

III. NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. Disposiciones Generales	4
1.1 NATURALEZA, FINALIDAD Y ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL Y DE SUS NORMAS URBANÍSTICAS	5
1.2 INTEGRACIÓN NORMATIVA.	5
1.3 VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.....	5
1.4 INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.	5
1.5 TERMINOLOGÍA DECONCEPTOS.	6
CAPÍTULO 2. Régimen Urbanístico del Suelo	7
2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	8
2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.	8
2.3 ESTUDIOS DE DETALLE.	9
2.4 PARCELACIONES.	9
2.5 PROYECTO DE URBANIZACIÓN.	10
2.6 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.....	11
CAPÍTULO 3. Régimen de la Edificación Residencial	12
SECCIÓN PRIMERA.....	13
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VPO).....	13
3.1 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.....	13
3.2 CONDICIONES FORMALES.	17
3.3 CONDICIONES DE USO.	17
3.4 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE.....	17
SECCIÓN SEGUNDA.....	18
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN RÉGIMEN LIBRE (VL).....	18
3.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.....	18
3.6 CONDICIONES FORMALES.	24
3.7 CONDICIONES DE USO.	24
3.8 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE.....	25
SECCIÓN TERCERA.....	26
EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN RÉGIMEN LIBRE (VL).....	26
3.9 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.....	26
3.10 CONDICIONES FORMALES.	27
3.11 CONDICIONES DE USO.	27
3.12 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE.....	28
CAPÍTULO 4. Régimen edificación lucrativa no residencial	29
4.1 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.....	30
4.2 CONDICIONES FORMALES	31

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO
 El presente PROYECTO, ha sido aprobado
 con carácter DEFINITIVO por acuerdo
 plenario de fecha 31 MAR 2006
 EL SECRETARIO GENERAL P.D.

Fdo.: Luis Jiménez Abad

CAPÍTULO 5. Sistema local de equipamientos públicos.....	33
5.1 CATEGORÍAS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....	34
5.2 CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN.....	34
5.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD	34
CAPÍTULO 6. Ejecución de la urbanización	36
6.1 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	37
6.2 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN	37
6.3 CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA	40
6.4 CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	42
ANEXO I. Otra normativa de aplicación	44
ANEXO II. Fichas de ordenación de la edificación	68
FICHA 1: Edificación residencial plurifamiliar en régimen de protección oficial.....	69
FICHA 2: Edificación residencial plurifamiliar en régimen libre y terciario en planta baja.	70
ANEXO III. Fichas de ordenación urbanística por manzanas	71

CAPÍTULO 1. Disposiciones Generales

1.1 NATURALEZA, FINALIDAD Y ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL Y DE SUS NORMAS URBANÍSTICAS

1. Estas normas urbanísticas son parte integrante del plan parcial del área SUZ 55/1 de suelo urbanizable delimitado del PGOU de Zaragoza.
2. El Plan Parcial del sector SUZ 55/1 tiene por objeto la ordenación detallada de este ámbito y de los sistemas locales en él incluidos. De conformidad con la legislación urbanística vigente y con el Plan General de la ciudad, califica el suelo con asignación de las categorías correspondientes, y establece el régimen jurídico de cada una de ellas. Las presentes Ordenanzas, como parte del citado Plan Parcial, tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación, dentro del ámbito del Plan.

1.2 INTEGRACIÓN NORMATIVA.

Las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza y las presentes normas urbanísticas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

1.3 VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.

1. El Presente Plan parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas urbanísticas.
2. La vigencia del Plan será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación que pudieran producirse en el futuro.

1.4 INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.

1. La interpretación de los documentos se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, de acuerdo con los siguientes criterios generales:
 - Unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del Plan.
 - Cumplimiento de los objetivos y fines del plan, que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
 - Coherencia con el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.
2. En la interpretación de los documentos se aplicarán los de siguientes criterios específicos:
 - En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.
 - Cuando no se contradiga lo dispuesto en el punto anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación

del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas la materia que en ellas se regulan.

- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el primer punto, prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

1.5 TERMINOLOGÍA DECONCEPTOS.

- **Sector.** Unidad de planeamiento parcial sobre la que se actúa.
- **Zonificación.** Cualidad de unos terrenos determinada por su uso principal y por las características del aprovechamiento de que es susceptible.
- **Uso principal.** El dominante en cada una de las zonas en que se divide el Sector.
- **Usos compatibles.** Los autorizados en cada una de las zonas como alternativos o complementarios del uso principal.
- **Usos prohibidos.** Aquellos cuya implantación no se permite en una zona determinada.
- **Alineación de la edificación.** Proyecciones horizontales de las líneas correspondientes a las intersecciones de los planos de fachada con el terreno, pudiendo coincidir o no con las alineaciones de vial o con los linderos de parcela.
- **Lindero.** Línea exterior de cada una de las parcelas y, en su caso, subparcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.
- **Área de movimiento de la edificación.** Límite máximo para la posición de las envolventes de los edificios, de la que sólo podrán sobresalir los aleros y los vuelos sobre la vía pública, en el caso en que la fachada del edificio se alinee con ella.
- **Ocupación.** Relación entre la superficie en planta de la edificación por encima de la rasante y la superficie de la parcela.

CAPÍTULO 2. Régimen Urbanístico del Suelo

2.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

1. El presente Plan Parcial ordena pormenorizadamente los terrenos comprendidos en su ámbito, que el PGOU incluye en la categoría de suelo urbanizable delimitado.
2. Los terrenos ordenados por este Plan Parcial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización del Presente Plan Parcial, de los proyectos de reparcelación, urbanización, y, en su caso, de obras ordinarias, a través de los que sus titulares hagan efectivas las obligaciones establecidas por la ficha del PGOU relativa al área 55/1, que subsumen los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización y cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a las dotaciones locales y del diez por ciento del aprovechamiento medio del sector.

2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El suelo ordenado por este Plan parcial se incluye en alguna de las siguientes calificaciones:

I. Sistemas Generales:

I.1. Sistema General de Comunicaciones (SGC):

I.2 Sistema General de zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público (SGZV).

Estas dos calificaciones Incluyen aquellos suelos que el Plan General delimitaba como Sistemas Generales adscritos al Sector.

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

II. Sistemas Locales:

II.1. Sistema local de equipamientos (SLE):

Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo quinto de estas normas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las normas urbanísticas del Plan General. Comprende los siguientes subgrupos:

- Equipamiento docente (E).
- Equipamiento deportivo (D).
- Equipamiento social (S).

II.2. Sistema local de zonas verdes y espacios libres de dominio y uso público (SLZV):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

II.3. Sistema local de viario y estacionamientos (SLV):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

III. Suelo Lucrativo:

Se divide a su vez en dos subgrupos:

- Suelo Lucrativo Residencial
- Suelo Lucrativo No Residencial

Las edificaciones situadas en cada uno de ellos se rigen por lo establecido en los capítulos 3 y 4 de estas Normas Urbanísticas respectivamente.

2.3 ESTUDIOS DE DETALLE.

En principio no se consideran necesarios, excepto en los casos en que se mantenga el uso de estación de servicio para la manzana A, o las manzanas se hayan dividido en el Proyecto de Reparcelación en más de una parcela edificable, situación en la cual el desarrollo de la manzana se realizará mediante un único Proyecto Básico o de Ejecución conjunto, o a través de Estudio de Detalle previo que garantice la coordinación volumétrica y estética, así como la definición del acceso o accesos al garaje y la continuidad del espacio de uso comunitario general de la manzana. En cualquier caso, aunque el proyecto de edificación de una o varias manzanas realice soluciones con menor edificabilidad o menor número de viviendas, la diferencia no podrá compensarse posteriormente con aumentos equivalentes en otras manzanas.

2.4 PARCELACIONES Y REPARCELACIÓN.

La configuración parcelaria de los terrenos se determinará en el Proyecto de Reparcelación, teniendo en cuenta que las manzanas de vivienda de protección oficial deberán constituir una única parcela o como máximo dos, de modo que cada edificio sea una parcela indivisible, dada la configuración volumétrica establecida en estas Normas y que las manzanas destinadas a vivienda libre se reparcelarán de acuerdo con lo establecido a tal efecto en el art. 3.5.2 de estas Normas.

En cumplimiento del art. 21 de la Ley 6/2001 de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón las cargas derivadas del tratamiento de aguas residuales se establecen para suelos urbanizables residenciales en 90'15 € por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.

→ En cumplimiento del apartado segundo o del acuerdo de aprobación definitiva el presente apartado se excluye de la aprobación definitiva.

II.3. Sistema local de viario y estacionamientos (SLV):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del Plan General.

III. Suelo Lucrativo:

Se divide a su vez en dos subgrupos:

- Suelo Lucrativo Residencial
- Suelo Lucrativo No Residencial

Las edificaciones situadas en cada uno de ellos se rigen por lo establecido en los capítulos 3 y 4 de estas Normas Urbanísticas respectivamente.

2.3 ESTUDIOS DE DETALLE.

En principio no se consideran necesarios, excepto en los casos en que se mantenga el uso de estación de servicio para la manzana A, o las manzanas se hayan dividido en el Proyecto de Reparcelación en más de una parcela edificable, situación en la cual el desarrollo de la manzana se realizará mediante un único Proyecto Básico o de Ejecución conjunto, o a través de Estudio de Detalle previo que garantice la coordinación volumétrica y estética, así como la definición del acceso o accesos al garaje y la continuidad del espacio de uso comunitario general de la manzana. En cualquier caso, aunque el proyecto de edificación de una o varias manzanas realice soluciones con menor edificabilidad o menor número de viviendas, la diferencia no podrá compensarse posteriormente con aumentos equivalentes en otras manzanas.

2.4 PARCELACIONES.

La configuración parcelaria de los terrenos se determinará en el Proyecto de Reparcelación, teniendo en cuenta que las manzanas de vivienda de protección oficial deberán constituir una única parcela o como máximo dos, de modo que cada edificio sea una parcela indivisible, dada la configuración volumétrica establecida en estas Normas y que las manzanas destinadas a vivienda libre se reparcelarán de acuerdo con lo establecido a tal efecto en el art. 3.5.2 de estas Normas.

En cumplimiento del art. 21 de la Ley 6/2001 de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón las cargas derivadas del tratamiento de aguas residuales se establecen para suelos urbanizables residenciales en 90'15 € por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.

2.5 PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

El ámbito del Proyecto de Urbanización abarcará todo el Sector SUZ 55/1, puesto que éste se configura como una única unidad de ejecución, y podrá ser completado con los proyectos de obras ordinarios que sean necesarios.

Previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización deberá realizarse estudio geotécnico y en caso de que se realicen rellenos de material en zonas concretas de las áreas a urbanizar, se deberá garantizar la capacidad portante de los mismos, para evitar afecciones por posibles colapsos de terreno.

El Proyecto de Urbanización tiene que cumplir con el art. 160.3 del Reglamento de Planeamiento que establece que deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector o de la unidad de ejecución con los generales de la ciudad y acreditar la suficiente capacidad de todos ellos; las redes de cesión municipal (abastecimiento de agua, saneamiento y pluviales) se instrumentarán adecuadamente para posibilitar su control, explotación y gestión; del mismo modo deberá incluir la definición y ejecución de las conexiones del sector con los sistemas generales y el enterramiento de las redes eléctricas aéreas existentes en terrenos del sector, a costa del sector o coordinadamente con el desarrollo de las áreas contiguas, con la consiguiente supresión de la torre sita en la zona sur.

El Proyecto de Urbanización justificará los diámetros establecidos en los Planos Red de pluviales y Red de saneamiento.

En los casos en que sea necesario realizar canalizaciones por la zona de dominio público de las vías de titularidad estatal el Proyecto de Urbanización deberá justificarlo adecuadamente, así mismo concretará todos los aspectos relativos a las infraestructuras de servicios y accesos al sector desde la N-II, sobre los cuales deberá informar la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón. El Proyecto de Urbanización sea remitido a la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón para la emisión del preceptivo informe y autorización de las actuaciones a realizar.

En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio *"queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de obras que contamine las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno"*.

En la redacción del Proyecto de Urbanización han de diseñarse las bolsas de estacionamiento, de forma que se garantice una correcta movilidad de los vehículos y una adecuada compatibilidad con la movilidad peatonal.

La Junta de Compensación será la responsable de iniciar los trámites de dicho Proyecto y de las obras de ejecución del mismo, siendo la aprobación del Proyecto de

Urbanización condición previa indispensable para el otorgamiento de licencias de edificación.

2.6 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Dado que el sector se encuentra próximo al cauce del río Gállego y a pesar de que las conclusiones del Estudio de Inundabilidad y su Anejo demuestran que las zonas edificables quedan a salvo de la lámina de agua tanto en la avenida de periodo de retorno de 100 años como en la de 500 años, es conveniente hacer referencia a lo establecido en las "Recomendaciones sobre criterios para la autorización de actuaciones en zona de policía" emitidas en el año 1999 por la Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de Aguas del Ministerio de Medio Ambiente, que establece que *"las limitaciones de usos dentro de una vía de intenso desagüe (definida a partir de la avenida de retorno de 100 años) deben ir dirigidos a la protección del régimen de corrientes, en tanto que la correspondiente a la franja entre esta vía y la zona inundable (fijada por la avenida de 500 años) se deben encaminar a evitar daños importantes"*, así en la zona inundable fuera de la vía de intenso desagüe, se recomiendan las siguientes limitaciones:

"- Las futuras edificaciones de carácter residencial deben tener la planta baja, o el sótano si lo hubiere, a una cota tal que no sean afectadas por la avenida de 100 años, ni se produzca la condición de inundación peligrosa con la de 500 años.

- Las construcciones no residenciales (industriales, comerciales, etc) deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0'5 m salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida. "

En la edificación bajo rasante, se dispondrán las debidas protecciones de las construcciones para conseguir su adecuada impermeabilidad y su eficacia con el paso del tiempo, teniendo en cuenta así mismo, la recomendación del estudio geotécnico de no construir más de una planta de sótano, a no ser que de posteriores estudios más precisos en cada una de las parcelas se obtengan nuevos datos que las permitan.

En aplicación del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio *"queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de obras que contamine las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno"*.

Una vez finalizada la urbanización completa del sector, el plazo para solicitud de licencias de obra de las edificaciones será como máximo de dos años desde la recepción provisional de la urbanización.

CAPÍTULO 3. Régimen de la Edificación Residencial

SECCIÓN PRIMERA.

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA RÉGIMEN DE PROTECCIÓN (VPO)

3.1 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

3.1.1. Tipo de edificación

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública, agrupada en bloques aislados dispuestos de dos en dos sobre las parcelas, situados en dirección sensiblemente perpendicular a la vía de circulación (Ronda de la Hispanidad / prolongación Avda. La Jota), con un espacio libre privado colectivo en torno de ambos y altura obligatoria de planta baja más 7 plantas alzadas.

Las viviendas protegidas de precio básico se situarán, tal y como se refleja en el plano de zonificación, en la fachada de la prolongación de la Avenida de la Jota en la zona Sur en las parcelas más alejadas de la rotonda de la Ronda de la Hispanidad.

3.1.2. Condiciones de parcelación

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación del Plan Parcial, a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad máxima y número máximo de viviendas) constituirá una manzana independiente, formada por una o dos parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, correspondientes respectivamente al conjunto o a cada edificio que se ubicaría por completo en una parcela indivisible.

3.1.3. Condiciones de posición y ocupación en planta

La edificación se asimila a la Zona A-2 del PGOU "Edificación en ordenación abierta semiintensiva con bloques de vivienda colectiva", se establece planta baja diáfana o con posible uso residencial, y siete plantas alzadas de uso residencial.

La posición de cada uno de los edificios viene determinada en los planos de ordenación respetando la distancia mínima entre edificios situados en una misma parcela y entre edificios situados en distintas parcelas, establecida en el artículo 4.2.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU en 2/3 de la altura del más alto.

En el mismo art. 4.2.2 se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 5 metros respecto a los linderos con zonas verdes y espacios libres públicos.

La edificación deberá cumplir la alineación a vial en las fachadas a Ronda de la Hispanidad y prolongación de Avenida La Jota, donde el edificio tendrá un ancho máximo edificable de 14 metros y un vuelo perimetral obligatorio en forma de terraza corrida con un ancho de 1'40 m sobre dichas vías, que pasará a ser de 1'25 m en las

fachadas perpendiculares y con una longitud mínima sobre éstas de 4'50 m; el área de movimiento del resto a partir de ese punto es de 16'50 metros de ancho y 30 metros de longitud total, tal y como se representa en la ficha 1 del Anejo I de condiciones de edificación. A excepción del edificio de la manzana 12 situado junto a la rotonda del vial de prolongación de la Avda. La Jota, en el que por su singular situación se contempla la posibilidad de que varíe la posición y forma respecto al resto, siempre dentro de los márgenes de su correspondiente área de movimiento fijada en los planos 07 y 08.

Se establece un único núcleo de comunicaciones verticales por edificio, que contendrá una escalera sectorizada y al menos un ascensor, con servicio a un solo rellano de acceso a las viviendas por planta.

Por último, todas las plantas situadas por debajo de rasante se consideran plantas sótano y se permite el 100% de ocupación con la obligación de que su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva del terreno y permita que en las zonas en que el sótano no tenga edificación sobrepuesta sobre rasante, el trasdós de su forjado pueda acondicionarse como espacio libre; en estas zonas se admite la disposición de rampas par acceso a sótano, siempre que queden descubiertas y que sólo sobresalgan sobre la rasante las barandillas o petos de protección. En plantas semisótano, si las hubiera, la ocupación máxima deberá corresponderse con la proyección vertical de la edificación en planta baja y plantas alzadas.

3.1.4. Definición de planta baja

Se define como planta baja la considerada primera sobre la rasante a efectos de medición de alturas, en el caso de que sea diáfana a excepción de los zaguanes de acceso y los espacios de servicio ligados a ellos, y se situará 1'50m por encima de la rasante de la calle en el caso de que se ubiquen en ella usos residenciales. Las plantas inferiores a la que se ha definido como baja se atenderán a lo dispuesto por el artículo 2.2.19 de las normas urbanísticas del Plan General.

3.1.5. Alturas

El número obligatorio de plantas será planta baja más 7 plantas alzadas de acuerdo con el cuadro del apartado siguiente y el plano de ordenación del Plan Parcial, y con una altura de cornisa máxima de 25'50 metros. La planta primera debe situarse, como máximo, a 4'50 metros sobre la rasante de la calle. Sobre el forjado de cubierta, la fachada podrá prolongarse para formar el peto de la terraza, cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un metro sobre el trasdós del forjado.

3.1.6. Vuelos

Se establece un vuelo en balconada abierta continua obligatorio con un ancho de 1'40 m en las fachadas de la Ronda de la Hispanidad y de la prolongación de la Avda. de La Jota, que volverá por las fachadas perpendiculares a dichas vías con 1'25 m de ancho con al menos una longitud de 4'50 m en paralelo a dichas fachadas (consultar ficha 1 del Anejo I de condiciones de edificación). A efectos de cómputo de edificabilidad de los vuelos, operarán las condiciones generales establecidas en los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas urbanísticas del Plan General.

3.1.7. Cubiertas

En el caso de que sean planas, deberán contar con una superficie accesible desde elementos comunes. Sobre la última planta de cada bloque podrán disponerse los espacios destinados a instalaciones generales y trasteros en los términos expresados en el último párrafo del apartado 1º del artículo 2.2.19 de las normas del PGOU.

3.1.8. Fachadas

En cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza Municipal para la Protección contra Ruidos y Vibraciones y de acuerdo con el informe emitido por la Unidad de Medio Ambiente de la oficina de la Agenda 21 Local, las fachadas de los edificios adyacentes al Tercer Cinturón y a la prolongación de la Avenida de la Jota deberán tener un aislamiento acústico global al ruido aéreo no inferior a 39 dBA.

Para lo cual en dichas fachadas deberán aplicarse las medidas preventivas descritas a continuación o cualesquiera otras que sirvan de reducción del citado impacto:

- Incrementar el nivel de aislamiento acústico del conjunto de la fachada en unos 6 dB por encima de lo estipulado por la NBE-CA88, que establece una atenuación mínima de 33 dB, para lo cual se proponen las siguientes soluciones constructivas: utilización de ladrillo caravista en el exterior del edificio o materiales de similar densidad o comportamiento acústico, cámara de aislamiento térmico formada por dos capas de material fonoabsorbente de diferente densidad, utilización en el interior de la vivienda de ladrillo Gero o macizo de alta densidad y para los huecos (ventanales, 30% de la fachada) se propone la instalación de vidrio Climait de 2 hojas, una de 6 mm y otra de 4 mm, sobre carpintería de aluminio con rotura de puente térmico y acústico.

- Realización de balconadas corridas como pantalla acústica, que se definen del siguiente modo: parte frontal de los balcones formados por vidrio Stadip doble capa de 4 mm cada una, con la misión de hacer de pantalla reflectante de las ondas sonoras (superficie equivalente de cobertura en fachada de un 56'6 %) y techo de los balcones

formado por hormigón y forrado en su parte inferior por panel acústico de viruta de madera fina y magnesita de 35 mm, con el objeto de absorber las ondas sonoras que escapen a la acción frontal del vidrio. Este conjunto de medidas puede suponer una atenuación de 4 dB sobre el total del nivel de ruido transmitido a las viviendas.

- Inclinação de los frontales de las balconadas 5° hacia el exterior de la edificación. Esta medida tiene por objeto aumentar la superficie de la zona de sombra generada por el frontal de vidrio de la balconada. Esta solución se estima que incrementa el nivel de atenuación total del edificio en 1dB.

- Teniendo en cuenta que las zonas más afectadas por el ruido son las fachadas frontales a las vías de tráfico, se propone que a la hora de distribuir las viviendas los dormitorios se sitúen tan alejados como sea posible de esta fachada. Esta medida no constituye propiamente una atenuación física real, pero sí subjetiva, ya que la población es más sensible al ruido ambiente a la hora del descanso.

3.1.9. Superficie edificable máxima y número máximo de viviendas

La superficie edificable máxima, el número obligatorio de alturas y el número máximo

ZONA NORTE					
MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MÁXIMA (m² t)
12	R0	B+7	2.373	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
13	R0	B+7	2.490	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
14	R0	B+7	2.471	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
15	R0	B+7	2.493	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
SUBTOTAL			9.827	224	21.697
ZONA SUR					
MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MÁXIMA (m² t)
16	R0	B+7	2.243	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
17	R0	B+7	2.397	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
18	R0	B+7	2.265	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
19	R0	B+7	2.267	28	2.712
	R0	B+7		28	2.712
SUBTOTAL			9.172	224	21.697
TOTAL			18.999	448	43.394

2.722

"

"

"

"

"

"

"

"

21.776

2.722

"

"

"

"

"

"

"

"

21.776

43.552

de viviendas se atenderá en cada manzana a lo expresado en el siguiente cuadro:

3.2 CONDICIONES FORMALES.

- a) En los casos en que las cubiertas sean planas los elementos que se sitúen sobre la última planta respetarán las limitaciones establecidas por las normas del Plan general y, en particular, las contenidas en sus artículos 2.2.20 y 2.2.22. No se admite el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano general de la fachada.
- b) Las fachadas de los testeros de los bloques tendrán terminación igual a las fachadas longitudinales, debiendo practicarse en sus paramentos vanos que afecten al menos al 10% de su superficie.
- c) Las barandillas de los vuelos abiertos y terrazas se realizarán en materiales ligeros, con una altura sobre la cota de acabado de 1 metro y con un total de 1'76m, lo que supone un encintado continuo, dejando una tarjeta horizontal hueca de 1'20 metros de altura. Las losas de balcón deberán tener un grosor inferior al de los forjados interiores.

3.3 CONDICIONES DE USO.

- Uso principal: vivienda colectiva, sujeta a régimen de protección oficial.
- Usos compatibles y complementarios: los establecidos en la normativa reguladora de la vivienda protegida y en el Plan General para la Zona A-2 (art. 4.2.6).

3.4 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE.

En principio no se consideran necesarios los Estudios de Detalle, excepto en los casos en que la construcción se acometa por fase o en que la manzana se haya dividido en el Proyecto de Reparcelación en más de una parcela edificable, situación en la cual el desarrollo de la manzana se realizará mediante Proyectos de Edificación conjuntos, o a través de Estudio de Detalle previo que garantice la coordinación volumétrica y estética, así como la definición del acceso o accesos al garaje mancomunado y la continuidad del espacio de uso comunitario general de la manzana. En cualquier caso, aunque el proyecto de edificación de una o varias manzanas realice soluciones con menor edificabilidad o menor número de viviendas, la diferencia no podrá compensarse posteriormente con aumentos equivalentes en otras manzanas.

SECCIÓN SEGUNDA.

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN RÉGIMEN LIBRE (VL).

3.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

3.5.1. Tipo de edificación

Edificación destinada a vivienda colectiva en la que no se exige sujeción a protección oficial, configurada según los siguientes tipos:

-*Edificios lineales*, se sitúan de dos en dos sobre cada manzana alineados al límite de la parcela, con el espacio libre privado comunitario en el centro y con dos configuraciones diferentes:

R1.-Edificios con fachada exterior al viario rodado y al viario peatonal, que se definen con una altura obligatoria de planta baja diáfana más 5 plantas alzadas. Los usos no residenciales solamente se admiten en las plantas bajas de los bloques que recaen sobre la avenida principal de la zona norte.

