

## **IV. NORMAS URBANÍSTICAS**

## **IV – NORMAS URBANÍSTICAS**

### **TÍTULO I.- Generalidades y terminología.**

- Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.
- Artículo 2.- Integración normativa.
- Artículo 3.- Vigencia.
- Artículo 4.- Modificación del Plan Especial.
- Artículo 5.- Interpretación.

### **TÍTULO II.- Régimen urbanístico del suelo.**

- Artículo 6.- Clasificación del suelo.
- Artículo 7.- Calificación del suelo.
- Artículo 8.- Supuestos de aprobación previa de Estudios de Detalle.
- Artículo 9.- Parcelaciones y Reparcelaciones.

### **TÍTULO III.- Condiciones de las parcelas edificables.**

#### **CAPÍTULO I.- Generalidades.**

- Artículo 10.- Ámbito.
- Artículo 11.- Regulación.
- Artículo 12.- Tipología de la edificación.

#### **CAPÍTULO II.- Condiciones de volumetría.**

##### **SECCIÓN PRIMERA.- Condiciones generales.**

- Artículo 13.- Tipo de edificación.
  - Artículo 14.- Parcela mínima.
  - Artículo 15.- Ocupación del suelo.
  - Artículo 16.- Retranqueos.
  - Artículo 17.- Número de plantas.
  - Artículo 18.- Alturas.
  - Artículo 19.- Edificabilidad sobre parcela neta.
- ##### **SECCIÓN SEGUNDA.- Condiciones específicas de naves nido.**
- Artículo 20.- Régimen específico de naves nido.
  - Artículo 21.- Ocupación.
  - Artículo 22.- Retranqueos.
  - Artículo 23.- Aparcamientos.

#### **CAPÍTULO III.- Régimen de los usos.**

- Artículo 24.- Limitaciones de usos. Situaciones. Usos permitidos.

#### **CAPÍTULO IV.- Condiciones higiénico-sanitarias y estéticas de las edificaciones.**

- Artículo 25.- Condiciones generales de la edificación.
- Artículo 26.- Condiciones estéticas.

### **TÍTULO IV.- Régimen de los Espacios Libres.**

#### **CAPÍTULO I.- Régimen de los espacios libres de dominio público: zonas verdes.**

- Artículo 27.- Ámbito.
- Artículo 28.- Régimen Jurídico.
- Artículo 29.- Régimen de usos y condiciones de ordenación.

### **TÍTULO V.- Régimen del Sistema Viario.**

- Artículo 30.- Ámbito.
- Artículo 31.- Régimen Jurídico.
- Artículo 32.- Condiciones de la red viaria.
- Artículo 33.- Estacionamientos.

### **TÍTULO VI.- Condiciones y ejecución de la Urbanización.**

- Artículo 34.- Ámbito, naturaleza y contenido.
- Artículo 35.- Cuotas de Urbanización.
- Artículo 36.- Condiciones generales de urbanización.
- Artículo 37.- Características de la red viaria.
- Artículo 38.- Características de las zonas verdes y franjas perimetrales arboladas.

### **TÍTULO VII.- Competencias sectoriales**

- Artículo 39.- Sujeción a autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.
- Artículo 40.- Sujeción a autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón.
- Artículo 41.- Sujeción a Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización.

## **NORMAS URBANÍSTICAS** **ÁREA F-86-3**

### **TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA**

#### **Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación**

Las presentes Normas son parte integrante del Plan Especial del Área de Referencia F-86-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito de aplicación.

#### **Artículo 2.- Integración normativa**

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan Especial y subsidiariamente las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y en concreto las normas correspondientes a las zonas F y a la Zona H1, en lo correspondiente a tipologías de la edificación y usos.

#### **Artículo 3.- Vigencia**

Aprobado el Plan Especial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y las presentes normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se subsanen, ésta carecerá de ejecutoriedad con respecto a las determinaciones a las que se refieran.

La vigencia de este plan es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación urbanística.

