

El presente Texto Refundido ha sido aprobado en sesión ordinaria por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha

28 JUL 2005, excepto la tabla contenida en el artículo 4.2.3 que es sustituido por la que consta en documento visado por el COAA el 21-Julio-05.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.
EL VICESECRETARIO GENERAL,



Fdo.: Luis Jiménez Abad

Documento V
NORMAS URBANÍSTICAS

SECTOR 89/3
ORLA SUROESTE. PLAN PARCIAL.

TEXTO REFUNDIDO
Julio de 2005

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1.

DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 1.1 Naturaleza, finalidad y ámbito del Plan Parcial y de sus normas urbanísticas.
- Art. 1.2 Integración normativa.
- Art. 1.3 Vigencia del Plan Parcial.
- Art. 1.4 Interpretación de los documentos del Plan Parcial.

CAPÍTULO 2.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- Art. 2.1 Destino de los terrenos.
- Art. 2.2 Calificación del suelo.

CAPÍTULO 3.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

- Art. 3.1. Condiciones de uso.
- Art. 3.2. Tipos edificatorios.
- Art. 3.3. Limitaciones de aprovechamiento.
- Art. 3.4. Condiciones formales.
- Art. 3.5. Estudios de Detalle
- Art. 3.6. Régimen de Promoción.

CAPÍTULO 4.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN LUCRATIVA NO RESIDENCIAL

- Art. 4.1 Condiciones de uso.
- Art. 4.2 Condiciones de aprovechamiento.
- Art. 4.3 Condiciones acústicas.
- Art. 4.4 Condiciones formales.

CAPÍTULO 5.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

- Art. 5.1 Categorías de equipamientos públicos.
- Art. 5.2 Condiciones generales de ordenación.
- Art. 5.3 Condiciones generales de edificabilidad.
- Art. 5.4 Condiciones acústicas.
- Art. 5.5 Acondicionamiento provisional de las parcelas de equipamiento.
- Art. 5.6 Servidumbres Aeronáuticas.

CAPÍTULO 6.

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

- Art. 6.1 Ejecución de la urbanización.
- Art. 6.2 Condiciones generales de urbanización.
- Art. 6.3 Características de la red viaria.
- Art. 6.4 Secciones-tipo de viales.
- Art. 6.5 Características de los espacios libres y zonas verdes.

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 5/99, 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 que se refiera específicamente.

- b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.
- c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
- d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla 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.

CAPÍTULO SEGUNDO RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 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.

Artículo 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:

1.1. 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 atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

1.2. 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) Áreas 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 atenderá 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 m².
- b) Terreno de 10.378 m² 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 atenderá 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 atenderá 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 atenderá a lo dispuesto en el capítulo quinto de estas normas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las normas urbanísticas del plan general. Comprende los siguientes subgrupos:

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

III. Edificación residencial (R):

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

CAPÍTULO TERCERO RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Artículo 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.

Artículo 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 AREA SUR (MS)
- MANZANA DE FACHADA A AVENIDA (MA)
- MANZANA DE FACHADA A PARQUE (MP)
- MANZANA AREA NORTE (MN)
- BLOQUE LINEAL AISLADO (BL)

3.2.1. MANZANA AREA 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 25x20 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 AREA 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.

Artículo 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:

- máximo de una planta (B, "I" en planos), con una altura máxima de cornisa de 4,50 metros.
- máximo de tres plantas (B+2, "III" en planos), con una altura máxima de cornisa de 10,50 metros.
- máximo de cuatro plantas (B+3, "IV" en planos), con una altura máxima de cornisa de 13,50 metros.
- máximo de seis plantas (B+5, "VI" en planos) con una altura máxima de cornisa de 19,50 metros.
- máximo de ocho plantas (B+7, "VIII" en planos), con una altura máxima de cornisa de 25,50 metros.
- máximo de diez plantas (B+9, "X" en planos), con una altura máxima de cornisa de 31,50 metros.

- máximo de once plantas (B+10, "XI" en planos), con una altura máxima de cornisa de 34,50 metros.

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.

