

SECCIÓN QUINTA

Núm. 355

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS,
ENERGÍA Y VIVIENDA

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2024, en expediente 1105795/2014, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo modificación aislada núm.1 del Plan Parcial del Sector SUZ 61/1, a instancia de la Junta de Compensación del citado ámbito, según documentación técnica fechada en mayo de 2024, comprensiva de memoria, normas urbanísticas, ejecución y plan de etapas, estudio económico financiero, estudio de tránsito y accesos en el sector 61-1 del PGOU de Zaragoza, estudio de impacto acústico del SUZ 61-1 del PGOU de Zaragoza y planos. En los términos de lo informado por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano en fecha 25 de noviembre de 2024, debe formar parte de esta documentación el «Estudio Geotécnico» de 2004 integrante del plan parcial aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2012 (expediente municipal número 1384371/2006).

Segundo. — Dar traslado del presente acuerdo a la Demarcación de Carreteras en Aragón, para su conocimiento y efectos oportunos y notificar al interesado de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con indicación de los recursos pertinentes contra el presente acuerdo.

Tercero. — Publicar en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón* (BOPZ) el presente acuerdo junto con las normas urbanísticas de la modificación aislada núm. 1 del Plan Parcial del Sector SUZ 61/1, previa remisión al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de una copia del proyecto en soporte digital, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.6, por remisión del artículo 85.2, y la disposición adicional quinta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Cuarto. — Levantar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición en el ámbito de la modificación del Plan, de acuerdo con lo previsto en el artículo 78.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

Lo que se comunica para general 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 los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional cuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

I. C. de Zaragoza, a 10 de enero de 2025. — El secretario General del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La letrada-jefa del Servicio, Vanesa Laguarda Soro.

II. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 1. *Objeto y ámbito de aplicación.*

Las presentes normas urbanísticas tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación en el ámbito territorial del Plan Parcial del Sector SUZ (D) 61/1 del PGOU de Zaragoza.

Art. 2. *Integración normativa.*

2.1. Las normas urbanísticas del PGOU de Zaragoza y las presentes normas urbanísticas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

2.2. Las presentes normas urbanísticas desarrollan las normas del Plan General y concretan las determinaciones de su título séptimo en el ámbito denominado SUZ (delimitado por convenio) 61/1, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en lo no expresamente regulado en estas normas con el de los títulos primero, segundo, séptimo y octavo de las normas del Plan General.

Art. 3. *Vigencia.*

Aprobado el Plan con carácter definitivo y publicado el mismo junto con el texto íntegro de sus normas urbanísticas, los distintos documentos del Plan Parcial serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias a que se refiera, carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran, mientras no se presenten las subsanaciones.

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

Art. 4. *Interpretación.*

1. La interpretación de los documentos del Plan Parcial se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

—La unidad y coherencia de todos los documentos, considerados como partes integrantes del Plan.

—El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.

—La coherencia con el Plan General de la Ciudad.

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

A) En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera más específicamente.

B) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra 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 presente Plan para todas las materias que en las mismas se regulan.

C) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra A) prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próximas al tamaño real.

D) En ningún caso la interpretación del Plan Parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana.

CAPÍTULO II

TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 5. *Terminología de conceptos.*

5.1. Zonificación. 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 O7 V4.

5.2. Áreas de movimiento: Espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación se incluye en el plano O8 V5.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ZONIFICACIONES

Art. 6. Clasificación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial una vez aprobado el mismo tienen la naturaleza de suelo urbanizable delimitado.

Su clasificación como suelo urbano se producirá en la medida en que se aprueben y realicen los proyectos de reparcelación y urbanización, y lleguen a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica en ejecución del Plan Parcial.

Art. 7. Calificación del suelo y zonificación.

El suelo ordenado en el presente Plan Parcial se divide en las siguientes zonificaciones:

I. Sistemas generales:

Corresponde al suelo destinado por el PGOU para la reserva de sistemas generales destinados a viarios, y otros usos como los pertenecientes al corredor ferroviario.

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

II. Sistemas locales:

II.1. Sistema local viario.

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

II.2. Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos.

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

II.3. Sistema local de equipamiento público.

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

- Equipamiento docente.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento social.

III. Edificación lucrativa residencial:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo III de estas normas, considerando las siguientes zonas:

III.1. Edificación residencial colectiva en régimen de protección pública.

III.2. Edificación residencial en régimen libre.

IV. Edificación lucrativa no residencial:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo III de estas normas, considerando la siguiente zona:

IV.1. Parcela de uso terciario.

CAPÍTULO II

ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 8. Estudios de detalle.

8.1. La edificación en el ámbito de cada una de las manzanas completas destinadas a usos lucrativos no requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle, sino que los proyectos edificatorios se ajustarán en su redacción a las presentes normas.

8.2. La modificación de las alineaciones interiores de las manzanas (áreas de movimiento) y del resto de las determinaciones por ellas afectadas implicarán la necesidad de la tramitación de un estudio de detalle.