R2.-Edificios con fachada exterior al parque y al viario peatonal, que se definen con una altura máxima de planta baja más 2 plantas alzadas. Los usos no residenciales solamente se admiten en las plantas bajas de los bloques que recaen sobre la avenida principal de la zona norte.

-*Bloques singulares*:

R3.- Se plantean como un elemento de referencia, tanto para el sector como para el conjunto de la Margen Izquierda del río Ebro, con carácter de puerta del sector y de la ciudad. Se sitúan en el acceso principal a la zona sur del Sector desde la rotonda de la Ronda de La Hispanidad, se definen con una altura obligatoria de planta baja de usos terciarios más 11 plantas alzadas residenciales.

3.5.2. Condiciones de parcelación

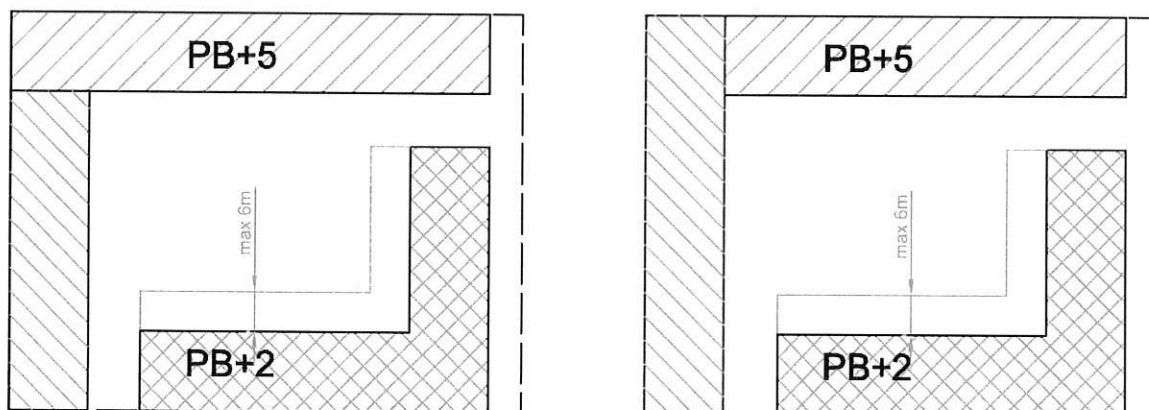
Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación del Plan Parcial, a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad máxima y número máximo de viviendas) constituirá una manzana independiente con las siguientes condiciones de parcelación:

- Manzanas de edificación aislada en bloques singulares (manzanas 22 y 23).

Cada una de ellas constituirá una única parcela edificable fruto del Proyecto de Reparcelación.

- Manzanas de tipología cerrada y edificación lineal (manzanas 1 a 11).

Podrán estar formadas por una, dos o hasta tres parcelas edificables distintas fruto del Proyecto de Reparcelación de acuerdo con el esquema siguiente:



Solución 1

Solución 2

Longitud mínima de fachada: la correspondiente en cada manzana a la aplicación de la regla geométrica descrita gráficamente.

Superficie mínima de parcela: la correspondiente a multiplicar por 18 la longitud mínima de fachada.

En caso de que la manzana esté formada por 2 o más parcelas el espacio libre de manzana será mancomunado sujeto a servidumbre de uso indiferenciado por todos sus titulares, si es una única parcela será privativo de esta única. En cualquiera de estos casos se exceptuarán de este espacio las porciones de suelo de uso privativo de las viviendas de planta baja, que tendrá un máximo de 6 m de fondo a lo largo de la fachada interior de los bloques de PB +2.

3.5.3. Condiciones de posición y ocupación en planta

Las fachadas de la edificación se atenderán a las alineaciones representadas en los planos de ordenación. Si la superficie construida desarrollada por el proyecto de edificación no permite ajustar todas las alineaciones perimetrales del bloque se cumplirá con la alineación a viario y las fachadas interiores habrán de ser paralelas a esta. Podrán sobresalir de dichas alineaciones los vuelos de que dispongan los edificios, conforme a lo expresado en el apartado 7º de este artículo.

La distancia mínima entre el testero de los edificios de tipología R2 y la fachada de los edificios de tipología R1 es de 8 metros cumpliendo con lo establecido dentro de las condiciones de ventilación e iluminación de la edificación en los artículos 2.3.10 y 2.3.11 del PGOU, tal y como se grafía en el plano de áreas de movimiento.

En las plantas bajas destinadas a uso comercial o terciario se permitirá ampliar el fondo edificado hasta 20 m.

3.5.4. Definición de planta baja

Varía en función de la tipología y el uso:

-Para los edificios de tipología R1 se considera planta baja la considerada primera sobre la rasante a efectos de medición de alturas si el uso en la misma es sólo terciario, mientras que en el caso de que se dispongan usos residenciales en planta baja deberán situarse elevados 1'50m respecto a la rasante de la calle.

-Para los edificios de tipología R2, la planta baja se establece 1'50 metros por encima de la rasante de la calle, a excepción de que se ubiquen usos terciarios en los edificios con fachada sobre la vía principal de la zona norte, caso en que se considera planta baja la considerada primera sobre la rasante a efectos de medición de alturas.

-En cuanto a los edificios de tipología R3, se considera planta baja la considerada primera sobre la rasante a efectos de medición de alturas, puesto que el uso será terciario. A efectos de edificabilidad, las plantas inferiores a la que se ha definido como baja se atenderán a lo dispuesto por el artículo 2.2.19 de las normas urbanísticas del Plan General.

3.5.5. Alturas

El número obligatorio de plantas varía en función de la tipología, de acuerdo con los cuadros del apartado 3.7.8 de estas normas y con los planos de ordenación:

- R1: Planta baja más cinco plantas alzadas residenciales, con una altura de cornisa máxima de 20 metros.

- R2: Planta baja, elevada 1'50 metros, más dos plantas alzadas, todas ellas residenciales, a excepción de los edificios con fachada a la vía principal de la zona norte, en los que se permiten plantas bajas destinadas a usos terciarios, con una altura de cornisa máxima de 12 metros sobre la rasante de la calle.

- R3: Planta baja de usos terciarios y once plantas alzadas residenciales, con una altura de cornisa máxima de 38 metros.

Sobre el forjado de cubierta, la fachada podrá prolongarse para formar el peto de la terraza, cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un metro sobre el trasdós del forjado.

3.5.6. Vuelos

A efectos de cómputo de edificabilidad de los vuelos, operarán las condiciones generales establecidas en los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas urbanísticas del Plan General.

3.5.7. Cubiertas

En los casos en que sean planas contarán con una superficie accesible desde elementos comunes. Sobre la última planta de cada bloque podrán disponerse los espacios destinados a instalaciones generales y trasteros en los términos expresados en el último párrafo del apartado 1º del artículo 2.2.19 de las normas del PGOU.

3.5.8. Fachadas

En cumplimiento de lo establecido en la Ordenanza Municipal para la Protección contra Ruidos y Vibraciones y de acuerdo con el informe emitido por la Unidad de Medio Ambiente de la oficina de la Agenda 21 Local, las fachadas de los edificios adyacentes al Tercer Cinturón y a la prolongación de la Avenida de la Jota deberán tener un aislamiento acústico global al ruido aéreo no inferior a 39 dBA.

Para lo cual en dichas fachadas deberán aplicarse las medidas preventivas descritas a continuación o cualesquiera otras que sirvan de reducción del citado impacto:

- Incrementar el nivel de aislamiento acústico del conjunto de la fachada en unos 6 dB por encima de lo estipulado por la NBE-CA88, que establece una atenuación mínima de 33 dB, para lo cual se proponen las siguientes soluciones constructivas: utilización de ladrillo caravista en el exterior del edificio o materiales de similar densidad o comportamiento acústico, cámara de aislamiento térmico formada por dos capas de material fonoabsorbente de diferente densidad, utilización en el interior de la vivienda de ladrillo Gero o macizo de alta densidad y para los huecos (ventanales, 30% de la fachada) se propone la instalación de vidrio Climalit de 2 hojas, una de 6 mm y otra de 4 mm, sobre carpintería de aluminio con rotura de puente térmico y acústico.

- Realización de balconadas corridas como pantalla acústica, que se definen del siguiente modo: parte frontal de los balcones formados por vidrio Stadip doble capa de 4 mm cada una, con la misión de hacer de pantalla reflectante de las ondas sonoras (superficie equivalente de cobertura en fachada de un 56'6 %) y techo de los balcones formado por hormigón y forrado en su parte inferior por panel acústico de viruta de madera fina y magnesita de 35 mm, con el objeto de absorber las ondas sonoras que escapen a la acción frontal del vidrio. Este conjunto de medidas puede suponer una atenuación de 4 dB sobre el total del nivel de ruido transmitido a las viviendas.

- Inclinación de los frontales de las balconadas 5º hacia el exterior de la edificación. Esta medida tiene por objeto aumentar la superficie de la zona de sombra generada por el frontal de vidrio de la balconada. Esta solución se estima que incrementa el nivel de atenuación total del edificio en 1dB.

- Teniendo en cuenta que las zonas más afectadas por el ruido son las fachadas frontales a las vías de tráfico, se propone que a la hora de distribuir las viviendas los dormitorios se sitúen tan alejados como sea posible de esta fachada. Esta medida no constituye propiamente una atenuación física real, pero sí subjetiva, ya que la población es más sensible al ruido ambiente a la hora del descanso.

3.5.9. Superficie edificable máxima y número máximo de viviendas

La superficie edificable máxima, el número obligatorio de alturas y el número máximo de viviendas se atenderán en cada manzana a lo expresado en el siguiente cuadro:

ZONA NORTE					
MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MÁXIMA (m²t)
1	R1	B+5	4.505	87	8.749
	R2	B+2*			
2	R1	B+5*	4.331	91	9.240
	R2	B+2			
3	R1	B+5	3.940	79	7.895
	R2	B+2			
4	R1	B+5	5.102	89	8.952
	R2	B+2			
5	R1	B+5	3.941	81	8.201
	R2	B+2			
6	R1	B+5	4.331	94	9.352
	R2	B+2*			
7	R1	B+5*	4.504	92	9.258
	R2	B+2			
8	R1	B+5	4.690	93	9.399
	R2	B+2			
9	R1	B+5	2.944	48	4.932
	R2	B+2			
10	R1	B+5*	3.405	83	8.453
	R2	B+2			
11	R1	B+5	3.882	79	7.946
	R2	B+2			
SUBTOTAL			45.575	916	92.377
ZONA SUR					
MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MÁXIMA (m²t)
22	R3	B+11*	1.838	44	4.400
23	R3	B+11*	1.876	44	4.400
SUBTOTAL			3.714	88	8.800
TOTAL			49.289	1.004	101.177

* Edificio con aprovechamiento de uso terciario en Planta Baja

3.6 CONDICIONES FORMALES.

a) Las cubiertas serán planas excepto en los casos en que, cumpliendo con las limitaciones establecidas por el PGOU, se produzca un aprovechamiento bajo cubierta. Los elementos que se sitúen sobre la última planta respetarán las limitaciones establecidas por las normas del Plan general y, en particular, las contenidas en sus artículos 2.2.20 y 2.2.22.

No se admite el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano general de la fachada.

b) Las fachadas de los testeros de los bloques tendrán terminación igual a las fachadas longitudinales, debiendo practicarse en sus paramentos huecos que afecten al menos al 10% de su superficie.

c) Las barandillas de los vuelos abiertos y terrazas se realizarán en materiales ligeros, con una altura sobre la cota de acabado de 1 metro y con un total de 1'76 m, lo que supone un encintado continuo, dejando una tarjeta horizontal hueca de 1'20 metros de altura. Las losas de balcón deberán tener cantos inferiores a los de los forjados interiores.

d) En los testeros de los edificios de tipología R2 sólo se admitirá la abertura de ventanas de baños y ventanas esquineras de otras estancias, siempre y cuando el hueco que se abra en este paramento sea menor o igual a la mitad del hueco abierto en la fachada principal, tal y como se ha grafiado en las fichas de ordenación urbanística por manzanas del Anejo II de estas Normas Urbanísticas. En el tramo de fachada de los edificios de tipología R1 situada frente al testero de R2 no se admitirán aberturas de salones o comedores.

3.7 CONDICIONES DE USO.

a) Tipología R1

- Uso principal: vivienda colectiva en régimen libre.
- Usos compatibles y complementarios: los establecidos en el Plan General para la Zona A-2 (art. 4.2.6).

b) Tipología R2

- Uso principal: vivienda colectiva en régimen libre.
- Usos compatibles y complementarios: los establecidos en el Plan General para la Zona A-2 (art. 4.2.6).

c) Tipología R3

- Uso principal: vivienda colectiva en régimen libre.

- Usos compatibles y complementarios: los establecidos en el Plan General para la Zona A-2 (art. 4.2.6).

3.8 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE

De acuerdo con las condiciones de parcelación establecidas en el apartado 3.5.2 se establecen dos situaciones parcelarias distintas:

- Manzanas de edificación aislada en *bloques singulares* (manzanas 22 y 23).

Cada una de ellas constituirá una única parcela edificable indivisible fruto del Proyecto de Reparcelación, pero deberán resolverse de forma conjunta mediante Proyecto Básico conjunto o Estudio de Detalle.

- Manzanas de tipología cerrada y edificación lineal (manzanas 1 a 11).

Podrán estar formadas por una, dos o hasta tres parcelas edificables distintas fruto del Proyecto de Reparcelación de acuerdo con el esquema fijado en el artículo 3.5.2 de estas Normas. En el caso de que hubiera más de una parcela la edificación en las mismas deberá resolverse mediante Proyecto Básico o de Ejecución conjunto, o a través de Estudio de Detalle previo que garantice la coordinación volumétrica y estética, así como la definición del acceso o accesos a garajes, y la continuidad del espacio de uso comunitario general del centro de las manzanas.

Se requerirá Estudio de Detalle para repartir al edificabilidad y la densidad en caso de parcelación, de acuerdo con el artículo 7.2.153º de las Normas Urbanísticas del Plan General.

SECCIÓN TERCERA.

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN RÉGIMEN LIBRE (VL)

3.9 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

3.9.1. Tipo de edificación

R4: Edificación destinada a vivienda residencial en hilera definida con planta baja más una planta alzada y aprovechamiento bajo cubierta, con jardín privado en planta baja ligado al espacio libre comunitario.

3.9.2. Condiciones de parcelación

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación O3-Zonificación del Plan Parcial, a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad máxima y número máximo de viviendas) constituirá una manzana independiente, formada por una o más parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, pero que deberán desarrollarse de forma conjunta mediante un único Proyecto de Edificación.

3.9.3. Condiciones de posición y ocupación en planta

La edificación se atenderá, en principio, a las alineaciones y áreas de movimiento establecidos en los planos correspondientes, no coartando de cualquier modo la posibilidad de que el proyecto posterior de edificación establezca retranqueos tanto respecto a la alineación anterior como a la posterior; debiendo mantenerse, sin embargo, de forma obligatoria el jardín en la parte anterior de la vivienda y ligado al espacio comunitario situado entre la edificación y la zona verde.

La fachada posterior deberá respetar, en cualquier caso, el retranqueo mínimo de 5 m respecto a los linderos con zonas verdes y espacios libres públicos. El área de movimiento será de 15 m de ancho a partir de dicha línea de retranqueo obligatorio.

3.9.4. Definición de planta baja

Atendiendo al uso residencial de la planta baja se establece que ésta deberá situarse 1'50 metros por encima de la rasante de la calle.

3.9.5. Alturas

El número máximo de alturas es de planta baja más una planta alzada y cubierta inclinada susceptible de aprovechamiento, con una altura máxima de cumbrera de 11 metros.

3.9.6. Vuelos

A efectos de cómputo de edificabilidad de los vuelos, operarán las condiciones generales establecidas en los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas urbanísticas del Plan General.

3.9.7. Cubiertas

Con el fin de permitir el aprovechamiento bajo cubierta de estas viviendas se permite la solución de cubierta inclinada, que deberá cumplir con lo establecido a tal efecto en las Normas Urbanísticas del PGOU.

3.9.8. Superficie edificable máxima y número máximo de viviendas

La superficie edificable máxima, el número máximo de alturas y el número máximo de viviendas se atenderá en cada manzana a lo expresado en el siguiente cuadro:

ZONA SUR					
MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº MÁXIMO ALTURAS	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MÁXIMA (m² t)
20	R4	B+1	2.880	14	1.680
21	R4	B+1	2.880	14	1.680
TOTAL			5.760	28	3.360

3.10 CONDICIONES FORMALES.

a) En los casos en los que las cubiertas sean inclinadas deberán acabarse con teja cerámica curva, manteniendo las pendientes obligatorias para dicho material.

No se admite el uso de balaustradas y celosías prefabricadas de hormigón en los petos de la cubierta, así como soluciones volumétricas que hagan sobresalir los petos con respecto al plano general de la fachada.

b) Las fachadas de los testeros de los bloques tendrán terminación igual a las fachadas longitudinales, debiendo practicarse en sus paramentos vanos que afecten al menos al 10% de su superficie.

c) Las barandillas de los vuelos abiertos y terrazas se realizarán en el mismo material que el resto de la fachada u otro similar, buscando la armonía de texturas y tonos, con el conjunto de la edificación del sector.

3.11 CONDICIONES DE USO.

- Uso principal: vivienda unifamiliar en régimen libre.
- Usos compatibles o complementarios: los establecidos en el Plan General para la Zona A1/4.1

3.12 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE.

Con independencia de que existan una o más parcelas o propietarios fruto del Proyecto de Reparcelación, cada una de las manzanas delimitadas por la ordenación deberá resolverse mediante un Proyecto Básico de edificación único, que incluirá todas las determinaciones precisas para la ejecución de las zonas verdes colectivas privadas de la manzana, así como las que sean necesarias para la ordenación de los jardines de uso privativo; por lo que no se consideran necesarios los Estudios de Detalle.

CAPÍTULO 4. Régimen edificación lucrativa no residencial

4.1 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

4.1.1. Tipo de edificación

Edificios destinados exclusivamente a usos lucrativos terciarios, con dos configuraciones volumétricas tipológicas:

- a) Parcela A situada en el frente de la Avda. Cataluña, se plantea un edificio compacto alineado a vial y con una altura máxima de coronación de 10 metros. Se prevé de forma alternativa la posibilidad de que en esta parcela se mantenga el actual uso de estación de servicio con su marquesina, depósitos y surtidores y otras construcciones aisladas, complementarias y propias de dicho uso (boxes y/o túnel de lavado, aspiradores, restaurante, tienda), siempre y cuando se cumpla con la Normativa vigente sobre este tipo de establecimientos. De mantenerse el uso de estación de servicio, tanto la alineación obligatoria fijada como el área de movimiento de la edificación se entenderán orientativas, pudiendo definirse y concretarse la ordenación y alineaciones definitivas mediante Estudio de Detalle, respetando en todo caso las distancias exigibles a la Avda. de Cataluña y a las vías del ferrocarril.
- b) Parcela B edificio compacto parejo al anterior con alineación a vial y altura máxima de cornisa de 10 metros.
- c) Parcela C situada en el frente de la Avda. Cataluña, se plantea un edificio con alineación a vial y altura máxima de coronación de 20 metros.

4.1.2. Condiciones de parcelación

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación del Plan Parcial, a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad máxima y altura máxima de cornisa) constituirá una manzana independiente, formada por una o más parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, pero que deberán desarrollarse de forma conjunta mediante un único Proyecto de Edificación.

4.1.3. Condiciones de posición y ocupación en planta

En las tres parcelas de usos terciarios la edificación deberá ajustarse a las alineaciones fijadas en los planos de ordenación, respetando la línea límite de edificación respecto a la Avda. de Cataluña señalada en las "Fichas de Ordenación urbanística por manzanas" del Anexo II a las Normas Urbanísticas (17 metros), correspondiendo la edificación de las manzanas A y B a un bloque edificado situado en el límite de la parcela, y la de la manzana C a un edificio compacto con alineación a vial en todas sus fachadas.

4.1.5. Alturas

En las manzanas A y B la altura máxima de cornisa es de 10 metros y en la manzana C de 20 m. Sobre el forjado de cubierta, la fachada podrá prolongarse para formar el peto de la terraza, cuya albardilla se situará con una elevación máxima de un metro sobre el trasdós del forjado.

4.1.6. Cubiertas

Las cubiertas serán planas y transitables, con acceso directo desde el interior del edificio, pudiendo ubicarse sobre el forjado de las mismas la maquinaria e instalaciones necesarias, deberán respetar las limitaciones generales establecidas por la normas urbanísticas del PGOU y, en particular, las contenidas en su artículo 2.2.22.

4.1.7. Superficie edificable máxima

La superficie edificable máxima y la altura máxima de cornisa se atenderá en cada manzana a lo expresado en el siguiente cuadro:

AREA NORTE				
MANZANA	USOS	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	ALTURA MÁXIMA	SUPF. EDIF. MÁXIMA (m² t)
A	TERCIARIO/ SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS	2.675	10 m	2.274
B	TERCIARIO	1.679	10 m	2.274
C	TERCIARIO	3.704	20 m	16.871
TOTAL		8.058		21.419

4.2 CONDICIONES FORMALES

La solución adoptada por el proyecto de edificación deberá plantear el uso de formas y materiales que reflejen el carácter de los usos terciarios o de servicios públicos de infraestructura (estación de servicio) que se vayan a ubicar en cuestiones de tipo vario como representatividad, simbología, transparencia, etc...Así como cuestiones referentes a la tipología específica del uso.

Se prohíbe el uso en las fachadas de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, alicatados y balaustradas o celosías prefabricadas de hormigón.

4.3 CONDICIONES DE USO

- Usos principales: productivo comercial
- Usos compatibles y complementarios: terciario recreativo, productivo oficinas, residencial hotelero y servicios de infraestructuras definidos en el art. 2.7.14.2 de las normas Urbanísticas del Plan General.

CAPÍTULO 5. Sistema local de equipamientos públicos

5.1 CATEGORÍAS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Este Plan Parcial contempla las siguientes categorías de equipamientos públicos de escala local:

- a) Equipamiento educativo (E): reservas de suelo con destino a centros de educación infantil, primaria y secundaria.
- b) Equipamiento deportivo (D): reservas de suelo destinado al desarrollo de actividades y espectáculos deportivos, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados a parques públicos.
- c) Equipamiento social (S): reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.
- d) Servicios de infraestructura urbana (U): reservas de suelo con destino a elementos pertenecientes a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, transporte colectivo y otras análogas de la ciudad.

5.2 CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN

Las parcelas de equipamiento social y cultural de la ordenación deberán acondicionar los espacios no ocupados por la edificación.

5.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el art. 8.2.15 de las normas urbanísticas del PGOU, la superficie edificable máxima de las parcelas de equipamiento público será la siguiente: el aprovechamiento de la zona A2 para los equipamientos públicos, docente y social, y recoge para el equipamiento deportivo la circunstancia prevista en el artículo 8.2.15.4 de las

- a) Equipamiento docente: aprovechamiento establecido en las Normas del PGOU de la Zona A-2.
- b) Equipamiento deportivo: Cuando se sitúen en áreas de edificación abierta, los suelos pertenecientes al sistema local de equipamientos y servicios destinados a usos deportivos tendrán una edificabilidad de 0'50 m²/m², excepto cuando se destinen exclusivamente a instalaciones cubiertas, en cuyo caso prevalecerá la norma general según su emplazamiento. En todo caso, deberá destinarse un 25 por ciento del suelo a jardines y arbolado.
- c) Equipamiento social: aprovechamiento establecido en las Normas del PGOU de la Zona A-2.

5.1 CATEGORÍAS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Este Plan Parcial contempla las siguientes categorías de equipamientos públicos de escala local:

- a) Equipamiento educativo (E): reservas de suelo con destino a centros de educación infantil, primaria y secundaria.
- b) Equipamiento deportivo (D): reservas de suelo destinado al desarrollo de actividades y espectáculos deportivos, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados a parques públicos.
- c) Equipamiento social (S): reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.
- d) Servicios de infraestructura urbana (U): reservas de suelo con destino a elementos pertenecientes a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, transporte colectivo y otras análogas de la ciudad.

5.2 CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN

Las parcelas de equipamiento social y cultural de la ordenación deberán acondicionar los espacios no ocupados por la edificación.

5.3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el art. 8.2.15 de las normas urbanísticas del PGOU, la superficie edificable máxima de las parcelas de equipamiento público será la siguiente: el aprovechamiento de la zona A2 para los equipamientos públicos, docente y social, y recoge para el equipamiento deportivo la circunstancia prevista en el artículo 8.2.15.4 de las

- a) Equipamiento docente: aprovechamiento establecido en las Normas del PGOU de la Zona A-2, 1'00 m²/ m²
- b) Equipamiento deportivo: Cuando se sitúen en áreas de edificación abierta, los suelos pertenecientes al sistema local de equipamientos y servicios destinados a usos deportivos tendrán una edificabilidad de 0'50 m²/m², excepto cuando se destinen exclusivamente a instalaciones cubiertas, en cuyo caso prevalecerá la norma general según su emplazamiento. En todo caso, deberá destinarse un 25 por ciento del suelo a jardines y arbolado.
- c) Equipamiento social: aprovechamiento establecido en las Normas del PGOU de la Zona A-2, 1'00 m²/ m²

En cuanto a las condiciones de edificación, la fachada de aquellos equipamientos orientados hacia la vía del ferrocarril deberán disponer de un aislamiento adicional frente al ruido de al menos 2 dB respecto a los estándares para dichos equipamientos.

