

presente se le pone de manifiesto que el señor teniente de alcalde delegado del Área de Urbanismo, con fecha 30 de mayo de 2002 y en expediente número 2.786/2002, resolvió lo siguiente:

No iniciar expediente sancionador contra José Luis Alejandro Gimeno por reforma de áticos en calle La Virgen, 1, dado que, según el informe del Servicio de Inspección de fecha 17 de mayo de 2002, las obras realizadas se ajustan a las licencias de obras menores concedidas.

En cuanto al presente acuerdo, al tratarse de un acto definitivo en vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo; ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; Ley 29 de 1998, de 13 de julio; en el capítulo II del título VII de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y demás normativa concordante. No obstante y con carácter potestativo, podrá interponerse recurso de reposición ante el órgano que dictó el acto en plazo de un mes a partir del día siguiente a la recepción del presente requerimiento (art. 107 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en modificación por Ley 4/1999, de 13 de enero). Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda interponer cualquier otro que considere pertinente.

Zaragoza, 31 de julio de 2002. — La jefa del Servicio de Disciplina Urbanística, Concepción Rincón Herrando, P.A., Cristina Martínez Sapiña.

#### Núm. 9.204

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 26 de julio de 2002, ha acordado lo siguiente:

Primero. — Aprobar la disolución de la Junta de Compensación del polígono único del Plan especial del área de intervención U-51-4, por haber devenido la mercantil Construcciones Castillo Balduz, S.L., en propietaria única de los terrenos lucrativos de la unidad de ejecución, a solicitud de don Miguel Angel Castillo Malo, en su calidad de presidente de la Junta.

Segundo. — Dar traslado del presente acuerdo al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, dependiente de la Diputación General de Aragón, a los efectos de lo previsto en el artículo 16 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, en relación con el artículo 13 del mismo decreto.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, advirtiéndose que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, sin perjuicio de la interposición con carácter previo y potestativo del recurso de reposición ante el mismo órgano que dictó el acto, en el plazo de un mes, desde el día siguiente a la fecha de notificación del presente acuerdo, todo ello según lo previsto en los artículos 10, 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con el artículo 52 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y artículos 109 y concordantes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero. No obstante, podrán utilizar el que consideren más conveniente a su derecho.

Zaragoza, 5 de agosto de 2002. — El secretario general accidental, Fernando Muñoz Fernández.

#### Núm. 9.500

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de julio de 2002, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo el proyecto técnico con fecha de visado por el COAA 2 de julio de 2002, constitutivo del instrumento urbanística de ordenación, cuya tramitación se inició bajo la figura del programa de actuación urbanística para los sectores 62/1 y 62/2, y aprobar con carácter definitivo Plan parcial del sector 62/1 y 62/2 según el texto refundido con fecha de visado por el COAA 2 de julio de 2002 y Plan de etapas de fecha 5 de julio de 2002, que sustituye al correlativo del texto refundido.

Segundo. — Resolver las alegaciones formuladas durante el trámite de exposición al público en el sentido acordado:

•Con relación a la instada por Eduardo Márquez Aliaga, en expediente número 3.121.520/94, se estima en parte en cuanto a la inclusión como costes de urbanización de la valoración de los bienes ajenos al suelo, sin perjuicio de su concreción en el futuro instrumento de gestión, desestimándola en cuanto a la inclusión en el ámbito de las zonas excluidas en la modificación de Plan General y en virtud de las razones plasmadas en el acuerdo de aprobación provisionales de dicha modificación.

•Con relación a la presentada por Comercial Promotora, S.A., en expediente número 3.120.060/94, estimarla en parte en cuanto a la necesaria previsión explícita del mantenimiento del depósito de prevención de incendios o, en caso contrario, considerar su traslado con cargo al sector; desestimando los restantes aspectos por trascender del propio programa de actuación urbanística y del Plan parcial que simultáneamente a él se tramita.

•Con relación a lo solicitado por Miguel Angel Blasco Alfranca, en representación de las viviendas excluidas del ámbito del PAU, se estima en parte en cuanto al traslado de la zona comercial, si bien la reubicación de los equipamientos es la que resulta del plano O-01, con fecha de visado 13 de marzo de 1994, como consecuencia del informe de Carreteras de 20 de diciembre de 1994.

Tercero. — Las formuladas en expedientes 3.121.532/94 y 3.120.035/94, instadas, respectivamente, por Eduardo Márquez Aliaga y Carlos Briceño Seoane, se resuelven en idénticos términos que los señalados en el acuerdo de aprobación provisional del programa de actuación urbanística que, simultáneamente, al presente Plan parcial se tramita.

Lo mismo cabe señalar con relación al escrito presentado por los representantes de las viviendas excluidas del ámbito del programa de actuación urbanística.

Todo lo anterior, en virtud del contenido coincidente de las alegaciones de este instrumento de ordenación con las contenidas en el programa de actuación urbanística.

Cuarto. — El presente acuerdo, así como las ordenanzas del Plan parcial, serán objeto de publicación en el BOP, de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, y 141 de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón. Igualmente el acuerdo deberá ser notificado a los propietarios y demás interesados que hayan comparecido en los expedientes, con indicación de los recursos que procedan.

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

Igualmente se procede a la publicación de las Ordenanzas reguladoras del Plan parcial, de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó, en el plazo de un mes, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

Zaragoza, 6 de agosto de 2002. — La alcaldesa-presidenta en funciones, Verónica Lope Fontagne. — El secretario general accidental, Fernando Muñoz Fernández.

### ORDENANZAS REGULADORAS

#### CAPÍTULO PRIMERO. — DISPOSICIONES GENERALES

##### 3.1.1. Objeto.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto reglamentar:

—El uso, volumen destino, alturas, condiciones sanitarias y estéticas de las construcciones.

—La naturaleza jurídica y características geométricas del sistema viario y de los espacios libres, así como las condiciones técnicas que deberán reunir los servicios y elementos previstos en el Plan parcial.

Las ordenanzas se ajustan a lo previsto en los capítulos 1 a 3, del título tercero de las normas urbanísticas del vigente Plan General Municipal de Ordenación de Zaragoza.

##### 3.1.2. Ambito territorial.

La aplicación de estas Ordenanzas se circunscribe al ámbito territorial del suelo urbanizable delimitado del sector 62/1-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

##### 3.1.3. Competencia.

Será el Ayuntamiento de Zaragoza quien exija o asuma las funciones y obligaciones que se derivasen de la aplicación de las presentes Ordenanzas.

##### 3.1.4. Ejecutividad.

Las Ordenanzas y normas contenidas en este Plan serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva por el órgano competente.

##### 3.1.5. Obligatoriedad.

Las particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las ordenanzas y normas así como de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este Plan parcial.

El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos cualquier uso en pugna con su calificación urbanística. Asimismo las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

##### 3.1.6. Publicidad.

El presente Plan parcial, con sus ordenanzas, normas, planos y memorias, será público, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento de Zaragoza.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento de Zaragoza le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación o sector.

Dicha información expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la misma.

##### 3.1.7. Licencias.

a) Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

Además, estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo especificados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina

Urbanística aprobado por RD 2187/1978, de 23 de junio, y los establecidos en el Plan General de Zaragoza.

b) Corresponde al Ayuntamiento de Zaragoza la competencia para otorgar las licencias.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

c) El procedimiento, condiciones, caducidad, etc., sobre el otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en las normas y ordenanzas del Plan General, en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, Ley de Administración Local de Aragón.

d) En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación urbanística, del Plan General de Zaragoza o del presente Plan parcial.

### 3.1.8. Inspección.

La inspección urbanística se ejercerá por los órganos de la Diputación General de Aragón y del Ayuntamiento de Zaragoza, dentro de sus respectivas competencias.

El alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones, obras e instalaciones en el ámbito del presente Plan parcial para comprobar el cumplimiento de las condiciones en él contenidas.

### 3.1.9. Responsabilidades y sanciones.

Los actos o actividades sujetos a previa licencia y que se realicen sin la misma o sin ajustarse a las condiciones legítimas que señale el Ayuntamiento según lo dispuesto en estas Ordenanzas serán suspendidas, y en su caso retiradas, demolidas o vueltas a su inicial estado, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

### 3.1.10. Régimen jurídico.

Los actos y acuerdos que adopte el Ayuntamiento en aplicación de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma que dispone en cada caso la legislación vigente.

Los actos del Ayuntamiento, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

### 3.1.11. Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios del sector deberán someterse a los siguientes deberes y obligaciones:

3.1.11.1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario correspondiente a:

- Viales de uso público y propiedad pública.
- Zonas verdes, destinadas a parques y jardines públicos.
- Zonas deportivas públicas y de recreo y expansión.
- Equipamiento social.

Y todas aquellas dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

3.1.11.2. Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que afecten al sector, como puede ser la zona de reserva viaria.

3.1.11.3. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Zaragoza el suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento del sector legalmente establecido.

3.1.11.4. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

3.1.11.5. Costear y ejecutar, en los plazos previstos, la urbanización referida a: —Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

—Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte al sector.

—Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de acometida, distribución domiciliar de agua potable y de hidrantes contra incendios.

—Suministro de energía eléctrica, incluidos conducción y distribución y alumbrado público.

—Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

3.1.11.6. Solicitar la licencia y edificación, una vez cumplidos los deberes urbanísticos antes señalados, en los plazos establecidos en este Plan parcial.

3.1.11.7. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia municipal.

3.1.11.8. Destinar los terrenos y construcciones efectivamente al uso establecido en cada caso por este Plan y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3.1.11.9. Cumplir con las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, según se establece en el artículo 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

### 3.1.12. Derechos de los propietarios.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos.

3.1.12.1. Derecho a urbanizar dotando a los terrenos de los servicios e infraestructura fijados en el Plan.

Este derecho se adquiere con la aprobación definitiva del Plan parcial.

3.1.12.2. Derecho al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución a cada propietario de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, que será el del aprovechamiento del sector, una vez deducido el porcentaje de cesión al Ayuntamiento de Zaragoza que legalmente le corresponda.

a) Este derecho se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) Este derecho se concreta mediante la adjudicación de parcelas aptas para edificación (con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan) o por compensación económica substitutiva.

3.1.12.3. Derecho a edificar consistente en materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Este derecho se adquiere mediante el otorgamiento, por parte del Ayuntamiento de Zaragoza, de la preceptiva licencia de obras.

3.1.12.4. Derecho a la edificación por la incorporación al patrimonio de los propietarios de la edificación ejecutada y concluida con arreglo a la licencia urbanística otorgada.

### 3.1.13. Concurrencia de limitaciones.

Las limitaciones que deben cumplirse en cada zona o subzona por aplicación de las presentes Ordenanzas lo serán con carácter obligatorio y simultáneo dentro de cada alternativa a la que pueda optarse si así viene fijado.

En ningún caso las diversas condiciones impuestas pretenden definir una misma edificabilidad o aprovechamiento.

