

## II.6.- ANEXO SÍNTESIS: CUADRO RESUMEN DE LA ACTUACIÓN.

### a) APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

| PARCELA<br>UNICA | SUPERFICIE<br>15.484,83 m2. | EDIFICABILIDAD<br>1,- m2/m2. | SUP. EDIFICABLE.<br>15.484,83 m2. |
|------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
|------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|

### b) CESIONES al AYUNTAMIENTO.

#### - SISTEMA GENERAL.

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| S.G.U. (N-II).         | 2.474,37 m2.        |
| VIARIO LOCAL.          |                     |
| ½ CALLE 16,- m.        | 1.030,71 m2.        |
| <u>TOTAL CESIONES.</u> | <u>3.505,08 m2.</u> |
| TOTAL H-56-7B.         | 18.989,91 m2.       |

### II.6.1.- SUBDIVISIÓN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

|                  | SUPERFICIE    | EDIFICABILIDAD | SUP. EDIFICABLE. |
|------------------|---------------|----------------|------------------|
| AGRUPACION 1.    | 5.886,62 m2.  | 2,- m2/m2.     | 11.773,24 m2.    |
| AGRUPACION 2.    | 2.850,14 m2.  | 1,3022 m2/m2.  | 3.711,59 m2.     |
| VIARIO INTERIOR. | 6.748,07 m2.  | ---            | ---              |
| TOTAL .....      | 15.484,83 m2. |                | 15.484,83 m2.    |

## III.- ORDENANZAS REGULADORAS.-

### III.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

#### III.1.1.- OBJETO.

Las presentes ORDENANZAS tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos objeto del PLAN ESPECIAL de la H-56-7B, y se ajustan a las previsiones de las NORMAS URBANISTICAS del PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de ZARAGOZA. Por ello, son complemento y desarrollan las disposiciones que establece el PLANEAMIENTO de rango superior.

#### III.1.2.- AMBITO.

La aplicación de las presentes ORDENANZAS se circunscribe a los límites del ámbito de la UNIDAD de EJECUCIÓN H-56-7B señalados en los PLANOS del PLAN ESPECIAL.

#### III.1.3.- APLICACIÓN.

El uso de los terrenos, las construcciones e instalaciones y, en general, cuantas actividades se realicen en ejecución del PLAN ESPECIAL, incluso las de carácter provisional, habrán de ajustarse a lo dispuesto en las presentes ORDENANZAS.

### **III.1.4.- NORMAS DE RANGO SUPERIOR DEL PLANEAMIENTO QUE SE DESARROLLA.**

#### **III.1.4.1.- ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION.**

Serán de aplicación subsidiaria a las presentes ORDENANZAS, las ORDENANZAS GENERALES de EDIFICACION en el TERMINO MUNICIPAL de ZARAGOZA.

#### **III.1.4.2.- NORMAS URBANISTICAS.**

Será de aplicación el CAPITULO 5.4, AREAS de EDIFICACIÓN DESTINADA a USOS PRODUCTIVOS MIXTOS (ZONA H, GRADO 2) de las NN.UU. del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA y subsidiariamente lo previsto en las presentes ORDENANZAS.

#### **III.1.4.3.- DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA.**

A los efectos del presente PLAN ESPECIAL serán de aplicación las definiciones y terminologías que establece el vigente PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de ZARAGOZA, al objeto de coordinación con este y de sencillez de aplicación de estas ORDENANZAS.

### **III.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

#### **III.2.1.- DIVISION EN ZONAS.**

El PLAN ESPECIAL define la siguiente ZONIFICACION en función del destino de los SUELOS.

- VIARIO PUBLICO
- AREA de EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ZONA H).

##### **III.2.1.1.- ZONA DE VIARIO PUBLICO.**

Corresponde a los suelos públicos destinados al movimiento de peatones y vehículos, según se señala en el PLANO de ZONIFICACION.

Se regirá por el ART. 8.2.1. RED VIARIA de las NORMAS URBANISTICAS del PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA de ZARAGOZA.

