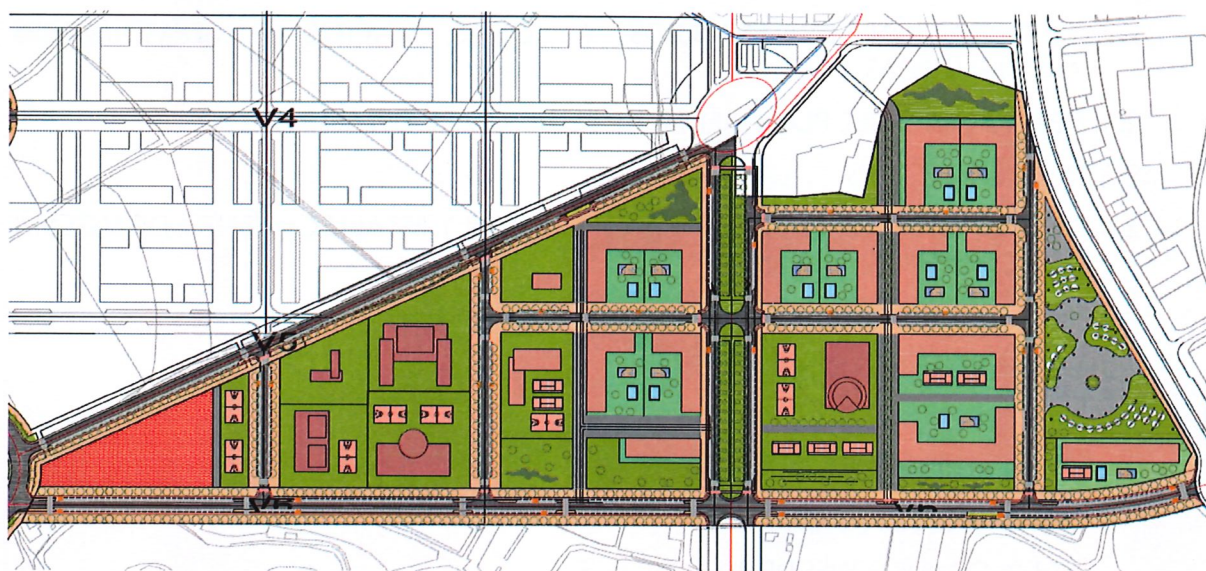


PLAN PARCIAL SECTOR Nº 3
SUZ 56/5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
ZARAGOZA



CORRECCIÓN DE ERRORES DE DOCUMENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE
NORMAS URBANÍSTICAS

JUNIO 2012.

ARQUITECTOS:

D. JAIME SACRISTÁN MONTESINOS
D. EDUARDO DIEZ GARCÍA

NORMAS URBANÍSTICAS: ÍNDICE.

1. DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1. INTRODUCCIÓN
- 1.2. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS
- 1.3. INTEGRACIÓN NORMATIVA Y VIGENCIA
- 1.4. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- 2.1. INTRODUCCIÓN
- 2.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO
- 2.3. AUTORIZACIÓN EN ESPACIOS Y ZONAS SUJETOS A SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- 2.4. DESARROLLO DEL PLAN MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE
- 2.5. PARCELACIONES
- 2.6. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 2.7. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- 2.8. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

- 3.1. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (R-1) y (R-2).
 - 3.1.1. TIPO DE EDIFICACIÓN.
 - 3.1.2. CONDICIONES DE USO.
 - 3.1.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.
 - 3.1.4. CONDICIONES DE POSICIÓN, OCUPACIÓN EN PLANTA Y ALTURA.
 - 3.1.5. SUPERFICIE EDIFICABLE Y NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMAS.
 - 3.1.6. VUELOS Y ALEROS MÁXIMOS.
 - 3.1.7. ACCESOS.
 - 3.1.8. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.
 - 3.1.9. CONDICIONES FORMALES.
- 3.2. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL: RÉGIMEN LIBRE (R-3).
 - 3.2.1. TIPO DE EDIFICACIÓN.
 - 3.2.2. CONDICIONES DE USO.
 - 3.2.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.
 - 3.2.4. CONDICIONES DE POSICIÓN, OCUPACIÓN EN PLANTA Y ALTURA.
 - 3.2.5. SUPERFICIE EDIFICABLE Y NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMAS.
 - 3.2.6. VUELOS Y ALEROS MÁXIMOS.
 - 3.2.7. ACCESOS.

- 3.2.8. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.
- 3.2.9. CONDICIONES FORMALES.
- 3.3. EDIFICACIÓN LUCRATIVA NO RESIDENCIAL (OU).
 - 3.3.1. TIPO DE EDIFICACIÓN.
 - 3.3.2. CONDICIONES DE USO.
 - 3.3.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.
 - 3.3.4. CONDICIONES DE POSICIÓN, OCUPACIÓN EN PLANTA Y ALTURA.
 - 3.3.5. SUPERFICIE EDIFICABLE.
 - 3.3.6. VUELOS, MARQUESINAS Y ALEROS MÁXIMOS.
 - 3.3.7. CONDICIONES FORMALES.
- 3.4. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS.
 - 3.4.1. CATEGORÍAS.
 - 3.4.2. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.
 - 3.4.2.1. Previstas por el Plan Especial.
 - 3.4.2.2. Fijadas por este Plan Parcial.
 - 3.4.3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD.
 - 3.4.4. TRATAMIENTO PROVISIONAL DE LAS PARCELAS.
 - 3.4.5. CONDICIONES ENERGÉTICAS.
- 4. SISTEMA VIARIO E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL
 - 4.1. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
 - 4.2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.
 - 4.3. TRAZADO DEL VIARIO ESTRUCTURANTE.
 - 4.4. SECCIONES DEL VIARIO.
- 5. SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
 - 5.1. LIMITACIONES DE FORMA.
 - 5.2. SISTEMA LOCAL PROLONGACIÓN DEL PARQUE DEL BARRIO OLIVER.
 - 5.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN PARCIAL Nº 3, ÁREA 56/5

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. INTRODUCCIÓN

Se recoge a continuación lo regulado por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (En adelante PGOU) en relación con este documento del Plan Parcial, que se tiene en cuenta en la redacción del mismo:

ART. 7.2.15 PGOU ZARAGOZA. NORMAS URBANÍSTICAS DE LOS PLANES PARCIALES.

Como mínimo, las normas urbanísticas del Plan Parcial contendrán los siguientes apartados:

- a) Generalidades y terminología de conceptos, con remisión expresa al PGOU.
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia expresa a cada uno de los siguientes extremos:
 - i. Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.
 - ii. Previsión de la posibilidad y las condiciones del desarrollo del Plan Parcial mediante estudios de detalle, con determinación de su ámbito, su alcance y, en su caso, sus normas de coordinación.
 - iii. Parcelaciones.
 - iv. Proyectos de urbanización.
 - v. En su caso, criterios de delimitación de unidades de ejecución y de establecimiento de sistemas de actuación.
- c) Normas de edificación, con referencia a los siguientes extremos:
 - i. Condiciones de los edificios en relación con las vías públicas.
 - ii. Condiciones comunes a todas las zonas, en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados, señalando para éstos últimos la proporción mínima exigida de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación en lo básico al ambiente en el que estuvieran situadas.
 - iii. Normas particulares de todas y cada una de las zonas delimitadas en el plano de zonificación del Plan Parcial.

1.2. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Las Normas Urbanísticas son parte integrante del Plan Parcial del Sector nº 3 del Área SUZ 56/5 del Suelo Urbanizable No Delimitado del PGOU de Zaragoza, que tiene por objeto la ordenación detallada de este ámbito, calificando el suelo con asignación de las categorías correspondientes y estableciendo el régimen jurídico de cada una de ellas.

Para la interpretación de estas Normas Urbanísticas, en relación con la terminología de conceptos, se remite expresamente a la definición de Conceptos Urbanísticos contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, así como a la legislación urbanística vigente.

1.3. INTEGRACIÓN NORMATIVA Y VIGENCIA

Las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza y las del Plan Especial del Área 56/5, constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del Plan Especial.

Estas normas desarrollan y concretan las citadas, debiendo considerarse un anejo a ellas, que se complementa con lo ahora fijado por éstas. En concreto, las determinaciones del título primero, segundo y séptimo de las Normas del PGOU. Igualmente se somete a todo lo estipulado en el ANEJO VI de las Normas del PGOU, relativo a Condiciones de Ordenación del Suelo Urbanizable.

El presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas. La vigencia será indefinida, sin perjuicio de modificaciones que pudieran producirse posteriormente, alterando su contenido.

1.4. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN

En la interpretación de los documentos del Plan Parcial 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 Parcial 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 Especial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el PGOU ni con el Plan Especial del Área 56/5.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1. INTRODUCCIÓN

Las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza se tendrán en cuenta en la redacción de este documento, y tienen el esquema siguiente:

Régimen general de la edificación:

- *Condiciones de aprovechamiento:*
 - *condiciones de las parcelas.*
 - *Condiciones de posición de la edificación.*
 - *Condiciones de volumen.*
- *Condiciones de edificabilidad.*
- *Condiciones de ventilación e iluminación.*
- *Condiciones de los edificios o locales de vivienda.*
- *Dotaciones en los edificios.*
- *Condiciones de ornato.*
- *Régimen general de los usos.*
- *Calificación de los usos.*

El presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el PGOU incluye en la categoría de Suelo Urbanizable No Delimitado.

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 y de urbanización a través de los que sus titulares hagan efectivas las obligaciones establecidas en la legislación urbanística vigente, así como en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Zaragoza y los promotores del mismo, entre los que se encuentran los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización y cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a las dotaciones locales y a soportar el porcentaje de cesión respecto al aprovechamiento medio del Sector.

En relación con el CONVENIO URBANÍSTICO firmado con el Ayuntamiento de Zaragoza, tal y como se recoge en el documento de compromisos de la memoria de este Plan Parcial, y de acuerdo con lo establecido en el Art. 83.4 de la LUA, en la redacción dada por la Ley autonómica 1 / 2008, los propietarios que no hayan sido parte del convenio urbanístico no asumirán las obligaciones o prestaciones adicionales, más gravosas que las que procedan legalmente sobre el ámbito objeto del convenio, que deberán recaer exclusivamente sobre los firmantes del mismo.