#### **Artículo 4.- Modificación del Plan Especial**

La modificación de la disposición de la edificación, así como de las determinaciones de edificabilidad de cada zona, alturas máximas, distancias mínimas, áreas de movimiento y usos requerirán la modificación del Plan Especial.

#### **Artículo 5.- Interpretación**

El Ayuntamiento de Zaragoza, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan Especial a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- la unidad y coherencia entre todos los documentos,
- el cumplimiento de los objetivos y fines del Plan Especial, que se expresan en la Memoria para el conjunto de ámbito.
- la coherencia con el Plan General.

En la interpretación de los diferentes documentos del Plan Especial se aplicarán los criterios establecidos en el artículo 1.1.6.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

## **TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **Artículo 6.- Clasificación del suelo**

Los terrenos objeto del presente Plan Especial tienen la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado. Tendrán la condición de Suelo Urbano Consolidado cuando, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados con arreglo al mismo.

### **Artículo 7.- Calificación del suelo**

En los terrenos objeto del presente Plan Especial se realiza la calificación del suelo atendiendo a la condición del mismo, a los usos previstos y a la tipología edificatoria propuesta, resultando tres calificaciones:

1. Industrial: Comprende los terrenos de suelo privado, destinados a la implantación del uso industrial tradicional de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución, y de los usos compatibles y complementarios propios de la zona H1 del Plan General.

2. Espacios Libres Públicos: Se dividen en tres zonas de 1.985'71 m<sup>2</sup>, 1.605'30 m<sup>2</sup> y 359'45 m<sup>2</sup> *Mod* respectivamente y que suman un total de 3.950'46 m<sup>2</sup>.

3. Viario y aparcamientos: es el resto del suelo de dominio y uso público que no tiene la calificación de Industrial ni de Espacios Libres públicos, destinado al movimiento de vehículos y peatones, así como a aparcamientos.

### **Artículo 8.- Supuestos de aprobación previa de Estudios de Detalle**

La edificación en el ámbito de este Plan Especial no requerirá la aprobación previa de Estudios de Detalle siempre que se ajuste a la ordenación prevista en el Plan Especial.

No obstante, en el supuesto de los casos donde el proyecto de edificación no se ajuste a esta ordenación y no abarque la totalidad de la manzana, se exigirá la aprobación previa del Estudio de Detalle con el objetivo de garantizar su unidad constructiva según los criterios expresados en este Plan Especial.

### **Artículo 9.- Parcelaciones y Reparcelaciones.**

El Proyecto de Reparcelación definirá la configuración parcelaria de las manzanas y concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con las determinaciones del presente Plan Especial.

Las parcelas resultantes no serán inferiores a 4.000 m<sup>2</sup>, y deberán permitir el cumplimiento de las condiciones de parcela establecidas en las presentes Normas.

El Proyecto de Reparcelación materializará la equidistribución de beneficios y cargas en el que se incluirá la valoración de las edificaciones y actividades existentes así como los costes correspondientes a la urbanización de la parte correspondiente del Sistema General, en los términos expresados en la ficha del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

### **TÍTULO III.- CONDICIONES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

#### **CAPÍTULO I.- GENERALIDADES.**

##### **Artículo 10.- Ámbito**

Las presentes Normas Urbanísticas resultan de aplicación a todos los terrenos incluidos en el Área de Intervención F-86-3.

##### **Artículo 11.- Regulación**

El presente título del Plan Especial desarrolla las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza relativas a los índices de aprovechamiento, cesión y demás determinaciones contenidas en la ficha de ordenación del área del Plan General.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General, y en concreto las determinaciones de tipología edificatoria y usos correspondientes a la Zona H1 (áreas de usos industriales) en todas aquellas cuestiones que no se encuentren expresamente reguladas en las presentes Normas.

##### **Artículo 12.- Tipología de la edificación.**

La tipología de edificación será de zona industrial ordenada mediante edificios aislados o agrupados, de uso dominante industrial, ordenadas mediante planificación previa de modo que exista una cierta calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario.

