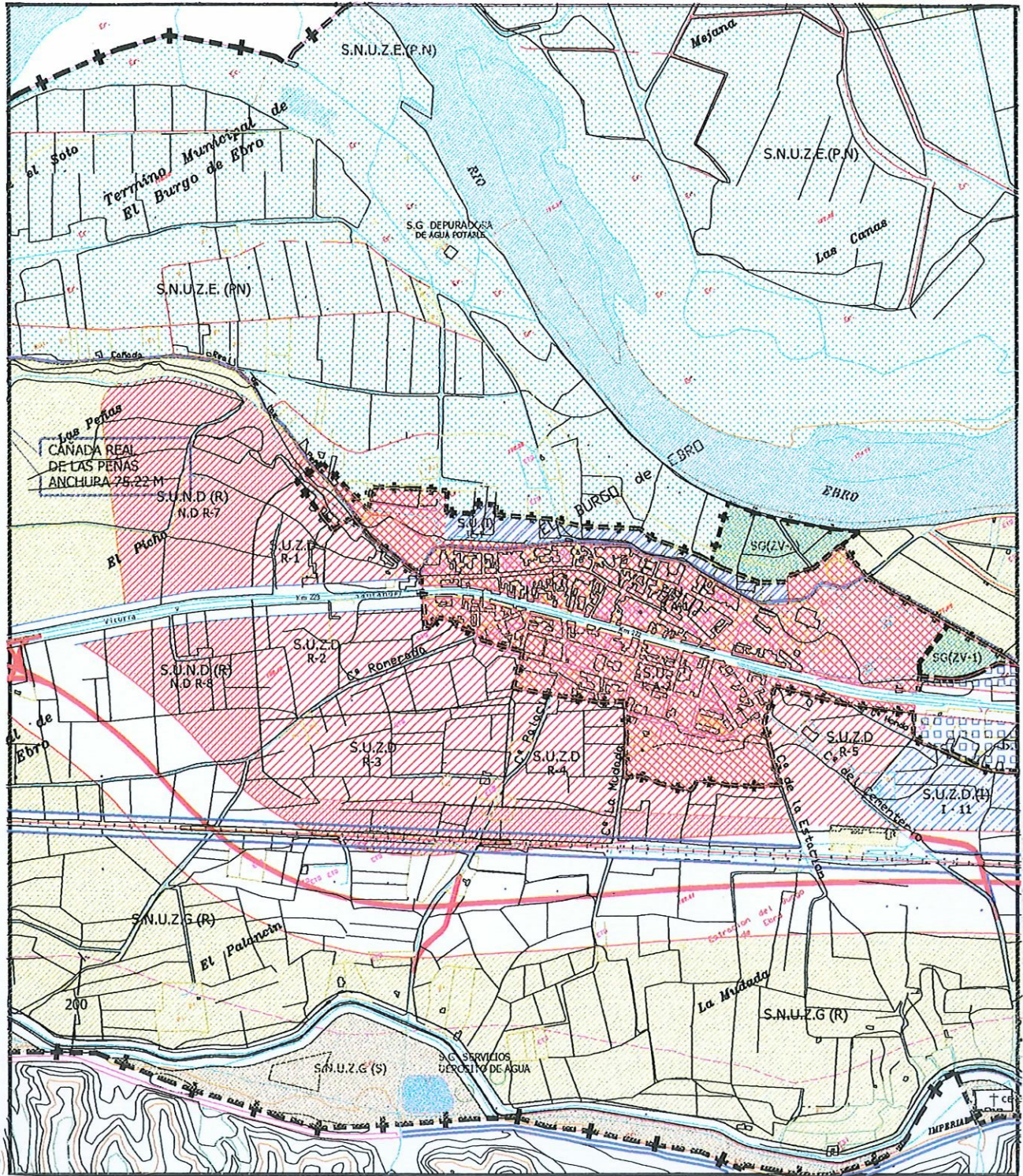


\*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de seudonimización de datos en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Europeo de Protección de Datos (2016/679)



## PLAN PARCIAL DEL SECTOR R-2 DEL P.G.O.U. DE EL BURGO DE EBRO - Zaragoza -

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR: Junta Gestora Sector R-2  
FECHA: Zaragoza, Mayo de 2004  
EQUIPO REDACTOR:  
Arquitecto: xxxxxxxxxxxx  
Abogado: xxxxxxxxxxxx

TOMO III  
NORMAS  
URBANISTICAS



DILIGENCIA: El presente documento  
ha sido aprobado *inicialmente* por  
el Ayuntamiento en sesión celebrada  
el día *25.11.04*



*4 DIC 2004*  
TARIO

\*Consta la firma

---

**TOMO III.- NORMAS URBANÍSTICAS**

---

DILIGENCIA: El presente documento  
ha sido aprobado *definitivamente* por  
el Ayuntamiento en sesión celebrada  
el día *02/06/05*



*- 7 JUN, 2005*  
TARIO

\*Consta la firma

---

---

# ÍNDICE

---

## **CAPITULO 1º.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA**

- Artículo 1.1.- Objeto
- Artículo 1.2.- Ámbito de aplicación
- Artículo 1.3.- Integración normativa
- Artículo 1.4.- Vigencia
- Artículo 1.5.- Competencia
- Artículo 1.6.- Obligatoriedad
- Artículo 1.7.- Interpretación
- Artículo 1.8.- Publicidad
- Artículo 1.9.- Terminología de conceptos

## **CAPITULO 2º.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

- Artículo 2.1.- Clasificación del suelo
- Artículo 2.2.- Titularidad del suelo
- Artículo 2.3.- Zonificación
- Artículo 2.4.- Concurrencia de limitaciones
- Artículo 2.5.- Estudios de Detalle
- Artículo 2.6.- Reparcelación

