

Area de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 13.707

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de abril de 2007, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Resolver las alegaciones de: Miguel Mora Nebreda, tres solicitudes de adscripción de resto de finca del compareciente en el sector 57/1; Construcciones Monrepós, S.A., dos solicitudes de asignación de suelo de sistemas generales del compareciente, en el sector 57/1; Compañía Promotora de Construcciones Urbanas, S.A., y Viviendas Eriste, S.L., dos solicitudes de ser tenidos en cuenta como propietarios y asignación como sistemas generales de los comparecientes, en el sector 57/1; BR Grupo de Empresas, S.A., Compañía Promotora de Construcciones Urbanas, S.A., y Viviendas Eriste, S.L. cuatro alegaciones; Asociación de Vecinos Aldebarán, varias cuestiones; Asociación Las Estrellas, de igual contenido que la anterior; María Pilar Braulio Gracia, de carácter particular, y Juan Carlos Urraca Piñero, de carácter general, de acuerdo con los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 16 de febrero de 2006 y del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 21 de marzo de 2006, de los que se remitirá copia parcial a cada uno de los alegantes.

Segundo. — Aprobar definitivamente el Plan parcial del sector de suelo urbanizable delimitado SUZ 57-1, instado por Juan Forcén Márquez, en representación de la compañía mercantil Desarrollo SUD 57, S.L., según proyecto de texto refundido visado el 28 de febrero de 2007, anexo texto refundido visado el 19 de abril de 2007 incluyendo los planos I-12; O-10; O-14"; 0-15" y O-22; informe y anexo sobre condiciones acústicas previstas en la edificación residencial de 2 de noviembre de 2004 y de 22 de febrero de 2007, respectivamente, y estudio geotécnico de Proyex de 18 de marzo de 2003, con las prescripciones que se añaden a continuación y con la obligación de redactar un texto refundido definitivo que recoja el contenido del anexo visado el 19 de abril de 2007, quedando suspendida la publicación de la aprobación a la comprobación por el Ayuntamiento Pleno del texto refundido que debe acompañarse y que recoja toda la documentación escrita y gráfica reseñada en este apartado.

1.º A la vista de la documentación aportada por la Comunidad de Regantes y por la CHE, será en el procedimiento de gestión donde se resolverá, de acuerdo con el Reglamento de Gestión Urbanística, la titularidad de las acequias. Asimismo en el procedimiento de gestión urbanística se procederá a ajustar a los sistemas generales asignados las superficies expropiadas en los procedimientos municipales 650.342/2002 y 650.403/2002.

2.º Antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización deberá obtenerse informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón al presente plan parcial.

3.º De acuerdo con el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 16 de febrero de 2006, la denominación de la parcela (antigua estación de servicio) se califica como de Servicio de Infraestructuras Urbanas, no habilitando específicamente el plan parcial el uso de gasolinera para dicha parcela que podrá instalarse o no si cumple la normativa estatal, autonómica y municipal en esa materia.

Tercero. — En relación al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 29 de junio de 2006, resolver lo siguiente:

En cuanto no se consideran correcta la solución de accesos al área, conforme se establece en el informe desfavorable de Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, preceptivo y vinculante conforme se establece en el artículo 10.2 de la Ley 29/1988, de Carreteras del Estado.

Resolver que durante la tramitación del presente Plan parcial el Ministerio de Fomento ha autorizado la ejecución del enlace previsto para el sector SUZ 89-1 "Montes del Canal", a través del cual se posibilita el acceso al sector SUZ (D) 57/1, estando sólo pendiente la firma del acta de cesión del tramo de la N-II entre el Ayuntamiento de Zaragoza y el Ministerio de Fomento, una vez alcanzado un acuerdo para tal circunstancia. En el correspondiente proyecto de urbanización se definirán las características geométricas y materiales de la vía de servicio, aceras y tratamiento del resto de terrenos entre la actual carretera y el sector, de acuerdo a los criterios de los anteriores informes de esta unidad y de los servicios municipales competentes; así como las adecuaciones y modificaciones del enlace actualmente en construcción para la correcta funcionalidad del mismo a cargo del sector 57/1. Por lo tanto, a nivel de planeamiento se ha solucionado el acceso desde la carretera de Madrid. La aprobación del correspondiente proyecto de urbanización se condiciona al informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón.

En cuanto no se considera adecuada al desarrollo urbano la ordenación propuesta, ya que plantea edificación sobre zonas de anomalías geotécnicas. La superposición en el proyecto técnico presentado de las zonas de peligrosidad potencial de hundimientos kársticos, con localización dentro de las zonas delimitadas como de peligrosidad alta y muy alta de parcelas destinadas a edificación residencial equipamientos y viviendas protegidas. Las manzanas VPO 3 y VPO 4 con alturas de B+7 se ubica sobre la zona de peligrosidad muy alta y parte del equipamiento deportivo sobre la parcela donde se localiza la dolina número 6.

Resolver que las objeciones indicadas han sido rectificadas durante la tramitación del expediente, modificando la ordenación para evitar la citada super-

posición, de acuerdo al apartado "3.4. Riesgo de hundimientos" del informe de la Unidad de Ingeniería de Desarrollo Urbano de 10 de abril de 2007, condiciones recogidas en las normas urbanísticas del Plan parcial. En concreto en el anexo al texto refundido.

En cuanto que de la documentación remitida no se desprende la adecuación del proyecto a los niveles de ruido admisibles por el Ayuntamiento de Zaragoza y determinados desde el propio Plan General de Ordenación Urbana.