2.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

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

1. Sistemas locales:

1.1. Sistema local viario (SV):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

1.2. Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (ELUP):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

1.3. Sistema local de equipamiento público:

Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo 3.4 de estas Normas Urbanísticas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las normas urbanísticas del PGOU. Comprende los siguientes subgrupos:

- Equipamiento docente (E).
- Equipamiento deportivo (D).
- Equipamiento social (S).

2. Edificación lucrativa residencial:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en los capítulos 3.1 y 3.2 de estas Normas Urbanísticas, en el que, dentro de este concepto, se consideran las siguientes zonas:

2.1. Edificación residencial colectiva de protección pública de "precio general" (R-1) -atendiendo a las tipologías de vivienda protegida recogidas en el D. 225/2005, Plan Aragonés de Vivienda-:

- Manzanas de uso residencial siguientes: M2, M7 y M3.

2.2. Edificación residencial colectiva de protección pública en "régimen especial" (R-2) -atendiendo a las tipologías de vivienda protegida recogidas en el D. 225/2005, Plan Aragonés de Vivienda-:

- Manzana de uso residencial siguiente: M4.

2.3. Edificación residencial colectiva en régimen libre (R-3):

- Manzanas de uso residencial siguientes: M1, M5, M6 y M8.

3. Edificación lucrativa no destinada a viviendas: Otros usos (OU):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo 3.3 de estas Normas Urbanísticas. Se trata de la parcela:

- Parcela de uso terciario en el extremo oeste del sector 3, junto a la rotonda en la que se encuentran los viales V1, V5 y V6.

2.3. AUTORIZACIÓN EN ESPACIOS Y ZONAS SUJETAS A SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

Revisada la documentación contenida en el PGOU, (Anejo 5 de la Memoria: "Mapa de ruido del Aeropuerto de Zaragoza. Servidumbres aeronáuticas de la base", así como los planos de Estructura Urbanística a escala 1/10.000), se aprecia que parte del Área 56/5, superior al 50 % de su superficie, aproximadamente la mitad oeste del Área, se encuentra dentro de la zona de Servidumbre Aeronáutica.

En el caso del sector nº 3, no está afectado por dicha servidumbre, cuyo límite está grafiado en el propio PGOU, y por ello cualquier construcción en el situada no requerirá informe previo y vinculante del Ministerio de Defensa, en cumplimiento del Art. 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/1974, de 9 de agosto.

2.4. DESARROLLO MEDIANTE ESTUDIOS DE DETALLE.

A iniciativa de los particulares o del Ayuntamiento de Zaragoza, podrán tramitarse estudios de detalle, referidos a uno o más ZONAS completas, de las definidas en los planos O-6 y O-7, teniendo en cuenta que los estudios de detalle no pueden tener más alcance que el señalado en el Art. 60 de la L. U. A., por lo que no podrá modificar en ningún caso la zonificación de cada suelo definida en el plano O-1, para lo que se requeriría una modificación de plan especial. *parcial*

El estudio de detalle podrá redactarse con los siguientes fines:

1. Señalar condiciones de armonización formal de la edificación, complementarias a las establecidas en el plan parcial.
2. Señalar condiciones de diseño de la urbanización interna complementarias de las establecidas en el Plan Parcial y en su caso, del proyecto de urbanización, así como condiciones detalladas de diseño de espacios libres de uso privado de todas las manzanas, hacia el viario público.
3. Señalar condiciones de acceso a estacionamiento de las manzanas.
4. Coordinación arquitectónica de las distintas edificaciones en el caso de división de la parcela de uso terciario "OU" en distintas parcelas.
5. Mediante el estudio de detalle podrá variarse, dentro del ámbito de cada Zona el emplazamiento de las edificaciones de uso lucrativo, asignadas a manzanas y parcelas concretas, al margen de la necesaria modificación del instrumento de gestión del sector, en el caso de que se encontrara aprobado. En tal caso, no podrán reducirse el número de viviendas ni la superficie edificable residencial correspondiente a las viviendas protegidas de régimen especial ni general. Las variaciones de la edificabilidad o del número de viviendas asignadas a cada manzana por estas normas no superarán el 10 por ciento al alza o a la baja, siempre que los totales de la Zona no aumenten, y no disminuya la de viviendas protegidas.

Si se reducen los valores de edificabilidad o número de viviendas libres de la zona, el límite será una reducción máxima del 5 % y un 10 % respectivamente, y la diferencia respecto a los límites establecidos por estas normas no se compensará con incrementos en otras zonas.

Una vez obtenida la primera licencia de edificación en el ámbito de una Zona, ya no será posible, mediante estudio de detalle, modificar los parámetros de aprovechamiento de ninguna de sus manzanas.

Mediante un estudio de detalle de ámbito más de una "Zona", podrá intercambiarse, dentro de su ámbito, el emplazamiento de las viviendas de distinto régimen de protección asignadas a manzanas concretas, al margen de la necesaria modificación del instrumento de gestión del sector, en el caso de que se encontrara aprobado. En tal caso, no podrán reducirse el número de viviendas ni la superficie edificable residencial correspondiente a las viviendas protegidas de régimen especial, ni tampoco las de precio general.

2.5. PARCELACIONES.

En relación con las condiciones de las parcelas reguladas para cada uso, se estará al régimen urbanístico descrito en el capítulo 3 de estas normas urbanísticas.

Los conceptos urbanísticos tendrán la definición contenida en el capítulo 2.2, sección primera: "Condiciones de las parcelas", del PGOU de Zaragoza.

2.6. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ESTABLECIMIENTO DE SISTEMA DE ACTUACIÓN.

En el documento de "Plan de Etapas" de este Plan Parcial, se delimita una unidad de actuación única para todo el ámbito, coincidente con la delimitación del Plan Parcial, y se fija el sistema de actuación "sistema de compensación". Se incluyen como integrantes de la Unidad de Ejecución los sistemas generales asignados al Plan Parcial, con 35.222,45 m² de superficie.

La unidad se delimita de forma que permita el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión, en la totalidad de su superficie.

2.7. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El proyecto de urbanización será único para todo el sector nº 3, independientemente de la posibilidad de que el mismo fije varias etapas para la ejecución de las obras.

2.8. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

La edificación en cada manzana deberá ir precedido de la redacción de un estudio geotécnico, y la cimentación proyectada estará adecuada a las características geotécnicas del terreno que determine dicho estudio.

3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Se plantea una consideración previa a las normas de edificación en cada uso concreto, valorando la “oportunidad de establecer directrices básicas para la ordenación de todo el entorno de la rotonda central del Área 56/5, al objeto de que sean tenidas en cuenta en la ordenación que ahora se tramita dentro del sector 3 en dicho ámbito e incorporarlas eficazmente a las normas urbanísticas del plan parcial” por sugerencia de informe municipal.

Dado que no existe posibilidad de que ninguna edificación del sector 3 tenga frente a dicha rotonda dada su forma triangular, que este sector únicamente tiene frente a dicha rotonda en un 12 por ciento del perímetro de la misma, correspondiendo el restante 88 % al sector 2, y por último, que no se han articulado dichas condiciones o directrices de ordenación en el Plan Especial del Área, siendo éste el documento más adecuado para ello, no se ha valorado oportuno introducir condiciones en ese sentido, siendo más adecuado que se incluyan en el Plan Parcial del Sector 2.

3.1. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA CON RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA (R-1 Y R-2).

3.1.1. TIPO DE EDIFICACIÓN:

Edificios en forma de bloque lineal, en “L” o en “C”, destinados a vivienda colectiva. Se distinguen en los planos de ordenación entre: Régimen de protección Pública de Precio General (R-1) y de Régimen Especial (R-2).- Estando ajustadas dichas categorías al Decreto 225/2005 del Gobierno de Aragón, regulador del Plan Aragonés de vivienda y rehabilitación 2005-2008, Disposición adicional séptima y disposición transitoria segunda-.

La dimensión máxima de los bloques en plantas superiores a la baja, será inferior a 105 metros de longitud, e inferior a 19 metros de anchura, más vuelos. En planta baja podrán ocupar la totalidad del área de movimiento de la edificación. Las plantas bajas, también podrán ser diáfanas, salvo los portales de acceso a las viviendas.

Las cubiertas de la planta baja que superen las alineaciones de las plantas superiores, deberán acondicionarse como terrazas de uso y disfrute de las viviendas de la planta primera.

En caso de separar las edificaciones en distintos volúmenes dentro de una misma parcela o edificaciones entre distintas parcelas, ya sea en todo el edificio o solo las plantas superiores a la baja, la separación entre ellas

deberá cumplir el Art. 4.2.2 de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

Dentro del área de movimiento de la edificación sobre rasante, la zona no ocupada por la misma, tendrá la consideración de espacio libre de uso privado, así como todo el resto de la manzana residencial que está fuera de dicho área.

3.1.2. CONDICIONES DE USO:

Uso principal: Vivienda colectiva, en régimen de protección pública: Precio general (R-1) y Régimen especial (R-2).

Usos complementarios: no se admiten usos complementarios.

3.1.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

Tal y como regula el Art. 2.2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se entiende por parcela mínima edificable la que establece el planeamiento, según las zonas y tipos de ordenación, mediante límites a su forma y dimensiones, fuera de los cuales no se permite su edificación como parcela independiente.

Las manzanas residenciales colectivas podrán ser divididas siempre que el resultado de la división cumpla con la parcela mínima, siendo ésta la que cumpla los límites mínimos siguientes: **Mínimo 2.500 metros cuadrados de edificabilidad y 500 metros cuadrados de suelo.**

3.1.4. CONDICIONES DE POSICIÓN, OCUPACIÓN EN PLANTA Y ALTURA:

En relación con la posición:

Dentro de las manzanas residenciales (M2, M7 y M3 para precio general, y M4 para régimen especial) se define un área de movimiento de la edificación sobre rasante, al que deben ajustarse las edificaciones, considerándolo como alineaciones máximas, que podrán ser sobrepasadas por los vuelos o aleros máximos permitidos.