8.3. No podrán modificarse a través de estudio de detalle aquellas determinaciones que una norma o reglamento determinen que deban ser regulados por una figura de planeamiento general o derivado de mayor rango.

CAPÍTULO III

PARCELACIONES Y REPARCELACIONES

Art. 9. *Usos lucrativos.*

9.1. La configuración parcelaria de las manzanas 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 las determinaciones del presente Plan Parcial.

9.2. Las parcelas resultantes no serán inferiores a 500 m² en parcelas con destino a viviendas colectivas y de 150 m² en parcelas con destino a vivienda unifamiliar, y en todo caso deberán permitir el cumplimiento de las separaciones a linderos y entre edificios.

9.3. Si como consecuencia del proyecto de reparcelación o de futuras parcelaciones se dividiera alguna de las manzanas reseñadas en el Plan Parcial, se deberá redactar un estudio de detalle en el que se concreten los parámetros correspondientes a cada una de las resultantes.

9.4. El proyecto de reparcelación recogerá en su caso, las servidumbres de paso, luces y vistas necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación.

9.5. Los espacios libres interiores que se configuren como procomunales, así como el régimen de los mismos se determinarán en el proyecto de reparcelación, y su superficie contabilizará a los efectos del cálculo de la parcela mínima antes reseñada.

CAPÍTULO IV

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Art. 10. *Naturaleza y contenido.*

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 siendo su alcance el previsto en el artículo 160.3 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
2. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable y de hidrantes contra incendios.
3. Red separativa de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
4. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
5. Red de telefonía y telecomunicaciones.
6. Red de gas.
7. Conexión con sistemas generales.

Art.11. *Ámbito de la urbanización.*

Las obras de urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del Plan Parcial por configurarse este como una sola unidad de ejecución, y abarcarán los sistemas generales adscritos colindantes con el sector, así como las infraestructuras y conexiones necesarias para su funcionamiento.

Art.12.

12.1. Ejecución de la urbanización.

El presente plan parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito por configurarse este como una sola unidad de ejecución. El proyecto de urbanización podrá completarse con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

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

Con las garantías pertinentes se podrán simultanear los procesos de edificación y urbanización.

12.2. Condiciones generales de urbanización.

1. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan Parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.

2. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, espacios libres o zonas verdes. Serán subterráneas o se integrarán en la edificación.

4. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan parcial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

5. El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que estas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

12.3. Características de la red viaria.

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

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

3. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito.

12.4. Características de los espacios libres y zonas verdes.

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

2. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento, al menos del cincuenta por ciento del total del sistema local de espacios libres de dominio y uso público.

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

12.5. Cumplimiento de prescripciones.

En cumplimiento de las prescripciones que se desprenden de los informes de aprobación inicial del Plan se incorpora el presente punto.

12.5.1. Geotecnia.

1. El proyecto de urbanización deberá contemplar la eliminación, y, en su caso, sustitución por materiales adecuados, de los rellenos antrópicos en los suelos de cesión, adecuando dichas zonas al destino final de los suelos.

2. El periodo de garantía de los suelos de cesión a establecer durante la tramitación de los correspondientes proyectos de urbanización y de obras ordinarias será el establecido en la normativa vigente pudiendo establecerse uno más amplio que responda a posibles desperfectos en la urbanización derivados del asiento de los rellenos existentes en el sector.

3. En los estudios geotécnicos de los correspondientes proyectos de edificación se realizarán, al menos, los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios del Documento Básico de Seguridad Estructural Cimentos



(DB SE-C) del Código Técnico de la Edificación (BOE número 74, de 28 de marzo de 2006) para el grupo de terreno T-3, no siendo en ningún caso inferiores a las indicadas para el T-2.

4. Se realizará un seguimiento periódico de los tubos piezométricos situado en los sondeos 1, 5 y 8.

12.5.2. Centros de transformación.

Los centros de transformación se integran en las parcelas lucrativas dentro de su perímetro, en cumplimiento de lo prescrito por el servicio de ingeniería y desarrollo urbano, y se ubicarán sobre el terreno ello de conformidad con las exigencias de las compañías distribuidoras.

12.5.3. Criterios de diseño para el proyecto de urbanización.

1. Accesos al sector.

El arranque del ramal de acceso desde la carretera de Logroño N-232 sentido Zaragoza y el sector SUZ 61/1 comenzará lo antes posible, adecuándose a la geometría de los pasos del ferrocarril existentes, procurando las máximas condiciones de seguridad para los vehículos, y a partir de la solución informada favorablemente por la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón el 13 de febrero de 2009.

2. Secciones viarias.

En el correspondiente proyecto de urbanización se concretará la distribución de la sección transversal de las calles previstas en el Plan Parcial.

3. Red de abastecimiento.

La red de abastecimiento se calculará con una dotación de 300 litros por habitante y día.

El cálculo de la red de hidrantes se realizará en base a la normativa vigente (Código Técnico de la Edificación y Ordenanzas Municipales).