AREA NORTE. Edificación residencial colectiva

Nº Parcela	Sup. neta de parcela (m2)	Nº máximo de viviendas	Superficie edificable máx. residencial (m2t)	Superficie edificable máxima otros usos (m2t)	Superficie edificable máxima total (m2t)
n-1	11.395,45	308	32.291,00	3.012,36	35.303,36
n-2	7.849,43	200	21.000,00	1.845,00	22.845,00
n-3	5.487,52	150	15.750,00	-	15.750,00
n-4	8.120,38	234	24.570,00	2.084,45	26.654,45
n-5	10.417,64	273	28.665,00	1.983,92	30.648,92
n-6	3.215,30	97	10.185,00	1.957,32	12.142,32
n-7	2.048,91	112	11.760,00	1.486,58	13.246,58
n-8	6.753,54	203	21.315,00	1.265,08	22.580,08
n-9	8.806,05	237	24.885,00	1.415,86	26.300,86
n-10	9.053,75	210	22.050,00	-	22.050,00
n-11	7.889,11	226	23.730,00	1.531,35	25.261,35
n-12	7.714,82	192	20.160,00	-	20.160,00
n-13	8.300,00	232	24.360,00	1.867,50	26.227,50
n-14	8.300,00	232	24.360,00	1.531,35	25.891,35
n-15	8.980,10	227	23.835,00	-	23.835,00
n-16	7.889,11	226	23.730,00	1.531,35	25.261,35
Total	122.221,11	3.359	352.646,00	21.512,10	374.158,10

AREA OESTE. Edificación residencial colectiva

Nº Parcela	Sup. neta de parcela (m2)	Nº máximo de viviendas	Superficie edificable máx. residencial (m2t)	Superficie edificable máxima otros usos (m2t)	Superficie edificable máxima total (m2t)
o-1	1.488,46	72	7.560,00	-	7.560,00
o-2	1.453,56	72	7.560,00	-	7.560,00
o-3	1.405,52	64	6.720,00	-	6.720,00
o-4	7.593,30	250	26.250,00	2.034,07	28.284,07
o-5	9.423,31	284	29.820,00	1.890,74	31.710,74
o-6	2.739,00	140	14.700,00	2.013,52	16.713,52
o-7	7.593,30	250	26.250,00	2.034,07	28.284,07
o-8	9.423,31	284	29.820,00	1.890,74	31.710,74
o-9	2.739,00	140	14.700,00	2.013,52	16.713,52
o-10	1.602,58	80	8.400,00	-	8.400,00
o-11	1.451,23	72	7.560,00	-	7.560,00
o-12	1.284,59	64	6.720,00	-	6.720,00
Total	48.197,16	1.772	186.060	11.876,65	197.937