La posición de las edificaciones que figura en el plano "ORDENACIÓN-EDIFICACIÓN", es orientativa, y puede variarse tanto en anchura como en longitud, siempre dentro de los límites fijados por este capítulo de las Normas Urbanísticas, y sin sobrepasar el área de movimiento de la edificación.

La línea de fachada podrá coincidir con la alineación del vial, siempre que se respete una distancia mínima de 5 metros desde la misma hasta un espacio libre de uso público, de no ser así, deberá retranquearse hasta cumplir dicha distancia mínima.

En relación con la ocupación en planta:

La edificación podrá ocupar el 100 % del área de movimiento de la edificación en planta baja, y también en plantas superiores a ella si cumple también los condicionantes dimensionales citados en el apartado "Tipo de edificación".

La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela, incluso fuera de los límites del área de movimiento de la edificación, intentando evitar así el sobre coste que requiere la excavación de más de un sótano para garajes. Las rampas y escaleras de salida de sótano podrán sobrepasar los límites del área de movimiento, siempre que sólo sobresalgan sobre la rasante del terreno las barandillas o petos de protección.

No será de aplicación la normativa de fondo mínimo establecida por el PGOU.

En relación de la altura:

El número máximo de plantas sobre rasante será en todo caso es de Planta Baja, más seis plantas, más ático, cumpliendo este último las condiciones expresadas por los apartados 1 y 2 del Art. 2.2.31 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La altura máxima del edificio, desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta alzada será: 22,50 metros, sin contar con el ático. La altura máxima de la planta baja será de 5,50 m. La altura máxima de cada planta alzada (también para el ático) será de 3,00 metros.

La altura mínima de planta baja será: 3,50 metros desde la rasante de la acera. Será de aplicación el apartado 4º del Art. 2.3.18 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que obliga a elevar el forjado de piso de la planta baja cuando se destine a usos residenciales.

Sobre el forjado de cubierta, la fachada podrá prolongarse para formar el peto de la terraza, cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un metro sobre el pavimento de la cubierta.

3.1.5. SUPERFICIE EDIFICABLE Y NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMAS:

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

USO	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2s)	TOTAL (m2s)
RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA (sin incluir la superficie de las parcelas de SU existentes en cada manzana)	R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 2A	5.305,09	18.382,30
	R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 2B	5.974,32	
	R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 3	1.394,65	
	R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 7	5.708,24	
	R. PROT. REGIMEN ESPECIAL-MANZANA 4	6.510,87	6.510,87
	TOTAL PLURIF. COLECTIVA PROTEGIDA		24.893,17

PARCELA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2c)		Nº DE VIVIENDAS MÁXIMAS		PORCENTAJE RESPECTO AL TOTAL RESIDENCIAL
R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 2A	14.102,38	52.911,30	147	551	38,62
R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 2B	14.102,38		147		
R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 3	6.438,93		67		
R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 7	18.267,60		190		
MANZANA 4: R. PROT. RÉGIMEN ESPECIAL	18.759,52	18.759,52	196	196	13,69
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA		71.670,82		747	52,31

3.1.6. VUELOS Y ALEROS MÁXIMOS:

Fuera de las alineaciones de la edificación, se admiten en las plantas primera y superiores los siguientes vuelos de la edificación:

- Los salientes máximos permitidos en función del ancho de calle, por el Art. 2.2.33 de las Normas Urbanísticas del PGOU en fachadas que abran a viales.
- Un máximo de 1,20 metros de vuelo, en fachadas que abran sobre la propia parcela, cumpliendo las condiciones de los vuelos que fija el Art. 2.2.34 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

A efectos de cómputo de edificabilidad de los vuelos, operarán las condiciones generales establecidas en los Art. 2.2.33 y 2.2.34 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

USO	PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m2s)	TOTAL (m2s)
RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 2A	5.305,09	18.492,30
	R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 2B	6.030,32	
	R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 3	1.421,65	
	R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 7	5.735,24	
	R. PROT. REGIMEN ESPECIAL-MANZANA 4	6.537,87	6.537,87
	TOTAL PLURIF. COLECTIVA PROTEGIDA		25.030,17

PARCELA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2c)		Nº DE VIVIENDAS MÁXIMAS		PORCENTAJE RESPECTO AL TOTAL RESIDENCIAL
R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 2A	14.102,38	52.911,30	147	551	38,62
R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 2B	14.102,38		147		
R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 3	6.438,93		67		
R. PROT. PRECIO GENERAL-MANZANA 7	18.267,60		190		
MANZANA 4: R. PROT. RÉGIMEN ESPECIAL	18.759,52	18.759,52	196	196	13,69
TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	71.670,82		747		52,31

3.1.6. VUELOS Y ALEROS MÁXIMOS:

Fuera de las alineaciones de la edificación, se admiten en las plantas primera y superiores los siguientes vuelos de la edificación:

- Los salientes máximos permitidos en función del ancho de calle, por el Art. 2.2.33 de las Normas Urbanísticas del PGOU en fachadas que abran a viales.
- Un máximo de 1,20 metros de vuelo, en fachadas que abran sobre la propia parcela, cumpliendo las condiciones de los vuelos que fija el Art. 2.2.34 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

A efectos de cómputo de edificabilidad de los vuelos, operarán las condiciones generales establecidas en los Art. 2.2.33 y 2.2.34 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Los aleros de las cubiertas del edificio, podrán superar en 0,30 metros el vuelo máximo permitido, y podrá alcanzar 0,50 metros cuando no se permitan vuelos.

3.1.7. ACCESOS:

Todas las cajas de escalera que den servicio a viviendas serán accesibles desde zaguanes abiertos directamente a la vía pública o en la fachada que abre hacia la vía pública si el edificio está retranqueado respecto de ésta, sin perjuicio de que puedan contar con salidas suplementarias en la fachada que abre al interior de la manzana.

3.1.8. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Serán de aplicación las estipulaciones contenidas en el Capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

En las viviendas que cuenten con frente con orientación norte, recaerá preferentemente hacia ellas las cocinas, así como aseos, baños y dependencias de servicio con hueco al exterior, intentando evitar esta orientación para el salón – comedor.

3.1.9. CONDICIONES FORMALES

Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano general de la fachada.

Se contemplará expresamente en el diseño la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se dispongan sobre las cubiertas.

En las fachadas se prohíbe el uso de bloque de hormigón común, enfoscados sin revestir, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas. Se recomienda la utilización de ladrillo cara vista, en colores naturales, tonalidades sienas u ocre, y gamas cálidas y mates, así como acabados continuos de textura pétreo de tonalidad similar.

En relación con el tratamiento de los jardines privados:

Los espacios libres de uso privado situados en el interior de las manzanas se tratarán como espacios libres de uso colectivo al servicio de todas las viviendas de cada parcela, sin que se admita ningún tipo de fragmentación para que tengan uso privativo de viviendas concretas. Tendrán acceso desde la vía pública, debiendo satisfacer las condiciones requeridas por la normativa de accesibilidad. Estarán tratados al menos en un 60 % de su

extensión con superficies ajardinadas no pavimentadas, tipo vegetal o recubrimientos de grava o arena.

Los cierres de dichos espacios libres de uso colectivo hacia la vía pública o hacia otros espacios libres colectivos de la misma manzana, se realizarán con verja de cerrajería de diseño idéntico en toda la manzana, con zócalo de fábrica en la parte inferior, de una altura máxima de 0,60 metros sobre la rasante. La coronación de la verja no superará los 1,80 metros sobre la rasante.

Dichos cierres solo podrán completarse con seto vegetal o enredaderas naturales, sin admitirse que se trasdosen elementos opacos tales como plásticos, cañizos, etc.

3.1.10. CONDICIONES RELACIONADAS CON EL TERRENO

A pesar de que el estudio de riesgos contenido en el Informe Geotécnico anexo al Plan Parcial determina que los niveles de riesgo de fenómenos kársticos se consideran perfectamente compatibles con la ordenación detallada prevista, se deben plantear en este apartado las medidas de seguridad necesarias para detectarlos y poder aplicar medidas correctoras en su caso.

Se seguirá la metodología recogida en el Código Técnico de la Edificación, y aplicar alguna medida cautelar adicional, en las tres fases de la obra:

3.1.10.1. ESTUDIOS GEOTÉCNICOS

Se realizarán en base a sondeos que cumplan las especificaciones del CTE, (Sería recomendable que atravesen totalmente el espesor de aluvial penetrando en los yesos, pero resulta improbable ya que la aparición del sustrato terciario margo-yesífero no ha aparecido en la mayoría de los puntos investigados en el Estudio Geotécnico anexo a este Plan Parcial, pese a que se haya descendido en algún caso hasta los 50 m de profundidad).

En todos los sondeos es importante determinar: la presencia de niveles de "mallacán" y de limos yesíferos, así como la profundidad y espesor de esos niveles. Se determina también la profundidad del nivel freático, y la importancia de karstificación en los yesos.

Una vez analizados los resultados, se estudiará la conveniencia de complementar el estudio mediante más sondeos, con estudios geofísicos, con diagráfias de los sondeos, o con cualquier otro método ya contemplado en el CTE.

3.1.10.2. PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

La recomendación es la cimentación sobre la base de zapatas corridas, previamente a los datos del estudio geotécnico, pero que puede modificar este.

Posiblemente sea necesario también colocar zapatas transversales que unan las líneas de zapatas corridas, dando así una mayor estabilidad a la cimentación. En principio, el cálculo debería hacerse para que la estructura resista sin ceder, la aparición de un vano circular en el terreno de 12 m de diámetro, y situado en el punto de la estructura más desfavorable.

La ventaja principal de esta alternativa respecto a la losa, es que no oculta el fenómeno de subsidencia, y por tanto puede ser tratado antes de que progrese y se produzcan daños en la estructura.

Se recomienda establecer puntos de control de posibles subsidencias en la solera del sótano, en una trama mallada aproximada de unos 6 x 6 metros.

3.1.10.3. USO Y EXPLOTACIÓN DE LOS EDIFICIOS

Se recomienda establecer en los proyectos de edificación un protocolo de aviso, para el caso de que se detecte alguna posible subsidencia, de forma que se proceda tempranamente a su análisis, y dar con la mayor brevedad el tratamiento o la solución que sea más apropiada al caso.

