

Expediente	Nombre y apellidos	Dirección
0856712/13	BRIGHT OKYERE	BARCELONA 17 3 IZ
0856712/13	KENADY MENSAH	BARCELONA 17 3 IZ
0856712/13	KWADWO YEBOAH	BARCELONA 17 3 IZ
0856712/13	TONY ASANTE	BARCELONA 17 3 IZ
0857426/13	FRANCISCA-Y ZEPEDA MEZA	LAPUYADE 3 1 G
0857683/13	MICA RUS	PEDRO I DE ARAGON 13 2 F
0857683/13	AUREL RUS	PEDRO I DE ARAGON 13 2 F
0858471/13	OVIDIU FERLEVICI	RODRIGO REBOLLEDO 35 C 2 D
0859260/13	RAFAEL-ANTONIO BAREZ EXPOSITO	COSO 196 4 B
0860110/13	TEODORA VESELINOVA SIMEONOVA	MARIANO CEREZO 31 2
0860536/13	ROSARIO ANGONO ABESO	SAN JOSE DE CALANSANZ 28 1 DA
0860781/13	ABDOU DIAW	CASTA ALVAREZ 95-99 1 4
0860842/13	BILLEL REFFAI	LA SALINA 2 3 DA-A
0860915/13	ABDELKADER GUENDOUZ	PONTEVEDRA 35 2 A
0861104/13	SERGIO-M FERREIRA FIGUEROA	PS. DEL CANAL 141 PL
0861104/13	ANTONIO-JOSE SEABRA	PS. DEL CANAL 141 PL
0861104/13	JERONIMO-JOSE ORTIZ CABOT	PS. DEL CANAL 141 PL
0861104/13	MONICA VAZQUEZ LOPEZ	PS. DEL CANAL 141 PL
0861104/13	LORENA RONCO VAZQUEZ	PS. DEL CANAL 141 PL
0861104/13	GEORGI-LOZANOV KIROV	PS. DEL CANAL 141 PL
0861104/13	MARINA TODOROVA SAVOVA	PS. DEL CANAL 141 PL
0861104/13	SARAY SAVOVA KIROVA	PS. DEL CANAL 141 PL
0861520/13	BIZA COSMIN NICOLAE	ANTONIO SANGENIS 55-57 2 A
0864457/13	DANIELA-C DUMITRA	ANTONIO AGUSTIN 12-14 3 E
0864457/13	ANDREEA-S POPA	ANTONIO AGUSTIN 12-14 3 E

Dirección de Organización Municipal, Eficiencia
Administrativa y Relaciones con los Ciudadanos

Unidad de Estadística y Gestión Padronal

Núm. 5.264

Habiéndose dictado decreto del vicecalde y consejero de Presidencia, Economía y Hacienda de fecha 2 de mayo de 2014, por el que se acuerda la baja en el padrón municipal de habitantes de Zaragoza por inscripción indebida de las personas que se relacionan en anexo, e ignorándose el actual domicilio de estas, de conformidad con lo establecido en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se procede a su notificación mediante su publicación en el tablón de anuncios de su último domicilio conocido y en el BOPZ.

Con carácter previo a adoptar la resolución de baja se dio audiencia a los interesados mediante la práctica de las pertinentes notificaciones, publicación en el tablón de edictos del Ayuntamiento y en el BOPZ. Igualmente obra en cada expediente informe favorable del Consejo de Empadronamiento.

El procedimiento de baja se tramitó de conformidad con los artículos 15 y siguientes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; artículo 72 del Reglamento de Población y Demarcación Territorial de las Entidades Locales (Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio), y la Resolución conjunta de la presidenta del Instituto Nacional de Estadística y del director general de Cooperación Territorial, por la que se dictan instrucciones a los Ayuntamientos sobre la gestión y revisión del padrón municipal (apartado II.1.c).

Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos, indicándose que contra el presente decreto, que pone fin a la vía administrativa, según lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, podrá interponerse potestativamente recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 107, 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o directamente recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados en la misma forma ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Zaragoza, con arreglo a lo señalado en los artículos 8.1, 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Zaragoza, 7 de mayo de 2014. — El secretario general, P.D.: La jefe de la Unidad de Estadística y Gestión Padronal, Inmaculada Pérez Aragüés.

ANEXO

Relación que se cita

Expediente	Nombre y apellidos	Dirección
0491022/13	DUMITRU BULGARU	GIL MORLANES 7 1
0491022/13	FLORIAN-ADRIAN STAN	GIL MORLANES 7 1
0491217/13	MAHAMADOU JAITEH	AV. CATALUÑA 98 1 2
0491340/13	INGE-JOHANNA MARTIN	MARIANO CARDERERA 15 1 IZ
0491352/13	CLARA LAFAILLE HERNANDEZ	RIBERA DEL JALON 4 EN DA
0491572/13	NELU-GEORGE NITA	DESIDERIO ESCOSURA 47-49 1 1 B
0491694/13	RODICA CARCEI	MONCAYO 1-3 1 C
0491694/13	GEORGICA CARCEI	MONCAYO 1-3 1 C
0494399/13	VASILE MAXIM	NTRA. SRA. SALZ 17-19 2 A
0494399/13	COSTEL MIRICA.	NTRA. SRA. SALZ 17-19 2 A
0494399/13	MARIAN OPRICA	NTRA. SRA. SALZ 17-19 2 A
0494937/13	ABDELHAKIM BELOUNAR	DOCTOR IRANZO 72 4 C
0494937/13	AKILA BENCHAIRA EP-BELOUNAR	DOCTOR IRANZO 72 4 C
0494937/13	SARRA-RANIM BELOUNAR	DOCTOR IRANZO 72 4 C

Expediente	Nombre y apellidos	Dirección
0494937/13	ADEM-WASSIM BELOUNAR	DOCTOR IRANZO 72 4 C
0495554/13	GEORGETA STEFAN	LUIS DEL VALLE 9D 2 C
0496659/13	M-ISABEL ROJAS GOMEZ	MIGUEL SERVET 128 5 B
0496820/13	KHALED BOUMEDIENE	TOMAS HIGUERA 3 2 IZ
0497814/13	LACRAMIOARA LUPU	PL. ARNAL GORRIA 3 4 B (CST)
0497814/13	IONUT-GABRIEL ROMAN	PL. ARNAL GORRIA 3 4 B (CST)
0501160/13	YUNUSA KEREWU	INGLATERRA 53-55 3 D
0502215/13	ALIOU DIOP	MONTERREGADO 13 3 A
0502789/13	IBRAHIMA NDIAYE	HORNO ALCORTA 9-11 5 A
0502789/13	MBAYE KHOULE	HORNO ALCORTA 9-11 5 A
0502789/13	MBAYE BABOU	HORNO ALCORTA 9-11 5 A
0502789/13	BIRANE WANE	HORNO ALCORTA 9-11 5 A
0502899/13	JUAN-SEBASTIAN TORRES PEREZ	BARCELONA 35 2 CT
0506002/13	GERARDO RIVERO RAMIREZ	PABLO PARELLADA 14 EN IZ
0506063/13	THIBAUD VURPAS	UR. DEL CAÑON 171A BJ (GRP)
0506260/13	PAMELA-ISABEL DUARTE JALIL	AV. SAN JOSE 212 4 DA
0506260/13	VICTOR-MANUEL CARRASCO JALIL	AV. SAN JOSE 212 4 DA
0507340/13	ANDY SMITH-OSIFO	VIRIATO 4 3 B
0507462/13	LUIS-MIGUEL DE OLEO	MARIA MOLINER 66 8 C
0507462/13	GLORIA-C ALBURQUERQUE OVALLE	MARIA MOLINER 66 8 C
0508005/13	MOHAMMED BOUAZZAOUI	BASILIO BOGGIERO 57 3 DA
0508421/13	GEORGI-STOYANOV ZHELEHANOV	SAN PABLO 95 3 7
0510523/13	DALAN-STEVEN PEÑA CUNDUMI	TOMAS HIGUERA 16-18 4 DA
0510963/13	VICTORIA-P VALLE LOPEZ	RAMIRO I DE ARAGON 6 2 I
0511176/13	NECULAI AILINCAI	LA CORUÑA 72 1 DA
0512294/13	FOUAD HAKIM	JULIO CORTAZAR 39 3 B
0512294/13	IMAD KAMOURI	JULIO CORTAZAR 39 3 B
0512722/13	ROSA-PATRICIA GONZALEZ SANCHEZ	SAN ROQUE 32 PL IZ
0513522/13	MARIO-ALEJANDRO PEÑA GIRALDO	LASTANOSA 23 4 E
0513852/13	YUSIF ABUBAKAR	GOMEZ SEGURA 1 2 B
0513852/13	EMELY-KRISTEL RIOS GOYA	GOMEZ SEGURA 1 2 B
0514456/13	ENMANUEL PEREZ CALDERON	SAIZ DE OTERO 17 5 B
0514456/13	DEBORAH-A PEREZ	SAIZ DE OTERO 17 5 B
0515207/13	LIDIANE-MARIA AMANCIO-FREITAS BASTOS	M. DEL REY 15 BJ (CST)
0515207/13	NATZIELY-ENARA DE FREITAS	M. DEL REY 15 BJ (CST)
0515207/13	ANDRA-RAIRA DE FREITAS BASTOS	M. DEL REY 15 BJ (CST)
0515647/13	BUBACARR BAJAHA	NAVAS DE TOLOSA 25-27 2 B
0515647/13	MUSA BAJAHA	NAVAS DE TOLOSA 25-27 2 B
0518328/13	KAMEL-ZOHEIR YOUNES	RAMON Y CAJAL 35 2 IZ
0518512/13	AMIROUCHE AICHOUNE	PEDRO II EL CATOLICO 5 4 DA
0520040/13	WILSON-HIGINIO VERA CEDENO	NAPOLES 5 EN DA
0520076/13	MAURO ALA	MAQUINISTA DE LA GENERAL 57 4 C
0522031/13	LUIS-ALBERTO QUIQUIA DAGA	COMPROMISO CASPE 59 1 IZ

Area de Urbanismo, Infraestructuras,
Equipamientos y Vivienda

Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística
de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 4.257

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 24 de marzo de 2014, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo la modificación puntual número 2 del Plan parcial del sector 89/3 (Arcosur), a instancia de la Junta de Compensación de este ámbito, según proyecto aportado en fecha 4 de febrero, salvo los planos 4.4.1, 4.4.2, 4.4.6, 4.4.7 y 4.4.8, que se sustituyen por los aportados en fecha 14 de febrero el documento “Plan de viabilidad”, que no recibe aprobación, y los documentos “Documento de compromisos” y “Plan de etapas”, que mantienen la redacción del Plan parcial original, salvo los párrafos que se añaden a su texto como se detalla en el informe de 17 de marzo del 2014, todo ello con base en los informes emitidos y obrantes en el expediente y en el sentido indicado en el informe-propuesta de 17 de marzo de 2014.

A tal efecto se incorporará con carácter previo a la modificación del proyecto de reparcelación el compromiso de la Junta de Compensación de redacción del proyecto técnico necesario para la construcción de un centro de educación infantil y primaria público, contando con la aprobación del Departamento de Educación del Gobierno de Aragón y su ejecución a su cargo, hasta un importe de 3.000.000 de euros (IVA excluido), realizándose el mismo en la parcela de equipamiento educativo E7 del mencionado Plan parcial y dentro del plazo máximo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de dicho Plan parcial. A tal fin, la Junta de Compensación reservará las cantidades necesarias para hacer frente a esta obligación con cargo a la enajenación de los aprovechamientos urbanísticos.