##### **III.2.1.2.- AREA de EDIFICACIÓN DESTINADA a USOS PRODUCTIVOS en SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ZONA H GRADO 2).**

Corresponde a los terrenos destinados a USOS PRODUCTIVOS MIXTOS.

Se registrá por el ART. 5.4.5. ZONA H, GRADO 2, AREAS de USOS PRODUCTIVOS MIXTOS, de las NORMAS URBANÍSTICAS del PLAN GENERAL de ORDENACIÓN URBANA de ZARAGOZA.

#### **III.2.1.2.1.- TIPO DE EDIFICACION.**

El tipo de edificación dominantes para edificios industriales debe disponer los bloques o pabellones destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios, etc) como cuerpos representativos que den 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 cuerpos representativos se sitúan las naves y los elementos funcionales del proceso industrial.

El tipo incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianerías formando hileras o agrupaciones (naves nido).

Edificación aislada para los usos admitidos.

#### **III.2.1.2.2.- PARCELA MINIMA.**

El Plan Especial se desarrolla en una parcela única de 15.484,83 m<sup>2</sup> de superficie neta, subdividida en dos AGRUPACIONES: de 5.886,62 m<sup>2</sup> la 1 y de 2.850,14 m<sup>2</sup> la 2.

De esa manera, la única parcela resultante de la reparcelación destinada albergar usos productivos deberá tener 15.484,83 m<sup>2</sup> de superficie, permitiendo sus dimensiones su edificación de acuerdo con las condiciones de separación a linderos y entre edificios. Dicha superficie - 15.484,83 m<sup>2</sup>- se considera, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5.4.5. del P.G.O.U, como dimensión para la parcela mínima, establecida en este Plan Especial.

La subdivisión de las AGRUPACIONES 1 y 2 en NAVES adosadas, no tiene limitaciones de superficies, máximas o mínimas, siempre que tengan acceso por vías de circulación rodada.

#### **III.2.1.2.3.- CONDICIONES DE USO.**

Para implantar usos del grupo 3 de requiere la ordenación mediante un Plan Especial del Ámbito a que se refieren. Dicho ámbito tiene acceso directo desde las vías principales (vía de servicio de carretera de Madrid a Francia N-II y vial de 16 m. de P.G.O.U.). El Plan Especial ordena las circulaciones rodadas y pedestres y la dotación propia de estacionamiento u otros servicios comunes, así como la localización y superficie de las AGRUPACIONES de uso Grupo 3. La superficie mínima del ámbito ordenado es de 15.484,83 m<sup>2</sup>, que se corresponde con la solución de Parcela Única proyectada.

En el presente momento de la tramitación del expediente administrativo no es posible concretar los usos que, dentro de los posibles del Grupo 3, puedan albergar las naves "nido" proyectadas, contando el Ayuntamiento con instrumentos de control para evitar el efecto acumulativo de algún tipo de actividad dentro de los admisibles, que son los siguientes:

- actividades admisibles en el GRUPO 2: materiales de construcción maquinaria y bricolaje; vehículos; accesorios y piezas de recambio y combustibles, carburantes y lubricantes.
- muebles en general y equipamiento del hogar.
- Mobiliario y equipamiento de oficina.
- aparatos e instrumentos medidos y ortopédicos.
- Artículos de deportes.
- Armas y artículos de pirotecnia y semillas, abonos, flores, plantas y pequeños animales.

#### **III.2.1.2.4.- CONDICIONES DIMENSIONALES Y APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA ÚNICA.**

**III.2.1.2.4.1.- RETRANQUEOS.-** La parcela única, que abarca todo el ámbito de actuación, mantiene los retranqueos de 10 m. a vial y de 7 m. a otros linderos.

Las agrupaciones resultantes de la ordenación, no mantienen retranqueos a las alineaciones de las mismas.

#### **III.2.1.2.4.2.- OCUPACIÓN NETA SOBRE LA PARCELA ÚNICA.**

Al tratarse de una parcela única, la ocupación máxima de la edificación será del 70% de la superficie de la misma.

Sup. Ocupación 70% s/15.484,83 m<sup>2</sup> = 10.839,38 m<sup>2</sup>.