### 3.1.14. Destino del suelo en la ordenación.

El suelo comprendido en el ámbito de este Plan quedará afecto a uno de los siguientes destinos:

- a) Sistema viario y estacionamientos, de titularidad pública y uso público.
- b) Sistema viario y estacionamientos, de titularidad privada y uso público.
- c) Sistema de espacios libres de uso público.
- d) Parcelas para localización de los equipamientos sociales y deportivos.
- e) Parcelas para localización de los equipamientos comerciales.
- f) Parcelas individuales de titularidad pública o privada para uso industrial.

La superficie de cada parcela a su vez queda clasificada en edificable y no edificable. La primera es aquella porción que por aplicación de las presentes Ordenanzas es apta para sobre ella poder levantar construcciones elevadas.

La porción no edificable es aquella parte resultante de la parcela sobre la que no se permiten construcciones elevadas, con independencia de la posible utilización del suelo, de conformidad con el Plan General y la legislación específica de cada caso vigente.

Las porciones de suelo comprendidas en los destinos a), c) y d) serán de cesión obligatoria y gratuita por sus propietarios y quedará de titularidad demanial del municipio previa su adquisición por cualquier título.

### 3.1.15. Usos del suelo.

El suelo comprendido en el ámbito del presente Plan queda clasificado en dos grandes clases:

—**Suelo de uso público:** Aquel que queda destinado a sistema viario, estacionamiento fuera de las parcelas, espacios libres y equipamientos.

Comprende los siguientes espacios:

- a) Zona de reserva de equipamiento deportivo situada al NE del sector.
- b) Calles "A", "Z" y "8", con sus correspondientes estacionamientos.
- c) Manzana de equipamientos y zona verde situada al sur del sector entre las calles "A", "8" y "Z".
- d) Zona de equipamiento social situada al SE del sector entre las calles "5" y "C" y el suelo urbano residencial.

—**Suelo de uso privado:** Es aquel destinado a parcelas de uso industrial y el viario y los espacios libres de propiedad y uso privado, así como el equipamiento comercial situado al NO del sector, entre las calles "A", "1" y "B".

Comprende el resto del suelo del sector.

### 3.1.16. Alineaciones y rasantes.

Se entenderán por alineaciones las líneas que definen y encierran las superficies cuyo destino queda comprendido en alguno de los siguientes: Vial y manzana.

En concordancia con lo anterior, se señalan en el correspondiente plano las alineaciones de vial y manzana.

La línea de retranqueos de la edificación, señaladas en planos para las manzanas número 8 y número 9, en su confrontación con la franja de reserva, tendrán la consideración de línea máxima de edificación, debiendo cumplir las edificaciones la distancia de 25 metros al borde de la calzada.

—Vial es la porción de suelo destinada al tránsito de vehículos por una calzada dispuesta al efecto y al de peatones por las aceras dispuestas lateralmente a la calzada y en planos separados caso de existir.

—Por manzana se entiende la porción de parcela que por aplicación de las presentes Ordenanzas resulta apta para levantar construcciones elevadas.

—Rasante es la ordenada vertical que respecto de un plano de comparación fijo debe de presentarse en los diferentes tramos de las distintas alineaciones antes definidas y cuya definición numérica viene señalada en el plano correspondiente, para los puntos más significativos.

### 3.1.17. Proyectos de urbanización.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 1.2.7, 1.2.8 y 1.2.9 de las normas del vigente Plan General Municipal de Zaragoza.

Se regirán por el capítulo VII del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por RD 2159/1978, de 23 de junio.

El proyecto de urbanización que desarrolla las determinaciones del Plan parcial será sometido a informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón. Ministerio de Fomento.

### 3.1.18. *Proyectos concernientes a la edificación.*

Son proyectos de edificación los que concretan la ejecución de las determinaciones del planeamiento en los edificios y parcelas mediante definición de los materiales y obras y la disposición de los elementos constructivos y espacios que los conformen.

Comprende este epígrafe las obras que se ejecutan sobre construcciones existentes, como las de restauración, las de rehabilitación, conservación y mantenimiento, consolidación, modificación o acondicionamiento; las obras de demolición de edificaciones, y las que supongan edificación de nueva planta, como las de reconstrucción, ampliación, sustitución de edificios existentes o de nueva construcción sobre suelo no edificado.

Estos proyectos se registrarán por lo dispuesto en las normas del Plan General, las Ordenanzas Municipales de Edificación y por las presentes Ordenanzas.

## CAPÍTULO II. — CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Con carácter general son aplicables las normas contenidas en el título tercero, "normas generales sobre edificación", de las normas urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Zaragoza.

### 3.2.1. *Unidades edificables.*

3.2.1.1. Los tipos de las construcciones constituyentes de la ordenación prevista, así como su altura, volumen y condiciones estéticas, deberán ajustarse en todo caso a lo determinado específicamente para cada zona.

3.2.1.2. El conjunto edificable de cada manzana podrá serlo parcialmente siempre y cuando se ajuste a la ordenación y condiciones previstas globalmente para ella.

3.2.1.3. La superficie de parcela no edificable se considerará afectada de modo permanente a la calificación de espacio libre no edificable, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del solar que incluye las construcciones.

3.2.1.4. El subsuelo de las manzanas, tanto en su parte construable como en la no construable, sólo podrá ser utilizado para instalaciones y espacios de almacén, siempre y cuando se den las condiciones de compatibilidad e higiene.

### 3.2.2. *Tipología edificatoria.*

La tipología edificatoria de las construcciones que se levanten en el ámbito del Plan parcial será alguna de las siguientes:

#### 3.2.2.1. Suelo de edificación industrial.

a) Son los tipos definidos por el artículo 4.3.7.1 de las normas del Plan General, para la zona de edificación industrial A-6. Comprende los siguientes tipos.

• **Agrupada:** Tipo resultante de la agrupación de edificios industriales entre medianeras adosadas o formando hileras o manzanas, en la forma que suele denominarse "naves nido".

• **Aislada:** Tipo de construcción sin medianeras ni patios interiores consistente en disponer los bloques o pabellones destinados a recepción, despachos, oficinas, en forma de edificios representativos con fachada recayente a la vía principal que limite la parcela.

b) En ambos casos, la línea de edificación deberá retranquearse 5 metros de las alineaciones de parcela a las vías principales a las que recaen, esto es las vías "B", "C", "D" y "E", así como a la zona de reserva de viario y zonas verdes situada al NE del sector. Este espacio se utilizará para zona de acceso a las naves y zona de aparcamientos de vehículos según los planos del Plan y no estará vallado ni podrá ser ocupado por ningún tipo de elemento fijo o móvil que no sea un vehículo a motor.

En el resto de las vías, incluida la vía "A", las líneas de fachada coincidirán con la alineación de la parcela.

#### 3.2.2.2. Equipamientos comercial y social.

Tipo de edificación en altura, de diseño libre, destinada exclusivamente al uso comercial y social. Podrá retranquearse de los linderos y también adosarse a ellos formando medianeras.

Su altura máxima será de 4 plantas y 13,50 metros.

Deberá retranquearse 3 metros de los linderos con las zonas verdes si las hubiera.

Las fachadas recayentes a cualquier lindero que no constituyan medianería deberán tener un correcto tratamiento arquitectónico y estético.

#### 3.2.2.3. Equipamiento deportivo.

Tipo de edificación en altura, de diseño libre, debiendo retranquearse 3 metros de los linderos recayentes a las zonas verdes si las hubiera.

Su altura máxima será de 4 plantas y 13,50 metros.

Todas las fachadas deberán tener un correcto tratamiento arquitectónico y estético.

### 3.2.3. *Cerramientos de parcelas.*

#### 3.2.3.1. Frentes de parcela.

Los frentes de parcela que coinciden con las alineaciones a las calles "B", "C", "D" y "E", no podrán llevar cerramiento de ningún tipo, constituyendo dicho espacio una continuación de la acera al mismo nivel pero con cambio del tipo de pavimento.

#### 3.2.3.2. Resto linderos de parcela a calles.

Los restantes linderos de parcela que no coincidan con los especificados en el apartado anterior deberán llevar un cerramiento coincidente con la alineación, con un tratamiento de idénticas características de los materiales utiliza-

dos en las fachadas de la nave o naves construidas sobre las parcelas, cuando no vayan ocupadas por las edificaciones.

#### 3.2.3.3. Linderos medianeros con otras parcelas.

En los linderos interiores de la parcela recayentes a otras parcelas se deberá establecer un cerramiento a base de malla metálica, siempre que no vayan ocupados por las edificaciones.

### 3.2.4. *Usos de la edificación.*

#### 3.2.4.1. Uso dominante.

Industrias en medio urbano y almacenes sujetos a las limitaciones generales establecidas en el título segundo, capítulos 1 y 2, de las normas del Plan General.

Se permiten las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas con las limitaciones expresadas en el cuadro adjunto al artículo 4.3.8 de las normas urbanísticas del Plan General.

#### 3.2.4.2. Usos compatibles.

a) **Vivienda unifamiliar**, solamente con destino a guardas, vigilantes, etc., de las fábricas, en la proporción de una vivienda por cada industria, con superficie neta de parcela igual o menor de 10.000 metros cuadrados y dos viviendas, debidamente justificadas, para las que superen dicha superficie, con las siguientes limitaciones:

a.1) Solamente se permite una vivienda por manzana.

a.2) Solamente se aplicará a aquellas industrias de tipología aislada que tengan una superficie mínima neta de parcela de 4.000 metros cuadrados.

a.3) La vivienda tendrá un máximo de 120 metros cuadrados construidos desarrollados en una planta (PB) o en dos (PB + 1), con una altura máxima de 6 metros.

b) **Comercial:** Se permiten únicamente exposiciones comerciales sin venta al por menor al público, a excepción hecha de la edificación correspondiente al equipamiento comercial, que no tiene limitación alguna.

c) **Oficinas:** Se permiten las que guarden relación con el uso dominante.

d) **Equipamientos y servicios:** En el suelo reservado para equipamientos sin limitación, todos los establecidos en el artículo 2.3.7 de las normas urbanísticas del Plan General, siempre que guarden una relación justificada con el uso dominante.

#### 3.2.4.3. Usos tolerados.

Son aquellos usos existentes que no pueden clasificarse como usos permitidos por no cumplir completamente el conjunto de condiciones exigido por el Plan parcial.

Se encuentran concentrados en la submanzana 7b.

#### 3.2.4.4. Usos fuera de ordenación.

Son aquellos que están afectados por viales previstos en el Plan parcial que resultan incompatibles con el uso existente.

Es el caso de los usos afectados por las calles "B" (entre manzanas 1 y 3), "D" (entre manzanas 5 y 7a) y "6" (en confluencia con la calle "E"), la nave situada en la manzana 7a y la vivienda en la manzana 5.