Las viviendas unifamiliares deben tener un único punto de conexión con la red municipal, y controlar todo el consumo mediante un contador totalizador situado en el límite de la parcela.

4. Red de saneamiento.

Las viviendas unifamiliares deben tener un único punto de conexión con la red municipal por manzana, estableciendo una red particular en el interior de la misma.

Los criterios para el cálculo de las redes de pluviales y residuales, y de otros elementos de la red que puedan ser necesarios, se indicará por el Área de Infraestructuras y participación ciudadana.

5. Acequias y servicios.

En el correspondiente proyecto de urbanización se representará sobre el plano longitudinal de la acequia como se producen todos los cruces de servicios, debiendo ser mantenida y conservada, y ejecutadas las labores de limpieza por el Sindicato, Comunidad de regantes u organismo de cualquier naturaleza a la que se ceda su uso o explotación, no correspondiendo tales labores en ningún caso al Ayuntamiento de Zaragoza.

TÍTULO III

NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA RED VIARIA

Art. 13. *Línea de edificación.*

13.1. Las edificaciones de las manzanas de usos lucrativos deberán estar comprendidas dentro de las áreas de movimiento señaladas en los planos de ordenación (plano O-5).

Art. 14. *Vuelos.*

14.1. Los vuelos a las vías públicas serán los permitidos por las normas del Plan General.

14.2. Se permiten vuelos a espacios libres privados siempre que recaigan dentro de las áreas de movimiento de la edificación.

Art. 15. *Estacionamientos.*

15.1. El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista vinculada a los viales públicos, reservando el 2% como mínimo para usuarios minusválidos con las condiciones dimensionales exigidas al respecto.

15.2. En las manzanas de usos lucrativos los proyectos de edificación deberán prever la dotación complementaria mínima de estacionamientos y de carga y descarga exigida por las normas del vigente Plan General.

CAPÍTULO II

CONDICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS ZONAS

Art. 16. *Construcciones sobre la altura máxima.*

Se regirán por las normas y ordenanzas del Plan General.

Art. 17. *Paramentos al descubierto y cornisas.*

17.1. Todos los paramentos al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

17.2. Los tramos de la edificación que respondan a una misma altura reguladora deberán tener una continuidad de la línea de cornisa. En consecuencia con lo anterior, las diferencias de rasante se absorberán en la altura de planta baja.

Art.18. *Ocupación máxima.*

Dentro de las áreas de movimiento, la ocupación será tal, que en todo caso, permitirá cumplir la condición de vivienda exterior.

CAPÍTULO III

NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 19. *Zona de edificación residencial colectiva con régimen de protección pública de las señaladas en el PGOU vigente.*

19.1. Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:

Edificación destinada a vivienda colectiva en régimen de protección pública, ubicada en tres bloques.

2. Condiciones de parcelación:

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación O.4C de la edificación del plan parcial a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituye una parcela independiente, que podrá ser dividida en el proyecto de reparcelación cumpliendo con el resto de las determinaciones de estas normas urbanísticas. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición de las plantas baja y alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-5 de ordenación. Esta área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.

La ocupación en plantas bajo rasante es del 100%.

En los linderos con zonas verdes el retranqueo será como mínimo 5 metros. En linderos con otras parcelas el retranqueo será igual a un tercio de la altura propia con un mínimo de 5 metros. Se permite disposición alcanzada de los volúmenes.

Se permite la agrupación de edificios situados en parcelas independientes, sin retranqueo en los linderos comunes entre parcelas. Requerirá ordenación mediante estudio de detalle previo o bien que se integren en un único proyecto para la obtención de licencia.

3. Alturas:

El número máximo de plantas es de 7 (B+6), con una altura de cornisa máxima de 22,50 metros.

4. Superficie edificable y número de viviendas:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	ALTURAS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS PRECIO BÁSICO	SUPERFICIE EDIFICABLE PRECIO BÁSICO (m²)	ALTURAS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS PRECIO MÁXIMO	SUPERFICIE EDIFICABLE PRECIO MÁXIMO (m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL (m²)
RESIDENCIA O.1.3	4.478,12	B+VI				93	9.579	9.579
RESIDENCIA O.1.2	1.553,95	B+VI	23	2.369				2.369
RESIDENCIA O.1.1	618,99	B+V				12	1.236	1.236
TOTAL	6.651,06		23	2.369		105	10.815	13.184

5. En lo no regulado expresamente en las presentes normas se remiten a la zonificación A-2 del Plan General

19.2. Condiciones de uso.

1. Uso principal. Vivienda colectiva, sujeta a los regímenes de protección oficial que se indican para cada manzana, o a los que en su caso se consideren equivalentes en caso de variación de las categorías contempladas por la legislación específica sobre protección de la vivienda.

2. Usos compatibles y complementarios. Los considerados en el artículo 4.2.6. de las normas urbanísticas del Plan General en la zona A-2.

Art. 20. Zona de edificación residencial libre colectiva.

20.1. Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:

Edificación destinada a vivienda en régimen libre colectiva en bloque.

