

MODIF. Nº 1 - PLAN PARCIAL SUZ 56/5-1
EJEMPLAR "1/1"
08/07/2019
TOMO D
I MEMORIA MOD PLAN PARCIAL 56/5 - 1 -JULIO 2019
Expediente: 397598/2016 C-6

JUNTA DE COMPENSACIÓN SECTOR 1 SUZ 56/5

MODIFICACIÓN Nº 1 PLAN PARCIAL

CUMPLIMIENTO PRESCRIPCIONES
ACUERDO APROBACIÓN INICIAL 12/05/2017

Subsanación incidencias según informe jurídico del Servicio
de Ordenación y Gestión Urbanística de 01/07/2019

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **3-1 JUL 2019**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Sector 1 – SUZ 56/5 ZARAGOZA

Fdo.: Luis Jiménez Abad



II - NORMAS URBANÍSTICAS

arquitectos
AIT ingenieros
Camarero Charles abogados

Javier Bosque Palacín/Enrique Guiral Diago
Vicente Elípe Maicas
Miguel Ángel Camarero Charles

Julio 2019

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

1. Naturaleza, finalidad y ámbito del Plan Parcial y de sus Normas Urbanísticas.

1. Estas Normas Urbanísticas son parte integrante del Plan Parcial del Sector 1 del SUZ 56/5 del Suelo Urbanizable No Delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

2. El Plan Parcial tiene por objeto la delimitación del sector ordenado y la ordenación detallada de este ámbito. De conformidad con la legislación urbanística vigente y con el Plan General de la ciudad califica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas.

2. Integración normativa.

1. Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y las presentes constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

2. Estas Normas Urbanísticas desarrollan las normas del Plan General y concretan las determinaciones de su título séptimo en el ámbito denominado SUZ 56/5 y del Plan Especial del mismo SUZ 56/5, debiendo considerarse un anejo a ellas y cuyo contenido se complementará con el de los títulos primero, segundo, séptimo y octavo de las Normas del Plan General.

3. Vigencia del Plan Parcial.

1. El presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas.

2. La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación que en el futuro pudieran producirse.

4. Interpretación de los documentos del Plan Parcial.

1. La interpretación de los documentos del Plan Parcial se hará 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 Plan.

- El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito.
- La coherencia con el Plan General de la ciudad.

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

- a) En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.
- b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra 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 para todas las materias que en ellas se regulan.
- c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
- d) 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.
- e) En ningún caso la interpretación del Plan Parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana o con el Plan Especial del Área 56/5.

CAPÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

5. Destino de los terrenos.

1. El presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el Plan General incluye en la categoría de Suelo Urbanizable No Delimitado, y que se encuentran sometidos a las estipulaciones del Convenio suscrito con el Ayuntamiento.

2. Los terrenos ordenados por este Plan Parcial accederán a la condición de Suelo Urbano Consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de Reparcelación, Urbanización y, en su caso, de Obras Ordinarias, a través de los que sus titulares hagan efectivas las obligaciones establecidas en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Zaragoza y los promotores firmantes del mismo.

6. Calificación del suelo.

El suelo ordenado por este Plan Parcial se incluye en alguna de las siguientes zonas:

I. Sistemas Locales:

I.1. Sistema Local Viario (SV).

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General y en el capítulo tercero del Plan Especial del Área 56/5.

I.2. Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (SL).

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General y en el capítulo cuarto del Plan Especial del Área 56/5.

I.3. Sistema local de equipamiento público (SE).

Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo quinto de estas normas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las Normas Urbanísticas del Plan General. Comprende los siguientes subgrupos: Equipamiento docente (SE-E), Equipamiento deportivo (SE-D) y Equipamiento social (SE-S) y en el capítulo quinto del Plan Especial del Área 56/5.

II. Edificación lucrativa residencial.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo tercero de estas Normas, en el que, dentro de este concepto, se consideran los siguientes usos y tipologías:

II.1. Edificación vivienda colectiva en régimen de protección pública (PP):

II.2. Edificación vivienda colectiva en régimen libre (L).

CAPÍTULO TERCERO:

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

SECCIÓN PRIMERA:

EDIFICACIÓN VIVIENDA COLECTIVA EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

(Zona PP)

7. Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación.

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública, agrupada en bloques lineales dispuestos sobre las parcelas según los siguientes tipos de configuración.

Los bloques se disponen en la dirección Norte Sur, apoyándose en el viario de tráfico rodado tipo R de dirección N-S y en el de peatonal tipo P. Se sitúan en las manzanas MR1 a MR13 y MR22.

2. Condiciones de parcelación.

La parcela mínima deberá tener un frente de fachada de 20 metros mínimo, y su forma será obligatoriamente rectangular. Toda división o segregación realizada con posterioridad a la reparcelación deberá determinar la edificabilidad y el número de viviendas máximos de las fincas resultantes.

Mediante Estudios de Detalle se podrá trasvasar edificabilidad y número de viviendas entre bloques con las siguientes limitaciones:

- a) La diferencia de edificabilidad resultante en cualquier bloque no exceda en más o en menos el 5% de la edificabilidad ni el 5% del número de viviendas establecidos por el Plan Parcial.*
- b) Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el supuesto del apartado anterior sólo será posible siempre que en los bloques afectados por el trasvase no se haya iniciado el proceso edificatorio.*

3. Condiciones de posición y ocupación en planta.

Las fachadas se atenderán a las alineaciones representadas en los planos de ordenación en toda su longitud, implicando una ocupación obligatoria en planta baja (salvo posibles patios interiores) con un retranqueo de 2 metros al viario peatonal. En plantas alzadas se deberá retranquear a 5 metros la fachada recayente a la calle peatonal. En las manzanas MR1,

MR2 y MR3 todas las plantas se retranquearán 2 metros en su orientación Oeste y 3 metros las plantas alzadas en su orientación Este. Los espacios libres serán comunitarios, quedando expresamente prohibido cualquier tipo de edificación. En plantas bajo rasante se podrá ocupar el 100%.