| TEXTO REFUNDIDO - JULIO 2005

AREA CENTRO. Edificación residencial colectiva

Nº Parcela	Sup. neta de parcela (m2)	Nº máximo de viviendas	Superficie edificable máx. residencial (m2t)	Superficie edificable máxima otros usos (m2t)	Superficie edificable máxima total (m2t)
c-1	4.800,00	144	15.120,00	918,00	16.038,00
c-2	4.800,00	144	15.120,00	918,00	16.038,00
c-3	4.800,00	132	13.860,00	2.268,00	16.128,00
c-4	4.800,00	132	13.860,00	2.268,00	16.128,00
c-5	4.800,00	132	13.860,00	2.268,00	16.128,00
c-6	4.800,00	132	13.860,00	2.268,00	16.128,00
c-7	4.800,00	144	15.120,00	918,00	16.038,00
c-8	4.800,00	144	15.120,00	918,00	16.038,00
c-9	4.800,00	92	9.660,00	3.771,23	13.431,23
c-10	5.560,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-11	11.460,65	180	18.900,00	2.100,00	21.000,00
c-12	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-13	5.995,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-14	5.255,00	150	15.750,00	-	15.750,00
c-15	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-16	11.460,65	180	18.900,00	2.100,00	21.000,00
c-17	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-18	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
c-19	5.808,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-20	5.855,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-21	6.255,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-22	5.507,00	150	15.750,00	-	15.750,00
c-23	5.855,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-24	5.855,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-25	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
c-26	1.980,15	98	10.290,00	1.539,00	11.829,00
c-27	1.980,15	98	10.290,00	1.539,00	11.829,00
c-28	5.460,00	165	17.325,00	1.890,00	19.215,00
c-29	5.762,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
c-30	5.522,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
c-31	5.522,00	165	17.325,00	1.890,00	19.215,00
c-32	1.980,15	98	10.290,00	1.539,00	11.829,00
c-33	5.460,00	165	17.325,00	1.890,00	19.215,00
c-34	4.887,00	86	9.030,00	7.274,25	16.304,25
c-35	1.980,15	98	10.290,00	1.539,00	11.829,00
c-36	1.980,15	98	10.290,00	1.539,00	11.829,00
c-37	5.460,00	165	17.325,00	1.890,00	19.215,00
c-38	5.460,00	165	17.325,00	1.890,00	19.215,00
c-39	1.980,15	98	10.290,00	1.539,00	11.829,00
c-40	5.522,00	165	17.325,00	1.890,00	19.215,00
c-41	5.762,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
c-42	5.762,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
c-43	4.887,00	86	9.030,00	7.274,25	16.304,25
c-44	7.517,75	230	24.150,00	-	24.150,00
c-45	6.255,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-46	5.855,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-47	11.460,65	180	18.900,00	2.100,00	21.000,00
c-48	5.507,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-49	5.855,00	150	15.750,00	-	15.750,00
c-50	6.255,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-51	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
c-52	5.906,56	192	20.160,00	-	20.160,00
c-53	5.995,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-54	5.995,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-55	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-56	5.255,00	132	13.860,00	-	13.860,00
c-57	5.595,00	150	15.750,00	-	15.750,00
c-58	5.995,00	174	18.270,00	-	18.270,00
c-59	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
c-60	3.630,04	184	19.320,00	-	19.320,00
c-61	2.250,00	70	7.350,00	-	7.350,00
c-62	1.500,00	96	10.080,00	-	10.080,00
c-63	1.500,00	96	10.080,00	-	10.080,00
c-64	2.380,02	112	11.760,00	-	11.760,00
c-65	3.740,04	186	19.530,00	-	19.530,00
c-66	2.250,00	70	7.350,00	-	7.350,00
c-67	1.500,00	84	8.820,00	1.350,00	10.170,00
c-68	1.500,00	84	8.820,00	1.350,00	10.170,00
c-69	2.310,02	112	11.760,00	-	11.760,00
c-70	3.300,03	170	17.850,00	-	17.850,00
c-71	2.250,00	70	7.350,00	-	7.350,00
c-72	1.500,00	96	10.080,00	-	10.080,00
c-73	1.500,00	96	10.080,00	-	10.080,00
Total	353.598	10.132	1.063.860,00	71.191,13	1.135.051,13

DOCUMENTO V
NORMAS URBANÍSTICAS

AREA ESTE. Edificación residencial colectiva

Nº Parcela	Sup. neta de parcela (m2)	Nº máximo de viviendas	Superficie edificable máx. residencial (m2t)	Superficie edificable máxima otros usos (m2t)	Superficie edificable máxima total (m2t)
e-1	4.800,00	92	9.660,00	3.771,22	13.431,22
e-2	4.800,00	144	15.120,00	918,00	16.038,00
e-3	4.800,00	144	15.120,00	918,00	16.038,00
e-4	4.621,21	108	11.340,00	1.809,00	13.149,00
e-5	2.689,89	60	6.300,00	1.350,00	7.650,00
e-6	2.120,03	60	6.300,00	1.350,00	7.650,00
e-7	4.431,62	92	9.660,00	1.350,00	11.010,00
e-8	5.962,80	176	18.480,00	-	18.480,00
e-9	8.717,40	254	26.670,00	-	26.670,00
e-10	10.426,76	311	32.655,00	-	32.655,00
e-11	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
e-12	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
e-13	11.460,65	180	18.900,00	2.100,00	21.000,00
e-14	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
e-15	5.595,00	150	15.750,00	-	15.750,00
e-16	5.560,00	174	18.270,00	-	18.270,00
e-17	5.595,00	132	13.860,00	-	13.860,00
e-18	5.255,00	132	13.860,00	-	13.860,00
e-19	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
e-20	5.855,00	132	13.860,00	-	13.860,00
e-21	5.855,00	132	13.860,00	-	13.860,00
e-22	5.855,00	150	15.750,00	-	15.750,00
e-23	5.808,00	174	18.270,00	-	18.270,00
e-24	5.855,00	132	13.860,00	-	13.860,00
e-25	4.268,34	120	12.600,00	-	12.600,00
e-26	4.887,00	86	9.030,00	7.274,25	16.304,25
e-27	5.460,00	165	17.325,00	1.890,00	19.215,00
e-28	1.980,15	98	10.290,00	1.539,00	11.829,00
e-29	5.522,00	165	17.325,00	1.890,00	19.215,00
e-30	5.762,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
e-31	5.089,86	100	10.500,00	-	10.500,00
e-32	4.887,00	86	9.030,00	7.274,25	16.304,25
e-33	5.762,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
e-34	5.762,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
e-35	5.762,00	171	17.955,00	1.107,00	19.062,00
e-36	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
e-37	6.255,00	174	18.270,00	-	18.270,00
e-38	6.255,00	174	18.270,00	-	18.270,00
e-39	5.225,62	138	14.490,00	-	14.490,00
e-40	5.312,00	132	13.860,00	1.531,35	15.391,35
e-41	6.263,00	174	18.270,00	-	18.270,00
Total	227.642,33	5.885	617.925,00	43.987,12	661.912,12

