ámbito mínimo será el de una manzana completa, según se definen en el plano PR-5. Las determinaciones del estudio de detalle se ajustarán a lo establecido en el artículo 127.2 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la LUA, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero.

2. La edificación en el ámbito del presente Plan parcial no requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle cuando la manzana esté configurada como una sola finca, el proyecto de edificación comprenda la totalidad de la misma y este se ajuste a la ordenación pormenorizada contenida en el plano PR-5, o a las alternativas de diseño de manzanas recogidas en el plano PR-8. Los frentes abiertos de las manzanas R1, R2, R3 y R4 nunca podrán

coincidir con las alineaciones que configuran los siguientes espacios: plaza ZV1, espacios libres ZV2a y ZV4a. Los lados abiertos de dichas manzanas serán coincidentes dos a dos: R1 con R2, R3 con R4.

3. El proyecto de reparcelación incorporará estudios de detalle para las manzanas que se dividan en varias fincas resultantes.

4. La ordenación contenida en el Plan parcial podrá modificarse mediante estudios de detalle siempre que no se alteren los parámetros de edificabilidad, ocupación y número de viviendas, pudiendo ordenarse las manzanas de acuerdo con las condiciones particulares de la zonificación respectiva.

5. Los estudios de detalle podrán trasvasar edificabilidad y número de viviendas entre manzanas con las siguientes limitaciones:

a) Que en ninguna de las manzanas se haya iniciado el proceso edificatorio.

b) Que la diferencia de edificabilidad resultante en cualquier manzana no exceda en más o en menos el 20% de la edificabilidad ni el 20% del número de viviendas establecidos por el Plan parcial.

c) Que el resultado sea coherente con la ordenación del Plan parcial.

6. La modificación a través de los estudios de detalle contemplada en el apartado anterior llevará implícita la modificación correspondiente del instrumento de reparcelación.

Art. 2.5. Reparcelación.

La configuración parcelaria de los terrenos calificados como manzanas privadas de usos lucrativos se determinará en el proyecto de reparcelación, el cual concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con el contenido de las presentes normas.

CAPÍTULO 3

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Art. 3.1. Naturaleza y contenido.

1. Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan parcial, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos.

2. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, prevención de incendios, Ordenanza municipal para la protección contra ruidos y vibraciones y demás disposiciones de aplicación.

3. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, carril bici y aceras.

2. Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos con su jardinería.

3. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios.

4. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

5. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

6. Red de telefonía y telecomunicaciones.

7. Red de gas.

Art. 3.2. Ámbito.

1. El presente Plan parcial se configura como una sola unidad de ejecución a desarrollar en una etapa única mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito, pudiendo este último contemplar su ejecución en dos fases sucesivas.

2. El proyecto de urbanización se completará, en su caso, con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

Art. 3.3. Condiciones de urbanización.

1. Con carácter general, las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan parcial se canalizarán por suelo público.

2. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan parcial tienen carácter orientador. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que los desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

CAPÍTULO 4

NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN

Art. 4.1. Estacionamientos.

1. El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista en el plano PRO-2a vinculada a los viales públicos, reservando el 2% como mínimo para usuarios minusválidos con las condiciones dimensionales exigidas al respecto.

2. En las manzanas de usos lucrativos y en las zonas de equipamiento público los proyectos de edificación deberán prever la dotación complementaria mínima de estacionamientos y de carga y descarga exigida por las normas del Plan General.

3. No se requerirá dotación de estacionamiento en las zonas de servicios de infraestructuras.

Art. 4.2. Condiciones de diseño.

1. Los proyectos de edificación de cada manzana responderán a una concepción arquitectónica unitaria.

2. En aquellos casos en que la manzana no esté configurada como una sola finca, el estudio de detalle deberá establecer las condiciones estéticas y de composición que garanticen el cumplimiento del apartado anterior.

3. No es de aplicación la normativa de chaflanes del artículo 2.2.6 del Plan General, habida cuenta de que las secciones de viario y aceras facilitan el paso de peatones y disponen de radios de giro adecuados para los vehículos.

Art. 4.3. Superficie construida.

No será computable a efectos de edificabilidad la superficie construida de aquellos elementos destinados a instalaciones generales de la urbanización: transformadores, depósitos en general, armarios de control, etc.