#### **CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE VOLUMETRÍA**

##### **SECCIÓN PRIMERA.- Condiciones generales.**

##### **Artículo 13. Tipo de edificación**

1. El tipo de edificación dominante dispone los bloques o pabellones destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios,...) como edificios o cuerpos representativos que dan fachada a la vía principal con la que linda la parcela, con un adecuado tratamiento arquitectónico, y urbanización y ajardinamiento de los retranqueos, separados del viario mediante cerramientos transparentes; tras los edificios o cuerpos representativos, se sitúan las naves y los elementos funcionales del proceso industrial.

2. El tipo incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras formando hileras o manzanas (naves nido) que cumplan las condiciones indicadas en estas normas.

##### **Artículo 14.- Parcela mínima**

En las segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes deberán tener 4.000 m<sup>2</sup> de superficie, con una longitud de fachada mínima de 15 metros.

##### **Artículo 15.- Ocupación del suelo**

La ocupación será la que resulte de las alineaciones y retranqueos marcados en el plano "O3. alineaciones y rasantes". Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas Normas.

##### **Artículo 16.- Retranqueos.**

Se ajustará a los retranqueos fijados en el Plano de Ordenación "O3. Alineaciones y rasantes".

##### **Artículo 17.- Número de plantas**

En Naves: Planta baja + 2 alzadas y en Edificios representativos (art. 13): Planta baja + 3 alzadas.

**Artículo 18.- Alturas**

Naves: La altura máxima será de 10,50 metros.

Edificios representativos (art. 13): La altura máxima será de 13,50 metros.

La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación o edificio representativo, podrá excederse cuando quede justificada su necesidad.

**Artículo 19.- Edificabilidad sobre parcela neta**

La edificabilidad sobre parcela neta es de 1,3258 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. *Mod*

**SECCIÓN SEGUNDA.- Condiciones específicas de naves nido.****Artículo 20.- Régimen específico de naves nido**

En caso de ordenación de las parcelas mediante la construcción de edificios industriales entre medianeras (naves nido) deberá cumplir las condiciones de aprovechamiento establecidas en los artículos siguientes.

**Artículo 21.- Ocupación**

La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 1.500 m<sup>2</sup>. La ocupación sobre parcela neta será la que resulte de los retranqueos.

**Artículo 22.- Retranqueos**

Se ajustará a los retranqueos fijados en el Plano de Ordenación "O3. Alineaciones y rasantes". Los retranques mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.

**Artículo 23.- Aparcamientos**

La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que un único proyecto de ejecución de construcción incluya el conjunto de las naves de una manzana.

**CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DE LOS USOS****Artículo 24.- Limitaciones de usos. Situaciones. Usos permitidos.**

De acuerdo con el artículo 5.4.4.3 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana se permiten los siguientes usos:

- Edificios destinados a industria tradicional de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución.

- Venta mayorista o exposiciones con venta minorista en establecimientos especializados de más de 2.000 m<sup>2</sup>, dedicados a las siguientes actividades: materiales de construcción, maquinaria y bricolaje; vehículos; accesorios y piezas de recambio, y combustibles, carburantes y lubricantes.

Se admiten los siguientes usos compatibles con el dominante:

- Comercial: solamente exposiciones comerciales sin venta minorista, complementarias del uso principal.

- Oficinas, equipamientos y servicios: solamente los que guarden una relación justificada con el uso dominante.

- Vivienda con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m<sup>2</sup> de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

En la parcela 1 se prevé como uso compatible el de Infraestructura y Servicios (los 900 m<sup>2</sup> solicitados por ERZ Endesa para la Subestación Eléctrica).

### **Artículo 18.- Alturas**

Naves: La altura máxima será de 10,50 metros.

Edificios representativos (art. 13): La altura máxima será de 13,50 metros.

La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación o edificio representativo, podrá excederse cuando quede justificada su necesidad.

### **Artículo 19.- Edificabilidad sobre parcela neta**

La edificabilidad sobre parcela neta es de 1,3258 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## **SECCIÓN SEGUNDA.- Condiciones específicas de naves nido.**

### **Artículo 20.- Régimen específico de naves nido**

En caso de ordenación de las parcelas mediante la construcción de edificios industriales entre medianeras (naves nido) deberá cumplir las condiciones de aprovechamiento establecidas en los artículos siguientes.