2. Condiciones de parcelación:

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del plan parcial a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituirá una parcela independiente, que podrá ser dividida en el proyecto de reparcelación cumpliendo con el resto de las determinaciones de estas normas urbanísticas.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición de las plantas baja y alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-5 de ordenación. Esta área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.

La ocupación en plantas bajo rasante es del 100%.

En los linderos con zonas verdes el retranqueo será como mínimo 5 metros. En linderos con otras parcelas el retranqueo será igual a un tercio de la altura propia con un mínimo de 5 metros. Se permite disposición alcanzada de los volúmenes.

Se permite la agrupación de edificios situados en parcelas independientes, sin retranqueo en los linderos comunes entre parcelas. Requerirá ordenación mediante estudio de detalle previo o bien que se integren en un único proyecto para la obtención de licencia.

Los bloques que se proyecta en el A.O.2 tendrán una longitud inferior a 113 metros. Dichos bloques serán longitudinales sin que quepa más de uno de ellos entre la autopista y la calle interior.

4. Alturas:

El número máximo de plantas es de 5 (B+4), con una altura de cornisa máxima de 18 metros.

5. Superficie edificable y número de viviendas:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURA MÁXIMA	TOPOLOGÍA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
RESIDENCIAL A.O.2.1	3.939,41	B+4	COLECTIVA	50	4.753,18
RESIDENCIAL A.O.2.2	3.198,25	B+4	COLECTIVA	46	4.372,93
RESIDENCIAL A.O.2.3	2.880,22	B+4	COLECTIVA	44	4.182,81
RESIDENCIAL A.O.2.4	1.401,43	B+4	COLECTIVA	17	1.616,08
TOTAL	11.419,31			157	14.925

6. En lo no regulado expresamente en las presentes normas se remiten a la zonificación A-2 del Plan General.

20.2. Condiciones de uso.

1. Uso principal. Vivienda colectiva.

2. Usos complementarios y compatibles. Los considerados en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del Plan General en la zona A-2.



Art. 21. Zona de edificación residencial libre unifamiliar.

21.1. Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:

Edificación destinada a vivienda unifamiliar, en todas sus tipologías.

2. Condiciones de parcelación:

Cada una de las manzanas delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del Plan Parcial a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) constituirá una parcela independiente, que podrá ser dividida en el proyecto de reparcelación cumpliendo con el resto de las determinaciones de estas normas urbanísticas.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición de las plantas bajas y alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-5 de ordenación. Esta área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.

La ocupación en plantas bajo rasante es del 100%.

Cuando las viviendas agrupadas se sitúen sobre suelo mancomunado y se ajusten a un proyecto de edificación referido al conjunto de la agrupación y adecuado a las normas de aplicación, no será precisa la previa ordenación mediante estudio de detalle. En este caso el cumplimiento de las condiciones de ocupación y posición se referirá a dicho conjunto.

Los locales comerciales u otros usos que precisen acceso público tendrán acceso desde vía pública.

El acceso de vehículos a los garajes se resolverá de forma que en ningún caso sea preciso efectuar maniobras en la vía pública.

No se exigirán retranqueos a los viales interiores privados o mancomunados que den acceso a las viviendas, si bien estas deberán satisfacer las condiciones de distancia mínima a otros edificios aún mediando dichos viales.

Las separaciones entre edificios respetarán en todo caso las dimensiones mínimas exigidas para patios de luces y, en su caso, para el cumplimiento de la condición de vivienda exterior.

4. Alturas:

El número máximo de plantas es de 3 (B+2), con una altura de cornisa máxima de 9,50 m.

5. Superficie edificable y número de viviendas:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURA MÁXIMA	TOPOLOGÍA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
RESIDENCIAL A.O.3	9.539,87	B+2	UNIFAMILIAR	33	4.455
RESIDENCIAL A.O.4	7.077,57	B+2	UNIFAMILIAR	30	4.050
RESIDENCIAL A.O.5	7.411,38	B+2	UNIFAMILIAR	32	4.320
TOTAL	24.028,82			95	12.825

6. En lo no regulado expresamente en las presentes normas se remiten a la zonificación A-4 del Plan General.

21.2. Condiciones de uso.

1. Uso principal. Vivienda unifamiliar.

2. Usos complementarios y compatibles. Los considerados en el artículo 4.2.13 de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-4.

Art. 22. Edificación terciaria.

22.1. Limitaciones de aprovechamiento.

1. Tipo de edificación:

Edificios destinados exclusivamente a usos lucrativos diferentes de la vivienda. parcelas de uso terciario (T).

2. Condiciones de parcelación:

En las manzanas de uso terciario (T) se admite su división parcelaria, cumpliendo la condición de que las parcelas resultantes tendrán al menos 25 metros de frente al vial público y 500 m² de superficie.

3. Condiciones de posición y ocupación en planta:

La posición de las plantas baja y alzadas viene limitada por el área de movimiento señalada en el plano O-5 de ordenación. Esta área señala las alineaciones máximas de fachada. Los vuelos serán libres dentro del área de movimiento, pudiéndose proyectar espacios volados más allá de dichas envolventes de acuerdo a las normas establecidas para este tipo de elementos en el Plan General, en su artículo 2.2.13.3.