Art. 4.4. Legislación sectorial.

1. Las edificaciones deberán cumplir la legislación sectorial de aplicación. Los terrenos inmediatos al ferrocarril deberán atender, específicamente, a las limitaciones de la Ley del Sector Ferroviario (Ley 39/2003) y de su Reglamento de desarrollo (Real Decreto 2387/2004).

2. Dentro de la zona de protección establecida por la legislación del sector ferroviario, la ejecución de obras requerirá la autorización de ADIF.

CAPÍTULO 5

NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 5.1. Zona residencial colectiva.

1. La zona residencial colectiva (R) considera dos su zonificaciones distintas: la manzana abierta y el bloque lineal.

2. La subzonificación correspondiente a manzana abierta comprende los espacios identificados en los planos PR-1 y PR-5 con las signaturas R1, R2, R3 y R4, y se regirá por las siguientes reglas:

2.1. Será de aplicación a la misma la regulación propia de la zona A-2, grado 1, del Plan General, con las peculiaridades contempladas en estas normas y en la ordenación plasmada en el plano PR-5 y PR-8, relativo a las alternativas de manzanas.

2.2. Su ordenación podrá ser objeto de flexibilización mediante estudio de detalle, adoptando particularidades o procediendo a la apertura de uno o dos de sus lados, siempre y cuando no se desnaturalice la ordenación del conjunto. En la ordenación de cada manzana (R1, R2, R3 y R4) los frentes abiertos nunca podrán coincidir con las alineaciones que configuran los siguientes espacios: plaza ZV1, espacios libres ZV2a y ZV4a. Los lados abiertos de dichas manzanas serán coincidentes dos a dos: R1 con R2, R3 con R4.

2.3. Las condiciones de aprovechamiento serán las siguientes:

—Parcela mínima: la cuarta parte de la superficie de manzana, excluyendo la superficie que se configure como finca procomunal.

—Uso principal: vivienda colectiva.

—Usos compatibles y complementarios: los establecidos por el Plan General para la zona A-2.

—Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.

—Fondo edificable: en planta baja tendrá un máximo de 20 metros y en alzadas un máximo de 15 metros. Este último podrá ser rebasado por la implantación de zaguas y cajas de escalera hasta el límite de 20 metros.

—Altura máxima: baja más siete.

—Ocupación máxima sobre rasante: en cualquier planta la resultante de los fondos máximos y nunca superior al 75%.

—Edificabilidad máxima: la establecida conjuntamente para uso de vivienda y para otros usos en el cuadro incorporado a estas normas y reflejada en el plano PR-5.

—Número de viviendas: el establecido en el cuadro incorporado a estas normas y reflejado en el plano PR-5.

—Calificación: vivienda libre.

—Porches en planta baja: se permiten en planta baja sin consumir edificabilidad con las determinaciones del Plan General.

—La separación entre edificios: la separación mínima entre edificios situados en una misma manzana será la que se derive de la aplicación del artículo 2.3.15 de las Normas del Plan General, referente a vivienda "exterior", y solo en el caso en que sea necesario aplicar este tipo de condiciones.

—Chaflanes: dadas las peculiaridades de la ordenación de las manzanas y la anchura establecida para calles y aceras, no será necesario el establecimiento de chaflanes.

3. La subzonificación correspondiente a bloque lineal comprende los espacios identificados en los planos PR-1 y PR-5 con las signaturas R5, R6, R7, y se regirá por las siguientes reglas:

3.1. Será de aplicación a la misma la regulación propia de la zona A-2, grado 1, del Plan General con las peculiaridades contempladas en estas normas.

3.2. La ordenación podrá ser objeto, mediante estudio de detalle, de una flexibilización de su forma exterior, adoptando particularidades o incorporando patios de luces interiores, siempre y cuando no se desnaturalice la ordenación del conjunto.

3.3. Las condiciones de aprovechamiento serán las siguientes:

—Parcela mínima: la mitad de la superficie de manzana, excluyendo la superficie que se configure como finca procomunal.

—Uso principal: vivienda colectiva.

—Usos compatibles y complementarios: los establecidos por el Plan General para la zona A-2.

—Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.