## **CAPITULO 3º.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

- Artículo 3.1.- Naturaleza y contenido
- Artículo 3.2.- Determinaciones
- Artículo 3.3.- Documentación
- Artículo 3.4.- Tramitación
- Artículo 3.5.- Cuotas de urbanización

## **CAPITULO 4º.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

- Artículo 4.1.- Ámbito
- Artículo 4.2.- Determinaciones
- Artículo 4.3.- Documentación

Artículo 4.4.- Tramitación

Artículo 4.5.- Unidades edificables

Artículo 4.6.- Condiciones de estética. Tipología edificativa

Artículo 4.7.- Usos de la edificación

4.7.1. Usos permitidos

4.7.2. Usos prohibidos

Artículo 4.8.- Condiciones generales de volumen

4.8.1. Definición

4.8.2. Edificabilidad

4.8.3. Número máximo de viviendas

4.8.4. Altura máxima edificable

4.8.5. Retranqueos

Artículo 4.9.- Condiciones higiénicas

4.9.1.- Uso residencial unifamiliar

4.9.2.- Otros usos residenciales

4.9.3.- Otros usos

## **CAPITULO 5º.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

Artículo 5.1.- Zona residencial

1.- Generalidades

2.- Regulación de las manzanas cerradas

2.1.- Tipo de ordenación

2.2.- Condiciones de uso

2.3.- Condiciones de aprovechamiento

*2.3.1.- Aprovechamiento de manzanas o semimanzanas*

*2.3.2.- Condiciones de las parcelas*

*2.3.3.- Retranqueos*

*2.3.4.- Ocupación del suelo*

*2.3.5.- Altura máxima*

*2.3.6.- Edificabilidad*

3.- Regulación de las manzanas de bloque lineal

3.1.- Tipo de ordenación

3.2.- Condiciones de uso

*3.2.1.- Aprovechamiento de las manzanas*

*3.2.2.- Condiciones de las parcelas*

*3.2.3.- Retranqueos*

*3.2.4.- Ocupación del suelo*

*3.2.5.- Altura máxima*

*3.2.6.- Edificabilidad*

Artículo 5.2.- Espacios libres de dominio y uso público

Artículo 5.3.- Zona de equipamiento deportivo

Artículo 5.4.- Zona de equipamiento social

Artículo 5.5.- Zona de equipamiento educativo

Artículo 5.6.- Cuadro de características de las parcelas

**CAPITULO 6º.- NORMAS TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN  
CON LAS OBRAS PÚBLICAS**

Artículo 6.1.- De la urbanización

6.1.1.- Servicio de abastecimiento de agua

6.1.2.- Red de saneamiento y depuración

6.1.3.- Servicio de suministro de energía eléctrica y centro de transformación

6.1.4.- Servicio de alumbrado público

Artículo 6.2.- De los espacios libres

Artículo 6.3.- De la red viaria

Artículo 6.4.- Otros servicios públicos

Artículo 6.5.- Urbanización complementaria

6.5.1.- Concepto

## **CAPITULO 7º.- CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE**

**Artículo 7.1.- Objeto**

**Artículo 7.2.- Normas de protección del medio ambiente atmosférico**

**Artículo 7.3.- Protección del medio ambiente sonoro**

**Artículo 7.4.- Límites de nivel acústico**

**7.4.1.- Límites en el ambiente interior**

**7.4.2.- Límites en el ambiente exterior**

**Artículo 7.5.- Normas de limpieza**

**Artículo 7.6.- Norma de protección de los recursos hidráulicos por actividades no sujetas a la ley 16/2002**

# NORMAS URBANÍSTICAS



---

**CAPITULO 1º.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA**

---

**Artículo 1.1.- Objeto**

Las presentes Normas Urbanísticas son parte integrante del Plan Parcial del Sector R-2 del suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de El Burgo de Ebro (Zaragoza), teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito.

**Artículo 1.2.- Ámbito de aplicación**

El Plan Parcial viene a delimitar y ordenar de forma pormenorizada los terrenos comprendidos en el ámbito del Sector R-2, calificando el suelo y estableciendo un régimen jurídico de conformidad con el Plan General y con la legislación urbanística que le es de aplicación.

**Artículo 1.3.- Integración normativa**

Las presentes Normas constituyen el desarrollo y aplicación al ámbito territorial, sobre el que se actúa, de las diferentes disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de El Burgo de Ebro.

**Artículo 1.4.- Vigencia**

Aprobado el Plan Parcial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y el texto íntegro de estas Normas, los distintos documentos serán inmediatamente ejecutivos.

La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

### **Artículo 1.5.- Competencia**

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

### **Artículo 1.6.- Obligatoriedad**

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las ordenanzas y normas contenidas en el presente Plan Parcial.

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

### **Artículo 1.7.- Interpretación**

1. El Ayuntamiento de El Burgo de Ebro en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan Parcial a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del mismo.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan Parcial que se expresan en la Memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- La coherencia con el Plan General de El Burgo de Ebro (Zaragoza).

2. En la interpretación de los distintos documentos del Plan Parcial se aplicarán los siguientes criterios:

- Cada documento del Plan Parcial prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.

- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el apartado 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 Parcial para todas las materias que en ellas se regulan.

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

- Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.

- En ningún caso la interpretación del Plan Parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana de El Burgo de Ebro.

#### **Artículo 1.8.- Publicidad**

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

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

**Artículo 1.9.- Terminología de conceptos**

1. Con carácter general, el presente Plan Parcial pretende acomodarse en su terminología y conceptos a los definidos en el Plan General, en tanto en cuanto no se indique lo contrario o se desprenda una interpretación distinta del conjunto de los documentos de aquél.