Resolver que el informe de la Unidad de Contaminación Acústica de 30 de marzo de 2007 señala, a la vista del documento técnico, condiciones acústicas del Plan parcial SUZ D. 57/1, visado por el COAR con fecha 21 de febrero de 2007, que no hay inconveniente en que prosiga la tramitación del expediente.

En cuanto que no se aporta informe del órgano competente en materia de protección civil, conforme se establece en la Ley 30/20023, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencia de Aragón. En cualquier caso, y con independencia de que dicha solución no haya sido informada por Protección Civil, desde el punto de vista de la ordenación no se considera adecuada la distancia de 50 metros que separan el equipamiento docente de la parcela destinada a estación de venta de carburantes.

Resolver que con fecha de entrada en el Gobierno de Aragón de 26 de mayo de 2005 se envía desde el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de marzo de 2005, de aprobación con carácter inicial del Plan Parcial del SUZ 57-1, al Departamento de Vicepresidencia y Relaciones Institucionales (Dirección General de Interior), para que informe sobre los contenidos de su competencia, sin que hasta la fecha no se haya obtenido respuesta, por lo que transcurridos dos meses sin la emisión del informe se considera favorable de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

Asimismo resolver, en cuanto a la situación de una parcela destinada a la venta de carburantes a una distancia de 50 metros del equipamiento docente, que desde el Servicio Técnico de Ordenación y Rehabilitación en sucesivos informes se ha prescrito que la parcela se denomine como servicio de infraestructuras urbanas y no como de venta de carburantes. así se impone como prescripción para la aprobación definitiva la modificación de la denominación de la parcela, definiéndola como de servicio de infraestructuras urbanas.

Cuarto. — En relación al informe del Instituto Aragonés del Agua de 26 de julio de 2005, señalar que en las normas urbanísticas del Plan parcial se incluye la aplicación del Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, Decreto 38/2004, y asimismo se seguirán las recomendaciones del Plan aragonés de saneamiento y depuración. No se recoge la carga urbanística en concepto de tratamiento de aguas residuales, por cuanto si como señala el informe del Instituto Aragonés del Agua al presente Plan parcial, es en función del artículo 21 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, por el que se debe de incluir en las normas urbanísticas del Plan parcial las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales, la incorporación inmediata del municipio de Zaragoza al sistema general de esa Ley debe realizarse en el marco del convenio a suscribir de acuerdo con lo señalado en las disposiciones adicional tercera 3 y cuarta de la Ley.

Quinto. — Resolver el escrito alegación de la Confederación Hidrográfica del Ebro, con la remisión del informe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 21 de marzo de 2006, del que se remitirá copia parcial.

Sexto. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, y el artículo 143 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios del Reglamento de Planeamiento, una vez se acompañe la conformidad de las compañías suministradoras, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 7.2.18 de las normas urbanísticas del vigente Plan General, el presente acuerdo deberá ser objeto de publicación en el BOPZ o, en su caso, en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón", y, de acuerdo con el artículo 104.3 del Reglamento de Planeamiento, notificación personal a los propietarios y demás interesados del ámbito, advirtiendo que la eficacia del acuerdo queda condicionada a la comprobación por el Ayuntamiento Pleno del texto refundido que debe acompañarse y una adoptado acuerdo de conformidad se publicarán dicho acuerdo y las normas urbanísticas del Plan parcial.

Séptimo. — En cumplimiento de lo previsto en el artículo 189 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, notificar el presente acuerdo al delegado de Economía y Hacienda de la provincia.

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

Noveno. — 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.

Décimo. — Notificar el presente acuerdo a los servicios municipales.

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

Con posterioridad, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Mostrar conformidad con el texto refundido del Plan parcial del sector SUZ D 57-1, visado por el COAR el 18 de mayo de 2007, salvo el plano O.04', visado el 19 de mayo de 2008, anexos del mismo, documento de 30 de julio de 2008 complementario del documento de compromisos, estudio geotécnico de 18 de marzo de 2003 e informe y anexo sobre condiciones acústicas de 2 de noviembre de 2004 y de 27 de febrero de 2007, respectivamente, y con la siguiente modificación del apartado 1.7.5.c del documento, en aras de armonizar el compromiso de conservación de la obra urbanizadora con la Ley de Contratos del Sector Público.

Con la recepción de la urbanización, que se realizará cumpliendo lo previsto en la Ley de Contratos del Sector Público, la conservación de la misma se llevará a cabo aplicando lo previsto en el artículo 218 de la citada Ley.

Segundo. — El proyecto de urbanización, además de las condiciones previstas en el Plan parcial, cumplimentará las condiciones recogidas en el informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de 18 de junio de 2008, del que se remitirá copia al promotor del expediente.

Tercero. — Notificar el presente acuerdo con indicación de recursos a los propietarios del ámbito. Asimismo se publicará en el BOPZ, junto con las normas urbanísticas del Plan parcial contenidas en el presente texto refundido.

Cuarto. — Publicar asimismo, una vez se ha cumplimentado la condición contenida en el apartado sexto del acuerdo de aprobación definitiva, dicho acuerdo adoptado por el Ayuntamiento Pleno de 27 de abril de 2007.

Igualmente se procede a la publicación de las normas urbanísticas del Plan parcial del sector SUZ 57/1, conforme a lo dispuesto en 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 interponer, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que lo dictó, en el plazo de un mes, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la notificación del presente acuerdo, de conformidad con lo previsto en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional cuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

Zaragoza a 8 de octubre de 2008. — El secretario general en funciones, Luis Jiménez Abad.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Capítulo I. — Generalidades

Artículo 1.º Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes normas urbanísticas tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación en el ámbito territorial del Plan parcial del sector SUZ (D) 57/1 del PGOU de Zaragoza.