4. Alturas.

El número máximo de plantas para estos bloques es de siete (B+VI), con una altura máxima de cornisa de 22 metros. Se establece una altura mínima de (B+IV) con una altura de cornisa mínima de 16 metros. En el espacio de planta baja situado en el retranqueo de las alzadas no se admitirá altura superior a la del resto de planta baja. En todas las manzanas se admiten áticos por encima de la última planta en las condiciones determinadas en el artículo 2.2.31 del plan general.

5. Accesos a garajes.

Los accesos se producirán desde vial mixto en tanto la parcela tenga una alineación a este vial, no admitiéndose en este caso accesos desde calles de tráfico exclusivamente rodado.

6. Superficie edificable, altura y número de viviendas.

La superficie edificable máxima, las alturas máximas y el número máximo de viviendas se atenderán en cada parcela y manzana a lo expresado en los siguientes cuadros:

<i>Manzana</i>	<i>Parcelas</i>	<i>Tipo Ordenación</i>	<i>Superficie manzana</i>	<i>Nº Viviendas</i>	<i>Régimen</i>
<i>MR1</i>	<i>C1a-C1b</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>38+17</i>	<i>PM-RE</i>
<i>MR2</i>	<i>C2</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>55</i>	<i>PM</i>
<i>MR3</i>	<i>C3</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>55</i>	<i>RE</i>
<i>MR4</i>	<i>C4</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>54</i>	<i>PM</i>
<i>MR5</i>	<i>C5</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>55</i>	<i>RE</i>
<i>MR6</i>	<i>C6</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>55</i>	<i>RE</i>
<i>MR7</i>	<i>C7</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>54</i>	<i>PM</i>
<i>MR8</i>	<i>C8</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>54</i>	<i>PM</i>
<i>MR9</i>	<i>C9</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>55</i>	<i>PM</i>
<i>MR10</i>	<i>C10</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>54</i>	<i>PM</i>
<i>MR11</i>	<i>C11</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>49</i>	<i>PM</i>
<i>MR12</i>	<i>C12</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>54</i>	<i>PM</i>
<i>MR13</i>	<i>C13</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>54</i>	<i>PM</i>
<i>MR22</i>	<i>C14</i>	<i>PP</i>	<i>1.020</i>	<i>54</i>	<i>PM</i>

<i>Parcela</i>	<i>Manzana</i>	<i>Tipo de Protección</i>	<i>Edificabilidad total (residencial + otros usos)</i>	<i>Ocupación máxima en PB</i>	<i>Ocupación máxima en alzas</i>	<i>Altura</i>
<i>C1a</i>	<i>MR1</i>	<i>PM</i>		<i>570,00</i>	<i>456,00+231,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C1b</i>	<i>MR1</i>	<i>RE</i>		<i>330,00</i>	<i>264,00+93,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C2</i>	<i>MR2</i>	<i>PM</i>		<i>900,00</i>	<i>720,00+324,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C3</i>	<i>MR3</i>	<i>RE</i>		<i>900,00</i>	<i>720,00+324,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C4</i>	<i>MR4</i>	<i>PM</i>		<i>900,00</i>	<i>720,00+324,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C5</i>	<i>MR5</i>	<i>RE</i>		<i>900,00</i>	<i>720,00+324,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C6</i>	<i>MR6</i>	<i>RE</i>		<i>900,00</i>	<i>720,00+324,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C7</i>	<i>MR7</i>	<i>PM</i>		<i>900,00</i>	<i>720,00+324,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C8</i>	<i>MR8</i>	<i>PM</i>		<i>900,00</i>	<i>720,00+324,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C9</i>	<i>MR9</i>	<i>PM</i>		<i>900,00</i>	<i>720,00+324,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C10</i>	<i>MR10</i>	<i>PM</i>		<i>900,00</i>	<i>720,00+324,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C11</i>	<i>MR11</i>	<i>PM</i>		<i>900,00</i>	<i>720,00+324,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C12</i>	<i>MR12</i>	<i>PM</i>		<i>900,00</i>	<i>720,00+324,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C13</i>	<i>MR13</i>	<i>PM</i>		<i>900,00</i>	<i>720,00+324,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>
<i>C14</i>	<i>MR22</i>	<i>PM</i>		<i>900,00</i>	<i>720,00+324,00</i>	<i>B+VI+ÁTICO</i>

En la columna de "ocupación máxima en alzas" el segundo sumando corresponde a la planta ático, en la que se produce un retranqueo de 3,00 metros respecto de las alineaciones máximas en plantas alzas. Los vuelos sobre la propia parcela podrán exceder la ocupación máxima en alzas.