TABLA RESUMEN. Edificación residencial colectiva

Area	Sup. neta de parcela (m2)	Nº máximo de viviendas	Superficie edificable máx. residencial (m2t)	Superficie edificable máxima otros usos (m2t)	Superficie edificable máxima total (m2t)
AREA NORTE	122.221,11	3.359	352.646,00	21.512,10	374.158,10
AREA OESTE	48.197,16	1.772	186.060,00	11.876,65	197.936,65
AREA CENTRO	353.598,31	10.132	1.063.860,00	71.191,13	1.135.051,13
AREA ESTE	227.642,33	5.885	617.925,00	43.987,12	661.912,12
TOTAL SUZ 89/3	751.658,91	21.148	2.220.491,00	148.567,00	2.369.058,00

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.

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.

Artículo 3.4. Condiciones formales

3.4.1. ELEMENTOS EN CUBIERTA.

Los elementos de las cubiertas que se sitúen sobre la última planta respetarán 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 acumulación 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, enfoscados sin revestir, balaustradas, y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas.

El acabado de los elementos que conformen los soportales, en caso de preverse 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.

Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos no residenciales, en el proyecto y en la obra de la edificación se contemplará su cerramiento de fachada con características similares a las del resto del edificio. 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 revocarán 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 únicamente su cierre con verja de cerrajería, con su coronación a una altura sobre la rasante no mayor de 2,00 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 cerramiento con seto vegetal o enredaderas.

3.4.6. JARDINES COMUNITARIOS.

En los jardines perimetrales comunitarios indicados en los planos de ordenación de plantas bajas se admitirá únicamente su cierre con verja de cerrajería, 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 ajardinada 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.

Artículo 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 edificables de la manzana.
- El porcentaje máximo de ocupación de la edificación sobre la parcela.
- Las alineaciones obligatorias establecidas para las edificaciones recayentes 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 ordenación del Plan Parcial.
- El carácter y las dimensiones de las zonas señaladas en planos como "jardín 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 en las parcelas con fachada 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 ordenación 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 alineaciones 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 extremos 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 quebrada. 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 alineaciones 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 tratamiento 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.

Cuando 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 viviendas que no supere el 10% del total de la parcela.

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

Artículo 3.6. Régimen de Promoción

3.6.1. MODALIDADES.

El Plan Parcial asigna a las viviendas de cada Parcela un determinado Régimen 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 específica que fueran equivalentes.

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 nº 4.5, en el que el color azul indica las viviendas protegidas de precio básico. La distribución de Vivienda de Protección Pública (VPA-M) de Precio Máximo debe entenderse como límite máximo y no mínimo, de tal forma que se permitirá que el promotor pueda plantear una promoción de Precio Básico 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 Precio Básico (VPA-B) 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 "Régimen de protección de las viviendas", así como en el Plano nº 4.5, en el que el color azul indica las viviendas protegidas de precio básico.