5.4 TRATAMIENTO PROVISIONAL DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

Las parcelas para equipamiento deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento vegetal de características conformes con su condición provisional, que correrá a cargo del sector, salvo que existan previsiones concretas de realización de los edificios o las instalaciones a que están destinadas dentro del plazo de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización.

17 MAR 2006



AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE PLANIFICACIÓN
Y DISEÑO URBANO

5.4 TRATAMIENTO PROVISIONAL DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

Las parcelas para equipamiento deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento vegetal de características conformes con su condición provisional, que correrá a cargo del sector. salvo que existan previsiones concretas de realización de los edificios o las instalaciones a que están destinadas dentro del plazo de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización.

CAPÍTULO 6. Ejecución de la urbanización

6.1 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El presente plan Parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un único Proyecto de Reparcelación y un Proyecto de Urbanización que comprenderá el ámbito del Plan Parcial, los Sistemas Generales cuya ejecución viene establecida en la ficha del Plan General, es decir, el vial de conexión del Tercer Cinturón en el Barrio de La Jota con el Cuarto Cinturón en el Barrio de Santa Isabel, incluso el puente sobre el Gállego, los Sistemas cuya ejecución no venía establecida en el P.G.O.U. pero que fruto de los informes sectoriales se han considerado necesarios para un mejor funcionamiento del sector, a saber, la vía de servicio de la Avenida Cataluña y el viario de la zona norte, paralelo al viaducto del ferrocarril por el este, que recoge el tráfico rodado interno del sector y comunica la vía de prolongación de la Avenida de la Jota con la Avenida Cataluña, cerrando el recorrido perimetral de esta zona norte junto con la calle C, y las conexiones a los sistemas generales municipales fuera del sector.

El Proyecto de Urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior, a reserva de lo dispuesto en el art. 8.2.17 de las normas urbanísticas del PGOU en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.

En ningún caso los Proyectos de Reparcelación y Urbanización podrán contener determinaciones sobre el régimen del suelo y de la edificación.

6.2 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

- Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan Parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.
- Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, telefonía y cable de fibra óptica para telecomunicaciones, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.
- Las estaciones transformadoras de la red eléctrica serán subterráneas y podrán tener acceso desde las rampas de acceso a los garajes y deberán cumplir, en todo caso, con la normativa sectorial vigente. En ningún caso podrán situarse bajo suelos calificados como sistema viario o zonas verdes públicas.
- Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma básica NBE-CPE/96 y el reglamento de instalaciones contra incendios.

- Cuando la iluminación de las zonas públicas no se alimente con sistemas de producción centralizada mediante cogeneración o ciclos similares, será producida por sistemas fotovoltaicos autónomos.
- La red de saneamiento será de tipo separativo. Solamente podrán acometer a la red de aguas negras las conducciones de aguas fecales de los edificios, mientras que las conducciones de aguas pluviales procedentes de la edificación y de las calles y espacios libres públicos acometerán a los ramales de pluviales de red de saneamiento y a través de ella al río Gállego.
- Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan Parcial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.
- El Proyecto de Urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.
- Las instalaciones, equipos, actividades y productos industriales, así como su utilización y funcionamiento deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentos de seguridad.
- El Proyecto de Urbanización deberá cumplir con el Modelario y pliego de Condiciones municipales, salvo en casos debidamente justificados, así como la ordenanza de Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- La cota de ejecución de la glorieta de conexión del vial de prolongación de la Avenida de la Jota y la trama viaria del sector deberá encontrarse por encima de la cota de inundación de la avenida de 500 años. El paso de este vial bajo el viaducto del ferrocarril deberá contar con un gálibo mínimo de 5 m.
- La urbanización respetará la zona de servidumbre de la conducción de gas subterránea que discurre junto al ferrocarril y previamente a su ejecución se solicitará informe al organismo concesionario de dicha instalación con anterioridad a la urbanización de los terrenos próximos al trazado de la misma.
- Previamente a la ejecución de las obras de deberá tramitar expediente de prevalencia o, en su caso, de concurrencia de demanialidad, respecto de las superficies de monte de dominio público que se vean afectadas por las infraestructuras del Plan Parcial, - Puente sobre el Río Gállego y redes de drenaje y saneamiento-, pudiendo, en relación con estas últimas, tramitar una concesión de ocupación temporal de terrenos.

- En cualquier caso, con carácter previo a la ocupación efectiva de superficies de monte de dominio público será precisa la oportuna autorización del INSTITUTO ARAGONÉS DE GESTIÓN AMBIENTAL (INAGA).
- Será necesaria la obtención de autorización del Organismo de Cuenca previa a la ejecución de cualquier construcción en la zona de policía de cauces del río Gállego, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico, o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de Cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.
- Se deberá elaborar un estudio geológico-geotécnico de detalle que descarte el riesgo de dolinas en la zona "sospechosa" señalada en el estudio geológico-geotécnico incorporado al Texto refundido del Plan Parcial.
- Será necesario solicitar informe al ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) con anterioridad a la urbanización de los terrenos próximos al trazado ferroviario.
- El Proyecto de Urbanización dispondrá los hidrantes atendiendo a la normativa vigente, debiéndose garantizar el correcto mantenimiento de los mismos.
- Se deberá contar con informe y autorización del Ministerio de Fomento para la conexión de la prolongación de la Avda. de la Jota con la Ronda Este del Cuarto Cinturón.
- El paso de la prolongación de la Avda. de la Jota bajo el ferrocarril contará con dos vanos como máximo, no pudiendo quedar en su interior ninguna pila a excepción de en la mediana.
- Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario deberán vallar a su cargo las lindes con éste, o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y los bienes.
- Se deberá obtener autorización de la Jefatura Territorial de Mantenimiento de Infraestructura de RENFE en Zaragoza con anterioridad a la ejecución de las obras, tanto de edificación como de urbanización, que se encuentren dentro de la zona de afección del ferrocarril.
- La Calle C deberá ser urbanizada de forma completa en toda su longitud, incluyendo su parte exterior al Sector.
- Se deberá solicitar la perceptiva autorización o concesión del Organismo de Cuenca para las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico o que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo.

- Se deberá respetar en las márgenes del río Gállego una anchura libre de 5m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce.

6.3 CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA

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

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

3.- Las calles exteriores a los vecindarios representados en los planos de ordenación serán de tipo convencional, con subdivisión en bandas de circulación para viandantes, estacionamiento y calzadas, cuyo acabado podrá ser de tipo bituminoso.

- La calle principal de tráfico de distribución de 28 metros de anchura (calle A) se distribuirá de la siguiente forma:

- Calzada de cuatro carriles, con anchura igual a 12 metros. A un lado banda de estacionamiento de 2 metros de anchura destinada a estacionamiento en cordón en superficie con pavimento de asfalto.

- Al lado del estacionamiento, acera de 5'50 metros de ancho, con alcorques para plantación de una fila de árboles de hoja caduca.

- Al otro lado de la calzada banda de 1 m con alcorques para línea de árboles de hoja caduca, carril bici de 2 metros de ancho con pavimento asfáltico teñido de rojo, y acera de 5'50 m.

- Las calles de acceso a la zona Sur desde la Ronda de la Hispanidad de 22 metros de ancho y estacionamiento en cordón a ambos lados (calles G e I) se distribuirán de la siguiente forma:

- Calzada de dos carriles, con anchura igual a 6 metros. Banda a ambos lados de 2 metros de anchura destinada a estacionamiento en superficie con pavimento de asfalto.

- Al lado del estacionamiento, acera de 6 metros de ancho, con alcorques para plantación de una fila de árboles de hoja caduca.

- La calle de acceso a la zona sur desde la vía de prolongación de la Avda. la Jota de 20 metros de anchura (calle K) se distribuirá de la siguiente forma:
 - Calzada de cuatro carriles, con anchura igual a 12 metros.
 - Aceras de 4 metros de ancho, con alcorques para plantación

- Las calles de la malla básica de tráfico de distribución de 18 metros de ancho y estacionamiento en cordón a ambos lados (calles B, C y D) se distribuirá de la siguiente forma:
 - Calzada de dos carriles, con anchura igual a 6 metros. Banda a ambos lados de 2 metros de anchura destinada a estacionamiento en superficie con pavimento de asfalto.
 - Al lado del estacionamiento, acera de 4 metros de ancho, con alcorques para plantación de una fila de árboles de hoja caduca.

- Las calles de la malla básica de tráfico de distribución de 17 metros de ancho y estacionamiento en cordón a ambos lados (calle E) se distribuirá de la siguiente forma:
 - Calzada de dos carriles, con anchura igual a 6 metros. Banda a ambos lados de 2 metros de anchura destinada a estacionamiento en superficie con pavimento de asfalto.
 - Al lado del estacionamiento, acera de 3'50 metros de ancho, con alcorques para plantación de una fila de árboles de hoja caduca.

- Las calles de la malla básica de tráfico de distribución de 16 metros de ancho y estacionamiento en cordón a un lado (calles F, H y J) se distribuirán de la siguiente forma:
 - Calzada de dos carriles, con anchura igual a 6 metros. Banda a un lado de 2 metros de anchura destinada a estacionamiento en superficie con pavimento de asfalto.
 - Al lado del estacionamiento, acera de 4 metros de ancho, con alcorques para plantación de una fila de árboles de hoja caduca.
 - Al otro lado de la calzada acera de 4 metros de ancho y alcorques para plantación de hilera de árboles de hoja caduca.

- Las bolsas de estacionamiento en batería de 25 metros de ancho (aparcamientos 1 y 2) se distribuirán de la siguiente forma:

- Calzada de dos carriles, con anchura igual a 5 metros. Banda a cada lado de 5 metros de anchura destinada a estacionamiento en batería en superficie con pavimento de asfalto.
 - Al lado del estacionamiento, acera de 5 metros de ancho, con alcorques para plantación de una fila de árboles de hoja caduca.
- Las bolsas de estacionamiento en batería de 22 metros de ancho (aparcamiento 3) se distribuirá de la siguiente forma:
- Calzada de dos carriles, con anchura igual a 5 metros. Banda a cada lado de 5 metros de anchura destinada a estacionamiento en batería en superficie con pavimento de asfalto.
 - Al lado del estacionamiento, acera de 3'50 metros de ancho, con alcorques para plantación de una fila de árboles de hoja caduca.
- El boulevard de 26 metros ancho se distribuirá de la siguiente forma:
- Zona ajardinada central de 10 metros de ancho y dos líneas de alcorques para plantación de árboles.
 - Zonas peatonales a ambos lados de 8 metros de ancho, con recogida de aguas a eje y báculos para iluminación en el límite con zona ajardinada.
- Los andadores de penetración hacia el parque de 16 metros de ancho se distribuirán con recogida de aguas a eje y alcorques para plantación de árboles junto a ambos lados.

6.4 CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

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

En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el Proyecto de Urbanización determinará el ajardinamiento, de al menos el 50% del total del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.

El tapizado vegetal no se realizará con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas se hoja perenne, o en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sáhara Grass o similar). El mantenimiento, conservación y limpieza de acequias será por cuenta de la comunidad de regantes.



- Calzada de dos carriles, con anchura igual a 5 metros. Banda a cada lado de 5 metros de anchura destinada a estacionamiento en batería en superficie con pavimento de asfalto.
 - Al lado del estacionamiento, acera de 5 metros de ancho, con alcorques para plantación de una fila de árboles de hoja caduca.
- Las bolsas de estacionamiento en batería de 22 metros de ancho (aparcamiento 3) se distribuirá de la siguiente forma:
- Calzada de dos carriles, con anchura igual a 5 metros. Banda a cada lado de 5 metros de anchura destinada a estacionamiento en batería en superficie con pavimento de asfalto.
 - Al lado del estacionamiento, acera de 3'50 metros de ancho, con alcorques para plantación de una fila de árboles de hoja caduca.
- El boulevard de 26 metros ancho se distribuirá de la siguiente forma:
- Zona ajardinada central de 10 metros de ancho y dos líneas de alcorques para plantación de árboles.
 - Zonas peatonales a ambos lados de 8 metros de ancho, con recogida de aguas a eje y báculos para iluminación en el límite con zona ajardinada.
- Los andadores de penetración hacia el parque de 16 metros de ancho se distribuirán con recogida de aguas a eje y alcorques para plantación de árboles junto a ambos lados.

6.4 CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

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

En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el Proyecto de Urbanización determinará el ajardinamiento, de al menos el 50% del total del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.

El tapizado vegetal no se realizará con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sáhara Grass o similar).

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

En los espacios libres, zonas verdes y calles del sector se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombra. Se preverá, en los espacios libres y zonas verdes, la ubicación de difusores, estanques, y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación.

En parques, plazas y espacios abiertos de esparcimiento se dispondrán medidas de protección contra el viento, mediante relieves del terreno, arbustos y arbolado desarrollado en altitud creciente en el sentido oeste-este. En particular, se configurarán espacios protegidos orientados a sur en las zonas de estancia y acceso peatonal.

En las playas de estacionamiento al aire libre, se plantará, al menos, un árbol de gran porte por cada cuatro plazas. Salvo que perjudiquen el soleamiento de edificios próximos, se emplearán especies de hoja perenne.

Zaragoza, noviembre de 2005

Por Olano y Mendo Arquitectos, S.L.

Daniel Olano

Alberto Mendo


AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO, ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha 31 MAR 2006
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo.: Luis Jiménez Abad



ANEXO I. Otra normativa de aplicación

Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario, publicado en el BOE 315/2004, de 31 diciembre 2004:

SECCIÓN SEGUNDA. Zona de dominio público

Artículo 25. Normas particulares de la zona de dominio público

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos sobre ellos necesarios para asegurar la conservación y el mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquellos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la obra, el planeamiento urbanístico podrá diferenciar la calificación urbanística del suelo y el subsuelo, otorgando, en su caso, a los terrenos que se encuentren en la superficie calificaciones que los hagan susceptibles de aprovechamiento urbanístico.

2. En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el art. 30, sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar, dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

3. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de

limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

SECCIÓN TERCERA. Zona de protección

Artículo 26. Normas particulares de la zona de protección

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

2. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines siguientes:

- a) Encauzar y canalizar aguas que ocupen o invadan la línea ferroviaria.*
- b) Depositar temporalmente, apartándolos de la vía, objetos o materiales que se encuentren sobre la plataforma de la línea ferroviaria y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.*
- c) Estacionar temporalmente material móvil que no resulte apto para circular, por avería u otra causa.*
- d) Establecer conducciones vinculadas a servicios de interés general, si no existieran alternativas al trazado de las mismas.*
- e) Almacenar temporalmente maquinaria, herramientas y materiales destinados a obras de construcción, reparación o conservación de la línea ferroviaria o de sus elementos funcionales e instalaciones.*
- f) Aprovechar, para uso exclusivo del ferrocarril, recursos geológicos, previa la obtención, en su caso, de las autorizaciones que correspondan.*
- g) Establecer temporalmente caminos de acceso a zonas concretas de la línea ferroviaria que requieran las obras de construcción, reparación o conservación de la línea y de sus elementos funcionales e instalaciones o el auxilio en caso de incidencia o accidente.*
- h) Acceder a puntos concretos de la línea ferroviaria en caso de incidencia o accidente.*
- i) Integrar, en zonas urbanas, el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del desarrollo del planeamiento urbanístico.*

3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos.

En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, el cual podrá establecer las condiciones en las que deban ser realizadas, sin perjuicio de

los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

4. En la zona de protección hasta la línea límite de edificación, el administrador de infraestructuras ferroviarias podrá solicitar al Ministerio de Fomento la expropiación de bienes, que pasarán a tener la consideración de dominio público, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública o interés social y la necesidad de su ocupación, siempre que se justifique su interés para la idónea prestación de los servicios ferroviarios y para la seguridad de la circulación.

5. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de Expropiación Forzosa.

SECCIÓN CUARTA. Normas comunes a las zonas de dominio público y de protección

Artículo 27. Distancias

1. El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas en los arts. 25 y 26 para delimitar la zona de dominio público y la de protección.

2. En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias 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 el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad 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.

Artículo 28. Régimen de las autorizaciones

1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2. Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

Artículo 30. Medidas de protección

1. La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

2. En particular, se observarán las siguientes normas:

a) *Plantaciones de arbolado.* Queda prohibida la plantación de arbolado en zona de dominio público, si bien podrá autorizarse en la zona de protección siempre que no perjudique la visibilidad de la línea férrea y de sus elementos funcionales, ni origine inseguridad vial en los pasos a nivel. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá ordenar su tala, no obstante, si, por razón de su crecimiento o por otras causas, el arbolado llegase a determinar una pérdida de visibilidad de la línea ferroviaria o afectase a la seguridad vial en pasos a nivel.

b) *Talas de arbolado.* Las talas de arbolado se autorizarán, exclusivamente, en la zona de protección y se denegarán sólo cuando la tala pueda perjudicar la infraestructura ferroviaria por variar el curso de las aguas, por producir inestabilidad de taludes o por otras causas que lo justifiquen.

c) *Tendidos aéreos.* No se autorizará el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación. Las líneas eléctricas de baja tensión, las telefónicas y las telegráficas podrán autorizarse en la zona de protección siempre que la distancia del poste a la arista de pie de terraplén o de desmonte no sea inferior a vez y media su altura. Esta distancia mínima se aplicará también a los postes de los cruces a distinto nivel con líneas eléctricas.

En el caso de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas, el gálibo fijado será suficiente para garantizar, entre la línea ferroviaria, electrificada o no, y la línea eléctrica con las que se cruce, el cumplimiento de las condiciones establecidas en la reglamentación de líneas eléctricas de alta y baja tensión.

Las torres precisas para la prestación de servicios de telecomunicaciones por las empresas habilitadas para ello, podrán ser instaladas, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, dentro de la zona de dominio público y de protección siempre que la distancia mínima entre la base de la infraestructura y la arista exterior de la plataforma sea superior a una vez y media la altura de aquellas.

d) *Conducciones subterráneas.* Queda prohibida su construcción en la zona de dominio público salvo que, excepcionalmente y de forma justificada, no existiendo otra solución técnica factible, se autoricen para la prestación de un servicio de interés general, como la travesía de poblaciones. Asimismo, cuando no exista alternativa de trazado, se podrán autorizar en la zona de protección, las conducciones subterráneas correspondientes a la prestación de servicios públicos de interés general y las vinculadas a éstos, situándolas, en todo caso, lo más lejos posible de la línea ferroviaria.

e) *Obras subterráneas.* Dentro de la zona de protección, no se autorizarán las obras que puedan perjudicar el ulterior aprovechamiento de la misma para los fines a que está destinada.

f) *Cruces subterráneos.* Las obras correspondientes se ejecutarán de forma que produzcan las menores perturbaciones posibles a la circulación, dejarán la explanada y la vía en sus condiciones anteriores, y tendrán la debida resistencia, fijándose, por el administrador de infraestructuras ferroviarias, la cota mínima de resguardo entre la clave del paso subterráneo y la rasante de la plataforma ferroviaria. Salvo justificación suficiente, no se autorizarán cruces a cielo abierto en la Red Ferroviaria de Interés General, debiéndose efectuar el cruce mediante mina, túnel o perforación mecánica subterránea. También se podrán utilizar para el cruce las obras de paso o desagüe de las líneas ferroviarias, siempre que se asegure el adecuado mantenimiento de sus condiciones funcionales y estructurales.

g) *Cerramientos.* En el área delimitada por la zona de dominio público y la línea límite de edificación sólo se podrán autorizar cerramientos totalmente diáfanos sobre piquetes sin cimientado de fábrica. Los demás tipos de cerramientos sólo se autorizarán exteriormente a la línea límite de edificación. La

reconstrucción de cerramientos existentes se hará con arreglo a las condiciones que se impondrían si fueran de nueva construcción, salvo las operaciones de mera reparación y conservación.

Cuando resulte necesario el retranqueo de cerramientos por exigencias derivadas de la construcción de nuevas vías u otros motivos de interés público, se podrán reponer en las mismas condiciones existentes antes de la formulación del proyecto de obra, en cuanto a su estructura y distancia a la arista exterior de la explanación, garantizándose, en todo caso, que el cerramiento se sitúa fuera de la zona de dominio público y que no resultan mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación ferroviaria.

h) Urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos docentes y culturales, colindantes con la infraestructura ferroviaria. Además de cumplir las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la instalación, las edificaciones deberán quedar siempre en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación. Dentro de la superficie afectada por dicha línea no se autorizarán más obras que las necesarias para la ejecución de viales, aparcamientos, isletas o zonas ajardinadas.

i) Instalaciones industriales, agrícolas y ganaderas. Además de las condiciones que, en cada caso, sean exigibles según las características de la explotación, se impondrán condiciones específicas para evitar las molestias o peligros que la instalación, o las materias de ella derivadas, puedan producir a la circulación, así como para evitar perjuicios al entorno medioambiental de la infraestructura ferroviaria.

Si los supuestos previstos en los dos apartados precedentes dan lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.

j) Movimientos de tierras y explanaciones. Se podrán autorizar en la zona de protección, siempre que no sean perjudiciales para la infraestructura ferroviaria o su explotación.

k) Muros de sostenimiento de desmontes y terraplenes. Su construcción podrá ser autorizada dentro del tercio de la zona de protección más próximo a la zona de dominio público y también, con carácter excepcional, en la zona de dominio público siempre que quede suficientemente garantizado que la misma no es susceptible de ocasionar perjuicios a la infraestructura ferroviaria. En estos casos, se deberá presentar al administrador de infraestructuras ferroviarias, junto con la solicitud, un proyecto en el que se estudien las consecuencias de su construcción en relación con la explanación, la evacuación de aguas pluviales y su influencia en la seguridad de la circulación.

l) Pasos elevados. Los estribos de la estructura no podrán ocupar la zona de dominio público, salvo expresa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. En líneas ferroviarias con vías separadas se podrán ubicar pilares entre ambas, siempre que la anchura de ésta sea suficiente para que no representen un peligro para la circulación, dotándolas, en su caso, de un dispositivo de contención de vehículos.

El gálibo sobre la calzada, tanto durante la ejecución de la obra como después de ella, será fijado por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

m) Pasos subterráneos. La cota mínima de resguardo entre la parte superior de la obra de paso y la rasante de la plataforma de la línea ferroviaria será fijada por el administrador de infraestructuras ferroviarias.

Las características de la estructura deberán tener en cuenta la posibilidad de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los próximos veinte años.

n) Vertederos. No se autorizarán en ningún caso.

SECCIÓN QUINTA. Límite de edificación

Artículo 34. La línea 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 edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el art. 30.2.c).

2. La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

El Ministro de Fomento podrá determinar una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate, como la velocidad y la tipología de la línea o el tipo de suelo sobre la que ésta discurra.

3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior 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.

4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurran por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado segundo, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

Artículo 36. Obras e instalaciones permitidas

1. Se podrán realizar, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud sin que aquel se haya pronunciado, se entenderá su conformidad con la obra, si ésta no implica cambio del uso o destino de las edificaciones preexistentes.

2. El administrador de infraestructuras ferroviarias podrá autorizar dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, asimismo, la colocación de instalaciones provisionales fácilmente desmontables y la ejecución de viales, aparcamientos en superficie, isletas o zonas ajardinadas

anexas a edificaciones, así como equipamientos públicos que se autoricen en la zona de protección sin invadir la línea límite de edificación.

Artículo 39. Cerramiento de las líneas ferroviarias para garantizar la seguridad en el tráfico ferroviario

1. Las líneas ferroviarias de alta velocidad deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en todo su recorrido.

2. Las líneas ferroviarias convencionales deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía, en los tramos en los que esté permitido circular a una velocidad superior a 160 kilómetros por hora y, en todo caso, en los calificados como suelo urbano.

La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionamientos técnicos que determine el administrador de infraestructuras ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación. Con carácter excepcional, por las especiales características de la línea ferroviaria de que se trate, la Dirección General de Ferrocarriles podrá ordenar la realización del citado cerramiento antes de que se inicie la actuación urbanística correspondiente.

3. Las nuevas líneas ferroviarias que se construyan deberán tener instalado un cerramiento, a ambos lados de la vía y en todo su recorrido.

Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas, publicada en el BOE 165/2005, de 12 julio:

Primero

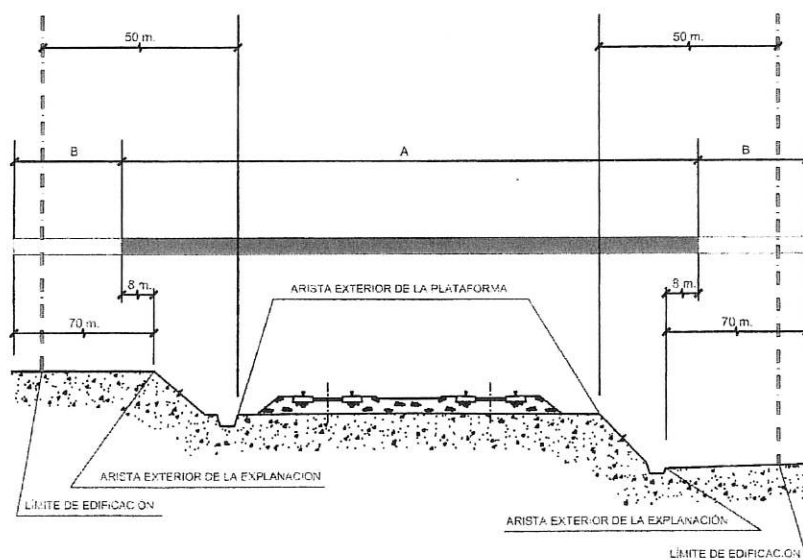
En los tramos de las líneas de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, queda establecida la línea límite de edificación a una distancia de veinte metros de la arista exterior más próxima de la plataforma

Segundo

Sin perjuicio de lo anterior, será posible asimismo reducir la distancia señalada en el apartado precedente en casos singulares siempre y cuando la reducción que se pretenda redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio a la explotación ferroviaria, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, que deberá en todo caso ser informado favorablemente por el administrador de la infraestructura ferroviaria correspondiente.