La ocupación en todas las plantas, incluidas las bajo rasante, es del 100% en el uso terciario (T).

4. Alturas:

En el uso terciario (T, la edificación tendrá un número máximo de plantas de 4 (B+3), con una altura de cornisa máxima de 20 metros.

5. Superficie edificable:

MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	ALTURA MÁXIMA	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)
TERCIARIO E.4	3.032,68	B + 3	3.032,43
TOTAL	3.032,68	B + 3	3.032,43

22.2. Condiciones de uso.

Se admiten todos los usos admitidos por el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general en la zona A-2, salvo la vivienda, con las limitaciones establecidas en dicho precepto para las situaciones (c) y (d). Queda expresamente permitido el uso de gasolinera, siempre que cumpla con la normativa sectorial de aplicación y resto de normativa municipal para su aplicación.

Artículo 22 bis. *Sistema de infraestructuras.*

Servicios de infraestructuras urbanas:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección tercera del capítulo 8.2. de las normas urbanísticas del Plan General (grupo 10), el uso al que se destinarán las parcelas es la instalación de los centros de transformación y demás elementos funcionales que dan servicio al sector y en especial por la superficie afectada el tanque de tormentas ubicado en colindancia con el suelo de edificación terciaria

Art. 23. *Sistema local de equipamiento público.*

1. Categorías de equipamientos públicos.

Este plan parcial contempla las siguientes categorías de equipamientos públicos de escala local:

—Equipamiento docente (E): reservas de suelo con destino a centros de educación primaria y secundaria obligatoria.

—Equipamiento deportivo (D): reservas de suelo destinado al desarrollo de actividades y espectáculos deportivos, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados a parques públicos.

—Equipamiento social (S): reservas de suelo con destino a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales y religiosos.

2. Condiciones generales de ordenación:

Las parcelas de equipamiento social y deportivo deberán acondicionar los espacios no ocupados por la edificación como espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados en el espacio libre del que forman parte. Solamente quedarán excluidas de esta condición aquellas implantaciones cuya naturaleza funcional requiera objetivamente la disponibilidad de un espacio libre acotado, sin que pueda aducirse esta necesidad para la disposición de estacionamientos de vehículos.

3. Condiciones generales de edificabilidad:

A efectos de lo establecido en el artículo 8.2.15 de las normas urbanísticas del Plan General, la superficie edificable máxima de las parcelas de equipamiento público será la siguiente:

SISTEMAS LOCALES					
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	DOCENTE	PRIMARIA SECUNDARIA	3.128,00 2.127,39	1,50 m ² /m ²	7.883,09
	SOCIAL		1.642,49	1,50 m ² /m ²	2.463,74
	DEPORTIVO		1.173,53	0,50 m ² /m ²	586,77
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS			18.394,71	5% DE LA SUPERFICIE	
VIARIO			22.972,23	0	
TOTAL SISTEMAS LOCALES			49.438,35	10.933,60 m ² + 5% ZONA VERDE	

Art. 24. Normativa del sector ferroviario.

De conformidad con el informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento y del Administrador de infraestructuras ferroviarias emitidos en la fase procedimental de aprobación del convenio de delimitación y del presente expediente y de conformidad, asimismo, con lo prescrito por los servicios jurídicos municipales, se procede a considerar como parte integrante de estas normas urbanísticas los artículos del Reglamento del sector ferroviario RD 2387/2004, de 30 de diciembre, relativos a la presente materia.

Asimismo, y de conformidad con el informe reseñado, se integra como normativa propia de este plan parcial la siguiente:

Previo a la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones (infraestructuras y movimiento de tierras, viales, servicios propios de la urbanización, plantaciones, señalización, iluminación, cerramientos, colectores, saneamiento, electrificación, abastecimiento, etc.) dentro de la zona de protección ferroviaria que el Promotor del Plan Parcial del Sector SUZ 61/1 solicite la autorización de obras al ADIF, incluyendo el proyecto constructivo o ejemplar del Plan Parcial en cumplimiento de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del Sector Ferroviario y en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, del Reglamento del Sector Ferroviario.

Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en los artículos 12 y siguientes de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del Sector Ferroviario, y en los artículos 24 y siguientes del Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por el real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre. Teniendo en cuenta la clasificación urbanística del ámbito territorial, donde se establece la necesidad de efectuar una regulación sobre:

—Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, según sean zonas de dominio público o protección.

—Las prescripciones en orden a preservar de toda clase de daños o deterioros de las vías, las obras de fábrica e instalaciones y los demás elementos necesarios para la explotación, así como las relativas a las operaciones de conservación y mantenimiento de los mismos.

—Las prohibiciones que tiendan a evitar toda clase de daños, riesgos y peligros y el no interrumpir el libre tránsito ferroviario.

Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la actual legislación sectorial ferroviaria.