<i>Parcela</i>	<i>Edificabilidad Residencial</i>	<i>Edificabilidad Otros Usos</i>	<i>Edificabilidad Total</i>	<i>Nº Viviendas máximo</i>
<i>C1a</i>	<i>3.645,93</i>	<i>0,00</i>	<i>3.645,93</i>	<i>38</i>
<i>C1b</i>	<i>1.630,55</i>	<i>0,00</i>	<i>1.630,55</i>	<i>17</i>
<i>C2</i>	<i>5.274,33</i>	<i>0,00</i>	<i>5.274,33</i>	<i>55</i>
<i>C3</i>	<i>5.269,85</i>	<i>0,00</i>	<i>5.269,85</i>	<i>55</i>
<i>C4</i>	<i>5.190,53</i>	<i>0,00</i>	<i>5.190,53</i>	<i>54</i>
<i>C5</i>	<i>5.269,87</i>	<i>0,00</i>	<i>5.269,87</i>	<i>55</i>
<i>C6</i>	<i>5.269,87</i>	<i>0,00</i>	<i>5.269,87</i>	<i>55</i>
<i>C7</i>	<i>5.190,53</i>	<i>0,00</i>	<i>5.190,53</i>	<i>54</i>
<i>C8</i>	<i>5.190,53</i>	<i>0,00</i>	<i>5.190,53</i>	<i>54</i>
<i>C9</i>	<i>5.274,33</i>	<i>0,00</i>	<i>5.274,33</i>	<i>55</i>
<i>C10</i>	<i>5.190,52</i>	<i>0,00</i>	<i>5.190,52</i>	<i>54</i>
<i>C11</i>	<i>4.698,94</i>	<i>605,56</i>	<i>5.304,50</i>	<i>49</i>
<i>C12</i>	<i>5.190,52</i>	<i>0,00</i>	<i>5.190,52</i>	<i>54</i>
<i>C13</i>	<i>5.190,52</i>	<i>0,00</i>	<i>5.190,52</i>	<i>54</i>
<i>C14</i>	<i>5.190,52</i>	<i>0,00</i>	<i>5.190,52</i>	<i>54</i>

La edificabilidad residencial tiene el carácter de máximo, al igual que la edificabilidad total. La edificabilidad destinada a otros usos tiene carácter mínimo.

7. Vuelos.

Todos los vuelos se regularán por los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas del plan general.

8. Cerramientos de parcelas.

Los espacios libres de las parcelas se cerrarán a las calles con verja de cerrajería, con su coronación a una altura sobre rasante no mayor de 1,80 metros; en la parte inferior, se dispondrá un zócalo de fábrica de una altura de 0,80 metros como máximo. Este cerramiento deberá ser idéntico para toda la manzana, por lo que la primera actuación determinará las restantes. Estos cerramientos sólo pueden privatizarse con tratamientos vegetales interiores, quedando prohibido cualquier otro tratamiento opaco.

8. Otras condiciones de edificación.

1 Cubierta.

Las cubiertas serán en todos los casos planas y contarán con una superficie accesible desde elementos comunes que quedará disponible para la posible instalación de colectores y acumuladores solares térmicos.

Sobre la última planta de cada bloque, excluidos aquellos en los que se haya construido planta ático, podrán disponerse los espacios destinados a instalaciones generales y trasteros en los términos expresados en el último párrafo del apartado 1º del artículo 2.2.19 de las normas del plan general. Se prohíben todos y cada uno de estos usos en cubierta de las plantas bajas, admitiéndose exclusivamente el uso de terraza practicable o no practicable.

2. Marquesinas.

Tendrá la consideración de obligatoria la ejecución de marquesinas a la altura del forjado techo de baja en todos los edificios de las manzanas MR4 a MR13 y MR22 exclusivamente en las fachadas a las calles R1 y R2 y con las siguientes condiciones específicas:

- Se situarán enrasadas con la cara alta del forjado, debiendo ser continuas a lo largo de toda la longitud de la fachada.
- El vuelo será de 80 cms., y su canto será de 15 cms. en su extremo, aumentando hasta 20 en su encuentro con el plano de fachada.
- La pendiente no será mayor del 2% en su cara superior, debiendo poseer goterón a una distancia inferior a 5 cms. de su extremo.
- Podrán ejecutarse en hormigón visto o revestidos de chapa, quedando expresamente prohibida la teja en cualquier material.

9. Condiciones de calefacción, ACS e iluminación artificial.

1. Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural como fuente energética.
2. En cada vivienda deberá instalarse un termostato independiente de regulación de la temperatura ambiente. El termostato ambiente no deberá colocarse en las estancias con orientación $S \pm 45^\circ$. En estas estancias se instalarán válvulas termostáticas en los emisores o radiadores.
3. Será obligatoria la colocación y utilización de contadores divisionarios para la medición del consumo individual de agua caliente, tanto en los servicios de climatización como de agua caliente sanitaria, de modo que se pueda facturar por unidades de consumo (viviendas o locales de otros usos). Para la medición del consumo de calefacción se utilizarán calorímetros u otros medios que permitan determinar el consumo de forma precisa, no admitiéndose los contadores horarios.
4. Las demandas energéticas de iluminación en los espacios comunes de los edificios se resolverán mediante sistemas de bajo consumo, utilizándose lámparas de bajo consumo, alto rendimiento y larga duración.
5. La edificación se someterá en cualquier caso a la normativa sectorial de aplicación.

10. Condiciones de ahorro de agua.

1. La grifería de las viviendas deberá contar con dispositivos de reducción del caudal de agua, tales como aireadores o válvulas reductoras..
2. Los inodoros deberán contar con cisterna de capacidad reducida (6 litros), con cisterna de doble descarga (una completa y otra más corta) o con cisterna de flujo interrumpible.

11. Condiciones de uso.

1. Uso principal: vivienda colectiva, sujeta a los regímenes de protección oficial que se indican en el cuadro correspondiente, o a los que en su caso se consideren equivalentes en caso de variación de las categorías contempladas por la legislación específica sobre protección de vivienda.
2. Usos complementarios: se permiten como usos complementarios los considerados para la situación (b) en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2, con las mismas limitaciones. Queda expresamente prohibido el uso industrial en todos los casos.

SECCIÓN SEGUNDA:**EDIFICACIÓN VIVIENDA COLECTIVA EN RÉGIMEN LIBRE (Zona L)**

12. Limitaciones de aprovechamiento.**1. Tipo de edificación.**

Edificación destinada a vivienda colectiva en la que no se exige sujeción a régimen alguno de protección oficial.

Los bloques se disponen en la dirección Este-Oeste, apoyándose en el viario de tráfico rodado tipo R de dirección E-O y en el de tráfico mixto M de la misma dirección. Se sitúan en las manzanas MR14 a MR19. Las manzanas MR20 y MR21 tienen una configuración distinta.