### 3.2.5. *Condiciones generales de volumen.*

Serán aplicables todas las condiciones establecidas en el capítulo 1 del título tercero de las normas urbanísticas del Plan General referentes a las limitaciones de las parcelas, limitaciones a la posición de las edificaciones y limitaciones a la dimensión de las edificaciones con la siguiente excepción:

**Chaflanes.** No se exige la formación de chaflanes, ya que, dadas las características del trazado viario y del retranqueo exigido en los frentes de parcela que permiten una buena visibilidad, no se consideran necesarios.

### 3.2.6. *Condiciones higiénicas.*

Las construcciones y edificios que se levanten en el ámbito del Plan deberán reunir según sus uso y destino, las condiciones establecidas por la legislación vigente del respectivo departamento ministerial, de la comunidad autónoma y de las ordenanzas municipales.

Además, en particular deberán cumplir las siguientes condiciones:

#### 3.2.6.1. Condiciones de locales industriales.

Los locales industriales cuyo uso está permitido por estas Ordenanzas deberán tener una superficie mínima de 2 metros cuadrados y una cubicación de 5 metros cúbicos por cada puesto de trabajo.

Dispondrán de servicios sanitarios situados de forma que no tengan acceso directo desde los locales de trabajo, sino que exista un paso o local interpuesto, que podrá utilizarse para la colocación de los lavabos.

Los servicios sanitarios habrán de estar separados para ambos sexos y tendrán que poseer la dotación mínima siguiente:

• Un inodoro cada 20 operarios o fracción.

• Una ducha cada 20 operarios o fracción.

• Un lavabo cada 10 operarios o fracción.

En el caso de los servicios para los operarios varones, podrá reducirse el número de inodoros a la mitad, sustituyendo el resto por urinarios.

Igualmente, si se demostrase en la solicitud de la licencia la existencia exclusiva de operarios de un solo sexo, no será precisa la separación de servicios, salvo en las zonas de acceso del público.

Se tendrá especial cuidado en el cumplimiento de la Norma Básica NBE-CPI-96, sobre Condiciones de protección contra incendios en los edificios y de la Ordenanza Municipal de Prevención de Incendios (OM-PCI-Z) 1995.

#### 3.2.6.2. Condiciones de locales de oficina.

Los locales de oficina, cuyo uso es compatible según estas Ordenanzas, en ningún caso podrán tener una superficie inferior a 6 metros cuadrados, ni una cubicación inferior a 15 metros cúbicos por cada puesto de trabajo.

Dispondrán de servicios sanitarios situados de forma que no tengan acceso directo desde los locales de trabajo, sino que exista un paso o local interpuesto, que podrá utilizarse para la colocación de los lavabos.

Los servicios serán independientes para ambos sexos, constando de la siguiente dotación mínima:

- Un inodoro cada 20 empleados o fracción.
- Un lavabo cada 20 empleados o fracción.

El aseo mínimo constará para cada sexo de un inodoro y un lavabo, con superficie mínima de 2 metros cuadrados, ventilado convenientemente según especifican las Ordenanzas del Plan General.

Si en la solicitud de licencia se demostrase la existencia en la plantilla de empleados de un solo sexo, vale lo dispuesto en el párrafo 5.º del apartado 3.2.6.1 anterior.

Asimismo, podrán suprimirse los servicios sanitarios de las oficinas si los correspondientes a los locales industriales estuviesen en las cercanías del núcleo de oficinas.

Para el resto de condiciones higiénicas se estará a lo especificado en el apartado 5.5 de las Ordenanzas del Plan General.

#### 3.2.6.3. Condiciones de locales de comercio.

Se estará a lo dispuesto en el apartado 5.5 de las Ordenanzas de Edificación del Plan General, sirviendo lo dicho en el apartado 3.2.6.1 en lo referente a servicios sanitarios en el caso de existencia de una plantilla compuesta exclusivamente por personas de un solo sexo.

#### 3.2.6.4. Resto de condiciones higiénicas.

Para las condiciones higiénicas referentes a accesos, comunicaciones horizontales y verticales, alturas mínimas, aislamiento de agentes externos y ventilación e iluminación de los locales se estará a lo establecido en el capítulo V, "Comodidad e Higiene" de las Ordenanzas de edificación del Plan General, artículo 3.2.2 de las normas urbanísticas del mismo y a la legislación estatal y autonómica que les sean de aplicación.

Igualmente sirve lo anterior para el resto de usos compatibles determinados en el apartado 3.2.4.2 de estas Ordenanzas.

#### 3.2.7. Condiciones estéticas.

De una manera general se estará a lo establecido en los artículos 3.3.1 a 3.3.10, ambos inclusive, de las normas urbanísticas del Plan General.

De manera más particular se establecen en el ámbito de este Plan parcial las siguientes condiciones estéticas:

##### 3.2.7.1. Fachadas.

Se deja libertad de composición de volúmenes y materiales.

No se permitirá dejar vistos materiales estructurales o de cerramiento que tradicionalmente quedan ocultos, ni revocos sin un acabado con pintura.

Las fachadas interiores y medianerías apreciables desde espacios públicos tendrán los mismos requerimientos de todo orden que sean aplicables a las fachadas principales.

##### 3.2.7.2. Marquesinas.

El punto más bajo de las marquesinas quedará a un mínimo de 3 metros del punto más alto de la rasante de la zona particular de aparcamiento a las que cubre.

El vuelo máximo de las marquesinas será de 2 metros.

Se prohíbe todo vuelo de marquesinas sobre las aceras de los viales que rebasen las alineaciones de las manzanas.

### CAPÍTULO III. — CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

#### 3.3.1. Zonificación.

El territorio comprendido en el ámbito del Plan parcial, con exclusión del ocupado por el viario, queda dividido en las siguientes zonas:

- Edificación industrial.
- Usos tolerados.
- Reserva viaria y de zonas verdes.
- Equipamiento comercial.
- Equipamiento social.
- Equipamiento deportivo.

Su ubicación y extensión se expresa gráficamente en el plano 0.01 "Zonificación, Aprovechamiento y Usos" del proyecto de este Plan.

Las condiciones de ocupación de parcela, edificabilidad, volumen, tamaño de parcela y todas aquellas que definen la edificación dentro de cada una de las diferentes zonas se determinan en los siguientes apartados.

#### 3.3.2. Zona de edificación industrial.

##### 3.3.2.1. Ambito.

Comprende las siguientes manzanas:

- De uso privado: Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7a, 8 y 9.

•Terrenos de cesión al Ayuntamiento de Zaragoza para ubicar el porcentaje 15% que legalmente le corresponda del aprovechamiento del sector. Su emplazamiento se determinará en el proyecto de compensación correspondiente.

##### 3.3.2.2. Parcelación.

a) La parcelación propuesta por este Plan parcial es la establecida en el plano correspondiente del proyecto.

Se permite la agrupación y/o segregación de parcelas siempre que la parcela o parcelas resultantes cumplan, todas y cada una de ellas, con la condición de parcela mínima.

Igualmente, se podrá agrupar parcelas para poder construir la tipología de naves aisladas contempladas en el apartado 3.2.2.1. a) de estas Ordenanzas.

En ambos casos se deberá redactar un estudio de detalle en el que, además de la parcelación resultante, se complete la red viaria del Plan con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el propio estudio de detalle.

Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones que no estén previamente establecidas en el Plan General y en el Plan parcial, debiendo ajustarse a lo establecido en los artículos 60 y 61 de la Ley 5/1999, Urbanística.

#### b) Parcelas mínimas.

##### b.1) Naves agrupadas.

En el caso general previsto por este Plan, de edificación en naves agrupadas o "naves nido", se establece:

—Parcela mínima: 450 metros cuadrados.

Dimensiones mínimas.

—Frente parcela: 15 metros.

—Fondo parcela: 30 metros.

##### b.2) Naves aisladas.

En el caso contemplado de edificación en naves aisladas se establece:

—Parcela mínima: 4.000 metros cuadrados.

Dimensiones mínimas.

—Frente parcela: 50 metros.

—Fondo parcela: 35 metros.

#### 3.3.2.3. Condiciones de posición.

##### A. Naves agrupadas.

Se establece un retranqueo de la edificación de 5 metros desde la alineación a las calles "B", "C", "D" y "E".

Igualmente se establece un retranqueo de 5 metros de la línea de delimitación de las manzanas 8 y 9 con la zona de reserva de viarias y zonas verdes.

En los restantes casos, la edificación deberá ser coincidente con los linderos de la parcela.

##### B. Naves aisladas.

Se establecen los retranqueos de 5 metros definidos para las naves agrupadas en los dos primeros párrafos del apartado anterior.

Además, se establece un retranqueo de 5 metros a los restantes linderos con excepción hecha de los frentes de parcela recayentes a la calle "A", en los que la línea de edificación deberá coincidir con la alineación de la manzana.

Se hace excepción con la nave existente en manzana "6", que si bien deberá respetarse el retranqueo de 5 metros a las calles principales, esto es, la "C" y la "D", podrá hacerse coincidir la línea de edificación con los restantes linderos proyectados.

En los planos de proyecto de este Plan parcial se grafían las líneas de edificación.

#### 3.3.2.4. Condiciones de volumen.

Para el total de los usos permitidos (dominantes y compatibles) en cada parcela se establecen las siguientes condiciones de volumen:

##### A. Ocupación máxima.

###### A.1. Naves agrupadas:

—El 100% de las parcelas recayentes a la calle "A".

—El 100% de la zona edificable de las restantes parcelas resultante de dejar libre una franja de 5 metros en los frentes de parcela lindantes con las calles "B", "C", "D" y "E", tal y como se refleja en los planos de proyecto de este Plan.

###### A.2. Naves aisladas.

—El 100% de la parcela resultante de retranquear la edificación 5 metros a todos y cada uno de sus linderos, con las excepciones establecidas en el apartado 3.3.2.3 B de estas Ordenanzas.

##### B. Edificabilidad máxima.

—Será de 1,20 metros cuadrados/metro cuadrado de parcela neta, en todos los casos y usos permitidos, entendiéndose como parcela neta toda la parcela incluido el retranqueo de 5 metros establecido para los frentes a los viales "B", "C", "D" y "E".

##### C. Altura máxima.

—Naves de cualquier tipo: 10,50 metros.

—Edificios representativos: 4 plantas y 13,50 metros.

La altura podrá excederse por elementos funcionales que justifiquen su necesidad.

##### D. Vuelos.

D.1. Se prohíben todos los vuelos sobre las aceras que rebasen las alineaciones de las manzanas.

D.2. Se permiten vuelos abiertos o cerrados sobre los espacios de retranqueos de 5 metros situados en los frentes de parcela a las calles "B", "C", "D" y "E", en las siguientes condiciones:

a) El vuelo máximo permitido será de 1,50 metros.

b) Longitud del vuelo libre hasta la línea de medianería, debiendo quedar una junta mínima de 2 centímetros.

c) La edificabilidad ocupada por los vuelos cerrados computa a los efectos de la máxima permitida.