La Sup. de Ocupación prevista es la siguiente.

|               |       |                           |                           |
|---------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| AGRUPACION 1. | ..... | 5.886,62 m <sup>2</sup> . |                           |
| AGRUPACION 2. | ..... | 2.850,14 m <sup>2</sup> . |                           |
| Total.        | ..... |                           | 8.736,76 m <sup>2</sup> . |

La superficie de viales interiores (6.748,07 m<sup>2</sup>) reduce considerablemente la superficie máxima de ocupación para usos productivos.

#### **III.2.1.2.4.3.- ALTURA MÁXIMA EN LA PARCELA ÚNICA.**

|                               |       |                      |
|-------------------------------|-------|----------------------|
| En naves.                     | ..... | 10,50 m.             |
| En edificios representativos. | ..... | 4 Plantas y 13,50 m. |

### III.2.1.2.4.4.- EDIFICABILIDAD NETA SOBRE LA PARCELAÚNICA.

Una vez homogeneizada la superficie construida con destino a usos del Grupo 3, la edificabilidad resultante para la parcela única es la siguiente.

$$\text{Sup. Edificable} = 15.484,83 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 15.484,83 \text{ m}^2.$$

distribuida en,

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Sup. Edificable AGRUPACION 1. .... | 11.773,24 m2. |
| Sup. Edificable AGRUPACION 2. .... | 3.711,59 m2.  |
| Total. ....                        | 15.484,83 m2. |

### III.2.1.2.4.5.- CONDICIONES DIMENSIONALES Y DE APROVECHAMIENTO DE LAS AGRUPACIONES RESULTANTES DENTRO DE LA PARCELAÚNICA.

#### AGRUPACION 1.

|                                                                          |                      |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| SUP. AGRUPACION. ....                                                    | 5.886,62 m2.         |
| TIPOLOGIA EDIFICACIÓN, EDIFICACIÓN EN HILERA (NAVES NIDO).<br>OCUPACIÓN. |                      |
| PLANTAS: SOTANO, SEMISÓTANO.                                             |                      |
| BAJA Y ALZADAS. .... 100%.                                               | 5.886,62 m2.         |
| ALTURA MÁXIMA.                                                           |                      |
| EN NAVES. ....                                                           | 10,50 m.             |
| EN EDIFICIOS REPRESENTATIVOS. ....                                       | 4 PLANTAS y 13,50 m. |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA. ....                                              | 2 m2/m2.             |
| SUP. EDIFICABLE MÁXIMA. ....                                             | 11.773,24 m2.        |
| USO.- Los correspondientes a las AREAS H, GRADO 2, GRUPO 3.              |                      |
| SUBDIVISIÓN EN NAVES ADOSADAS. ....                                      | Sin limitación.      |

#### AGRUPACION 2.

|                                                                          |                      |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| SUP. AGRUPACION. ....                                                    | 2.850,14 m2.         |
| TIPOLOGIA EDIFICACIÓN –EDIFICACION EN HILERA (NAVES NIDO).<br>OCUPACIÓN. |                      |
| PLANTAS: SOTANO, SEMISÓTANO.                                             |                      |
| BAJA Y ALZADAS. .... 100%.                                               | 2.850,14 m2.         |
| ALTURA MÁXIMA.                                                           |                      |
| EN NAVES. ....                                                           | 10,50 m.             |
| EN EDIFICIOS REPRESENTATIVOS. ....                                       | 4 PLANTAS y 13,50 m. |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA. ....                                              | 1,3022 m2/m2.        |
| SUP. EDIFICABLE MÁXIMA. ....                                             | 3.711,59 m2.         |
| USO.- Los correspondientes a las AREAS H, GRADO 2, GRUPO 3.              |                      |
| SUBDIVISIÓN EN NAVES ADOSADAS. ....                                      | Sin limitación.      |

### **III.3.- AGRUPACIONES DE EDIFICIOS INDUSTRIALES ENTRE MEDIANERIAS (NAVES NIDO DENTRO DE LA PARCELAÚNICA).**

La superficie de ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación, no será superior a 1.500,- m2.