No se afectará al actual cerramiento de la LAV y el sistema de evacuación de aguas a diseñar deberá tener en cuenta la afección a la LAV.

Se debe evitar ocupar la zona de dominio público con elementos pertenecientes al proyecto constructivo motivo de la solicitud que pueden perjudicar en un futuro las labores de conservación de ferrocarril, por ejemplo, para realizar el acceso y/o emplazamiento de maquinaria en caso de necesidad.

El titular de la línea ferroviaria se reserva realizar cualquier apreciación técnica sobre proyectos constructivos presentados, previamente a la redacción de la preceptiva autorización, en todos aquellos aspectos que puedan afectar a la seguridad y normal explotación de la LAV.

El ADIF, en el ejercicio de sus funciones, actuará de conformidad con lo establecido en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del Sector Ferroviario y en el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, del Reglamento del Sector Ferroviario, a favor de la infraestructura ferroviaria.

Art. 25. Cumplimiento de ordenanzas municipales.

Dentro del ámbito del Plan Parcial se cumplen y cumplirán las ordenanzas municipales de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, de protección contra incendios y de prevención y extinción de incendios y de protección contra ruidos y vibraciones, habiéndose aportado el correspondiente estudio de ruido en garantía de lo afirmado.

Art. 26. Cumplimiento informe del Instituto Aragonés del Agua.

1. Dentro de las condiciones técnicas mínimas que cumple la red de saneamiento cabe destacar las referidas en el punto 4.5.2 de la memoria del presente planeamiento.

2. Resulta de obligado cumplimiento el reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, aprobado por Decreto 38/2004, de 24 de febrero.

3. Queda terminantemente prohibido toda interferencia del alcantarillado con la acequia madre.

Art. 27. Limitaciones a la edificación derivadas de la normativa de carreteras.

De conformidad con el informe del servicio técnico de planeamiento, se procede a considerar como parte integrante de estas normas urbanísticas los artículos de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras relativos al régimen de limitaciones y usos permitidos en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y limitaciones a la edificabilidad. Se transcriben textualmente a continuación los artículos 28 a 33 de la citada ley, sin que ello suponga que no sea de aplicación cualquier otra limitación contenida en las normas citadas que no se reproducen en su integridad por evidentes razones de extensión de la presente.

Art. 28. Zonas de protección de la carretera: Disposiciones generales.

1. A los efectos de la presente ley se establecen las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

2. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. La prohibición y la necesidad de autorización a que se refiere el apartado anterior operará tanto respecto de las carreteras construidas como de las proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, cualquiera que sea el plazo previsible de la actuación contemplada en el estudio.

4. Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 33.2, debe considerarse que a efectos del régimen jurídico de protección del dominio público viario y para la determinación de las limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras-distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional.

Así se considerará análogamente en el caso de las vías de servicio, pero solo a los efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección.

Las limitaciones a la propiedad no se extenderán a los restantes elementos funcionales de la carretera, sin perjuicio de la prevalencia de las zonas de protección de las carreteras a las que sirven.

5. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley.

Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.

Art. 29. *Zona de dominio público.*

1. Constituyen la zona de dominio público los terrenos ocupados por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de 8 metros de anchura en autopistas y autovías y de 3 metros en carreteras convencionales, carreteras multicarril y vías de servicio, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a dicha arista.

2. La arista exterior de la explanación es la definida por la intersección del talud del desmonte o del terraplén o, en su caso, de los muros de contención o de sostenimiento, con el terreno natural.

En el caso de existir cunetas exteriores a los bordes de dichos taludes o muros, o en terrenos llanos, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde de la cuneta más alejado de la carretera.

En el caso de tramos urbanos y travesías en los que exista encintado de bordillos separando la plataforma de los acerados, zonas ajardinadas o medianas, la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado.

3. En los casos especiales de túneles, puentes, viaductos y otras estructuras, cimentaciones, anclajes, estabilizaciones de taludes, elementos de drenaje u obras similares, se podrá establecer otra delimitación de la arista exterior de la explanación de forma justificada, en cuyo caso esta se ha de incluir expresamente en el estudio de carreteras que habrá de ser objeto de información pública; en su defecto, dicha arista exterior de la explanación será la línea de proyección vertical del borde de la obra sobre el terreno natural.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los apoyos de los puentes y viaductos y la totalidad de sus cimentaciones, y además la franja de terreno que sea preciso excavar a su alrededor para su construcción con una anchura de 1 metro como mínimo, salvo excepciones debidamente justificadas.

4. Solo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos en la zona de dominio público cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, por encontrarse así establecido por una disposición legal o, en general, cuando se justifique debidamente que no existe otra alternativa técnica o económicamente viable, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados.

En todos los casos será precisa la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

5. El uso especial del dominio público establecido en el apartado anterior o la ocupación del mismo comportarán la obligación, por el beneficiario de la correspondiente autorización de uso u ocupación, del abono de un canon.

Constituye el hecho imponible de dicho canon la ocupación de terrenos o utilización de bienes de dominio público que se haga en virtud de autorizaciones reguladas en esta ley y de concesiones de áreas de servicio en las carreteras estatales.