2. Condiciones de parcelación.

- Manzanas MR14 a MR19:

La parcela mínima en las de tipo A deberán tener un frente de fachada del edificio de 20 metros mínimo y su forma será obligatoriamente rectangular. Toda división o segregación realizada con posterioridad a la reparcelación deberá determinar la edificabilidad y el número de viviendas máximos de las fincas resultantes.

Cada una de las parcelas de tipo B delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del Plan Parcial, a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas), constituirá una parcela indivisible.

- Manzanas MR20 y MR21:

La parcela mínima deberán tener un frente de fachada del edificio de 15 metros mínimo y la medianería o línea de división será perpendicular al vial al que dé frente. Toda división o segregación realizada con posterioridad a la reparcelación deberá determinar la edificabilidad y el número de viviendas máximos de las fincas resultantes.

Mediante Estudios de Detalle se podrá trasvasar edificabilidad y número de viviendas entre bloques con las siguientes limitaciones:

- a) La diferencia de edificabilidad resultante en cualquier bloque no exceda en más o en menos el 5% de la edificabilidad ni el 5% del número de viviendas establecidos por el Plan Parcial.*
- b) Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, el supuesto del apartado anterior sólo será posible siempre que en los bloques afectados por el trasvase no se haya iniciado el proceso edificatorio.*

3. Condiciones de posición y ocupación en planta.

Las fachadas se atenderán a las alineaciones a vial público representadas en los planos de ordenación en toda su longitud, pudiendo aplicarse retranqueos en las fachadas a propiedad privada, salvo revolvimientos mínimos de 12 metros desde la alineación de fachada. La ocupación en sótano será libre. Los espacios libres situados en planta baja podrán destinarse a zonas de estancia comunitarias, privativas de las plantas bajas o a ambos usos. Queda expresamente prohibido en estos espacios toda edificación en altura, abierta o cerrada, a excepción de la que fuera precisa para albergar instalaciones de piscinas comunitarias o de mantenimiento con una superficie máxima de 6 metros cuadrados.

4. Alturas.

El número máximo de plantas para estos bloques es de seis (B+V), con una altura máxima de cornisa de 19 metros. Se establece una altura mínima de (B+II) con una altura de cornisa mínima de 10 metros.

5. Accesos a garajes.

Los accesos deberán producirse por rampas descubiertas situadas en el espacio libre entre las parcelas A y B, según plano de edificación, y adosadas al edificio. Los accesos se producirán desde vial mixto en tanto la parcela tenga una alineación a este vial, no admitiéndose en este caso accesos desde calles de tráfico exclusivamente rodado.

6. Superficie edificable, altura y número de viviendas.

La superficie edificable máxima, las alturas máximas y el número máximo de viviendas se atenderán en cada parcela y manzana a lo expresado en los siguientes cuadros:

<i>Manzana</i>	<i>Nº Viviendas</i>	<i>Edificabilidad</i>	<i>Parcela</i>	<i>Edificabilidad</i>	<i>Nº Viviendas</i>	<i>Altura</i>
<i>MR14</i>	<i>98</i>	<i>10.111,97</i>	<i>A1</i>	<i>3.508,23</i>	<i>34</i>	<i>B+V</i>
			<i>B1</i>	<i>1.547,75</i>	<i>15</i>	<i>B+V</i>
			<i>A2</i>	<i>3.508,23</i>	<i>34</i>	<i>B+V</i>
			<i>B2</i>	<i>1.547,75</i>	<i>15</i>	<i>B+V</i>
<i>MR15</i>	<i>98</i>	<i>10.111,97</i>	<i>A3</i>	<i>3.508,23</i>	<i>34</i>	<i>B+V</i>
			<i>B3</i>	<i>1.547,75</i>	<i>15</i>	<i>B+V</i>
			<i>A4</i>	<i>3.508,23</i>	<i>34</i>	<i>B+V</i>
			<i>B4</i>	<i>1.547,75</i>	<i>15</i>	<i>B+V</i>
<i>MR16</i>	<i>98</i>	<i>10.111,97</i>	<i>A5</i>	<i>3.508,23</i>	<i>34</i>	<i>B+V</i>
			<i>B5</i>	<i>1.547,75</i>	<i>15</i>	<i>B+V</i>
			<i>A6</i>	<i>3.508,23</i>	<i>34</i>	<i>B+V</i>
			<i>B6</i>	<i>1.547,75</i>	<i>15</i>	<i>B+V</i>
<i>MR17</i>	<i>98</i>	<i>10.111,97</i>	<i>A7</i>	<i>3.508,23</i>	<i>34</i>	<i>B+V</i>
			<i>B7</i>	<i>1.547,75</i>	<i>15</i>	<i>B+V</i>
			<i>A8</i>	<i>3.508,23</i>	<i>34</i>	<i>B+V</i>
			<i>B8</i>	<i>1.547,75</i>	<i>15</i>	<i>B+V</i>
<i>MR18</i>	<i>98</i>	<i>10.111,97</i>	<i>A9</i>	<i>3.508,23</i>	<i>34</i>	<i>B+V</i>
			<i>B9</i>	<i>1.547,75</i>	<i>15</i>	<i>B+V</i>
			<i>A10</i>	<i>3.508,23</i>	<i>34</i>	<i>B+V</i>
			<i>B10</i>	<i>1.547,75</i>	<i>15</i>	<i>B+V</i>
<i>MR19</i>	<i>106</i>	<i>10.937,44</i>	<i>A11</i>	<i>3.920,97</i>	<i>38</i>	<i>B+V</i>
			<i>B11</i>	<i>1.547,75</i>	<i>15</i>	<i>B+V</i>
			<i>A12</i>	<i>3.920,97</i>	<i>38</i>	<i>B+V</i>
			<i>B12</i>	<i>1.547,75</i>	<i>15</i>	<i>B+V</i>
<i>MR20</i>	<i>81</i>	<i>8.365,46</i>	<i>A13</i>	<i>6.817,70</i>	<i>66</i>	<i>B+V</i>
			<i>B13</i>	<i>1.547,75</i>	<i>15</i>	<i>B+V</i>
<i>MR21</i>	<i>80</i>	<i>8.254,67</i>	<i>A14</i>	<i>3.920,97</i>	<i>38</i>	<i>B+V</i>
			<i>B14</i>	<i>4.333,70</i>	<i>42</i>	<i>B+V</i>