El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una parcela indivisible, de dominio común entre los propietarios, de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.

### **III.4.- CONSERVACIÓN.**

Los espacios privados deberán mantenerse por sus propietarios respectivos, según señala la legislación vigente.

### **III.6.- DOTACIONES DE SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.**

#### **III.6.1.- ORDENANZAS Y NORMAS CONCERNIENTES A LA EDIFICACION.**

En la materia correspondiente a esta sección regirán las disposiciones siguientes:

- a) Las normas de distinto carácter dictadas por otras administraciones públicas competentes, tales como las normas básicas de la edificación (NBE), la ley de ordenación de la edificación y las diversas normas sectoriales concernientes a instalaciones en los edificios.
- b) Las normas municipales que afectan a los edificios, tales como las ordenanzas sobre prevención de incendios, (OM-PCI-Z) 1.995 y el REGLAMENTO de SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS en los ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES (REAL DECRETO 2.267/2.004 de 17 de DICIEMBRE) y el REGLAMENTO de INSTALACIONES de PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS (TEXTO REFUNDIDO), de instalación y uso de estacionamientos y garajes, de edificación bioclimática y de ahorro y eficiencia energética, las normas urbanísticas y cualesquiera otras que afecten a la edificación.
- c) Según el nivel de definición, acorde al documento de planeamiento que se tramite, se plantearán las soluciones y alternativas a ejecutar en la urbanización en cumplimiento de las siguientes ordenanzas.

- ORDENANZA MUNICIPAL para la protección contra ruidos y vibraciones (B.O.P.Z. nº 280, de 5 de DICIEMBRE de 2.001).
- ORDENANZA de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas del municipio de ZARAGOZA (B.O.A. nº 9 de 22 de ENERO de 2.001).
- ORDENANZA municipal para la eliminación de barreras de la comunicación y del transporte en el municipio de ZARAGOZA (B.O.P. nº 64 de 19 de MARZO de 2.002).
- CODIGO TÉCNICO de la EDIFICACIÓN (CTE), SEGURIDAD en CASO de INCENDIO (S.I.).

### **III.6.2.- DOTACION DE ESTACIONAMIENTOS DE LOS EDIFICIOS.**

Se estará a lo dispuesto en los artículos 2.4.2. a 2.4.12 de las NORMAS URBANISTICAS del PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA.

### **III.7.- CONDICIONES ESTETICAS.**

Además de regir lo dispuesto en las NORMAS URBANISTICAS del vigente PLAN GENERAL de ORDENACION URBANA, en lo que sea de aplicación al tipo de construcción admitida en el PLAN ESPECIAL, específicamente se señalan los aspectos siguientes.

- No se admitirán medianiles al descubierto, debiendo tratarse como fachada y con acabados propios de tal condición.
- Los vallados de parcelas se definirán mediante un proyecto de ejecución unitario.

### **III.8.- PROYECTO DE URBANIZACION.**

Abarcará la totalidad de la UNIDAD de EJECUCIÓN H-56-7B.

La ejecución se llevará a cabo de conformidad al PLAN de ETAPAS del PLAN ESPECIAL.

### **III.9.- INFRAESTRUCTURAS.**

Las obras de urbanización a incluir en los proyectos de urbanización relativos a planes parciales son las siguientes:

- a) Vialidad.- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres (página 14 y 15 y plano P3)
- b) Abastecimiento de agua.- Redes de Distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (página 15 y plano P8)
- c) Alcantarillado.- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales (página 15 y 16 y plano P9)
- d) Energía eléctrica.- Red de distribución de energía eléctrica (página 16 y planos P13 y P14)
- e) Alumbrado público.- Red de alumbrado público (página 16 y plano P15)
- f) Redes de telecomunicaciones (página 17 y planos 10 y 11)

- g) Jardinería en el sistema de espacios libres
- h) Cualesquiera otros servicios establecidos en el correspondiente Plan
- i) Red de gas con una pequeña descripción de la solución prevista (página 17 y plano P12)

### **III.9.1.- VIABILIDAD.**

#### **III.9.1.1.- SISTEMA GENERAL URBANO.**

El acceso rodado al área es por la vía de servicio a ejecutar en la carretera de Madrid. En el expediente (681382/2008) se ha tramitado el anteproyecto de vial de acceso a las Áreas H-56-6, H-56-7 y H-56-8, siendo preciso que el proyecto que desarrolle el citado anteproyecto cumpla las prescripciones impuestos en los distintos informes municipales en relación a este expediente.