Se intentará evitar la infiltración de agua en la parcela, previendo el riesgo de fugas de conducciones, tanto de abastecimiento como de desagüe, y tener control sobre el riego de zonas ajardinadas, siguiendo las recomendaciones expresadas en el capítulo de ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO de estas normas urbanísticas.

3.2. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA DE RÉGIMEN LIBRE (R-3)

3.2.1. TIPO DE EDIFICACIÓN:

Edificios en forma de bloque lineal en "L" o en "C", destinados a vivienda colectiva, sin que sea exigible, pero si posible, su sujeción a un régimen de protección pública. La dimensión máxima de los bloques en plantas superiores a la baja, será inferior a 105 metros de longitud, e inferior a 19 metros de anchura, más vuelos. En planta baja podrán ocupar la totalidad del área de movimiento de la edificación.

Las cubiertas de la planta baja que superen las alineaciones de las plantas superiores, deberán acondicionarse como terrazas de uso y disfrute de las viviendas de la planta primera.

En caso de separar las edificaciones en distintos volúmenes dentro de una misma manzana, ya sea en todo el edificio o solo las plantas superiores a la baja, la separación entre ellas deberá ser igual o superior a 14 metros, sin contabilizar los posibles vuelos.

Dentro del área de movimiento de la edificación sobre rasante, la zona no ocupada por la misma, tendrá la consideración de espacio libre de uso privado, así como todo el resto de la manzana que está fuera de dicho área.

3.2.2. CONDICIONES DE USO:

Uso principal: Vivienda colectiva, de régimen libre.

Usos complementarios: Se admiten usos no residenciales en los bloques de régimen libre, siempre que tengan acceso independiente de las viviendas y abran a viales de uso público. El límite en dichos usos será un porcentaje inferior al 10 por ciento de la edificabilidad de la parcela.

A todos los efectos, se considerarán usos complementarios los considerados en el Art. 4.2.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU en la zona A-2, con las mismas limitaciones.

3.2.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

Las manzanas residenciales podrán ser divididas, siendo la parcela mínima la que cumpla los límites siguientes: al menos 2.500 metros cuadrados de edificabilidad y 500 metros cuadrados de suelo.

3.2.4. CONDICIONES DE POSICIÓN, OCUPACIÓN EN PLANTA Y ALTURA:

En relación con la posición:

Dentro de las manzanas de uso residencial colectiva de régimen libre (M1, M5, M6 y M8) se define un área de movimiento de la edificación sobre rasante, al que deben ajustarse las edificaciones, considerándolo como alineaciones máximas, que podrán ser sobrepasadas por los vuelos o aleros máximos permitidos.

La posición de las edificaciones que figura en el plano "ORDENACIÓN-EDIFICACIÓN", es orientativa, y puede variarse tanto en anchura como en longitud, siempre dentro de los límites fijados por este capítulo de las Normas Urbanísticas, y sin sobrepasar el área de movimiento de la edificación.

La línea de fachada podrá coincidir con la alineación del vial, siempre que se respete una distancia mínima de 5 metros desde la misma hasta un espacio libre de uso público, de no ser así, deberá retranquearse hasta cumplir dicha distancia mínima.

En relación con la ocupación en planta y con la altura:

Será de aplicación lo regulado en el apartado 3.1.4 de estas Normas Urbanísticas.

3.2.5. SUPERFICIE EDIFICABLE Y NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMAS:

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

USO		PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA RESIDENCIAL (m2s)	TOTAL (m2s)
RESIDENCIAL	COLECTIVA LIBRE	R. LIBRE-MANZANA 1	4.078,97	
		R. LIBRE-MANZANA 5	5.708,24	
		R. LIBRE-MANZANA 6	5.708,24	
		R. LIBRE-MANZANA 8	6.855,13	
		TOTAL PLURIF. COLECTIVA LIBRE		22.350,58

PARCELA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2c)		Nº DE VIVIENDAS MÁXIMAS		PORCENTAJE RESPECTO AL TOTAL RESIDENCIAL
R. LIBRE-MANZANA 1	10.045,03	65.347,95	104	680	47,69
R. LIBRE-MANZANA 5	17.637,10		184		
R. LIBRE-MANZANA 6	17.637,10		184		
R. LIBRE-MANZANA 8	20.028,72		208		

3.2.6. VUELOS Y ALEROS MÁXIMOS:

Será de aplicación lo regulado en el apartado 3.1.6 de estas Normas Urbanísticas.

3.2.7. ACCESOS:

Será de aplicación lo regulado en el apartado 3.1.7 de estas Normas Urbanísticas.

3.2.8. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Serán de aplicación las estipulaciones contenidas en el Capítulo 2.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Como criterio no vinculante, dada la casuística tipológica que puede darse, en las viviendas que cuenten con frente a varias orientaciones, en la orientación norte recaerán preferentemente las cocinas, así como aseos, baños y dependencias de servicio con hueco al exterior, intentando evitar esta orientación para el salón – comedor y el dormitorio principal.

3.2.9. CONDICIONES FORMALES

Será de aplicación lo regulado en el apartado 3.1.9 de estas Normas Urbanísticas.

Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de la edificación se contemplará su cerramiento de fachada con características similares a las del resto del edificio. En el caso de quedar el local sin uso, y sin colocar las carpinterías exteriores en los vanos, éstos se realizarán, aún a título provisional, mediante elementos correctamente terminados, que en el caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color entonado con el resto de la fachada.

En relación con el tratamiento de los jardines privados:

Será de aplicación lo regulado en el apartado correspondiente del Art. 3.1.9 de estas Normas Urbanísticas.

3.2.10. CONDICIONES RELACIONADAS CON EL TERRENO

Será de aplicación lo regulado en el apartado 3.1.10 de estas Normas Urbanísticas.

3.3. EDIFICACIÓN LUCRATIVA NO RESIDENCIAL (OU)

3.3.1. TIPO DE EDIFICACIÓN:

Edificios destinados exclusivamente a usos lucrativos distintos de la vivienda, en parcela aislada de uso terciario situada en el extremo oeste del Sector. (Otros Usos –OU-).

3.3.2. CONDICIONES DE USO:

Uso característico: Se admiten todos los usos admitidos por el apartado 2 del Art. 4.2.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU en la zona A-2, salvo la vivienda, con las limitaciones establecidas en dicho precepto para las situaciones c) y d) –definidas en el Art. 2.6.5 del PGOU-.

3.3.3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN:

La parcela definida en los planos de ordenación como "OU", limitada por viales, constituirá una parcela independiente e indivisible salvo redacción de estudio de detalle en el que se establezcan las condiciones arquitectónicas para la coordinación volumétrica y formal de los edificios susceptibles de construcción en cada parcela resultante, siempre con los mínimos siguientes:

- Parcela de 2.000 m² de superficie.
- Parcela con 30 metros de frente a vial público o espacio libre de uso público.

3.3.4. CONDICIONES DE POSICIÓN, OCUPACIÓN EN PLANTA Y ALTURA:

La posición de la edificación dentro de la parcela será libre, siempre dentro del área de movimiento de la edificación. Será de aplicación las condiciones fijadas en el Art. 4.2.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La ocupación máxima de la edificación será del 75 % respecto de la superficie de la parcela.

En general, la altura máxima de la edificación será de tres plantas (planta baja más dos plantas), con una altura máxima de cornisa de 12 metros. Podrán proyectarse cuerpos volumétricos de una altura máxima de seis plantas (planta baja más cinco plantas) con una altura máxima de cornisa de 22 metros, siempre que su proyección en planta afecte a un máximo de un 10% de la superficie de la parcela.

3.3.5. SUPERFICIE EDIFICABLE:

La superficie edificable máxima se atenderá a lo expresado en el siguiente cuadro:

OTROS USOS	PARCELA	SUPERFICIE USO TERCIARIO (m2)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m2)
	TERCIARIO OU-1	7.095,89	5.709,12

3.3.6. VUELOS, MARQUESINAS Y ALEROS MÁXIMOS:

Se admitirán vuelos, marquesinas y aleros con las condiciones generales establecidas por las Normas Urbanísticas del PGOU.

3.3.7. CONDICIONES FORMALES

Las cubiertas de los edificios contarán con superficies accesibles desde elementos comunes que quedarán disponibles para la instalación de colectores y acumuladores solares térmicos. Las cubiertas respetarán las limitaciones generales establecidas por las Normas Urbanísticas del PGOU, y en particular, las contenidas en su Art. 2.2.22.

Los espacios no ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse como zonas de aparcamiento o espacios libres transitables. En el lindero este con parcela de equipamiento, se formarán pantallas visuales mediante la plantación de arbolado.

Los espacios libres interiores, no dedicados a aparcamiento, estarán tratados al menos en un 60 % de su extensión con superficies ajardinadas no pavimentadas, tipo vegetal o recubrimientos de grava o arena.

Los cierres de parcela hacia la vía pública o hacia otra parcela de la misma manzana, se realizarán con verja de cerrajería de diseño idéntico en toda la manzana, con o sin zócalo de fábrica en la parte inferior, pero de una altura máxima ciega de 0,60 metros sobre la rasante. La coronación de la verja no superará los 1,80 metros sobre la rasante.

Dichos cierres no podrán completarse trasdosando elementos opacos de ningún tipo, tales como seto vegetal, enredaderas naturales, plásticos, cañizos, etc. Dejando los espacios libres interiores a la parcela vistos desde el exterior.

Se prohíbe el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano general de la fachada.

Se contemplará expresamente en el diseño la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se dispongan sobre las cubiertas.

En las fachadas se prohíbe el uso de bloque de hormigón común, enfoscados sin revestir, balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas.

3.3.8. CONDICIONES RELACIONADAS CON EL TERRENO

Será de aplicación lo regulado en el apartado 3.1.10 de estas Normas Urbanísticas.

3.4. SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS

3.4.1. CATEGORÍAS

Las categorías de equipamiento público de escala local, tal y como se recogen en el Art. 83.1 del Reglamento de Planeamiento (D. 52/2002, de 19 de enero) son las siguientes:

a) **Equipamiento educativo (E)**: Reserva de suelo con destino a:

1. centros de educación infantil. (EI)
2. centros de educación primaria. (EP)
3. Centros de educación secundaria obligatoria. (ES)
4. Otros centros de educación secundaria. (ESOC)

b) **Equipamiento deportivo (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 (S)**: Reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.