2. Zonificaciones: cualidad de unos terrenos determinada por sus usos, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible. En el presente Plan Parcial las distintas zonificaciones se delimitan en el plano POP nº 1.

3. Manzana: cada uno de los ámbitos de carácter lucrativo residencial o de otros usos, así como de dotaciones locales, delimitados en los planos POP-1 y POP-5. Se identifican con las letras MR, ED, ED<sub>P</sub> y EC seguidas de un número de orden.



---

**CAPITULO 2º.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

---

### **Artículo 2.1.- Clasificación del suelo**

Los terrenos objeto del presente del Plan Parcial tienen la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado. Tendrán la condición de Suelo Urbano cuando, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

### **Artículo 2.2.- Titularidad del suelo**

Los terrenos ordenados por el Plan Parcial pueden ser públicos y privados.

Suelo público, es el conjunto de terrenos calificados como viales públicos (V), espacios libres de dominio y uso público (ZV), equipamientos públicos (EC, ED<sub>P</sub>, ED).

Suelo privado es el resto de terrenos del Plan, susceptibles de aprovechamiento lucrativo y calificados en el plano de zonificación como manzanas residenciales y otros usos y servicios privados de infraestructuras.

### **Artículo 2.3.- Zonificación**

El suelo ordenado en el presente Plan Parcial se divide en las siguientes zonificaciones, de acuerdo con el plano POP nº 1 “Zonificación”.

**1. Sistema local viario y estacionamientos.** Está constituido por los suelos públicos destinados al movimiento de peatones y vehículos, así como al estacionamiento en superficie de éstos. Su regulación en las Normas del Plan General se contiene en el artículo V.3.3.1.

peatonales, áreas de juego y recreo de niños (ZV). Su regulación en las Normas del Plan General se contiene en el artículo V.3.3.2. y sus especificaciones en estas Normas se recogen en el artículo 5.4.

**3. Sistema local de equipamientos públicos.** Comprende los siguientes subgrupos: equipamiento deportivo (ED<sub>P</sub>), equipamiento social (EC) y equipamiento educativo (ED). Su regulación en las Normas del Plan General se contiene en el artículo V.3.3.3. y sus especificaciones en estas Normas se recogen en los artículos 5.5., 5.6. y 5.7.

**4. Residencial.** Comprende los terrenos destinados a la implantación de viviendas como uso dominante (R). La regulación, edificabilidad y usos específicos de cada manzana se contemplan en el plano POP nº 1 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.1.).

**5. Otros usos-Terciario.** Comprende los terrenos destinados a la implantación de los usos lucrativos distintos del de vivienda como uso dominante (T). La regulación, edificabilidad y usos de cada manzana se contemplan en el plano POP nº 1 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.2.). En este Plan Parcial, el uso terciario convive con el residencial.

**6. Servicios privados de infraestructuras.** Comprende los terrenos privados destinados a la instalación de infraestructuras urbanas como centros de transformación, depósitos de combustible, centralización de antenas, etc. Su regulación se contempla en el plano POP nº 1 y en las normas particulares de su zonificación (artículo 5.6.).

#### **Artículo 2.4.- Concurrencia de limitaciones**

Las limitaciones que deban 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.

#### **Artículo 2.5.- Estudios de Detalle**

1. En aquellos supuestos en que la ordenación contenida en el Plan Parcial requiera la elaboración de un Estudio de Detalle, su ámbito mínimo será el de una manzana completa.

2. La edificación en el ámbito del presente Plan Parcial no requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, cuando la manzana esté configurada como una sola finca, el proyecto de edificación comprende la totalidad de la misma y éste se ajuste a la ordenación pormenorizada contenida en el plano POP nº 2.

3. La ordenación contenida en el Plan Parcial podrá modificarse mediante Estudios de Detalle siempre que no se alteren los parámetros de edificabilidad, ocupación y número de viviendas, pudiendo ordenarse las manzanas de acuerdo con las condiciones particulares de la zonificación respectiva.

4. Los Estudios de Detalle podrán trasvasar edificabilidad entre manzanas con las siguientes limitaciones:

- a) Que en ninguna de las manzanas se haya iniciado el proceso edificatorio.

- b) Que la diferencia de edificabilidad resultante en cualquier manzana no exceda en más o en menos el 20% de la edificabilidad establecida por el Plan Parcial.
- c) Que el resultado sea coherente con la ordenación del Plan Parcial.

### **Artículo 2.6.- Reparcelación**

La configuración parcelaria de los terrenos calificados como manzanas privadas de usos lucrativos se determinará en el Proyecto de Reparcelación, el cual concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con el contenido de las presentes normas.



---

**CAPITULO 3º.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

---

### **Artículo 3.1.- Naturaleza y contenido**

1. Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan Parcial, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos.

2. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas, prevención de incendios y demás disposiciones de aplicación.

3. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
2. Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos, con su jardinería.
3. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios.
4. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
5. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
6. Red de telefonía y telecomunicaciones.
7. Red de gas.

### **Artículo 3.2.- Determinaciones**

Sus determinaciones son las fijadas por el P.G.O.U. en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

En ningún caso, los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, ni podrán modificar las previsiones del P.G.O.U. ni del presente Plan Parcial que las desarrolla, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan Parcial.

En todo caso se estará a lo dispuesto en los artículos 159 a 163 del Reglamento de desarrollo de la Ley Urbanística de Aragón.

### **Artículo 3.3.- Documentación**

El Proyecto deberá ser redactado por Técnico de competencia legal, y contendrá los documentos exigidos en el artículo 162 del Reglamento de desarrollo de la Ley Urbanística de Aragón, debiendo ir visado por el Colegio Profesional correspondiente.

### **Artículo 3.4.- Tramitación**

Se aplicarán para su tramitación las reglas establecidas en el artículo 130 del Reglamento de desarrollo de la Ley Urbanística de Aragón.