Por tanto, para disponer de acceso a la unidad de ejecución H-56-7B es necesario que se ejecute la vía de servicio. Tal y como recoge el informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, es preciso que previamente a la aprobación definitiva del plan especial el proyecto que diseña esta vía de servicio se desarrolle de forma completa (entre la vía de intersección de la carretera de Madrid con las calles Orión e Ibón de Plan y el recientemente ejecutado nudo de acceso a Rosales del Canal) salvo que se justifique suficientemente la imposibilidad de tal solución y sea necesario optar por una solución por fases.

Una vez aprobado definitivamente el proyecto completo del vial de acceso a las Áreas H-56-6, H-56-7 y H-56-8, entre la vía de intersección de la carretera de Madrid con las calles Orión e Ibón de Plan y el recientemente ejecutado nudo de acceso a Rosales del Canal, en la ejecución del mismo pueden surgir circunstancias que imposibiliten su ejecución conjunta, bien por no haberse constituido todavía las correspondientes Juntas de Compensación de las Áreas afectadas o bien, como ocurre en el momento presente, por la oposición frontal de alguno de los propietarios a permitir el paso por sus terrenos.

En caso de imposibilidad material de la ejecución completa del referido proyecto, la propiedad mayoritaria de la promoción del Plan Especial de la Unidad de Ejecución H-56-7B, se compromete a ejecutarlo por fases, abarcando dicho compromiso la totalidad del Sistema General Urbano y Sistema Viario Local de cesión obligatoria, contenidos en el Plan Especial de la Unidad de Ejecución H-56-7B.

#### **III.9.1.2.- SISTEMA VIARIO LOCAL.**

Se proyecta la mitad del vial de 16 m. previsto en el PLAN GENERAL, consistente en una calzada de vehículos de 3,50 m., una franja de aparcamientos de 2 m. y una acera para peatones de 2,50 m., lo que hacen los 8 m. del semivial.

#### **III.9.1.3.- VIARIO INTERIOR.**

Del carril añadido y del vial de servicio de la N-II se accede a la H-56-7B, por el lindero izquierdo colindante con la H-56-7 A, mediante un vial con dos carriles de circulación rodada de 3,50 m. cada uno, dos filas de aparcamiento de 2,- m. cada una, y aceras de 2 m. y 1,80 m. de anchura respectivamente, que se continua, dividiendo la H-56-7B, en las dos agrupaciones, en un vial con dos carriles de circulación rodada de



3,50 m. cada uno, una fila de aparcamiento de 2,- m. y aceras de 1,80 m. de anchura, hasta desembocar en el SISTEMA VIARIO LOCAL, que a su vez cierra el anillo de circulación rodada, al entroncar con el vial de servicio y el carril añadido de la N-II.

La AGRUPACIÓN 1 está cerrada con un viario interior de servicio, compuesto por un carril de circulación rodada de 3,50 m., dos filas de aparcamiento de 2,- m. cada una y aceras peatonales de 1,80 m., desarrollado en la separación a linderos de la agrupación.

La AGRUPACIÓN 2 está cerrada con un viario interior de servicio, compuesto por un carril de circulación rodada de 3,50 m., una fila de aparcamiento de 2,41 m. de anchura en cordón y una pequeña zona de aparcamientos en batería y aceras de 1,80 m. y de 2 m. a 2,48 m. respectivamente, desarrollado en la separación a linderos de la agrupación.

Las intersecciones de las calles interiores, además de cumplir los radios de giro exigidos por las condiciones mínimas de accesibilidad y protección contra incendios, establecen los chaflanes de las edificaciones conforme se señala en el art. 2.2.6. de NN.UU. del PLAN GENERAL, 5 m. mínimos, con chaflanes curvos en la AGRUPACIÓN 2 en el vial colindante con la F-56-15.