USO	PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	TOTAL (m2s)
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EQ(EI)-1 (EDUC. INFANTIL)	5.048,25	55.957,10
	EQ-(EP)-1 (EDUC. PRIMARIA) EN PARQUE OLIVER	10.096,51	
	EQ-(ES)-1 (EDUC. SECUNDARIA)	6.731,60	
	EQ-(ESOC)-1 (OTROS CENTROS DE EDUC. SECUNDARIA)	6.731,10	
	EQ-(D)-1 (DEPORTIVO)	10.799,00	
	EQ-(D)-2 (EN PARQUE OLIVER)	1.070,84	
	EQ-(D)-3	1.099,48	
	EQ-(S)-1 (SOCIAL))	5.428,51	
	EQ-(S)-2	3.032,81	
	EQ-(S)-3	3.807,50	
	EQ-(S)-4	2.111,50	

3.4.2. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN

3.4.2.1. PREVISTAS POR EL PLAN ESPECIAL

En el plano nº 17 del Plan Especial se presenta la "propuesta no vinculante de ordenación", y en el plano nº 9 del Plan Especial se

especifican las zonas en las que se prevé la mayor concentración de equipamientos públicos y, en consecuencia, las zonas en las que preferentemente deberán ubicarse las zonas de reserva de los distintos equipamientos. En general se sitúan junto al viario estructurante, e insertados en la prolongación del parque del Barrio Oliver, en la proporción máxima determinada en el Art. 12 del Plan Especial.

Dicha ordenación se entiende como zonas de implantación "preferente", y son citados varios criterios de ordenación que son tenidos en cuenta en el diseño planteado en este Plan Parcial:

- a) Equipamientos de la misma categoría tenderán a formar zonas unitarias que favorezcan la posible implantación de equipamientos de mayor nivel que el estrictamente local.
- b) Se retranquearán del viario principal un espacio mínimo de 10 metros. *(se entiende que se trata del viario estructurante fijado por el Plan Especial)*.
- c) La altura mínima será de B+3 en las zonas colindantes al V1, mientras que en el resto de equipamientos anexos al viario estructurante no podrá superar la altura de B+2. Estos valores se aplicarán al menos al 75 % de la superficie ocupada por la edificación.
- d) En cualquier caso, cada plan parcial podrá permitir la modificación de cualquiera de los parámetros anteriores con suficiente justificación. Igualmente quedan sometidos a las determinaciones del plan parcial correspondiente los equipamientos que se inserten en el interior de cada sector, es decir, que no tengan fachada a vial estructurante alguno.

3.4.2.2. FIJADAS PARA ESTE PLAN PARCIAL

Posición de las parcelas:

Siguiendo los criterios generales de localización del equipamiento y los espacios libres regulados por el Art. 80 de la Ley 5/1999, Urbanística, varias parcelas de equipamientos Educativos y Sociales se han situado juntos en una zona unitaria para favorecer la posible implantación de equipamientos de mayor nivel que el estrictamente local, y el equipamiento deportivo se ha situado en una posición preferente, central a toda la edificación residencial del Sector.

Se han situado parcelas de equipamiento educativo y deportivo en la Zona Verde prolongación del Parque del Barrio Oliver, con una superficie inferior al 20 % del total de dicho sistema local de equipamientos, de forma que no interrumpen la linealidad del parque, dejando una anchura libre de 178 metros, -siendo el mínimo ancho libre de 100 metros, según el Plan Especial-.

Posición de la edificación:

La posición de los edificios deberá respetar el límite máximo fijado por el área de movimiento de la edificación, marcado para cada parcela de equipamiento con el criterio siguiente: Retranqueo mínimo respecto a viales estructurantes del Plan Especial de 10 metros, y respecto al resto de viales secundarios y a otros linderos de la parcela de 5 metros, respetando una distancia mayor de 20 metros respecto de las zonas de riesgo especial de posibles dolinas que figuraban en el Plan Especial (no existentes según los datos del estudio geotécnico redactado).

Altura máxima de la edificación:

Se fija una altura máxima para la edificación de tres plantas (planta baja más dos), para todas las parcelas de equipamiento.

Acondicionamiento de espacios no ocupados por la edificación:

En las parcelas de equipamiento social y deportivo los espacios no ocupados por la edificación en planta baja o campos de deporte, deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, quedando solamente excluidas de esta condición aquellas implantaciones cuya naturaleza funcional requiera objetivamente la disponibilidad de un espacio libre acotado.

3.4.3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD

A efectos de lo establecido en el Art. 8.2.15 de las Normas Urbanísticas del PGOU, la superficie edificable máxima de las parcelas de equipamiento público será la siguiente:

- a) Equipamiento docente (E): 1,00 m²t / m²s (*metro cuadrado de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo de parcela*).
- b) Equipamiento social (S): 1,00 m²t / m²s.
- c) Equipamiento deportivo (D): 0,50 m²t/m²s.
- d) Equipamiento Servicios de Infraestructura Urbana (IU): Estará de acuerdo con las necesidades objetivas de los servicios de infraestructura a que se destine, teniendo en cuenta las condiciones fijadas en el apartado "Condiciones Generales de Ordenación" de este capítulo de las Normas Urbanísticas.

3.4.4. TRATAMIENTO PROVISIONAL DE LAS PARCELAS

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 licencias, las parcelas de equipamiento deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento vegetal de características conformes con su condición provisional.

3.4.5. CONDICIONES ENERGÉTICAS

Se cumplirán las condiciones mínimas expresadas en el CTE-DB-HE, Documento Básico de Ahorro de Energía, disponiendo un sistema de aprovechamiento solar que cubra, parte de las necesidades energéticas anuales para producción de agua caliente sanitaria.

Los proyectos de los edificios destinados a equipamientos contemplarán expresamente la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se prevea disponer, todo ello tal y como exige el Art. 17 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial.

3.4.6. CONDICIONES RELACIONADAS CON EL TERRENO

Será de aplicación lo regulado en el apartado 3.1.10 de estas Normas Urbanísticas.

4. SISTEMA VIARIO E INFRAESTRUCTURAS EN GENERAL

4.1. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La ejecución del Plan Parcial estará regulado por la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, según lo previsto en la disposición transitoria undécima. El municipio tiene la elección de aplicar la gestión directa o indirecta, proponiéndose por la Junta Gestora promotora de este Plan Parcial el sistema de actuación de compensación, y aplicar la gestión indirecta por compensación, tramitando en adelante el necesario programa de compensación.

Según la disposición transitoria decimocuarta, el convenio urbanístico firmado no necesita adaptarse a la LUA, ya que se entiende ejecutado por estar el planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente previamente a la entrada en vigor de la LUA, y por lo tanto se entiende como completamente vigente sin necesidad de adaptación.

En cuanto a las infraestructuras del Sector delimitado nº 3, se justifica que funcionan de forma independiente al del resto de Sectores del Área.

Tal y como recoge el Art. 7.8 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial SUZ 56/5, "Los viales estructurantes serán ejecutados obligatoriamente por el primer sector que los precise para su adecuada conexión y en tramos que cuanto menos garanticen su funcionalidad". Por ello se incluye en el "documento de compromisos" y en el apartado 4.3.4 "Análisis del desarrollo conjunto con los sectores colindantes" de la memoria expositiva del Plan Parcial el compromiso de ejecución de viales exteriores al sector 3, según los distintos casos de desarrollo en solitario o coincidente en el tiempo del mismo y de los sectores colindantes.

El desarrollo temporal más probable, es el **CASO A:** "SIN URBANIZACIÓN CONJUNTA CON LOS SECTORES 56/5-1, NI 56/5-2", es el desarrollado en este Plan Parcial. Para ese caso, será necesaria la ejecución de los viales citados en el apartado 4.3.4 de esta memoria, en base al Convenio Urbanístico aprobado, y siguiendo los criterios expresados por el Art. 7.8 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial del Área 56/5.

En aquellas infraestructuras que situadas en la red viaria primaria del Plan Especial del Área, que deben ejecutarse para el desarrollo del Sector (pese a estar parte de ellas fuera del sector, por no urbanización previa de los sectores colindantes al nº 3), de contener dispositivos de conexión o enganche con el objeto de servir igualmente al colindante, Estos costes se valorarán de manera independientemente en el Estudio Económico y Financiero de este Plan Parcial, y obligarán al sector colindante a asumir su

parte proporcional correspondiente del coste de la infraestructura en el momento en el que se desarrollen dichos sectores colindantes.

En cada una de las dos fases propuestas de Urbanización en este Plan Parcial, se establece el servicio de abastecimiento de agua a través de malla cerrada, desarrollando las partes necesarias de esta infraestructura para el cierre de la citada malla.

En la documentación de este Plan Parcial se encuentra la justificación de los esquemas de las instalaciones que se plantean. En el caso de que en el cálculo de la instalación de evacuación de aguas pluviales se detecte la insuficiencia de la capacidad de las instalaciones municipales, se asumirá a cargo de los costes de urbanización del Sector nº 3 su ampliación o construcción de los nuevos elementos necesarios –como en el caso de instalación de nuevos depósitos dentro del Sector, o el pago del porcentaje correspondiente al sector nº 3 de nuevos sistemas generales de infraestructuras que desarrolle el Ayuntamiento de Zaragoza como puede ser un nuevo emisario al río Ebro para todo el Área 56/5-.

El sistema de riego planteado así como los criterios de plantación del arbolado y zonas verdes serán fijadas por el Servicio de Parques y Jardines.

Este Plan Parcial presenta un estudio específico de reposición de acequias tendente a la eliminación de servidumbres de paso, buscando soluciones de desvío de las acequias, con eliminación de las mismas en el Sector nº 3.

