

7. 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 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 y 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), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones: - En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV. - En planta alzada: superficie máxima de 30 m² 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 m² y 10 CV. - En planta baja: superficie máxima de 300 m² y 15 CV. -

En planta alzada: superficie máxima de 30 m² 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. Sólo 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 sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta 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 m², 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. Sólo 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 m²
- Superficie máxima residencial: 17.338 m²

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. El volumen de 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 RESÚMEN SUPERFICIES AREAS 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%	NOTA ocupación máx. por torre = 632,88 (27%) y la suma de ambas torres = 1172,00 (50%)
	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%	
	15	B+14	1260,73	53,79%	1172,00	50,00%	
	14	B+13	1260,73	53,79%	1172,00	50,00%	
	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 en caso de arranque de torres en basamento la ocupación máx. por torre = 632,88 (27%) y la suma de ambas torres = 1172,00 (50%)
	6	B+5	1446,67	61,72%	1446,67	61,72%	
	5	B+4	1446,67	61,72%	1446,67	61,72%	
	4	B+3	1446,67	61,72%	1446,67	61,72%	
	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	%			
607,12	25,90%	632,88	27,00%	653,61	27,88%	632,88	27,00%	B+19	20	torres
607,12	25,90%	632,88	27,00%	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 en caso de arranque de torres en basamento la ocupación máx. por torre = 632,88 (27%) y la suma de ambas torres = 1172,00 (50%)				B+6	7	basamento
1446,67	61,72%	1446,67	61,72%					B+5	6	
1446,67	61,72%	1446,67	61,72%					B+4	5	
1446,67	61,72%	1446,67	61,72%					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 0,02 a 0,07

OCUPACIÓN MÁXIMA: condición urbanística límite para cada planta

En planta Baja no estará permitido el uso de vivienda.

En PB y P1ª podrá ocuparse el 100% de la parcela con la superficie edificable no residencial prevista en la ficha de la unidad edificatoria (4.000m²) 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 Avda Navarra 72-74 con solicitud de licencia urbanística y conforme al planeamiento aprobado definitivamente en el lado Sur (Plan Especial Reforma Interior Avda. 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 1,40m 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 56,50m

Altura máxima Torre 2: 20 plantas (PB+19) y 62,00m

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

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

La rasante del terreno como punto de origen de medición de alturas será la cota +210.66m 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 = $(209.90+210.28+211.82)/3 = +210.66m$

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:*
 - o CTE-DB-SUA
 - o Ordenanza de Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas del Municipio de Zaragoza. BOA 22 de enero de 2001
 - o 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*
 - o CTE-DB-HR
 - o Ordenanza para la Protección contra Ruidos y Vibraciones en el Término Municipal de Zaragoza. Aprobación definitiva por Ayuntamiento Pleno el 31.10.2001 Publicado en BOPZ nº 280 de 05.12.2001
 - o Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón.
 - o NNSS de la Provincia de Zaragoza.
 - o Informe de ruidos y vibraciones vinculante por "Afección ferroviaria".

Atendiendo a que buena parte de la manzana se halla en la franja de 50m 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.7º 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-marzo-2006) y posteriormente ha sido modificado por las siguientes disposiciones: Real Decreto 1371/2007 de 19 de octubre (BOE 23-octubre-2007). Corrección de errores y erratas del Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo (BOE 25- enero-2008). Orden VIV/984/2009 de 15 de abril (BOE 23-abril-2009). Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero (BOE 11-marzo-2010). Sentencia del TS de 4/5/2010 (BOE 30/7/2010)
- CTE-DB-SUA articulado aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE 28-marzo-2006) y posteriormente ha sido modificado por las siguientes disposiciones: Real Decreto 1371/2007 de 19 de octubre (BOE 23-octubre-2007), Corrección de errores y erratas del Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo (BOE 25- enero-2008), Orden VIV/984/2009 de 15 de abril (BOE 23-abril-2009), Corrección de errores y erratas de la orden VIV/984/2009 de 15 de abril (BOE 23- septiembre-2009), Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero (BOE 11-marzo-2010), Sentencia del TS de 4/5/2010 (BOE 30/7/2010)
- Ordenanza Municipal de Protección Contra Incendios de Zaragoza, aprobación definitiva por Ayuntamiento Pleno el 23.12.2010, Publicado en BOPZ nº 4 de 07.01.2011.

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 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 5m) y de protección (en 8m)

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.

Artículo 15. Límite de edificación.

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 discurren 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

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 (8m)** 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.

Zaragoza a 30 de abril de 2019

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Fdo.: *Folón 1 a 15*

DIEGO BARRADO
Firmado digitalmente por DIEGO BARRADO LUIS-ENRIQUE - 17734103E
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=17734103E, sn=DIEGO BARRADO, givenName=LUIS-ENRIQUE, cn=DIEGO BARRADO LUIS-ENRIQUE - 17734103E
Fecha: 2019.04.30 19:56:28 +02'00'

GONZALEZ OLALLA IGNACIO - 09792388T
Firmado digitalmente por GONZALEZ OLALLA IGNACIO - 09792388T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=09792388T, sn=GONZALEZ OLALLA, givenName=IGNACIO, cn=GONZALEZ OLALLA IGNACIO - 09792388T
Fecha: 2019.04.30 19:56:50 +02'00'

Enrique Diego Barrado - Ignacio González Olalla

Diego-Olalla Sociedad de arquitectura S.L.p.

Ignacio Pemán Gavín

Abogado urbanista

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha **26 JUN 2019**
EL SECRETARIO GENERAL DEL MUNICIPIO

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
SECRETARÍA GENERAL DEL MUNICIPIO