Las rasantes y el reparto de uso en los viarios interiores, se entienden como orientativos, debiendo definirse definitivamente en el PROYECTO de URBANIZACIÓN.

### **III.9.1.4.- ALINEACIONES Y RASANTES.**

Están definidas en el plano de viario.

### **III.9.1.5.- APARCAMIENTOS.**

1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida industrial.

Nº de APARCAMIENTOS = 15.484,83 M<sup>2</sup>./100 M<sup>2</sup>./PLAZA = 155 PLAZAS.

Se dispone de aproximadamente 517,50 ml. de aparcamiento en cordón, que nos permiten 115 plazas, mas 10 plazas en batería hacen las 125 plazas de aparcamiento de vehículos previstas en espacio de uso público, el 80,6% del total de plazas de aparcamiento necesarias, superior al 50% mínimo previsto en el REGLAMENTO de desarrollo parcial de la LEY URBANÍSTICA de ARAGON (5/1.999) de 25 MARZO.

El resto de las plazas necesarias de aparcamiento se situarán en espacios de propiedad privada.

Deberá plantarse 1 árbol por cada 4 plazas de aparcamiento en superficie.

### **III.9.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Se considera como propuesta más favorable técnicamente el conectar la red interior a la nueva tubería proyectada de diámetro Ø 150 mm, contemplada en el nuevo vial de servicio que discurrirá por la fachada a la carretera de Madrid.

Especificaciones de la instalación:

1. De la tubería de abastecimiento municipal de agua que discurrirá por el frente de la F-56-7B Carretera de Madrid se hará una toma con una tubería de

abastecimiento de  $\varnothing$  150 mm de FD que entroncará con la distribución interior de la F-56-7B, que en forma de anillo rodea las AGRUPACIONES 1 y 2.

2. Los hidrantes se colocarán cada 200 m como máximo, medidos sobre vial.
3. En los puntos altos se colocarán ventosas y en los bajos desagües.
4. La tubería de agua potable y sus tomas domiciliarias irán siempre situadas a cota superior que las de alcantarillado y sus acometidas.
5. Se deberán colocar además las correspondientes válvulas de cierre.
6. Las tuberías serán de FUNDICIÓN DÚCTIL de la clase K-40 de color azul.
7. La acometida deberá ser solicitada mediante expediente aparte. Se deberá colocar contador totalizador en el límite de la propiedad particular.
8. Se incluye la ejecución de una tubería de abastecimiento bajo el vial del sistema viario local de cesión (calle que el Plan General prevé desde la vía de servicio de la carretera de Madrid hasta un vial paralela a 250 m al Norte y discurre entre las unidades de actuación H-56-6A, H-56-7B y a través del Área de Intervención F-56-15), asumiendo la unidad H-56-7B la parte proporcional que le corresponda.

### **III.9.3.- ALCANTARILLADO.**

En los viales paralelos a la N-II se plantean ramales de alcantarillado de  $\varnothing$  40 cm, instalados por el centro de cada vial, a los cuales acometen, con igual  $\varnothing$ , el alcantarillado de los viales colindantes con la H-56-7A. Todos estos ramales acometen a un ramal de  $\varnothing$  50 cm que discurre por el lindero con el VIARIO LOCAL de 16 m, hacia el punto colindante con la F-56-15, desde donde se acomete al colector municipal de  $\varnothing$  100 cm, existente en vial local de 16 m.

Especificaciones de la instalación.