La competencia para su aprobación inicial y definitiva corresponderá al Alcalde.

### **Artículo 3.5.- Cuotas de urbanización**

El derecho a edificar de cada propietario se condiciona al cumplimiento efectivo de las obligaciones y cargas que le correspondan, no procediendo el otorgamiento de la licencia de obras, sino se encuentra al corriente en el pago de las cuotas de urbanización.

De acuerdo con lo determinado en el artículo V.2.5. del Plan General, en su apartado V.2.5.1.e. que dice *“De acuerdo con lo establecido en el punto 6 de las Ordenanzas del Plan de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:*

*- En suelos residenciales, 90,15 euros por habitante equivalente, computándose cada vivienda con 3 habitantes equivalentes.*

Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro, para que este a su vez las entregue a la Institución que se haga cargo de la construcción de la depuradora.

---

**CAPITULO 4º.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

---



#### **Artículo 4.1.- Ámbito**

Se redactarán para las obras de construcción de nueva planta, modificaciones de estructura o aspecto exterior de los edificios existentes, cerramientos de solares y terrenos.

#### **Artículo 4.2.- Determinaciones**

Contendrán las determinaciones precisas para asegurar las condiciones de seguridad y salud del tipo de construcción para el que se redacten y para cumplir las condiciones urbanísticas exigidas, por este Plan Parcial.

#### **Artículo 4.3.- Documentación**

Estos proyectos constarán de Memoria, Planos, Pliego de Condiciones, Mediciones y Presupuesto, documentos que posibilitan la ejecución concreta y regularizan las condiciones contractuales y jurídicas de dicha ejecución.

Su grado de definición será tal, que la Dirección Técnica pueda ser llevada a cabo por Técnico diferente, al redactor del Proyecto.

#### **Artículo 4.4.- Tramitación**

Se habrá de presentar instancia de solicitud de licencia de obras acompañada de tres ejemplares del Proyecto, suscritos por Técnico competente y visados por el Colegio Oficial correspondiente, siendo el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro el competente para su aprobación.

#### **Artículo 4.5.- Unidades edificables**

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.

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

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

#### **Artículo 4.6.- Condiciones de estética. Tipología edificativa**

Las construcciones que se levanten en el ámbito del Plan Parcial serán de los siguientes tipos:

- Bloque aislado: Tipo de construcción con separación a los linderos de la parcela, con o sin patios interiores.
- Manzana cerrada: Tipo de construcción resultante de la agrupación de varias construcciones.

Los bloques aislados tratarán todos sus paramentos de cerramiento como fachadas. En las manzanas MR-5 y MR-10, no es preciso realizar retranqueos a las alineaciones.

Se da libertad de composición en materiales, huecos y disposición de volúmenes.

No se permite dejar vistos materiales estructurales salvo que su acabado sea el que tenga un tratamiento adecuado. Los materiales de cerramiento que tradicionalmente quedan ocultos, deberán ser revocados o pintados.

#### **Artículo 4.7.- Usos de la edificación**

El uso dominante es la vivienda tradicional en la que suelen vivir unidades familiares emparentadas entre sí.

##### **4.7.1. Usos permitidos**

- 1.- Vivienda colectiva.
- 2.- Residencia comunitaria y hotelera.
- 3.- Comercial, oficinas, terciarios, servicios públicos y equipamientos sin limitaciones.

Los siguientes usos se permiten con las siguientes limitaciones:

- 1.- Almacenes y distribución. En planta semisótano y baja de edificación colectiva con un máximo de 150 m<sup>2</sup>. de superficie y 2 CV. de potencia instalada.
- 2.- Talleres artesanales. En planta baja de edificación residencial o en local exclusivo, con un máximo de 300 m<sup>2</sup>. de superficie y 5 CV. de potencia instalada.
- 3.- Uso de reparación y montajes con las limitaciones industriales.

##### **4.7.2. Usos prohibidos**

Todos los industriales, almacenaje o distribución que superen las condiciones anteriores.

## **Artículo 4.8.- Condiciones generales de volumen**

### **4.8.1. Definición**

El volumen estará determinado por todos los cuerpos cerrados del edificio o edificios, por encima de la rasante oficial fijada por el Plan Parcial.

### **4.8.2. Edificabilidad**

Es el coeficiente que se aplica a cada tipo de suelo expresada en cantidad de superficie que puede edificarse en un terreno por unidad de superficie del mismo, se expresa en  $m^2/m^2$ .

### **4.8.3. Número máximo de viviendas**

Es el número de viviendas de 85 metros cuadrados construidos, que el Plan Parcial asigna a cada solar o manzana.

### **4.8.4. Altura máxima edificable**

#### **1.- Definición.**

Es la dimensión vertical de un edificio, sobre el terreno medida de la cara inferior del techo de la última planta hasta la rasante de la acera o del terreno.

Los límites de altura permitidos se establecen en metros y en número total de plantas incluida la baja, a este límite se denomina altura máxima.

La altura máxima fijada en este Plan Parcial es de PB+2 y 10,50 mts. máximo.

#### **2.- Forma de medir la altura.**

En todas las parcelas, como origen de la medición de la altura, se tomará la rasante de la acera.

El suelo de la planta baja no superará 1,50 mts. la rasante de la acera o aceras de las calles a las que recaiga.

**3.- Construcciones admitidas por encima de la altura máxima.**

No se considerarán incluidos en la altura máxima a efectos de su limitación los siguientes elementos:

a) Los faldones de cubierta, siempre que el espacio encerrado por ellos no exceda el límite definido por planos con una pendiente del 40% equivalente a 22°, trazados de la forma siguiente:

- Cuando exista un alero o cornisa cuya cota coincida con el forjado del techo de la última planta, los planos se trazarán por el borde del alero o cornisa proyectado, este borde no superará el vuelo máximo permitido desde la fachada y la línea de cumbrera no estará situada a una altura mayor de 4,00 metros desde la cara superior del último forjado.