AREA NORTE. Edificación residencial colectiva

Nº Parcela	Tipo de promoción (2)	Libre	VPA-M	VAP-B
n-1	VL	308		
n-2	VL	200		
n-3	VL	150		
n-4	VL	234		
n-5	VL	273		
n-6	VL	97		
n-7	VL	112		
n-8	VL	203,00		
n-9	VL	237,00		
n-10	VL	210,00		
n-11	VL	226,00		
n-12	VL	192,00		
n-13	VL	232,00		
n-14	VL	232,00		
n-15	VL	227,00		
n-16	VL	226,00		
Total		3.359,00	-	-

AREA OESTE. Edificación residencial colectiva

Nº Parcela	Tipo de promoción (2)	Libre	VPA-M	VAP-B
o-1	VRE			72,00
o-2	VRE			72,00
o-3	VRE			64,00
o-4	VPA		250,00	
o-5	VRE			284
o-6	VPA		140	
o-7	VPA		250,00	
o-8	VRE			284
o-9	VPA		140	
o-10	VRE			80,00
o-11	VRE			72
o-12	VRE			64,00
Total		-	780,00	992,00

AREA CENTRO. Edificación residencial colectiva

Nº Parcela	Tipo de promoción (2)	Libre	VPA-M	VAP-B
c-1	VPA		144,00	
c-2	VPA		144,00	
c-3	VPA		132,00	
c-4	VL	132,00		
c-5	VL	132,00		
c-6	VL	132,00		
c-7	VL	144,00		
c-8	VL	144,00		
c-9	VL	92,00		
c-10	VPA		174,00	
c-11	VPA		180,00	
c-12	VPA		132,00	
c-13	VPA		174,00	
c-14	VPA		150,00	
c-15	VPA		132,00	
c-16	VPA		180,00	
c-17	VPA		132,00	
c-18	VL	132,00		
c-19	VPA		174,00	
c-20	VPA		132,00	
c-21	VPA		174,00	
c-22	VPA		150,00	
c-23	VPA		132,00	
c-24	VPA		132,00	
c-25	VL	132,00		
c-26	VPA		98,00	
c-27	VPA		98,00	
c-28	VL	165,00		
c-29	VL	171,00		
c-30	VL	171,00		
c-31	VL	165,00		
c-32	VL	98,00		
c-33	VL	165,00		
c-34	VL	86,00		
c-35	VPA		98,00	
c-36	VPA		98,00	
c-37	VL	165,00		
c-38	VL	165,00		
c-39	VL	98,00		
c-40	VL	165,00		
c-41	VL	171,00		
c-42	VL	171,00		
c-43	VL	86,00		
c-44	VPA		230,00	
c-45	VPA		174,00	

c-46	VPA		132,00	
c-47	VPA		180,00	
c-48	VPA		132,00	
c-49	VPA		150,00	
c-50	VPA		174,00	
c-51	VL	132,00		
c-52	VRE			192,00
c-53	VPA		174,00	
c-54	VPA		174,00	
c-55	VPA		132,00	
c-56	VRE			132,00
c-57	VRE			150,00
c-58	VPA		174,00	
c-59	VPA		132,00	
c-60	VRE			184,00
c-61	VRE			70,00
c-62	VPA		96,00	
c-63	VPA		96,00	
c-64	VRE			112,00
c-65	VRE			186,00
c-66	VRE			70,00
c-67	VRE			84,00
c-68	VRE			84,00
c-69	VRE			112,00
c-70	VRE			170,00
c-71	VRE			70,00
c-72	VPA		96,00	
c-73	VPA		96,00	
Total		3.214	5.302	1.616

AREA ESTE. Edificación residencial colectiva

Nº Parcela	Tipo de promoción (2)	Libre	VPA-M	VAP-B
e-1	VL	92,00		
e-2	VL	144,00		
e-3	VL	144,00		
e-4	VL	108,00		
e-5	VL	60,00		
e-6	VPA		60,00	
e-7	VPA		92,00	
e-8	VPA		176,00	
e-9	VPA		254,00	
e-10	VPA		311,00	
e-11	VL	132,00		
e-12	VPA		132,00	
e-13	VPA		180,00	
e-14	VPA		132,00	
e-15	VPA		150,00	
e-16	VPA		174,00	
e-17	VPA		132,00	
e-18	VRE			
e-19	VL	132,00		132,00
e-20	VPA		132,00	
e-21	VPA		132,00	
e-22	VPA		150,00	
e-23	VPA		174,00	
e-24	VPA		132,00	
e-25	VRE			
e-26	VL	86,00		120,00
e-27	VL	165,00		
e-28	VL	98,00		
e-29	VL	165,00		
e-30	VL	171,00		
e-31	VPA		100,00	
e-32	VL	86,00		
e-33	VL	171,00		
e-34	VPA		171,00	
e-35	VPA		171,00	
e-36	VL	132,00		
e-37	VPA		174,00	
e-38	VRE			
e-39	VRE			174,00
e-40	VPA			138,00
e-41	VPA		132,00	
Total		1.886	3.435	564