Art. 2.º Integración normativa.

2.1. Las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza y las presentes normas urbanísticas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan parcial.

2.2. Las presentes normas urbanísticas desarrollan las normas del Plan General y concretan las determinaciones de su título séptimo en el ámbito denominado SUZ (D) 57/1, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en lo no expresamente regulado en estas normas con el de los títulos primero, segundo, cuarto, séptimo y octavo de las normas del Plan General.

Art. 3.º Vigencia.

Aprobado el Plan con carácter definitivo y publicado el texto íntegro de sus normas urbanísticas, los distintos documentos del Plan parcial serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias a que se refiera, no serán ejecutorias las determinaciones a que se refieran, mientras no se presenten las subsanaciones.

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

Art. 4.º Interpretación.

1. La interpretación de los documentos del Plan parcial se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

—La unidad y coherencia de todos los documentos, considerados como partes integrantes del Plan.

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

—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 más 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 presente Plan para todas las materias que en las mismas se regulan.

C) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra A) prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próximas al tamaño real.

D) En ningún caso la interpretación del Plan parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana.

Capítulo II. — Terminología de conceptos

Art. 5.º Terminología de conceptos.

1. Zonificación. Cualidad de unos terrenos determinada por sus usos, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible. En el presente Plan parcial, las distintas zonificaciones se delimitan en el plano O-01.

2. Areas de movimiento: Espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación se incluye en el plano O-10.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo I. — Clasificación del suelo y zonificaciones

Art. 6.º Clasificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan parcial tienen la naturaleza de suelo urbanizable delimitado.

Su clasificación como suelo urbano se producirá en la medida en que se aprueben y realicen los proyectos de parcelación y urbanización y lleguen a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en ejecución del Plan parcial.

Art. 7.º Calificación del suelo y zonificación.

El suelo ordenado en el presente Plan parcial se divide en las siguientes zonificaciones:

I. Sistemas generales:

Corresponde al suelo destinado por el PGOU para la reserva de sistemas generales destinados a viarios, y otros usos como espacios libres públicos.

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en las secciones primera y segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

II. Sistemas locales:

II.1. Sistema local viario.

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.

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 III del título III de estas normas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las normas urbanísticas del Plan General. Comprende los siguientes subgrupos:

—Equipamiento docente.

—Equipamiento deportivo.

—Equipamiento social.

III. Servicios de infraestructuras urbanas:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección tercera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General (grupo 10).

IV. Edificación lucrativa residencial:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo III del título III de estas normas, considerando las siguientes zonas:

IV.1. Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública.

IV.2. Edificación residencial colectiva en régimen libre.

V. Edificación lucrativa no residencial:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo III del título III de estas normas, considerando las siguientes zonas:

V.1. Parcelas de uso terciario.

V.2. El uso de terciario gasolinera se considerará como uso de servicios públicos, servicios de infraestructura, estación de venta de carburante, tratándose de una estación de servicio interna al sector, quedando condicionado su establecimiento al cumplimiento de la normativa sectorial tanto de carácter estatal como autonómico.

Capítulo II. — Estudios de detalle

Art. 8.º Estudios de detalle.

8.1. Si los proyectos edificatorios comprenden una manzana completa destinada a usos lucrativos, no requerirán la previa aprobación de un estudio de detalle, sino que se ajustarán en su redacción a las presentes normas.

8.2. La modificación de las alineaciones interiores de las manzanas (áreas de movimiento) y del resto de las determinaciones por ellas afectadas implicarán la necesidad de la tramitación de un estudio de detalle.

8.3. No podrán modificarse a través de estudio de detalle aquellas determinaciones que una norma o reglamento determinen que deban ser regulados por una figura de planeamiento general o derivado de mayor rango.

Capítulo III. — Parcelaciones y reparcelaciones

Art. 9.º Usos lucrativos.

9.1. La configuración parcelaria de las manzanas de usos lucrativos se determinará razonadamente en el proyecto de reparcelación, el cual concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan parcial.

9.2. Las parcelas resultantes no serán inferiores a 500 metros cuadrados.

9.3. Si como consecuencia del proyecto de reparcelación o de futuras parcelaciones se dividiera alguna de las manzanas reseñadas en el Plan parcial, se deberá redactar un estudio de detalle en el que se concreten los parámetros correspondientes a cada una de las resultantes.

9.4. El proyecto de reparcelación recogerá, en su caso, las servidumbres de paso, luces y vistas necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación.

9.5. Los espacios libres interiores que se consideren como procomunales, esto es, vinculados “ob rem” con viviendas y locales, así como el régimen de los mismos se determinarán en el proyecto de reparcelación.

Capítulo IV. — Proyecto de urbanización

Art. 10. Naturaleza y contenido.

Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan parcial y de los sistemas generales asignados por el Plan General cuya ejecución en el mismo se establece como obligación para los propietarios, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
2. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable y de hidrantes contra incendios.
3. Red unitaria de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
4. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
5. Red de telefonía y telecomunicaciones.
6. Red de gas.

Art. 11. Ambito y ejecución de la urbanización.

Las obras de urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del Plan parcial y de los sistemas generales establecidos por el Plan General en el anejo VI de la memoria del mismo, cuya ejecución compete al desarrollo del sector 57/1, por configurarse éste como una sola unidad de ejecución.

Art. 12. Ejecución de la urbanización.

12.1. Ejecución.

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 por configurarse este como una sola unidad de ejecución. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

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.

Con las garantías pertinentes se podrán simultanear los procesos de edificación y urbanización.