<i>Parcela</i>	<i>Superficie. Parcela</i>	<i>Edificabilidad Residencial</i>	<i>Edificabilidad Otros Usos</i>	<i>Edificabilidad Total</i>	<i>Nº Viviendas</i>
A1	1.950,00	3.263,47	244,76	3.508,23	34
B1	870,00	1.439,77	107,98	1.547,75	15
A2	1.950,00	3.263,47	244,76	3.508,23	34
B2	870,00	1.439,77	107,98	1.547,75	15
A3	1.950,00	3.263,47	244,76	3.508,23	34
B3	870,00	1.439,77	107,98	1.547,75	15
A4	1.950,00	3.263,47	244,76	3.508,23	34
B4	870,00	1.439,77	107,98	1.547,75	15
A5	1.950,00	3.263,47	244,76	3.508,23	34
B5	870,00	1.439,77	107,98	1.547,75	15
A6	1.950,00	3.263,47	244,76	3.508,23	34
B6	870,00	1.439,77	107,98	1.547,75	15
A7	1.950,00	3.263,47	244,76	3.508,23	34
B7	870,00	1.439,77	107,98	1.547,75	15
A8	1.950,00	3.263,47	244,76	3.508,23	34
B8	870,00	1.439,77	107,98	1.547,75	15
A9	1.950,00	3.263,47	244,76	3.508,23	34
B9	870,00	1.439,77	107,98	1.547,75	15
A10	1.950,00	3.263,47	244,76	3.508,23	34
B10	870,00	1.439,77	107,98	1.547,75	15
A11	1.950,00	3.647,41	273,56	3.920,97	38
B11	870,00	1.439,77	107,98	1.547,75	15
A12	1.950,00	3.647,41	273,56	3.920,97	38
B12	870,00	1.439,77	107,98	1.547,75	15
A13	2.858,55	6.342,05	475,65	6.817,70	66
B13	659,75	1.439,77	107,98	1.547,75	15
A14	1.767,45	3.647,41	273,56	3.920,97	38
B14	1.637,95	4.031,35	302,35	4.333,70	42

La edificabilidad residencial tiene el carácter de máximo, al igual que la edificabilidad total. La edificabilidad destinada a otros usos tiene carácter de mínimo.

<i>Manzana</i>	<i>Zona</i>	<i>Superficie manzana</i>	<i>Parcela</i>	<i>Superficie parcela</i>	<i>Ocupación máxima PB</i>	<i>Altura</i>
MR14	L	5.640	A1	1.950,00	900,00	B+V
			B1	870,00	360,00	B+V
			A2	1.950,00	900,00	B+V
			B2	870,00	360,00	B+V
MR15	L	5.640	A3	1.950,00	900,00	B+V
			B3	870,00	360,00	B+V
			A4	1.950,00	900,00	B+V
			B4	870,00	360,00	B+V
MR16	L	5.640	A5	1.950,00	900,00	B+V
			B5	870,00	360,00	B+V
			A6	1.950,00	900,00	B+V
			B6	870,00	360,00	B+V
MR17	L	5.640	A7	1.950,00	900,00	B+V
			B7	870,00	360,00	B+V
			A8	1.950,00	900,00	B+V
			B8	870,00	360,00	B+V
MR18	L	5.640	A9	1.950,00	900,00	B+V
			B9	870,00	360,00	B+V
			A10	1.950,00	900,00	B+V
			B10	870,00	360,00	B+V
MR19	L	5.640	A11	1.950,00	900,00	B+V
			B11	870,00	360,00	B+V
			A12	1.950,00	900,00	B+V
			B12	870,00	360,00	B+V
MR20	L	3.518,30	A13	2.858,55	1.504,00	B+V
			B13	659,75	360,00	B+V
MR21	L	3.405,40	A14	1.767,45	900,00	B+V
			B14	1.637,95	946,00	B+V

7. Vuelos.

Los vuelos sobre la vía pública se regularán por lo determinado en el artículo 2.2.33 del plan general.

Respecto de los vuelos sobre la propia parcela no existe limitación alguna dentro de las zonas definidas como áreas de movimiento según el plano O-03.

En los vuelos abiertos y terrazas y petos de cubiertas se prohíbe el uso de balaustradas y celosías de hormigón.

A efectos de cómputo de la edificabilidad de los vuelos, operarán las condiciones generales establecidas en los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas urbanísticas del plan general. Se exceptúan de esta condición las galerías y los invernaderos colectores que se puedan anteponer a las fachadas longitudinales, en los que sólo computará a efectos de cálculo de edificabilidad, el 50% de su superficie en planta siempre que realmente funcionen como colectores solares.

8. Cerramientos de parcelas.

Los espacios libres de las parcelas se cerrarán a las calles con verja de cerrajería, con su coronación a una altura sobre rasante no mayor de 1,80 metros; en la parte inferior, se dispondrá un zócalo de fábrica de una altura de 0,80 metros como máximo. Este cerramiento deberá ser idéntico para toda la manzana, por lo que la primera actuación determinará las restantes. Estos cerramientos sólo pueden privatizarse con tratamientos vegetales interiores, quedando prohibido cualquier otro tratamiento opaco.