El espacio comprendido por los faldones de la cubierta solo podrá destinarse a piezas habitables propias del uso de la vivienda que se vincule física y registralmente situada en la planta inferior y siempre y cuando estas satisfagan íntegramente el programa mínimo de vivienda conforme a lo expresado en estas normas.

b) Los antepechos de remate de terrazas o cubiertas no podrán superar en más de 1,50 mts. la altura de cornisa.

c) Los remates de cajas de escaleras y ascensores con una altura máxima de 3,50 mts.

d) Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos.

e) Pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio con una altura máxima de 3,00 metros.



f) Sobre la altura máxima se permiten también estructuras funcionales propias del edificio tales como pararrayos y antenas colectivas.

#### 4.8.5. Retranqueos

La ordenación que se propone obliga a hacer coincidir las fachadas de las edificaciones con la alineación del vial.

En aquellas parcelas que pretendan retranquear la edificación se deberá tramitar previamente un Estudio de Detalle.

### **Artículo 4.9- Condiciones higiénicas**

#### 4.9.1.- Uso residencial unifamiliar

Se estará a lo dispuesto en el Plan General artículo II.6.1.

#### 4.9.2.- Otros usos residenciales

En los usos residenciales colectivos, comunitarios y hoteleros se estará a lo dispuesto en el artículo II.6.1. del Plan General y en la legislación sectorial que les sea de aplicación.

#### 4.9.3.- Otros usos

Se estará a lo dispuesto en el artículo II.6.2. del Plan General y en la legislación sectorial que les sea de aplicación.

---

**CAPITULO 5º.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

---

## **Artículo 5.1.- Zona residencial**

### **1.- Generalidades**

1. La zona residencial comprende dos subzonificaciones delimitadas: la manzana cerrada y el bloque lineal a dos orientaciones.

2. La zona correspondiente a manzana cerrada, comprende los espacios identificados en los planos POP nº 1 como MR-1, MR-2, MR-3, MR-4, MR-6, MR-7, MR-8, MR-10, MR-11, MR-12 y MR-13.

Su regulación se establece a continuación.

3. La zona correspondiente a bloque lineal, comprende los espacios identificados en los planos POP nº 1 como MR-5 y MR-9.

Su regulación se establece a continuación.

En general para lo no establecido en estas Normas, se estará a lo dispuesto en el Plan General para la zona de edificación residencial RA-2.

### **2.- Regulación de las manzanas cerradas**

#### **2.1.- Tipo de ordenación**

El tipo dominante es el de manzana cerrada ocupando su perímetro, pudiéndose edificar todo o parte del frente de la parcela, pero situando la construcción en la alineación, debiendo limitar el resto del solar por un cerramiento con el mismo tratamiento de materiales de la fachada.

El Plan Parcial permite edificar en manzana abierta siempre que la edificación se ordene mediante Estudio de Detalle, en manzanas completas, o semimanzanas.

## 2.2.- Condiciones de uso

Los establecidos en el artículo 4.7.

## 2.3.- Condiciones de aprovechamiento

### 2.3.1.- *Aprovechamiento de manzanas o semimanzanas*

En estas Normas y en los planos de ordenación figuran para cada manzana residencial o semimanzana en aquellas que no entran completas en el ámbito, la edificabilidad máxima destinada a uso residencial, el número máximo de viviendas (de 85 m<sup>2</sup>. construidos) y la edificabilidad máxima permitida en ella con destino a otros usos o terciario.

### 2.3.2.- *Condiciones de las parcelas*

La parcela-tipo elegida en este Plan Parcial es la de 6,00 mts. de fachada a vial público y 17,50 mts. de fondo.

Las parcelas que no reúnan estas condiciones pero aparezcan dibujadas en el plano POP nº 2 del Plan Parcial, cumplen con las condiciones para ser edificadas.

Cuando se trate de hacer una parcelación, deberá cumplirse que la parcela mínima, tenga 6,00 mts. de fachada a viario público o espacio privado de uso público y una superficie mínima de 90 m<sup>2</sup>.

### 2.3.3.- *Retranqueos*

En manzana cerrada la edificación coincidirá con la alineación oficial. Se permiten retranqueos de hasta 3,00 mts. en planta baja, a modo de porches, siempre que el edificio tenga como mínimo dos plantas (PB+1).

#### *2.3.4.- Ocupación del suelo*

##### Manzana cerrada

- Planta baja, máximo el 75% de la parcela.
- Plantas alzadas, 14,00 mts. de profundidad con un máximo del 75% de ocupación y dejando como mínimo 3,00 mts. al lindero del fondo.

##### Manzana abierta

Cuando se ordenen manzanas mediante Estudio de Detalle, se podrá ocupar:

- Planta baja, máximo el 75% de la parcela.
- Plantas alzadas, máximo del 75% de la parcela.

En ambos casos se respetará la separación de 3,00 mts. a los linderos con otras parcelas, salvo que la ordenación sea de toda la manzana.

#### *2.3.5.- Altura máxima*

Será de PB+2 y 10,50 mts. a la cara inferior del forjado de la última planta, medida desde la acera en el punto medio de la fachada o fachadas si recaen a varias calles.

#### *2.3.6.- Edificabilidad*

La edificabilidad máxima, por parcela será de 0,88 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 3.- Regulación de las manzanas de bloque lineal

#### *3.1.- Tipo de ordenación*

El tipo de construcción en las manzanas MR-5 y MR-10, es el de bloque lineal a dos orientaciones situando la edificación en el interior de la manzana señalada en el plano POP nº 1.