12.2. Condiciones generales de urbanización.

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.

2. Las redes de saneamiento, abasteciendo 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.

3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.

4. 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.

5. 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. En el estudio geotécnico del correspondiente proyecto de urbanización se realizará, al menos, un sondeo mecánico por cada 2.000 metros cuadrados de superficie de cesión ubicados en suelos de peligrosidad real muy alta y alta, de los cuales un tercio deberá alcanzar 25 metros de profundidad y al menos uno tendrá una profundidad tal que alcance el sustrato yesífero infrayacente. La disminución en el número de sondeos y los correspondiente ensayos a realizar sólo podrá justificarse con la realización de otros estudios de reconocimiento, no pudiendo sobrepasar esta disminución el 50% de la cuantía anteriormente referida.

7. El proyecto de urbanización deberá contemplar la estabilización y, en su caso, saneo de los hundimientos constatados (así como de aquellos otros que se

pusieran detectar durante la redacción del mismo) en los suelos de cesión, adecuando dichos tratamientos al destino final de los suelos.

8. Abastecimiento.

8.1. En la avenida principal, además de la tubería de Ø 300 mm por una acera, deberá colocarse otra de Ø 150 mm en la acera opuesta. Asimismo deberá instalarse una tubería de Ø 150 mm en el frontal con la carretera de Madrid.

8.2.1. La red del plan parcial será mallada, diseñada de tal modo que se permita su sectorización en ámbitos de 1.000 viviendas, aproximadamente. En este caso, un solo sector. Para ello se dispondrán de las válvulas de cierre y conducciones “secundarias” necesarias.

8.3. Se procederá a la instrumentación del sector que permita tanto la gestión de la red como el control de los caudales aportados, con el fin, especialmente en este caso, de detectar posibles fugas que puedan provocar problemas de subsidencia.

9. Saneamiento.

9.1. La red de saneamiento a definir en el proyecto de urbanización deberá ser de tipo separativa, con laminación únicamente de aguas pluviales y compatible con su conexión a la red separativa prevista en el SUZ 56/5 al norte de la carretera de Madrid. La red dispondrá de los elementos necesarios para el control de la contaminación de las aguas pluviales.

9.2. El dimensionamiento indicado en la documentación del Plan parcial es orientativa, debiendo ser el correspondiente proyecto de urbanización donde se justifique adecuadamente las soluciones adoptadas, que en cualquier caso deberán cumplir los criterios de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Zaragoza.

9.3. En la avenida principal deberá plantearse un ramal de alcantarillado por cada lado de la avenida compatible con la red separativa a implantar. Asimismo deberán recogerse las aguas pluviales en la confrontación con la carretera de Madrid.

9.4. Se instrumentarán las redes para su adecuada gestión y explotación.

10. Acequias.

10.1. En el proyecto de urbanización se incluirá un anejo específico en el que se analicen las alternativas para el tratamiento y adecuación de las acequias existentes con el siguiente contenido mínimo.

- Acequia de En medio.

—Desvío del pequeño tramo que “invade” la calle B a la altura de la calle H, fuera de la propia calle, por la zona verde del sistema general.

—Tratamiento e integración de la acequia.

- Acequia de Val de Fierro.

—Análisis de alternativas de trazado:

- Reposición en la ubicación actual.
 - Reposición a través de las calles G y F.
 - Reposición por el borde norte del sector, paralelamente a la vía de servicio.
- Tratamiento de la acequia.

• Total impermeabilización para evitar potenciar los factores de riesgo de hundimiento asociados a esta acequia.

- Racionalización del trazado.

11. Otras infraestructuras.

11.1. Todas las líneas aéreas existentes o proyectadas se convertirán en subterráneas dentro del ámbito de actuación.

12.3. Características de la red viaria.

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2. La red viaria comprendida en el ámbito del presente plan parcial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del Plan General de Zaragoza.

3. 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.

4. La aprobación del proyecto de urbanización queda condicionada a la ejecución del enlace de la carretera de Madrid con la urbanización de sector 89/1 “Montes del Canal”.

5. Se definirán las características geométricas y materiales de la vía de servicio, aceras y tratamiento del resto de terrenos entre la actual carretera y el sector, de acuerdo a los criterios de los servicios municipales competentes, así como las adecuaciones y modificaciones del enlace actualmente en construcción para la correcta funcionalidad del mismo a cargo de sector 57/1.

12.4. Características de los espacios libres y zonas verdes.

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el plan parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este artículo.

2. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos del cincuenta por ciento del total del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.

3. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo.

12.5. Condiciones para el desarrollo del sector derivadas del riesgo de hundimiento:

1. El estudio geotécnico del correspondiente proyecto de urbanización justificará la suficiencia de los estudios que hayan realizado hasta ese momento, o por el contrario la necesidad de su complemento, teniendo en cuenta que, dada la existencia de riesgos de hundimiento en la zona, el estudio debe ser más exhaustivo que para otras urbanizaciones en las que no existe este riesgo. Se recomienda realizar estudios mediante malla o red regular de perfiles largos de tomografía eléctrica que abarque toda el área (50 × 50 metros y 20 × 20 metros en las zonas categorizadas por el estudio del Plan General como de peligrosidad real muy alta y alta) o de otros procedimientos geofísicos o combinación de los mismos que se justifiquen adecuados para este caso y previamente a la realización de sondeos y calicatas en las zonas de anomalías que se detecten.

2. En los estudios geotécnicos de los correspondientes proyectos de edificación se realizarán, al menos, los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios del Documento Básico de Seguridad Estructural Cimientos (DB SE-C) del Código Técnico de la Edificación (BOE número 74, de 28 de marzo de 2006) para el Grupo de terreno T-3, no siendo en ningún caso inferiores a las indicadas para el T-2.