Los cuerpos abiertos no consumen edificabilidad siempre que no estén cubiertos ni cerrados lateralmente por paredes.

d) El arranque de los vuelos estará como mínimo a 3,50 metros sobre la rasante de la zona de aparcamiento en el punto de cota más alto. En el caso de calles con notable desnivel se podrá hacer un escalonamiento considerando el

punto de cota más alto el coincidente con las divisiones, reales o ficticias de 15 metros de ancho de parcela.

D.3. Se permiten vuelos de alero que superen en 0,30 metros el vuelo máximo permitido establecido en el apartado D.2 anterior.

D.4. Marquesinas. Se estará a lo dispuesto en el artículo 3.2.7.2 de estas Ordenanzas.

#### 3.3.2.5. Condiciones de uso.

Se permiten todos los usos definidos como dominantes y compatibles en el apartado 3.2.4 de estas normas, con las condiciones allí establecidas.

#### 3.3.2.6. Aparcamientos.

Se deberán disponer, obligatoriamente, plazas de aparcamiento en cada parcela en el espacio del retranqueo de 5 metros a los viales "B", "C", "D" y "E", resultante de dejar un acceso a las naves de 5 metros de ancho, en el caso de naves agrupadas, y de 15 metros de ancho en el caso de naves aisladas.

Además se dotará de una plaza de aparcamiento por parcela o por cada 650 metros cuadrados construidos.

Las dimensiones mínimas de cada plaza serán de 2,20 × 4,50 metros.

El número mínimo de plazas por parcela es el de 5.

#### 3.3.3. Zona de usos tolerados.

##### 3.3.3.1. Ambito.

Se circunscribe a la submanzana 7b.

##### 3.3.3.2. Parcelación.

a) Las parcelas serán las actuales, detrayéndose de su superficie no ocupada por la edificación la correspondiente a la parte proporcional de cesiones necesaria para la justa equidistribución de cargas y beneficios derivados del Plan parcial. Dicha superficie pasará a propiedad de la Junta de Compensación que se constituya para la ejecución y desarrollo del Plan.

Si la superficie necesaria afectare a edificaciones existentes imprescindibles para el desarrollo de la actividad, se procederá a su valoración y entrega del equivalente económico a la Junta de Compensación.

Igualmente, el propietario afecto podrá sustituir su aportación en superficie establecida en el primer párrafo de este apartado por su equivalente compensación económica a favor de la Junta de Compensación.

Se prohíben las segregaciones y/o agrupaciones de parcelas en el ámbito de esta zona hasta la extinción de los usos actuales.

b) Una vez extinguidos los usos o parte de ellos, se podrá, mediante un estudio de detalle, efectuar una parcelación de conformidad con lo establecido en el apartado 3.3.2.2 de estas normas, para adecuar estos terrenos a la zona de edificación industrial.

##### 3.3.3.3. Condiciones de posición.

Son las que tienen en la actualidad, que se respetan, no admitiéndose variaciones respecto de las mismas.

##### 3.3.3.4. Condiciones de volumen.

Son las que tienen en la actualidad, prohibiéndose la ampliación de los edificios existentes y permitiéndose las obras de modificación y reforma.

##### 3.3.3.5. Condiciones de uso.

Se permite su uso actual, prohibiéndose cualquier cambio de uso.

##### 3.3.3.6. Alineaciones.

Se proyecta una vía particular interior que conecta las calles "D" y "6" y que se denomina "7" y que pertenecerá a la Junta de Compensación, así como los aparcamientos allí previstos.

Las alineaciones de las parcelas se ajustan a dicha vía, coincidiendo las líneas de edificación con aquéllas.

##### 3.3.3.7. Estudios de detalle.

Cuando se produzca la desaparición total o parcial de los usos y actividades actuales se podrá mediante un estudio de detalle adaptar esta zona a la de "edificación industrial", debiendo determinar aquél la parcelación, condiciones de posición, de volumen y de uso, que se habrán de ajustar a las expresadas en el apartado 3.3.2 de las presentes ordenanzas.

Igualmente el estudio de detalle suprimirá el vial interior adaptando las alineaciones a las generales de la manzana 7, fijando las líneas de edificación como continuación de las establecidas en la submanzana 7a y conservando el mismo número de aparcamientos que los actualmente previstos por el Plan parcial como mínimo.

#### 3.3.4. Zona de reserva viaria y zonas verdes.

##### 3.3.4.1. Ambito.

Es una zona, situada al NE del sector, según se señala en planos.

##### 3.3.4.2. Parcelación.

Será la necesaria para cumplir con los estándares fijados por el programa de actuación urbanística y este Plan parcial que lo desarrolla.

##### 3.3.4.3. Condiciones de posición.

###### Zonas verdes.

Se estará a lo dispuesto en el capítulo IV de estas Ordenanzas.

##### 3.3.4.4. Condiciones de volumen.

Las zonas verdes tendrán las condiciones previstas en el capítulo IV de estas Ordenanzas.

#### 3.3.5. Zona de equipamiento comercial.

##### 3.3.5.1. Ambito.

Comprende una parcela de 2.115 metros cuadrados situada al suroeste del sector, entre las calles "A", "1" y "B".

##### 3.3.5.2. Parcelación.

a) Constituye una parcela única de forma trapecial grafiada en planos.

Se permite la segregación y/o agrupación de parcelas siempre que la parcela o parcelas resultantes cumplan con las condiciones de parcela mínima.

##### b) Parcela mínima.

•Superficie: 600 metros cuadrados.

•Dimensiones mínimas:

—Frente parcela: 20 metros.

—Fondo parcela: 30 metros.

##### 3.3.5.3. Condiciones de posición.

Se permite total libertad en la posición de la edificación con respecto a los linderos, de calles "A" y "1", debiendo representarse el retranqueo de 5 metros en la calle B.

##### 3.3.5.4. Condiciones de volumen.

###### A) Ocupación máxima.

Se podrá ocupar el 100% de la parcela resultante de dejar una franja de 5 metros para aparcamiento en la calle "B", siempre que el resto de las condiciones de volumen lo permitan.

###### B) Edificabilidad máxima.

Será de 1 metro cuadrado/metro cuadrado de parcela neta.

###### C) Altura máxima.

Altura: 4 plantas y 13,50 metros.

###### D) Vuelos.

Se prohíben vuelos sobre la acera de las calles "A" y "1", permitiéndose sobre la franja de 5 metros de aparcamientos de la calle "B", en las condiciones establecidas en la norma 3.3.2.4 de estas Ordenanzas.

Se permiten los vuelos dentro de la parcela restante, en las condiciones expresadas en el apartado 3.3.2.4.D de estas Ordenanzas, excepto en lo referente al vuelo máximo, que será libre sin que sobrepase los límites establecidos en el párrafo anterior.

##### 3.3.5.5. Condiciones de uso.

Esta parcela se destinará a uso comercial.

Solamente se admite el uso de oficinas al servicio del uso comercial.

##### 3.3.5.6. Aparcamientos.

###### a) Aparcamientos.

Dentro de la parcela se deberá resolver la dotación de aparcamientos a razón de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos.

Dicha dotación podrá ir ubicada en planta de sótano.

###### b) Carga y descarga.

Se deberá dotar de una plaza de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados construidos o fracción, siempre que la superficie destinada a uso comercial supere 1.000 metros cuadrados construidos.

#### 3.3.6. Zona de equipamientos social y deportivo.

##### 3.3.6.1. Ambito.

El equipamiento social se ubica en una parcela situada entre las calles "C" y "5" y el límite del sector con el suelo urbano, al sureste del sector. Tiene una superficie de 2.174 metros cuadrados.

El equipamiento deportivo se sitúa en la manzana más al sur del sector, entre las calles "A", "5" y "B", y el límite del sector con el suelo urbano. Tiene una superficie de 4.756 metros cuadrados.

##### 3.3.6.2. Parcelación.

Las parcelas señaladas se consideran únicas e indivisibles y destinadas únicamente al uso asignado por este Plan parcial.

##### 3.3.6.3. Condiciones de posición.

###### Ambos equipamientos.

Se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros al lindero confrontante con el suelo urbano.

Se deja libertad de posición, pudiendo coincidir las líneas de edificación con los linderos restantes.

##### 3.3.6.4. Condiciones de volumen.

###### A) Ocupación máxima en ambos equipamientos.

—50% de la superficie de la parcela neta.

###### B) Edificabilidad máxima.

—Equipamiento deportivo: 0,50 metros cuadrados/metro cuadrado.

—Equipamiento social: 1 metro cuadrado/metro cuadrado sobre superficie de parcela neta.

###### C) Altura máxima.

—En todos los casos: 4 plantas y 13,50 metros.

###### D) Vuelos.

Prohibidos, salvo los de cubierta, que podrán ser de 1 metro como máximo.

##### 3.3.6.5. Condiciones de uso.

Solamente se permiten los usos que el Plan parcial ha designado específicamente para cada uno de ellos, es decir:

Equipamiento y servicios:

—Deportivo.

—Social.

##### 3.3.6.6. Aparcamientos.

En todos los casos se deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de edificación.

Las plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 × 4,50 y el espacio destinado a aparcamiento habrá de tener una superficie mínima de 20 metros cuadrados, por plaza, incluyéndose en ella los espacios de circulación.

## CAPÍTULO IV. — DE LOS ESPACIOS LIBRES

3.4.1. *Concepto.*

Se consideran espacios libres todos aquellos en los que no esté determinada una construcción y los que resultan vacíos de edificación por aplicación de las presentes ordenanzas y condiciones de cada zona.

3.4.2. *Naturaleza jurídica.*

Los espacios libres pueden ser de propiedad pública o privada y, a su vez, por razón del uso dedicarse a uso público o privado.

3.4.3. *Clasificación.*

Todos los espacios libres resultantes de la ordenación prevista en este Plan parcial quedan incluidos en alguna de las siguientes clases:

- De propiedad y uso públicos.
- De propiedad privada y uso público.
- De propiedad y uso privados.

## 3.4.4. Espacios libres de propiedad y uso públicos.

3.4.4.1. *Ambito.*

Comprende las zonas verdes determinadas en los planos de zonificación del presente Plan y los viales "A", "8" y "Z", que se detallan en el capítulo V de estas Ordenanzas.

3.4.4.2. *Condiciones de edificación.*

Solamente en las zonas verdes se permite la instalación de elementos destinados al servicio público, como juegos infantiles y quioscos con estas limitaciones:

—Superficie máxima por quiosco.

De revistas: 10 metros cuadrados.

De bar: 25 metros cuadrados.

—Número máximo de quioscos.

De revistas: 1 cada 5.000 metros cuadrados de zona verde.

De bar: 1 cada 10.000 metros cuadrados de zona verde.