- Fondo edificable: el bloque tendrá una anchura máxima de 20 metros.
 - Altura máxima: baja más siete.
 - Ocupación máxima sobre rasante: la definida por el ancho máximo y largo de la manzana.
 - Edificabilidad máxima: la establecida conjuntamente para uso de vivienda y para otros usos en el cuadro incorporado a estas normas y reflejada en el plano PR-5.
 - Número de viviendas: el establecido en el cuadro incorporado a estas normas y reflejado en el plano PR-5.
 - Calificación: vivienda protegida.
4. En función del número de orden de cada manzana reseñado en el plano PR-5, sus datos de superficie y aprovechamiento son los siguientes:

Plan Parcial Sector 38/3 - Cuadro: NORMAS 1 -							
Residencial Colectiva - Aprovechamiento lucrativo							
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad Residencial	Otros Usos	Nº max. Viviendas	Nº max. Plantas	Ocupación (m ²)	Destino indicativo
R01	4.400	9.392	600	94	8	3.300	Privado
R02	4.400	9.392	600	94	8	3.300	Privado
R03	4.400	9.392	600	94	8	3.300	Privado
R04	4.400	9.392	600	94	8	3.300	Privado
R05	2.200	6.300 *	0	63	8	1.650	Ayto.
R06	1.600	3.131 **	0	31	8	1.200	Ayto.
R07	1.791	6.223 *	0	62	8	1.343	Ayto.
Privado	17.600	37.568	2.400	376		13.200	
Ayuntamiento	5.591	15.654	0	156		4.193	
TOTAL	23.191	53.222	2.400	532		17.393	
Notas:							
* Viviendas protegidas precio máximo							
** Viviendas protegidas precio básico							

Art. 5.2. Zona de otros usos-terciario.

- La zona de otros usos lucrativos (T) comprende las manzanas T1 y T2 situadas en el borde de la Ronda Hispanidad.
- La edificación en esta zona requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle, salvo que se presente un proyecto básico de edificación que comprenda una manzana completa.
- Las condiciones de aprovechamiento de la zona serán las siguientes:
 - Parcela mínima: la mitad de la superficie de manzana.
 - Usos: todos los admitidos por el artículo 4.2.6 de las normas del Plan General en la zona A-2, salvo la vivienda, con la limitaciones establecidas en dicho precepto para las situaciones (c) y (d).
 - Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
 - Fondo edificable: libre.
 - Altura máxima: baja más cuatro.
 - Ocupación máxima: en cualquier planta sobre rasante 75%.
 - Edificabilidad: la establecida para otros usos en el cuadro incorporado a estas Normas y reflejada en el plano PR-5.
 - Tipología: ordenación libre (bloque lineal continuo o discontinuo, en L, etc.).
- En función del número de orden de cada manzana reseñado en el plano PRO-5, sus datos de superficie y aprovechamiento son los siguientes:

Plan Parcial Sector 38/3 - Cuadro: NORMAS 2 -							
Otros usos/Terciario - Aprovechamiento lucrativo							
Manzana	Superficie (m ²)	Edificabilidad Residencial	Otros Usos	Nº max. Viviendas	Nº max. Plantas	Ocupación (m ²)	Destino
T1	1.870	-	2.991	-	4	1.402	Privado
T2	2.634	-	4.000	-	4	1.975	Privado
TOTAL	4.504	0	6.991	0		3.377	

Art. 5.3. Zona de servicios de infraestructuras privados.

- Comprende los terrenos de carácter privado, destinados a la instalación de infraestructuras, que se identifican en el plano PR-1 y PR-5 con la signatura SI. Su superficie total es de 384 metros cuadrados distribuida en nueve emplazamientos por las exigencias de los servicios.
- Las condiciones de edificabilidad de la zona serán las siguientes:
 - Parcela mínima: 25 metros cuadrados.
 - Usos: instalación de infraestructuras urbanas y construcciones al servicio de las mismas (centros de transformación, depósitos, centralización de antenas, instalaciones de riego, etc.).
 - Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
 - Fondo edificable: no se establece.
 - Altura máxima: la requerida por la naturaleza de la instalación.
 - Ocupación máxima: 100%.
 - Edificabilidad: será de aplicación el artículo 4.3 de estas normas.
 - Tipología: las instalaciones serán subterráneas. Se exceptúan aquellos elementos que funcionalmente sea más adecuado instalar en superficie, como los armarios de control y la caseta de bombas en la zona verde.