3. Se colocarán tubos piezométricos en al menos un tercio de los sondeos que se realicen que permitan su control y seguimiento.

4. Se incorporará al correspondiente proyecto de urbanización un plan de vigilancia y detección de hundimientos que tenga en cuenta los factores de riesgo tanto durante las etapas de desarrollo, como posteriormente, de tal modo que permita detectar, si fuera el caso, el desarrollo de los riesgos actualmente potenciales. El coste de implantación de dicho plan está incluido dentro del coste de urbanización y su contenido mínimo ha de incluir: control y toma de datos del nivel freático, inspección periódica de posibles asentamientos en la zona y redacción de un informe anual al Departamento de Infraestructuras del Ayuntamiento de Zaragoza con los datos obtenidos, valoración de los mismos y, si es el caso, medidas correctoras durante el período de garantía que se establezca, continuando posteriormente el Ayuntamiento con la recogida de datos. El estudio económico-financiero del plan se ha incorporado el gasto para el desarrollo a costa del área del plan de vigilancia y detección de hundimientos.

5. El período de garantía de los suelos de cesión (espacios libres, zonas verdes y viario) a establecer durante la tramitación de los correspondientes proyectos de urbanización y de obras ordinarias constará, en su caso, de dos tramos, un primero de carácter general, y un segundo, más amplio, que responda a posibles desperfectos en la urbanización derivados de fenómenos de hundimiento kárstico.

6. El proyecto de urbanización deberá contemplar la estabilización y, en su caso, saneo, de los hundimientos constatados que no vayan a integrarse en su estado natural (así como de aquellos otros que se pudieran detectar durante el desarrollo del área) en los suelos de cesión, adecuando dichas zonas al destino final de los suelos.

7. Cuando haya de construirse o incorporarse una infraestructura susceptible de transportar agua sobre la zona se adoptarán las medidas necesarias para garantizar su estanqueidad (revestimientos especiales de los riesgos de la zona que se mantengan, tramos de tubo más cortos para lograr cierta flexibilidad en la construcción, etc.) y minimizar la incorporación de agua al subsuelo (impedir riegos a manta y favorecer el riego por goteo, conducciones especiales, impermeabilización de balsas y zonas de concentración de escorrentía...), se aplicarán medidas encaminadas a evitar variaciones importantes del nivel freático (control de captaciones en pozos) y se preverán dispositivos de control de fuga de aguas, incluyendo entre estos una instrumentalización básica de las redes de saneamiento y abastecimiento que permita su sectorización y estableciendo para ello los correspondientes equipos de medida.

8. La urbanización de las zonas situadas sobre las dolinas existentes será de tal modo que permita su fácil conservación.

TÍTULO III NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo I. — Condiciones técnicas de las obras en relación con la red viaria

Art. 13. Línea de edificación.

Las edificaciones de las manzanas de usos lucrativos deberá estar comprendida dentro de las áreas de movimiento señaladas en los planos de ordenación (plano O-10).

Art. 14. Vuelos.

14.1. Los vuelos a las vías públicas serán los permitidos por las Normas del Plan General.

14.2. Se permiten vuelos a espacios libres privados siempre que recaigan dentro de las áreas de movimiento de la edificación.

Art. 15. Estacionamientos.

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

15.2. En las manzanas de usos lucrativos los proyectos de edificación deberán prever la dotación complementaria mínima de estacionamientos y de carga y descarga exigida por las Normas del vigente Plan General.

Capítulo II. — Condiciones comunes a las distintas zonas

Art. 16. Construcciones sobre la altura máxima.

Se regirán por las Normas y Ordenanzas del Plan General.

Art. 17. Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

Art. 18. Ocupación máxima.

Dentro de las áreas de movimiento, la ocupación será tal que en todo caso permitirá cumplir la condición de vivienda exterior.

Capítulo III. — Normas particulares de cada zona

Art. 19. Zona de edificación residencial colectiva con algún régimen de protección pública.

19.1. Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública, agrupada en bloques lineales siendo la manzana VPO 4 destinada a Vivienda de Protección Oficial de precio básico y las manzanas VPO1, VPO2 y VPO3, destinadas a viviendas de protección oficial de precio máximo.

2. Condiciones de parcelación:

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituye una parcela independiente, que podrá ser dividida en el proyecto de reparcelación cumpliendo con el resto de las determinaciones de estas normas urbanísticas.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición y ocupación de las plantas alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-10 de ordenación. Esta área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.

La posición de la planta baja viene limitada por el área de movimiento que aparece señalada en el plano O-10 de ordenación.

No se dejarán medianeras vistas.

La ocupación en plantas bajo rasante es del 100%.

4. Alturas:

El número máximo de plantas es de ocho (B+7), con una altura de cornisa máxima de 25 metros.

5. Superficie edificable y número de viviendas:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURAS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS PRECIO BÁSICO	SUPERFICIE EDIFICABLE PRECIO BÁSICO (m ²)	ALTURAS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS PRECIO MÁXIMO	SUPERFICIE EDIFICABLE PRECIO MÁXIMO (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m ²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m ² Tm ² P)
VPO 1	2.093,87				B+7	98	9.626,45	9.626,45	4,5974
VPO 2	1.685,25				B+7	79	7.747,87	7.747,87	4,5974
VPO 3	1.145,03				B+7	60	5.852,78	5.852,78	5,1115
VPO 4	1.142,29	B+7	59	5.807,00				5.807,00	5,0836
TOTAL	6.066,44		59	5.807,00		237	23.227,10	29.034,10	

La superficie edificable con destino a viviendas de precio básico tiene carácter de mínima; la de precio máximo, de máximo

6. Vuelos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados, no existiendo un vuelo máximo dentro de las áreas de movimiento, rigiéndose los vuelos exteriores a dichas áreas por las limitaciones establecidas con carácter genérico por el plan general.