Serán sujetos pasivos del canon los titulares de las autorizaciones y los concesionarios de áreas de servicio.

En el caso de autorizaciones de ocupación o aprovechamiento especial del dominio público, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados, habida cuenta del valor de adquisición de los mismos por el Estado y el de los predios contiguos. El tipo de gravamen anual será del 5 por 100 sobre el valor de la base indicada.

El canon podrá ser revisado proporcionalmente a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones solo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

En el caso de concesiones de áreas de servicio, la cuantía del canon será la establecida en el artículo 26.4.

6. La explotación por terceros de obras, instalaciones o servicios públicos relativos a carreteras estatales, que supongan el abono de contraprestaciones económicas por parte de los usuarios de los mismos, llevará aparejada la obligación de satisfacer a la administración un canon.

Será sujeto pasivo de dicho canon la persona física o jurídica que tenga la titularidad de dicha explotación en virtud de la correspondiente autorización o concesión. El

hecho imponible será la ocupación y aprovechamiento especial de bienes de dominio público objeto de explotación por el sujeto pasivo, la base de fijación de la cuantía del gravamen será el valor de los terrenos ocupados y de los bienes, inmuebles e instalaciones de titularidad pública objeto de explotación, con un tipo de gravamen del 5% sobre el valor de la base indicada, con devengo anual y posibilidad de revisión en su cuantía proporcional a las variaciones que experimente el valor de la base utilizada para fijarlo, si bien estas revisiones solo podrán realizarse al término de los periodos que para el caso se expresen en las condiciones de la autorización o concesión.

Estarán exentos del abono del canon por ocupación del dominio público viario la Administración General del Estado y organismos autónomos dependientes de la misma que no sean de carácter mercantil o industrial. Cuando por dichos organismos se ceda el uso a terceros de la instalación ocupante del citado dominio público, lo cual requerirá en todo caso previa autorización del gestor del mismo, los cesionarios vendrán obligados al abono del correspondiente canon.

Asimismo, el Ministerio de Fomento quedará exento del pago de canon por ocupación de dominio público a otros departamentos ministeriales de la Administración General del Estado y a sus organismos autónomos dependientes que no sean de carácter mercantil o industrial.

7. La ocupación del dominio público, en el supuesto previsto en este artículo, no implicará la cesión de este, ni su utilización significará la cesión de las facultades demaniales de la Administración General del Estado, ni la asunción por esta de responsabilidades de ningún tipo respecto al titular del derecho a la ocupación o a terceros.

El mencionado titular será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras y actividades al dominio público y al privado, salvo en el caso en que aquellos tengan su origen en alguna cláusula impuesta por la administración al titular y que sea de ineludible cumplimiento por este.

El Ministerio de Fomento conservará en todo momento las facultades de tutela y policía sobre el dominio público afectado, quedando obligado el titular de la ocupación o actividad a informar a aquella de las incidencias que se produzcan en relación con dichos bienes y a cumplir las instrucciones que se le dicten al respecto.

8. Al finalizar la construcción de nuevas carreteras o actuaciones en las mismas se procederá por el Ministerio de Fomento, o sociedad concesionaria en su caso, a delimitar los terrenos de titularidad pública mediante su amojonamiento. Las características específicas de esta actuación se definirán por el Ministerio de Fomento.

9. Los bienes y derechos reales de titularidad pública afectos al servicio público viario, obtenidos mediante expropiación, cesión o permuta, serán inscritos en el Registro de la Propiedad.

La inscripción por la Administración General del Estado de los citados bienes y derechos será gratuita.

10. En el caso de actuaciones promovidas por terceros y debidamente autorizadas, que pasen a formar parte del dominio público viario estatal, la inscripción citada será a cargo del promotor sin que proceda ninguna exención arancelaria.

11. En toda información registral que se aporte en relación con fincas colindantes con el dominio público viario estatal, así como en las notas de calificación o despacho referidas a las mismas, se pondrá de manifiesto dicha circunstancia, como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad.

Art. 30. *Obligación de deslinde y facultad de investigación.*

1. El deslinde del dominio público viario corresponde al Ministerio de Fomento según el procedimiento que reglamentariamente se determine.

2. El deslinde se incoará de oficio o a petición de cualquier interesado, en cuyo caso los gastos que se deriven de la tramitación del procedimiento y de las operaciones que sobre el terreno hayan de efectuarse correrán a cargo del solicitante. El deslinde deberá contar con la aprobación del Ministerio de Fomento.

3. La incoación del expediente de deslinde facultará al Ministerio de Fomento para realizar o autorizar, incluso en terreno privado, previa comunicación al propietario, los trabajos necesarios de corta duración para la toma de datos y fijación de puntos, sin perjuicio de las indemnizaciones a que pudiera dar lugar por los daños y perjuicios causados y a resultas del deslinde que finalmente se apruebe.