4.2. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

La finalidad de estas normas generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de Urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

El presente Plan Parcial podrá ejecutarse en varias etapas de urbanización, pese a que los proyectos de reparcelación y de urbanización serán únicos. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

En ningún caso los proyectos de reparcelación y urbanización podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

Las instalaciones de Servicios de infraestructuras urbanas, que supongan construcciones vinculadas a los mismos, se regularán a todos los efectos, conforme a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del PGOU. Las construcciones que se dispongan en zona de viario, serán preferentemente subterráneas, salvo que las condiciones específicas de la instalación exijan volúmenes sobre la rasante; en ese caso, no reducirán el ancho de las calzadas, ni de las aceras por debajo de 1,50 m de paso libre, y estarán

situados de forma que no supongan ningún peligro para el tráfico rodado ni peatonal.

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN:

- o Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan Parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.
- o Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, telefonía, y en su caso calefacción y recogida de basuras, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.
- o Cuando hayan de construirse en materiales yesíferos, las tuberías de abastecimiento serán de fundición, protegida con manga de polietileno y junta de goma.
- o En las redes de abastecimiento y de saneamiento se preverán dispositivos de control de fuga de aguas. En la red de abastecimiento se deberá sectorizar con equipos de medida para cada sector de 3.000 habitantes (considerando 3 habitantes por vivienda). En la red de saneamiento, se podrán colocar dispositivos de aforo de caudal o medios de control equivalentes.
- o 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 acequias, tramos de tubo más cortos para lograr cierta flexibilidad en la construcción,...) y minimizar la incorporación de agua al subsuelo (impedir riegos a manta y favorecer el riego el riego por goteo, conducciones especiales, impermeabilización de balsas y zonas de concentración de esconrentía,...), se aplicarán medidas encaminadas a evitar variaciones importantes del nivel freático (control de captaciones en pozos).
- o La red de drenaje municipal recibirá el drenaje de las parcelas privadas, con especial atención a aquellas en las que sean previsibles mayores caudales, como los campos deportivos.
- o Las estaciones transformadoras de la red eléctrica y, en su caso, las subcentrales, no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.
- o Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas por la normativa sectorial

vigente, y en todo caso, las estipulaciones del **Código Técnico de la Edificación**: en concreto, el DB SI seguridad en caso de incendio.

- o La red de saneamiento será de tipo separativo. Solamente podrán acometer a la red de aguas sucias 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 acometerán a los ramales de pluviales de la red de saneamiento. Salvo casos excepcionales debidamente justificados, cada edificio debe disponer de una sola acometida a la red de aguas fecales y otra de aguas pluviales.
- o Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan parcial tienen carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen (si es el caso) deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.
- o El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.
- o Todas las bandas destinadas a aparcamiento en superficie se ejecutarán en hormigón.

En las calzadas de tráfico convencional se utilizarán pavimentos de aglomerado asfáltico absorbente acústico, con menor proporción de betún y mayor porosidad.

Los árboles se plantarán en parterres continuos o alcorques grandes, unidos por canales de distribución de agua de lluvia y riego. En el caso de que la medida de las bandas de paso de viandantes se considere escasa, los alcorques enrasarán la cota del pavimento mediante enrejados que no comprometan el desarrollo del tronco.

En base a lo especificado en el **Informe emitido por el Instituto Aragonés del Agua**, el proyecto de Urbanización que desarrolle este Plan Parcial deberá calcular de nuevo las redes. Igualmente deberá justificarse que el alcantarillado existente al que se conecta el sector tiene suficiente capacidad para conducir los nuevos caudales, o bien proyectar las ampliaciones necesarias. En base a este informe, se añaden las siguientes:

CONDICIONES TÉCNICAS MÍNIMAS ESPECÍFICAS DE LA RED DE SANEAMIENTO:

Las aguas pluviales de cada parcela se recogerán mediante un sistema separativo de las fecales, que deberá verter a la red municipal de drenaje.

Se prohíbe la construcción de pozos de infiltración o de captación.

Se intercalarán pozos de registro, de modo que ningún tramo supere los 50 metros de largo. Las secciones mínimas serán las señaladas en planos y la memoria expositiva, y la pendiente máxima no superará el 5% ni será inferior a 0,5%.

COLECTORES PRINCIPALES DE LA RED DE PLUVIALES DEL SUZ 56-5

COLECTOR						PROPIEDADES				COMPROBACIÓN CALADO Y VELOCIDAD			
Colector	L (m)	S (Ha)	L/seg.Ha	C	AGUAS PLUV.	Ø int	i	MAT.	n	TOTALMENTE LLENA		CON EL CAUDAL DE CÁLCULO	
										Q	V	h	V
	ml	Ha	L/seg.Ha		L/seg	cm	m/m			L/seg	m/seg	cm	m/seg
SUBCUENCA 1													
COLECTOR 1	630	43,6	132	0,5	2.877,60	120	0,0080	Horm.	0,013	3.487,06	3,08	84	3,45
COLECTOR 2	250	6	132	0,5	396,00	60	0,0080	Horm.	0,013	549,18	1,94	38	2,12
COLECTOR 3	450	15,6	132	0,5	1.029,60	80	0,0080	Horm.	0,013	1.182,72	2,35	59	2,66
COLECTOR 4	500	6,3	132	0,5	415,80	60	0,0080	Horm.	0,013	549,18	1,94	40	2,15
COLECTOR 5	250	6,4	132	0,5	422,40	60	0,0080	Horm.	0,013	549,18	1,94	41	2,16
COLECTOR 6	350	9,3	132	0,5	613,80	80	0,0080	Horm.	0,013	1.182,72	2,35	42	2,40
COLECTOR 7	400	13,59	132	0,5	896,94	80	0,0080	Horm.	0,013	1.182,72	2,35	53	2,60
COLECTOR 8	500	10,29	132	0,5	679,14	80	0,0080	Horm.	0,013	1.182,72	2,35	44	2,45
COLECTOR 9	300	23,14	132	0,5	1.527,24	100	0,0080	Horm.	0,013	2.144,42	2,73	63	2,97
COLECTOR 10	660	9,7	132	0,5	640,20	80	0,0080	Horm.	0,013	1.182,72	2,35	42	2,40
COLECTOR 11	970	14,8	132	0,5	976,80	80	0,0080	Horm.	0,013	1.182,72	2,35	56	2,63
COLECTOR 12	340	9,7	132	0,5	640,20	80	0,0080	Horm.	0,013	1.182,72	2,35	42	2,40
COLECTOR 13	300	28,9	132	0,5	1.907,40	100	0,0080	Horm.	0,013	2.144,42	2,73	73	3,08
COLECTOR 14	500	10,26	132	0,1	135,43	50	0,0080	Horm.	0,013	337,72	1,72	23	1,66
COLECTOR 15	480	14,9	132	0,1	196,68	50	0,0080	Horm.	0,013	337,72	1,72	28	1,80
SUBCUENCA 2													
COLECTOR 16	690	13,3	132	0,5	877,80	80	0,0080	Horm.	0,013	1.182,72	2,35	52	2,59
COLECTOR 17	270	3,7	132	0,5	244,20	50	0,0080	Horm.	0,013	337,72	1,72	32	1,88
COLECTOR 18	450	29,2	132	0,5	1.927,20	100	0,0080	Horm.	0,013	2.144,42	2,73	75	3,09
COLECTOR 19	890	18	132	0,5	1.188,00	80	0,0080	Horm.	0,013	1.182,72	2,35	66	2,68
COLECTOR 20	280	5,8	132	0,5	382,80	60	0,0080	Horm.	0,013	549,18	1,94	38	2,12
COLECTOR 21	340	17,2	132	0,5	1.135,20	80	0,0080	Horm.	0,013	1.182,72	2,35	63	2,68
COLECTOR 22	300	5,1	132	0,5	336,60	50	0,0080	Horm.	0,013	337,72	1,72	41	1,96
COLECTOR 23	250	4,6	132	0,5	303,60	50	0,0080	Horm.	0,013	337,72	1,72	37	1,95
COLECTOR 24	330	28,7	132	0,5	1.894,20	100	0,0080	Horm.	0,013	2.144,42	2,73	73	3,08
COLECTOR 25	240	3,4	132	0,5	224,40	50	0,0080	Horm.	0,013	337,72	1,72	30	1,84
COLECTOR A													
COL. A1	710	22,14	132	0,5	2.858,18	150	0,0080	Horm.	0,013	6.322,46	3,58	71	3,49
COL. A2	370	5,95	132	0,5	892,70	150	0,0080	Horm.	0,013	6.322,46	3,58	38	2,53
COL. A3	330	4,9	132	0,5	823,40	150	0,0080	Horm.	0,013	6.322,46	3,58	37	2,49
COL. A4	410	88,1	132	0,5	5.814,60	150	0,0080	Horm.	0,013	6.322,46	3,58	113	4,06
COL. A5	480	34	132	0,4	1.795,20	100	0,0080	Horm.	0,013	2.144,42	2,73	70	3,06

Las condiciones de tipología, diámetro, velocidad, materiales, etc., que se recogen en la tabla anterior será considerado como un mínimo obligatorio salvo cálculo de justificación aportado en el futuro proyecto de urbanización.

Será de obligado cumplimiento el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", aprobado en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el B. O. A. de 10 de marzo.

Se prohíbe específicamente toda interferencia del alcantarillado con las acequias que elevarían los caudales afluentes al sistema posterior de tratamientos de aguas residuales, dificultando y encareciendo extraordinariamente su tratamiento.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, publicada en el B. O. A. de 1 de junio de 2001, se incluye en estas Normas Urbanísticas la obligación de costear las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales.

Se deberán tener en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas de la revisión del Plan Aragonés del Saneamiento y Depuración.

4.3. TRAZADO DEL VIARIO ESTRUCTURANTE

El trazado del viario estructurante planteado por este Plan Parcial, asume exactamente el planteado por el Plan Especial del Área 56/5 aprobado, en la posición de sus ejes, y trazado, pese a que los ejes podrían modificarse en una banda de 100 metros de anchura, 50 metros a cada lado de los ejes propuestos en el Plan Especial.