7. Longitud de fachada:

La longitud mínima de fachada con frente a vial se establece en un mínimo de 12 metros.

19.2. Condiciones de uso.

1. Uso principal. Vivienda colectiva, sujeta a los regímenes de protección oficial que se indican, o a los que en su caso se consideren equivalentes en caso de variación de las categorías contempladas por la legislación específica sobre protección de la vivienda.

2. Usos compatibles y complementarios. Los considerados en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del Plan General en la zona A-2.

En lo no previsto en el presente artículo se regulará por las disposiciones de la sección 1.ª del art. 4.2 de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

Art. 20. Zona de edificación residencial colectiva libre.

20.1. Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen libre, en bloques aislados dentro de áreas de movimiento.

2. Condiciones de parcelación:

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial a las que se refiere la asignación pormenorizada de

parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituirá una parcela independiente, que podrá ser dividida en el proyecto de reparcelación cumpliendo con el resto de las determinaciones de estas normas urbanísticas.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición y ocupación de las plantas alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-10 de ordenación. Este área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.

La posición de la planta baja viene limitada por el área de movimiento que aparece señalada en el plano O-10 de ordenación. No se permiten vuelos en planta baja.

La ocupación en plantas sótano, para permitir la plantación de arbolado de gran porte, será como máximo el mismo porcentaje de ocupación que se señala para el área de movimiento de plantas alzadas que aparece dibujada en el plano O10, pudiéndose distribuir dicha ocupación de planta sótano, libremente en la parcela, siempre que el porcentaje resultante de espacio libre se disponga fuera de la línea de edificación. El cuadro resultante de ocupaciones en planta sótano para las parcelas residenciales libres será el siguiente:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	SUPERFICIE MAX. OCUPACION P.SOTANO	% MÁXIMO OCUPACION P.SOTANO	% MINIMO DE ESPACIO LIBRE
RESIDENCIAL V.L. 1	7.060,54	5.467,64	77,43	22,47
RESIDENCIAL V.L. 2	10.397,17	7.511,41	72,24	27,76
RESIDENCIAL V.L. 3	1.475,30	905,55	61,38	38,62
RESIDENCIAL V.L. 4	10.928,62	8.945,8	81,85	18,15
RESIDENCIAL V.L. 5	7.902,21	5.925,51	74,98	25,05
RESIDENCIAL V.L. 6	5.161,36	4.287,42	83,06	16,94

4. Alturas:

El número máximo de plantas es de ocho (B+7), con una altura de cornisa máxima de 26 metros.

5. Superficie edificable y número de viviendas:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURA MAXIMA	N.º MÁXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² T)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² T/m ² P)
RESIDENCIAL V.L. 1	7.060,54	B+7	114	11.479,72	1,6214
RESIDENCIAL V.L. 2	10.397,17	B+7	167	16.858,32	1,6214
RESIDENCIAL V.L. 3	1.475,30	B+7	24	2.419,44	1,6214
RESIDENCIAL V.L. 4	10.928,62	B+7	176	17.720,02	1,6214
RESIDENCIAL V.L. 5	7.902,21	B+7	128	12.836,15	1,6214
RESIDENCIAL V.L. 6	5.161,36	B+7	83	8.368,59	1,6214
TOTAL	42.925,20		692	69.682,24	

6. Vuelos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados, no existiendo un vuelo máximo dentro de las áreas de movimiento, rigiéndose los vuelos exteriores a dichas áreas por las limitaciones establecidas con carácter genérico por el plan general.

7. Longitud de fachada:

La longitud mínima de fachada con frente a vial se establece en un mínimo de 12 metros.

20.2. Condiciones de uso.

1. Uso principal. Vivienda colectiva.

2. Usos complementarios y compatibles. Los considerados en el artículo 4.2.6. de las normas urbanísticas del Plan General en la zona A-2.

En lo no previsto en el presente artículo se regulará por las disposiciones de la sección 1.ª del artículo 4.2 de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

Art. 21. Edificación lucrativa no residencial.

21.1. Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:

Edificios destinados exclusivamente a usos lucrativos diferentes de la vivienda. Existen dos variantes diferentes:

—Parcelas de uso terciario (T).

—Parcela de uso terciario (SI).

2. Condiciones de parcelación:

Uso terciario (T): Se admite su división parcelaria, cumpliendo la condición de que las parcelas resultantes tendrán al menos 10 metros de frente al vial público y 500 metros cuadrados de superficie.

Uso terciario (SI): Se establece la parcela mínima para este uso en 2.500 metros cuadrados.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición de las plantas alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-10 de ordenación. Este área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.

La posición de la planta baja viene limitada por el área de movimiento que aparece señalada en el plano O-10 de ordenación. No se permiten vuelos en planta baja.

La ocupación en todas las plantas, incluidas las bajo rasante, es del 100% en el uso terciario (T), siendo del 100 % bajo rasante y del 50 % sobre rasante para el uso terciario (SI).

4. Alturas:

Uso terciario (T): La edificación tendrá un número máximo de plantas de cinco (B+4), con una altura de cornisa máxima de 22 metros.

Uso terciario (SI): La altura máxima para el monolito será de 12 m, siendo de 7 m para la edificación (B+2).