Segundo. — Resolver las alegaciones formuladas en el período de información pública en el sentido indicado en los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 13 de febrero del 2013, Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 21 de mayo del 2013 y en el informe-propuesta de 17 de febrero del 2014, dando traslado a los alegantes de copia de los informes citados en este párrafo.

Tercero. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y el artículo 143 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios del Reglamento de Planeamiento, el presente acuerdo deberá ser objeto de publicación en el BOPZ, junto con la nueva redacción de las normas urbanísticas del Plan parcial que contiene.

Cuarto. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, deberá remitirse al Consejo Provincial de Urbanismo copia del documento aprobado definitivamente.

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

Sexto. — Notificar esta resolución a los propietarios comprendidos en el ámbito, según la relación aportada al expediente administrativo en fecha 31 de julio del 2012, previa comprobación por la Junta de Compensación de que no se han producido alteraciones en la relación de propietarios, y aportando esta entidad, en caso de que se hayan producido, la nueva relación necesaria para la notificación del acuerdo de aprobación definitiva.

Séptimo. — Comunicar al Registro de la Propiedad que los plazos de urbanización de este sector 89/3 se alargan con respecto a los inicialmente previstos en el Plan parcial original, fijándose fases que previsiblemente finalizarán en el año 2018, lo que se pone de manifiesto ya que el proyecto de reparcelación de este sector se aprobó definitivamente y accedió a ese registro público en el año 2008, y la afección genérica de las fincas a los gastos de urbanización, prevista en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, que regula el acceso de los actos urbanísticos al Registro de la Propiedad, caduca en principio a los siete años desde su práctica, y por tanto en el año 2015, por lo que no cubriría siquiera la totalidad del período que en el momento actual se prevé para finalizar la urbanización del ámbito.

Octavo. — Recordar a la instancia de la Agencia de Medio Ambiente y Sostenibilidad, que conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica en Aragón, los promotores de viviendas en este ámbito incluirán, en la información al público interesado en su adquisición, las condiciones acústicas de las mismas.

Noveno. — Comunicar a la Oficina Técnico-Administrativa de Urbanismo que la Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Fomento, ha solicitado que en el caso de que la aprobación definitiva de este planeamiento se recurra, se deberá emplazar a la Administración General del Estado, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1 a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio.

Décimo. — Remitir a la modificación del proyecto de reparcelación que debe tramitarse en ejecución de esta modificación aislada número 2 del Plan parcial del sector 89/3 la anotación en el Registro de la Propiedad de la afección de las fincas afectadas a servidumbres aeronáuticas, como solicita la Dirección General de Aviación Civil.

Undécimo. — Remitir a la modificación del proyecto de urbanización que debe aportarse, en desarrollo de esta modificación de planeamiento, el cumplimiento de las prescripciones señaladas en los informes técnicos municipales en relación con las obras de urbanización y, en especial, la definición de las fases de urbanización a ejecutar.

Duodécimo. — Requerir a la Junta de Compensación para que, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta resolución, aporte la documentación necesaria para poder iniciar el procedimiento de modificación aislada del Plan General, para adecuar el planeamiento a la implantación de la subestación eléctrica de transformación prevista en su nueva ubicación, al norte del sector.

Decimotercero. — Con dos años de antelación al momento en que se prevea la efectividad del volumen de usuarios adicionales por residentes en Arcosur, tal que justifiquen la viabilidad y que, según las hipótesis actuales más optimistas, sería en 2021, se iniciarán los trabajos previos (redacción de proyecto y cuantos sean precisos) tal que permitan que en la fecha referida sea posible la puesta en funcionamiento de la prolongación de la línea que aquí nos ocupa.

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

Igualmente se procede a la publicación de las normas urbanísticas del Plan parcial del sector 89/3, conforme a la modificación que se aprueba, según establece el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que el presente acuerdo agota la vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, de conformidad con lo previsto en el artículo 107.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional cuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

Zaragoza, a 31 de marzo de 2014. — El secretario general del Pleno, P.D.: El director de Servicios de Planificación y Diseño Urbano, Manuel Pérez Corzán.

ANEXO

NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 89/3 (ARCOSUR)

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. *Naturaleza, finalidad y ámbito del Plan parcial y de sus normas urbanísticas.*

1. Las presentes normas urbanísticas son parte integrante del Plan parcial del área SUZ 89/3 del suelo urbanizable no delimitado del Plan General de ordenación Urbana de Zaragoza, y su finalidad es la de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, así como regular los aspectos que señala el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, en su artículo 93.

2. 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.

3. En la presente modificación del Plan parcial se tendrán en cuenta las determinaciones de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanismo de Aragón.

Art. 1.2. *Integración normativa.*

1. Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y las presentes normas urbanísticas 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 89/3, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos primero, segundo, séptimo y octavo de las normas del Plan General.

Art. 1.3. *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.

Art. 1.4. *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:

a) La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.

b) El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.

c) 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 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.

3. En todo lo no regulado explícitamente en las normas del Plan parcial, se atenderá a la normativa para la zona A2 del suelo urbano consolidado del PGOU vigente de Zaragoza.

CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 2.1. *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.

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 la representación de la Propiedad.

Art. 2.2. *Calificación del suelo.*

El suelo ordenado por este Plan parcial se incluye en alguna de las siguientes zonas, que se regulan en los capítulos tercero, cuarto y quinto de estas Normas Urbanísticas:

I. Sistemas generales:

I.1. Sistema general de comunicaciones (SGC):

Incluye aquellos suelos que el Plan General delimitaba como sistemas generales de comunicaciones de la franja de la antigua carretera de Madrid, que quedaron incorporados al área de convenio.

Se atendrá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

I.2. Sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos (SGV):

Incluye los siguientes terrenos:

a) Banda de sistema general de zonas verdes que el Plan General ordena en el cuadrante sudoeste, que constituyen una parte del Parque Central, y que es resultante de la zona de protección de avenidas y por la zona de protección acústica, por la zona 40 NEF del pasillo acústico del aeropuerto en las proximidades de la carretera de Madrid.

b) Aéreas de riesgos geotécnicos. Se trata de tres áreas concretas que corresponden con tres dolinas activas, que en la ordenación del Plan parcial se complementan se integran en un corredor verde que conecta el Parque Lineal del Canal Imperial, en su cruce con la carretera de Madrid, con el Parque Central de Arcosur.

Se atendrá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

I.3. Sistemas generales exteriores adscritos al sector:

Incluye los siguientes terrenos:

a) Terreno situado en la glorieta de intersección de la Vía-Parque P1 con la carretera de Madrid, que permitirá la construcción completa de la intersección. Corresponde con la finca 112 del Plan parcial, y posee una superficie de 17.629,46 metros cuadrados.

b) Terreno de 10.378 metros cuadrados de superficie, correspondiente al 10% de la Finca 55 del Plan parcial, situada en el Corredor del Canal Imperial de Aragón, adscrito al sector, mediante Acuerdo de la Corporación municipal, en sesión de 27 de septiembre de 2002.

II. Sistemas locales:

II.1. Sistema local viario (SV):

Se atendrá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

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

Se atendrá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

II.3. Sistema local de equipamiento público:

Se atendrá 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:

- a) Equipamiento docente (E).
- b) Equipamiento deportivo (D).
- c) Equipamiento social (S).
- d) Equipamiento para servicios de Infraestructuras (I)

III. Edificación residencial (R):

Se atendrá al régimen urbanístico descrito en el capítulo tercero de estas normas. Corresponde en todos los casos a edificación residencial colectiva.

IV. Edificación de usos terciarios (T):

Se atendrá al régimen urbanístico descrito en el capítulo cuarto de estas normas.

CAPÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Art. 3.1. *Condiciones de uso.*

3.1.1. El uso principal de la edificación en las parcelas correspondientes a la zona residencial será el de vivienda colectiva.

3.1.2. Se admiten como usos compatibles los considerados en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del Plan General en la zona A-2, con iguales limitaciones.

Art. 3.2. *Tipos edificatorios.*

Todas las parcelas previstas en el Plan parcial prevén edificios destinados principalmente a edificación residencial colectiva, con las siguientes configuraciones volumétricas tipológicas y designación:

- Manzana área sur (MS).
- Manzana de fachada a avenida (MA).
- Manzana de fachada a parque (MP).
- Manzana área norte (MN).
- Bloque lineal aislado (BL).

3.2.1. Manzana área sur (MS).

Parcela de 91 metros de largo y 69 metros de anchura, que se dispone formando un conjunto con otras tres manzanas, en torno a un espacio de encuentro entre andadores peatonales. El volumen edificable de esta manzana queda regulado en los Planos de Plantas Bajas y Plantas Alzadas, que indican las áreas de movimiento de la edificación, y las alineaciones de fachada obligatorias. El número máximo de plantas permitido en estas manzanas es de B+5, excepto en

algunos frentes sobre las “bandas verdes equipadas” que se indican en planos, en los que se permiten ocho alturas (B+7). La edificación puede conformar una manzana “cerrada” o “semicerrada”, con una edificación perimetral con un fondo máximo edificable de 15 metros. En el plano 4.2.1. figura la ordenación volumétrica vinculante para la manzana-tipo MS. Las manzanas MS conforman grupos de dos o cuatro manzanas, con separación entre fachadas de 25 metros y andadores peatonales de 15 metros de anchura, que se juntan en una plaza conformada por frentes achaflanados. Excepto en este chaflán, las manzanas MS disponen de un jardín perimetral comunitario de 4 o 5 metros de profundidad, que garantiza la privacidad de las viviendas situadas en planta baja.

3.2.2. Manzana de fachada a avenida (MA).

Se trata de las parcelas edificables que tienen fachada a las grandes Avenidas de la zona Sur. Se distinguen dos subtipos, manzana MA1 y manzana MA2.

• La manzana a la avenida 1 (MA1) es una manzana de 83 metros de largo y 64 metros de anchura. La edificación se dispone en dos bandas; la primera da frente a la Avenida, formada por un cuerpo en planta baja coronado por dos torres de 25 x 20 metros, y diez plantas de altura (B+9), y una edificación posterior que se desarrolla en un área de movimiento de 15 metros de profundidad y seis plantas de altura (B+5) que libera un espacio libre interior. Los usos comerciales se disponen en planta baja, en el frente a la avenida A1, tras un porche de 4 metros de profundidad y 4,50 metros de altura libre mínima; poseen una profundidad edificable de 20,50 metros. En el plano 4.2.2. figura la ordenación volumétrica vinculante para esta manzana. En la fachada posterior de la manzana se establece un jardín comunitario posterior de cuatro metros de profundidad.

• La manzana a la avenida 2 (MA2) es una parcela de 87 metros de largo y 69 metros de anchura, que prevé la disposición de la edificación en el perímetro de la manzana, liberando la parte interior de la misma. La edificación tiene ocho alturas (B+7) en el frente a la avenida A2, y seis alturas (B+5) en el resto las fachadas. Los usos comerciales se disponen en planta baja, en el frente a la avenida A2, tras un porche de 4 metros de profundidad y 4,50 metros de altura libre mínima; poseen una profundidad edificable de 20,50 metros. En el plano 4.2.3. figura la ordenación volumétrica vinculante para esta manzana. Existe una variante de este tipo, conformada por las Manzana que tienen fachada a las Plazas de esta Avenida, que se recogen en el plano 4.2.5, denominado “Plaza Avenida A2”.

3.2.3. Manzana de fachada a parque (MP).

Parcela de 83 metros de largo y 60 metros de anchura, que se resuelve con dos áreas de edificación diferenciadas y una zona libre central. La edificación hacia el Parque adopta la forma de dos torres de dimensiones 30 metros x 17 metros de planta con una altura máxima de diez alturas (B+9). La edificación hacia la calle C1 adopta una disposición lineal, de seis alturas (B+5), con edificación comercial en plantas bajas o uso residencial, según indicación en el plano de Plantas Bajas. En el plano 4.2.4. figura la ordenación volumétrica vinculante para la manzana-tipo MP.