13. Condiciones de calefacción, ACS e iluminación artificial.

1. Las instalaciones energéticas utilizarán preferentemente gas natural como fuente energética.

2. En cada vivienda deberá instalarse un termostato independiente de regulación de la temperatura ambiente. El termostato ambiente no deberá colocarse en las estancias con orientación $S \pm 45^\circ$. En estas estancias se instalarán válvulas termostáticas en los emisores o radiadores.

3. Será obligatoria la colocación y utilización de contadores divisionarios para la medición del consumo individual de agua caliente, tanto en los servicios de climatización como de agua caliente sanitaria, de modo que se pueda facturar por unidades de consumo (viviendas o locales de otros usos). Para la medición del consumo de calefacción se utilizarán calorímetros u otros medios que permitan determinar el consumo de forma precisa, no admitiéndose los contadores horarios.

4. La edificación se someterá en cualquier caso a la normativa sectorial de aplicación.

14. Condiciones de ahorro de agua.

1. La grifería de las viviendas deberá contar con dispositivos de reducción del caudal de agua, tales como aireadores o válvulas reductoras.

2. Los inodoros deberán contar con cisterna de capacidad reducida (6 litros), con cisterna de doble descarga (una completa y otra más corta) o con cisterna de flujo interrumpible.

15. Condiciones de uso.

1. Uso principal: vivienda colectiva, sujeta o no a los regímenes de protección oficial.
2. Usos complementarios: se permiten como usos complementarios los considerados para la situación (b) en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2, con las mismas limitaciones. Queda expresamente prohibido el uso industrial en todos los casos.

CAPÍTULO CUARTO:

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

16. Categorías de equipamientos públicos.

Este plan parcial contempla las siguientes categorías de equipamientos públicos de escala local:

- a) Equipamiento docente (SE-E): Reservas de suelo con destino a centros de educación infantil, primaria y secundaria.
- b) Equipamiento deportivo (SE-D): Reservas de suelo destinado 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.
- c) Equipamiento social (SE-S): Reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.

17. Condiciones generales de ordenación.

Las parcelas de equipamiento social y deportivo situadas con frente al vial prolongación Parque del Canal deberán acondicionar los espacios no ocupados por la edificación como espacios libres de uso público. Solamente quedarán excluidas de esta condición aquellas implantaciones cuya naturaleza funcional requiera objetivamente la disponibilidad de un espacio libre acotado, sin que pueda aducirse esta necesidad para la disposición de estacionamiento de vehículos.

18. Condiciones generales de edificabilidad.

1. A efectos de lo establecido en el artículo 8.2.15 de las normas urbanísticas del plan general, la superficie edificable máxima de las parcelas de equipamiento público será la siguiente:

- a) Equipamiento docente SE-E: 1,00 m²/m².
- b) Equipamiento social SE-S: 1,00 m²/m².
- c) Equipamiento deportivo SE-D: 0,50 m²/m². (En el caso de destinarse exclusivamente a instalaciones cubiertas la edificabilidad podrá aumentarse hasta el doble).

2. El equipamiento público que da frente a la prolongación de la calle Parque del Canal tendrá una altura mínima de B+3 o 15 metros (art. 16 de las normas del plan especial), salvo justificación suficiente por la tipología y uso del edificio. El equipamiento social situado junto al bulevar no podrá tener una altura superior a dos plantas. En el resto de casos no existe ninguna limitación.

3. En todas las parcelas de equipamiento público será preceptivo un retranqueo de las edificaciones de 10 metros al vial Parque del Canal y 5 metros al resto de viales públicos y a otras parcelas.

4. El 25% de la superficie de los suelos destinados a equipamiento deportivo se destinará a jardines y arbolado.

19. Condiciones energéticas.

Todos los edificios de equipamientos públicos deberán disponer de sistemas de aprovechamiento solar que cubran al menos el 30% de la demanda energética anual, salvo que la peculiaridad del uso sea incompatible con esta exigencia. Así mismo, si la peculiaridad del uso lo permite, tal como instalaciones deportivas de gran consumo de agua, se cubrirá al menos el 50% de la demanda energética anual con energías alternativas.

Los proyectos de los edificios contemplarán expresamente la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se prevea disponer.

20. Tratamiento provisional de las parcelas de equipamiento.

Salvo que existan previsiones concretas de realización de los edificios y las instalaciones a que están destinadas dentro del plazo que vaya a transcurrir entre la finalización de las obras de urbanización y el término del plazo para la obtención de las licencias, las parcelas de equipamiento deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento vegetal de características conformes con su condición provisional.

CAPÍTULO QUINTO: EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

21. Ejecución de la urbanización.

1. El presente plan parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito. El proyecto de urbanización se complementará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios y podrá ejecutarse por fases.
2. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior.
3. En ningún caso los instrumentos a los que se refiere el apartado 1º de este artículo podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

22. Condiciones generales de urbanización.

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurren por el ámbito del plan parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.
2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía deberán ser subterráneas.
3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.
4. Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la NBE-CPI/96 y el reglamento de instalaciones contra incendios.
5. La red de saneamiento será de tipo separativo. Solamente podrán acometer a la red de aguas negras las conducciones de aguas fecales de los edificios, mientras que las conducciones de pluviales procedentes de la edificación y de las calles y espacios libres públicos acometerá a los ramales de pluviales de la red de saneamiento.
6. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan parcial tienen carácter orientativo.