### 3.2.- Condiciones de uso

Los establecidos en el artículo 4.7.

#### 3.2.1.- *Aprovechamiento de las manzanas*

En estas Normas y en los planos de ordenación figurán para cada manzana, la edificabilidad máxima destinada a uso residencial, el número máximo de viviendas (de 85 m<sup>2</sup>. construidos) y la edificabilidad máxima permitida en ellas con destino a otros usos o terciario.

#### 3.2.2.- *Condiciones de las parcelas*

La parcela que determina el Plan Parcial tiene 80 mts. de longitud por 22,50 mts. de fondo, con una superficie de 1.800 metros cuadrados. Figuran en el plano POP nº 2.

#### 3.2.3.- *Retranqueos*

La edificación se situará tanto en planta baja como en alzadas, bien por medio de un Estudio de Detalle cuando se vaya a construir por fases, o por el propio proyecto de ejecución cuando se construya toda la manzana.

#### 3.2.4.- *Ocupación del suelo*

- Planta baja.- 100% de la manzana.
- Plantas alzadas.- 100% de la manzana, salvo los patios de luces necesarios.

#### 3.2.5.- *Altura máxima*

Será de PB+2 y 10,50 mts. a la cara inferior del forjado de la última planta, medido desde la acera en el punto medio de la fachada.

### *3.2.6.- Edificabilidad*

La edificación máxima, por parcela será de 1.421 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. de uso residencial.

La edificabilidad máxima de otros usos será de 0,375 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad máxima total de la parcela será de 1,79 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **Artículo 5.2.- Espacios libres de dominio y uso público**

1.- Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a zona verde, parques y jardines, paseos peatonales y áreas de juego, identificado en los planos POP nº 1 con la signatura ZV.

2.- Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

ZV-1.- Tiene el carácter de plaza ajardinada, tendrá un espacio de juego.

Su regulación viene establecida por las determinaciones del Plan General en su artículo VI.2.2.2., como queda ya establecido en el apartado 2.2.1. de la Memoria; se plantarán un mínimo de 25 árboles.

ZV-2.- Tiene el carácter de plaza ajardinada con amplios espacios de juegos.

Se regulará la edificación como en el caso anterior, se plantarán un mínimo de 90 árboles.

ZV-3.- Tiene carácter de paseo arbolado con zonas de estancia, bancos, papeleras... En el no se permite ninguna edificación permanente.

### **Artículo 5.3.- Zona de equipamiento deportivo**

1.- Constituye la reserva de suelo público destinada al desarrollo de actividades deportivas, en este Plan dada su superficie, tiene vocación de ser integrada con el equipamiento educativo, se identifica en los planos POP nº 1 y POP nº 2 con el signo de ED<sub>P</sub>.

2.- Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

- Uso principal: el deportivo.
- Usos compatibles: los de equipamiento cultural, asociativo, asistencial, salas de reunión.
- Edificabilidad: 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 75%
- Altura máxima: B+2
- Estacionamientos: 1 Ud. cada 200 m<sup>2</sup>. en el interior de la parcela.

### **Artículo 5.4.- Zona de equipamiento social**

1.- Constituye la reserva de suelo público destinada a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos. Se identifica en los planos POP nº 1 y POP nº 2 con el signo EC.

2.- Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

- Uso principal o dominante: los ya enumerados.
- Usos compatibles: los accesorios del principal.
- Edificabilidad: 2,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Retranqueos: no se establecen.
- Ocupación máxima: 75%
- Altura máxima: PB+2
- Estacionamientos: 1 plaza cada 200 m<sup>2</sup>. en el interior de la parcela.



**Artículo 5.5.- Zona de equipamiento educativo**

1.- Constituye la reserva de suelo público destinada a centros de educación primaria y educación secundaria obligatoria. Se identifica en los planos POP nº 1 y POP nº 2 con el signo ED.

2.- Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

- Uso principal: el educativo.
- Usos compatibles: los accesorios del principal.
- Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50%
- Retranqueos: 5 mts. a la zona verde.
- Altura máxima: PB+2
- Estacionamientos: 1 plaza cada 200 m<sup>2</sup>. en el interior de la parcela.

**Artículo 5.6.- Zona de servicios privados de infraestructuras**

1.- Constituye la reserva de suelo privado destinado a la instalación de infraestructuras urbanas como son los centros de transformación eléctrico. Se identifican en los planos PoP nº1 y PoP nº 2 con el signo Z SIP. Se encuentran situadas en la manzana número 7. Son dos parcelas cada una de 19,50 m<sup>2</sup>. de superficie.

2.- Su regulación responde a las siguientes determinaciones:

- Uso principal: instalaciones eléctricas, centro de transformación.
- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 100%
- Altura máxima: 4,50 mts.