3.2.4. Manzana área norte (MN).

Parcela de 100 metros de largo y 83 metros de anchura, que combina un volumen edificable de ocho alturas (B+7) y 25 metros de fondo, con una edificación perimetral de seis alturas (B+5) y 15 metros de fondo máximo. Estos dos volúmenes conforman una “manzana semicerrada”, con aperturas en las fachadas que permiten la lectura diferenciada de los dos volúmenes mencionados. El volumen edificable de esta manzana queda regulado en los Planos de Plantas Bajas y Plantas Alzadas, que indican las áreas de movimiento de la edificación, y las alineaciones de fachada obligatorias. En el plano 4.2.6. figura la ordenación volumétrica vinculante para la manzana-tipo MN.

3.2.5. Bloque lineal aislado (BL).

Se trata de las parcelas edificables que adoptan una disposición lineal, de gran anchura que posibilita la construcción de viviendas a ambas fachadas. Se distinguen dos subtipos: Edificio BL y manzana MBL.

• El edificio BL ocupa una parcela rectangular, en la que se dispone un Bloque de crujía variable (25 metros con carácter general, y 36 metros en los edificios con fachada a la avenida A2 en las plazas) y ocho alturas (B+7) con carácter general. La ocupación máxima de la edificación queda regulada en los planos de ordenación de plantas bajas y plantas alzadas.

• La Manzana MBL está conformada por una parcela en la que se permite la construcción de una o varias edificaciones de bloque lineal, de longitud, profundidad y altura variables, pero que dispone asimismo de espacio libre privado de uso público. En aquellos casos en los que se prevé la disposición de viviendas en planta baja se dispone de un jardín perimetral.

Art. 3.3. *Limitaciones de aprovechamiento.*

3.3.1. Condiciones de parcelación.

Las parcelas de uso residencial serán divisibles si antes o simultáneamente con la parcelación, se aprueba un estudio de detalle en el que se establezcan las condiciones arquitectónicas necesarias para la coordinación volumétrica y formal de los edificios susceptibles de construcción en cada parcela resultante, así como las condiciones de aprovechamiento que hayan de afectarles. Estos estudios de detalle establecerán el reparto adecuado de la edificabilidad máxima, y del número máximo de viviendas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación, pero no podrán modificar las condiciones vinculantes de la ordenación establecidas en los planos de ordenación de las manzanas-tipo.

Con carácter adicional a la condición de tramitación de un estudio de detalle, la superficie mínima de parcela será en todos los casos de 500 metros cuadrados, y el frente de fachada de la parcela tendrá una anchura mínima de 20 metros.

En el supuesto de parcelación de cualquier parcela que configura una manzana completa en el Plan parcial, el estudio de detalle establecerá regulaciones de las condiciones que vincularán a los espacios libres, de tal manera que se garantice la unidad funcional de la manzana.

3.3.2. Condiciones de posición y ocupación en planta.

- Ocupación bajo rasante:

Con el objetivo de garantizar la posibilidad de plantación de arbolado en las parcelas de uso residencial, se establecen las siguientes limitaciones a la ocupación de la edificación bajo rasante:

—La edificación bajo rasante podrá ocupar en todos los tipos señalados el Área de Movimiento de la Edificación indicada en los planos de ordenación de Plantas Bajas.

—Adicionalmente, la edificación bajo rasante podrá ocupar hasta un 50% de la superficie libre que queda en el interior de la manzana en algunos tipos (MN, MS, MA, MP, MBL), no afectada por el Área de Movimiento de la Edificación.

—Los jardines perimetrales de uso comunitario no podrán ser ocupados en ningún caso por edificación bajo rasante.

- Ocupación en planta:

La ocupación máxima de la edificación queda definida en los planos de ordenación de Plantas Bajas para cada una de las manzanas residenciales. Se respetarán las áreas señaladas para la construcción de porches de uso público en las manzanas MA1, MA2 y BL.

- Ocupación en plantas alzadas:

Los volúmenes de la edificación se desarrollarán en el interior de las Áreas de Movimiento de la edificación representadas en los Planos de Ordenación de Plantas Alzadas. Estos Planos indican aquellas alineaciones que deben considerarse como línea obligatoria de fachada.

Del perímetro de Área de Movimiento podrán sobresalir vuelos en la edificación, que se atenderán a lo indicado en el apartado 3.3.5. de este artículo.

3.3.3. Alturas.

La edificación tendrá el número máximo de plantas señalado en los Planos de Plantas Bajas y Alzadas, con las siguientes correlaciones entre número máximo de plantas y altura máxima de cornisa:

- La notación en números romanos se refiere al número total de plantas sobre rasante, incluida la baja
- La notación B+N expresa el número total de plantas, siendo B la planta baja y N el número de plantas por encima de la baja
- La altura máxima de cornisa se determina mediante la siguiente expresión H máxima de cornisa en $m = 4,50 + 3 \times N$, siendo N el número de plantas alzadas por encima de la baja
- Así un edificio de cinco plantas sobre rasante, tendría la siguiente notación y altura máxima: “V” o “B+4”, siendo la altura máxima de cornisa $H = 4,5 + 3 \times 4 = 16,5$ m.

3.3.4. Superficie edificable máxima y número máximo de viviendas.

La tabla adjunta asigna a cada parcela de uso residencial la superficie edificable máxima y el número máximo de viviendas. La numeración identificativa de las parcelas figura en el plano 4.1. del Plan parcial.

- Superficie edificable:

La superficie edificable máxima permitida en cada parcela será la indicada en la tabla adjunta, en la que se distingue entre superficie edificable máxima correspondiente a uso residencial y superficie edificable máxima correspondiente a otros usos en planta baja (que incluirá los necesarios para portales y espacios comunes de la viviendas).

Si la edificación en plantas alzadas no agota la superficie edificable permitida para plantas alzadas, esta edificabilidad restante podrá dedicarse a otros usos compatibles con el residencial en planta baja, si las Áreas de Movimiento de la edificación en la parcela así lo permiten.

La edificabilidad correspondiente a “otros usos” en cada parcela tendrá que ubicarse necesariamente en las plantas bajas, en las áreas indicadas en los Planos de Ordenación.

- Número máximo de viviendas:

El número máximo de viviendas permitido en cada parcela es el indicado en la tabla adjunta.

En todos los tipos previstos podrán ubicarse viviendas en planta baja.

ÁREA NORTE. Edificación residencial colectiva							
Nº Parcela	Tipo de ordenación (1)	Indio Def. de parcela (m2)	Sup. neta de parcela (m2)	Nº máximo de viviendas	Superficie edificable máx. residencial (m2)	Superficie edificable máx. otros usos (m2)	Superficie edificable máxima total (m2)
n-1	MN	x	11.395,45	308	32.291,00	3.012,36	35.303,36
n-2	BL	x	7.849,43	200	21.000,00	1.845,00	22.845,00
n-3	MN	x	5.487,52	150	15.750,00	-	15.750,00
n-4	MN	x	8.120,38	234	24.570,00	2.084,45	26.654,45
n-5	MN	x	10.417,64	273	28.695,00	1.983,92	30.648,92
n-6	BL	x	3.215,30	97	10.185,00	1.957,32	12.142,32
n-7	BL	x	2.048,91	112	11.780,00	1.486,58	13.246,58
n-8	MN	x	6.753,54	203	21.315,00	1.285,08	22.580,08
n-9	MN	x	8.806,05	237	24.885,00	1.415,86	26.300,86
n-10	MN	x	9.053,75	210	22.050,00	-	22.050,00
n-11	BL	x	7.689,11	226	23.730,00	1.531,35	25.261,35
n-12	MN	x	7.714,82	182	20.180,00	-	20.180,00
n-13	MN	x	8.300,00	232	24.360,00	1.887,50	26.227,50
n-14	MN	x	8.300,00	232	24.360,00	1.531,35	25.891,35
n-15	MN	x	8.980,10	227	23.835,00	-	23.835,00
n-16	MN	x	7.889,11	228	23.730,00	1.531,35	25.261,35
n-17	MN	x	5.793,43	166	17.430,00	1.245,00	18.675,00
n-18	MN	x	3.788,79	132	13.860,00	1.250,00	15.110,00
Total			131.803,33	3.667	383.936,00	24.007,10	407.943,10

(1) Tipo de Ordenación: MN=Manzana Norte, MS=Manzana Sur, MA=Manzana a Avenida (1/2), MP=Manzana a Parque, BL=Bloque Lineal aislado, MBL=Manzana de Bloque

ÁREA OESTE. Edificación residencial colectiva						
Nº Parcela	Tipo de ordenación (1)	Sup. neta de parcela (m2)	Nº máximo de viviendas	Superficie edificable máx. residencial (m2)	Superficie edificable máx. otros usos (m2)	Superficie edificable máxima total (m2)
o-1	BL	1.488,48	67	9.135,00	-	9.135,00
o-2	BL	1.453,56	72	7.560,00	-	7.560,00
o-3	BL	1.405,52	80	8.400,00	-	8.400,00
o-4	MBL	7.583,30	250	26.250,00	2.034,07	28.284,07
o-5	MBL	9.423,31	284	29.820,00	1.880,74	31.710,74
o-6	MBL	2.739,00	156	16.380,00	2.013,52	18.393,52
o-7	MBL	7.583,30	250	26.250,00	2.034,07	28.284,07
o-8	MBL	9.423,31	284	29.820,00	1.880,74	31.710,74
o-9	MBL	2.739,00	156	16.380,00	2.013,52	18.393,52
o-10	BL	1.602,58	80	8.400,00	-	8.400,00
o-11	BL	1.451,23	72	7.560,00	-	7.560,00
o-12	BL	1.284,59	64	6.720,00	-	6.720,00
o-13	BL	1.750,00	80	8.400,00	935,00	9.335,00
o-14	BL	1.750,00	83	8.715,00	971,00	9.686,00
o-15	BL	1.750,00	108	11.340,00	935,00	12.311,00
o-16	BL	1.750,00	108	11.340,00	971,00	12.311,00
o-17	BL	1.750,00	108	11.340,00	973,33	12.313,33
Total		56.947,16	2.322	243.810	16.697,98	260.508

(1) Tipo de Ordenación: MN=Manzana Norte, MS=Manzana Sur, MA=Manzana a Avenida (1/2), MP=Manzana a Parque, BL=Bloque Lineal aislado, MBL=Manzana de Bloque