3.4.5. *Espacios libres de propiedad privada y uso público.*3.4.5.1. *Ambito.*

Comprende las franjas de 5 metros destinadas a acceso de las naves y aparcamientos en los frentes de parcela recayentes a las calles "B", "C", "D" y "E".

Igualmente comprende el resto de los calles del sistema viario no especificados en el apartado 3.4.4.1 anterior y que se detallan en el capítulo V de estas Ordenanzas.

3.4.5.2. *Condiciones de edificación.*

No se permite ningún tipo de edificación.

3.4.5.3. *Condiciones de uso.*

Estas superficies quedarán afectadas permanentemente a espacio libre no edificable, no pudiendo ser parcelados ni vendidos con independencia del solar que incluye las construcciones.

3.4.6. *Espacios libres de propiedad y uso privados.*3.4.6.1. *Ambito.*

Lo componen las franjas de 5 metros de retranqueo de la edificación, con respecto a la zona de reserva viaria y de zonas verdes, ubicadas en las manzanas números 8 y 9.

Igualmente están comprendidos todos los espacios libres de edificación situados en el interior de las parcelas tanto de uso industrial como de equipamiento.

3.4.6.2. *Condiciones de edificación.*

Está prohibido cualquier tipo de edificación en las franjas de 5 metros señaladas en 3.4.6.1.

En los espacios libres de parcela está permitida la edificación según la zona en que se encuentren siempre que se cumplan las restantes condiciones de posición, volumen y uso.

3.4.6.3. *Condiciones de uso.*

Solamente se podrán destinar a uso de almacenaje al aire libre y/o aparcamiento, al servicio del uso que por su zonificación les corresponda.

## CAPÍTULO V. — DE LA RED VIARIA

3.5.1. *Concepto y categoría.*

3.5.1.1. El sistema viario comprendido en el ámbito del Plan queda formado por dos subsistemas diferenciados:

—Subsistema de tránsito rodado: Son aquellas superficies destinadas y aptas para la circulación principalmente de vehículos, con aceras capaces para el movimiento paralelo de peatones en condiciones de separación y seguridad.

—Subsistema de tránsito peatonal: Son aquellas superficies con pavimento adecuado del sistema de espacios libres que son aptas para la circulación exclusivamente peatonal, y que se definirán en el proyecto de urbanización de las zonas verdes.

3.5.1.2. Dentro del primer subsistema podemos establecer las siguientes categorías:

A) Vías de acceso y penetración. Son aquellas que permiten el acceso y salida del sector y orientan el tránsito a las restantes del sistema viario. Se trata de las calles "A", "1" y "6".

B) Vías de servicio colectoras-distribuidoras. Esencialmente dan servicio a las parcelas y recogen y distribuyen el tránsito a y desde las vías de acceso y penetración. Se incluyen aquí las calles "B", "C", "D", "E" y "Z".

C) Vías de tráfico restringido y estacionamiento.

Son vías que comunican entre sí a las anteriores, tienen un tráfico de orden secundario y disponen por ello de plazas de estacionamiento a ambos lados

para cubrir las dotaciones de aparcamientos exigidos por el Plan General y el Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Se incluyen aquí las restantes calles, esto es, las "2", "3", "4", "5" y "8".

D) Vías de tráfico lento interior a las manzanas.

Se trata de una única vía, la "7", creada de una manera provisional en la submanzana 7b con el objeto de acceder a los usos tolerados allí existentes; tiene plazas de estacionamiento en el lado opuesto a las edificaciones para cubrir las dotaciones de aparcamiento.

3.5.1.3. Las vías antes definidas deberán reunir las siguientes características:

A) Vías de acceso y penetración:

a) Control de accesos en cruces por Stop.

b) Pasos de peatones en puntos definidos y controlados.

c) Ancho mínimo de la calzada 7 metros para dos carriles en doble sentido de circulación.

d) Velocidad máxima de 60 kilómetros/hora.

e) El estacionamiento se permite únicamente en la zona establecida al efecto.

B) Vías de servicio colectoras-distribuidoras:

a) Se permiten giros a la izquierda.

b) Se permite el cruce de peatones.

c) Ancho mínimo de la calzada 6 metros para dos carriles en un solo sentido de circulación.

d) Velocidad máxima de 40 kilómetros/hora.

e) Se permite el estacionamiento en lugares fijados.

C) Vías de tráfico restringido y estacionamiento.

Iguales condiciones que las definidas en el apartado B anterior.

D) Vías de tráfico lento interior a las manzanas.

Iguales condiciones que las definidas en el apartado B anterior, salvo la velocidad, que será:

a) Velocidad máxima de 20 kilómetros/hora.

3.5.2. *Planta y sección de las vías.*

En los correspondientes documentos gráficos se definen tanto las plantas como secciones transversales de las mismas.

3.5.3. *Estacionamientos públicos.*

El estacionamiento de vehículos se realizará obligatoriamente únicamente en las áreas definidas para ello en los trazados de las diferentes vías.

Además, se realizará en las bandas de retranqueo de 5 metros establecidas en los frentes de parcela de las calles "B", "C", "D" y "E".

3.5.4. *Zonas de carga y descarga.*

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en las zonas reservadas a tal efecto y señalados en el plano "red viaria: secciones, viarios y sentidos de circulación".

## CAPÍTULO VI. — DE LA URBANIZACIÓN

3.6.1. *Urbanización general.*

3.6.1.1. Servicio de abastecimiento y distribución de agua.

A) Prescripciones para los proyectos de urbanización.

La estructura de la red general de abastecimiento de agua del sector se concretará en los proyectos de urbanización que desarrollen el presente Plan. Se recogerán en ellos toda la red fundamental y secundaria, y salvo justificación técnica suficiente deberá ajustarse a los esquemas de servicio previstos en el Plan parcial.

En la redacción de los proyectos de urbanización se tendrán en cuenta las prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en las Ordenanzas Generales del Plan General y en el presente Plan parcial y se señalarán en ellos las condiciones específicas no previstas que deben cumplimentar las tomas que se realicen a la red general.

Para las obras no comprendidas en los proyectos de urbanización serán de aplicación las normas indicadas en el párrafo anterior y las que rijan en el Ayuntamiento de Zaragoza.

Los proyectos de urbanización serán sometidos a informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón. Ministerio de Fomento.

B) Prescripciones para la red de distribución de agua, tomas y conducciones particulares.

La red de distribución de agua del sector se situará en los viales.

Las tomas de las tuberías de la red general se realizarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización o, en su defecto, determine el Ayuntamiento.

En las acometidas a las edificaciones independientes que existan en cada parcela se dispondrán preceptivamente dos llaves, una en la propia toma y otra inmediatamente antes de la fachada de entrada a cada edificio.

Se prohíbe la captación de aguas de procedencia distinta a la de los servicios generales de abastecimiento de aguas del sector, salvo autorización expresa del Ayuntamiento. Esta autorización no podrá darse mientras no quede perfectamente garantizada la independencia absoluta de las aguas de que se trate con las de la red general, por la adopción de dispositivos y conducciones independientes.

De las tuberías alimentadoras, de los hidrantes o de las bocas de riego no se podrá efectuar ninguna toma para usos distintos de los propios previstos.

3.6.1.2. *Servicio de saneamiento y depuración.*A) Prescripciones generales.

En los proyectos de urbanización que desarrollen el presente Plan, deberá determinarse la estructura de las redes generales de emisarios, colectores y

alcantarillas, de acuerdo con las directrices contenidas en el esquema general del servicio.

En dichos proyectos se tendrán en cuenta las prescripciones generales y particulares de aplicación contenidas en las Ordenanzas del Plan y se señalarán en ellas; asimismo, aquellas condiciones específicas que deban completar la regulación de las acometidas que se realicen a la red.

Para las obras no contenidas en los proyectos de urbanización, serán de aplicación las normas indicadas en el punto anterior.

En todo caso, se tendrá presente:

a) En los espacios libres por superficies terrazas o ajardinadas, se protegerán las entradas a las alcantarillas contra los arrastres de hojas, ramas, etc., mediante sumideros especiales dotados de arquetas arenero, en los que el agua pase a la alcantarilla por decantación, mediante vertedero.

b) Quedan prohibidas las arquetas sifónicas con arenero, autorizándose únicamente pequeños sifones tubulares obturadores de grasa registrables y con aireación directa al exterior.

**B) Prescripciones para las acometidas, vertidos y conducciones.**

Se tendrán las prescripciones que al respecto se establecerán en los proyectos de urbanización.

Las acometidas a la red general se efectuarán en los puntos que se establezcan en los proyectos de urbanización o en su defecto, determine el Ayuntamiento.

Se prohíben las fosas sépticas o cualquier otro procedimiento de evacuación que no sea el de conexión a la red general del sector.

En todas aquellas conducciones procedentes de establecimientos que pudieran producir evacuación de grasas se deberán tomar medidas que eviten su introducción en la red general de saneamiento.

Queda prohibida la trituración de residuos sólidos, previamente al vertido de los mismos en la alcantarilla.

El efluente deberá tener su Ph comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el Ph podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El efluente no tendrá en ningún caso temperatura superior a 30°, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores o coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.

No se admitirán diámetros inferiores a 0,30 metros ni velocidades menores de 0,50 metros/segundo.

Para evitar el vertido de sólidos a la red, cada acometida se dotará de un pozo de bloqueo con sifón; si esta acometida corresponde a una industria de cualquier tipo, se construirá antes de ella, en el interior de la propiedad privada, una arqueta decantadora de grasas y sólidos con rejillas de desbaste, que deberán limpiarse periódicamente.

**3.6.1.3. Servicio de suministro de energía eléctrica y centros de transformación.**

**A) Prescripciones generales.**

La red de distribución de energía eléctrica, tanto en alta como en baja tensión, hasta las acometidas a cada uno de los edificios, será objeto de los proyectos de urbanización que desarrollen el presente Plan.

Los citados proyectos de urbanización, se ajustarán de modo general a los esquemas contenidos en los documentos gráficos del presente Plan.

Se observarán todas las disposiciones que regulan este servicio, así como las normas subsidiarias y complementarias establecidas por las compañías suministradoras.

En concreto, para el sector 62 objeto de este Plan parcial, la alimentación se realizará en MT (15 kV), desde la SET Monzalbarba hasta el primer centro de transformación del polígono. Será necesario la construcción de siete centros de transformación de dos máquinas de 630 kVA cada una. La distribución de media tensión interior de este sector se realizará con cable 3 × 1 × 240 mm<sup>2</sup> Al, 12/20 kV.

Las obras para la instalación de la red de distribución se realizarán de forma tal que produzcan las mínimas interferencias a los usuarios de los espacios públicos y deberán reponer al estado primitivo los elementos que sufrieran deterioro con motivo de las mismas.

**3.6.1.4. Servicio de alumbrado público.**

**A) Prescripciones generales.**

El conjunto del sistema de alumbrado público respetará el esquema contenido en el presente Plan, sin perjuicio de las ampliaciones del mismo que sean necesarias para la mejor iluminación de la totalidad de los viales y demás espacios de uso público.