- 1) Para el cálculo de aguas pluviales se considerará un chubasco de 15 minutos de duración y un periodo de retorno de 5 años, dichos cálculos se presentarán para dimensionar el diámetro de las tuberías de la red de saneamiento en el proyecto de urbanización.
- 2) La red se proyectará de forma que evacue todas las aguas de los distintos viales tanto de la urbanización como de las viales de servicios.
- 3) Las tuberías serán de hormigón (fabricado con cemento resistente a los sulfatos) con unión de enchufe y campana y junta de goma.
- 4) Los pozos se situarán con una distancia máxima de 50 m o en cambios de alineación o rasante y los pates serán de hierro acerado revestido con polipropileno.
- 5) La conexión con la red municipal se efectuará por encima de la clave del conducto al que se pretender verter y en pozo de registro.
- 6) Se colocan sumideros en todos los ramales conectados a pozo.
- 7) Las acometidas se deberán solicitar mediante expediente aparte.
- 8) Todo elemento susceptible de ser recibido por el Ayuntamiento de Zaragoza deberá cumplir con las indicaciones del Pliego de Condiciones y del Modelario Municipal, y además las obras de fábrica se construirán con hormigón fabricado con cemento resistente a los sulfatos (SR).

### **III.9.4.- ENERGÍA ELÉCTRICA.**

#### **III.9.4.1.- LINEA DE MEDIA TENSIÓN.**

Conexión con línea LSMT existente hasta centro enterrado de transformación prefabricado de superficie 2 x 1.000 KVA. AISLADO SECO, situado en lindero con F-56-15. El centro de transformación representando en los planos es proyectado y se encuentra en espacio libre privado.

#### **III.9.4.2.- LINEA DE BAJA TENSIÓN.**

Desde el CENTRO de TRANSFORMACIÓN se han proyectado dos LÍNEAS TRIFÁSICAS de DISTRIBUCIÓN en BAJA TENCIÓN RHZ 12/20 kV de 3x1x400 mm<sup>2</sup> en Al, una para cada AGRUPACION teniendo previsto en la entrada de cada nave el conjunto de SECCIONAMIENTO, PROTECCIÓN y MEDIDA.

#### **III.9.5.- ALUMBRADO PÚBLICO.**

Al redactar en el PROYECTO de URBANIZACIÓN la separata del PROYECTO de ALUMBRADO PUBLICO, se tendrán en cuenta los siguientes condicionantes:

- Las obras e instalaciones que se proyecten deberán cumplimentar la normativa actual en vigor para este tipo de instalaciones (REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO para BAJA TENSIÓN según REAL DECRETO 842/2.002 de 2 de AGOSTO, y de más normativa nacional e internacional que le sea de aplicación).

- El alumbrado público de los viarios de circulación se proyectarán con columnas troncocónicas de chapa de acero galvanizado a implantar en ambas aceras, excepto en el vial de separación con la F-56-15 y su prolongación hasta el vial central de la actuación, de altura e interdistancias adecuadas para obtener los resultados luminotécnicos deseados.

- Todas las luminarias proyectadas deberán llevar bloque óptico con la fotometría adecuada con un índice de protección mínimo del mismo IP65 para las luminarias para viales de circulación rodada e IP55 para las zonas verdes o andadores peatonales, diseñadas de tal forma que la luz emitida se proyecte por debajo del plano horizontal para evitar la polución luminosa.

- De carácter general todos los modelos deberán cumplir las Normas Técnicas Municipales para Instalaciones de Alumbrado Público, aprobadas en Pleno el 19 de mayo de 2.003.

- De carácter general, en aceras de menos de 2 m. de anchura, la implantación del alumbrado público deberá realizarse por las fachadas de los edificios que se proyecten o alternativa más conveniente e idónea.

- En las aceras donde se proyecten alcorques para la plantación de árboles así como en las zonas verdes, la distancia del arbolado con los soportes de alumbrado será como mínimo de 5 m.

- Las paredes de las arquetas de derivación, paso o cruce de calzada serán construidas con hormigón HM-30 o compuestas por piezas de polipropileno con cargas, ensambladas entre sí.

- En las canalizaciones tanto sea en acera, tierra o de cruce de calzada los tubos a instalar serán de PVC-U tipo de presión PN-6 de 110 mm. de diámetro y 2,7 mm. de espesor, según la norma UNE-EN-1452, o también de doble pared corrugado por el exterior y liso por el interior, del mismo diámetro, y según norma UNE-EN-50086-2-4-N, cubriendo los mismos con hormigón HM-12,5.