ÁREA CENTRO. Edificación residencial colectiva						
Nº Parcela	Tipo de ordenación (1)	Sup. neta de parcela (m2)	Nº máximo de viviendas	Superficie edificable máx. residencial (m2)	Superficie edificable máx. otros usos (m2)	Superficie edificable máxima total (m2)
c-2	MP	4.800,00	144	15.120,00	918,00	16.038,00
c-3	MP	4.800,00	132	13.860,00	2.288,00	16.128,00
c-4	MP	4.800,00	132	13.860,00	2.288,00	16.128,00
c-5	MP	4.800,00	132	13.860,00	2.288,00	16.128,00
c-6	MP	4.800,00	132	13.860,00	2.288,00	16.128,00
c-7	MP	4.800,00	144	15.120,00	918,00	16.038,00
c-8	MP	4.800,00	144	15.120,00	918,00	16.038,00
c-9	MP	4.800,00	92	9.660,00	3.771,23	13.431,23
c-10	MP	5.955,00	150	15.750,00	-	15.750,00
c-11	MBL	11.460,95	180	18.900,00	2.100,00	21.000,00
c-12	MS	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-13	MS	5.595,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-14	MS	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-15	MS	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-16	MBL	11.460,95	180	18.900,00	2.100,00	21.000,00
c-17	MS	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-18	MA1	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
c-19	MS	5.595,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-20	MS	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-21	MS	6.255,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-22	MS	5.595,00	150	15.750,00	-	15.750,00
c-23	MS	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-24	MS	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-25	MA1	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
c-26	BL2	1.980,15	98	10.200,00	1.538,00	11.828,00
c-27	BL2	1.980,15	98	10.200,00	1.538,00	11.828,00
c-28	MA2	5.460,00	165	17.325,00	1.880,00	19.215,00
c-29	MA2	5.762,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
c-30	MA2	5.922,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
c-31	MA2	5.922,00	165	17.325,00	1.880,00	19.215,00
c-32	BL2	1.980,15	98	10.200,00	1.538,00	11.828,00
c-33	MA2	5.460,00	165	17.325,00	1.880,00	19.215,00
c-34	MA2	4.787,00	98	10.000,00	7.274,25	17.274,25
c-35	BL2	1.980,15	98	10.200,00	1.538,00	11.828,00
c-36	BL2	1.980,15	98	10.200,00	1.538,00	11.828,00
c-37	MA2	5.922,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
c-38	MA2	5.460,00	165	17.325,00	1.880,00	19.215,00
c-39	BL2	1.980,15	98	10.200,00	1.538,00	11.828,00
c-40	MA2	5.922,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
c-41	MA2	5.762,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
c-42	MA2	5.762,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
c-43	MA1	4.887,00	86	9.030,00	7.274,25	16.304,25
c-44	MS	7.111,75	235	24.150,00	-	24.150,00
c-45	MS	6.255,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-46	MS	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-47	MS	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-48	MS	6.255,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-49	MS	5.595,00	150	15.750,00	-	15.750,00
c-50	MS	6.255,00	184	19.320,00	-	19.320,00
c-51	MA1	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
c-52	MA1	5.955,00	150	15.750,00	-	15.750,00
c-53	MS	5.595,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-54	MS	5.595,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-55	MS	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-56	MS	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-57	MS	5.595,00	167	17.835,00	-	17.835,00
c-58	MS	5.595,00	167	17.835,00	-	17.835,00
c-59	MA1	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
c-60	MBL	3.630,04	184	19.320,00	-	19.320,00
c-61	BL1	2.250,00	70	7.350,00	-	7.350,00
c-62	BL1	1.500,00	96	10.080,00	-	10.080,00
c-63	BL1	1.500,00	96	10.080,00	-	10.080,00
c-64	MBL	2.380,02	118	12.060,00	-	12.060,00
c-65	BL1	1.740,04	186	19.830,00	-	19.830,00
c-66	BL1	2.250,00	70	7.350,00	-	7.350,00
c-67	BL1	1.500,00	96	10.080,00	1.350,00	11.430,00
c-68	MBL	1.500,00	132	10.080,00	1.350,00	11.430,00
c-69	BL	2.310,02	121	12.705,00	-	12.705,00
c-70	BL1	3.300,03	170	17.850,00	-	17.850,00
c-71	BL1	2.250,00	70	7.350,00	-	7.350,00
c-72	BL1	1.500,00	96	10.080,00	-	10.080,00
c-73	BL1	1.500,00	96	10.080,00	-	10.080,00
c-74	BL	1.795,00	72	7.560,00	1.000,00	8.560,00
c-75	BL	1.795,00	72	7.560,00	851,67	8.516,67
c-76	BL	1.500,00	96	10.080,00	-	10.080,00
c-77	BL	1.500,00	98	10.080,00	-	10.080,00
Total		359.086,77	10.729	1.136.545,00	73.042,80	1.199.587,80

ÁREA ESTE. Edificación residencial colectiva						
Nº Parcela	Tipo de ordenación (1)	Sup. neta de parcela (m2)	Nº máximo de viviendas	Superficie edificable máx. residencial (m2)	Superficie edificable máx. otros usos (m2)	Superficie edificable máxima total (m2)
e-1	MP	4.800,00	92	9.660,00	3.771,23	13.431,23
e-2	MP	4.800,00	144	15.120,00	918,00	16.038,00
e-3	MP	4.800,00	144	15.120,00	918,00	16.038,00
e-4	MP	4.821,21	108	11.340,00	1.899,00	13.149,00
e-5	BL	2.689,89	60	6.300,00	1.350,00	7.650,00
e-6	BL	2.120,03	60	6.300,00	1.350,00	7.650,00
e-7	MP	4.431,62	92	9.660,00	1.350,00	11.010,00
e-8	MP	5.962,80	176	18.480,00	-	18.480,00
e-9	MP	8.717,40	254	26.670,00	-	26.670,00
e-10	MA1	10.426,76	311	32.655,00	-	32.655,00
e-11	MA1	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
e-12	MS	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
e-13	MBL	11.460,65	180	18.900,00	2.100,00	21.000,00
e-14	MS	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
e-15	MS	5.595,00	150	15.750,00	-	15.750,00
e-16	MS	5.595,00	174	18.270,00	-	18.270,00
e-17	MS	5.595,00	144	15.120,00	-	15.120,00
e-18	MS	5.256,00	144	15.120,00	-	15.120,00
e-19	MA1	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
e-20	MS	5.855,00	132	13.860,00	-	13.860,00
e-21	MS	5.855,00	132	13.860,00	-	13.860,00
e-22	MS	5.855,00	150	15.750,00	-	15.750,00
e-23	MS	5.808,00	174	18.270,00	-	18.270,00
e-24	MS	5.855,00	144	15.120,00	-	15.120,00
e-25	MS	4.268,34	130	13.050,00	-	13.050,00
e-26	MA1	4.887,00	86	9.030,00	7.274,25	16.304,25
e-27	MA2	5.460,00	107	17.325,00	1.899,00	19.215,00
e-28	BL 2	1.880,15	98	10.290,00	1.829,00	12.119,00
e-29	MA2	5.522,00	107	17.325,00	1.899,00	19.215,00
e-30	MA2	5.762,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
e-31	MS	5.089,86	100	10.500,00	-	10.500,00
e-32	MA1	4.887,00	86	9.030,00	7.274,25	16.304,25
e-33	MA2	5.762,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
e-34	MA2	5.762,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
e-35	MA1	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
e-37	MS	6.256,00	184	19.320,00	-	19.320,00
e-38	MS	6.256,00	174	18.270,00	-	18.270,00
e-39	MS	5.225,60	150	15.750,00	-	15.750,00
e-40	MA1	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
e-41	MS	6.263,00	184	19.320,00	-	19.320,00
e-42	BL	1.759,72	72	7.560,00	1.000,00	8.560,00
e-43	BL	1.755,00	72	7.560,00	-	7.560,00
Total		231.182,33	6.107	64.126,00	45.807,13	697.222,13

TABLA RESUMEN. Edificación residencial colectiva

Area	Sup. neta de parcela (m2)	Nº máximo de viviendas	Superficie edificable máx. residencial (m2)	Superficie edificable máxima otros usos (m2)	Superficie edificable máxima total (m2)
AREA NORTE	131.803,33	3.657	383.936,00	24.007,10	407.943,10
AREA OESTE	56.947,16	2.322	243.810,00	16.697,98	260.507,98
AREA CENTRO	359.098,77	10.729	1.126.545,00	73.042,80	1.199.587,80
AREA ESTE	231.152,33	6.107	641.235,00	45.987,13	687.222,13
TOTAL SUZ 89/3	779.001,59	22.816	2.395.526,00	169.736,01	2.565.261,01

(1) Tipo de Promoción: VL= Vivienda Libre, VPA= Vivienda Protegida Precio General, VRE= Vivienda de Régimen Especial.

3.3.5. Vuelos.

Los vuelos de la edificación sobre la vía pública se regulan por las normas urbanísticas del Plan General, según las anchuras de calles.

Esta normativa también regirá para los vuelos (balcones, miradores y gale-rías abiertas o acristaladas) sobre las áreas de retranqueo recayentes a vía pública. La distancia de retranqueo no contabilizará a efectos de anchura de calle para el cálculo del vuelo máximo.

Los vuelos de la edificación en las fachadas interiores de las manzanas se entienden situados dentro del área de movimiento.

3.3.6. Tratamiento de la cubierta.

Se regirá por lo estipulado por las normas urbanísticas del Plan General.

Art. 3.4. Condiciones formales.

3.4.1. Elementos en cubierta.

Los elementos de las cubiertas que se sitúen sobre la última planta respta-rán las limitaciones establecidas por las normas urbanísticas del Plan General y, en particular, las contenidas en sus artículos 2.2.20 y 2.2.22. La superficie exterior del acabado de cubierta será de colores claros.

Se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta.

En el caso de que se prevea la instalación de elementos de captación y acu-mulación de energía solar sobre las cubiertas, los proyectos de los edificios contemplarán expresamente la integración arquitectónica de los mismos.

3.4.2. Materiales de fachada.

Se prohíbe el uso en las fachadas de bloque de hormigón común, enfosca-dos sin revestir, balaustradas, y soluciones de acabado de testeros que no pre-senten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas.

El acabado de los elementos que conformen los soportales, en caso de prever-se en los proyectos de la edificación, tendrá características similares al del resto de las fachadas en que se incluyan, no admitiéndose soluciones que dejen la estructura vista, salvo que ésta hubiera sido adecuadamente diseñada para ello.

3.4.3. Vuelos.

En los vuelos abiertos y en las terrazas de fachada se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas.

3.4.4. Cerramiento de fachadas.

Quando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no resi-denciales, en el proyecto y en la obra de la edificación se contemplará su cerra-miento de fachada con características similares a las del resto del edificio. El cierre de los vanos de planta baja se realizará, a título provisional, mediante elementos correctamente terminados que, en el caso de ser de fábrica, se revo-carán y pintarán en un color entonado con el resto de la fachada.

3.4.5. Cerramientos de parcela.

En las áreas no edificadas de la manzana desarrollo norte (MN), manzana de fachada a parque (MP), y manzana de bloque lineal (MBL), se admitirá úni-camente su cierre con verja de cerrajería, con su coronación a una altura sobre la rasante no mayor de 2 metros. En la parte inferior, se dispondrá un zócalo de fábrica de una altura máxima de 0,45 metros sobre la rasante. En ningún caso se admitirá que tras estas verjas se dispongan cañizos, empalizadas, plásticos o cualesquiera otros elementos opacos, pudiendo sólo completarse el cerramien-to con seto vegetal o enredaderas.

3.4.6. Jardines comunitarios.

En los jardines perimetrales comunitarios indicados en los planos de orde-nación de plantas bajas se admitirá únicamente su cierre con verja de cerrajer-ía, con su coronación a una altura sobre la rasante no mayor de 1,50 metros. Podrán tener un zócalo de fábrica de una altura máxima de 0,45 metros sobre la rasante. Podrán disponerse elementos vegetales para conseguir privacidad y separación entre el espacio público de la calle y las viviendas de la planta calle. En ningún caso se permitirá la utilización exclusiva de esta franja ajar-dinada por una vivienda en particular, debiendo tener en todo el perímetro de la manzana un carácter de espacio al servicio de la comunidad de propietarios del inmueble.

3.4.7. Porches.

En el frente de las parcelas señaladas en planos, con fachada a las avenidas A1 y A2, será obligatoria la construcción de un porche en planta baja de uso público, de 4 metros de profundidad y 4,50 metros de altura libre mínima. Los soportes de la fachadas no tendrán una dimensión superior a 0,50 metros en el sentido de profundidad del porche, de tal manera que se garantice en todo caso un paso libre de 4 metros de anchura.

Art. 3.5. Estudios de detalle.