**Artículo 5.6.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS**

Uso	Manzana N°	Superficie m2.	Edificación Residencial m2.	Otros usos m2.	N° Máximo viviendas 85 m2/ Viv.	Edificación total m2.	Índice de edificación m2./m2.	Destino	Titularidad
R1	1	4.512,15	3.147,92	831,69	37	3.979,61	0,88	V. Libre	Privada
R2	2	2.800,00	1.953,43	516,10	23	2.469,53	0,88	V. Libre	Privada
R3	3	3.937,50	2.747,01	725,77	32	3.472,78	0,88	V. Libre	Privada
R4	4	1.225,00	854,62	225,80	10	1.080,42	0,88	V. Libre	Privada
R5	5	1.800,00	2.558,00 *	676,00	30	3.234,00	1,79	VPA. Colect.	Privada
R6	6	3.457,46	2.412,11	637,29	28	3.049,40	0,88	V. Libre	Privada
E7	7								Ayf y Privada
R8	8	4.830,00	3.369,67	890,28	40	4.259,95	0,88	V. Libre	Privada
R9	9	845,27	589,71	155,81	7	745,52	0,88	V. Libre	Privada
R10	10	1.800,00	2.558,00 **	676,00	30	3.234,00	1,79	VPO. Colect.	Ayuntamiento
R11	11	1.400,00	976,71	258,06	12	1.234,77	0,88	V. Libre	Privada
R12	12	3.016,56	2.104,51	556,02	25	2.660,53	0,88	V. Libre	Privada
R13	13	1.080,91	754,10	199,23	9	953,33	0,88	V. Libre	Privada
R14	14	2.234,94	1.559,21	411,95	18	1.971,16	0,88	V. Libre	Privada
Priv.		31.139,79	23.027,00	6.084,00	271	29.111,00			Privada
Ayf		1.800,00	2.558,00	676,00	30	3.234,00			Ayuntamiento
<b>TOTAL</b>		<b>32.939,79</b>	<b>25.585,00</b>	<b>6.760,00</b>	<b>301</b>	<b>32.345,00</b>			

\* Viviendas protegidas precio máximo.

\*\* Viviendas protegidas precio básico.

---

**CAPITULO 6º.- NORMAS TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS OBRAS PÚBLICAS**

---

## **6.1.- DE LA URBANIZACIÓN**

### **Artículo 6.1.1.- Servicio de abastecimiento de agua**

#### **1.- 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 de captación, abastecimiento y distribución de agua, y, salvo justificación técnica suficiente, deberán 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 y en el presente Plan, y se señalarán en ellos las condiciones específicas no previstas que deben cumplimentar las tomas que se realicen a la red general.

El frente entre la carretera y la línea de edificación se urbanizará permitiéndose en esta franja solamente aparcamientos.

Los servicios al sector que afecten a la zona de influencia de la carretera requerirán la preceptiva autorización de este Organismo mediante proyecto de urbanización, antes de su implantación.

Una vez redactado el correspondiente Proyecto de Urbanización, que recogerá lo aquí informado, deberá enviarse a informe del Servicio de Conservación y Explotación de Zaragoza. Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón.

## 2.- Prescripciones para la toma y abastecimiento de agua

La captación de agua, así como la conducción de abastecimiento del sector, se realizará a partir de la red que parte del anillo perimetral del Casco Urbano.

En caso preciso el abastecimiento deberá asegurarse mediante depósitos reguladores.

La conducción de impulsión de abastecimiento irá situada en zanja, protegiendo los pasos de calzadas, haciéndolos capaces de soportar las cargas que por ellos transiten. Será de P.V.C. de presión.

## 3.- Prescripciones para la red de distribución, tomas y conducciones particulares

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

Las tomas a 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 de su uso.

### **Artículo 6.1.2.- Red de saneamiento y depuración**

#### **1.- Prescripciones generales**

En el proyecto de urbanización que desarrolle el presente Plan, deberá determinarse la estructura de la red, compuesta de punto de conexión con la red existente, colector y alcantarillas, de acuerdo con las directrices contenidas en el esquema general.

El sistema general de saneamiento del sector deberá prever la recogida de aguas pluviales del mismo, así como las residuales.

#### **Caudal de evacuación del polígono**

$$Q_T = Q_r + Q_p$$

$$Q_r = 0,17 \text{ l/sg.}$$

$$Q_p = 0,8 \times 200 \text{ l/sg./Ha} \times 6,84 \text{ Has} = 1.094,4 \text{ l/sg.}$$

$$Q_T = 0,17 + 1.094,4 = 1.094,57 \text{ l/sg.}$$

La tubería a instalar deberá ser P.V.C., con juntas especiales. El diámetro según cálculos.

Irá enterrado en zanja, y existirán pozos de registro cada 50,00 ml. como máximo. A ellos acometerán los sumideros de calzada.

#### **2.- Prescripciones para las acometidas de vertidos y conducciones**

Se tendrá en cuenta 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 establecerá el procedimiento adecuado de separación de estas, que evite 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 obligados los talleres artesanales a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores o coloraciones del agua.

No se admitirán diámetros inferiores a 0,30 m.; ni velocidades menores de 0,50 m/sg.

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 un local de cualquier tipo, se construirá antes de él en el interior de la propiedad privada una arqueta decantadora de grasas y sólidos con rejas de desbaste, que deberán limpiarse periódicamente.

### **Artículo 6.1.3.- Servicio de suministro de energía eléctrica y centro de transformación**

#### **1.- Prescripciones generales**

La red de distribución de energía eléctrica tanto en baja como en alta 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.

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.

### **Artículo 6.1.4.- Servicio de alumbrado público**

#### **1.- 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 las que se tengan que 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 1.965.
- 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 25 m., y factor de uniformidad de 0,25.

**Artículo 6.2.- De los espacios libres**

Los espacios libres del Plan Parcial, quedan definidos en el artículo 5.4.

Los proyectos de urbanización contemplarán el diseño de estos espacios, en cuanto a los jardines que deberán quedar delimitados por bordillo de las zonas de paso o estancia bien sean de pavimentos terrizos o de baldosa de terrazo.

Recogerán la red de riego que será por goteo para los árboles y aspersión para las zonas sembradas de césped o parterres ornamentales.

Además del alumbrado que ya se ha mencionado, deberán disponer del mobiliario urbano complementario como bancos, papeleras, zonas de juego infantiles.

### **Artículo 6.3.- De la red viaria**

Los accesos al sector se realizarán desde la travesía de la carretera CN-232, a través del vial "X" que tiene la clasificación de sistema general viario por el Plan General. Desde la misma travesía parten otros viales en dirección sur, vial "D" de nueva creación y los viales "E" prolongación de la calle existente denominada Miguel Labordeta y el vial "F" prolongación de la calle Luis Buñuel. Tanto el vial "D" como el "E" unen la travesía de la carretera mencionada con el vial "Y", que es sistema general, situado a 200 mts. al sur de la carretera.