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

ESTABLECIDAS POR LA LEY 39/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL SECTOR FERROVIARIO Y EL REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R. D. 2387 de 30-12-2004)



A.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO = Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.

B.- ZONA DE PROTECCIÓN = Delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

NOTA:

LAS DISTANCIAS ESTABLECIDAS EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO SON 5 m. PARA LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO.

Y 10 m. PARA LA ZONA DE PROTECCIÓN. CONTADOS EN TODOS LOS CASOS DESDE LA ARISTA EXTERIOR DE LA EXPLANACIÓN.

EN LOS CASOS DE Puentes, VIADUCTOS, ESTRUCTURAS Y OBRAS SIMILARES, SE PODRÁN FIJAR COMO ARISTAS EXTERIORES DE LA EXPLANACIÓN LAS LÍNEAS DE PROYECCIÓN VERTICAL DEL BORDE DE LAS OBRAS SOBRE EL TERRENO.

Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, publicado en el BOA 30/2004, de 10 marzo 2004:

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y fines

- 1. Es objeto del Reglamento la regulación del régimen jurídico de los vertidos de aguas residuales que directa o indirectamente vayan a parar a las redes de alcantarillado y colectores municipales.*
- 2. La regulación del vertido a las redes municipales de alcantarillado y a los colectores municipales tiene por finalidad:*
 - a) Proteger el medio receptor de las aguas residuales, eliminando cualquier efecto pernicioso para la salud humana o el medio ambiente acuático, terrestre o atmosférico.*
 - b) Conseguir los objetivos de calidad asignados a cada uno de estos medios.*
 - c) Preservar la integridad y seguridad de las personas encargadas del mantenimiento de las infraestructuras de saneamiento, entendiéndose por tales las redes de alcantarillado, colectores, emisarios, instalaciones correctoras de contaminación, estaciones de bombeo, estaciones de pre-tratamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.*
 - d) Proteger los sistemas de depuración de la entrada de aguas residuales no susceptibles de ser tratadas por los procedimientos de depuración habituales en la depuradora municipal o cuya entrada en la misma determine un efecto perjudicial para estos sistemas.*
 - e) Favorecer la reutilización, a través de la valorización en el sector agrario, de los fangos obtenidos en las instalaciones depuración de aguas residuales.*

Artículo 2. Ámbito de aplicación

- 1. El Reglamento es de aplicación a todos los vertidos de aguas residuales, tanto de naturaleza doméstica como industrial, que se efectúen a la red de alcantarillado y colectores desde edificios, industrias o explotaciones.*
- 2. Igualmente, quedan sometidas a sus preceptos las aguas pluviales cuando procedan de inmuebles con una superficie de recogida superior a 400 m².*

Artículo 3. Servicio de alcantarillado y redes de saneamiento

- 1. La prestación del servicio de alcantarillado es competencia municipal y tiene carácter obligatorio, con independencia de la forma de gestión de entre las previstas en la legislación de régimen local o de la asunción de dicha gestión por la comarca en su respectivo territorio.*
- 2. Las redes por las que se presta el servicio de alcantarillado son bienes de servicio público del dominio público municipal.*
- 3. El municipio ostenta el derecho de realizar en la vía pública por sí, mediante la entidad que gestione el servicio de alcantarillado o a través de empresas adjudicatarias, cualquier trabajo de*

construcción, reparación, remoción o reposición de infraestructuras de saneamiento que requiera la instalación, mejora o mantenimiento del servicio.

4. Las entidades que gestionen el servicio de alcantarillado podrán aprobar, en ejercicio de su potestad normativa, una ordenanza para la mejora de la calidad de los vertidos y la protección de las instalaciones locales de saneamiento y depuración de aguas residuales que deberá respetar la normativa básica estatal y la normativa de desarrollo de la Comunidad Autónoma.

5. El régimen económico de la prestación del servicio de alcantarillado será determinado por la entidad gestora en la ordenanza fiscal correspondiente.

Artículo 4. Necesidad de autorización previa

La utilización del servicio de alcantarillado y redes de saneamiento municipal requerirá la previa autorización del vertido por el órgano competente municipal o comarcal, si esta entidad hubiese asumido la gestión del servicio, y se otorgará siguiendo el procedimiento y cumpliendo las condiciones señaladas en el Capítulo II, sin perjuicio de la autorización de vertido previa exigida por la legislación estatal de aguas y de la aplicación, cuando proceda, de la legislación sobre prevención y control integrados de la contaminación.

Artículo 5. Uso del servicio de alcantarillado

1. Todos los edificios e instalaciones existentes o que se construyan en suelo urbano deberán verter al alcantarillado público sus aguas residuales a través de la correspondiente acometida, en las condiciones exigidas en este Reglamento, quedando prohibidas las fosas sépticas, los vertidos directos a cauce público o cualquier otra forma de eliminación de las aguas residuales. En suelo no urbanizable regirán las disposiciones establecidas en el planeamiento municipal.

2. Si el nivel del desagüe particular no permitiese la conducción de las aguas residuales por gravedad a la red general su elevación deberá ser realizada por el propietario del inmueble.

3. No podrá exigirse responsabilidad a la entidad que gestione el servicio de alcantarillado por la entrada de aguas procedentes de la red pública en la finca particular a través de la acometida de desagüe, debiendo el usuario tener instalados los sifones o mecanismos adecuados para impedir el retorno.

4. El vertido se realizará en la tubería de la red longitudinal a la fachada de la finca o en el punto mas próximo. Si el inmueble tiene fachada a más de una vía pública, el propietario podrá escoger la red a la que haya de desaguar aquella, siempre que el municipio lo autorice, atendidas las condiciones del alcantarillado y las prescripciones del planeamiento.

5. Serán de cuenta del interesado los gastos de conexión a la red de alcantarillado, pudiendo realizarse por los servicios de la entidad que gestione el servicio de alcantarillado previo pago de los conceptos establecidos en la correspondiente ordenanza fiscal, o por sus propios medios bajo la supervisión de los servicios de dicha entidad, que comprobarán la corrección de la instalación en visita de inspección previa al enterramiento de la tubería instalada.

6. Corresponde a la entidad que gestione el servicio de alcantarillado la limpieza, mantenimiento y reparación de la red general, siendo responsabilidad de los propietarios realizar estas tareas en el tramo que media entre su acometida y dicha red. Si se observasen anomalías o desperfectos que hicieran necesaria alguna obra de reparación o limpieza de acometidas a fincas particulares, la

entidad requerirá del interesado que la ejecute en la parte que le corresponde y en el plazo que se señale, pasado el cual sin haberse realizado, los servicios dependientes de la misma podrán proceder a dicha limpieza o reparación con cargo al propietario.

Artículo 6. Responsabilidad del vertido

- 1. Son responsables de los vertidos los titulares de los permisos de vertido.*
- 2. Subsidiariamente son responsables de los vertidos, por este orden, los ocupantes del edificio, instalación o explotación y los propietarios del mismo.*

CAPÍTULO II. AUTORIZACIONES DE VERTIDO A LA RED DE ALCANTARILLADO

Artículo 7. Concepto de aguas residuales domésticas

- 1. Tienen la consideración de aguas residuales domésticas los vertidos procedentes de zonas de vivienda y de servicios, generados principalmente por el metabolismo humano y las actividades domésticas, bien vayan solas o mezcladas con aguas de escorrentía pluvial.*
- 2. Los usos industriales que consuman un volumen total anual de agua inferior al límite de metros cúbicos fijados por el art. 55.5 de la Ley de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón tendrán la consideración de usos domésticos a los efectos de este Reglamento, siempre y cuando no se ocasione una contaminación de carácter especial, en los términos establecidos en el Reglamento regulador del canon de saneamiento de la Comunidad Autónoma de Aragón.*

Artículo 8. Autorización de vertido de aguas residuales domésticas

- 1. La autorización de vertido de aguas residuales domésticas a la red municipal de alcantarillado se concederá por resolución del órgano municipal o comarcal competente a la vista de la petición formulada por el interesado en la que, junto a los datos generales exigidos por la legislación de procedimiento administrativo, se indicará la ubicación del inmueble beneficiario del servicio y la actividad que en el mismo se desarrolla o está previsto que se lleve a efecto.*
- 2. Si la actividad fuese de tal carácter o entidad que pudiese presumirse un vertido de naturaleza industrial se procederá en los términos señalados en los arts. 9 y siguientes de este Reglamento.*
- 3. En caso que la necesidad de vertido derivase de actuaciones sobre el inmueble que precisaren licencia urbanística, no se concederá autorización para conectar a la red antes de otorgar la correspondiente licencia, y se denegará si no fuese procedente su concesión.*
- 4. El plazo máximo para dictar resolución sobre las peticiones de autorización de vertidos será de seis meses, transcurrido el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.*

Artículo 9. Concepto de aguas residuales industriales

Se consideran aguas residuales industriales las vertidas desde locales utilizados para cualquier actividad comercial o industrial que no puedan caracterizarse como aguas residuales domésticas ni de escorrentía pluvial.

Artículo 10. Requisitos para obtener autorización de vertido de aguas residuales industriales

1. La solicitud del permiso de vertido deberá contener, junto a los datos generales de identificación, una exposición detallada de las características del vertido, debiendo constar al menos las que a continuación se indican:

- a) Volumen de agua consumida.
- b) Volumen máximo de aguas residuales diario y anual expresado en m³.
- c) Caracterización analítica de contaminación de las aguas residuales evacuadas en cada punto de vertido de que disponga la instalación, que incluirá todos aquellos parámetros significativos de su composición.
- d) Variaciones producidas en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas en cada situación estacional y/o proceso productivo.
- e) Instalaciones de tratamiento de aguas residuales, de medición de caudal y de toma de muestras de efluentes con que cuenta el solicitante.

2. Como documento anexo se entregarán debidamente cumplimentados los modelos oficiales de declaración de usos industriales del agua previstos en el Reglamento regulador del canon de saneamiento.

Artículo 11. Resolución sobre el vertido de aguas residuales industriales

1. De acuerdo con los datos aportados por el solicitante y de los que, en su caso, se considere conveniente recabar a la vista de la actividad de que se trate, el órgano municipal o comarcal competente adoptará alguna de las siguientes resoluciones:

- a) Prohibir totalmente el vertido, cuando las características que presente no puedan ser corregidas por el oportuno tratamiento. En este caso, a la vista de la propuesta que presente el solicitante y previo informe vinculante del Instituto Aragonés del Agua y de otras instancias ambientales si así lo exige la vigente normativa, el órgano municipal o comarcal competente determinará el método de almacenaje, transporte y punto de vertido de los residuos.
- b) Autorizar el vertido condicionado al establecimiento del correspondiente tratamiento previo a su salida a la red general, así como al funcionamiento de los dispositivos de control, medida de caudal y muestreo que deberá instalar la industria a su costa para garantizar la sujeción del efluente a los parámetros contenidos en este Reglamento o en la normativa general que pueda dictarse.

No se permitirá la conexión a la red de alcantarillado hasta que se compruebe la ejecución de las obras, instalaciones o modificaciones necesarias y se acredite que se han cumplido las condiciones técnicas fijadas en la resolución, cuya eficacia queda condicionada al cumplimiento material de las condiciones impuestas.

- c) Autorizar el vertido sin más limitaciones que las establecidas en el presente Reglamento o aplicables en cada momento.

2. En los supuestos requeridos de licencia de actividad clasificada o de apertura y de licencia urbanística que, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 171 de la Ley Urbanística de Aragón, se resuelvan conjuntamente, el permiso de vertido será objeto de la misma resolución, sin perjuicio de que para su obtención se observen las exigencias formales indicadas en este Reglamento.

3. El plazo máximo para dictar resolución sobre las peticiones de autorización de vertidos será de seis meses, transcurrido el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.

4. Todas las resoluciones que adopte el órgano competente en materia de vertidos industriales, bien sean sobre nuevas peticiones o modificación de autorizaciones anteriores, deberán ser comunicadas al Instituto Aragonés del Agua en el plazo de diez días desde su adopción.

Artículo 12. Condiciones de la autorización de vertido

1. La autorización de vertido esta sujeta al cumplimiento de las condiciones establecidas en este Reglamento o en la legislación aplicable.

2. Se otorgará con carácter indefinido y condicionada al mantenimiento continuado de las condiciones que fundamentaron la autorización.

Artículo 13. Modificación, suspensión y revocación de las autorizaciones

1. Cualquier alteración del régimen de vertidos deberá ser notificada de manera inmediata por el interesado al órgano que concedió la autorización. La comunicación contendrá los datos necesarios para el exacto conocimiento de la naturaleza de la alteración y la afección a las características, volumen y tiempo del vertido.

2. A la vista de las comunicaciones cursadas por los titulares de las autorizaciones, por denuncia, a requerimiento del Instituto Aragonés del Agua o de oficio, el órgano que concedió la autorización podrá modificar sus condiciones, suspenderla temporalmente e incluso revocarla si las circunstancias que motivaron su otorgamiento se hubiesen alterado o sobrevinieran otras que, de haber existido anteriormente, habrían justificado su denegación o concesión en términos distintos.

3. En los supuestos señalados en el párrafo anterior, la propuesta de resolución deberá ser comunicada a los interesados, otorgándoles el trámite de vista y audiencia de acuerdo con lo establecido en la vigente normativa de procedimiento administrativo. Todo ello sin perjuicio de la adopción inmediata de las medidas provisionales que precise la adecuada protección de las instalaciones de saneamiento y depuración o de la calidad de las aguas, que podrán ser adoptadas por el órgano local competente o, de forma subsidiaria, por el Instituto Aragonés del Agua.

CAPÍTULO III. PROHIBICIONES Y LIMITACIONES GENERALES DE LOS VERTIDOS

Artículo 14. Prohibiciones generales

1. Queda prohibido verter, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades o cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por interacción con otras sustancias, daños, peligros o inconvenientes en las infraestructuras de saneamiento.

2. A título enunciativo, se consideran, riesgos potenciales susceptibles de causar dicho daño, peligro o inconveniente para la infraestructura de saneamiento y depuración los que impliquen la producción de alguna de las siguientes circunstancias:

- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de las instalaciones, perjudiquen a otras personas o menoscaben la calidad ambiental.

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Generación de efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
- Otras incidencias que perturben y dificulten el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales o les impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

Artículo 15. Prohibiciones específicas

1. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o a mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Sustancias	Partes por millón (p.p.m.)
Amoníaco	100
Monóxido de carbono	100
Bromo	100
Cloro	1
Ácido cianhídrico	10
Ácido sulfhídrico	20
Dióxido de azufre	10
Dióxido de carbono	5.000

2. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones indicadas en ese artículo.

Artículo 16. . Limitaciones de vertido

1. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad clasificada, queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetros	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
pH	5,50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25 °C (mS/cm)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00

Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

2. La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

Artículo 17. Caudales punta

Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder del quintuplo del caudal medio diario expresado en litros/segundo durante un intervalo de quince minutos o del cuádruplo del mismo en un intervalo de una hora.

Artículo 18. Parámetros más restrictivos y ampliación de parámetros

1. En cada ámbito territorial regirán los parámetros de concentración de efluentes que sean más restrictivos según la normativa estatal, autonómica o local.

2. Sólo será posible la admisión de vertidos con concentraciones superiores a las establecidas por el art. 16 cuando se justifique debidamente ante el ente gestor del servicio de alcantarillado, que resolverá previo informe vinculante del Instituto Aragonés del Agua, que no pueden, en ningún caso, producir efectos perjudiciales en los sistemas de depuración de aguas residuales o impedir la consecución de los objetivos de calidad establecidos para las aguas residuales depuradas.

3. La solicitud de vertido deberá justificar la causa y señalar los parámetros del mismo con el debido detalle para que el órgano encargado de resolver pueda calcular su carga contaminante y evitar los efectos indeseables señalados en el párrafo anterior.

4. No se podrá verter hasta tanto se haya obtenido la correspondiente autorización de vertido.

Artículo 19. Actuación en situaciones de emergencia

1. La producción de alguna circunstancia imprevista o de fuerza mayor que imposibilite el cumplimiento de los preceptos contenidos en el presente Reglamento o pueda generar daños a las instalaciones de saneamiento y depuración o al medio natural deberá comunicarse inmediatamente al órgano que concedió la autorización de vertido.

2. Una vez producida la situación de emergencia, el usuario utilizará todos los medios a su alcance para eliminar o, si no se pudiese, reducir al máximo los efectos de la descarga accidental.

3. Sin perjuicio de las obligaciones descritas en los dos párrafos anteriores, en un término máximo de siete días, el usuario deberá remitir al órgano que concedió la autorización de vertido un informe detallado del accidente, en el que junto a los datos de identificación deberán figurar los siguientes:

- Causas del accidente.
- Hora en que se produjo y duración del mismo.
- Volumen y características de contaminación del vertido.
- Medidas correctoras adoptadas.
- Hora y forma en que se comunicó el suceso.

4. El órgano competente en materia de vertido mantendrá puntualmente informados al Instituto Aragonés del Agua y a la entidad que realice el mantenimiento y conservación de la estación depuradora de aguas residuales de todas las circunstancias que alteren el régimen normal de vertidos, a cuyo fin les dará traslado inmediato de las comunicaciones e informes indicados en este artículo y de aquellos otros pormenores que sean relevantes a estos efectos.

5. Con independencia de otras responsabilidades en que pudieran haber incurrido, los costes de las operaciones de restitución ambiental o mantenimiento y reparación de infraestructuras por daños derivados de un vertido accidental serán abonados por el usuario causante.

CAPÍTULO IV. CONTROL DE EFLUENTES E INSPECCIÓN DE VERTIDOS

Artículo 20. Entidades competentes para la inspección y control

1. El municipio o la comarca, por sí mismos o a través de la empresa que puedan contratar para este servicio, efectuarán las inspecciones que estime oportunas para verificar las condiciones y características de los vertidos a la red de alcantarillado, sin perjuicio de la potestad de inspección que la Ley de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón atribuye al Instituto Aragonés del Agua y al Departamento de Medio Ambiente para comprobar el cumplimiento de la legislación en materia de aguas en el ámbito de las competencias de la Comunidad Autónoma de Aragón.

2. Con el fin de coordinar actuaciones y evitar duplicidad de procedimientos, la entidad que gestione el servicio de alcantarillado y el Instituto Aragonés del Agua se mantendrán recíprocamente informados de las gestiones que realicen en este ámbito de actuación.

Artículo 21. Personal autorizado para la toma de muestras y práctica de análisis

- 1. La toma de muestras y en su caso, comprobación de caudales, será efectuada por personal al servicio de las Administraciones o entidades señaladas en el artículo anterior, al que deberá facilitársele el acceso a las arquetas de registro previstas en el art. 24.*
- 2. Los análisis de las muestras obtenidas se efectuarán por laboratorios homologados según el procedimiento establecido en las normas autonómicas sobre entidades colaboradoras en materia de calidad del agua o por las empresas colaboradoras de los Organismos de cuenca.*

Artículo 22. Toma de muestras

- 1. Las determinaciones analíticas se realizarán sobre muestras recogidas en el momento más representativo del vertido, según se establezca por la entidad local otorgante de autorización o, en su caso, por el Instituto Aragonés del Agua, mediante la oportuna resolución en la que se ordene la toma de muestras con indicación de los elementos que debe contener relativos a la carga contaminante y al caudal vertido.*
- 2. Cuando los valores máximos de contaminación se refieran a un determinado intervalo de tiempo los controles se efectuarán sobre muestras compuestas que serán obtenidas por mezcla y homogenización de muestras simples recogidas en el mismo punto y diferentes momentos, siendo el volumen de cada muestra simple proporcional al volumen del caudal vertido.*
- 3. Del resultado de los análisis se remitirá copia al titular del permiso del vertido para su conocimiento y, en su caso, adopción de las medidas oportunas para mejorar la calidad del effluente.*

Artículo 23. Métodos de análisis

- 1. Los análisis para la determinación de las características de los vertidos se realizarán conforme a los «Métodos normalizados para el análisis de aguas potables y residuales» («Standard Methods for the Examination of Water and Waste Water»), preparados y publicados conjuntamente por la Asociación Americana de Salud Pública («American Public Health Association» - APHA-), por la Asociación Americana del Desarrollo del Agua («American Water Works Association -AWWA-») y la Federación para el Control de la Contaminación del Agua («Water Pollution Control Federation» - WPCF-), publicados en lengua española por Ediciones Díaz de Santos, S.A., Madrid 1992, I.S.B.N., en lengua española 84-7978-031-2 e ISBN en lengua inglesa 087553-161-X; en cada momento se aplicará la versión traducida al español más actualizada.*
- 2. La toxicidad se determinará mediante el bioensayo de inhibición de la luminiscencia en *Photobacterium phosphoreum*, o el bioensayo de inhibición de la movilidad en *Daphnia magna*. Se define una unidad de toxicidad (U.T.) como la inversa de la dilución del agua residual (expresada como partes por uno) que provoca una inhibición del 50% (CE50).*
- 3. Por Resolución del Director del Instituto Aragonés del Agua se podrán fijar métodos de análisis de aplicación general que permitan, conforme al estado de la ciencia en cada momento, una determinación más precisa de los resultados de análisis de los vertidos.*

Artículo 24. Disposición de arqueta exterior

1. Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe de una arqueta de registro de libre acceso desde el exterior, acondicionada para permitir la extracción de muestras y el aforo de caudales circulantes, de acuerdo con el diseño establecido en el anexo del Reglamento o similar.

2. Estas arquetas deberán estar precintadas por la entidad competente en materia de saneamiento y a disposición de la misma y del Instituto Aragonés del Agua para la toma de muestras en cualquier momento.

Artículo 25. Programas de seguimiento de vertidos

1. Los usuarios industriales están obligados a adoptar programas de seguimiento de vertidos y a realizar informes con la periodicidad que establezca la autorización de vertido o, en su caso, la correspondiente ordenanza municipal.

2. En defecto de periodicidad de los informes establecida en estos instrumentos, y apreciada la potencialidad contaminante de las aguas vertidas, el Instituto Aragonés del Agua, por Resolución de su Director, que adoptará previa audiencia de la entidad local correspondiente y del titular de la autorización, podrá establecer la periodicidad de los informes y de la obligación de dar cuenta del resultado de los programas de seguimiento adoptados.

3. Los informes serán presentados por los interesados a la entidad que concedió la autorización de vertido, que de inmediato los remitirá al Instituto Aragonés del Agua.

CAPÍTULO V. INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 26. Infracciones

1. Constituyen infracciones en materia de saneamiento y depuración de aguas residuales, de acuerdo con la tipificación contenida en la Ley de Ordenación y Participación de la Gestión del Agua en Aragón las que se expresan a continuación, clasificados en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones leves:

a) Las acciones u omisiones que causen daños y perjuicios a las instalaciones o al funcionamiento de los sistemas de saneamiento o de depuración de aguas, incluyendo como tales las producidas por aquellos vertidos que carezcan de autorización, incumplan las condiciones en las que se autorizaron, no hayan sido previamente tratados o rebasen los límites mínimos de contaminantes fijados en el presente Reglamento, siempre que los daños y perjuicios causados lo sean en cuantía inferior a 3.005,06 euros.

b) La desobediencia a los requerimientos que puedan efectuar las distintas Administraciones públicas para que se comuniquen datos relativos a los vertidos existentes, considerándose como tal el incumplimiento de la obligación de remitir la información periódica que deba entregarse sobre las características del vertido o sobre los cambios introducidos en el proceso que puedan afectar al mismo.

c) El incumplimiento de cualquier otra obligación en materia de vertido y control de calidad de las aguas residuales prevista en la Ley de Ordenación y Participación de la Gestión del Agua en Aragón con la finalidad de garantizar el adecuado funcionamiento y la protección de las instalaciones de abastecimiento, saneamiento y depuración y la calidad de las aguas que no esté tipificado como infracción grave o muy grave.

3. Son infracciones graves:

a) Las acciones u omisiones que causen daños y perjuicios a las instalaciones o al funcionamiento de los sistemas de saneamiento o de depuración de aguas, incluyendo como tales las producidas por aquellos vertidos que carezcan de autorización, incumplan las condiciones en las que se autorizaron, no hayan sido previamente tratados o rebasen los límites mínimos de contaminantes fijados en el presente Reglamento, siempre que los daños y perjuicios causados lo sean en cuantía superior a 3.005,07 euros e inferior a 18.030,36 euros.

b) La obstaculización a la función inspectora que tienen atribuidas las distintas Administraciones Públicas, considerándose manifestaciones de actitud obstativa la negativa o dificultad de acceso de su personal a las instalaciones desde las que se efectúa el vertido y la falta de los equipos necesarios o el defectuoso mantenimiento que impida la práctica de los controles que se considere preciso efectuar.

c) La ocultación o falseamiento de los datos declarados en la solicitud de la autorización de vertido y el envío a la Administración actuante de datos intencionadamente equivocados sobre las características de los vertidos.

d) La reincidencia en la comisión de dos infracciones leves, firmes en vía administrativa.