3.5.1. Estudios de detalle de una parcela.

El Plan parcial considera sustanciales los siguientes parámetros relativos a la ordenación de la edificación en las manzanas residenciales:

- El número de alturas previsto en el Plan parcial para los volúmenes edifi-cables de la manzana.

- El porcentaje máximo de ocupación de la edificación sobre la parcela.

- Las alineaciones obligatorias establecidas para las edificaciones recayen-tes hacia las Avenidas y calles de tráfico rodado denominadas vial avenida A1, vial avenida A2, vial calle C1 y vial calle C3, señaladas en los planos de orde-nación del Plan parcial.

- El carácter y las dimensiones de las zonas señaladas en planos como “jar-dín perimetral de uso comunitario” en las manzanas del desarrollo sur, por tratarse de un elemento que aporta continuidad y coherencia al tejido residencial del barrio.

- La superficie edificable correspondiente a la parcela, y el número máximo de viviendas permitido.

- Los parámetros de los porches obligatorios recayentes a las Avenidas A1 y A2. Podrán presentarse estudios de detalle para redefinir la ordenación de la edificación de una determinada parcela, con las siguientes condiciones:

1. Los estudios de detalle podrán modificar aquellos aspectos de la orde-nación contemplada en el Plan parcial que no supongan cambios sustanciales para la ordenación urbanística general, tales como:

- La modificación de las áreas de movimiento de la edificación y las aline-a-ciones obligatorias en los frentes de las parcelas recayentes a los viales calle C2, únicamente en la parte central de cada fachada, dejando dos cuerpos en los extre-mos laterales con un 20% de la longitud total de la fachada, de tal manera que el 60% central podrá adoptar una nueva alineación de fachada, retranqueada o que-brada. De esta manera, se garantiza la integración del conjunto en la volumetría general del barrio, de acuerdo con la ordenación prevista en el Plan parcial.

- La modificación las áreas de movimiento de la edificación y las alineacio-nes obligatorias en las fachadas recayentes al resto de viales, a los andadores a1 y a las zonas verdes lineales adyacentes, sin limitaciones.

- La modificación de la ubicación de la edificabilidad correspondiente a “otros usos”, estableciendo su ubicación de forma total o parcial para estos usos en las plantas alzadas.

En cualquier caso, el porcentaje máximo de ocupación sobre la parcela será el correspondiente a la superficie de las áreas de movimiento representadas en los planos 4.2.

2. Los estudios de detalle establecerán además las condiciones para el tra-tamiento unitario para los siguientes elementos:

- Acceso a estacionamientos de las manzanas.
- Verjas de separación de los jardines perimetrales con el viario público.
- Urbanización interior.

3.5.2. Estudios de detalle de varias parcelas.

Quando el proyecto de edificación de una o más parcelas realice soluciones con menor edificabilidad o menor número de viviendas, la diferencia podrá compensarse, a través del estudio de detalle, con aumentos equivalentes en otras parcelas, siempre que se trate de una edificabilidad o número de vivien-das que no supere el 10% del total de la parcela.

Esta situación se producirá exclusivamente en aquellos casos mediante ins-trumentos que reordenen conjuntamente dos parcelas y siempre antes de la obtención de la primera licencia en alguna de las parcelas afectadas.

Art. 3.6. Régimen de promoción.

3.6.1. Modalidades.

El Plan parcial asigna a las viviendas de cada parcela un determinado Régi-men de Promoción, distinguiendo en función del Convenio suscrito las siguientes modalidades:

- Viviendas de promoción libre (VL).
- Vivienda de protección pública (VPA) de precio máximo.
- Vivienda de protección pública (VPA) de precio básico.

Las modalidades de protección establecidas en las Normas se sustituirán, en su caso, por aquellas que pudiera establecer en un futuro la legislación espe-cífica que fueran equivalentes.

Conforme al “Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomen-tar la rehabilitación, 2009-2012”, las viviendas de precio básico se equiparan a las viviendas protegidas de régimen especial, y las de precio máximo a las de precio general. Se distinguirán por tanto las siguientes modalidades:

- Viviendas de promoción libre (VL).
- Vivienda de protección pública (VPA) de precio general VPA-PG.
- Vivienda de protección pública (VPA) de régimen especial VPA-RE.

3.6.2. Distribución.

Será preceptiva la distribución que figura en la tabla adjunta denominada “Régimen de protección de las viviendas”, así como en el plano n.º 4.5, en el que el color azul indica las viviendas protegidas de régimen especial. La distri-bución de vivienda de protección pública (VPA-PG) de precio general debe entenderse como límite máximo y no mínimo, de tal forma que se permitirá que el promotor pueda plantear una promoción de régimen especial sin necesidad de que ello suponga una modificación de las determinaciones del Plan parcial.

3.6.3. Edificabilidad y número de viviendas.

La edificabilidad y el número de viviendas de protección pública de régi-men especial (VPA-RE) nunca puede disminuirse.

Será preceptiva la asignación de número de viviendas y tipo de régimen de promoción de las viviendas que figura en la tabla adjunta denominada “Ré-gimen de protección de las viviendas”, así como en el plano n.º 4.5, en el que el color azul indica las viviendas protegidas de régimen especial.

AREA NORTE. Edificación residencial colectiva					
Nº	Tipo de ordenación (1)	Tipo de promoción (2)	Libre	VPA PG	VPA RE
Parcela					
n-1	MN	VL	308		
n-2	BL	VL	200		
n-3	MN	VL	150		
n-4	MN	VL	234		
n-5	MN	VL	273		
n-6	BL	VL	97		
n-7	BL	VL	112		
n-8	MN	VL	203		
n-9	MN	VL	237		
n-10	MN	VL	210		
n-11	BL	VL	226		
n-12	MN	VL	192		
n-13	MN	VL	232		
n-14	MN	VL	232		
n-15	MN	VL	227		
n-16	MN	VL	226		
n-17	MN	VL	166		
n-18	MN	VL	132		
Total			3.657	-	-

AREA OESTE. Edificación residencial colectiva					
Nº	Tipo de ordenación (1)	Tipo de promoción (2)	Libre	VPA PG	VPA RE
Parcela					
o-1	BL	VPA		87	
o-2	BL	VRE			72
o-3	BL	VRE			80
o-4	MBL	VPA		250	
o-5	MBL	VRE			284
o-6	MBL	VPA		156	
o-7	MBL	VPA		250	
o-8	MBL	VRE			284
o-9	MBL	VPA		156	
o-10	BL	VRE			80
o-11	BL	VRE			72
o-12	BL	VRE			64
o-13	BL	VPA		80	
o-14	BL	VPA		83	
o-15	BL	VPA		108	
o-16	BL	VPA		108	
o-17	BL	VPA		108	
Total			-	1.386	936

AREA CENTRO. Edificación residencial colectiva					
Nº	Tipo de ordenación (1)	Tipo de promoción (2)	Libre	VPA PG	VPA RE
Parcela					
c-1	MP	VPA		144	
c-2	MP	VPA		144	
c-3	MP	VPA		132	
c-4	MP	VL	132		
c-5	MP	VL	132		
c-6	MP	VL	132		
c-7	MP	VL	144		
c-8	MP	VL	144		
c-9	MP	VL	92		
c-10	MS	VPA		174	
c-11	MBL	VPA		180	
c-12	MS	VPA		132	
c-13	MS	VPA		174	
c-14	MS	VPA		150	
c-15	MS	VPA		132	
c-16	MBL	VPA		180	
c-17	MS	VPA		132	
c-18	MA1	VL	132		
c-19	MS	VPA		174	
c-20	MS	VPA		132	
c-21	MS	VPA		174	
c-22	MS	VPA		150	
c-23	MS	VPA		132	
c-24	MS	VPA		132	
c-25	MA1	VL	132		
c-26	BL2	VPA		98	
c-27	BL2	VPA		98	
c-28	MA2	VL		165	
c-29	MA2	VL		171	
c-30	MA2	VL		171	
c-31	MA2	VL		165	
c-32	BL2	VL		98	
c-33	MA2	VL		165	
c-34	MA1	VL		86	
c-35	BL2	VPA		98	
c-36	BL2	VPA		98	
c-37	MA2	VL		165	
c-38	MA2	VL		165	
c-39	BL2	VL		98	
c-40	MA2	VL		165	
c-41	MA2	VL		171	
c-42	MA2	VL		171	
c-43	MA1	VL		86	
c-44	MS	VPA		230	
c-45	MS	VPA		174	
c-46	MS	VPA		132	
c-47.1	MS	VPA		21	
c-47.2	MS	VPA		35	
c-47.3	MS	VPA		19	
c-47.4	MS	VPA		73	
c-47.5	MS	VPA		32	
c-47.6	MS				
c-47*	MS	VPA		184	
c-48	MS	VPA		132	
c-49	MS	VPA		150	
c-50	MS			184	
c-51	MA1	VL	132		
c-52	MS	VRE			192
c-53	MS	VPA		174	
c-54	MS	VPA		174	
c-55	MS	VPA		132	
c-56	MS	VRE			132
c-57	MS	VRE			167
c-58	MS	VPA		184	
c-59	MA1	VPA		132	
c-60	MBL	VRE			184
c-61	BL	VRE			70
c-62	BL1	VPA		96	
c-63	BL1	VPA		96	
c-64	MBL	VRE			118
c-65	BL	VRE			186
c-66	BL1	VRE			70
c-67	BL1	VRE			96
c-68	MBL	VRE			96

AREA CENTRO. Edificación residencial colectiva					
Nº	Tipo de ordenación (1)	Tipo de promoción (2)	Libre	VPA PG	VPA RE
Parcela					
c-69	BL	VRE			121
c-70	BL1	VRE			170
c-71	BL1	VRE			70
c-72	BL1	VPA		96	
c-73	BL1	VRE			96
c-74	BL	VPA		72	
c-75	BL	VPA		73	
c-76	BL	VPA		98	
c-77	BL	VPA		96	
Total			3.214	5.747	1.768

AREA ESTE. Edificación residencial colectiva					
Nº	Tipo de ordenación (1)	Tipo de promoción (2)	Libre	VPA PG	VPA RE
Parcela					
e-1	MP	VL	92		
e-2	MP	VL	144		
e-3	MP	VL	144		
e-4	MP	VL	108		
e-5	BL	VL	60		
e-6	BL	VPA		60	
e-7	MP	VPA		92	
e-8	MP	VPA		176	
e-9	MP	VPA		254	
e-10	MP	VPA		311	
e-11	MA1	VL	132		
e-12	MS	VPA		132	
e-13	MBL	VPA		180	
e-14	MS	VPA		132	
e-15	MS	VPA		150	
e-16	MS	VPA		174	
e-17	MS	VPA		144	
e-18	MS	VRE			144
e-19	MA1	VL	132		
e-20	MS	VPA		132	
e-21	MS	VPA		132	
e-22	MS	VPA		150	
e-23	MS	VPA		174	
e-24	MS	VPA		144	
e-25	MS	VL	130		
e-26	MA1	VL	86		
e-27	MA2	VL	165		
e-28	BL2	VL	98		
e-29	MA2	VL	165		
e-30	MA2	VL	171		
e-31	MS	VPA		100	
e-32	MA1	VL	86		
e-33	MA2	VL	171		
e-34	MA2	VPA		171	
e-35	MA2	VPA		171	
e-36	MA1	VL	132		
e-37	MS	VPA		184	
e-38	MS	VRE			174
e-39	MS	VRE			150
e-40	MA1	VPA		132	
e-41	MS	VPA		184	
e-42	BL	VPA		72	
e-43	BL	VL	72		
Total			2.088	3.551	468

(1) Tipo de Ordenación: MN=Manzana Norte, MS=Manzana Sur, MA=Manzana a Avenida (1y2), MP=Manzana a Parque, BL=Bloque
(2) Tipo de Promoción: VL= Vivienda Libre, VPA= Vivienda Protegida Precio General, VRE= Vivienda de Régimen Especial.