Por el este del ámbito, la trama viaria del sector se conecta con el viario del suelo urbano consolidado a través de los viales "H" y "B", teniendo este continuidad con la calle Cortes de Aragón.

La red viaria tendrá las secciones que se determinan en la documentación del Plan Parcial y que ya se describió en la Memoria.

La sección estructural de los viales "X" e "Y", será la apropiada para resistir el tráfico pesado. El relleno a efectuar sobre la explanación se realizará por toneladas de 30 cm. de espesor máximo, debiendo tener un grado de consolidación del 95% del Proctor Modificado, constituyéndose el firme con una capa de 12 cm. de asfalto.

La sección estructural de los viales "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" y "H", estará constituida por una subbase granular de 25 cm. de espesor, sobre la explanación, con un grado de consolidación del 95% del Proctor Modificado, constituyendo el firme de rodadura con una capa de 10 cm. de asfalto.

El vial "I", al ser peatonal, se realizará con una subbase granular de 15 cm. de espesor, compactada al 95% del Proctor Modificado, solera de hormigón en masa de 13 cm. de espesor y baldosa se terrazo sobre mortero de agarre de arena y cemento 1/10.

#### **Artículo 6.4.- Otros servicios públicos**

##### **1.- 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 los que establezca 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 puestos 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, arce-nes y aceras de las vías.

#### **Artículo 6.5.- Urbanización complementaria**

##### **6.5.1.- Concepto**

Se entenderá por urbanización complementaria, a los efectos de esta Ordenanza, 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) Movimiento 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, 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 interiores de vehículos.

---

**CAPITULO 7º.- CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE**

---

**Artículo 7.1.- Objeto**

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

**Artículo 7.2.- Normas de protección del medio ambiente atmosférico**

Los titulares de focos emisores, potencialmente contaminantes, a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, a las que no sea aplicable la Ley 16/2002, están obligados a respetar permanentemente los niveles de emisión que se establecen en el Decreto 833 de 1.975, de 6 de febrero.

**Artículo 7.3.- Protección del medio ambiente sonoro**

En este sector con uso dominante residencial y en el que pueden coexistir, usos comerciales y de servicios, además de pequeños almacenes y talleres artesanales, en el interior de los edificios, con un tráfico fundamentalmente de vehículos ligeros en el exterior, se establecen las condiciones que deben garantizar la protección de la población contra la contaminación de ruidos y/o vibraciones.

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.

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

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

Los niveles máximos sonoros emitidos por una actividad no podrán superar los 60 dBA, medidos en otra actividad próxima o adyacente.

Los equipos de las instalaciones de aire acondicionado, ventilación o refrigeración, como ventiladores, extractores, unidades condensadores y evaporadores, compresores, bombas, torres de refrigeración y otras similares, deberán estar dotados de los elementos de insonorización adecuados, para no superar los niveles establecidos en la presente norma.

#### **Artículo 7.4.- Límites de nivel acústico**

##### **7.4.1.- Límites en el ambiente interior**

1.- Ninguna actividad o fuente sonora, excluido el ruido ambiental (tráfico o fuentes naturales), podrá producir en el ambiente interior de las viviendas o locales de una edificación, niveles sonoros medidos en dB(A) superiores a los señalados a continuación:

Uso	Locales	Día (8.00 a 22.00 h.)	Noche (22.00 a 8.00 h.)
Sanitario (*)	Dormitorios	35	27
	Zonas comunes	40	30
Residencial	Piezas habitables	40	27
	Pasillos, aseos y cocinas	45	30
Docente	Aulas	40	30
	Dormitorio preescolar	35	27
Servicios terciarios	Hospedaje (**)	40	28
	Despachos profesionales	40	40
	Oficinas	45	45

(\*) En usos sanitarios sólo están comprendidas las zonas de hospitalización.

(\*\*) En hospedaje sólo están comprendidos los dormitorios.

2.- Estos criterios se revisarán de acuerdo a los avances normativos europeos, estatales y autonómicos, adoptando los criterios más restrictivos en su caso.

#### 4.2.- Límites en el ambiente exterior

1.- Ninguna actividad o fuente sonora, excluido el ruido ambiental (tráfico o fuentes naturales), podrá producir en el ambiente exterior niveles sonoros medidos en dB(A) superiores a los señalados a continuación:



---

Áreas acústicas	Día (8.00 a 22.00 h.)	Noche (22.00 a 8.00 h.)
Residencial	65	55

---

2.- El objetivo de emisión de niveles sonoros en ambientes exteriores producidos por el ruido del tráfico, se fija en valores que no superen 65 dB(A) NED y 55 dB(A) NEN.

#### **Artículo 7.5.- Normas de limpieza**

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

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

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.

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 compactos, 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.

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

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

**Artículo 7.6.- Norma de protección de los recursos hidráulicos por actividades no sujetas a la ley 16/2002**

Es objeto de ésta norma la regulación de los vertidos residuales procedentes de las instalaciones industriales no sujetas a la Ley 16/2002 ubicadas en el sector, dirigida a la protección de los recursos hidráulicos.

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, 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.

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 las Normas Generales del sector, así como a las específicas que regulan las condiciones sanitarias de los mismos.

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 por razón de su naturaleza y cantidad sean o puedan ser suficientes, por si mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un exposímetro, 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 cm. 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 si 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 y medio receptor.
- e) Disolventes: Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.

Zaragoza, mayo de 2004

EL ARQUITECTO

EL ABOGADO

\*Constan las firmas



Fdo. xxxxxxxxxxxxxx

Fdo. xxxxxxxxxxxxxx