El Ayuntamiento podrá dictar directrices generales y normas especiales a que se hayan de atener los proyectos de alumbrado, con objeto de lograr una unidad funcional, estética y de calidad de conjunto en este servicio público.

En todo caso se tendrá presente:

a) Todos los proyectos de alumbrado público se realizarán respetando en la mayor medida posible las "Recomendaciones internacionales de alumbrado de vías públicas", editadas por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, y las "Normas e instrucciones para el alumbrado público urbano", publicadas por el Ministerio de la Vivienda en 1965.

b) El alumbrado público deberá permitir circular con la mayor seguridad y comodidad a los usuarios nocturnos de las vías y espacios libres.

c) En las vías públicas, las luminarias estarán constituidas por lámparas de vapor de sodio, de vapor de mercurio a alta presión u otros sistemas de mayor calidad.

d) En la iluminación de parques y jardines públicos, se tendrán muy en cuenta las condiciones estéticas de la zona.

e) Se cuidará especialmente la iluminación de los cruces de vías.

En cualquier caso no será inferior a 20 Lux, tendrá puntos de iluminación cada 30 metros y factor de uniformidad de 0,25.

**3.6.1.5. Red viaria.**

La red viaria tendrá las secciones que se determinan en la documentación del Plan parcial y que ya se describió en el correspondiente apartado de la memoria de ordenación.

La sección estructural será la apropiada para resistir tráfico pesado en los viales "A", "1" y "6", por lo que se deberá poner un firme que constará de una subbase granular de 25 centímetros de espesor, compactada al 95% del Proctor Modificado, capa de 15 centímetros de aglomerado asfáltico en doble capa. En la zona de aparcamientos, subbase granular de 20 centímetros de espesor compactado al 95% del Proctor Modificado, capa de cierre de arena y losa de hormigón H-200 de 20 centímetros de espesor con juntas cada 5 metros lineales rellenas con masilla asfáltica.

La sección estructural en los restantes viales, excepto el "7", estará compuesto de subbase granular de 20 centímetros de espesor compactado al 95% del Proctor Modificado y capa de 12 centímetros de aglomerado asfáltico en doble capa.

La sección estructural en el vial "7" será a base de 15 centímetros de subbase granular compactada, al 95% del Proctor Modificado y doble tratamiento superficial con asfalto y gravilla.

**3.6.1.6. Otros servicios públicos.**

**A) Normas generales.**

La instalación y funcionamiento de los servicios públicos que se implanten en el sector se ajustarán a las disposiciones generales de la legislación vigente que les afecte, o a las que establece el Ayuntamiento con carácter complementario.

En los proyectos de urbanización que desarrollen este Plan, se incluirá la previsión de elementos de paso de conductores eléctricos en puntos estratégicos por debajo de las calzadas, para su utilización por otros servicios urbanos, tales como teléfono, semáforos, etc., de forma que las obras complementarias que sean precisas para su instalación reduzcan al mínimo posible los costes de calzada, arcenes y aceras de las vías.

**3.6.2. Urbanización complementaria.**

**3.6.2.1. Concepto.**

Se entenderá por urbanización complementaria, a los efectos de estas Ordenanzas, las obras de urbanización correspondientes a las zonas clasificadas como privadas no edificables.

Con carácter general, la urbanización complementaria constará de las siguientes obras:

- a) Movimientos de tierras.
- b) Ramales, arquetas, pozos de registro y conexiones a los pozos de registro de la red de saneamiento público.
- c) Acometidas y ramificaciones de la red de agua.
- d) Acometidas y ramificaciones de la red de energía eléctrica.
- e) Caminos y sendas de peatones.
- f) Jardines y ornato floral.
- g) Iluminación de los jardines y caminos y sendas de peatones en espacios libres de uso privado.
- h) Vías interiores de parcelas y sus conexiones con vías del Plan.
- i) Aparcamientos de vehículos en las franjas de retanqueo de 5 metros en los frentes de parcela a calles "B", "C", "D" y "E".

**3.6.2.2. Licencia y conservación.**

La solicitud de construcción de los edificios previstos en el Plan deberá acompañarse de la realización de las obras de urbanización indicadas en el artículo anterior de los espacios libres, de acuerdo con el criterio que preside la ordenación y con cuanto pueda establecerse en los proyectos de urbanización que desarrolle el Plan.

El Ayuntamiento, en el acuerdo de concesión de la licencia, deberá concretar las obras a realizar y las distintas modalidades que puedan revestir.

La conservación de estas obras será a cargo de los particulares, titulares de las parcelas que deberán constituirse en asociación administrativa de propietarios según artículo 137.b de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

## CAPÍTULO VII. — CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE

**3.7.1. Objeto.**

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular las condiciones que deben reunir las industrias y, en general, cuantas actividades puedan ser causa de producir situaciones susceptibles de influir en las condiciones ambientales del polígono y su área de influencia, con el fin de preservar de efectos negativos externos los elementos naturales y espacios comunitarios.

**3.7.2. Normas de protección del medio ambiente atmosférico.**

**3.7.2.1. Los titulares de focos emisores potencialmente contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, especialmente las instalaciones**

industriales, están obligados a respetar permanentemente los niveles de emisión que se establecen en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero.

3.7.2.2. A efectos de aplicación de la presente norma, se considerarán actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera las incluidas en el catálogo establecido en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y cualesquiera otras actividades de naturaleza similares, entendiendo por tales aquellas que, por sus características o por los procedimientos tecnológicos utilizados, constituyen o pueden constituir un foco de contaminación atmosférica.

3.7.2.3. Los niveles máximos de emisión, entendidos como las concentraciones admisibles de cada tipo de contaminante, son los establecidos en el Decreto 833, de 6 de febrero, para fuentes fijas.

3.7.2.4. Los titulares de actividades industriales potencialmente contaminadoras de la atmósfera deberán adoptar los medios más eficaces de depuración y procedimientos de dispersión idóneos (altura de chimeneas, temperatura y velocidad de salida de los efluentes) para que los contaminantes vertidos a la atmósfera se dispersen de forma que no se rebasen en el ambiente exterior de las actividades los niveles de inmisión establecidos en el Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, respetándose siempre los niveles de emisión exigidos.

Para todo ello, se habrá de tener presente en los cálculos el nivel de contaminación de fondo de las zonas en que pueda tener incidencia la emisión, así como las variables meteorológicas, topográficas y las características propias de la zona.

3.7.2.5. Las operaciones susceptibles de desprender vahos, vapores y emanaciones en general deberán efectuarse en locales acondicionados, a fin de que no trasciendan al exterior. Cuando esta medida sea insuficiente, deberán estar completamente cerrados y con evacuación de aire al exterior.

3.7.2.6. En todas las instalaciones reguladas por estas Ordenanzas será exigible que los gases emanados a la atmósfera exterior no puedan originar depósitos apreciables de polvo, hollines, etc., sobre parcelas, suelos y cultivos.

Las instalaciones de trituración, pulverización o cualquier aparato que pueda producir polvo, deberán disponer de los dispositivos de recogida que impidan que los contaminantes se dispersen en el ambiente atmosférico.

3.7.2.7. Los locales donde se realicen actividades sujetas a producción o emanación de polvo deberán mantenerse en condiciones de constante y perfecta limpieza, de acuerdo con la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Se les dotará de dispositivos de captación de polvo y éste no podrá ser evacuado a la atmósfera sin una depuración previa.

3.7.2.8. Para las instalaciones industriales de combustión superiores a 100 MW, equivalente a 86.000 termias/hora, y para las chimeneas que emitan más de 720 kilogramos por hora de cualquier gas, se emplearán modelos físico-matemáticos de dispersión que tengan en cuenta los parámetros meteorológicos y topográficos de la zona, determinado por las correspondientes mediciones, de acuerdo con la normativa general y con el "Manual de Cálculo de altura de las Chimeneas Industriales", publicado por el Ministerio de Industria y Energía en 1981, o cualquier otro método de cálculo de reconocida solvencia.

3.7.2.9. Las chimeneas de las instalaciones industriales deberán estar provistas de los orificios precisos para poder realizar la toma de muestras de gas y polvo, según se establece en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero.

### 3.7.3. Protección del medio ambiente sonoro.

3.7.3.1. La determinación del nivel sonoro se realizará y expresará en decibelios ponderados, conforme a la red de ponderación normalizada A (dBA). Norma UNE 21.314/75.

3.7.3.2. Los límites de ruidos establecidos en las presentes normas serán evaluados a través del nivel de ruido equivalente en sesenta segundos (Leg 60s).

3.7.3.3. Para la evaluación de los niveles de ruido, se medirá previamente el nivel de fondo existente, efectuándose posteriormente la medición final.

3.7.3.4. Los niveles máximos de ruido emitido por el conjunto de las actividades del polígono, o de alguna en particular, no podrá superar 75 dBA, medidos a una distancia de 3 metros del perímetro exterior del polígono o factoría.

3.7.3.5. Los niveles máximos sonoros emitidos por una actividad no podrán superar los 60 dB(A), medidos en otra actividad próxima o adyacente.

3.7.3.6. Los equipos de las instalaciones de aire acondicionado, ventilación o refrigeración, como ventiladores, extractores, unidades condensadoras y evaporadoras, compresores, bombas, torres de refrigeración y otras similares, deberán estar dotados de los elementos de insonorización adecuados para no superar los niveles establecidos en las presentes ordenanzas.

3.7.3.7. La transmisión de vibraciones procedentes de las actividades ubicadas en el polígono no podrá superar un valor de KB superior a 0,56, medido en los espacios comunes o en otra actividad ajena a la producción de dicha vibración.

3.7.3.8. Al objeto de poder evaluar dicho coeficiente, se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4 150, que coinciden con el apartado 1.38 "Intensidad de percepción de vibraciones K" del anexo I de la NBE-CA-82.

### 3.7.4. Normas de limpieza.

3.7.4.1. La limpieza de las zonas exteriores a las actividades, y que corresponden a las fachadas de las mismas, corresponderá al responsable de dicha actividad.

3.7.4.2. La limpieza de solares y otros terrenos de propiedad particular que se encuentran en suelo sito en el polígono corresponderá, igualmente, a la propiedad.

3.7.4.3. Se prohíbe en las vías comunes: partir leña, encender fuego, lavar, arrojar aguas sucias, reparación de vehículos, siempre que no hayan quedado

inmovilizados por accidente o avería, así como el lavado de vehículos y, en general, cualquier operación que pueda ensuciar las vías, producir polvo o ser contraria a la higiene.

3.7.4.4. Las personas o entidades que realicen obras en los espacios comunes con motivo de canalizaciones, reparación de servicio, tapado de catas, deberán realizarlas en el espacio acotado destinado a tal fin, dejando los materiales necesarios dentro de dicho espacio y depositando todos los materiales no compactados, como escombros, arenas, gravas, etc., en el interior de contenedores que permitan su vaciado o carga en camiones, sin que puedan dichas materias ser esparcidas por la vía pública.