4. Son infracciones muy graves:

a) Las acciones u omisiones que causen daños y perjuicios a las instalaciones o al funcionamiento de los sistemas de saneamiento o de depuración de aguas, incluyendo como tales las producidas por aquellos vertidos que carezcan de autorización, incumplan las condiciones en las que se autorizaron, no hayan sido previamente tratados o rebasen los límites mínimos de contaminantes fijados en el presente Reglamento, siempre que los daños y perjuicios causados lo sean en cuantía superior a 18.030,37 euros.

b) La reincidencia en la comisión de dos infracciones graves, firmes en vía administrativa.

Artículo 27. Sanciones

1. Las infracciones tipificadas en el artículo anterior serán sancionadas con las siguientes multas, establecidas en la Ley de ordenación y participación de la gestión del agua en Aragón:

a) Las infracciones leves, con multa de hasta 6.010,12 euros.

b) Las infracciones graves, con multa entre 6.010,13 euros y 30.050,61 euros.

c) Las infracciones muy graves, con multa entre 30.050,62 euros y 150.253,03 euros.

2. Las sanciones se graduarán en función de la gravedad del hecho constitutivo de la infracción, en atención a los daños y perjuicios causados, el riesgo producido, la relevancia externa de la conducta infractora, la existencia de intencionalidad y la reincidencia. El beneficio obtenido por la infracción no podrá ser en ningún caso superior a la sanción impuesta.

Artículo 28. Autoridades y órganos competentes para iniciar, instruir y sancionar

1. El Director del Instituto Aragonés del Agua será la autoridad competente para iniciar el procedimiento sancionador.

2. Será designado instructor de los procedimientos sancionadores un funcionario adscrito al Instituto Aragonés del Agua con formación jurídica, y en su defecto, un funcionario de la Secretaría General Técnica del Departamento competente en medio ambiente con la misma cualificación.

3. Las sanciones por infracciones leves serán impuestas por el Director del Instituto Aragonés del Agua; las sanciones por infracciones graves, por el Consejero responsable de medio ambiente, y las sanciones por infracciones muy graves, por el Gobierno de Aragón.

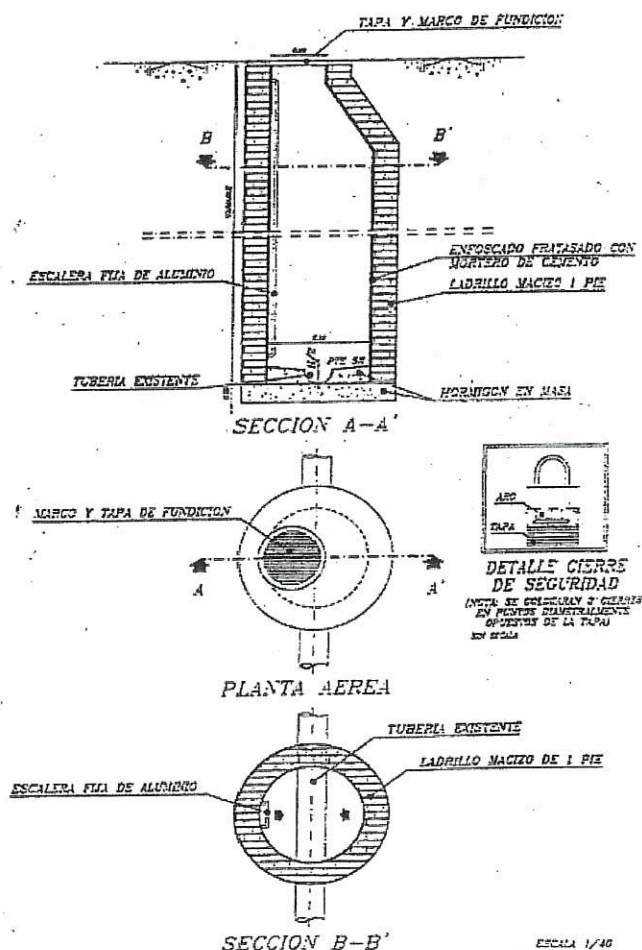
Artículo 29. Procedimiento sancionador y prescripción

1. El procedimiento sancionador será el establecido en el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón, pudiéndose adoptar medidas cautelares y de carácter provisional conforme a lo dispuesto en el mismo.

2. Las infracciones leves prescribirán a los seis meses; las graves, a los dos años, y las muy graves, a los tres años.

3. Las sanciones impuestas por faltas leves prescribirán al año; las impuestas por faltas graves, a los dos años y las impuestas por faltas muy graves, a los tres años.

ANEXO. Arqueta para la toma de muestras (Artículo 24)



ORDEN de 1 de octubre de 2001, del Departamento de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001, por la que se aprueba definitivamente el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, publicado en el BOA con fecha 22/10/01

6. ORDENANZAS

En el desarrollo y aplicación de este Plan se tendrán en cuenta los siguientes principios y criterios: 1. Los Planes Zonales y municipales de saneamiento de aguas residuales tenderán a concentrar el tratamiento de los vertidos en el menor número posible de estaciones depuradoras.

2. Como norma general, se recomienda que no haya más de una estación depuradora por cada término municipal.

3. Los planeamientos municipales incluirán, dentro de sus Sistemas Generales, suelo calificado para los siguientes usos: colectores generales, estación depuradora (a menos que el Plan Zonal prevea una estación supramunicipal en otro término) y emisarios e interceptores.

4. La distancia de la estación depuradora de aguas residuales al suelo urbano será mayor de 500 metros, a menos que existan medidas correctoras que permitan disminuir esta distancia.

5. La cantidad de suelo destinado a la estación depuradora no será inferior al mayor de los siguientes valores: --1.000 m².

--0.7 metros cuadrados por habitante equivalente 6. A los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas: --En suelos residenciales, 15.000 pesetas por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes.

--En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 400 pesetas por metro cuadrado de uso industrial, o 15.000 pesetas por habitante equivalente Además, será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

7. Como norma general, se recomienda el diseño de redes unitarias con los siguientes principios: -- Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducirlas a la estación depuradora.

--La red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no puedan entrar a la red unitaria.

--Como norma general, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco. Para conseguirlo se recomienda la incorporación a las redes de tanques de tormentas.

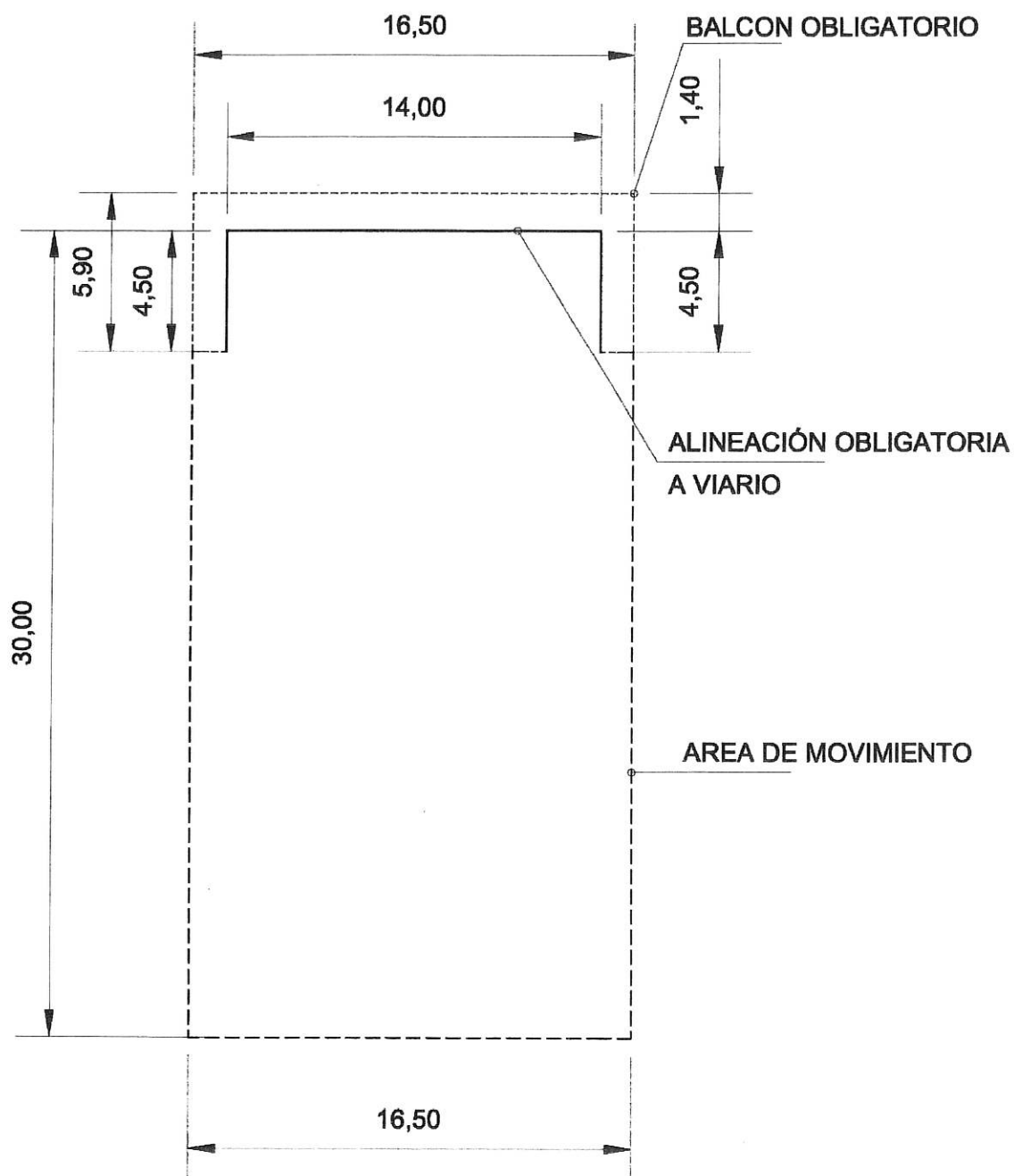
8. Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido: --La ordenanza municipal de vertido.

--La ordenanza reguladora de los vertidos en Aragón, cuando se apruebe reglamentariamente.

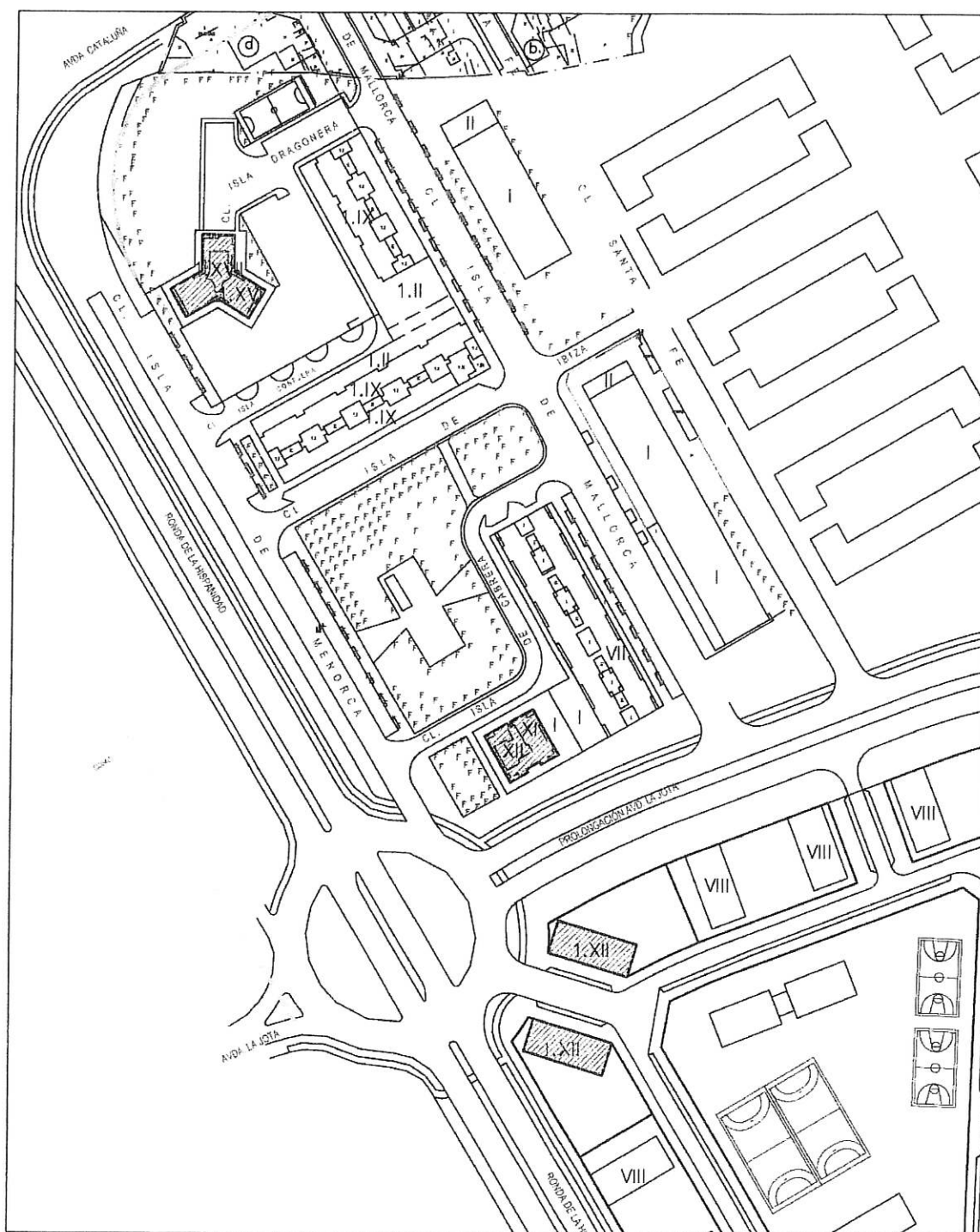
--Hasta entonces, cumplirán las normas de vertido incluidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de Ambito Provincial, de la respectiva provincia.

ANEXO II. Fichas de ordenación de la edificación

FICHA 1: Edificación residencial plurifamiliar en régimen de protección oficial



FICHA 2: Edificación residencial plurifamiliar en régimen libre y terciario en planta baja.

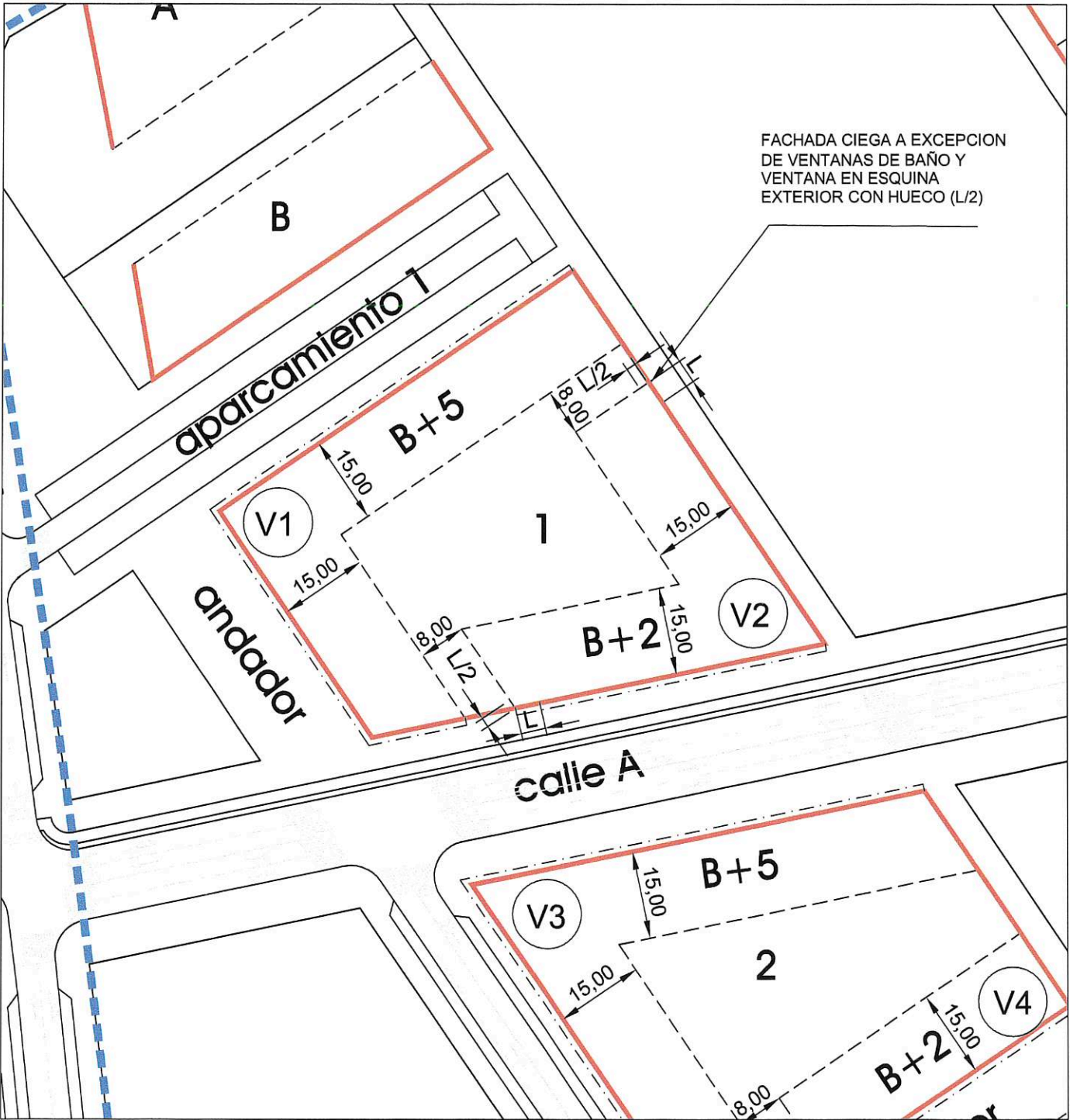


Detalle del entorno en la fachada de la Ronda de la Hispanidad

E:1/2.000

ANEXO III. Fichas de ordenación urbanística por manzanas

MANZANA Nº 1



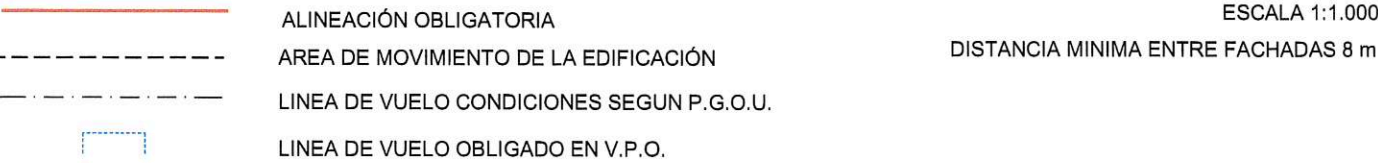
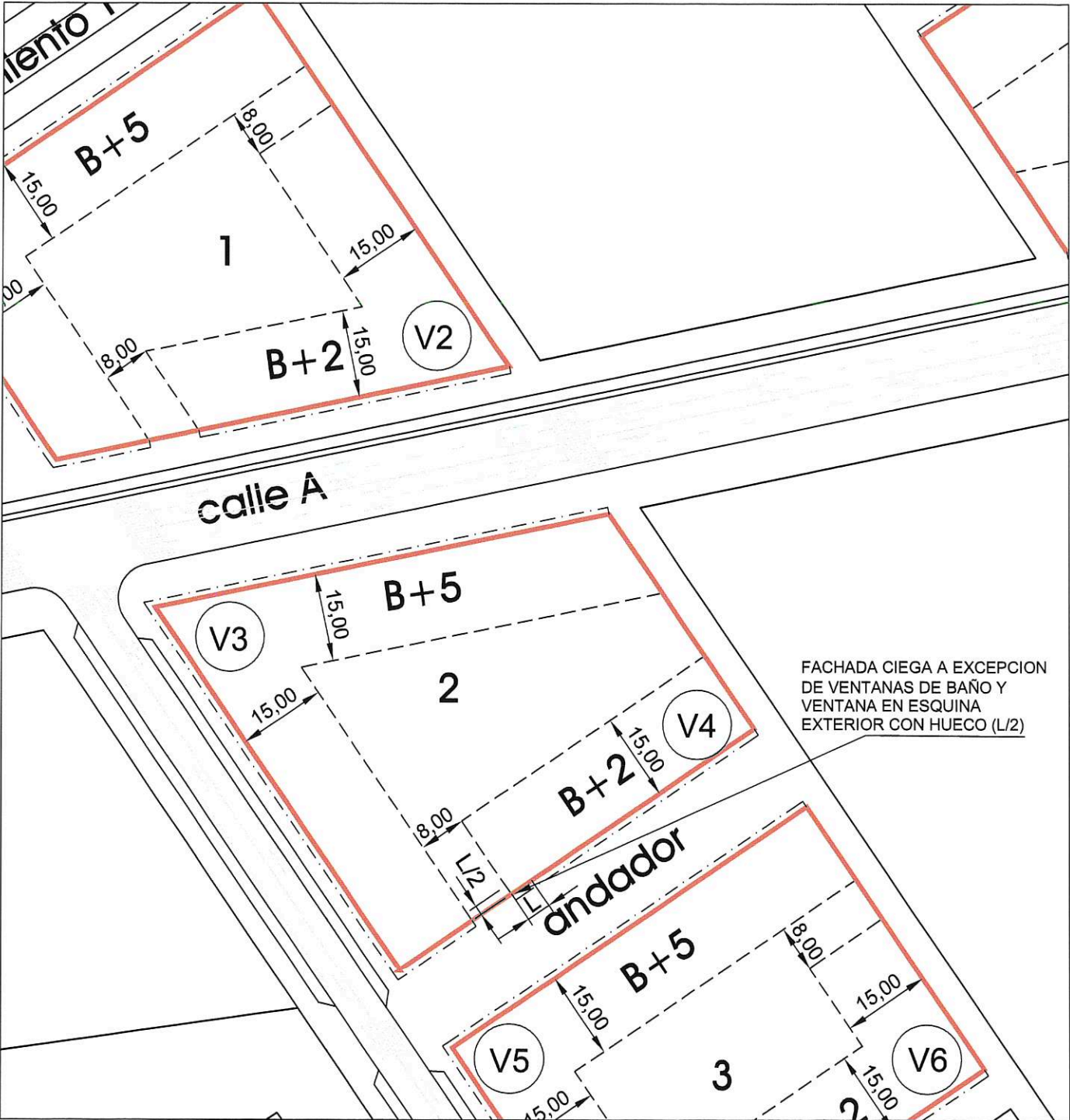
ALINEACIÓN OBLIGATORIA
AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

ESCALA 1:1.000
DISTANCIA MINIMA ENTRE FACHADAS 8 m

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPP. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
1	B1	B+5	4.505	87	8.749	502
	B2	B+2*				