TABLA RESUMEN. Edificación residencial colectiva				
Area	VL	Promoción (1)	VPA PG	VPA RE
AREA NORTE	3.657	-	-	-
AREA OESTE	-	1.386	936	-
AREA CENTRO	3.214	5.747	1.768	-
AREA ESTE	2.088	3.551	468	-
TOTAL SUZ 89/3	8.959	10.684	3.172	22.815

Art. 3.7. Condiciones acústicas y servidumbres aeronáuticas.

Los parámetros de confort acústico de los nuevos edificios del sector, especialmente los de uso residencial, vendrán determinados por el documento básico «DB-HR protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación, especialmente en lo concerniente a los valores de aislamiento acústico a ruido aéreo entre una vivienda y el exterior. También se cumplirán las exigencias de otras normativas sectoriales como la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de Protección contra la Contaminación Acústica de Aragón.

Los proyectos de ejecución de los edificios y actividades de usos terciarios deberán respetar las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Zaragoza, según Real Decreto 725/1991, de 26 de abril.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas—, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluso grúas y similares) requerirá resolución favorable previa del Ministerio de Defensa, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72.

CAPÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN DE USOS TERCIARIOS (T)

Art. 4.1. Condiciones de uso.

En las parcelas pertenecientes a la zona T se admiten todos los usos admitidos por el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del Plan General en la zona A2, salvo la vivienda.

Art. 4.2. Condiciones de aprovechamiento.

4.2.1. Tipo de edificación.

Edificios destinados exclusivamente a usos lucrativos diferentes de la vivienda.

4.2.2. Condiciones de parcelación.

Cada una de las áreas continuas pertenecientes a esta zona, e identificadas en los planos de zonificación y ordenación, constituirán una parcela independiente.

La superficie mínima de parcela será de 500 metros cuadrados.

Las parcelas serán divisibles, si antes o simultáneamente con la parcelación, se aprueba un estudio de detalle en el que se establezcan las condiciones arquitectónicas necesarias para la coordinación volumétrica y formal de los edificios susceptibles de construcción en cada parcela resultante, así como las condiciones de aprovechamiento que hayan de afectarles.

4.2.3. Condiciones de posición y ocupación en planta.

- Condiciones de posición:

Las normas de distancia entre los edificios se regularán según lo dispuesto para la zona A-2 del suelo urbano consolidado del PGOU de Zaragoza.

- Ocupación bajo rasante:

Con el objetivo de garantizar la posibilidad de plantación de arbolado en algunas de las parcelas de usos terciarios, se establece un porcentaje máximo de ocupación de la edificación bajo rasante, que figura en la siguiente tabla.

Edificación de usos terciarios. Zona T		
Nº parcela	Sup. Neta m ²	% ocupación bajo rasante
T1	2.003,03	100%
T2	3.289,57	100%
T3	5.024,80	100%
T4	12.088,10	100%
T5	8.007,89	60%
T6	26.875,30	70%
T7	21.974,48	70%
T8	31.566,62	50%
T9	10.186,54	60%
T10	6.285,20	60%
T11	5.349,56	60%
T12	1.250,00	100%
T13	1.550,78	100%
T14	1.360,84	100%
T15	1.181,24	100%
total	137.993,95	

• Ocupación en planta:

La ocupación máxima de la edificación queda definida en los Planos de Ordenación de la edificación en plantas bajas (4.3.1) para cada una de las manzanas de usos terciarios.

- Ocupación en plantas alzadas:

Los volúmenes de la edificación se desarrollarán en el interior de las áreas de movimiento de la edificación representadas en los planos de ordenación de plantas alzadas (4.4.1).

4.2.4. Alturas.

La edificación tendrá el número máximo de plantas señalado en los planos de plantas bajas y alzadas, con las siguientes correlaciones entre número máximo de plantas y altura máxima de cornisa:

- Máximo de una planta (B, “I” en planos), con una altura máxima de cornisa de 7 metros.
- Máximo de tres plantas (B+2, “III” en planos), con una altura máxima de cornisa de 12 metros.
- Máximo de cuatro plantas (B+3, “IV” en planos), con una altura máxima de cornisa de 15,50 metros.
- Máximo de seis plantas (B+5, “VI” en planos) con una altura máxima de cornisa de 21,50 metros.
- Máximo de ocho plantas (B+7, “VIII” en planos), con una altura máxima de cornisa de 27,50 metros.

4.2.5. Condiciones de edificabilidad.

Las superficies edificables máximas se establecen en la tabla adjunta, en la que figura también las superficies de cada parcela, y los índices de edificabilidad máxima de las parcelas.

Edificación de usos terciarios. Zona T			
Nº parcela	Sup Neta m ²	Coef. Edific. m ² U/m ² S	Sup. Edif. Max. m ²
T1	2.003,03	0,5500	1.102,00
T2	3.289,57	0,6098	2.006,00
T3	5.024,80	2,3000	11.557,00
T4	12.088,10	0,8500	10.275,00
T5	8.007,89	0,5768	4.619,00
T6	26.875,30	0,6385	17.161,00
T7	21.974,48	0,6378	14.015,00
T8	31.566,62	0,2581	8.148,00
T9	10.186,54	0,5500	5.603,00
T10	6.285,20	0,5500	3.457,00
T11	5.349,56	0,5500	2.942,00
T12	1.250,00	3,0000	3.750,00
T13	1.550,78	5,2542	8.148,00
T14	1.360,84	2,1391	2.911,00
T15	1.181,24	2,8995	3.425,00
total	137.993,95		99.119,00

4.2.6. Vuelos.

No se admiten vuelos abiertos ni cerrados que sobrepasen el área de movimiento indicada en planos.

Dentro del área de movimiento de la edificación señalada en planos, no existen limitaciones de vuelo.

4.2.7. Tratamiento de la cubierta:

Se registrá por lo especificado en las normas del Plan General.

4.2.8. Tratamiento de los espacios no ocupados por la edificación:

Los espacios no ocupados por la edificación deberán acondicionarse como espacios libres, formal y funcionalmente integrados en el espacio libre de que forman parte.

Art. 4.3. *Condiciones acústicas y servidumbres aeronáuticas.*

Los proyectos de ejecución de los edificios y actividades de usos terciarios deberán respetar las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Zaragoza, según Real Decreto 725/1991, de 26 de abril.

La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores —incluidas las palas—, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluso grúas y similares) requerirá resolución favorable previa del Ministerio de Defensa, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto 584/72.

Art. 4.4. *Condiciones formales.*

4.4.1. Cubiertas.

Las cubiertas respetarán las limitaciones generales establecidas por las normas urbanísticas del Plan General y, en particular, las contenidas en su artículo 2.2.22.

La volumetría de las cubiertas será simple.

Los proyectos de los edificios contemplarán expresamente la integración arquitectónica de los elementos de captación y acumulación de energía solar que se vayan a disponer sobre las cubiertas.

4.4.2. Fachadas.

Se prohíbe el uso en las fachadas de bloque de hormigón común y enfoscados sin revestir, así como la colocación de balaustradas prefabricadas de hormigón.

CAPÍTULO QUINTO

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Art. 5.1. *Categorías de equipamientos públicos.*

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

- Equipamiento docente (E): Reservas de suelo con destino a centros de educación infantil, primaria y secundaria.
- 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.
- Equipamiento social (S): Reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.
- Equipamiento de servicios de infraestructura urbana (I): reservas de suelos necesarios para albergar elementos de infraestructura urbana que por su dimensión o características no tengan cabida en las parcelas con aprovechamientos lucrativos.

Art. 5.2. *Condiciones generales de ordenación.*

5.2.1. Bandas centrales en parcelas de uso docente.

En las parcelas E-6, E-7, E-8, E-13, E-14, E-15 y E-16 no podrá ocuparse con edificación las bandas centrales indicadas en Planos, que corresponden con la prolongación de los andadores peatonales de sentido este-oeste.

Se favorecerá la conexión peatonal transversal de la parcela, de manera que, en aquellos casos en los que por necesidades funcionales no se precisase cerrar este espacio, se tratará de configurar un espacio peatonal abierto y accesible al público.

5.2.2. Construcciones en parcelas de servicios de infraestructura urbana.

En las parcelas de servicios de infraestructura urbana (I) se permitirá la construcción de espacios o instalaciones bajo rasante para albergar servicios de infraestructura urbana, tales como centros de transformación eléctrica enterrados, etc. Si la red de parcelas prevista en las bandas lineales de zonas verdes resultase insuficiente, los equipos para la instalación y el mantenimiento de equipos de servicio urbano, podrán disponerse en recintos construidos en el interior de las parcelas.

En las construcciones bajo rasante en las parcelas de servicios de infraestructura, la cara superior de los forjados de techo no podrá sobresalir de la cota de rasante de las zonas verdes y aceras que las bordeen, integrándose en éstas tanto por su tratamiento superficial como por su uso público.

Se permitirá edificación sobre rasante únicamente en las parcelas de infraestructuras identificadas como I-3, I-13 e I-18, en las que se permite edificación sobre rasante, por tratarse de espacios para albergar subestaciones eléctricas, edificaciones vinculadas a la recogida de residuos sólidos urbanos u otras instalaciones similares. En estas parcelas referidas, las condiciones de la edificación será la siguiente:

- Altura máxima de cornisa: 12 metros.
- Área de movimiento de la edificación y ocupación: la indicada en planos.

Art. 5.3. *Condiciones generales de edificabilidad.*

1. Edificabilidad.

A efectos de lo establecido en el artículo 8.2.15 de las normas urbanísticas del Plan General, los índices de edificabilidad máxima (metros cuadradost/metros cuadrados) de las parcelas de equipamiento público docente (E), deportivo (D) o social (S) serán los indicados en las tablas adjuntas, medidos sobre superficie de parcela neta.

La edificabilidad en las parcelas de servicios de infraestructura urbana (I) es 0 metros cuadradost /metros cuadrados, ya que no se autoriza la construcción sobre rasante, excepto en aquellas parcelas en las que se prevén construcciones especiales (subestaciones eléctricas, etc.). Es el caso de las parcelas I-3, I-10 e I-13, que tienen un índice de edificabilidad de 0,25 metros cuadradost/metros cuadrados.