3.7.4.5. Los vehículos que transporten pajas, tierras, escombros, lodos de depuradora, cal, yeso, etc., llevarán la carga debidamente acondicionada y cubierta, a fin de evitar que se viertan.

3.7.4.6. Las zonas previstas de carga y descarga deberán quedar limpias una vez finalizadas las operaciones, teniendo que cuidar, por parte de la entidad colaboradora de conservación o por parte del dueño de la propiedad, que el pavimento quede limpio de aceites y grasas correspondientes a los vehículos de carga y descarga.

3.7.4.7. En los casos de depósitos de residuos inertes situados en el interior de los recintos industriales, deberán tenerlos en las debidas condiciones de salubridad, seguridad, higiene y estética, evitando que el viento pueda dispersarlos.

3.7.4.8. Cuando los residuos industriales tengan categoría de residuos tóxicos y/o peligrosos, o puedan resultar de tal condición por el transcurso del tiempo, sólo podrán ser depositados con carácter transitorio en instalaciones específicas que garanticen su inocuidad.

3.7.4.9. En todo el polígono queda prohibido la incineración de residuos de cualquier tipo a cielo abierto.

### 3.7.5. Normas de protección de los recursos hidráulicos.

3.7.5.1. Es objeto de esta norma la regulación de los vertidos residuales procedentes de las instalaciones industriales ubicadas en el polígono, dirigida a la protección de los recursos hidráulicos.

3.7.5.2. Esta regulación establece las condiciones y limitaciones de los vertidos señalados en el artículo anterior, teniendo en cuenta su afección a la red de colectores y estaciones depuradoras, al cauce receptor final y a la utilización de subproductos, así como a la generación de riesgos para el personal encargado del mantenimiento de las instalaciones.

3.7.5.3. Sin perjuicio de lo establecido en esta norma, los dispositivos de evacuación de vertidos, las acometidas a la red de saneamiento y, en general, las instalaciones para esta finalidad se ajustarán a la normas generales del polígono, así como a las específicas que regulan las condiciones sanitarias de los mismos.

3.7.5.4. Quedan totalmente prohibidos los vertidos directos o indirectos a la red de alcantarillado de todos los componentes y materias que se señalan a continuación:

a) **Mezclas explosivas:** Líquidos, sólidos o gases que por razón de su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un explosímetro, en el punto de descarga a la red, deben dar valores superiores al 5 por 100 del límite inferior de explosividad.

b) **Desechos sólidos o viscosos:** Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado o interferir al adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales, tales como: cenizas, escorias, arenas, cal gastada, vidrio, plástico, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y similares, y en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 centímetros, en cualquiera de sus dimensiones.

c) **Residuos corrosivos:** Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración, y todas las sustancias que puedan reaccionar en el agua para formar productos corrosivos.

d) **Materias nocivas y sustancias tóxicas:** Sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que, por sí solos o por interacción con otros desechos, puedan causar molestia pública o peligro para el personal encargado del mantenimiento y conservación de la red de colectores, estación depuradora y medio receptor.

e) **Disolventes:** Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, trieloroetileno, etc.

3.7.5.5. Las concentraciones máximas instantáneas de contaminación permisibles en las descargas de vertidos a colector serán las siguientes:

PH: 5,5-9,5.

Temperatura: 40 °C.

Conductividad s/cm 20°C: 3.000.

Materia orgánica en suspensión:

Sólidos en suspensión: 500 mg/l.

DBO5: 500.

Aceites y grasas: 100 mg/l.

Arsénico: 1 mg/l.

Plomo: 1 mg/l.

Cromo total: 5 mg/l.

Cromo hexavalente: 1 mg/l.

Cobre: 2 mg/l.

Cinc: 5 mg/l.

Níquel: 2 mg/l.

Hierro: 10 mg/l.  
 Cianuros libres: 2 mg/l.  
 Sulfuros totales: 5 mg/l.  
 Fenoles: 10 mg/l.

3.7.5.6. Las actividades que no cumplan con los límites establecidos en el artículo anterior deberán efectuar un pretratamiento de sus vertidos, previo a la descarga de los mismos al alcantarillado.

3.7.5.7. Todas las actividades que tengan un caudal superior a 25 metros cúbicos al día, y que, por sus características productivas, puedan incumplir alguno de los parámetros fijados en el artículo 3.7.5.5 deberán instalar en terrenos de su actividad una arqueta o pozo tomamuestras, siendo de fácil accesibilidad, y recogerá todas las aguas residuales de la actividad antes de la incorporación del vertido a la red del alcantarillado.

**CAPÍTULO VIII. — DISPOSICIONES FINALES**

**3.8.1. Derogaciones y vigencias.**

Quedan derogados cuantos reglamentos, Ordenanzas y demás disposiciones municipales en vigor en el ámbito de aplicación del Plan se opongan a las presentes Ordenanzas, quedando en vigencia las que traten aspectos complementarios y no presenten oposición.

**3.8.2. Exigencia mínimas.**

Todas las disposiciones que se contienen en estas Ordenanzas sobre condiciones que deberán reunir las obras, construcciones, instalaciones y servicios, se considerarán como exigencia mínimas de la Administración municipal, sin merma de las atribuciones que correspondan a otros órganos competentes en la materia de que se trate.

**3.8.3. Ordenanzas subsidiarias.**

Para todo lo no previsto en estas Ordenanzas se estará a lo establecido en las normas urbanísticas y Ordenanzas de Edificación del Plan General Municipal de Ordenación de Zaragoza, así como aquellas otras ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

**3.8.4. Mantenimiento de la urbanización.**

**3.8.4.1. Entidad colaboradora de conservación.**

Los propietarios de los terrenos del sector objeto de este Plan parcial deberán constituirse en asociación administrativa de propietarios según el artículo 137, b de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

**3.8.4.2. Mantenimiento a cargo del Ayuntamiento.**

El Ayuntamiento de Zaragoza correrá con el mantenimiento, una vez recibidas definitivamente, de las obras de urbanización ejecutadas sobre espacios de propiedad y uso público que son las que se expresan a continuación:

- a) Zonas verdes.
- b) Calles "A", "Z" y "8".
- c) Equipamiento social.
- d) Equipamiento deportivo.

**POLICIA LOCAL**

**Núm. 9.559**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al no haberse podido practicar las notificaciones personales en los domicilios de los titulares de los vehículos que constan en la relación anexa, se les requiere para que comuniquen a la Oficina de Tráfico (sita en calle Domingo Miral, número 1), dentro del plazo de diez días hábiles siguientes a la presente notificación, el nombre, domicilio y DNI del conductor del vehículo reseñado en el momento de cometerse la infracción que consta en dicha relación, advirtiéndoles del deber de conocer y facilitar todos los datos necesarios para identificar al conductor en el momento de la infracción; y si incumplieren esta obligación sin causa justificada, les será instruido expediente sancionador por supuesta comisión de la infracción grave prevista en el artículo 72.3 del Real Decreto legislativo 339/1990, de 2 de marzo, que aprueba el texto articulado de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, sancionado con la suma de 301 euros.

Zaragoza, 30 de agosto de 2002. — El secretario general, Luis Cuesta Villalonga.

**ANEXO**

**Relación que se cita**

Requerido	Matrícula	Art. infr.	Fecha	Hora	Clas.	Núm. expte.
AGENCIA-COMERCIAL-SAN-JORGE-SL	Z 009004AL	132-1-015	25/06/02	7:49	L	218869-6
ALAITRA-SL	3820BNN	091-2M-001	19/06/02	17:55	G	238407-1
ALBAILERIA-TECNICA-ZARAGOZA-SL	TE 001496 F	091-2M-001	21/06/02	17:55	G	220115-0
ALBAILERIA-TECNICA-ZARAGOZA-SL	Z 005356AF	091-2H-001	02/07/02	13:52	G	238982-5
ALIMENTOS-ARTESANOS-MAYAYO-SL	Z 008269BF	091-2M-001	10/07/02	20:01	G	239532-9
ANGOAL ARAGON S L	Z 002589BL	094-2-005	24/06/02	19:55	L	179696-9
ARAGONESA-DE-SACOS-Y-CONTENEDO	L 000879 S	132-1-015	17/06/02	17:09	L	218721-9
ARAGONESA-DE-SACOS-Y-CONTENEDO	Z 004879BS	091-2M-001	17/06/02	9:50	G	231221-9
ARGA-PUBLICIDAD-SL	Z 007893BC	091-2I-001	18/06/02	9:40	G	220057-6
ARGA-PUBLICIDAD-SL	Z 007893BC	091-2M-009	14/06/02	10:02	G	220643-7
ASISTENC-DOMIC-INTEG-ZARA-SL	1668BVJ	091-2M-001	24/06/02	17:35	G	224153-0
CARBIA/TRANS SL	Z 008642AD	132-1-014	17/06/02	14:25	L	226585-5
CARNICAS-MARTIN-MIRAMON-SL	0436BVR	094-2-005	17/06/02	18:20	L	233155-2
CARPINTERIA-ANTONIO-DIAZ-SC	Z 007050BN	094-2-005	17/06/02	19:50	L	226660-0
CC.OO.ARGON	Z 009600AJ	094-2-013	12/06/02	19:20	L	3.802263-0
CENTRAL-TRANSPORTES-ZARAGOZA-MEC	Z 008642AD	091-2B-002	21/06/02	2:57	G	225004-2
CORDINEX-SL	5031BMC	091-2G-001	19/06/02	17:45	G	238403-8
CRIST-BUENO-ALEJAND-SOCIOS-SL	Z 008371AD	094-2-018	25/06/02	15:30	L	232877-3
DISTRIB-ZUCO-SL	0711BFY	091-2M-001	09/06/02	16:46	G	226647-2
ELECTRICIDAD-ACON-SL	Z 001108BT	091-2M-009	19/07/02	17:20	G	239112-4
ELECTRICIDAD-ACON-SL	6782BFV	091-2H-001	06/06/02	20:48	G	193964-7
ELECTRODOMESTICOS-EUROPA-SA	Z 000378BN	091-1-003	26/06/02	17:31	G	178922-7
E-M-J-ASESOROS-MARKETING-SL	B 003827LC	094-2-005	11/06/02	19:25	L	208017-9
ESPECTACULOS-MEWI-SL	05668VW	039-2-001	17/06/02	16:33	L	224716-1
FERPLO-DISTRIBUCIONES-SL	Z 001866BB	091-2M-009	24/06/02	17:20	G	224152-9
FIAT AUTO RENTING SA	16498BM	091-2M-009	12/06/02	19:40	G	194641-6
FIAT AUTO RENTING SA	5652BLH	091-2M-001	10/06/02	13:40	G	220783-7
FIAT AUTO RENTING SA	2011BW8	091-2M-001	22/06/02	16:23	G	229137-8