En cuanto a las secciones transversales planteadas por el Plan Especial del Área 56/5, para el cumplimiento estricto del Art. 84º del D. 52/2.002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, Reglamento de Desarrollo de la Ley de Urbanismo: *"En sectores de capacidad superior a 500 viviendas, los viales de anchura superior a 25 metros se distribuirán reservando el 50 % de su anchura para las aceras o paseo central y el restante 50 % para calzada, aparcamiento y carril para bicicletas."*, ya que en dicho documento no se cumplía esta condición en los viales estructurantes que afectan directamente al sector 3: V5 y V6, se plantean distintas posibilidades para que pueda salirse al paso de las diferentes exigencias que surjan a la largo de la "vida útil de la calle", de forma que supongan las mínimas restricciones a su modificación futura, especialmente en lo referente a las direcciones únicas o dobles, o al aumento o disminución del número de carriles, según indicaciones del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Zaragoza, pero con unas condiciones obligatorias para cada opción.

Dado que el viario estructurante propuesto por el Plan Especial tiene un carácter de viario mínimo obligatorio, se amplía con una red de viales secundarios de distinto carácter –principal, secundario y pasos peatonales– que completa el sistema de viario del Sector nº 3.

4.4. SECCIONES DEL VIARIO

VIARIO ESTRUCTURANTE:

Las secciones transversales de definición del viario estructurante contenidas en el Plan Especial del Área, tienen la consideración de vinculantes en al menos el 75 % de su trazado dentro del Sector en lo que a anchura total se refiere, siendo asumidas en un 100 % en este Plan Parcial. Se definen sus condiciones en este apartado y en el plano correspondiente del Plan Parcial.

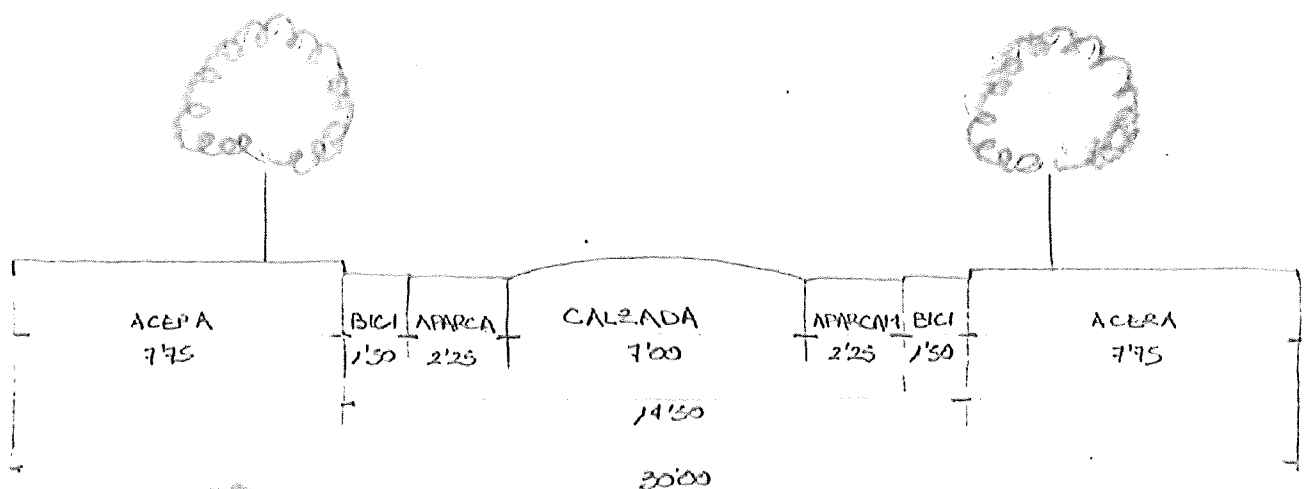
Entre los Viales estructurantes que afectan a este Plan Parcial se encuentran los viales: V1, V2, V5 y V6, así como la rotonda en la que se encuentran los viales V1-V5-V6-V8, situada en el extremo oeste del Sector nº 3, que según el Plan Especial será objeto de un diseño adecuado a la singularidad e importancia de la misma.

Condiciones de diseño:

Los viales estructurantes V1, V2, y la rotonda en la que se encuentran los viales V1-V5-V6-V8, situada en el extremo oeste del Sector nº 3, tendrán la sección, número de carriles y sentidos de circulación que se definen en los distintos Planos de Ordenación de este Plan Parcial, salvo modificaciones, justificadas mediante un nuevo estudio de tráfico y de movilidad, si así lo estima necesario el Ayuntamiento de Zaragoza.

Los viales estructurantes V5 y V6, de 30 m de anchura, podrán tener las secciones tipo que se proponen a continuación, con las condiciones expresadas en cada caso:

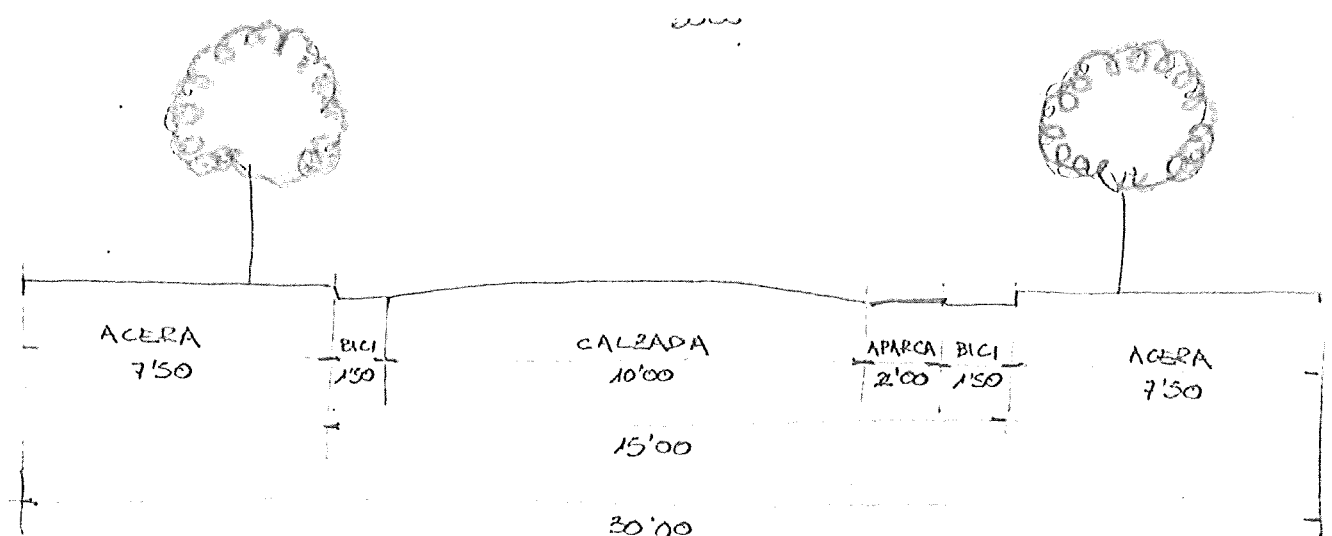
- o Sección tipo I: dos carriles de circulación, y bandas de aparcamientos y carriles bici en ambos lados.



Esta opción cumple el Art. 84.3 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón. En base a lo fijado por el Plan Especial del Área 56/5, en el que se fijan tres carriles de sentido único, esta opción, así como cualquier otra que reduzca el nº de carriles de circulación, deberá justificarse en la presentación del Proyecto de Urbanización con un estudio de tráfico y movilidad específico que garantice su viabilidad.

En el plano O.8.1 "Secciones Transversales", el Vial V5 se dibuja con la Sección Tipo II, y el V6 con la Sección Tipo I.

- o Sección tipo II: tres carriles de circulación, banda de aparcamiento únicamente en un lado, y carril bici en ambos lados.



Esta opción cumple el Art. 84.3 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón. Esta opción es la recomendada, para no disminuir el número de carriles fijados por el Plan Especial, y por tanto está basada en el Estudio de movilidad contenido en el mismo. (Como en esta opción existen menos plazas de aparcamiento público, se justifica en este Plan Parcial el cumplimiento del número de aparcamientos mínimos exigibles por la normativa urbanística también en base a ella).

Dado que el límite entre los sectores no coincide con el vial completo, para hacer viable el desarrollo del Sector 3 previamente al de los sectores 1 y 2, se urbanizará el Vial V5 de forma parcial, según lo especificado en el Plano O.8.1 "Secciones Transversales", según el caso.

En el Plano de ordenación "O-9: Red viaria. Alineaciones y rasantes", se determinan los sentidos de circulación y el número de carriles de cada calzada en una de las dos opciones planteadas, siendo viable su

modificación en el Proyecto de Urbanización o en cualquier momento de la "vida útil de la calle", siempre que se cumplan las condiciones fijadas.

En dicho plano también se aportan los puntos de base para los perfiles longitudinales de los viales.

En cuanto al diseño de los elementos de urbanización -tales como luminarias y posición del arbolado en las zonas verdes- contenidos en las secciones transversales del Plan Especial, se asumen gráficamente en este Plan Parcial, pero seguirán teniendo carácter orientativo dejando para la fase de Proyecto de Urbanización la definición exacta de las características de los elementos de Urbanización y su posición, a definir siguiendo las indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Zaragoza.

VIALES INTERIORES AL SECTOR:

Se establece un doble nivel de viales en la red interior del Sector, partiendo del acceso a través del viario estructurante, con un primer nivel de viales principales, e insertada en esta malla de distribución se desarrolla un segundo nivel en el que coexistirán el tráfico de vehículos de todo tipo (automóviles y bicicletas) con las zonas de estancia de peatones, en las que la velocidad no sobrepasará en ningún caso los 20 Km./h. El primer nivel es, en general, ortogonal al viario estructurante, mientras que el segundo nivel se someterá al anterior con idéntica característica de ortogonalidad.

Las calles de coexistencia de tráfico gozarán de la condición de residenciales. Esta condición no impedirá el acceso o dificultará la progresión de los vehículos de seguridad, recogida de basuras, bomberos, reparto de mercancías, acceso de vehículos a garajes y otros.

5. SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

5.1. LIMITACIONES DE FORMA

La posición de los espacios libres y zonas verdes tenía carácter orientativo en el Plan Especial del Área, pero, se ha considerado adecuada la propuesta de dotar de la mayor continuidad posible a las distintas zonas verdes, y también el criterio de evitar la edificación en las zonas donde el estudio geotécnico contenido en el Plan Especial había situado zonas de riesgo de existencia de dolinas (aunque los resultados del estudio geotécnico del Plan Parcial terminan por contradecir dicho riesgo).