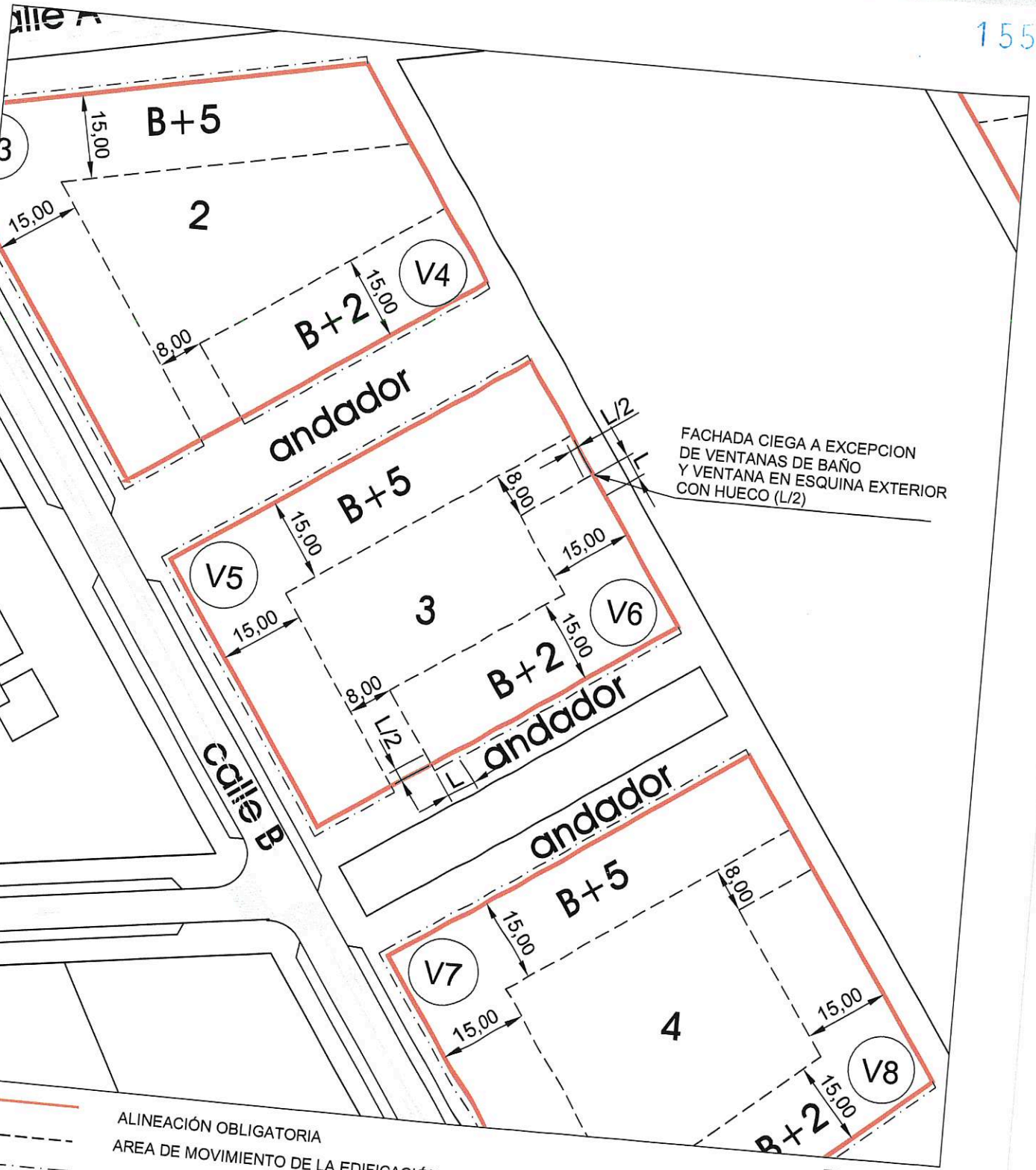
* EDIFICIO CON APROVECHAMIENTO DE USO TERCIARIO EN PLANTA BAJA

MANZANA Nº 2



MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
2	B1	B+5*	4.331	91	9.240	762
	B2	B+2				

* EDIFICIO CON APROVECHAMIENTO DE USO TERCIARIO EN PLANTA BAJA



ALINEACIÓN OBLIGATORIA

AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

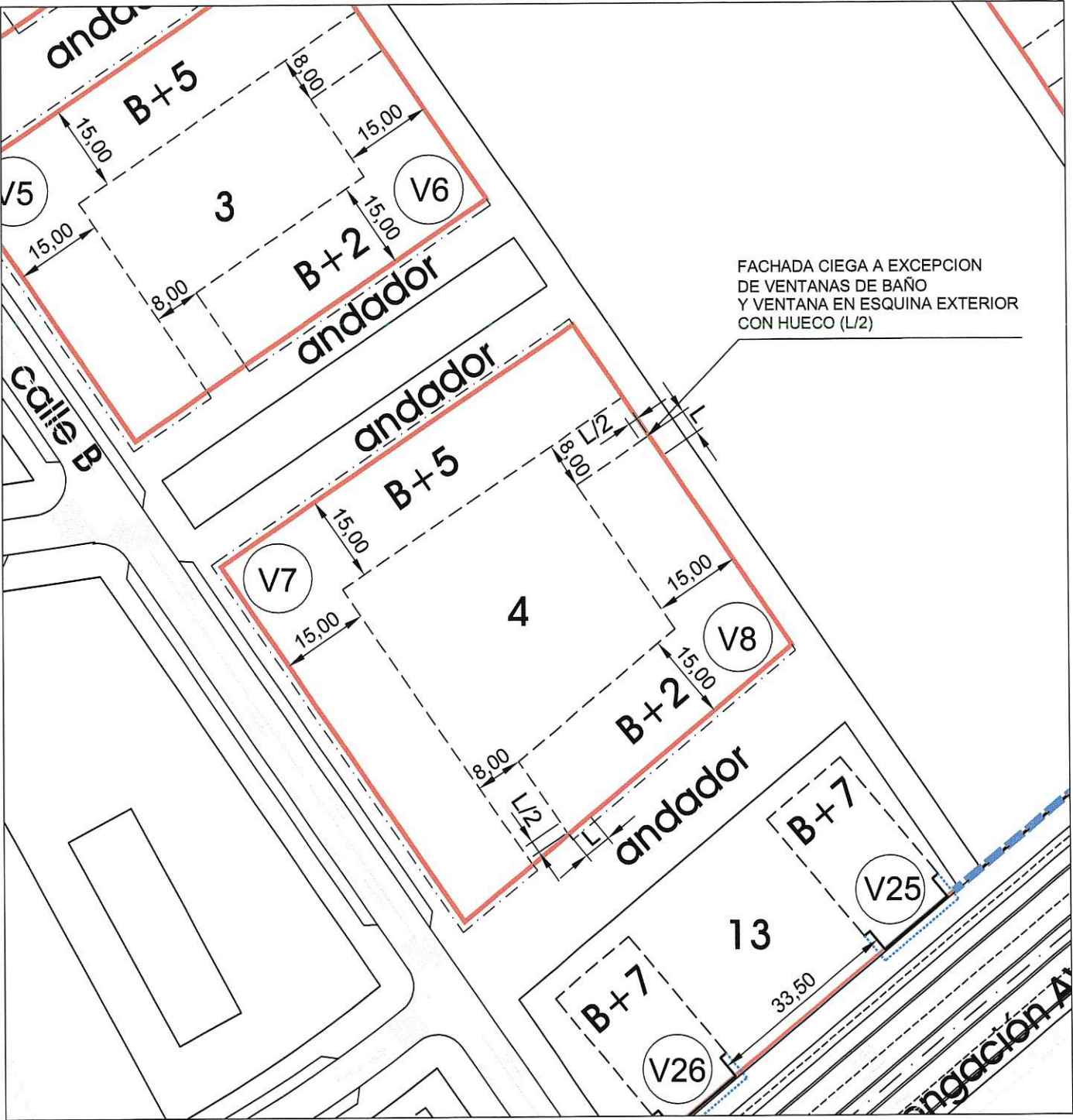
LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.

LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

ESCALA 1:1.000
DISTANCIA MINIMA ENTRE FACHADAS 8 m

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
3	B1	B+5	3.940	79	7.895	
	B2	B+2				

MANZANA Nº 4



ALINEACIÓN OBLIGATORIA

AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

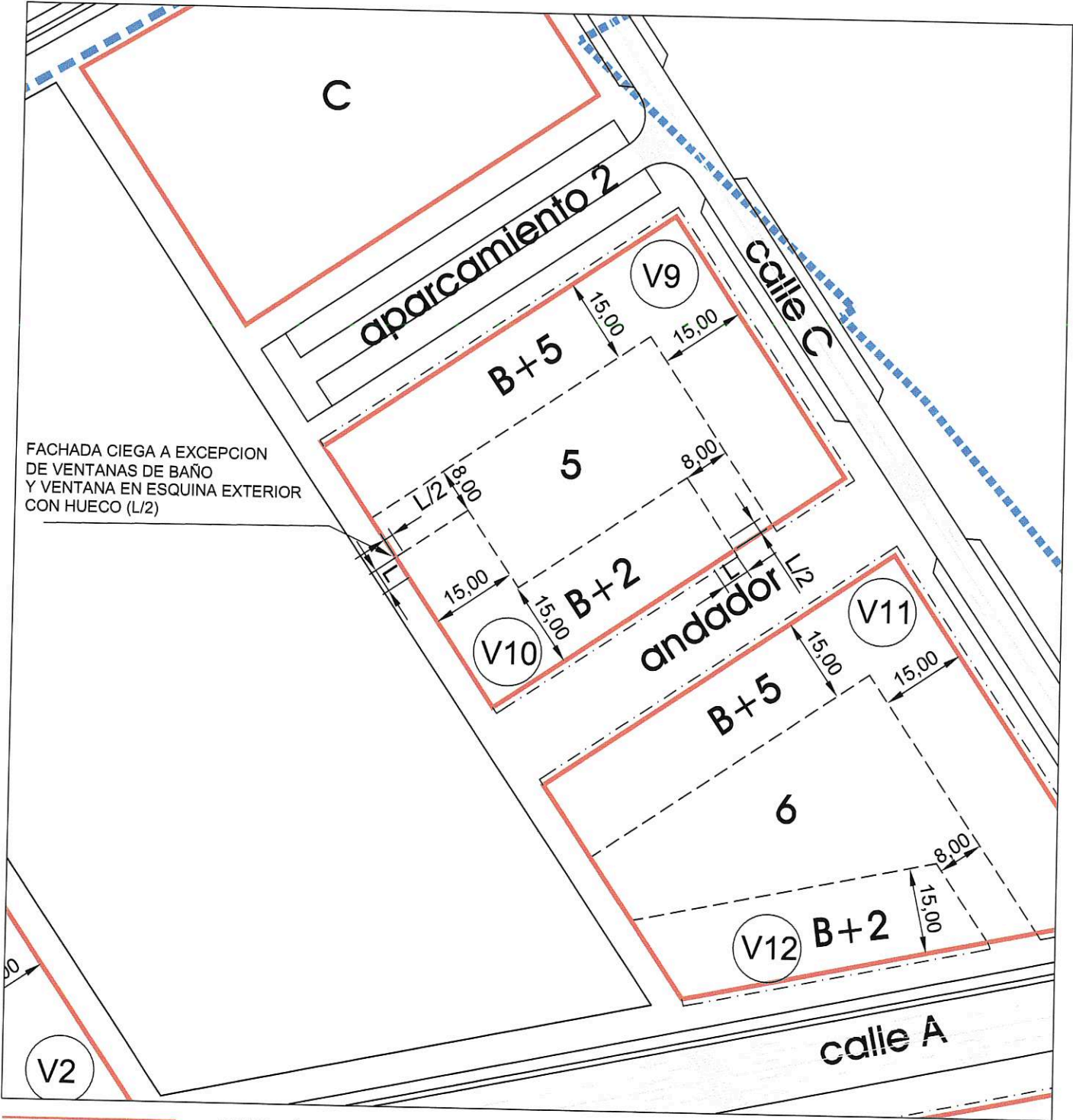
LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.

LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

ESCALA 1:1.000

DISTANCIA MINIMA ENTRE FACHADAS 8 m

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
4	B1	B+5	5.102	89	8.952	
	B2	B+2				



ALINEACIÓN OBLIGATORIA
AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

ESCALA 1:1.000
DISTANCIA MINIMA ENTRE FACHADAS 8 m

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
5	B1	B+5	3.941	81	8.201	
	B2	B+2				

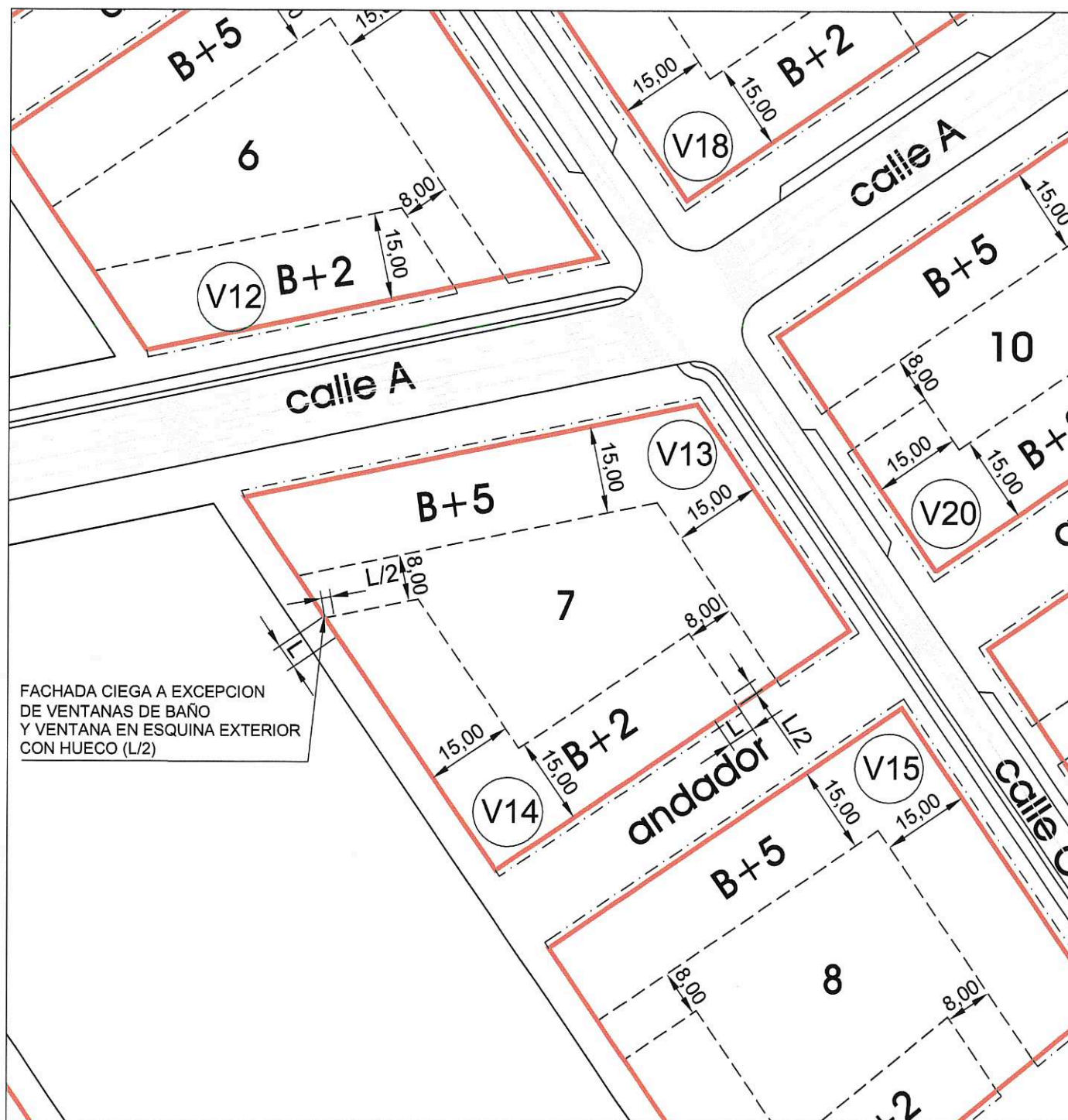
DISTANCIA MINIMA ENTRE FACHADAS 8 m

LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
6	B1 B2	B+5 B+2*	4.331	94	9.352	687

* EDIFICIO CON APROVECHAMIENTO DE USO TERCIARIO EN PLANTA BAJA

MANZANA Nº 7



FACHADA CIEGA A EXCEPCION DE VENTANAS DE BAÑO Y VENTANA EN ESQUINA EXTERIOR CON HUECO (L/2)

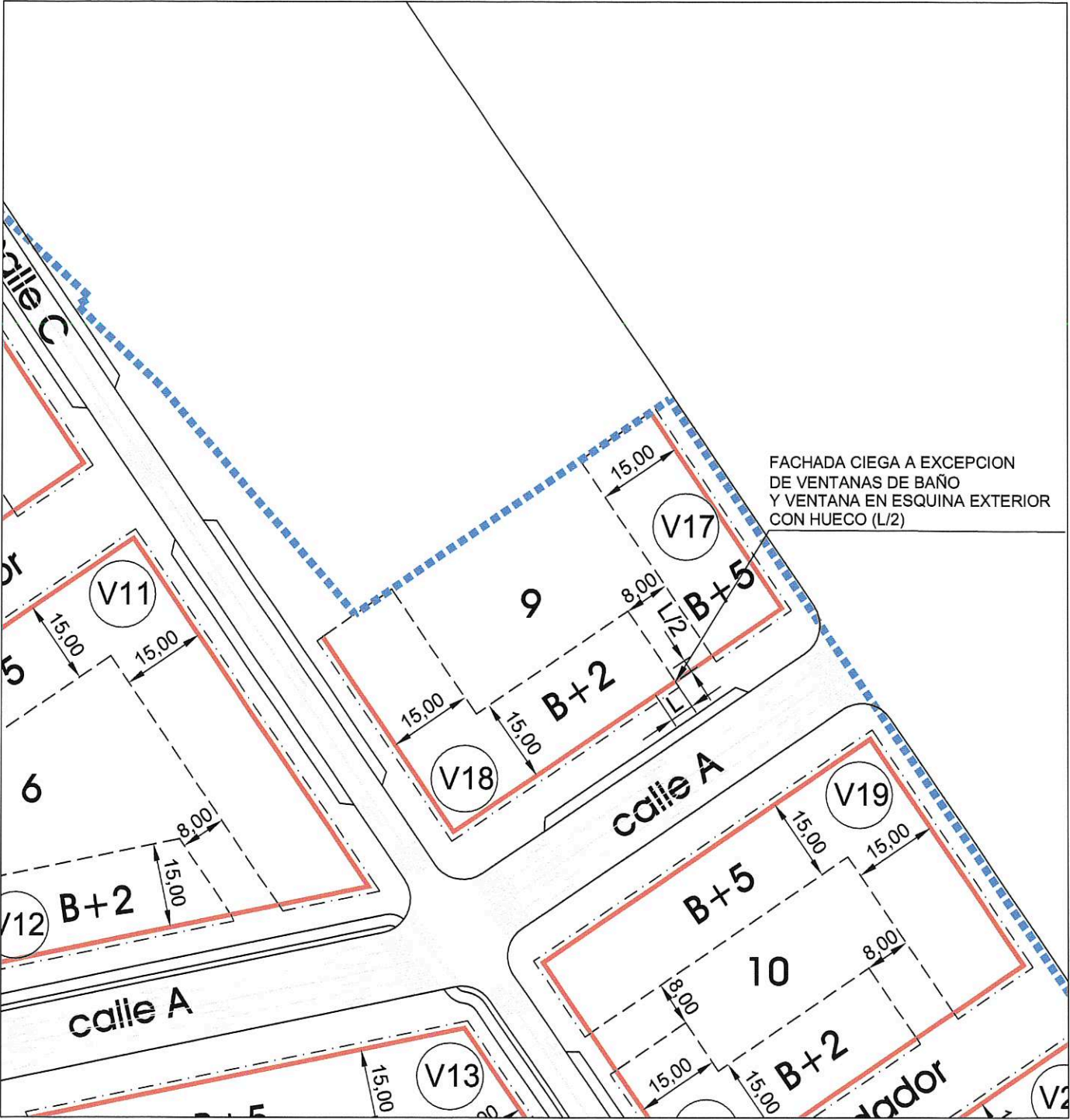
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- - - - - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- - - - - LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- - - - - LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

ESCALA 1:1.000

DISTANCIA MINIMA ENTRE FACHADAS 8 m

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
7	B1	B+5*	4.504	92	9.258	822
	B2	B+2				

* EDIFICIO CON APROVECHAMIENTO DE USO TERCIARIO EN PLANTA BAJA



FACHADA CIEGA A EXCEPCION DE VENTANAS DE BAÑO Y VENTANA EN ESQUINA EXTERIOR CON HUECO (L/2)

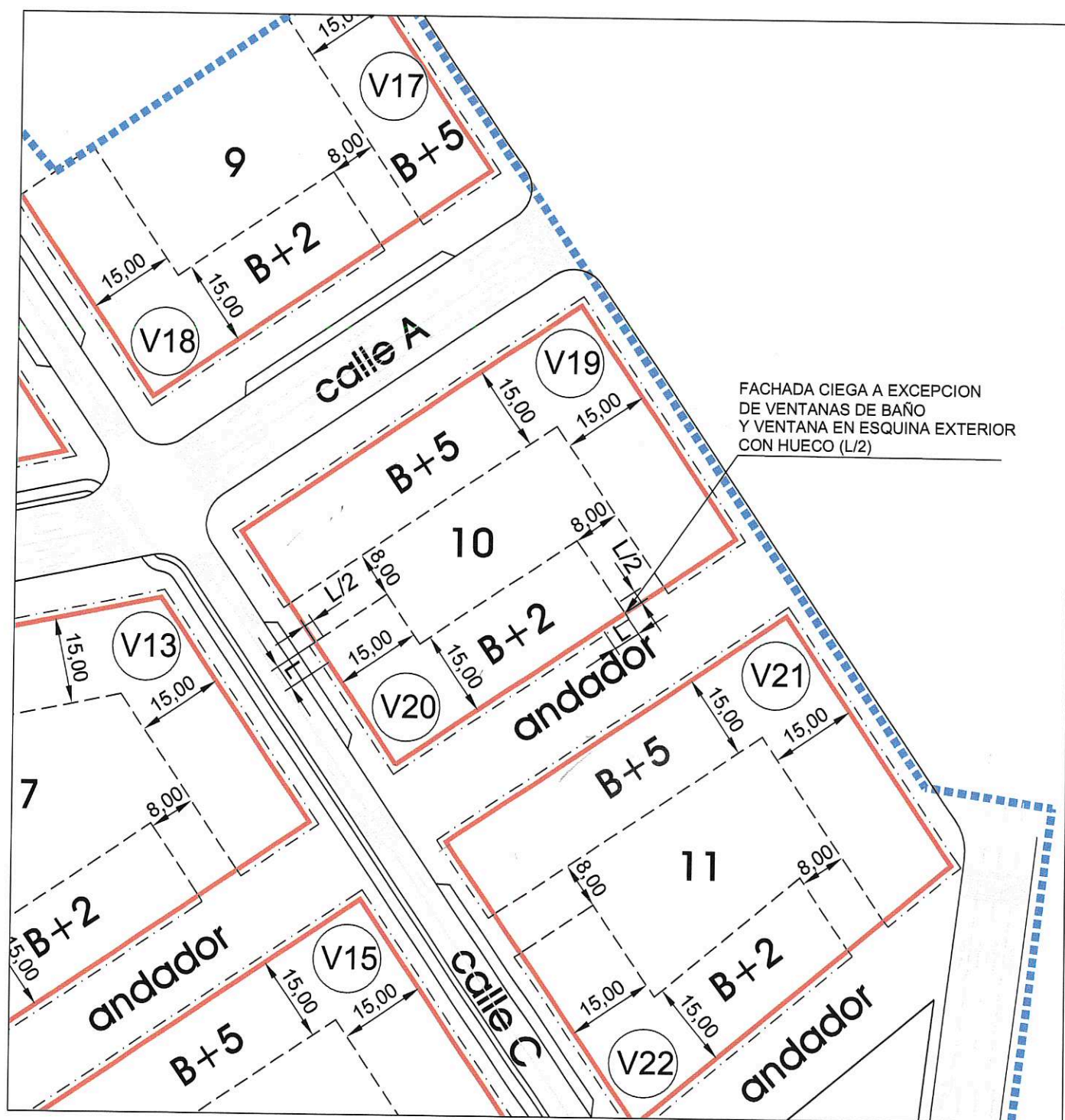
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

ESCALA 1:1.000

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPP. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
9	B1	B+5	2.944	48	4.932	461
	B2	B+2*				

* EDIFICIO CON APROVECHAMIENTO DE USO TERCIARIO EN PLANTA BAJA

MANZANA Nº 10

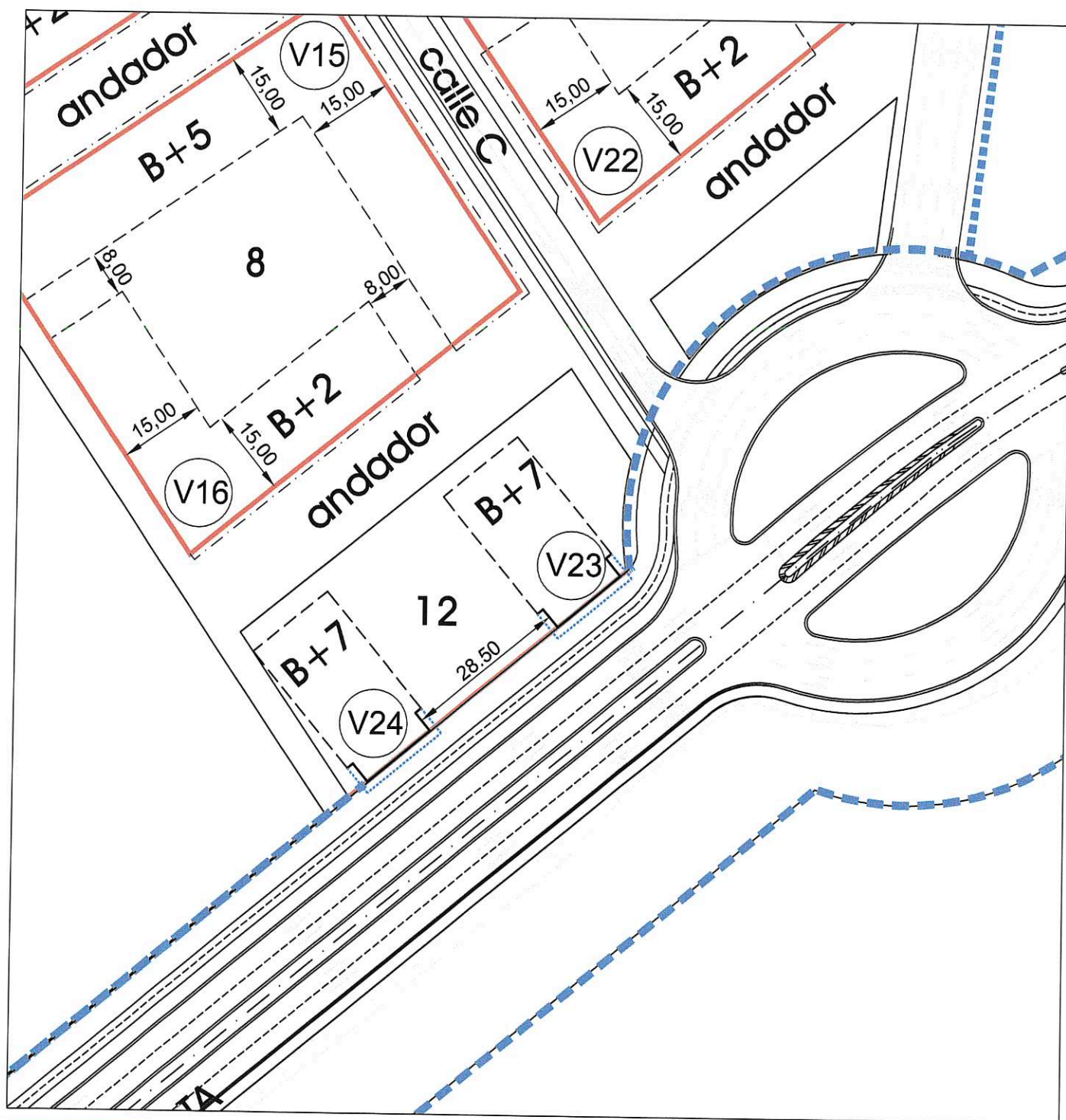


— ALINEACIÓN OBLIGATORIA
 - - - - - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
 - - - - - LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
 - - - - - LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