- La instalación de alumbrado público deberá disponer de los dispositivos adecuados más idóneos para poder efectuar una reducción del flujo luminoso emitido

por las lámparas (reactancias de dos niveles de potencia, estabilizadores reguladores en cabecera de línea, etc), manteniendo en todo momento las prestaciones luminotécnicas de calidad previstas.

- El centro de mando a instalar tendrá un compartimento aparte para la compañía suministradora y unas medidas de 1730 x 1610 x 460 mm.

- Los niveles luminotécnicos requeridos serán de 30 lux para las vías con circulación rodada.

- El alumbrado de las zonas privadas si las hay será independiente del alumbrado público objeto de recepción municipal.

### **III.9.6.- REDES DE TELECOMUNICACIONES.**

Se presentan esquemas de las redes de telecomunicación de TELEFONICA y de ONO.

### **III.9.7.- JARDINERÍA EN EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.**

No está prevista.

### **III.9.8.- CUALESQUIERA OTROS SERVICIOS ESTABLECIDOS EN EL CORRESPONDIENTE PLAN.**

#### **ACEQUIA.-**

Los terrenos por donde discurre la acequia han sido adquiridos al Sindicato de Riegos por Actividades Margalejo, S.L. proyectándose el entubarla bajo viales desde la entrada hasta la salida de la unidad de ejecución, con una tubería de hormigón prefabricada, SR, armada, de sección circular, de carga de rotura 135 KN/m<sup>2</sup> y diámetro 1.000 mm.

### **III.9.9.- RED DE GAS.**

Se proyecta un esquema de la red de gas, con acometida en la "futura" red existente en la carretera de Madrid con tubería PE Ø 110, que discurriendo por el Sistema Viario Local, se bifurca en dos tuberías PE Ø 63 por la calle central de la ordenación.

## **IV.- PLAN DE ETAPAS.-**

Existe una sola AREA de INTERVENCION, un único ámbito de gestión que se corresponde con una sola unidad de EJECUCION, coincidente con la totalidad del ámbito, que se desarrollará en una única etapa.

El sistema de actuación elegido es el de COMPENSACION.

Aprobado definitivamente el PLANEAMIENTO exigido debe realizarse la gestión del mismo, así como proceder a la realización de las obras de urbanización previstas.

Por consiguiente se plantean los siguientes plazos para:

**- GESTION DEL PLANEAMIENTO.**

Se establece un plazo de presentación a trámite de los PROYECTOS de ESTATUTOS de la JUNTA de COMPENSACION y BASES de ACTUACION de SEIS MESES, desde la aprobación definitiva del PLAN ESPECIAL y una vez aprobados estos se procederá a la constitución de la JUNTA de COMPENSACION.

Se establece un plazo de presentación a trámite del PROYECTO de REPARCELACION de SEIS MESES, desde la constitución de la JUNTA de COMPENSACION.

**- OBRAS DE URBANIZACION.**

El desarrollo de las determinaciones del PLAN ESPECIAL se efectuará por la JUNTA de COMPENSACION mediante la redacción del oportuno PROYECTO de URBANIZACION, único y de la totalidad de las obras de urbanización, estableciéndose un PLAZO de SEIS MESES para su presentación a trámite, desde la aprobación definitiva del PROYECTO de REPARCELACION.

Las obras de URBANIZACION se ejecutarán en una única fase, y en el plazo que se establezca en el propio acuerdo aprobatorio del proyecto técnico correspondiente.

Para la presentación a licencia de los PROYECTOS de EDIFICACION se fija el PLAZO de DOS AÑOS, el cual empezará a contar desde la recepción por el Ayuntamiento de las obras de URBANIZACIÓN.

La ejecución de la edificación se atenderá a los plazos indicados en las correspondientes licencias.

Los plazos señalados se consideran como máximos, pudiendo, según lo previsto en el ARTÍCULO nº 141 de la LEY URBANISTICA de ARAGON, presentarse a aprobación definitiva las propuestas de ESTATUTOS, BASES de ACTUACION, PROYECTO de REPARCELACION y de URBANIZACION. La ejecución de las obras de urbanización podrá ser simultánea a la de la edificación. En tal supuesto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la L.U.A., deberá garantizarse la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, previa la presentación de aval