### **Artículo 21.- Ocupación**

La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 1.500 m<sup>2</sup>. La ocupación sobre parcela neta será la que resulte de los retranqueos.

### **Artículo 22.- Retranqueos**

Se ajustará a los retranqueos fijados en el Plano de Ordenación "O3. Alineaciones y rasantes". Los retranques mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.

### **Artículo 23.- Aparcamientos**

La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que un único proyecto de ejecución de construcción incluya el conjunto de las naves de una manzana.

## **CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DE LOS USOS**

### **Artículo 24.- Limitaciones de usos. Situaciones. Usos permitidos.**

De acuerdo con el artículo 5.4.4.3 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana se permiten los siguientes usos:

- Edificios destinados a industria tradicional de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución.

- Venta mayorista o exposiciones con venta minorista en establecimientos especializados de más de 2.000 m<sup>2</sup>, dedicados a las siguientes actividades: materiales de construcción, maquinaria y bricolaje; vehículos; accesorios y piezas de recambio, y combustibles, carburantes y lubricantes.

Se admiten los siguientes usos compatibles con el dominante:

- Comercial: solamente exposiciones comerciales sin venta minorista, complementarias del uso principal.

- Oficinas, equipamientos y servicios: solamente los que guarden una relación justificada con el uso dominante.

- Vivienda con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m<sup>2</sup> de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

## **CAPÍTULO IV.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES**

### **Artículo 25.- Condiciones generales de la edificación**

Las construcciones y edificios deberán cumplir las normas vigentes sobre ventilación e iluminación en edificios de uso industrial, supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios y demás disposiciones de aplicación.

Los locales industriales cuyo uso esté permitido por estas Normas deberán tener una superficie mínima de 3,00 m<sup>2</sup> y cubicación de 9,00 m<sup>3</sup> por cada puesto de trabajo.

Dispondrán de aseos independientes para cada sexo.

### **Artículo 26.- Condiciones estéticas**

Se perjuicio de lo dispuesto en el artículo 13, las naves tendrán libertad de composición, materiales y disposición de volúmenes. Se buscará la calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario.

Los materiales empleados en el tratamiento arquitectónico de las fachadas cumplirán con las condiciones generales de ornato y adecuación al espacio. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se representarán en su verdadero valor. No se permitirá dejar vistos materiales estructurales o de cerramiento que tradicionalmente queden ocultos, ni revocos sin un acabado con pintura.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Las empresas propietarias quedarán obligadas al buen estado de mantenimiento y conservación de la edificación y espacios libres.

Quedan prohibidos los paneles murales dedicados a publicidad exterior vial.

## **TÍTULO IV.- RÉGIMEN DE LOS ESPACIOS LIBRES.**

### **CAPÍTULO I.- Régimen de los espacios libres de dominio público: zonas verdes.**

#### **Artículo 27.- Ámbito**

Constituyen el sistema de espacios libres de dominio y uso público de este ámbito la franja perimetral grafiada en el Plano de Ordenación "O4. Zonas verdes y espacios libres públicos" con dicha calificación.

#### **Artículo 28.- Régimen Jurídico**

Los terrenos comprendidos en el sistema de espacios libres de dominio y uso público serán destinados a la plantación de arbolado y jardinería con inclusión, en su caso, de actividades de ocio y recreativas compatibles con su naturaleza.

De conformidad con el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 7 de diciembre de 2007, se recogerá la actual servidumbre de paso a favor de ACESA para la instalación de Arqueta y tramo de tubería integrante del sistema de abastecimiento de Agua a Zaragoza y su entorno Tramo Loteta-Zaragoza y corredor del Ebro. *Mod*

#### **Artículo 29.- Régimen de usos y condiciones de ordenación**

Las condiciones de usos permitidos y las condiciones de las construcciones autorizables en estos espacios son las expresadas en el artículo 8.2.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, es decir:

- Con carácter general, podrá destinarse un 5% de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas, siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado.
- Además de lo expresado en el apartado anterior, se permiten edificaciones relacionadas con los usos deportivos, siendo la edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. *B*

## **TÍTULO V.- RÉGIMEN DEL SISTEMA VIARIO**

### **Artículo 30.- Ámbito**

Constituye el sistema viario de este sector las franjas que rodean las dos manzanas edificables industriales de una superficie de 11.192'90 m<sup>2</sup>. *Nol*

Por lo que se refiere al sistema local, se ha distinguido un vial que rodea las manzanas industriales, en forma perimetral, y un viario perpendicular que separa las manzanas de uso industrial.

### **Artículo 31.- Régimen jurídico**

Los terrenos comprendidos en el sistema viario serán destinados al movimiento de peatones y vehículos, así como al estacionamiento de estos últimos.

El subsuelo de estas áreas se utilizará para la distribución de los distintos servicios urbanísticos a las parcelas industriales, a través de las redes definidas a nivel de esquema en los planos de instalaciones urbanas de este Plan, u otras cuya necesidad se determine en el Proyecto de Urbanización.

La ejecución tanto de la red viaria como de las distintas redes de servicios urbanísticos se realizará según lo que se indique en el Proyecto de Urbanización, con los requerimientos señalados en estas Normas.

De conformidad con el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 7 de diciembre de 2007, se recogerá la actual servidumbre de paso a favor de ACESA de tramo de tubería integrante del sistema de abastecimiento de Agua a Zaragoza y su entorno Tramo Loteta-Zaragoza y corredor del Ebro. *Mod*

### **Artículo 32.- Condiciones de la red viaria**

La red viaria definida en este Plan Especial está compuesta por las calzadas, que se utilizarán para el movimiento de vehículos, las aceras, reservadas para los movimientos peatonales y las bandas de estacionamiento.

Las condiciones formales a respetar son las expresadas en el artículo 7.2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

### **Artículo 33.- Estacionamientos**

1. Este Plan Especial prevé una dotación de estacionamientos en la red viaria, definidos en todos los planos de ordenación.

2. La disposición y dimensiones de las bandas de aparcamiento se definen en el plano "O2. Cotas y superficies".

3. Asimismo este Plan Especial prevé una plaza de carga y descarga por cada 1.000 m<sup>2</sup> construidos de acuerdo con el artículo 2.4.6.g de las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. *B*

## **TÍTULO VI.- CONDICIONES Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN**

### **Artículo 34.- Ámbito, naturaleza y contenido**

Para la ejecución física del Plan Especial se realizará y tramitará un Proyecto de Urbanización de todo el ámbito del Área de Intervención F-86-3.

Dicho proyecto tendrá por finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos. En concreto, 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, de riego 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 suministro de gas.

Además, el proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, protección contra incendios y demás disposiciones de aplicación.

### **Artículo 35.- Cuotas de Urbanización**

Las obras de urbanización se financiarán mediante las aportaciones de los propietarios en función de cuotas de participación definidas en el Proyecto de Reparcelación.

### **Artículo 36.- Condiciones generales de urbanización**

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

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

3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica y, en su caso, las subcentrales de calefacción, podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.

4. Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el Código Técnico de la Edificación DB-SI "Seguridad en caso de incendio", la Ordenanza municipal OM-PCI/2000 y el Reglamento de instalaciones contra incendios y el Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales, o normas que los sustituyan.

5. La red de saneamiento será de tipo unitario, para las conducciones de aguas fecales de los edificios y de pluviales procedentes de la edificación y de las calles y espacios libres públicos. Existirá la suficiente dotación de rejillas sumidero en los viales y zonas peatonales como para garantizar la adecuada eliminación de las pluviales circulantes por esos ámbitos.

6. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan Especial tienen carácter orientativo. Los criterios de cálculo de las distintas instalaciones (caudales mínimos en abastecimiento de agua y alcantarillado, consumos de electricidad y gas, niveles de iluminación en alumbrado público) establecidos en la Memoria tendrán el mismo carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

7. El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

### **Artículo 37.- Características de la red viaria**

1. El diseño de los elementos de la red viaria (anchos de calzadas y aceras, radios de giro) que se contiene en el Plan Especial tiene carácter vinculante, si bien será en el futuro proyecto de urbanización donde adquirirán carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones que sean diferentes a las recogidas en este Plan Especial. 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 Especial satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las calles serán de tipo convencional, con subdivisión en bandas de circulación de viandantes, estacionamiento y calzada.

La disposición y dimensiones de estos elementos vienen consignados en los planos "02. Cotas y superficies", "03. Alineaciones y rasantes" y "07.1. Trama viaria. Viales" de este Plan Especial. En ellos se definen los tipos de vial, las rasantes de las calzadas y los radios de giro interior en los cruces de calles. En el plano "07.2. Trama viaria. Perfiles longitudinales" se definen las rasantes de las calzadas y sus pendientes longitudinales. En el plano "07.3. Trama viaria. Perfiles transversales" se define la sección transversal de cada tipo de vial, las anchuras de aceras, calzadas y carriles de estacionamiento, y las diferencias de cota entre aceras y calzadas.

4. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito. Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil, ni las transversales al 2 por ciento.

5. En las calzadas de las calles que admitan tráfico rodado convencional (50 km/h) se utilizarán pavimentos de aglomerado asfáltico absorbente acústico, con menor proporción de betún y mayor porosidad.

6. En las aceras de viales de anchura mayor de dieciséis metros se plantará un árbol cada diez metros lineales en cada una de las aceras.

### **Artículo 38.- Características de las zonas verdes y franjas perimetrales arboladas**

1. El proyecto de urbanización establecerá las condiciones de ajardinamiento de las zonas verdes y franjas perimetrales, si bien deberá respetar las condiciones establecidas en el siguientes artículo.

2. El tratamiento superficial en las zonas verdes será eminentemente ajardinado, si bien se permitirá el trazado de caminos y áreas peatonales.

3. En las franjas perimetrales arboladas y en las zonas verdes deberá realizarse una plantación mínima de un árbol por cada veinticinco y cincuenta metros cuadrados de superficie respectivamente.

4. Existirá instalación de riego que asegure el mantenimiento de las especies vegetales plantadas, tanto en las zonas verdes como en las franjas perimetrales arboladas.

## **TÍTULO VII.- COMPETENCIAS SECTORIALES.**

### **Artículo 39.- Sujeción a autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias.**

De conformidad con los 13,14,15 y 16 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector ferroviario y del informe de la Jefatura de Patrimonio de RENFE de Aragón de 20 de diciembre de 2004, recaído en el expediente de aprobación del Plan Especial, deberá solicitarse autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias para la ejecución de las obras de urbanización o en su caso de edificación que se lleven a cabo dentro de la zona de afección del ferrocarril. *Mod*

Asimismo, las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generales por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a desnivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la administración ferroviaria.

Finalmente, deberá plantearse y desarrollarse una solución adecuada en cuanto a los problemas de desagüe de las aguas pluviales, de forma que no afecten en ningún caso a la explanación de la vía férrea en el sector objeto de esta modificación.

### **Artículo 40.- Sujeción a autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón.**

De conformidad con el artículo 21 de la Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras y con el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón de fecha 22 de Enero de 2008, deberá solicitarse autorización para la ejecución de las obras de urbanización de los accesos al ámbito del Plan Especial. *Mod*

### **Artículo 41.- Sujeción a Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización.**

De conformidad con el informe del Director del Instituto de Gestión Ambiental de fecha de 19 de Octubre de 2006, el Proyecto de Urbanización se someterá o no a Evaluación de Impacto Ambiental según determine el órgano autonómico ambiental, por encontrarse incluido en el Anexo III de la Ley 7/2006, de 22 de Junio de protección ambiental de Aragón, relativo a los Proyectos de zonas Industriales *Mod*

Zaragoza, abril de 2.008

*Javier Domínguez*  
El arquitecto  
D. Javier Domínguez Hernández *B*