La zona verde Prolongación del Parque del Barrio Oliver debe tener continuidad formal y física, por lo que se deben prever soluciones que resuelvan su seccionamiento por los viales. (No es el caso del Sector nº 3 delimitado). Tal y como permite el Plan Especial en su Art. 12, se insertan elementos del sistema local de equipamientos con una superficie no superior al 20 % del total de dicho sistema local, que no interrumpen de forma absoluta la linealidad del parque, debiendo dejar siempre libre una anchura mínima de 100 metros (se cumple holgadamente).

5.2. SISTEMA LOCAL PROLONGACIÓN DEL PARQUE DEL BARRIO OLIVER

Se vincula proporcionalmente a cada sector que se desarrolle la ejecución de la zona verde Prolongación del Parque del Barrio Oliver, con el ratio de 0,2959 m² de parque por cada m² de superficie de Sector neta (excluidos del cálculo de la superficie los SSGG adscritos), pasando a formar parte del propio sector a todos los efectos esta superficie así vinculada, tanto en derechos como en obligaciones.

La superficie de parque vinculada al sector forma parte del ámbito del mismo, conformando, en consecuencia, sector discontinuo. Esta superficie también contabiliza a efectos de la reserva mínima de espacios libres determinada por el Decreto 52/2.002, aunque prácticamente queda resuelta íntegramente dentro de la zona norte del sector. Su ubicación es inmediata a la parte ya desarrollada del parque, sin dejar vacíos interiores.

5.3. CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ANTECEDENTES:

El clima imperante en Zaragoza se puede definir como mediterráneo, semiárido con mucha influencia continental.

El término mediterráneo implica una gran irregularidad en las precipitaciones, tanto dentro del año, como a escala interanual, la mayoría de las lluvias se concentran en primavera y otoño.

El término semiárido implica una baja pluviometría media, algo inferior a los 350 mm/año, pero sometida a fuertes variaciones interanuales como hemos dicho, a veces se producen intensos aguaceros (superiores a 40 mm/hora) a finales de la primavera y principios del otoño. En esta parte central del Valle del Ebro, a cota próxima a los 230 m de altitud, no son raros periodos sin ninguna lluvia de varios meses de duración. Los cielos suelen estar despejados superándose las 3.000 horas de insolación anual.

La influencia continental implica extremos térmicos muy acusados, en verano se alcanzan temperaturas próximas a los 40° C, y en algún momento se superan. En invierno, aunque son raras las temperaturas negativas se está próximo a ellas, pero la sensación térmica es de temperatura negativa, cuando está presente el principal responsable del carácter continental, el Cierzo. Es el viento predominante, frío y seco, con rachas que superan fácilmente los 40 Km./hora, que sopla desde el noroeste. Podemos encontrar días con una oscilación térmica superior a los 20° C.

Se presenta a continuación, las características de los espacios libres y zonas verdes que se fijan en el Plan Especial del Área 56/5:

El proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos, del 50 % del total del sistema local de espacios libres de dominio y uso públicos, previéndose la plantación, al menos, de un árbol por cada 30 m² de suelo, tal y como exige el Plan Especial.

Se utilizarán, tanto en las zonas verdes como en las calles, preferentemente árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombras.

Se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.

En las playas de estacionamiento al aire libre, se plantará, al menos, un árbol de gran porte de hoja perenne por cada cuatro plazas, distribuyendo los plantados de forma homogénea en toda la superficie.

Estos espacios no podrán ser regados con agua potable de consumo, salvo que se justifique la imposibilidad de acudir a soluciones alternativas, tales como pozos, láminas de recogida de aguas pluviales, etc. El sistema que finalmente se elija garantizará en todo caso la salubridad e higiene públicas. El Plan Especial prevé la posibilidad de bombear agua del Canal Imperial mediante la pertinente concesión administrativa, que podría hacerse extensiva a las zonas verdes de uso privado.

En los suelos destinados a espacios libres y zonas verdes, preferentemente en el sistema local Prolongación del Parque del Barrio Oliver, se autoriza la implantación de laminación

para recogida de aguas pluviales, conforme a la previsión contemplada en la propuesta de infraestructuras. Estas zonas pueden ser objeto, mediante su cubrición u otras obras, de nuevos usos acordes con los permitidos en estos espacios libres, tales como pistas de juegos, etc. En cualquier caso no podrán ocupar más del 20 % de la superficie destinada a zonas verdes.

Criterios de diseño y especies a implantar en las zonas verdes:

El objetivo es el cumplimiento de las características fijadas desde el Plan Especial, con las premisas que se recogen a continuación, específicas de este sector, Debido a las características geotécnicas del terreno, que nos obliga a reducir la infiltración de agua hacia el subsuelo:

- 1.. fijar las especies a implantar en las zonas verdes con ese criterio.
2. Se buscan especies resistentes a plagas, parásitos, etc., para así evitar los tratamientos fitosanitarios y los problemas de intoxicación que podrían producir en niños o animales domésticos.
3. Que sean de hoja perenne, o que tengan impacto visual (floraciones) u olfativo (aromas agradables)..
4. Adaptadas al medio, especialmente a las condiciones climáticas de la zona.
5. Bajo mantenimiento de poda y otros cuidados.

CARACTERÍSTICAS DE LA VEGETACIÓN:

El proyecto de urbanización preverá la utilización de plantas xerófitas. (Las plantas que soportan grandes sequías y están adaptadas a ésa escasez de agua se denominan xerófitas). La vegetación proyectada estará basada en especies leñosas, arbustos y árboles, con las premisas siguientes:

- 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 (Sahara Grass o similar).
- Entre las especies arbóreas existen muchas experiencias con olivo, y en menor grado con almendro, por lo que consideramos básicamente estas dos tanto como ejemplares sueltos, como agrupaciones de unos pocos ejemplares. Con mayor mantenimiento se pueden contemplar el pino y la coscoja.
- Entre las arbustivas de alto porte podemos citar la adelfa, y con un mayor requerimiento en cuanto a cuidados el lentisco.

- Entre las arbustivas de bajo porte citamos romero principalmente, y el tomillo para formas más bajas.
- Por su aspecto poco atractivo, especialmente en verano se desestimarán especies autóctonas como el esparto, asnallo, capitana, gamoncillo, y sisallo.

En los jardines de bajo mantenimiento, como es nuestro caso, se debe cubrir gran parte de la superficie del terreno con cantos o grava gruesa, preferiblemente de tonos grises u oscuros, de esta forma el sol no incide directamente sobre el suelo y por tanto no hay evaporación directa, además la cubierta permite la infiltración de la lluvia, y también protege las mangueras de riego al cubrirlas. Se evitan los tonos claros para que la reflexión del sol no caliente la capa de aire en los primeros centímetros, lo que evita un aumento en la evaporación.

Algunos autores han definido la severidad del clima, haciendo referencia al entorno de Zaragoza como de un "enclave mauritánico en Europa". El clima ha provocado que la vegetación autóctona se adapte mediante varias estrategias: en casi todos los casos con una profunda y extensa red de raíces; unas veces con hojas de pequeño tamaño (como el romero); otras acumulando agua en hojas carnosas (como el asnallo); otras recubriendo las hojas con pelillos (caso del sisallo); otras más adoptando formas semiesféricas aplanadas (como el tomillo); etc.

MANTENIMIENTO DE LA VEGETACIÓN: RED DE RIEGO

Para el desarrollo de la vegetación en una zona tan árida, además de la pluviometría influye el suelo. Cuando nos encontramos con suelos muy poco desarrollados, en los que aflora la roca, y las raíces han tenido que penetrar a través de fisuras, la cobertura vegetal raramente supera el 25% de la superficie. En el caso contrario, en las zonas de acumulación de suelo (zonas bajas donde se recibe parte de la escorrentía), la cobertura es mucho mayor pues se llega a alcanzar el 80%. Entre estos dos casos extremos tenemos todas las situaciones intermedias.

De lo expuesto hasta ahora se infiera la necesidad de dotar de una instalación de riego las plantaciones. La finalidad del riego es asegurar el desarrollo en los primeros tiempos de la plantación, o mantener una cobertura de vegetación alta incluso en años secos. El riego debe utilizarse solamente, cuando las plantas comiencen a manifestar síntomas de stress hídrico, y nunca antes, pues estaríamos contra la primera premisa.

La red de riego será en su mayor parte mediante goteo, con goteros auto-compensantes, y un control de la aportación de agua mediante una válvula limitadora de caudal. Los alcorques de la red incorporarán sistemas de riego por goteo auto compensado.

En las zonas con riego automático, los aspersores y difusores emergentes del sistema de riego incorporarán circuitos e electro-válvulas con programación, para permitir el riego en horas de baja insolación y economizar la pérdida de agua por evo-transpiración.

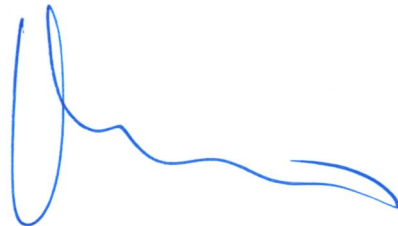
Se prohíbe el riego a manta de los espacios libres y zonas verdes.

El proyecto de urbanización estudiará el recorrido de las aguas superficiales y dispondrá en consecuencia los sistemas de canalización hacia la red de drenaje.

En Zaragoza, junio de 2012.

Los Arquitectos:

D. JAIME SACRISTÁN MONTESINOS.



ARQUITECTOS SACRISTÁN Y DÍEZ, S.L.P.
Avda. de Manuel Rivera nº 19 (Entreplanta derecha)
34002 PALENCIA
Teléfono y Fax: 979 721426
Email: sacristanydiez@josvic.com

D. EDUARDO DÍEZ GARCÍA.

El Promotor:

Fdo.:



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente *Proyecto* *Corrección Errores*
ha sido aprobado por acuerdo *plenario*
de fecha **20 JUL. 2012**
EL SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO



Fdo.: Luis Jiménez Abad