TABLA RESUMEN. Edificación residencial colectiva

Area	Promoción (1)		
	VL	VPA-M	VPA-B
AREA NORTE	3.359,00	-	-
AREA OESTE	-	780,00	992,00
AREA CENTRO	3.214,00	5.302,00	1.616,00
AREA ESTE	1.886,00	3.435,00	564,00
TOTAL SUZ 89/3	8.459	9.517	3.172

(1) Tipo de Promoción: VL= Vivienda Libre, VPA-M= Vivienda Protegida precio máximo, VPA-B= Vivienda Protegida precio básico

CAPÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN DE USOS TERCIARIOS (T)

Artículo 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.

La parcela T-2 se destinará exclusivamente a albergar una Estación de Servicio de Carburante, con usos y servicios vinculados.

Artículo 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 m².

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.

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 P.G.O.U. 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.

dispuesto para la zona A-2 del suelo

plado en algunas de las parcelas de
n de la edificación bajo rasante, que

Edificación de usos terciarios. Zona T

N.º parcela	Sup. neta de parcela (m2)	% ocupación máxima bajo rasante
T-1	2.003,03	100
T-2	3.785,80	55
T-3	5.024,80	100
T-4	12.088,00	100
T-5	8.398,00	55
T-6	31.202,34	55
T-7	25.482,56	55
T-8	36.675,57	55
T-9	10.186,54	55
T-10	6.285,20	55
T-11	5.349,55	55
T-12	1.250,00	100
T-13	1.550,77	100
Total	149.282,16	

—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).

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.

Nº Parcela	Sup. neta de parcela (m2)	Coficiente edific. (m2t/m2s)	Superficie edificable máxima (m2t)
T-1	2.003,03	0,55	1.102
T-2	3.785,80	0,53	2.006
T-3	5.024,80	2,3	11.557
T-4	12.088,00	0,85	10.275
T-5	8.398,00	0,55	4.619
T-6	31.202,34	0,55	17.161
T-7	25.482,56	0,55	14.015
T-8	36.675,57	0,22216	8.148
T-9	10.186,54	0,55	5.603
T-10	6.285,20	0,55	3.457
T-11	5.349,55	0,55	2.942
T-12	1.250,00	3	3.750
T-13	1.550,77	5,25416	8.148
Total	149.282,16		92.783

4.2.6. VUELOS.

No se admiten vuelos abiertos ni cerrados que sobrepasen el Area de Movimiento indicada en Planos.

Dentro del Area de Movimiento de la edificación señalada en planos, no existen limitaciones de vuelo.

4.2.7. TRATAMIENTO DE LA CUBIERTA:

Se regirá 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.

Artículo 4.3. Condiciones acústicas

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.

Artículo 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

Artículo 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.

Artículo 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 contruidos 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 bordean, 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.
- Area de movimiento de la edificación y ocupación: la indicada en planos.

Artículo 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 (m^2t/m^2s) 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 $0 m^2t/m^2s$, 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-13 e I-18, que tienen un índice de edificabilidad de $0,25 m^2t/m^2s$.

Equipamiento Docente (E)

Nº Parcela	Sup. neta de parcela (m2)	Coefficiente edific. (m2t/m2s)	Superficie edificable máxima (m2t)
E-1	5.835,30	1	5.835,30
E-2	20.546,62	1	20.546,62
E-3	3.694,44	1	3.694,44
E-4	110.004,63	1	110.004,63
E-5	28.022,95	1	28.022,95
E-6	11.700,00	1	11.700,00
E-7	12.221,33	1	12.221,33
E-8	11.700,00	1	11.700,00
E-9	11.851,12	1	11.851,12
E-10	3.712,00	1	3.712,00
E-11	48.059,26	1	48.059,26
E-12	21.476,47	1	21.476,47
E-13	12.469,53	1	12.469,53
E-14	12.469,53	1	12.469,53
E-15	14.724,54	1	14.724,54
E-16	11.701,52	1	11.701,52
E-17	14.665,07	1	14.665,07
E-18	25.679,09	1	25.679,09
E-19	29.510,58	1	29.510,58
E-20	24.984,47	1	24.984,47
E-21	9.445,66	1	9.445,66
Total	444.474,11		444.474,11