7. El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

23. Condiciones para el desarrollo en previsión de los riesgos de hundimiento kárstico.

1. El estudio geotécnico del correspondiente proyecto de urbanización justificará la suficiencia de los estudios que se hayan realizado hasta el momento, o por el contrario la necesidad de su complemento, teniendo en cuenta que dada la existencia de riesgos de hundimiento en la zona, el estudio debe ser más exhaustivo que para otras urbanizaciones en las que no existe este riesgo. Se recomienda realizar estudios mediante malla o red regular de perfiles largos de tomografía eléctrica que abarque toda el área (50x50 metros y 20x20 metros en las zonas categorizadas por el estudio del plan general como de peligrosidad real alta o muy alta) o de otros procedimientos geofísicos o combinación de los mismos que se justifiquen adecuados para este caso y previamente a la realización de sondeos y calicatas en las zonas de anomalías que se detecten.
2. Se colocarán tubos piezométricos en al menos un tercio de los sondeos que se realicen que permitan su control y seguimiento.
3. En los estudios geotécnicos de los correspondientes proyectos de edificación se realizarán, al menos, los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios del Documento Básico de Seguridad Estructural Cimientos (DB SE-C) del Código Técnico de la Edificación (BOE nº 74 de 28 de marzo de 2006) para el Grupo de Terreno T-3, no siendo en ningún caso inferiores a las indicadas para el T-2.
4. Se incorporará al correspondiente proyecto de urbanización un plan de vigilancia y detección de hundimientos que tenga en cuenta los factores de riesgo tanto durante las etapas de desarrollo como posteriormente, de tal modo que permita detectar, si fuera el caso, el desarrollo de los riesgos actualmente potenciales. El coste de implantación de dicho plan se incluirá dentro de los costes de urbanización y su contenido mínimo ha de incluir: control y toma de datos del nivel freático, inspección periódica de posibles asentamientos en la zona y redacción de un informe anual al Departamento de Infraestructuras del Ayuntamiento de Zaragoza con los datos obtenidos, valoración de los mismos y, si es el caso, medidas correctoras durante el período de garantía que se establezca, continuando posteriormente el Ayuntamiento con la recogida de datos.
5. El período de garantía de los suelos de cesión (espacios libres, zonas verdes y viario) a establecer durante la tramitación de los correspondientes proyectos de urbanización y de obras ordinarias, deberá ser mayor al general, de manera que

responda a posibles desperfectos en la urbanización derivados de fenómenos de hundimiento kárstico.

6. El proyecto de urbanización deberá contemplar la estabilización y, en su caso, saneo de los hundimientos constatados que no vayan a integrarse en su estado natural en los suelos de cesión (así como de aquellos otros que se pudieran detectar durante el desarrollo del área), adecuando dichas zonas al destino final de los suelos.
7. Cuando haya de construirse o incorporarse una infraestructura susceptible de transportar agua sobre la zona, se adoptarán las medidas necesarias para garantizar su estanqueidad (revestimientos especiales de los riegos de la zona que se mantengan, tramos de tubo más cortos para lograr cierta flexibilidad en la conducción) y minimizar la incorporación de agua al subsuelo (impedir riegos a manta y favorecer el riego por goteo, conducciones especiales, impermeabilización de balsas y zonas de concentración de escorrentía) se aplicarán medidas encaminadas a evitar variaciones importantes del nivel freático (control de captación de pozos) y se preverán dispositivos de control de fugas de aguas, incluyendo entre estos una instrumentalización básica de las redes de saneamiento y abastecimiento que permita su sectorización y estableciendo para ello los correspondientes equipos de medida.
8. La urbanización de las zonas situadas sobre las dolinas existentes será de tal modo que permita su fácil conservación.

24. Características de la red viaria.

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.
2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente plan parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.
3. Las calles de tráfico predominantemente rodado tipo R serán de tipo convencional, con subdivisión en bandas de circulación de viandantes, estacionamiento y calzadas, cuyo acabado podrá ser de tipo bituminoso. En ellas el plan parcial no establece medidas específicas relativas a la circulación.

Las calles citadas en este último apartado de tipo R de 25 metros de anchura se distribuirán de la siguiente forma:

- a. Calzada de dos carriles de 7 metros de anchura, con bandas a ambos lados de aparcamientos no continuos de 2,25 m. de anchura para estacionamiento en superficie, con pavimento de hormigón.
- b. A cada lado aceras de 6,75 metros en banda con aparcamiento y de 9 metros en banda sin aparcamiento. Estas aceras estarán dotadas de alcorques con riego por goteo con plantación de arbolado de hoja caduca. El alumbrado se situará a 1,75 del bordillo o a 3,00, delimitando una franja diáfana de 5 metros libres junto a la edificación. En esta franja se acondicionará un espacio de 3 metros de anchura junto a la edificación, en donde exista vivienda en planta baja, como zona verde, evitando su uso.

Las calles ya contempladas en el plan especial se distribuirán de igual manera que se indica en él:

- Vía diagonal (actual trazado del Camino de Épila) (V5).

Anchura total: 30 metros.

Aceras laterales: 4 metros.

Platabandas laterales: 6 metros, de albero, grava o superficie vegetal, para plantación de dos filas de árboles.

Aceras de platabanda: 1,50 metros. Estas aceras podrán utilizarse para carriles bici.

Calzada: única de dos carriles de 3,50 metros cada uno.

- Bulevar (V2).

Anchura total: 50 metros.

Aceras laterales: 4 metros.

Bandas de aparcamientos laterales: 2,25 metros.

Calzada: doble calzada de dos carriles de 3,50 metros cada uno.

Bulevar central: 23,50 metros, plantado con arbolado en toda su superficie y con suelo de albero, grava o tapizado vegetal.

- Entre autopista de enlace y carretera de Madrid (V1).

Anchura total: 50 metros.

Aceras laterales: 5 metros.

Platabandas laterales: 3,50 metros, de albero, grava o superficie vegetal, para plantación de una fila de árboles.

Aceras de platabanda: 1,50 metros. Estas aceras podrán utilizarse para carriles bici.

Platabanda central: 10 metros, plantada con doble fila de arbolado de hoja perenne.

Calzada: doble calzada de tres carriles de 10 metros cada una.