4. El deslinde aprobado y reflejado en acta declara la posesión y la titularidad dominical a favor de la Administración General del Estado. Su concreción física se realizará mediante el amojonamiento. El deslinde aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad tendrá preferencia frente a otras inscripciones que puedan incidir sobre el mismo ámbito físico a que se refiere el deslinde, en función de la naturaleza demanial de los bienes deslindados.

5. El Ministerio de Fomento podrá investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público viario, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde o la práctica del resto de actuaciones que procedan en defensa del dominio público.

6. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con dicho deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público cuando lo estime conveniente.

Asimismo, tendrá la facultad de iniciar de oficio el expediente de recuperación posesoria, de oficio y en cualquier tiempo, sobre dichos bienes y derechos, según el procedimiento que se establezca reglamentariamente.

7. Cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público.

8. Los terrenos patrimoniales de titularidad de la Administración General del Estado colindantes con el dominio público viario, o emplazados en sus zonas de servidumbre o afección, que resulten necesarios para la protección o utilización de dicho dominio, serán afectados, mediante el correspondiente acto administrativo al uso propio del mismo, en la forma prevista en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. No se podrá proceder a su enajenación sin previa declaración de no necesidad a los mencionados efectos, la cual se solicitará por la Dirección General de Patrimonio del Estado al Ministerio de Fomento. Transcurrido el plazo de un mes desde que se efectuase dicha solicitud sin que el Ministerio de Fomento haya informado, se entenderá que dicho informe es a todos los efectos favorable. Cumplido dicho trámite no será de aplicación a estos terrenos lo previsto en el apartado siguiente.

9. El Ministerio de Fomento tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas intervivos de los bienes colindantes con el dominio público viario, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito por los cedentes, o en su defecto por el notario que intervenga en la transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión.

Art. 31. Zona de servidumbre.

1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

2. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

3. El Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar a terceros la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

4. Serán indemnizables la ocupación de la zona de servidumbre y los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

Artículo 32. Zona de afección.

1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

En el caso especial de túneles y sus elementos auxiliares, constituirán zona de afección los terrenos situados entre las proyecciones verticales de los hastiales exteriores de los mismos y además dos franjas de terreno adicionales de 50 metros de anchura, una a cada lado de dichas proyecciones, medidas horizontal y perpendicularmente al eje de los túneles o elementos auxiliares, salvo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 31.3 se derivara un grado de protección diferente.

2. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

La solicitud de autorizaciones podrá efectuarse, en todo caso, por los medios telemáticos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo y sus normas de desarrollo.

3. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

4. La denegación de la autorización en la parte de la zona de afección que sea exterior a la línea límite de edificación definida en el artículo 33.1 solo podrá fundamentarse en razones de seguridad viaria, o en la adecuada explotación de la vía, o en las previsiones de los planes, estudios o proyectos de construcción, conservación, ampliación o variación de carreteras del Estado en un futuro no superior a diez años, contados a partir de la fecha de la autorización u orden para realizar el correspondiente estudio.

Art. 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

Además, la edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.

2. A los efectos de lo dispuesto en el anterior apartado, los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso.

3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos

meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación, cualquiera que sea su clasificación, que se construyan con el objeto de evitar el paso por poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 50 metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje, a partir de la arista exterior de la calzada, en toda la longitud de la variante.

5. Las modificaciones en la línea límite de edificación que se deriven de la puesta en servicio de nuevas actuaciones en carreteras del Ministerio de Fomento conferirán derecho a indemnización a favor de los titulares de derechos reales sobre los terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad así como en los afectados por las restricciones en las zonas de servidumbre acústica que acrediten el menoscabo de sus derechos y no pudieran ejercerlos en otras ubicaciones.

También serán indemnizables los perjuicios causados en este sentido por actuaciones debidamente autorizadas de terceros, públicos o privados, incluso aunque estas actuaciones o algunos de sus elementos pudieran ser finalmente de uso o titularidad públicos; conferirán derecho a indemnización a favor de quien acredite el menoscabo de derechos reconocidos y que no pudiera ejercerlos en otras ubicaciones, la cual será satisfecha por quien promueva la actuación.

Será indemnizable la depreciación originada en las fincas contiguas a carreteras que se construyan o actuaciones que se lleven a cabo en las mismas a partir de la entrada en vigor de la presente ley, como consecuencia del menoscabo en el estatuto jurídico de la propiedad, incluida la pérdida de edificabilidad que tuvieran reconocida las fincas sitas en las zonas de protección de dichas carreteras y no pudiera ejercerse en otras ubicaciones.

6. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público o de servidumbre, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de la zona de servidumbre.

Donde distintas líneas límite de edificación se superpongan, en función de que su medición se realice desde la carretera principal o desde las intersecciones, nudos viarios, cambios de sentido, vías de giro y ramales, prevalecerá, en todo caso, la más alejada de la carretera, cualquiera que sea la carretera o elemento interviniente.

La clasificación y la calificación de terrenos incluidos en la zona de limitación a la edificabilidad no podrán ser modificadas en ningún caso si ello estuviere en contradicción con lo establecido en esta ley.