Equipamiento Deportivo (D)

Nº Parcela	Sup. neta de parcela (m2)	Coefficiente edific. (m2t/m2s)	Superficie edificable máxima (m2t)
D-1	12.059,07	1	12.059,07
D-2	12.680,15	0,5	6.340,08
D-3	6.887,55	0,5	3.443,78
D-4	19.721,23	0,5	9.860,62
D-5	23.355,96	0,5	11.677,98
D-6	73.292,26	1	73.292,26
D-7	21.167,60	1	21.167,60
D-8	11.029,61	0,5	5.514,81
D-9	4.799,10	1	4.799,10
D-10	7.626,00	1	7.626,00
Total	192.618,53		155.781,28

Equipamiento Social (S)

Nº Parcela	Sup. neta de parcela (m2)	Coefficiente edific. (m2t/m2s)	Superficie edificable máxima (m2t)
S-1	31.794,70	2	63.589,40
S-2	57.379,50	1	57.379,50
S-3	57.105,94	1	57.105,94
S-4	13.086,05	1	13.086,05
S-5	23.518,31	1	23.518,31
S-6	10.530,67	1	10.530,67
S-7	3.720,00	1	3.720,00
S-8	3.711,77	1	3.711,77
S-9	3.720,00	1	3.720,00
S-10	3.968,00	1	3.968,00
S-11	3.968,00	1	3.968,00
Total	212.502,94		244.297,64

Servicios de Infraestructuras (I)

Nº Parcela	Sup. neta de parcela (m2)	Coefficiente edific. (m2t/m2s)	Superficie edificable máxima (m2t)
I-1	1.358,73	0	-
I-2	225,00	0	-
I-3	3.294,56	0,25	823,64
I-4	225,00	0	-
I-5	225,00	0	-
I-6	225,00	0	-
I-7	225,00	0	-
I-8	225,00	0	-
I-9	225,00	0	-
I-10	560,00	0	-
I-11	225,00	0	-
I-12	225,00	0	-
I-13	3.045,25	0,25	761,31
I-14	225,00	0	-
I-15	225,00	0	-
I-16	225,00	0	-
I-17	225,00	0	-
I-18	1.250,18	0,25	312,55
Total	12.433,72		1.897,50

2. ALTURAS.

La edificación de los edificios de Equipamientos docentes (E), deportivos (D) o sociales (S), 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 12 metros.

Artículo 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 contemplan asimismo retranqueos obligatorios respecto al trazado del Cuarto Cinturón.

Artículo 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.

Artículo 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

Artículo 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 1º de este artículo podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

Artículo 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.

Artículo 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 2,00 metros. El Proyecto de Urbanización contemplará obligatoriamente el rebaje de bordillos en pasos de peatones.

Artículo 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 Ligerero, 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 estas andadores podrá identificar espacios mediante utilización diferenciada de color, textura, iluminación, balizas, etc. para facilitar y mejorar las condiciones de coexistencia.

Artículo 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.

6.5.3. 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.

6.5.4. 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.

6.5.5. 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.

6.5.6. 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.

Zaragoza, julio de 2005.

LOS ARQUITECTOS,



Carlos Labarta

Fdo.: Carlos Labarta Aizpún

José A. Alfaro Lera

Fdo.: José A. Alfaro Lera

Pablo de la Cal Nicolás

Fdo.: Pablo de la Cal Nicolás

Gabriel Oliván Bascones

Fdo.: Gabriel Oliván Bascones

LOS INGENIEROS,

CONSULTORIA DE INGENIERIA SERS, S.A.
Ingenieros de Caminos: Joaquín Bernad y Luis José Ruiz.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado en sesión ordinaria por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 28 JUL 2005, excepto la Tabla contenida en el artículo 4.2.3 que es sustituida por la que consta en documento visado por el COAA el 21-Julio-05.



Fdo.: Luis Jiménez Abad