Las calles de coexistencia de tráfico tipo M de 21 metros de anchura se distribuirán de la siguiente forma:

- c. Calzada de un carril de 5 metros de anchura, que incluye zona de aparcamiento señalizada en pavimento.
- d. Un espacio de 3 metros de anchura junto a la edificación, en donde exista vivienda en planta baja, como zona verde, evitando su uso para privacidad de la vivienda. El resto se considera estrictamente peatonal.
- e. El pavimento de toda la calle será continuo, sin cambios de rasante, de mezcla bituminosa coloreada, distinguiéndose los usos por colores y bordillos enrasados. Se incluirá específicamente en este viario una zona para circulación de bicicletas.
- f. Se deberán contemplar medidas de templado que garanticen la velocidad lenta de los vehículos que puedan discurrir por ellas, que no deberá sobrepasar los 20 kilómetros por hora.
- g. Los viandantes podrán utilizar toda la zona de circulación de las calles residenciales, admitiéndose en ella la práctica de juegos y deportes. Los vehículos solamente podrán estacionarse en los lugares expresamente señalados en planos.

Las calles de uso exclusivamente peatonal tipo P de 14,50 metros de anchura se distribuirán de la siguiente forma:

- h. Zonas de estancia y juegos de 6,50 metros de anchura intercaladas entre sí.
 - i. El resto es andador-paseo de 8 metros de ancho con carril de bicicletas específico.
 - j. El pavimento de toda la calle será objeto de un estudio más profundo en el proyecto de urbanización, predominando los pavimentos continuos y embaldosados y con inclusión de mobiliario urbano.
4. En las calles de tráfico rodado no se admitirán aceras o bandas de tráfico exclusivamente pedestre de anchura inferior a 2,50 m.
5. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas cuando proceda. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil, ni las transversales al 2 por ciento, con caída, en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la sección.
6. En las calzadas de calles que admitan tráfico rodado convencional (50 km/h) se utilizarán pavimentos de aglomerado asfáltico absorbente acústico, con menor proporción de betún y mayor porosidad.

7. Los árboles se plantarán en parterres continuos o alcorques grandes, unidos por canales de distribución de agua de lluvia y riego.

25. Características de los espacios libres y zonas verdes.

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.
2. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos, del cincuenta por ciento del total del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.
3. El tapizado vegetal no se realizará con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía.
4. El proyecto de urbanización preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo.

Se emplearán preferentemente árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Se procurará la utilización de especies de gran porte de hoja caduca capaces de crear abundantes zonas de sombra en verano. Igualmente se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.

En parques, plazas y espacios abiertos de esparcimiento se dispondrán medidas de protección contra el viento, mediante relieves del terreno, arbustos y arbolado.

5. En las playas de estacionamiento al aire libre se plantará, al menos, un árbol de gran porte por cada cuatro plazas. Salvo que perjudiquen el soleamiento de edificios próximos, se emplearán especies de hoja perenne.

CAPÍTULO SEXTO: NORMATIVA SECTORIAL

26. Protección contra ruidos.

El presente plan parcial contempla el cumplimiento en todo su ámbito de actuación de la Ordenanza para la protección contra ruidos y vibraciones del término municipal de Zaragoza de 31 de octubre de 2001, publicada en el BOP el 31 de diciembre de 2001 y que prevé en su artículo 5.1 que “el planeamiento urbanístico y los proyectos redactados para la solicitud de licencias urbanísticas, en general, o de autorizaciones previas para la realización de cualquier actividad o servicio, y con el fin de hacer efectivos los fines expresados en el artículo 1º, deberán contemplar la incidencia en cuanto a ruidos y/o vibraciones conjuntamente con el resto de factores a considerar”, para lo cual se acompaña este plan parcial por un Anexo de evaluación de condiciones acústicas del sector.

27. Supresión de barreras arquitectónicas.

El presente plan parcial contempla el cumplimiento en todo su ámbito de actuación de la Ordenanza municipal de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas de 27 de diciembre de 2002 y que dispone en su artículo 3 que “están sometidas a la presente ordenanza todas las actuaciones relativas al planeamiento, gestión y ejecución en materia de urbanismo y en la edificación, tanto de nueva construcción como de rehabilitación o cualquier actuación análoga, que se realicen por cualquier persona física o jurídica, de carácter público o privado en el término municipal de Zaragoza”.

28. Prevención de incendios.

El presente plan parcial contempla el cumplimiento en todo su ámbito de actuación de la Ordenanza municipal de protección contra incendios de Zaragoza y que dedica el Título IV a “Condiciones Urbanísticas”, y a la vez que establece como criterio general en el artículo 31 que el planeamiento urbanístico debe posibilitar y facilitar la actuación de los Servicios contra Incendios y de Salvamento, el artículo 32 dispone que tanto en la fase planeamiento como en la de urbanización de nuevos viarios, o de reurbanización de los existentes, se estará al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) La anchura, incluidas aceras, no será inferior a 5 metros, debiendo garantizarse un ancho mínimo de 3,50 metros libre de obstáculos tales como el mobiliario urbano.
- b) La altura libre o gálibo no será inferior a 4 metros.
- c) La capacidad portante del vial no será inferior a 2000 kp/m².
- d) En los tramos curvos el carril de circulación rodada tendrá un radio interior mínimo de 5,30 metros y una anchura no inferior a 5 metros, pudiendo reducirse

ésta a razón de 0,50 metros por cada metro que aumente el radio de giro, sin que en ningún caso tal anchura mínima pueda quedar por debajo de 4 metros.

29. Patrimonio Cultural.

Se advierte expresamente de la obligación de realizar prospecciones arqueológicas antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización por exigencia de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

En Zaragoza, abril 2007
Revisado para Modificación 1, julio 2019.

Javier Bosque Palacín

Arquitectos

Enrique Guiral Diago

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha **31 JUL 2019**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad