

**NORMAS**

---

1. ORDENANZAS .....	3
TITULO I.- Vigencia, contenido y efectos .....	3
Art. 1. Objeto y ámbito territorial.....	3
Art. 2. Relación con el planeamiento superior.....	3
Art. 3. Vigencia y obligatoriedad.....	3
Art. 4. Carácter del Plan Parcial. ....	4
Art. 5. Documentación del Plan Parcial.....	4
Art. 6. Interpretación de los documentos.....	4
Art. 7. Remisión al Plan General de Ordenación Urbana.....	5
TITULO II.- Desarrollo y ejecución del planeamiento .....	6
Art. 8. Competencias.....	6
Art. 9. Desarrollo a través de planes especiales. ....	6
Art. 10. De los estudios de detalle.....	7
Art. 11. Sector - Unidad de ejecución.....	7
Art. 12. Proyecto de urbanización. ....	7
Art. 13. Reparcelación.....	8
Art. 14. Subdivisión o segregación de parcelas. ....	8
Art. 15. Agregación de parcelas. ....	8
Art. 16. Licencias.....	9
TITULO III.- Régimen urbanístico del suelo: ordenación pormenorizada .....	10
3.- NORMAS DE LA CONSTRUCCION Y DE LA EDIFICACION.....	10
3.1.- Normas Generales de la Edificación.....	10
Art. 17. Ordenación pormenorizada: definición. ....	15
Art. 18. Calificación del suelo. ....	16
Art. 19. Usos permitidos en la Zona de Uso Industrial. ....	16
Art. 20. Usos permitidos en las zonas verdes. ....	19
Art. 21. Usos permitidos en la Zona de Uso de Equipamiento Comunitario y Polivalente.....	19
Art. 22. Usos permitidos en la Zona de Uso Infraestructuras.....	21
Art. 23. Usos permitidos en la Zona de Uso Comunicaciones. ....	22
Art. 24. Asignación de edificabilidad.....	24
Art. 25. Señalamiento de Alineaciones.....	26
Art. 26. Señalamiento de Alturas.....	27
TITULO IV.- Contenido de los Proyectos de Urbanización. ....	28
Art. 27. Infraestructuras a realizar. Su trazado. ....	28
Art. 28. Red de agua e hidrantes antiincendio.....	28
Art. 29. Red de riego por goteo. ....	29
Art. 30. Red de Alcantarillado de aguas pluviales y saneamiento.....	30
Art. 32. Red de Energía Eléctrica.....	30
Art. 33. Red de Alumbrado Público. ....	31
Art. 34. Red de Telefonía y Comunicaciones .....	32
Art. 36. Calzadas rodadas, aceras y aparcamientos. ....	33
Art. 37. Tratamiento de las zonas de parques y jardines. ....	33
TITULO V.- Normas de edificación.....	34

---

Art. 38. <i>Condiciones Generales para el diseño de la edificación.</i> .....	34
Art. 39. <i>Disposición en planta de las edificaciones.</i> .....	34
Art. 39. <i>Nivelación de las parcelas netas.</i> .....	35
Art. 40. <i>Cuerpos salientes.</i> .....	36
Art. 41. <i>Proyectos básicos y de ejecución.</i> .....	36
Art. 42. <i>Cierre de Parcelas.</i> .....	37
Art. 43. <i>Rótulos.</i> .....	37
Art. 44. <i>Tratamiento compositivo y formal de la edificación y urbanización.</i> .....	38
1.1. ANEXO Nº 1: LIMITACIONES DE VERTIDOS .....	41

## 1. ORDENANZAS

### *TITULO I.- VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS*

#### ART. 1. OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL.

El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Belchite en el ámbito del Sector nº 2 de Suelo Urbanizable No Delimitado para uso Industrial denominado "La Legua 2", tal y como viene recogido en los planos PI01 (plano de emplazamiento) y PI02 (referencia al planeamiento). Este Plan Parcial se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente y demás normas aplicables.

#### ART. 2. RELACIÓN CON EL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

En todo lo que no esté expresamente reflejado en estas normas y ordenanzas, serán de aplicación las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Belchite y la legislación o normativa de rango superior.

#### ART. 3. VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD.

1. Este Plan Parcial entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Aragón, y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.
2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares.
3. Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, siempre que quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la

naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta, sin que por ningún concepto pueda suponer menoscabo para la misma.

ART. 4. CARÁCTER DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial es de iniciativa privada y se desarrollará mediante el sistema de compensación. (LUA art. 137 a 145)

ART. 5. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La documentación del Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- Ordenanzas reguladoras.
- Plan de etapas.
- Estudio económico-financiero.
- Planos de información.
- Planos de proyecto.

ART. 6. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

1. Las ordenanzas de edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan Parcial expresados en la memoria.

2. Salvo en los casos en que expresamente lo indican estas normas, en orden a interpretar cualquier duda se tendrá presente la siguiente jerarquía de documentos:

- 1º) Normas urbanísticas
- 2º) Planos y fichas de ordenación.
- 3º) Estudio económico.
- 4º) Memoria descriptiva y justificativa.

3. En la interpretación de la documentación gráfica los planos de mayor definición primarán sobre los de menor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material, contenido en aquéllos.

4. En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición en cotas interpretando la diferencia geométrica como errata de fehaciente.

5. En lo referente a infraestructuras y obra de urbanización tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:

- Trazado y tipo de viario.
- Condiciones y características generales de las redes.

6. Tendrán carácter de indicativo las referentes al desarrollo técnico específico de:

- Red de abastecimiento de agua
- Red de riego e hidrantes antiincendio
- Red Unitaria de aguas pluviales y Residuales
- Energía eléctrica
- Alumbrado público
- Telefonía, RDSI, Red de Datos.

ART. 7. REMISIÓN AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

1. A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio estas ordenanzas se remiten a:

- Las del Plan General de Ordenación Urbana de Belchite vigente.
- Las demás ordenanzas municipales que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el Plan Parcial y como subsidiarias en tanto no se contradigan con el Plan Parcial.

2. En lo sucesivo, tanto la referencia al Plan General de Ordenación Urbana de Belchite como a las ordenanzas quedará identificada por las siglas PGOU.

## **TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### ART. 8. COMPETENCIAS.

La formulación del presente Texto Refundido del Plan Parcial se realiza por encargo del Instituto Aragonés de Fomento, que es propietario de las parcelas que forman el Sector nº 2 del Polígono Industrial de Belchite "La Legua".

La aprobación inicial del Plan Parcial correspondió al Ayuntamiento de Belchite, tras el cual sometió al Plan a información pública por el plazo de un mes y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que emitió informe. La apertura del periodo de información pública fue comunicada a los propietarios de terrenos comprendidos en el proyecto de plan parcial que no hayan actuado como promotores ni lo hayan suscrito.

El Plan Parcial es aprobado por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 6 de Junio de 2006.

### ART. 9. DESARROLLO A TRAVÉS DE PLANES ESPECIALES.

Dadas las características del Sector a desarrollar, dimensiones, servicios existentes, no se cree necesario redactar un Plan Especial para el Desarrollo de los elementos significativos del sistema de infraestructuras, quedando estos incluidos dentro del Proyecto de Urbanización a realizar.

Exceptuando el caso de segregación de parcelas, en la que será necesario la redacción y la tramitación de un Plan Especial.

ART. 10. DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Será preciso la realización de estudios de detalle en los siguientes casos:

- a) Cuando el Plan Parcial no haya fijado las alineaciones y rasantes respecto a los viales que en el mismo se contemplen.
- b) Cuando sean precisos para la adaptación o el reajuste a la realidad del terreno o del viario de las alineaciones o rasantes ya fijados por el Plan.
- c) Cuando sea necesario definir con anterioridad la ubicación de la playa de aparcamiento en relación con el volumen de la nave industrial.

2. En todo caso, los estudios de detalle no podrán suponer una alteración del Plan Parcial, ni reducir la anchura del espacio dedicado a viales o de las superficies dedicadas a espacios libres, ni originar un aumento de volumen al aplicar las normas u ordenanzas al resultado de la readaptación o reajuste realizado.

ART. 11. SECTOR - UNIDAD DE EJECUCIÓN.

El plan propone desarrollar el sector como una única Unidad de Ejecución. Con la aprobación del presente Plan Parcial quedará delimitada dicha unidad de ejecución.

ART. 12. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1. El desarrollo de la unidad de ejecución prevista en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización que se podrá realizar en diversas fases, que se deberán ejecutarse de modo que siempre quede garantizada la adecuada interconexión de la unidad que se desarrolla a las precedentes en especial la correcta conexión viaria y de servicios con las precedentes y previendo la conexión de las futuras.

2. La conclusión de las obras correspondientes a la unidad de ejecución conferirá a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a efectos del otorgamiento de licencias.



ART. 13. REPARCELACIÓN.

1. Deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Reparcelación.
2. El proyecto de Reparcelación deberá precisar la edificabilidad propia de cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por el Plan Parcial tanto en lo referente a la edificabilidad total como al número de edificaciones.

ART. 14. SUBDIVISIÓN O SEGREGACIÓN DE PARCELAS.

En caso de segregación de parcelas será necesario redactar y tramitar un Plan Especial. Las parcelas establecidas por este Plan podrán subdividirse conforme a las siguientes reglas y criterios:

A) Para parcelas en Zonas para Aprovechamiento Lucrativo (Suelo Industrial), según la definición del art. 18:

1. La segregación de parcelas no podrá dar lugar a parcelas con una superficie inferior a 2.500 metros cuadrados en parcelas destinadas a uso industrial con una fachada mínima de 15 m.

Se podrá admitir la segregación de una porción de una parcela que no cumpla los requisitos previstos en los números anteriores siempre y cuando dicha porción segregada lo haya sido para agregarse a otra parcela obteniendo así una resultante que cumpla la totalidad de las condiciones impuestas en este artículo.

B) Para parcelas en Zonas para Usos Dotacionales no se establecen restricciones.

ART. 15. AGREGACIÓN DE PARCELAS.

No se establecen restricciones en cuanto a la agregación de parcelas, si bien este tipo de actuaciones deberán siempre garantizar:

1. Que cualquiera de las parcelas del sector tiene un acceso adecuado a todos los servicios existentes o que el desarrollo de la técnica pueda llegar a generar, creando, en su caso, las oportunas servidumbres.
2. Que la edificabilidad resultante de una agregación, en tanto que magnitud que se configura en el presente plan como proporcional a la superficie de las parcelas, no supere nunca la suma de las edificabilidades de las parcelas que se agregan.

#### ART. 16. LICENCIAS.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 179 y siguientes de la Ley 10/1998 y 53 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PGOU estarán sujetos a previa licencia municipal, en general, todo acto de edificación y cualquier actuación sobre el suelo o subsuelo que no se excluya expresamente de la necesidad de licencia.

En particular, y por lo que respecta a este Plan Parcial, las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta; Las agrupaciones y segregaciones de fincas, o los procesos de parcelación y reparcelación; o la primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, entre otras.

En la documentación, contenido y tramitación, así como otras certificaciones, se atenderán a lo dispuesto en el PGOU y en la legislación reguladora del Régimen Local.

**TITULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO: ORDENACIÓN PORMENORIZADA****3.- NORMAS DE LA CONSTRUCCION Y DE LA EDIFICACION***3.1.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.*

Con carácter general en materia de Edificación son directamente aplicables y de obligado cumplimiento las normas contenidas en el presente apartado, y subsidiariamente las contenidas en el PGOU de Belchite en todo lo no regulado en la presente norma.

*3.1.1.- Ordenación de la Edificación.*

Se establece con carácter pormenorizado en las Normas Particulares de Zona. Se podrán redactar Estudios de Detalle para implantaciones singulares de edificios que requieran una adecuación particular de la normativa de zona correspondiente.

*3.1.2.- Condiciones de Accesibilidad.*

Tanto para los lugares de carácter público como privado se seguirá la normativa aplicable (Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación y el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transportes y de la Comunicación), y la normativa municipal correspondiente o aquella otra que la sustituya, modifique o complemente.

*3.1.3.-Condiciones de protección contra incendios.*

Se seguirán las directrices establecidas en la normativa aplicable en vigor y en la normativa del Ayuntamiento de Belchite o aquellas otras que las modifiquen, complementen o sustituyan.

*3.1.4.-Condiciones de Ornato.*

En los aspectos no regulados en las presentes Normas Urbanísticas y siempre que no entren en contradicción con las mismas se aplicaran las determinaciones del Plan General

de Ordenación Urbana de Belchite o normativa que la sustituya, modifique o complemente.

Cuando, por cualquier causa, fueran necesarias operaciones de renovación parcial de la pavimentación de una calle o espacio de uso público, se garantizará la homogeneidad de su textura, ejecución y calidad con respecto a las partes no afectadas por la obra.

Será prioritario el cuidado y la preservación de la vegetación existente en los espacios públicos, así como su extensión a cuantos espacios no la tengan y sean susceptibles de recibirla. Dicha extensión se realizará con las especies naturales del terreno.

#### *3.1.5.-Condiciones de evacuación de aguas.*

Cada parcela o área dispondrá de una red para recogida y evacuación de aguas, que deberá recoger la totalidad de las aguas residuales urbanas de la misma.

En el caso de que las características y parámetros de contaminación de las aguas residuales de una determinada industria supere los límites admisibles para su vertido y depuración de acuerdo con la norma de limitaciones de vertidos, la industria deberá llevar a cabo un tratamiento previo de depuración que sitúe los parámetros de contaminación en valores inferiores a los señalados en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, publicado en el B.O.A. núm. 30 de 10 de marzo de 2.004.

#### *3.1.6.-Limitaciones de vertidos.*

Los vertidos de todo tipo de instalaciones a la red de alcantarillado deberán incorporar una arqueta de control de vertidos para inspección y control de los mismos por parte del Ayuntamiento, de la Administración inspectora competente o entidad de conservación que se cree. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual previa a su conexión con la red de alcantarillado de la plataforma logística, en terreno público, fuera del recinto de cada empresa, que permita el libre acceso al personal autorizado, en cualquier horario, en la que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal. Los parámetros

máximos admitidos del agua residual, serán los definidos en el Anexo nº 1 Limitación de vertidos.

Queda prohibida la entrada de aguas parásitas de otros orígenes en la red de residuales, como las procedentes de acequias, barrancos, escurrederos, cauces canalizados y aguas freáticas, etc.

Se deberá disponer de arquetas en las redes de pluviales para decantación de sólidos en suspensión y para posibilitar actuaciones ante derrames accidentales en la red de pluviales. Estas arquetas deberán estar situadas en la acometida individual de cada parcela previa a su conexión con la red de pluviales del Polígono.

Deberán cumplirse el resto de las exigencias que recoge el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, publicado en el B.O.A. núm. 30 de 10 de marzo de 2.004.

#### *3.1.7.-Medidas de protección del medio ambiente.*

Las medidas para la protección del medio ambiente y para la corrección de los efectos de las actividades, así como la determinación de los niveles permitidos de emisión e inmisión de agentes contaminantes o productores de molestias incluyendo los ruidos, se registrarán por la normativa vigente de protección del medio ambiente.

Aquella industria que supere los niveles permitidos deberá adoptar las medidas correctoras oportunas.

#### *3.1.8.-Condiciones de estacionamiento.*

Conforme al art. 85,4, c) del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley Urbanística (B.O.A. núm.28 de 6 de marzo de 2.002), se deberá establecer una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación construida. El cincuenta por ciento del número

total de plazas de aparcamiento previstas en cada sector se ubicará en espacio de uso público, con las condiciones establecidas en el art. 47, 1 c) LUA; y el resto se ubicaran dentro de las parcelas privadas.

En zonas exclusivas de aparcamiento se exigirá como mínimo la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, distribuyéndolos de forma homogénea en toda la superficie.

La disposición de los edificios y de los espacios libres de cada parcela permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela y sin afectar al viario público.

### *3.1.9.-Condiciones para la construcción de viales.*

Los viales de dominio y uso público deberán construirse conforme al diseño y anchura que vienen recogidos en los planos de ordenación.

Los viales de dominio y uso privado mancomunado entre los propietarios de las diversas parcelas que se desarrollen en el interior de las áreas tendrán una anchura mínima de 10 metros y trazado regular, no permitiéndose terminaciones en fondo de saco que no resuelvan en su extremo el giro de los camiones (radio de giro mínimo 15 metros).

La apertura de viales de dominio privado no reducirá la Edificabilidad del área donde se inserten y la edificabilidad que le corresponda se repartirá proporcionalmente entre las parcelas del área.

Los nuevos viales públicos deberán cumplir las condiciones señaladas en el art. 85.4 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

### 3.1.10.-Condiciones de protección civil y atención de emergencias.

De carácter documental:

Con carácter previo a la concesión de la licencia de actividad, se facilitará al Ayuntamiento y a la Sociedad Gestora del Polígono una relación de los productos que, directa o indirectamente, intervienen, o que puedan generarse como consecuencia de la pérdida de control de un proceso industrial. Para cada uno de ellos se indicará:

Designación comercial y técnica del producto.

Cantidad o consumo anual, indicando su uso a lo largo del tiempo.

Composición química (número de CAS).

Modo de suministro.

Almacenamiento.

Situaciones de emergencia o accidentales, posibles en todo el proceso: transporte, almacenaje, manipulación, consumo y eliminación final.

Compatibilidad y efectos inducidos, con otros productos del proceso propio, o de situación geográfica próxima.

Riesgos internos y externos (flora, fauna y medio ambiente) que se derivan del uso de ese producto.

Medidas de seguridad y de protección habituales y en situaciones de emergencia.

Se establecerán una serie de Procedimientos, para las distintas situaciones de emergencia que previsiblemente se puedan producir, organizando la cadena de responsabilidad de las distintas personas, que puedan estar implicadas en la gestión de cada una de ellas, los avisos a Instituciones, y en todo caso a Protección Civil mediante el teléfono 112

De protección pasiva:

Se tomarán las precauciones necesarias, para evitar los vertidos incontrolados de los materiales que son objeto de manipulación, almacenaje o fabricación, que correspondan a situaciones de emergencia.

Pavimentación de todas las zonas de tránsito o almacenaje, o la protección necesaria, para evitar la contaminación de acuíferos, por derrames eventuales, en maniobras de

manipulación y trasiego, o por accidente, de elementos que pueda afectar al medio natural.

Recogida mediante colectores de las aguas de lluvia, en las zonas en que puede haber derrames, o que como consecuencia de baldeos o limpiezas industriales, pueden arrastrar elementos contaminantes.

Todos los colectores verterán finalmente al sistema de depuración y, una vez efectuado el tratamiento, a una única arqueta de vertido final.

Ejecución de cubetos donde se recoja, en posibles roturas, los elementos contaminantes de silos, o zonas en las que se encuentren acopiados de manera provisional o definitiva.

Disponer de balsas o depósitos de recogida donde se puedan retener los vertidos accidentales para poder gestionar a posteriori su inertización. La situación geográfica de las mismas, deberá impedir su desbordamiento o inundación.

De control:

Se dispondrá de un vertido final único, para el saneamiento de aguas residuales (fecales), salvo que se demuestre técnicamente su improcedencia.

Existirá una arqueta final para cada una de las redes (aguas residuales (fecales) y aguas pluviales), fuera del recinto de la Empresa, que permita el libre acceso, al personal autorizado, en cualquier horario, en la que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal.

Se efectuará, con carácter anual, un simulacro en el que se aparente una emergencia. Se podrá realizar conjuntamente con otros simulacros programados con Protección Civil o internos, pero en todo caso se dará aviso previo de las acciones a ejecutar.

#### ART. 17. ORDENACIÓN PORMENORIZADA: DEFINICIÓN.

El Plan establece la asignación y los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la combinación de los siguientes elementos:

1. Calificación de los usos del suelo
2. Asignación de la edificabilidad



3. Señalamiento de alineaciones, y
4. Señalamiento de alturas.

La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estos cuatro condicionantes; manda la más restrictiva en el caso de diferencias.

ART. 18. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

1. El Plan realiza la calificación del suelo redistribuyéndolo en zonas.
  - a) Zonas para usos Industriales. (I)
  - b) Zonas verdes. (ZV)
  - c) Zonas para uso como Equip. Cult. y Doc. y Equip. Polivalente. (EQ/EP)
  - d) Zonas de Infraestructuras. (IF)
  - e) Red Viaria y aparcamientos. (V / AP)
  
2. La Calificación pormenorizada establece, básicamente, para cada una de las Zonas en las que se subdivide la totalidad de la superficie del Sector, los usos permitidos y sus intensidades. Se entiende que cualquier uso no comprendido entre los permitidos, es un uso prohibido.

ART. 19. USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE USO INDUSTRIAL.

1. Los usos se clasifican del siguiente modo:

A.- PRINCIPAL:

1. Usos industriales, esto es, los destinados a la primera y ulterior transformación de materias primas y a su posterior manipulación que excedan de la calificación de talleres.

2. Uso logístico dedicado al almacenamiento, conservación y distribución y transporte de material, productos o bienes para suministro a mayoristas y minoristas, fabricantes, instaladores. Se incluyen actividades secundarias de transformación envasado y otras análogas.

#### B.- COMPATIBLES:

3. Usos de comunicaciones y en especial los de viales para circulación interior por la parcela de peatones o vehículos, y zonas de aparcamiento.
4. Usos de vías verdes, parques y jardines.
5. Usos de espacios libres.
6. Usos de equipamiento y servicios según las Ordenanzas del PGOU.  
Los usos comerciales y terciarios serán considerados usos lucrativos y nunca compatibles con usos de equipamiento.  
Se permite la ubicación de depósitos de gases combustibles licuados, previa autorización del Ayuntamiento.
7. Usos de Garaje y aparcamiento y servicios relacionados con el automóvil.
8. Usos comerciales y de Oficinas, teniendo en cuenta que los usos comerciales y terciarios serán considerados usos lucrativos y nunca compatibles con usos de equipamiento..
9. Usos de Hostelería. Siendo incompatible los usos comerciales y terciarios con usos de equipamiento.
10. Uso de vivienda auxiliar de guarda y oficina, autorizándose una vivienda por cada 5.000 m<sup>2</sup> y parcela, de una superficie máxima de 90 m<sup>2</sup>, que constituirá una unidad registral indivisible con la parcela servida y no creará incompatibilidad o limitación al uso industrial en la parcela o con las parcelas vecinas o próximas.

2. En el interior de las parcelas de esta Zona destinadas al uso principal se deberá prever el uso de aparcamiento de vehículos hasta un montante mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>.

3. En plantas bajo rasante, -sótano y semisótano-, deberán situarse, en todo caso, depósitos, instrumentos o maquinaria auxiliar de las instalaciones industriales, debiendo realizarse la actividad industrial propiamente dicha en plantas sobre rasante. También podrán destinarse las plantas bajo rasante a almacenes o parking de vehículos.

4.- Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

I - Parcelas destinadas para Uso Industrial.

*Parcela mínima:* 2.500 m<sup>2</sup>, y con ancho de fachada mínimo de 15 m.

*Edificabilidad máxima:* 1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

*Tipo de edificación:* Aislada.

La edificación se situará en el interior de la parcela, dejando espacios sin edificar en pl. baja y alzadas en torno a la edificación.

Se permitirá, cuando fuera necesario, la unión de dos parcelas colindantes con las siguientes condiciones:

Con anterioridad a la presentación del proyecto del edificio, se deberá presentar un estudio de detalle donde se indique el emplazamiento de los dos edificios en conjunto, su volumen y accesos.

Se evitarán rupturas y quebrados de los elementos buscando la homogeneidad dentro de la una modulación, generando la continuidad de cubiertas y fachadas, aun cuando se diferencien texturas, colores y acabados. El conjunto tendrá un tratamiento unitario, como si de un solo edificio se tratara, unificando la volumetría y dando continuidad a las cubiertas y fachadas.

- Retranqueos:* Obligatorio a viales 5 m.
- Ocupación máxima:* La resultante entre retranqueos y la Edificabilidad.
- Altura máxima:* Naves y Cons. necesarias y vinculadas a la industria – Altura libre.  
Oficinas y Edif. Representativos 2 pl. y 10,00m en cornisa de fachada.
- Aparcamiento:* 1 Plaza de Aparcamiento interior por cada 200 m2 de construidos y  
1 plaza de Camión por cada 1.000 m2 const.
- Jardines:* En Parcelas mayores a 6000 m2 se deberá disponer de jardines en el interior de la parcela en una proporción no inferior a 0,50 % de la superficie de la parcela, con plantaciones de árboles, al menos uno cada 50 m2 de jardín.

ART. 20. USOS PERMITIDOS EN LAS ZONAS VERDES.

En esta Zona se permiten las actividades consistentes en el paseo, ejercicios y juegos al aire libre, estancia, contemplación del paisaje y de la naturaleza, etc., propios del recreo y expansión al aire libre de la población, así como la implantación de cualquiera de las redes de las infraestructuras precisas para la total urbanización del Sector, siempre que sean subterráneas.

ART. 21. USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y POLIVALENTE.

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del Polígono como Equipamientos, «EQ / EP» en el Plano de Zonificación, pertenecen al sistema de equipamientos: equipamiento educativo, social de uso cultural y polivalente (art. 85, 1.b) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios).

### A.- PRINCIPAL:

Los usos principales para esta zona son los definidos en el artículo 79 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios:

1. Uso Docente, en especial referido a aspectos de formación profesional, escuelas-taller o similares, o guarderías de atención a menores.
2. Uso Socio-Cultural.
3. Uso Administrativo e Institucional Público.
4. Uso Sanitario, referido a centros de atención primaria para el polígono.

### B.- COMPATIBLES:

#### - Usos Terciarios:

5. Uso hostelero (cafeterías bares y restaurantes) y como uso de servicio de los usos predominantes en el sector.
6. Uso comercial, como uso de servicio de los usos predominantes en el sector. (Por ej. Ferretería..)
7. Los usos comerciales y terciarios serán considerados usos lucrativos y nunca compatibles con usos de equipamiento.

#### - Usos Dotacionales:

8. Usos de comunicaciones, y en especial los de viales para circulación interior por la parcela de peatones o vehículos, y zonas de aparcamiento.
9. Usos de vías verdes.
10. Usos de espacios libres.
11. Usos de infraestructuras de servicios. Se permite la ubicación de depósitos de gases combustibles licuados, previa autorización del Ayuntamiento.

2. En el interior de las parcelas destinadas al uso principal o compatibles se deberá prever el uso de aparcamiento de vehículos hasta un montante mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos. La concesión de la licencia deberá asegurar en cada caso el cumplimiento del número de plazas de aparcamiento preciso, dentro de cada parcela.

**EQ EP** - Parcelas destinadas Equipamiento:

*Parcela mínima:* No se Fija.

*Edificabilidad máxima:* 1,25

*Tipo de edificación:* Aislada.

*Alineación:* No se fija alineaciones a viales.

*Retranqueos:* No existe a linderos. Al Limite del sector 10 m.

*Ocupación máxima:* La resultante entre retranqueos.

*Altura máxima:* No se fija, la resultante del uso.

Jardines Se deberán disponer de jardines en el interior de la parcela en una proporción no inferior a 10 % de la superficie de la parcela, con plantaciones de árboles, al menos uno cada 50 m<sup>2</sup> de jardín.

ART. 22. USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE USO INFRAESTRUCTURAS.

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Polígono Industrial denominados **IF** en el Plano de Zonificación.

Es la parcela 8 (destinada a la construcción de un centro de transformación y distribución eléctrica y depósitos de abastecimiento), de forma rectangular, y que se sitúa en la zona Oeste del Polígono.

**A.- PRINCIPAL:**

1. Uso de infraestructuras de servicios, tales como transformadores eléctricos, parques eléctricos, infraestructura de gas, depósitos de combustibles para el polígono, depósitos de agua, depuradoras y otras instalaciones similares de uso general del polígono.

**B.- COMPATIBLES:**

2. Usos de zonas verdes.

**IF - Parcelas destinada a Infraestructuras:**

Parcela mínima: La resultante de la Ordenación.

Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipo de edificación: Aislada.

Alineación: No se fija alineaciones.

Retranqueos: 10 m. a linderos y al límite del sector

Ocupación máxima: 0,01 %

Altura máxima: No se fija, la resultante del uso.

**ART. 23. USOS PERMITIDOS EN LA ZONA DE USO COMUNICACIONES.****A.- PRINCIPAL:**

1. Uso de circulación rodada, uso de aparcamiento y uso de circulación peatonal.

**B.- COMPATIBLES:**

2. Además de los propios de su naturaleza se permite en ellos la instalación de infraestructuras que den servicio al ámbito del Polígono.

Estas irán enterradas cuando sea posible.

#### Características de los Viales.

La ordenación de Polígono se ha realizado en torno a dos viales (uno existente y otro de nueva creación) que poseen el que continua con el existente una dimensión de 10 m. de ancho con dos carriles de 3,00 m, de circulación, y a un lado una acera de 4,00 m. de hormigón cepillado. El otro vial tiene una calzada de 8 m. de ancho y una acera en un lateral de 2 metros.

#### Reserva de Plazas de Aparcamiento:

En los viales y en cuatro áreas paralelas a los viales se han previsto zonas de aparcamiento para vehículos, determinado la dimensión de las plazas de aparcamiento con unas dimensiones mínimas de 2,25 m. de ancho y 5,00 m. de longitud.

El número total de plazas de aparcamiento es 2.252, reservándose 68 plazas, un 3% de plazas de aparcamiento para personas de reducida movilidad, en cumplimiento del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

#### Condiciones de acceso a las parcelas:

Para permitir el acceso a las parcelas se admite intervenir en la reserva para paso de instalaciones afectadas, siempre que se garantice la seguridad de las instalaciones subyacentes, colocando como mínimo una losa de hormigón armado de 20 cm de espesor, con el armado necesario para permitir el paso de los vehículos pesados previstos, un adecuado tratamiento de los acabados y que no afecten a más de 1/4 de la longitud del frente de la parcela que da a la zona de instalaciones.

#### Condiciones de conexión a las redes de instalaciones:



Se permite a los propietarios acometer a las redes de instalaciones urbanas en las zonas de reserva de paso de las mismas, siempre que cumplan las condiciones fijadas para ello en el Proyecto de Urbanización y con la preceptiva autorización por parte del organismo gestor de las mismas.

Una vez efectuada la conexión deberán restituir las condiciones originales de los acabados de los elementos afectados (aceras, zonas de reserva para instalaciones, etc.).

Condiciones urbanísticas:

Los viales y aparcamientos cumplirán con las determinaciones del art. 85 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

#### ART. 24. ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD.

1. En la Zona Verde se permite una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,01 m<sup>2</sup> construidos por cada metro cuadrado de superficie de la Zona, destinados únicamente a la dotación propia del mantenimiento y conservación del espacio libre. (Casetas para guardar útiles y maquinaria de jardinería y similares.)

2. En las Zonas de Uso Industrial y de Uso como Equipamiento Comunitario la edificabilidad máxima sobre rasante de cada parcela neta definida por el Plan Parcial, tanto en superficie construida, como en volumen, es la indicada en la tabla siguiente:

PARCELA Núm.	PARCELA Calif.- Núm.	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> de sup cons.
1	I-1 INDUSTRIA	250.139,75	250.139,75
2	I-2 INDUSTRIA	104.694,30	104.694,30