5. Superficie edificable:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURA MAXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² T/m ² P)
TERCIARIO T 1	11.443,79	B+4	12.749,29	1,0544
TERCIARIO T 2	3.740,43	B+4	4.170,77	1,115
TERCIARIO SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	2.501,09	B+4	500	0,2
TOTAL	17.685,31		17.420,06	

Computarán edificabilidad todos aquellos elementos definidos por el artículo 2.2.19 de las normas urbanísticas del Plan General, por lo que en el uso terciario (SI), la zona destinada a surtidores no computará edificabilidad, en función de su ubicación bajo soportales abiertos.

6. Vuelos:

Los vuelos exteriores a dichas áreas se regirán por las limitaciones establecidas con carácter genérico en el plan general.

21.2. Condiciones de uso.

Se admiten todos los usos admitidos por el artículo 4.2.6. de las normas urbanísticas del Plan General en la zona A-2, salvo la vivienda, con las limitaciones establecidas en dicho precepto para las situaciones (c) y (d). Los usos se atenderán a las normativas sectoriales correspondientes.

En lo no previsto en el presente artículo se estará a lo dispuesto en las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

Art. 22. Sistema local de equipamientos públicos.

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 obligatoria.

—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.

—Servicios de infraestructura urbana (SI): reservas de suelo con destino a elementos pertenecientes a las necesidades de saneamiento, tanques de laminación y otras análogas de la ciudad.

2. Condiciones generales de ordenación:

2.1. Las parcelas de equipamiento social y deportivo deberán acondicionar los espacios no ocupados por la edificación como espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados en el espacio libre del que forman parte. Solamente quedarán excluidos de esta condición aquellas implantaciones cuya naturaleza funcional requiera objetivamente la disponibilidad de un espacio libre acotado, sin que pueda aducirse esta necesidad para la disposición de estacionamientos de vehículos.

2.2. Las parcelas pertenecientes a la zona de servicios de infraestructura urbana (SI) se regularán, a todos los efectos, conforme a lo dispuesto para ellas por las normas del plan general.

2.3. No se cimentarán equipamientos en las zonas de existencia de dolinas.

3. Condiciones generales de edificabilidad:

A efectos de lo establecido en el artículo 8.2.15 de las normas urbanísticas del Plan General, la superficie edificable máxima de las parcelas de equipamiento público, al integrarse en tipos de ordenación de edificación abierta, será la siguiente:

CLASE DE SISTEMA	USO PRINCIPAL	ALTURA MAXIMA	SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE	
Equipamiento Público	Docente	B + 4	16.840,94	1,50 m ² /m ²	
	Educación Infantil:				
	Educación Primaria				
	E.S.O.: 4.645,48 m ²				
	Social	B + 4	5.936,99	1,50 m ² /m ²	8.905,48 m ²
	Deportivo	B + 4	5.928,09	0,50 m ² /m ² (^c)	2.964,04 m ² (^c)

(^c) Si se destinan exclusivamente a instalaciones cubiertas, su edificabilidad será de 1,50 m²/m², y su superficie edificable de 8.991 m², debiendo destinarse un 25% del suelo a jardines y arbolado.

4. El área de movimiento de la edificación definida en el plano O10 en la parcela de equipamiento deportivo se considera orientativa, pudiéndose modificar la citada área con la verificación de los estudios geotécnicos que deben realizarse previos a la edificación, cumpliendo la normativa específica de equipamientos sin necesidad de modificar el plan parcial ni de redacción de estudio de detalle.

Capítulo IV. — Estudios geotécnicos

Art. 23. Estudios geotécnicos.

En el estudio geotécnico de los correspondientes proyectos de edificación se realizarán, al menos, los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios de las normas tecnológicas de la edificación

para estudios geotécnicos de las cimentación (NTE-CEG) relativas a campañas de reconocimiento de categoría (CEG-4), o lo que determine el código técnico de la edificación (CTE/DB-SE-C).

Capítulo V. — Condiciones de estética y ornato

Art. 24. Paneles solares.

Aquellos proyectos que incluyan elementos de captación y acumulación de energía solar que se vayan a disponer sobre las cubiertas deberán contemplar expresamente la integración arquitectónica de los mismos.

Art. 25. Materiales fachada.

Se prohíbe el uso en fachadas de bloque de hormigón, de ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, balastradas y celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabados de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas. En particular queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, que deberán revestirse en todo el perímetro, salvo aquellos elementos puntuales como pilares en terrazas, que habrán de ser tratados en todo caso como pilares vistos o revestidos.

Art. 26. Porches.

El acabado de los elementos que conforman los espacios libres en planta baja (porches) tendrán las mismas limitaciones en cuanto al uso de materiales que las del resto de las fachadas en las que se incluyan, no admitiéndose soluciones que dejen la estructura vista salvo que esta hubiera sido adecuadamente diseñada para ello.

Art. 27. Fachadas testeros.

Las fachadas de los testeros de los bloques tendrán terminación similar las fachadas longitudinales de los bloques, debiendo practicarse en sus paramentos huecos para integrarlos adecuadamente con las fachadas.

Art. 28. Locales planta baja.

Cuando en las plantas bajas se habiliten locales destinados a usos residenciales, en el proyecto y en la obra de edificación se contemplará su cerramiento de fachada con características similares del resto del edificio debiendo quedar solamente el cierre de sus vanos. Este cierre se realizará, aun a tipo provisional, mediante elementos terminados, que, en caso de ser de fábrica, se revocarán y pintarán en un color entonado con el resto de la fachada.

Art. 29. Bajantes.