Equipamiento DOCENTE (E)			
Nº parcela	Sup Neta	Coef.Edific.	Sup.Edif.Max.
	m2	m2 t/m2 S	m2
E2	18.400,54	1	18.400,54
E3	12.029,63	1	12.029,63
E4	147.638,02	1	147.638,02
E5	19.516,76	1	19.516,76
E6	11.700,00	1	11.700,00
E7	12.221,33	1	12.221,33
E8	11.700,33	1	11.700,33
E9	12.007,83	1	12.007,83
E10	3.712,00	1	3.712,00
E11	48.278,23	1	48.278,23
E12	15.963,37	1	15.963,37
E13	12.469,54	1	12.469,54
E14	12.469,54	1	12.469,54
E15	14.724,55	1	14.724,55
E16	11.696,05	1	11.696,05
E18	29.010,91	1	29.010,91
E19	33.895,70	1	33.895,70
E20	29.727,35	1	29.727,35
E21	9.445,67	1	9.445,67
E22	3.711,78	1	3.711,78
	470.319,13		470.319,13

Equipamiento DEPORTIVO (D)			
Nº parcela	Sup Neta	Coef.Edific.	Sup.Edif.Max.
	m2	m2 t/m2 S	m2
D1	18.064,37	1	18.064,37
D2	14.278,62	0,5	7.139,31
D3	14.504,91	0,5	7.252,46
D4	17.694,49	0,5	8.847,25
D5	38.660,93	0,5	19.330,47
D6	60.160,22	1	60.160,22
D7	23.528,95	1	23.528,95
D8	15.932,73	1	15.932,73
D9	4.799,10	1	4.799,10
	207.624,32		165.054,85

Equipamiento SOCIAL (S)			
Nº parcela	Sup Neta	Coef.Edific.	Sup.Edif.Max.
	m2	m2 t/m2 S	m2
S1	31.794,70	1	31.794,70
S2	57.379,50	1	57.379,50
S3	53.032,73	1	53.032,73
S4	14.955,42	1	14.955,42
S5	22.456,40	1	22.456,40
S6	12.863,48	1	12.863,48
S7	2.940,00	1	2.940,00
S8	3.151,00	1	3.151,00
S9	11.203,76	1	11.203,76
S10	3.214,06	1	3.214,06
S11	dedicada vivienda autonómica de alquiler		
S12	7.625,82	1	7.625,82
S13	3.151,00	1	3.151,00
S14	2.940,00	1	2.940,00
	226.707,87		226.707,87

VIVIENDA AUTONOMICA ALQUILER			
Nº parcela	Sup Neta	Coef.Edific.	Sup.Edif.Max.
	m2	m2 t/m2 S	m2
VAA E17	9.178,50	1,5	13.767,75
VAA S11	2.491,00	1,5	3.736,50
	11.669,50		17.504,25

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS (I)			
Nº parcela	Sup Neta	Coef.Edific.	Sup.Edif.Max.
	m2	m2 t/m2 S	m2
I-1	225,00		
I-2	225,00		
I-3	3.294,56	0,25	823,64
I-4	225,00		
I-5	225,00		
I-6	225,00		
I-7	225,00		
I-8	225,00		
I-9	225,00		
I-10	560,00	0,25	140,00
I-11	225,00		
I-12	225,00		
I-13	3.045,25	0,25	761,31
I-14	225,00		
I-15	225,00		
I-16	225,00		
I-17	225,00		
I-18	225,00		
I-19	148,59		
	10.423,40		1.724,95

2. Alturas.

La edificación de los edificios de equipamientos docentes (E), deportivos (D) o sociales (S), y de la vivienda autonómica de alquiler, tendrán la altura máxima señalada en los Planos de Ordenación, que se corresponderá con las siguientes alturas:

- Máximo de dos plantas (B+1, II en planos), con una altura máxima de cornisa de 9 metros.
- Máximo de tres plantas (B+2, III en planos), con una altura máxima de cornisa de 15 metros.
- Máximo de cinco plantas (B+4, V en planos), con una altura máxima de cornisa de 20 metros

3. Usos.

El uso principal de la edificación en las parcelas correspondientes a vivienda autonómica de alquiler será el de vivienda colectiva. Se prohíben usos lucrativos en planta baja y se permiten usos compatibles de equipamientos y servicios públicos

Art. 5.4. Condiciones acústicas.

1. De las parcelas señaladas como equipamiento social, no podrán utilizarse para albergar instalaciones sanitarias aquellas que se emplacen en el interior del bulbo de ruidos producidos por aterrizaje y despegue de aviones correspondiente a un nivel 30 NEF.

2. De las parcelas señaladas como equipamiento social, no podrán utilizarse para albergar instalaciones que conlleven uso residencial comunitario aquellas que se emplacen en el interior del bulbo de ruidos producidos por aterrizaje y despegue de aviones correspondiente a un nivel 32,50 NEF.

3. En el caso de que una parcela destinada a uso docente quede, en un porcentaje reducido, invadida por el bulbo de ruidos correspondiente al nivel 30 NEF, únicamente podrá destinarse este espacio afectado por este bulbo de ruidos a usos deportivos, recreativos o de estacionamiento vinculados al uso principal.

4. Los proyectos de ejecución de los edificios y actividades de usos de equipamiento y dotaciones deberán respetar las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Zaragoza, según Real Decreto 725/1991, de 26 de abril.

5. En todos los casos se respetarán los retranqueos señalados en los planos de ordenación de la edificación en plantas bajas (4.3.1 y 4.3.2) y en los planos de ordenación de plantas alzadas (4.4.1 y 4.4.2) para cada una de las manzanas, que contemplam asimismo retranqueos obligatorios respecto al trazado del Cuarto Cinturón.

Art. 5.5. Acondicionamiento 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 licencias, las parcelas de equipamiento deberán acondicionarse con cargo a los costes de urbanización del sector, como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento vegetal de características conformes con su condición provisional.

Art. 5.6. Servidumbres aeronáuticas.

Dado que el ámbito ordenando por el presente Plan parcial se encuentra en zonas de servidumbres aeronáuticas legales, la construcción de antenas de grandes dimensiones requerirá informe previo y vinculante, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas.

CAPÍTULO SEXTO

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Art. 6.1. 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 completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

2. Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior, a reserva de lo dispuesto por el artículo 8.2.17 de las normas urbanísticas del Plan General en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.

3. En ningún caso los instrumentos a los que se refiere el apartado 1.º de este artículo podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

Art. 6.2. Características de las redes de servicios públicos.

6.2.1. Condiciones para el proyecto de urbanización.

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 los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

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.

6.2.2. Características generales.

Todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.

Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, y telefonía, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

6.2.3. Red de hidrantes.
Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma básica NBE-CPI/96 y el reglamento de instalaciones contra incendios.

6.2.4. Alumbrado.
Se conectará a la red de baja tensión de la urbanización.

6.2.5. Red de riego.
La red de riego contará con contadores para su uso por los particulares.

Art. 6.3. *Características de la red viaria.*

6.3.1. Condiciones para el proyecto de urbanización.
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.

6.3.2. Aguas pluviales.
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. Concretamente la red recogerá las aguas correspondientes a la avenida de 500 años procedentes de todas las cuencas sur. 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 exterior de la sección.

Se instalarán antes de cualquier vertido al cauce, dispositivos de control de la contaminación provocada por las primeras lluvias.

6.3.3. Pavimentos.
En las calzadas de las avenidas principales que admitan intensidades fuertes de tráfico rodado se utilizarán pavimentos de aglomerado asfáltico absorbente acústico.

6.3.4. Espacios para el arbolado en aceras.
Los árboles se plantarán en parterres continuos o alcorques de dimensiones amplias. El riego de los mismos se realizará por goteo. En el caso de que la medida de las bandas de paso de viandantes sea demasiado exigua, los alcorques enrasarán la cota de pavimento mediante gravas o enrejados que no comprometan el desarrollo del tronco.

6.3.5. Barreras arquitectónicas.
Se garantizará en todo caso el cumplimiento de la normativa de barreras arquitectónicas, no permitiéndose pendientes superiores al 6%, ni anchuras de acera inferiores a 2 metros. El proyecto de urbanización contemplará obligatoriamente el rebaje de bordillos en pasos de peatones.

Art. 6.4. *Secciones-tipo de viales.*
El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria, tales como secciones tipo (Planos 5.2.1 y 5.2.2), intersecciones tipo (Planos 5.3.1 y 5.3.2), replanteo (plano 5.4.1), rasantes (plano 5.4.2) y perfiles longitudinales de los viales (plano 5.5), 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 los criterios básicos contenidos en este artículo, y que comprende los siguientes tipos de viales:

6.4.1. Las vías-parque.
Los viales en el Parque Central cumplen la doble función de conectar el desarrollo Sur con el resto de la ciudad, sin interrumpir en exceso las circulaciones peatonales transversales en el interior del Parque.

El vial “Parque P1” constituye la prolongación del vial de trazado sinuoso previsto en el sector “89/4-Ecociudad Valdespartera”, tendrá una sección total de 50 metros, que permitirá la instalación del tranvía o metro ligero, si procede, distribuidos de la siguiente forma:

- Platabanda o mediana central de 10 metros de anchura, plantada con doble fila de arbolado de hoja perenne, con espacio para alojar la plataforma para el transporte de gran capacidad y las estaciones de parada del mismo.
- A los lados de la anterior, dos calzadas de tres carriles cada una, con anchura total igual a 10 metros.
- En los lados exteriores de las calzadas, sendas bandas de: acera de 5 metros en el lado exterior, y platabanda ajardinada de cinco metros, con dos bandas de 1,5 metros de engravillado fino, adoquín o plantación de césped y plantación de arbolado de hoja caduca, y un carril-bici en el centro de la platabanda, de 2 metros de anchura.

El vial “Parque P2” tendrá una sección total de 46 metros, distribuidos de la siguiente forma:

- Platabanda o mediana central de 2 metros de anchura, plantada con una fila de arbolado de hoja perenne.
- A los lados de la anterior, dos calzadas de tres carriles cada una, con anchura total igual a 10,5 metros, con un carril lateral destinado a carril-bus o carril-servicio.
- En los lados exteriores de las calzadas, una plataforma ajardinada de 7,50 metros de anchura, plantada con doble fila de arbolado de hoja perenne, con espacio para alojar la plataforma para el transporte de gran capacidad en un sentido.
- A los lados de la anterior, una acera de 4 metros de anchura. El carril-bici discurre en este caso por el Parque, de acuerdo con la red de carriles-bici prevista en el Plan parcial.

El vial “Parque P3” tendrá una sección total de 23 metros, distribuidos de la siguiente forma:

- Platabanda o mediana arbolada central de 3 metros de anchura, plantada con una fila de arbolado de hoja perenne.
- A los lados de la anterior, dos calzadas de dos carriles cada una, con anchura total igual a 7 metros.
- En los lados exteriores de las calzadas, sendas bandas de acera de 3,0 metros, con alcorques para plantación de una fila de árboles.

La continuación de la avenida de la Ilustración hasta la glorieta con la que enlaza en el vial “Parque P3” se realiza con una anchura de 24 metros, dado que la sección de dicha avenida con nuestro sector tiene esa misma anchura.

El vial “Parque P4”, consistente en el vial rodado del parque, tendrá 15 metros de anchura, que se distribuirán de la siguiente forma:

- Calzada de dos carriles, con anchura igual a 7 metros.
- A cada lado, sendas bandas de acera de 4,0 metros, con alcorques para plantación de una fila de árboles.

6.4.2. Las grandes avenidas.
Las Avenidas principales del desarrollo Sur canalizan un tráfico intenso, pero cumplen a la vez funciones de centralidad de las actividades urbanas, por lo que se han diseñado con equilibrio entre los espacios destinados a viario y al ámbito peatonal.

El vial del eje central, denominado avenida A1, que conecta la Ronda Sur Z-40 (Cuarto Cinturón) con el Parque Central, en sentido norte-sur, tendrá una sección de 135 metros, con una banda central de equipamientos y dotaciones del barrio. La distancia entre las fachadas residenciales es de 135 metros. Se plantean dos calles laterales, de sentido único de circulación, con una anchura de 35,50 metros cada una, separadas por una banda central destinada a equipamientos de 64 metros de anchura. Cada una de estas calles laterales se distribuye de la siguiente forma:

- Acera de 6,0 metros, junto a las edificaciones MA1.
- Carril-bici, de 2 metros de anchura.
- Plataforma ajardinada de 8,50 metros, que podrá ser destinada a albergar la instalación del metro ligero o tranvía. Los árboles de estas bandas serán de hoja caduca y copa espesa si lindan al norte con edificios residenciales.
- Calzada con tres carriles, de 10,50 metros de anchura. El carril más próximo a la acera se destinará a carril-bus o carril de servicio.
- Banda-jardín, de 4 metros de anchura.
- Acera de 4,50 metros, junto a la banda de equipamientos.