ESCALA 1:1.000
 8 M DISTANCIA MINIMA ENTRE FACHADAS

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
10	B1	B+5*	3.405	83	8.453	701
	B2	B+2				

* EDIFICIO CON APROVECHAMIENTO DE USO TERCIARIO EN PLANTA BAJA



— ALINEACIÓN OBLIGATORIA

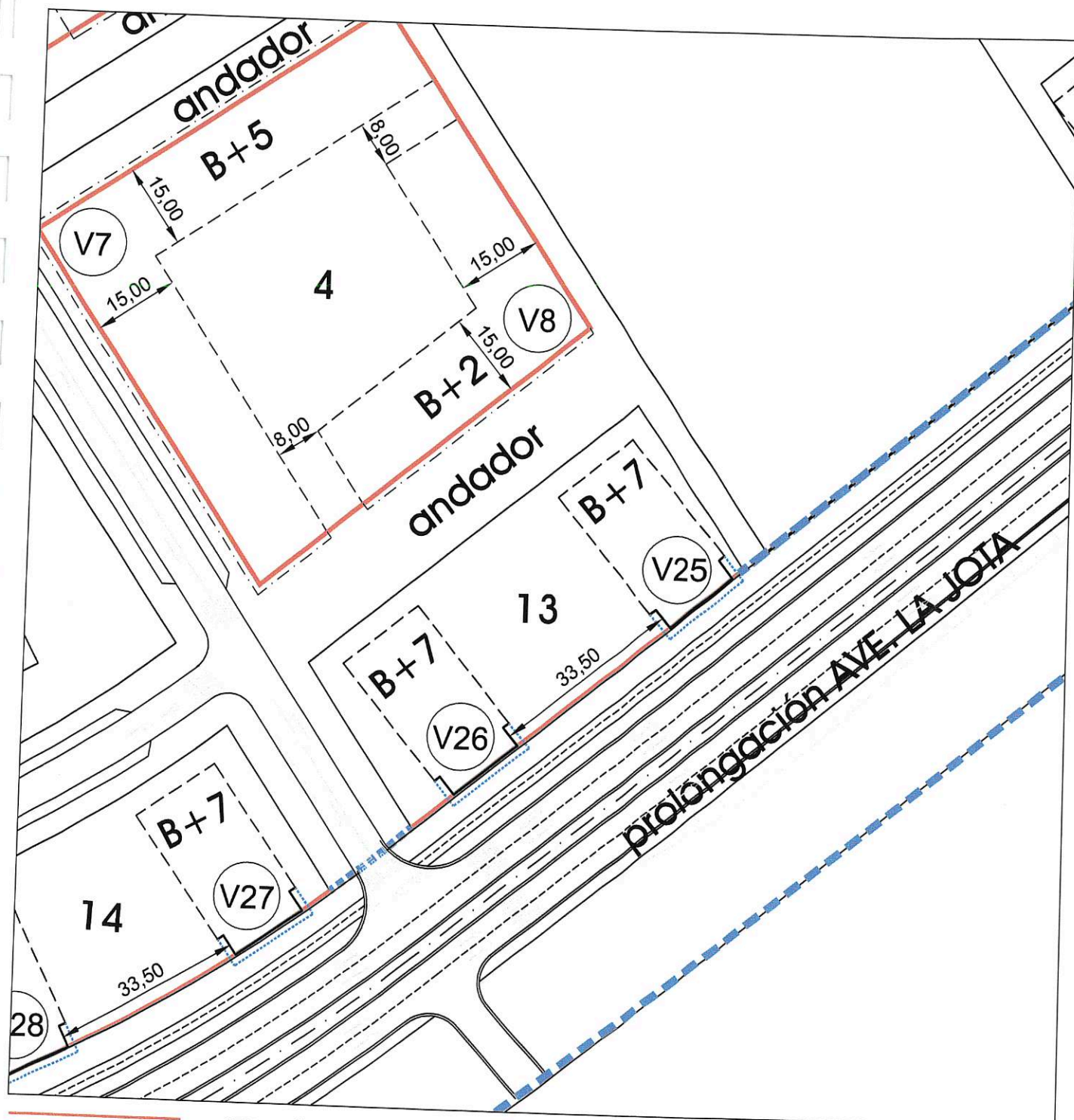
- - - - - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

- - - - - LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.

- - - - - LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

ESCALA 1:1.000

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
12	A1	B+7	2.373	28	2.722	
	A1	B+7		28	2.722	



——— ALINEACIÓN OBLIGATORIA
 - - - - - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
 - - - - - LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
 - - - - - LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

ESCALA 1:1.000

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
13	A1	B+7	2.490	28	2.722	
	A1	B+7		28	2.722	

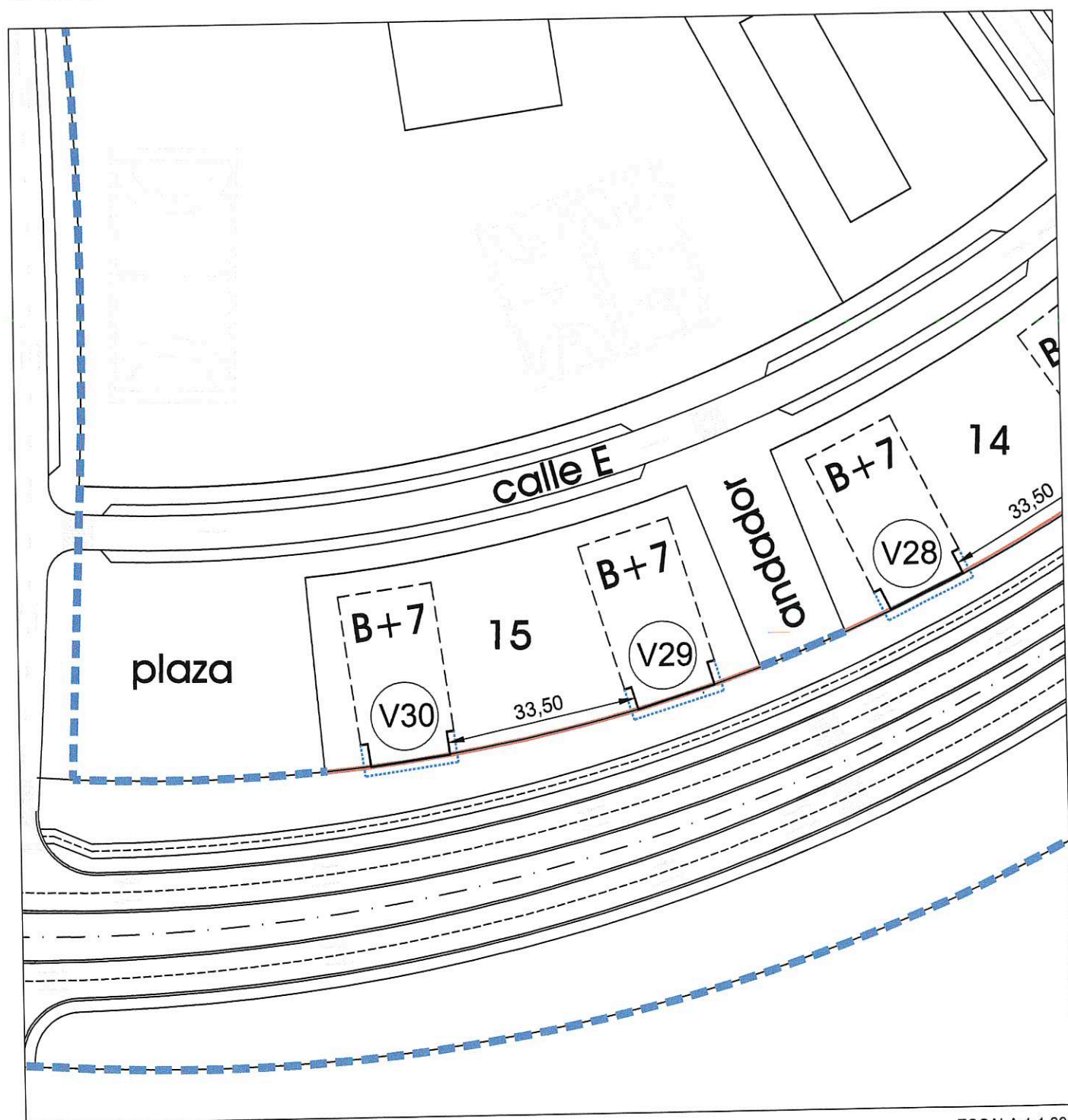
MANZANA Nº 14



- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPP. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
14	A1	B+7	2.471	28	2.722	
	A1	B+7		28	2.722	

MANZANA Nº 15

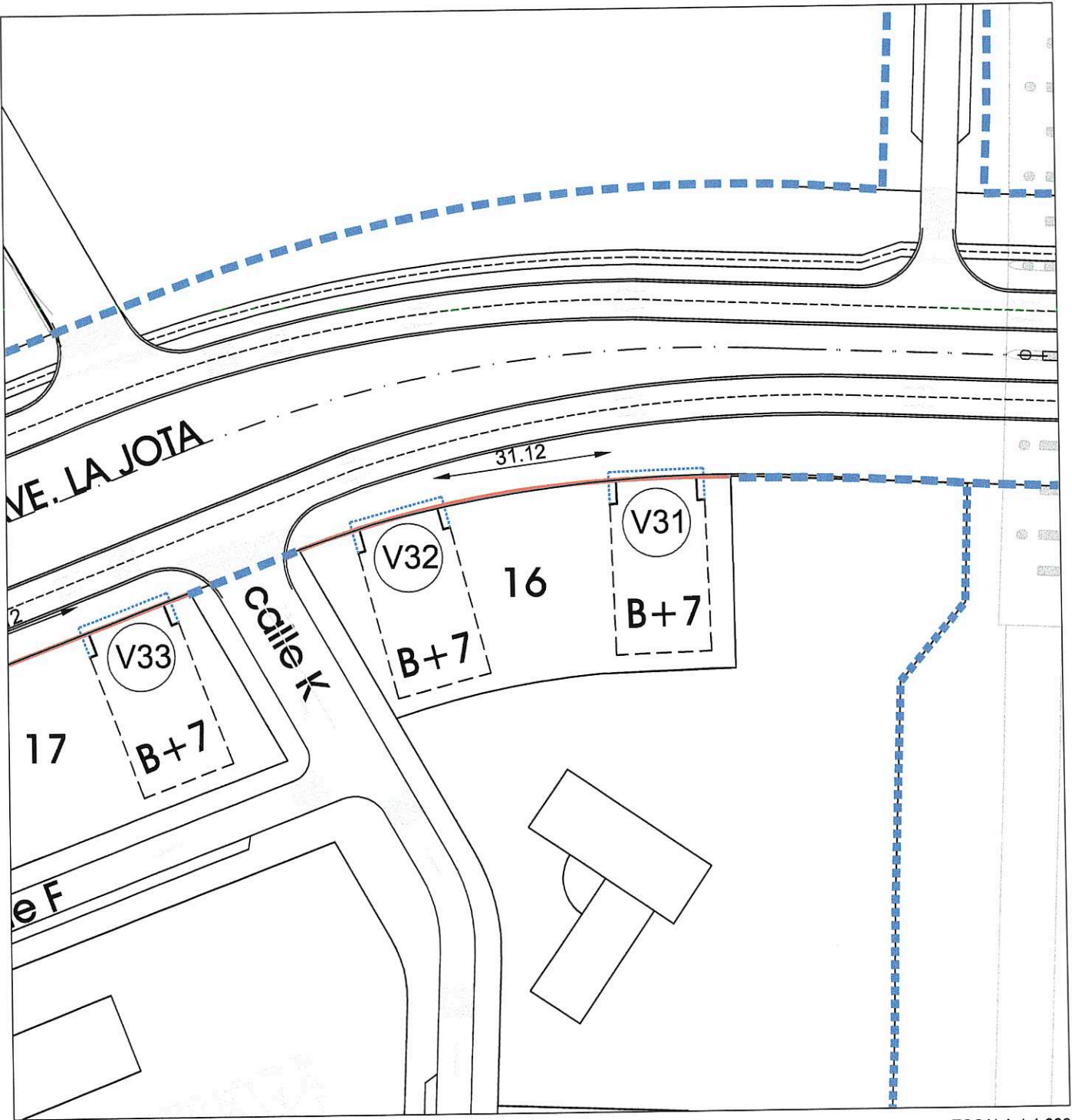


ESCALA 1:1.000

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- - - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- . - LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- - - LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
15	A1	B+7	2.493	28	2.722	
	A1	B+7		28	2.722	

MANZANA Nº 16

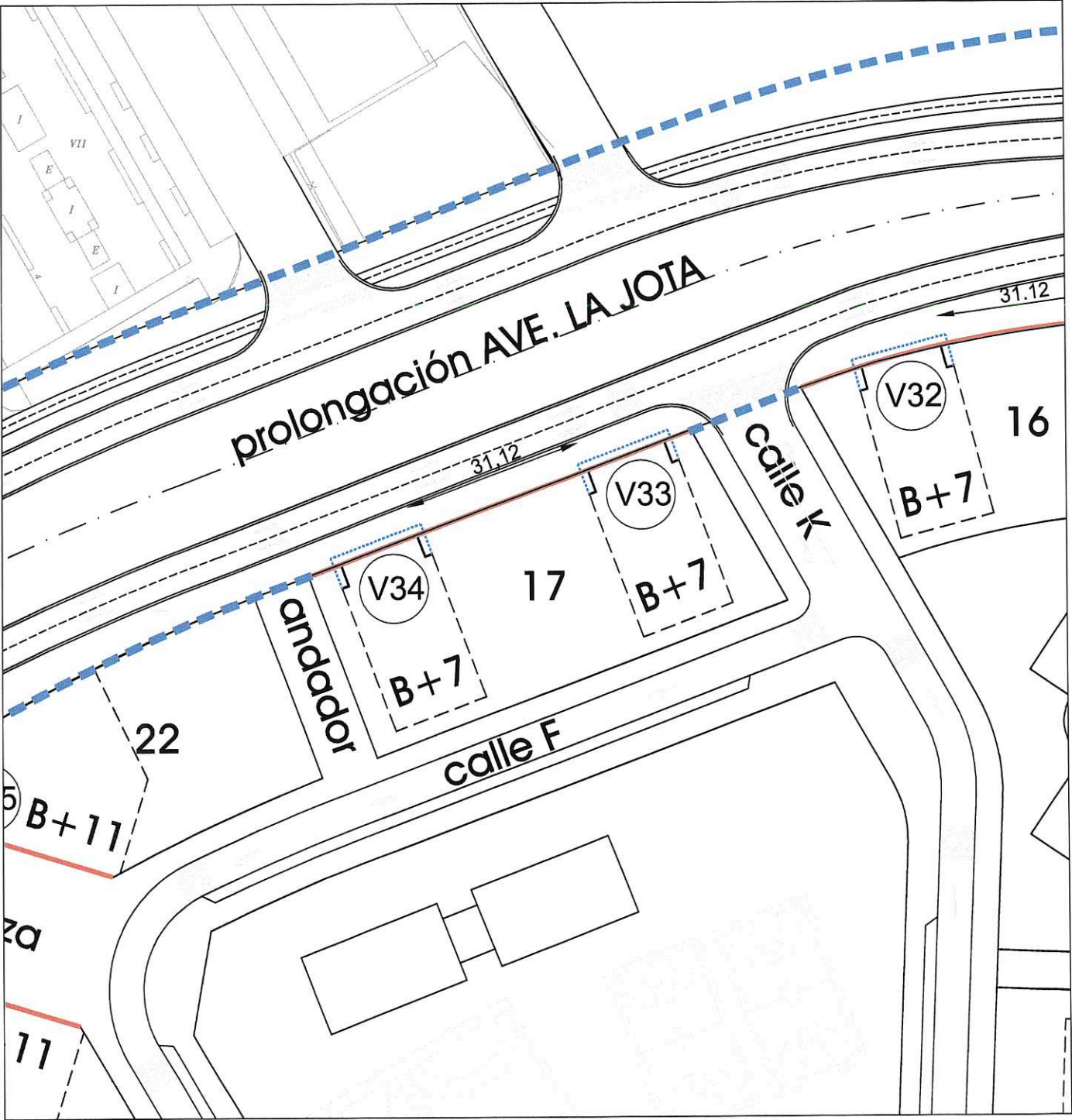


ESCALA 1:1.000

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
16	A1	B+7	2.243	28	2.722	
	A1	B+7		28	2.722	

MANZANA Nº 17



ESCALA 1:1.000

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- - - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- . - . - LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- - - LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
17	A1	B+7	2.397	28	2.722	
	A1	B+7		28	2.722	



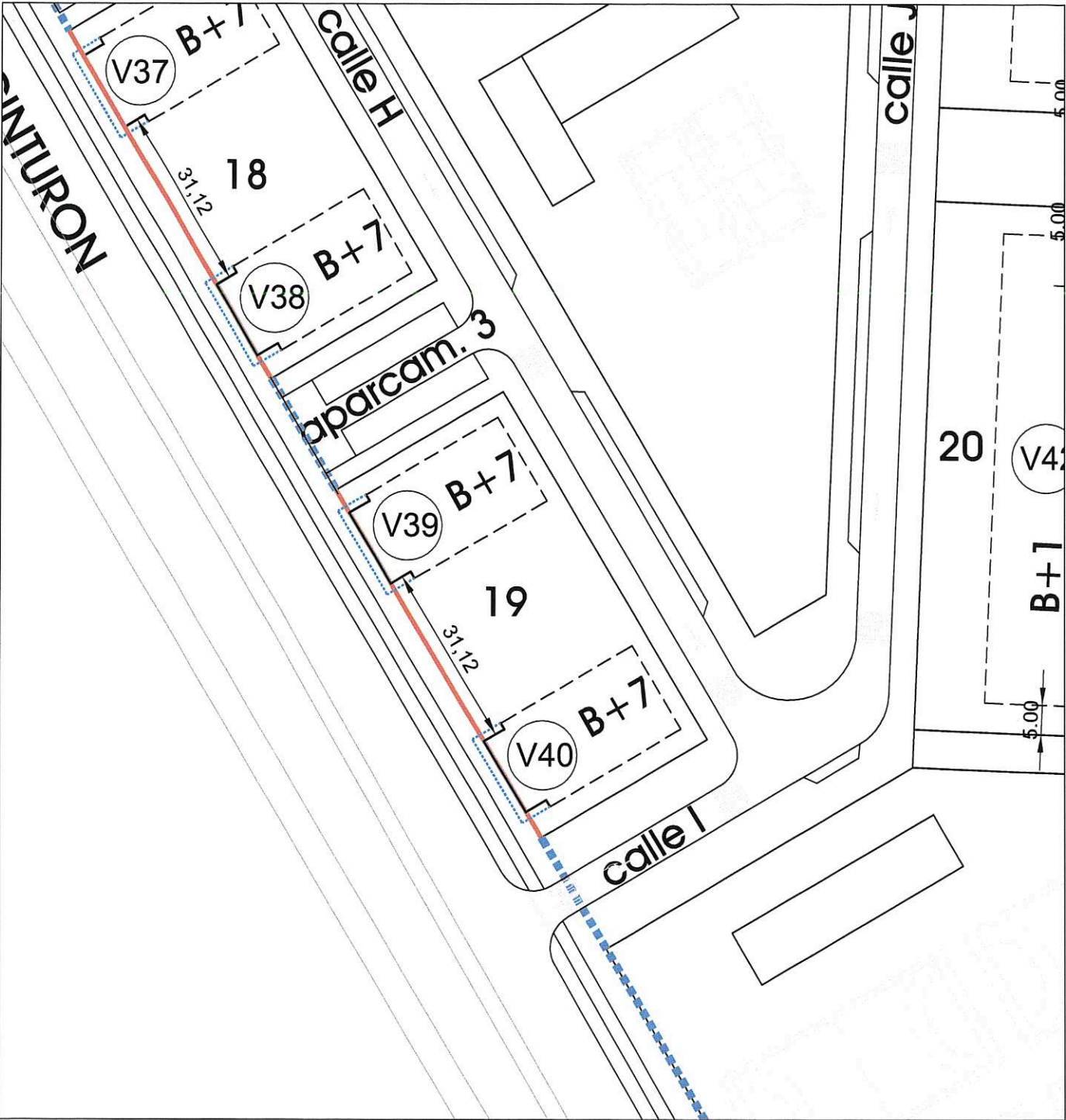
ESCALA 1:1.000

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- - - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- - - LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
18	A1	B+7	2.265	28	2.722	
	A1	B+7		28	2.722	

MANZANA Nº 19

1571

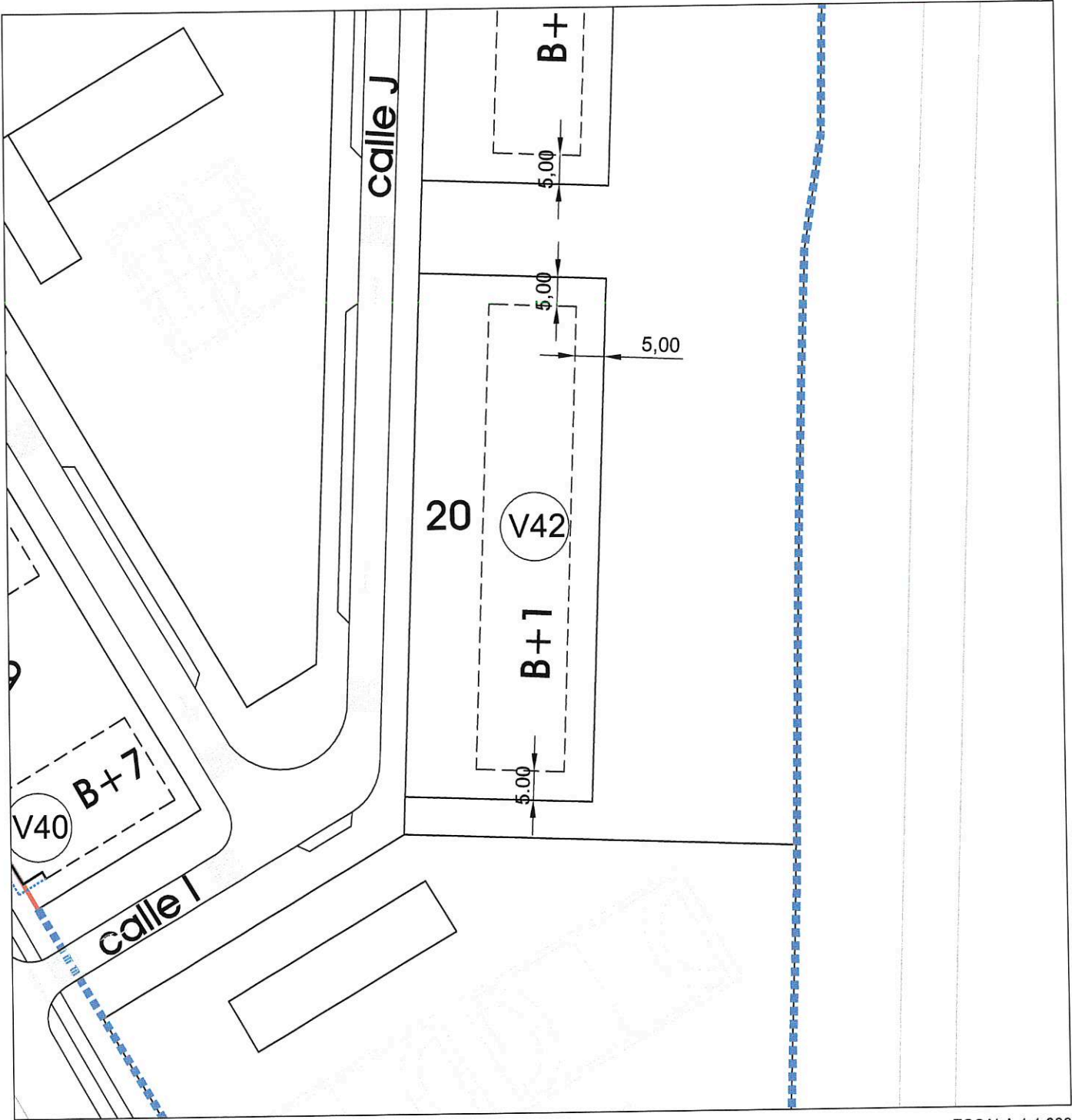


- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

ESCALA 1:1.000

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
19	A1	B+7	2.267	28	2.722	
	A1	B+7		28	2.722	