Se prohíben las bajantes vistas en fachada.

Art. 30. Cerramientos parcela.

Los cerramientos y límites previstos en las plantas bajas para acotar los espacios privados no obstaculizarán la permeabilidad y sensación visual del conjunto, por lo que de tratarse de elementos no transparentes su altura quedará limitada a 1 metro, siendo el resto hasta una altura máxima de 2,5 metros realizado con elementos de tipo metálico.

Art. 31. Tendaderos.

Será obligatorio en el caso de los tendaderos de ropa de la fachada, contemplar en el proyecto sistemas y piezas constructivas que impidan la visión desde el exterior de dicha ropa, tanto desde los viales como desde espacios abiertos desde los viarios.

En lo no previsto en este capítulo se estará a lo dispuesto en el capítulo 2.5 de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

Capítulo VI. — Servidumbre aeronáuticas

Art. 32. Informe previo.

La construcción de cualquier edificio o estructura (postes, antenas, etc.) dentro del extremo oeste del ámbito incluido en la zona de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Zaragoza requerirá informe previo y vinculante conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, de la Dirección General de Aviación Civil.

Capítulo VII. — Normativa sobre vertidos

Art. 33. El Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, aprobado por Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el "Boletín Oficial de Aragón" de 10 de marzo, forma parte integrante de la formativa del presente Plan parcial, así como las recomendaciones establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 15.115

El Gobierno de Zaragoza, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter inicial proyecto de reparcelación del área de intervención G-10-4, según proyecto técnico presentado en fecha 17 de diciembre de 2007, instado por Jorge Agustín Lueña Hernández, en representación de la Junta de Compensación de la citada área, condicionando la aprobación definitiva al cumplimiento de las prescripciones impuestas en los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en fecha 10 de septiembre de 2008 y por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística en fecha 6 de octubre de 2008, sin perjuicio de las que se deriven de los informes pendientes y que se emitan durante la tramitación del procedimiento.

Segundo. — Someter el expediente a información pública durante el plazo de treinta días hábiles, mediante publicación del acuerdo en el BOPZ y notificación individualizada del presente acuerdo, junto con una copia de los informes técnico y jurídico, en los que se exponen las prescripciones que deben cumplimentarse previamente a la aprobación definitiva, a todos los propietarios del ámbito y demás interesados afectados por el sistema de actuación, en los términos previstos en el artículo 143 del Reglamento de Planeamiento aragonés, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 141, 139 y 61 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y 108.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Tercero. — Transcurrido el plazo de exposición al público, y cumplimentadas las prescripciones impuestas, se resolverá lo que proceda sobre la aprobación definitiva.

Cuarto. — Conforme a lo establecido en el artículo 128 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, suspender el otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito correspondiente al área de intervención G-10-4.

Quinto. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones oportunas tendientes a la ejecución del presente acuerdo.

Mediante el presente anuncio se somete el expediente número 865.535/2005 a información pública durante el plazo de treinta días, en el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo, sito en Centro Administrativo Seminario (vía Hispanidad, 20, 2.ª planta), en horas de oficina, a partir del día siguiente al de la publicación en el "Boletín Oficial" correspondiente.

Zaragoza, 6 de noviembre de 2008. — El secretario general, P.D.: La jefa del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, Carmen Boned Juliani.

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 15.176

El Gobierno de Zaragoza, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2008, ha acordado aprobar inicialmente el proyecto de urbanización del área G-10-4 (Miguel Servet, María de Aragón, Paulino Savirón, Diego Espés y prolongación de camino del Junco), en expediente número 229.616/2006, a instancia de Ricardo Pedrajas García, que actúa en representación de Junta de Compensación del área G-10-4.

Y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61, en concordancia con el 97.4, de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, queda expuesto a información pública durante el plazo de treinta días hábiles, haciendo constar que durante dicho plazo, que se contará a partir de la fecha de inserción del anuncio en el BOPZ, podrá ser examinado en el Área de Urbanismo, Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística (vía Hispanidad, 20, Centro Administrativo Seminario), para que cuantas personas se consideren afectadas puedan presentar observaciones o alegaciones con los documentos que las justifiquen sobre cualquiera de los elementos comprendidos en dicho expediente.

Lo que se hace público a los efectos consiguientes.

Zaragoza, 7 de noviembre de 2008. — El gerente de Urbanismo, P.D.: La jefa del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, Carmen Boned Juliani.

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo

Núm. 15.219

El Gobierno de Zaragoza, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2008, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 113.3 y 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, operación jurídica complementaria al proyecto de reparcelación del sector 56-1, que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de 23 de diciembre de 2005, según proyecto técnico visado en fecha 1 de abril de 2008 y documentación complementaria aportada el 9 de septiembre de 2008, redactados a instancia de Inmobiliaria El Portazgo, S.A., con el objeto de adaptar el proyecto de reparcelación a las nuevas determinaciones de planeamiento vigentes en este ámbito, a consecuencia de la modificación de Plan parcial aprobada con carácter definitivo el 25 de enero de 2008 y publicada en el BOPZ de 6 de marzo de 2008, resolución que es firme en vía administrativa.

Segundo. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.º del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, deberá emitirse certificación administrativa de este acuerdo, una vez que sea firme en vía administrativa para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Tercero. — Notificar esta resolución a las entidad mercantil promotora de este procedimiento, así como a la Junta de Compensación, con indicación de los recursos pertinentes.

Cuarto. — Autorizar al ilustrísimo señor alcalde, o miembro de la Corporación que legalmente le sustituya, para la firma de cuanta documentación precise la debida efectividad del presente acuerdo.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, advirtiéndose que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer-