SECCIÓN QUINTA

Núm. 5084

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO Y EQUIPAMIENTOS

Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de junio de 2020, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo Plan especial en la manzana 4 del área de intervención G-44-2, a instancia de José Manuel Saldaña Oliete, en representación de Insignia Aragón, SLU, según proyecto técnico fechado en 30 de abril de 2019 presentado el 2 de mayo de 2019, con el objeto de reordenar volumétricamente la manzana 4 en base a las determinaciones establecidas para el área G-44-2 en la modificación aislada núm. 119 del Plan general.

Segundo. — Con carácter previo a la publicación en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón* del presente acuerdo junto con las normas urbanísticas del Plan especial, remitir copia del proyecto aprobado definitivamente en soporte digital al Consejo Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.6, por remisión del artículo 64.2, y la disposición adicional quinta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Tercero. — Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento autonómico de Planeamiento Urbanístico, vigente de conformidad con las disposiciones derogatorias del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el acuerdo de aprobación definitiva se inscribirá en el libro registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

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

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que el presente acuerdo agota la vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, de conformidad con lo previsto el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, y en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional cuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

I.C. de Zaragoza, a 1 de julio de 2020. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La jefa del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, P.A., La adjunta a la Jefatura del Servicio, Elena Marcilla Serrano.

ANEXO

1. Normas urbanísticas

I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Artículo 1. — *Objeto y ámbito de aplicación.*

Las presentes normas tienen por objeto regular el régimen urbanístico del suelo y determinar las características de las construcciones y el uso de las mismas en la manzana que forma el ámbito de este plan especial.

Artículo 2. — *Ejecutividad y vigencia.*

De acuerdo con el artículo 80 del TRLUA, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón: «Los planes urbanísticos serán inmediatamente ejecutivos una vez publicada su aprobación definitiva, el texto íntegro de las normas que contengan y, en los supuestos previstos en esta Ley, el documento refundido de planeamiento. Cuando el plan urbanístico haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica deberá publicarse simultáneamente la documentación señalada en legislación autonómica de evaluación ambiental. Si la aprobación definitiva se hubiera otorgado parcialmente, los planes carecerán de ejecutividad, en cuanto a la parte objeto de reparos, hasta tanto fueran publicados el documento refundido o la aprobación definitiva de la correspondiente rectificación».

Además, según el artículo 83. Régimen general: «Los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida».

II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El presente plan especial afecta exclusivamente al suelo clasificado como suelo urbano no consolidado calificado como manzana 4 residencial vivienda.

Artículo 3. — *Zonificación*.

Parcela neta de usos residencial, que comprende los terrenos destinados a la edificación de viviendas libres colectivas, así como a otros usos compatibles y complementarios, de acuerdo con la zona A2 grado 1 del PGOU.

III. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS

Artículo 4. — *Usos.*

Uso Principal: Vivienda colectiva.

Son compatibles y complementarios los usos contemplados en el artículo 4.2.6, de las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza referidos a la zona A2, grado 1:

A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.

B) Residencia comunitaria y hotelero: En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5. En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2. En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3. En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

C) Industrias, talleres y almacenes: En situación a), solo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones: En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 metros cuadrados y 2 CV. En planta alzada: superficie máxima de 30 metros cuadrados y 1 CV. Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones: En semisótano: superficie máxima de 200 metros cuadrados y 10 CV. En planta baja: superficie máxima de 300 metros cuadrados y 15 CV. En planta alzada: superficie máxima de 30 metros cuadrados y 1 CV. No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

D) Comercial: En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos. En situación b), en plantas semisótano, baja y primera. En situación c), en plantas semisótano y superiores. En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores. En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

E) Oficinas: En situación a) solamente se admiten: despachos profesionales en la vivienda del titular, y oficinas en plantas de semisótano, baja y primera. En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior, solo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

F) Recreativos: Siempre que cuenten con acceso independiente, en plantas de sótano, semisótano, y baja. El uso en la planta de sótano solo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con esta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella. Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

G) Equipamientos y servicios: En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 metros cuadrados y usos de asistencia social en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1. En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Solo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras. En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

Artículo 5. — *Normas de la ordenación de la edificación.*

5.1. Superficie edificable.

De acuerdo con lo establecido en el plan general las condiciones de superficie edificables son las siguientes:

—Superficie edificable total: 21.338 metros cuadrados.

—Superficie máxima residencial: 17.338 metros cuadrados.

5.2. Densidad.

De conformidad con la densidad fijada en el PGOU, el número máximo de viviendas es 160 uds.

5.3. Ocupación.

La ocupación máxima será:

—Plantas bajo rasante: 100%.

—Plantas niveles 1 y 2, (PB y PB+1, respectivamente): 100%.

—Plantas niveles 3 a 7 (de PB+2 a PB+6): Se define las áreas de movimiento en plano de ordenación O.5

En caso de que el arranque de los volúmenes independientes a modo de «torres» se produzca antes del nivel 7, deberá garantizarse que la ocupación máxima de cada torre será del 27% o del 50% la suma de ambas.

—Plantas niveles 8 a 18 (de PB+7 a PB+17): Cada volumen o «torre» podrá ocupar como máximo el 27%, y siendo la suma de las ocupaciones de ambas máxima el 50%. Se define las áreas de movimiento en plano de ordenación O.6

—Plantas niveles 19 y 20 (PB+18 y PB+19): Exclusivamente la definida como Torre 2 podrá desarrollarse en estos niveles y conforme al plano de ordenación O.7. Elvolumende dicha «torre» podrá ocupar como máximo el 27%.

A modo resumen, se adjunta tabla con desglose por planta, del área de movimiento grafiada en planos de ordenación y ocupación máxima:

Tabla resumen superficies áreas de movimiento y ocupación máxima

AREA DE MOVIMIENTO Y OCUPACIÓN MÁXIMA DEL EDIFICIO por planta-nivel

define la superficie máxima de área de movimiento y superficie máxima de ocupación del conjunto del edificio por planta

	NIVELES	PLANTAS	TORRE 1 + TORRE 2				
			ÁREA MOVIMIENTO		OCUPACIÓN MÁX		
			m2	%	m2	%	
torres	20	B+19	653,61	27,88%	632,88	27,00%	
	19	B+18	653,61	27,88%	632,88	27,00%	
	18	B+17	1260,73	53,79%	1172,00	50,00%	
	17	B+16	1260,73	53,79%	1172,00	50,00%	
	16	B+15	1260,73	53,79%	1172,00	50,00%	**NOTA**
	15	B+14	1260,73	53,79%	1172,00	50,00%	ocupación máx. por torre = 632,88 (27%)
	14	B+13	1260,73	53,79%	1172,00	50,00%	y la suma de ambas torres = 1172,00 (50%)
	13	B+12	1260,73	53,79%	1172,00	50,00%	
	12	B+11	1260,73	53,79%	1172,00	50,00%	
	11	B+10	1260,73	53,79%	1172,00	50,00%	
	10	B+9	1260,73	53,79%	1172,00	50,00%	
	9	B+8	1260,73	53,79%	1172,00	50,00%	
	8	B+7	1260,73	53,79%	1172,00	50,00%	
basamento	7	B+6	1446,67	61,72%	1446,67	61,72%	**NOTA**
	6	B+5	1446,67	61,72%	1446,67	61,72%	en caso de arranque de torres en basamento la
	5	B+4	1446,67	61,72%	1446,67	61,72%	ocupación máx. por torre = 632,88 (27%)
	4	B+3	1446,67	61,72%	1446,67	61,72%	y la suma de ambas torres = 1172,00 (50%)
	3	B+2	1446,67	61,72%	1446,67	61,72%	
zócalo	2	B+1	2344,00	100,00%	2344,00	100,00%	
	1	B	2344,00	100,00%	2344,00	100,00%	
sótanos	sótano -1		2344,00	100,00%	2344,00	100,00%	
	sótano -2		2344,00	100,00%	2344,00	100,00%	
	sótano -3		2344,00	100,00%	2344,00	100,00%	

AREA DE MOVIMIENTO Y OCUPACIÓN MÁXIMA POR TORRE y planta-nivel

define la superficie máxima de área de movimiento y superficie máxima de ocupación de cada una de las torres por planta

TORRE 1				TORRE 2				PLANTAS	NIVELES	
ÁREA MOVIMIENTO		OCUPACIÓN MÁX		ÁREA MOVIMIENTO		OCUPACIÓN MÁX				
m2	%	m2	%	m2	%	m2	%			
				653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+19	20	torres
				653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+18	19	
607,12	25,90%	632,88	27,00%	653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+17	18	
607,12	25,90%	632,88	27,00%	653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+16	17	
607,12	25,90%	632,88	27,00%	653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+15	16	
607,12	25,90%	632,88	27,00%	653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+14	15	
607,12	25,90%	632,88	27,00%	653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+13	14	
607,12	25,90%	632,88	27,00%	653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+12	13	
607,12	25,90%	632,88	27,00%	653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+11	12	
607,12	25,90%	632,88	27,00%	653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+10	11	
607,12	25,90%	632,88	27,00%	653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+9	10	
607,12	25,90%	632,88	27,00%	653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+8	9	
607,12	25,90%	632,88	27,00%	653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+7	8	
1446,67	61,72%	1446,67	61,72%	**NOTA**				B+6	7	basamento
1446,67	61,72%	1446,67	61,72%	en caso de arranque de torres en basamento la				B+5	6	
1446,67	61,72%	1446,67	61,72%	ocupación máx. por torre = 632,88 (27%)				B+4	5	
1446,67	61,72%	1446,67	61,72%	y la suma de ambas torres = 1172,00 (50%)				B+3	4	
1446,67	61,72%	1446,67	61,72%					B+2	3	
2344,00	100,00%	2344,00	100,00%					B+1	2	zócalo
2344,00	100,00%	2344,00	100,00%					B	1	
2344,00	100,00%	2344,00	100,00%					sótano -1		sótanos
2344,00	100,00%	2344,00	100,00%					sótano -2		
2344,00	100,00%	2344,00	100,00%					sótano -3		

Área de movimiento: Superficie sombreada del área definida en planos de ordenación de O.02 a O.07.

Ocupación máxima: Condición urbanística límite para cada planta.

En planta baja no estará permitido el uso de vivienda.

En PB y P 1.ª podrá ocuparse el 100% de la parcela con la superficie edificable no residencial prevista en la ficha de la unidad edificatoria (4.000 metros cuadrados) y con usos complementarios y compatibles de la zona A2 grado 1, servicios de accesos verticales e instalaciones comunes y porches si los hubiera.

En todas las plantas sobre rasante, el área de movimiento de la edificación será la que resulte de la ordenación gráfica definida en la documentación gráfica, planos de ordenación de O-03 a O-07. La ocupación máxima de la edificación en las plantas de «torres» (niveles de 8 (B+7) o inferior en caso de arranque, a 20 (B+19) será del 27% para cada «torre» y del 50%, la suma de ambas.

En nivel 3 (PB+2) y sobre la cubierta de nivel 2 (cubierta de PB+1), así como en todas las cubiertas del edificio o torres, se permitirá el uso de las azoteas con elementos abiertos comunes o particulares tales como equipamientos deportivos anexos al uso principal (piscinas, pistas de pádel, etc) y pérgolas o sistemas de protección solar.

5.4. Retranqueos de la edificación.

Se atenderá a lo dispuesto en el PGOU de Zaragoza art. 4.2.2. en cuanto a los retranqueos y distancias de la edificación, y con el criterio de luces rectas.

Se justifica las distancias de separación a colindantes y retranqueos en el plano de ordenación O.09.

La justificación de retranqueos y distancias, se realizan respecto a las edificaciones existentes consolidadas colindantes en el caso del Centro de Salud o a las definidas en el proyecto básico de edificio de avenida Navarra 72-74 con solicitud de licencia urbanística y conforme al planeamiento aprobado definitivamente en el lado sur (Plan especial reforma interior avenida Navarra 72-74), pudiendo ser corregidos y modificados estos retranqueos a planeamientos, mediante estudio de detalle que justifique la separación a edificios.

5.5. Vuelos.

Los vuelos máximos permitidos serán de 1,40 m a partir de los límites de parcela. Su justificación deberá realizarse conforme al art. 2.2.33 del vigente PGOU de Zaragoza.

5.6. Alturas máximas:

Altura máxima torre 1: 18 plantas (PB+17) y 56,50 metros.

Altura máxima torre 2: 20 plantas (PB+19) y 62,00 metros.

Altura máxima basamento: 7 plantas (PB+6) y 23,50 metros.

Altura máxima zócalo: 2 plantas (PB+1) y 8,50 metros.

La rasante del terreno como punto de origen de medición de alturas será la cota +210.66 metros establecida por la media aritmética de las cotas de referencia de los puntos medios de las alineaciones a las tres calles.

Pto. origen medición alturas = (209.90+210.28+211.82)/3 = +210.66 metros.

Las altura definida por cada elemento (zócalo, basamento y torres) es máxima y no obligatoria, debiendo cumplir con el coeficiente de ocupación que corresponde en función de la tipología (si son torres, el 27% máximo cada una y 50% máximo entre las dos).

5.7. Construcciones admitidas por encima de la altura máxima.

Se atenderá a lo dispuesto en el art. 2.2.22 del PGOU de Zaragoza.

Podrá realizarse y de carácter estrictamente estético, remates de fachada a modo de cubierta o frontal y como remate del edificio, y que no computarán a efectos de altura máxima ni edificabilidad (facetamiento de la fachada en la unión con cubierta a modo de pliegue tal y como se puede ver en los esquemas de alzados reflejados en el documento).

Artículo 6. — *Condiciones estéticas.*

El edificio se entiende como un volumen orgánico, que se materializa en una geometría híbrida pero continua. La zona inferior del basamento se macla con las dos torres que emergen de éste, alcanzando alturas de 20 y 18 plantas.

Una misma piel o «velo», definida por un patrón de elementos verticales de color, resaltados respecto del plano de fachada, genera un ritmo óptico que varía con la posición del espectador respecto del edificio.

En su encuentro con el plano del pavimento, el basamento se abre marcando un claro punto de acceso principal, reforzado por una estructura vista de directriz inclinada. Mientras que se adapta a los lindes de la parcela reduciendo la dimensión de los vuelos superiores de manera gradual.

La cubiertas del basamento son planas y transitables, mientras que las cubiertas de los últimos pisos de las torres son inclinadas.

La definición constructiva de volúmenes y piel queda definida en los planos e imágenes de ordenación vinculante, y más concretamente en los planos O.14-1 a O.14-6, a continuación se enumeran los criterios principales que éstos contienen:

1. Sistema general de fachada (d7).

Los elementos principales de la fachada serán:

—Tubulares rectangulares verticales de aluminio lacado en dos tonos de verde.
—Frentes de forjado rematados en perfil horizontal continuo.
—Zonas fachada opaca: Paneles fenólicos tonos grises.
—Huecos: carpintería gris y barandilla de vidrio.

2. Fachada de terraza (d1).

Las zonas de fachada con terraza mantendrán el sistema general de tubulares verticales y barandillas en el frente de las terrazas; y las carpinterías y paneles fenólicos en el paño de cerramiento.

3. Fachada habitada (d2).

Se adoptará el sistema general de fachada.

4. Fachada con calle (d4).

El encuentro de los vuelos de las plantas superiores hacia planta baja se realizará «facetando» la fachada el su plano inferior para recuperar el linde de la parcela. Los elementos verticales se inclinan y los frentes de forjado se retranquean acompañando a éstos gradualmente. Entre el linde y el plano de fachada de planta baja se ejecutará un cambio de material y de pendiente.

5. Acceso principal (d5).

La zona noroeste de planta baja recoge el acceso principal, este se realizará mediante un ámbito exterior cubierto, que permita adaptar la rasante inclinada de la calle a los accesos de ese frente. La estructura del frente del porche cubierto será vista, de directriz inclinada y color rojo.

6. Cubierta transitable (d6).

Existen distintas áreas de cubierta transitable: Cubierta de planta primera, cubierta de zócalo y azoteas de áticos. Todas se realizarán con pavimento flotante horizontal.

7. Cubierta inclinada (d3).

La terminación de techo de los últimos pisos de las torres, se realizarán con cubierta metálica inclinada.

Artículo 7. — *Supresión de barreras arquitectónicas y normativa sobre ruidos y vibraciones.*

Se atenderá a lo dispuesto en la normativa vigente de supresión de barreras arquitectónicas y sobre ruidos y vibraciones. Sin perjuicio de normativa específica distinta se enumera:

• Supresión de barreras arquitectónicas:

— CTE-DB-SUA.

— Ordenanza de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas del municipio de Zaragoza. BOA 22 de enero de 2001.

— Decreto 19/1999 de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación. BOA 15 de marzo de 1999.

• Ruidos y vibraciones.

— CTE-DB-HR.

— Ordenanza para la protección contra ruidos y vibraciones en el término municipal de Zaragoza. Aprobación definitiva por Ayuntamiento Pleno el 31 de octubre de 2001.

Publicado en BOPZ núm. 280, de 5 de diciembre de 2001.

— Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón.

— Normas subsidiarias de la provincia de Zaragoza.

— Informe de ruidos y vibraciones vinculante por «Afección ferroviaria».

Atendiendo a que buena parte de la manzana se halla en la franja de 50 metros de afección ferroviaria (plano I.07ª) del trazado ferroviario en túnel de la línea de alta velocidad Zaragoza-Barcelona y de la línea convencional Zaragoza-Barcelona, y según la ordenanza particular 3.8 del área G-44-2, el proyecto de edificación deberá contener un estudio de impacto acústico y de vibración producida por el ferrocarril, y las correspondientes medidas adoptadas por dicho proyecto aseguren que el impacto acústico y de vibraciones está dentro de los niveles permitidos por la normativa específica. En virtud de este estudio y de acuerdo con el art. 7.º de la Ordenanza Municipal para la protección contra ruidos y vibraciones, el Ayuntamiento podrá exigir medidas de aislamiento acústico superiores a las indicadas en la normativa estatal de protección frente al ruido aplicable a la edificación.

Artículo 8. — *Protección Civil y atención de emergencia.*

Se deberán cumplir las condiciones de accesibilidad y entorno de los edificios contenidas en:

— CTE-DB-SI, articulado aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE 28 de marzo de 2006), y posteriormente ha sido modificado por las siguientes disposiciones: Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre (BOE 23 de octubre de 2007); corrección de errores y erratas del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE 25 de enero de 2008); Orden VIV/984/2009, de 15 de abril (BOE 23 de abril de 2009). Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero (BOE 11 de marzo de 2010), y sentencia del TS de 4 de mayo de 2010 (BOE 30 de julio de 2010).

— CTE-DB-SUA, articulado aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE 28 de marzo de 2006), y posteriormente ha sido modificado por las siguientes disposiciones: Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre (BOE 23 de octubre de *****2007); corrección de errores y erratas del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE 25 de enero de 2008); Orden VIV/984/2009, de 15 de abril (BOE 23 de abril de 2009); corrección de errores y erratas de la orden VIV/984/2009 de 15 de abril (BOE 23 de septiembre de 2009); Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero (BOE 11 de marzo de 2010), y sentencia del TS de 4 de mayo de 2010 (BOE 30 de julio de 2010).

— Ordenanza municipal de protección contra incendios de Zaragoza, aprobación definitiva por Ayuntamiento Pleno el 23 de diciembre de 2010, publicada en BOPZ núm. 4 de 7 de enero de 2011.

Artículo 9. — *Afección ferroviaria.*

El ámbito de ordenación definido por el presente plan especial (G-44/2 manzana 4) se ve afectado por el trazado ferroviario en túnel de la línea de alta velocidad Zaragoza-Barcelona y de la línea convencional Zaragoza-Barcelona, estando incluidas las citadas líneas en la Red Ferroviaria de Interés General, por lo que la actuación quedará sujeta a las disposiciones contenidas en la Ley 38/2015 de 30 de septiembre, del Sector Ferroviario, así como al RD 2387/2004 de 30 de diciembre, relativas a la zona de dominio público y zona de protección, así como al régimen de autorizaciones contemplado en la legislación citada.

En la documentación gráfica del presente Plan especial, y concretamente en el plano U-02 de información urbanística PGOUZ, clasificación y calificación, se aporta la documentación relativa al Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con la delimitación del sistema general.

Atendiendo a la legislación de referencia, se determina gráficamente en los planos I-07a, I-07b e I-07c de «afección ferroviaria» las zonas de afección ferroviaria según el planeamiento vigente PGOU de Zaragoza (I-07a) y texto refundido de la modificación 119 del PGOUZ área G-44-2 (I-07b), de dominio público y de protección (I-07c).

Atendiendo a lo especificado en el art. 14 «Zona de protección» de la Ley 38/2015, de 30 de septiembre, del Sector Ferroviario, se delimitan las zonas de dominio público (en 5 metros) y de protección (en 8 metros).

Artículo 14. — *Zona de protección.*

1. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

2. En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartado anterior para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por los administradores generales de infraestructuras ferroviarias, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, siempre que se acredite la necesidad o el interés público de la reducción, y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos metros. La solicitud de reducción deberá ir acompañada, al menos, de una memoria explicativa y de planos en planta y alzado que describan de forma precisa el objeto de la misma.

Atendiendo a lo especificado en el art. 15 «Límite de edificación» de la Ley 38/2015, de 30 de septiembre, del Sector Ferroviario, y teniendo en cuenta que la línea ferroviaria es en túnel o soterrada, no será de aplicación la línea límite de la edificación:

Artículo 15. — *Límite de edificación.*

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurran por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.

3. Asimismo, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias y de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas. Esta reducción no afectará a puntos concretos, sino que será de aplicación a lo largo de tramos completos y de longitud significativa.

4. Cuando resulte necesaria la ejecución de obras dentro de la zona establecida por la línea límite de la edificación en un punto o área concreta, los administradores generales de infraestructuras, previo informe de la Agencia Estatal de Seguridad Ferroviaria en el ámbito de sus competencias, podrán establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a las señaladas en el apartado 2, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello no contravenga la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la seguridad, regularidad, conservación y libre tránsito del ferrocarril, así como cuando no sea incompatible con la construcción de nuevas infraestructuras correspondientes a estudios informativos que continúen surtiendo efectos conforme a lo dispuesto en el apartado 8 del artículo 5 de esta ley.

Para la ejecución de la edificación en la parcela objeto del presente Plan especial, se deberá cuidar especialmente las normas de seguridad, encaminadas al correcto mantenimiento de la obra de infraestructura ferroviaria, en el túnel existente, sin afectar a la geotecnia del terreno.

En el caso de que alguna actuación generase algún tipo de afección a cualquier instalación propiedad de ADIF y relacionada con la explotación ferroviaria, los gastos derivados de las obras necesarias para su reubicación, reparación y puesta en servicio así como cualquier indemnización a terceros vinculados contractualmente con ADIF respecto a las instalaciones afectadas, correrán por cuenta del peticionario o promotor de las obras.

Antes del inicio de cualquier obra de construcción o de cualquier otro tipo o vallado o cambio del destino de las mismas o del tipo de actividad dentro de la zona de protección (8 metros) del ferrocarril deberá solicitarse la pertinente autorización previa a la Dirección Adjunta de Mantenimiento y Explotación de Alta Velocidad-Jefatura de Base de Mantenimiento de Calatayud, adjuntando memoria de la actuación y proyecto de la obra a ejecutar.