Art. 5.4. Espacios libres de dominio y uso público.

- Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a zona verde, parques, plazas y jardines, paseos peatonales y áreas juego, identificados en los planos PR-1 y PR-3 con la signatura ZV.

- Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

- Usos: los establecidos en las normas del Plan General.
- Edificabilidad: se permiten edificaciones adecuadas a su naturaleza, con las condiciones de edificabilidad establecidas en el artículo 8.2.7 de las normas del Plan General: 0,10 metros cuadrados/metro cuadrado cuando la parcela sea inferior a 2,5 hectáreas y 0,05 metros cuadrados/metro cuadrado cuando la parcela sea superior a 2,5 hectáreas.
- Retranqueos: mínimo 5 metros.
- Ocupación máxima: 5%.
- Otras condiciones: el ajardinamiento global será superior al 50% de la superficie del sistema con una plantación de, al menos, un árbol cada 30 metros cuadrados.

- El proyecto de urbanización podrá incorporar la ejecución de un acceso al equipamiento EE (PV) 38.12 a través de la zona verde ZV 2a.

Art. 5.5. Zona de equipamiento deportivo.

- Constituye la reserva de suelo público destinada al desarrollo de actividades y espectáculos deportivos, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados a parques públicos. Se identifica en los planos PR-1 y PR-5 con la signatura ED.

- Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

- Uso principal: los reseñados en el apartado anterior.
- Usos compatibles: los de equipamiento cultural, asociativo y salas de reunión.

- Edificabilidad: 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

- Retranqueos: mínimo 5 metros.

- Ocupación máxima sobre rasante: 50%.

- Altura máxima: baja más una.

- Estacionamientos: una plaza cada 100 metros cuadrados.

Art. 5.6. Zona de equipamiento social.

- Constituye la reserva de suelo público destinada a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos. Se identifica en los planos PR-1 y PR-5 con la signatura ES.

- Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

- Uso principal: los reseñados en el apartado anterior.
- Usos complementarios: los accesorios del principal.
- Edificabilidad: 1 metro cuadrado/metro cuadrado.
- Retranqueos: no se establecen.
- Ocupación máxima sobre rasante: 75%.
- Altura máxima: baja más tres.
- Estacionamientos: una plaza cada 100 metros cuadrados.

Art. 5.7. Zona de equipamiento educativo.

- Constituye la reserva de suelo público destinada a centros de educación infantil, primaria y secundaria. Se identifica en los planos PR-1 y PR-5 con la signatura ED.

- Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

- Uso principal: los reseñados en el apartado anterior.
- Usos compatibles y complementarios: investigación y accesorios del principal.

- Edificabilidad: 1 metro cuadrado/metro cuadrado.

- Retranqueos: no se establecen.

- Ocupación máxima sobre rasante: 75%.

- Altura máxima: baja más tres.

- Estacionamientos: una plaza cada 100 metros cuadrados.

- La edificación en la parcela EE1 deberá disponer de un aislamiento acústico complementario para limitar los niveles de inmisión correspondientes a la categoría tipo I.

CAPÍTULO 6

OTRAS DISPOSICIONES

Art. 6. Servidumbre de acequias.

- La conservación de las acequias, independientemente de que discurran por espacios públicos de cesión, será a cargo de la entidad titular del aprovechamiento.

Confederación Hidrográfica del Ebro

COMISARÍA DE AGUAS

Núm. 10.171

Abrera, S.A., es titular de una concesión de aguas subterráneas a derivar de un pozo con destino a riego de 60 hectáreas, con un volumen anual de 195.572 y un caudal medio equivalente en el mes de máximo consumo de 48 litros/segundo, el aprovechamiento se encuentra inscrito en la sección A, tomo 19 y hoja 89 del Registro de Aguas, han solicitado modificación de características de dicha concesión con las siguientes características:

CIRCUNSTANCIAS:

Solicitante: Abrera, S.A.

Objeto: Modificación de características de concesión.

Cuenca: Sondeo, valderba, barranco, margen izquierda del río Huerva (90132).

Municipio: Aylés-Mezalocha (Zaragoza).