MANZANA Nº 20

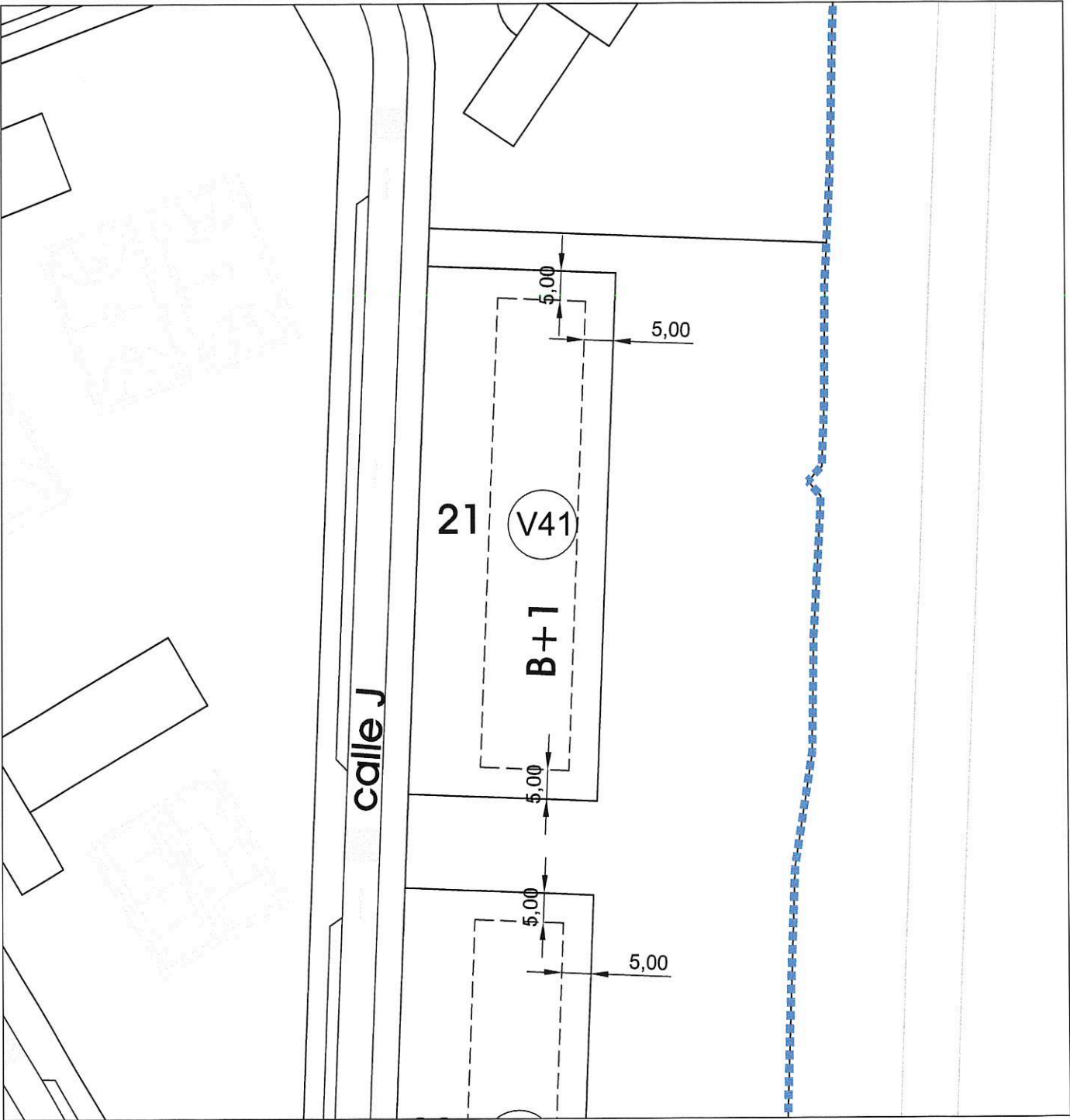


ESCALA 1:1.000

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- - - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- - - LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- - - LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
20	D1	B+1	2.880	14	1.680	

MANZANA Nº 21

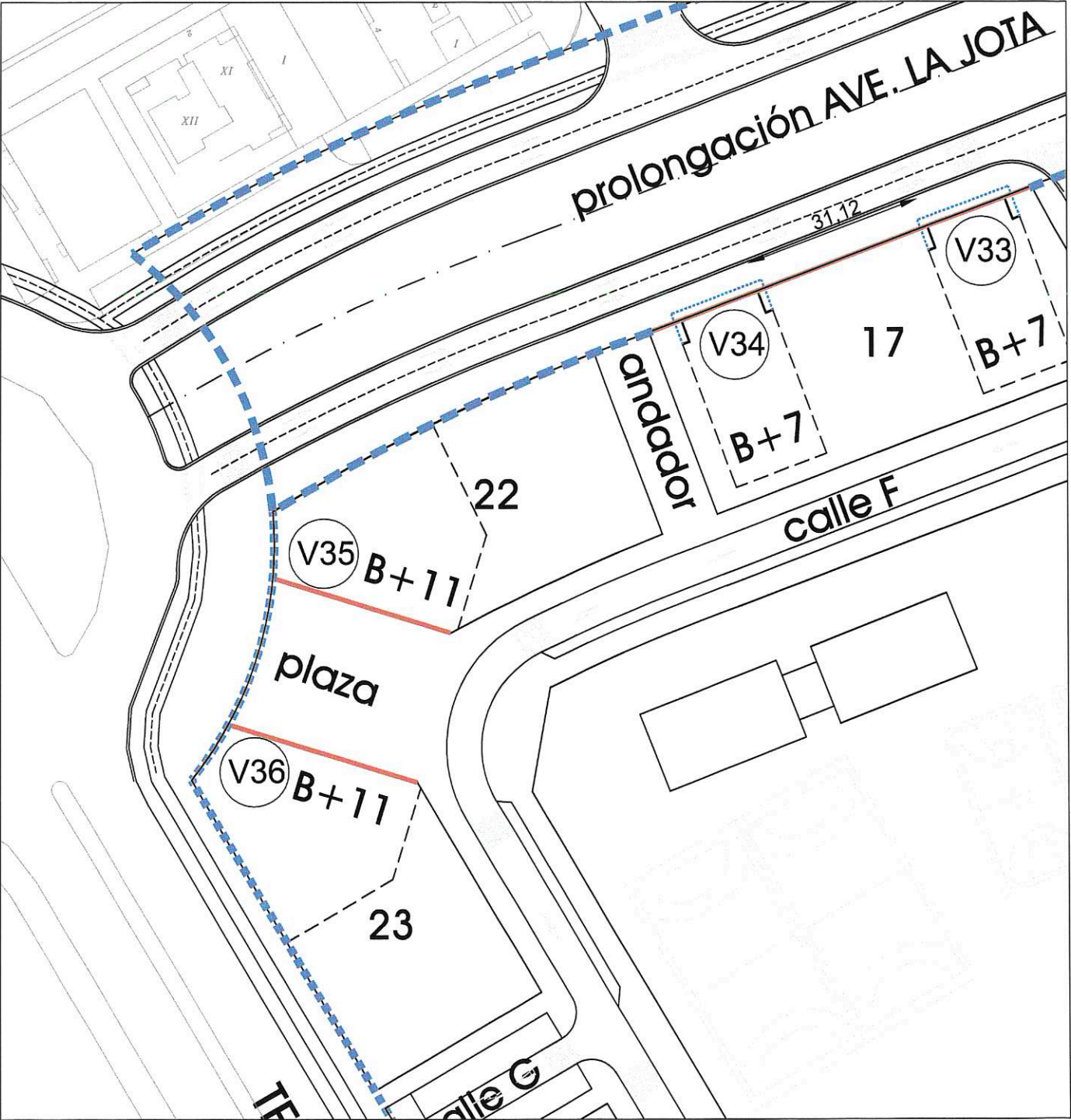


ESCALA 1:1.000

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
21	D1	B+1	2.880	14	1.680	

MANZANA Nº 22

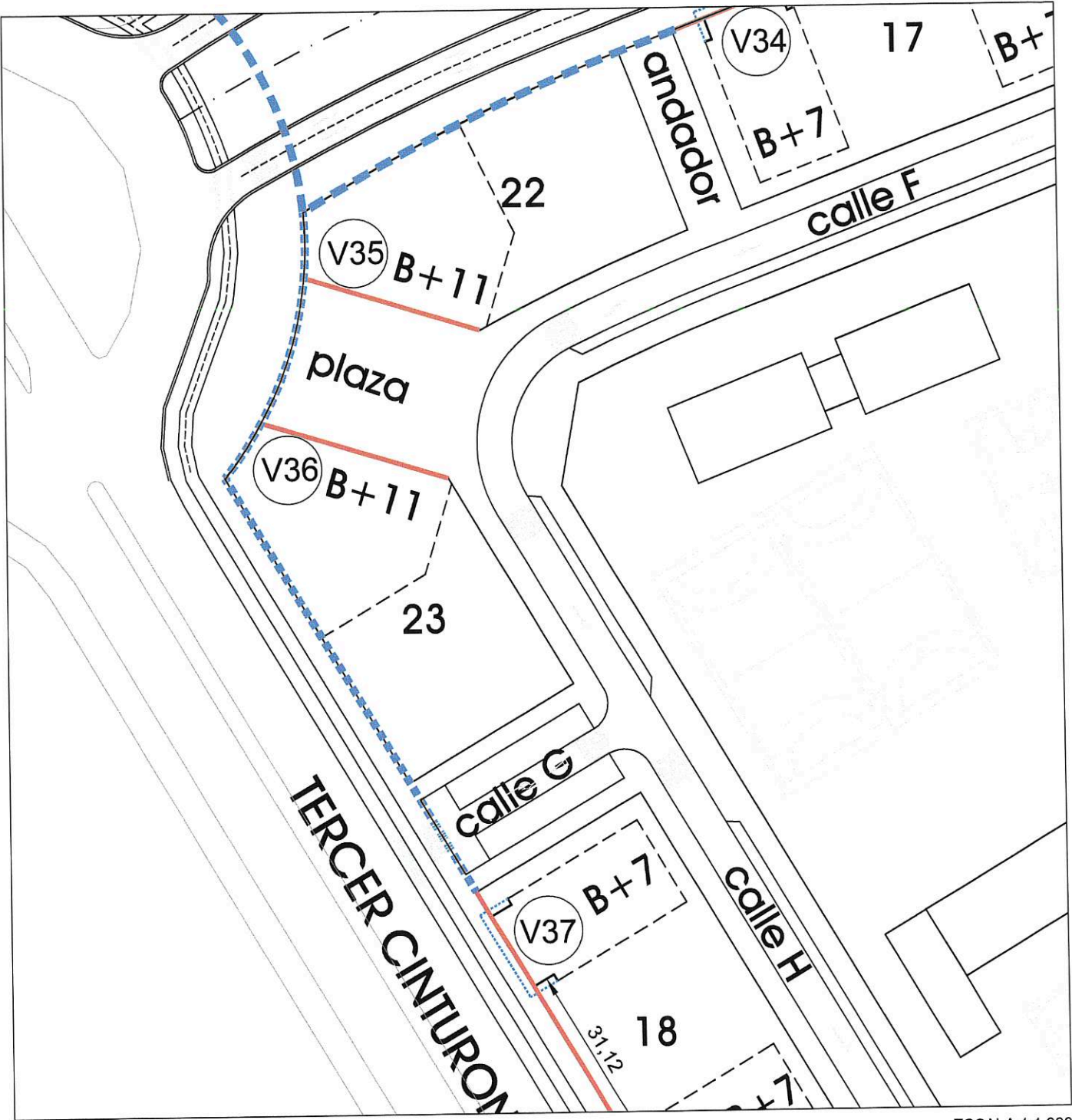


- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- - - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- - - LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- - - LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
22	C1	B+11*	1.838	44	4.400	390

* EDIFICIO CON APROVECHAMIENTO DE USO TERCIARIO EN PLANTA BAJA

MANZANA Nº 23



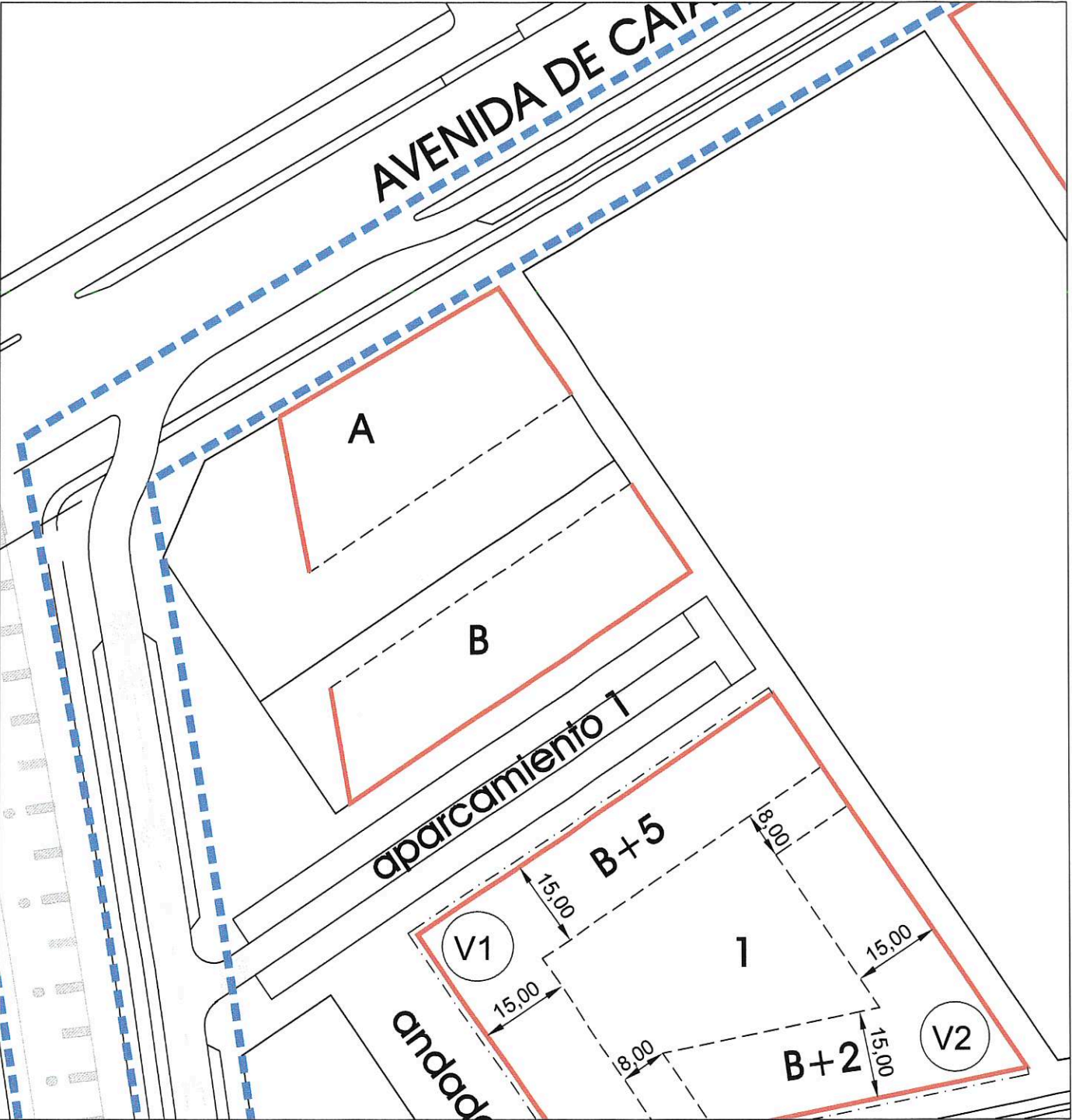
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

ESCALA 1:1.000

MANZANA	TIPO DE ORDENACIÓN	Nº ALTURAS OBLIGATORIO	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
					RESIDENCIAL	TERCIARIO
23	C1	B+11*	1.876	44	4.400	390

* EDIFICIO CON APROVECHAMIENTO DE USO TERCIARIO EN PLANTA BAJA

MANZANA Nº A

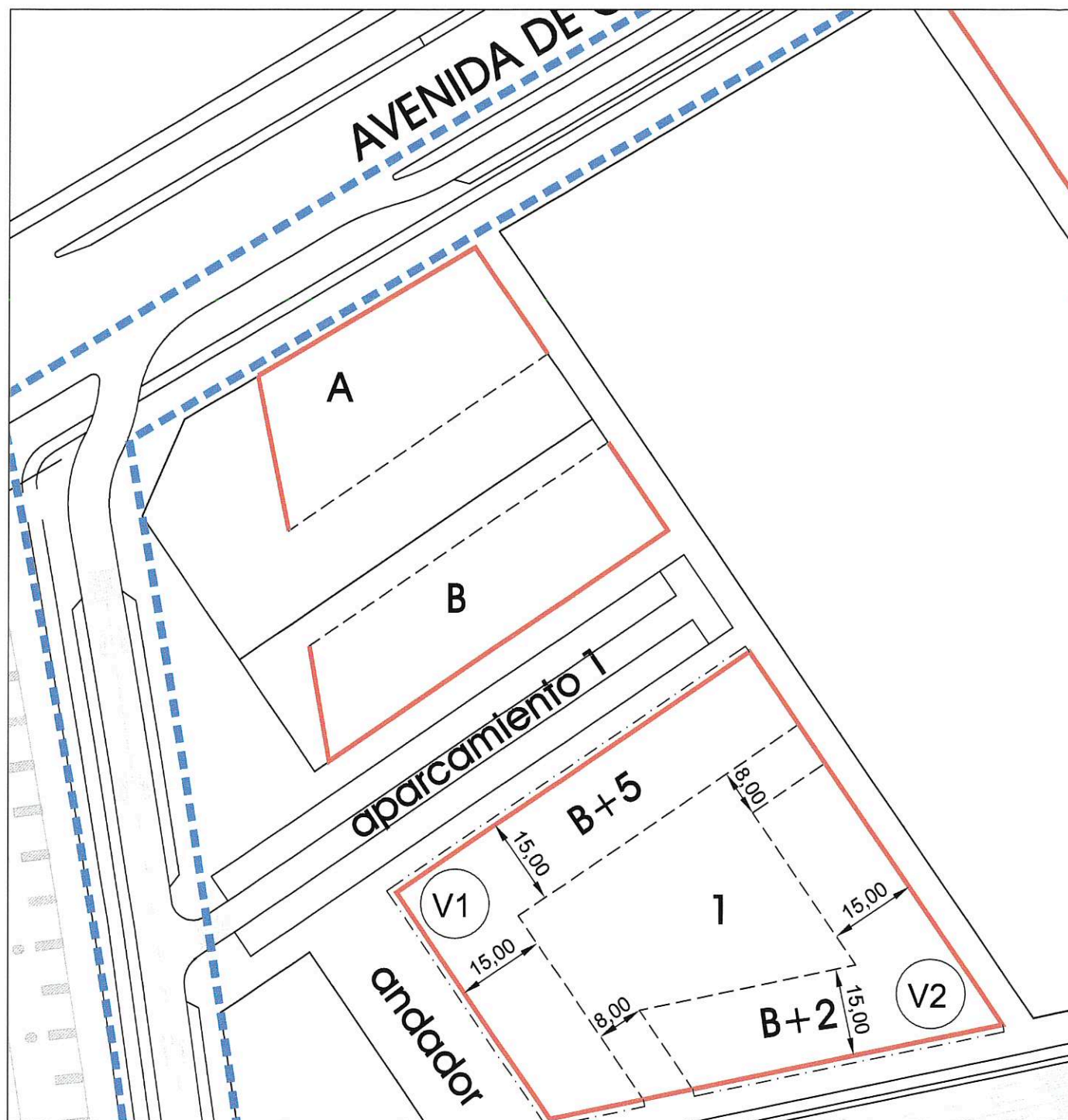


ESCALA 1:1.000

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

MANZANA	USO	ALTURA OBLIGATORIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
				RESIDENCIAL	TERCIARIO
A	TERCIARIO SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	10 m	2.675		2.274

MANZANA Nº B



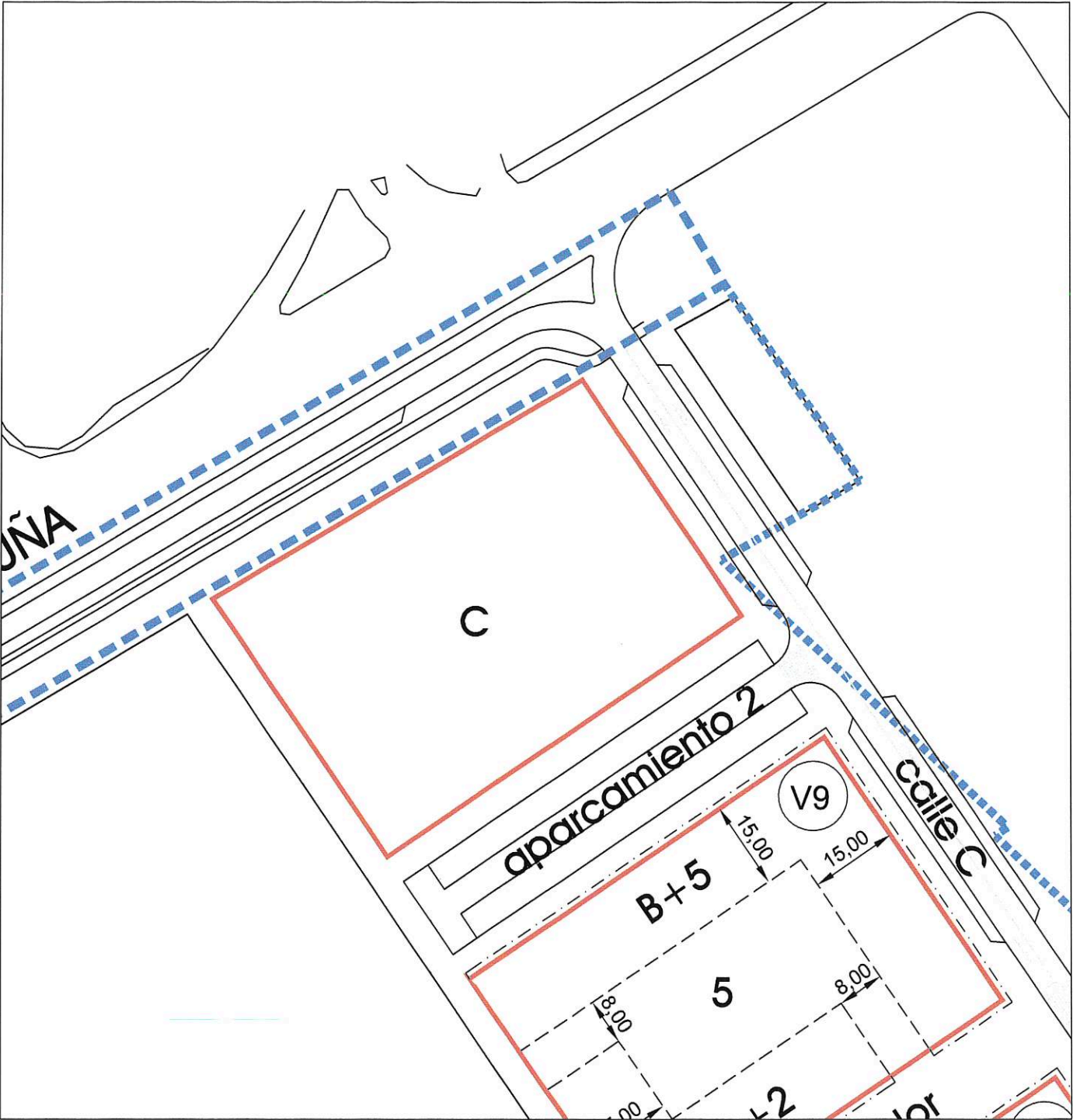
ESCALA 1:1.000

- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- - - - - AREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- - - - - LINEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- - - - - LINEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

MANZANA	USO	ALTURA OBLIGATORIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
				RESIDENCIAL	TERCIARIO
B	TERCIARIO	10 m	1.679		2.274

MANZANA Nº C

1578



- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- - - - - ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN
- - - - - LÍNEA DE VUELO CONDICIONES SEGUN P.G.O.U.
- - - - - LÍNEA DE VUELO OBLIGADO EN V.P.O.

ESCALA 1:1.000

MANZANA	USO	ALTURA OBLIGATORIA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	SUPF. EDIF. MAXIMA (m²t)	
				RESIDENCIAL	TERCIARIO
C	TERCIARIO	20 m	3.704		16.871