El vial denominado Avenida A2, que vertebra el ensanche sur, con una orientación este-oeste, y con una visual hacia la Ermita de Santa Bárbara, en los montes de Valdespartera, tendrá una sección total de 50 metros, distribuidos de la siguiente forma:

- Paseo-Bulevar central de 14 metros de anchura, con plantación con doble fila de arbolado de hoja perenne, y con posibilidad de incorporar un itinerario para bicicletas.
- A los lados de la anterior, dos calzadas de tres carriles cada una, con anchura total igual a 10 metros: los exteriores de 3,5 metros, y el carril central de 3 metros de anchura. El carril más próximo a la acera, de 3,5 metros de anchura, podrá destinarse a carril-bus o carril para tranvía/metro-ligero (compartido).
- A los lados de las calzadas anteriores, jardín de 2 metros de anchura para plantación de una fila de árboles y acera de 6 metros. Los árboles de estas bandas serán de hoja caduca y copa espesa si lindan al norte con edificios residenciales.

El vial denominado Avenida A3, que conecta la zona de la Feria de Muestras (por el paso inferior bajo la Ronda Sur Z-40) con el Parque Central, con una orientación norte-sur, tendrá una sección total de 34 metros, distribuidos de la siguiente forma:

- Mediana central de 2 metros de anchura, ajardinada, con plantación de arbolado.
- A los lados de la anterior, dos calzadas de dos carriles cada una, con anchura total igual a 7 metros respectivamente.
- En la acera situada al Oeste, una plataforma de césped de 3,50 metros, que podrá ser destinada a albergar la instalación del metro Ligero o Tranvía, y en la acera situada al Este, una plataforma de 3,50 metros, destinada a carril-bici de doble sentido.
- Acera de 5,50 metros en el lado oeste, y acera de 4,50 metros con una banda ajardinada de 1 metro de anchura en el lado este.

El vial denominado Avenida A4, que se desarrolla en el extremo de la avenida A2 en su conexión con el viario de Ecociudad Valdespartera, tendrá una sección total de 30 metros, distribuidos de la siguiente forma:

- Mediana central de 1 metro de anchura, ajardinada.
- A los lados de la anterior, dos calzadas de dos carriles cada una, con anchura total igual a 7 metros respectivamente.
- A los lados de las calzadas anteriores, jardín de 4 metros de anchura para plantación de arbolado y acera de 3,50 metros de anchura.

6.4.3. Las calles de los desarrollos residenciales.
Las calles interiores de los desarrollos residenciales cumplen funciones distribuidoras del tráfico. Su disposición en malla permite establecer un tráfico de sentido único en algunas de las calles.

El vial de distribución (vial calle C1) tendrá una sección total de 30 metros, distribuidos de la siguiente forma:

- Calzada de tres carriles, con anchura igual a 10 metros.
- A cada lado, banda de 2 metros de anchura destinada a estacionamiento en superficie.

- A cada lado, jardín de 4 metros con plantación de árboles.
- A cada lado, acera de cuatro metros de anchura.

El vial de distribución (vial calle C2) tendrá una sección de 17 metros, que se amplía con dos bandas ajardinadas privadas, para conformar un espacio entre las alineaciones obligatorias de la edificación de 25 metros. Esta sección se distribuye de la siguiente forma:

- Calzada de dos carriles, con anchura igual a 7 metros.
- A cada lado, banda de 2 metros de anchura destinada a estacionamiento en superficie, con pavimento de hormigón.
- A cada lado, acera de 3 metros de anchura con alcorques para plantación de una fila de árboles.

• Adicionalmente, se dispone en la ordenación de una banda de 4 metros de profundidad destinada a jardín privado hasta límite de la edificación. Los árboles de estas bandas serán de hoja caduca y copa espesa si lindan al norte con edificios residenciales.

El vial de distribución (vial calle C3) tendrá una sección total de 25 metros, distribuidos de la siguiente forma:

- Calzada de dos carriles, con anchura igual a 7 metros.
- A cada lado, banda de 2 metros de anchura destinada a estacionamiento en superficie.
- A cada lado, bandas ajardinadas de 2 metros de anchura para plantación de arbolado, y acera de 5 metros de anchura. Los árboles de estas bandas serán de hoja caduca y copa espesa si lindan al norte con edificios residenciales.

El vial de distribución (vial calle C4) tendrá una sección total de 20 metros, distribuidos de la siguiente forma:

- Calzada de dos carriles, con anchura igual a 7 metros.
- A cada lado, banda de 2 metros de anchura destinada a estacionamiento en superficie.
- A cada lado, aceras de 4,50 metros de anchura con bandas ajardinadas. Los árboles de estas bandas serán de hoja caduca y copa espesa si lindan al norte con edificios residenciales.

El vial de distribución (vial calle C5), vial de borde hacia zona verde, tendrá una anchura de 18 metros, distribuidos de la siguiente forma:

- Calzada de dos carriles, con anchura igual a 7 metros.
- Banda de aparcamiento en batería en la zona interior del barrio, de 4,50 metros de profundidad.
- Acera de 4 metros en la zona interior del barrio.
- Acera de 2,50 metros en la zona exterior, hacia el Parque.

Los viales de borde hacia el Parque (vial calle C6 y vial calle C7) resuelven la transición entre la edificación de equipamientos y el Parque. En el Vial calle C6, de 11,50 metros, existe un único carril de tráfico rodado, una acera de 3 metros en la zona de los equipamientos, y una acera-andador de 5 metros de anchura, en la que se prevé tráfico de bicicletas. En el vial calle C7, de 15 metros de anchura, se plantean dos carriles de tráfico rodado. El vial calle C8 es la mínima expresión de esta situación, con 9,50 metros de anchura total, con un carril central de 3,50 metros y dos aceras laterales de 3 metros, sin tráfico para bicicletas.

6.4.4. Los andadores peatonales.

Los andadores peatonales se conciben como espacios públicos destinados a la estancia y tránsito peatonal y, en ocasiones, como zona de estacionamiento de vehículos. El tratamiento del pavimento será uniforme (sin distinción entre acera y calzada), y se facilitará el tránsito peatonal en sentido longitudinal, pudiendo tener un tratamiento ajardinado y arbolado en una superficie amplia. Únicamente se admitirá el tráfico rodado, con limitaciones de velocidad a 20 km/h, para acceso a fincas o a las zonas de aparcamiento. Los viandantes podrán utilizar toda la zona de circulación de los andadores peatonales, admitiéndose en ella la práctica de juegos y deportes. El proyecto de urbanización podrá prever alguna zona puntual de estacionamiento en estos espacios.

El Andador a1 tendrá una anchura de 15 metros, si bien la distancia entre las fachadas de las edificaciones será de 25 metros, ya que se plantean retranqueos de 5 metros en los que se ubican zonas ajardinadas comunitarias.

El andador a2 tendrá una anchura de 25 metros, que coincide con la distancia existente entre fachadas. Es el caso de los espacios de transición hacia el Parque, entre la calle C1 y la banda de equipamientos, o los espacios de transición desde las manzanas MS hacia la avenida A1.

En estos andadores de coexistencia de tráfico gozarán de la condición de «residenciales», señalizándose su entrada y salida de acuerdo con lo establecido al efecto por el artículo 159 (S-28 y S-29) del Reglamento General de Circulación, aprobado por Real Decreto 13/1992.

En los andadores peatonales regirá el principio de prioridad del tráfico a pie sobre el rodado. Su urbanización deberá contemplar medidas que garanticen la velocidad lenta de los vehículos que puedan discurrir por ellas, coches o bicicletas, que no deberá sobrepasar los 20 kilómetros por hora.

Dichas medidas no deberán impedir el acceso o dificultar la progresión de los vehículos de seguridad, recogida de basuras, bomberos, reparto de mercancías y otros que en cualquier caso hayan de poder circular por las calles. Los dispositivos de reducción de la velocidad tampoco podrán constituir un peligro para los vehículos autorizados que los atraviesan.

Los viandantes podrán utilizar toda la zona de circulación de los andadores peatonales, admitiéndose en ella la práctica de juegos y deportes.

6.4.5. Los carriles para bicicletas.

La ordenación del sector contempla una red completa de carriles para transporte con bicicleta que se grafía en el plano 5.6. Este sistema conecta las principales avenidas con el resto de la ciudad. Las secciones de los principales viarios contemplan un carril de uso exclusivo para bicicletas, que se completa con carriles que se construirán en zonas verdes (parques, etc.), y con otros espacios en los que el tráfico en bicicleta se plantea como tráfico de coexistencia con el tráfico peatonal. En estos casos, el tratamiento superficial en estos andadores podrá identificar espacios mediante utilización diferenciada de color, textura, iluminación, balizas, etc. para facilitar y mejorar las condiciones de coexistencia.

6.4.6. Calles peatonales entre manzanas.

Quando una parcela no disponga de otro acceso rodado más que a través de calles peatonales entre manzanas, podrá disponer de este acceso en la consideración de que regirá el principio de prioridad del tráfico a pie sobre el rodado. Su urbanización deberá contemplar medidas que garanticen la velocidad lenta de los vehículos que puedan discurrir por ellas, coches o bicicletas, que no deberá sobrepasar los 20 kilómetros por hora.

Dichas medidas no deberán impedir el acceso o dificultar la progresión de los vehículos de seguridad, recogida de basuras, bomberos, reparto de mercancías y otros que en cualquier caso hayan de poder circular por las calles. Los dispositivos de reducción de la velocidad tampoco podrán constituir un peligro para los vehículos autorizados que los atraviesan.

Si la parcela dispone además de estos accesos de otros directos a calle de tráfico rodado los Servicios Técnicos Municipales dictaminarán sobre la conveniencia de una u otra solución de acceso a la parcela

Art. 6.5. Características de los espacios libres y zonas verdes.

6.5.1. Condiciones para el proyecto de urbanización.

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 satisfará las condiciones contenidas en este artículo.

6.5.2. Plantaciones.

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 (Sáhara Grass o similar).

En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector se emplearán, 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 sombra.

6.5.3. Espacios de agua.

En los espacios libres y zonas verdes se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.

6.5.4. Viento.

En parques, plazas y espacios abiertos de esparcimiento se dispondrán medidas de protección contra el viento, mediante relieves del terreno, arbustos y arbolado desarrollado en altitud creciente en sentido oeste-este. En particular, se configurarán espacios protegidos orientados a sur en las zonas de estancia y acceso peatonal.

6.5.5. Sombra.

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.

6.5.6. Riego.

En el proyecto de urbanización se contemplarán únicamente instalaciones de riego de bajo consumo, prohibiéndose expresamente el riego a manta de los espacios libres y zonas verdes.

Se prestará especial atención a la prevención de fugas de las redes de abastecimiento de agua y saneamiento especialmente en las zonas donde exista riesgo kárstico. La tipología de los depósitos (situados al sur del IV cinturón) será tal que minore sus efectos en caso de fugas importantes.

6.5.7. Ruido.

En las zonas verdes y los espacios libres afectados por ruidos procedentes de la actividad del aeropuerto de Zaragoza, y en la banda de protección del Cuarto Cinturón, se realizará una plantación de arbolado denso que palie, amortigüe y absorba en la mayor medida posible los efectos del ruido.

Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 5.257

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de abril de 2014, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar, con carácter definitivo, proyecto para la inclusión en el catálogo de edificios y conjuntos de interés del edificio situado en la plaza de la Seo, número 1, esquina con calle Don Jaime I, como edificio de interés ambiental, a instancia del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico de este Ayuntamiento de Zaragoza y según propuesta redactada de oficio, añadiendo a la documentación que recibió aprobación inicial el informe del Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico de 3 de septiembre de 2013 en el que se justifica la actuación.

Segundo. — Conforme a lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, levantar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición en el ámbito.