Requerido	Matrícula	Art. infr.	Fecha	Hora	Clas.	Núm. expte.
FONDO-GLOBAL-SL	4456BDN	091-2M-001	13/06/02	16:50	G	222245-5
GOTOR-Y-GONZALEZ-SL	Z 003738BD	039-2-001	10/06/02	16:30	L	174105-0
GOTOR-Y-GONZALEZ-SL	Z 003738BD	091-2D-002	05/06/02	20:25	G	179947-9
GRAL-REST-CONST-Y-SERV-AUX-SL	Z 007188BM	091-2M-009	24/06/02	14:10	G	238779-4
HEDIAZ-SL	Z 009981BK	132-1-002	14/06/02	17:05	L	226568-4
IBERE CONET SL	Z 003392BF	132-1-015	21/06/02	19:18	L	218813-1
IBERMENSAJEROS-SL	Z 009130BD	132-1-014	17/06/02	12:19	L	226826-3
INSTA-AISLAMIENTO-S-Y-TECHOS-SL	Z 005794AY	091-2G-001	26/06/02	9:35	G	224189-0
IZQUIERDO-HERRERO-SL	2202BCY	094-2-005	25/06/02	11:55	L	224184-6
IZQUIERDO-HERRERO-SL	2202BCY	094-2-005	24/06/02	12:06	L	236928-2
JACA-100-SA	Z 006706BL	094-2-012	10/06/02	11:50	L	3.020872-6
JARDINERIA-BRETO-SLL	5534BJF	132-1-015	21/06/02	19:40	L	218829-9
JULIO-Y-JAVIER-SL	Z 004163BM	094-2-016	27/06/02	10:51	L	240032-7
LA-INDUSTRIAL-VIDRIERA-SCOOP	2296BMP	091-2M-001	13/06/02	15:55	G	220276-4
LAVANDERIA-FLETA-SL	Z 004296AW	132-1-015	09/05/02	11:38	L	2.217800-3
LIFE VEINTICUATRO HORAS SL	Z 007486BH	094-2-012	11/06/02	10:30	L	3.311485-5
LIFE VEINTICUATRO HORAS SL	Z 007486BH	094-2-012	25/06/02	10:35	L	3.603302-4
LIMPIEZAS-ALCAINE-SL	Z 008193BG	091-2M-009	05/07/02	20:43	G	233463-0
LOPEZ-Y-TRULLEN-ASOCIADOS-SL	Z 009295BD	094-2-012	10/06/02	11:45	L	3.020869-0
MANUEL-AGUILERA-SL	Z 005084 Y	071-1A-001	24/06/02	15:50	L	234895-2
MEJORANDO-SL	8313BFN	094-2-015	12/06/02	14:15	L	115685-4
MIRAL GRAPHIS S L	Z 001386BM	091-2M-001	12/06/02	10:40	G	220370-1
MUEBLES-BUIL-SL	Z 001060BP	091-2H-001	09/07/02	9:30	G	227283-9
PERBIAN-SC	HU 007818 I	132-1-013	20/05/02	17:50	L	228519-3
PINTURA-Y-REFORMAS-LOPEZ-SL	Z 007416BP	132-1-015	26/06/02	7:58	L	218924-7
PLAJEZA SL	5538BMS	091-2L-001	25/06/02	17:51	G	233726-4
PLAJEZA SL	Z 001354BK	094-2-016	10/06/02	12:30	L	220941-3
PROMOC-ESTUDIOS-SAN-MIGUEL-SL	Z 004270AX	094-2-012	06/06/02	12:22	L	3.014149-8
PROMOC-ESTUDIOS-SAN-MIGUEL-SL	Z 004270AX	094-2-012	17/06/02	11:42	L	3.311602-3
PROMOC-ESTUDIOS-SAN-MIGUEL-SL	Z 004270AX	094-2-012	10/06/02	10:15	L	3.582877-2
REPARTO-INMEDIATO-MERCANCIAS	3180BCW	094-2-005	08/07/02	13:30	L	230549-4
SANMARTIN-CATALAN-ARAGON-SL	Z 006542BN	091-2H-001	24/06/02	10:25	G	236902-3
SERV-GERIATRICOS-MIRAFLORES-SL	9437BMY	091-2M-009	27/06/02	13:50	G	224198-1
SUMINISTROS-INDUS-ROYALES-SL	7260BVM	132-1-015	17/06/02	17:17	L	218727-4
TECNOLOGIA-EUROPEA-APLICADA-SL	Z 006358BL	091-2M-001	27/06/02	14:05	G	232757-7
TRANS-J-PALACIO SL	Z 006072BH	132-1-002	18/06/02	17:30	L	214097-3
TRANSPALAYT-SL-LABORAL	Z 000273BL	132-1-015	25/06/02	8:02	L	218881-2
VR COMUNICACION SL	Z 006387BN	094-2-016	14/06/02	2:42	L	230978-0
ZADE-EST-ARQUITECTURA-ZARAG-SL	Z 007064BM	094-2-013	25/06/02	13:35	L	3.603310-4
ZADE-EST-ARQUITECTURA-ZARAG-SL	Z 007064BM	094-2-013	27/06/02	19:50	L	3.603399-7

**Núm. 9.560**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al no haberse podido practicar las notificaciones en el domicilio de los presuntos responsables de infracciones al Real Decreto legislativo 339/1990, de 2 de marzo, sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, y al Reglamento General de Circulación (Real Decreto 13/1992, de 17 de enero), cometidas con los vehículos que figuran como de su titularidad, por acuerdo del señor teniente de alcalde delegado de la Policía Local, en concordancia con el bando de la Excm. Alcaldía-Presidencia de fecha 22 de junio de 1995 (BOP núm. 145, de 26 de junio), se hace pública notificación de la iniciación de los expedientes sancionadores que se indican, instruidos por la Oficina de Tráfico de la Policía Local, en cuyas dependencias obran los citados expedientes.

La notificación se realiza bajo los siguientes apercibimientos:

1.º En el supuesto de que el vehículo fuera conducido en la fecha y momento de la infracción por persona distinta del titular, deberá éste comunicar al órgano instructor (Oficina de Tráfico-Cuartel de la Policía Local, sita en calle Domingo Miral, número 1) los datos de identidad y domicilio de aquél en el plazo de diez días hábiles, conforme a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, advirtiéndole del deber de conocer y facilitar estos datos; y si incumpliese esta obligación sin causa justificada, le será instruido expediente sancionador por supuesta comisión de la falta prevista en el artículo 72.3 del Real Decreto legislativo 339/1990, de 2 de marzo, sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial. Se significa que para ahorrar trámites y simplificar el procedimiento, se entenderá que el titular es el conductor (excepto en casos de personas jurídicas) si no facilita datos del mismo en el plazo señalado.

2.º En el supuesto de que el titular fuera el conductor, se le concede audiencia en el expediente por término de quince días hábiles para alegar por escrito, ante el señor teniente de alcalde delegado de la Policía Local, cuanto viere convenir a su derecho y proponga, en su caso, las pruebas que estime pertinentes. Transcurridos dichos plazos se dictarán las oportunas resoluciones.

3.º El plazo máximo de duración del procedimiento sancionador será de un año, a contar desde la fecha de inicio hasta el intento de notificación de la resolución sancionadora; caso contrario se producirá su caducidad, excepto en los supuestos legales de suspensión (art. 81 del Real Decreto legislativo 339/1990).

Zaragoza, 30 de agosto de 2002. — El secretario general, Luis Cuesta Villalonga.

**ANEXO**

**Relación de expedientes sancionadores**

Nombre	Matrícula	Art. infr.	Sanción	Euros	Clas.	Núm. expte.
ABAD CENTELLES ALFREDO	Z 008808BL	091-2G-001	15.308	92,00	G	220514-0
ABAD SANCHEZ ROSA-MARIA	M 003820GB	094-2-005	5.990	36,00	L	214486-1
ABADIAS VALLES JOSE-ENRIQUE	L 007724 K	091-2G-001	15.308	92,00	G	174126-4
ABOUD OMAR	Z 004013AB	091-2M-001	15.308	92,00	G	100.219303-0
ABOULMAJID HICHAM	Z 001377BK	091-2G-001	15.308	92,00	G	201711-7
ACERETE ROYO TOMAS	TE 007047 D	091-2G-001	15.308	92,00	G	222348-0
ACIN GIL MARIA-LOURDES	Z 004600AL	094-2-006	15.308	92,00	G	220274-7
ACIN GIL M-LOURDES	Z 004460AL	132-1-015	3.993	24,00	L	218866-3
ADELL PALACION ALBERTO	T 009201 V	094-2-005	5.990	36,00	L	224535-9
AFAN MOYANO CATALINA	Z 005092AH	091-2M-001	15.308	92,00	G	100.189637-3
AGUADO LAJO JESUS-IGNACIO	Z 001207AV	091-2M-001	15.308	92,00	G	237283-3
AGUILAR BELLO ANGEL	Z 004283BF	091-2E-004	15.308	92,00	G	227232-9
AISA ALLUE FERNANDO	Z 003075AW	091-2M-009	15.308	92,00	G	220342-8
AISLAM-CLAUDIA-SL	Z 002126 T	072-3-001	50.882	301,00	G	10.093289-0
ALBAREDA ALBAREDA JOAQUIN	Z 007044BG	094-2-016	5.990	36,00	L	214441-0
ALBAREDA MONTEMAYOR TERESA	Z 003926AP	094-2-012	2.995	18,00	L	3.111671-4
ALCAÑIZ FORCADELL M-PILAR	Z 000714AX	094-2-005	5.990	36,00	L	238458-1
ALCAZAR CASTILLO ANA	Z 006753BP	091-2M-009	15.308	92,00	G	222451-9
ALIAGA MOLINER ANTONIO	Z 000379BL	132-1-015	3.993	24,00	L	218932-7
ALLUE RUBIO M-CARMEN	Z 003239AW	091-2M-001	15.308	92,00	G	238413-0
ALTIMASVERES V-ALASCO FELIX	8387BDK	091-2M-001	15.308	92,00	G	220648-1
ALVAREZ LAGARES ANGEL J	Z 001762BN	094-2-012	2.995	18,00	L	3.021656-4
ALVAREZ TORONCHEL JAVIER	7538BVC	094-2-006	15.308	92,00	G	228833-0
ANDRES GIMENO ARMANDO	Z 005570AY	091-2H-001	15.308	92,00	G	183196-8
ANGEL BEAMONTE M-ANGELES	Z 005449AL	094-2-016	5.990	36,00	L	231632-2
ANGOS OCHOA CARLOS	Z 008338AH	094-2-016	5.990	36,00	L	230982-6
APARCIO EIZAGUIRRE IGOR GUSTAVO	Z 003125BC	091-2G-001	15.308	92,00	G	222244-4