PARCELA Núm.	PARCELA Calif.- Núm.	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> de sup cons.
3	I-3 INDUSTRIA	21.253,00	21.253,00
4	I-4 INDUSTRIA	20.867,72	20.867,72
5	I-5 INDUSTRIA	20.919,72	20.919,72
6	EQ EQUIP. CULT.Y DOCENTE	41.787,45	62.681,18
7	EP EQUIP. POLIVALENTE	27.209,55	34.012,00
8	IF INFRAESTRUCTURAS	26.140,00	13.070,00
9	ZV-1 ZONA VERDE	38.478,00	384,78
10	ZV-2 ZONA VERDE	9.824,00	98,25
11	ZV-3 ZONA VERDE	21.414,00	214,14
12	ZV-4 ZONA VERDE	6.324,00	63,24
13	AP-1 AREAS APARCAMIENTO	19.614	196,14
14	AP-2 AREAS APARCAMIENTO	2.901,29	29,01
15	AP-3 AREAS APARCAMIENTO	6.898,29	68,98
16	V-1 VIALES	5.332,20	53,32
17	V-2 VIALES	7.685	76,85
18	VIA PECUARIA	1.120,10	1.120,11

3. La definición de las parcelas indicadas en el cuadro anterior, se recoge en el plano OU-02 PARCELARIO, ALINEACIONES Y SERVIDUMBRES de la documentación gráfica de este Plan Parcial.

4. Cuando se efectúe una de las operaciones de agregación o segregación de parcelas indicadas en el artículo 14 y 15 de estas Ordenanzas, se indicará en ella la asignación de la edificabilidad en superficie y volumen a las nuevas parcelas, lo cuál podrá realizarse con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a. No habrá incremento total de edificabilidad.

- b. Cualquier porción de una parcela que se agregue o segregue mantendrá su edificabilidad en proporción a su superficie, edificabilidad que se sumará a la de la parcela a que se agregue, o se restará de la parcela de que se segregue.
  - c. En caso de segregación de parcelas será necesario redactar y tramitar un Plan Especial.
5. Excepcionalmente, la edificabilidad de las zonas descritas en los números 1 y 2 del presente artículo puede transferirse de unas parcelas a otras, siempre dentro de un grupo de parcelas contiguas, de modo que pueda acumularse toda la escasa edificabilidad de cada una de estas zonas dotacionales en una sola o dos parcelas, permitiendo construirse en ellas el pequeño edificio para servicio de cada una que resulte.

#### ART. 25. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES.

La edificación en las parcelas deberá realizarse respetando las alineaciones que se señalan en el plano OU-02 PARCELARIO, ALINEACIONES Y SERVIDUMBRES y las fichas específicas de cada parcela.

Como criterio general los edificios que se construyan sobre las parcelas deberán cumplir las siguientes condiciones:

Separación mínima a Viales:	5 m.
Separación mínima a lindes con otras parcelas:	5 m.
Separación mínima al límite del sector:	10 m.

Se establecen dos excepciones respecto al retranqueo a lindes con otras parcelas:

- a) En parcelas industriales, se podrá construir sin retranquearse, adosando naves dos a dos, siempre y cuando los titulares de ambas parcelas consientan en ello y los edificios se hallen separados mediante un muro que cumpla las condiciones de resistencia al fuego RF-120.

---

ART. 26. SEÑALAMIENTO DE ALTURAS.

1. La altura máxima permitida es de dos plantas (B + 1) y 10,00 m. para edificios representativos y oficinas de las zonas industriales. Los edificios o naves destinados a procesos industriales no tienen limitación de altura máxima.
  
2. Para las parcelas destinadas a equipamiento, no se fija una altura máxima, dependiendo de su uso.
  
3. La altura libre mínima de las plantas bajo rasante se establece en 2,50 metros y en plantas sobre rasante en 2,75 metros. La altura libre máxima en cualquier planta es libre, siempre que se respete la altura máxima de los edificios.

**TITULO IV.- CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.****ART. 27. INFRAESTRUCTURAS A REALIZAR. SU TRAZADO.**

1. Las redes de infraestructura a realizar para la urbanización del presente Plan Parcial, son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua e hidrantes antiincendio
- Red de riego por goteo
- Red Unitaria de aguas pluviales y Residuales
- Energía eléctrica
- Alumbrado público
- Telefonía, RDSI, Red de datos

2. Los trazados y características técnicas de las redes de las diversas infraestructuras indicadas en los planos de ordenación OU-03 hasta el OU-08, ambos inclusive, son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del Plan Parcial y su nivel de urbanización.

3. El Proyecto o Proyectos de Urbanización, podrán reajustar sus trazados, con el cumplimiento de la normativa de usos establecidos en estas Ordenanzas reguladoras, sin que ello suponga modificación del presente Plan Parcial.

**ART. 28. RED DE AGUA E HIDRANTES ANTIINCENDIO.**

El Polígono Industrial cuenta con un sistema propio de abastecimiento de agua, consistente en un pozo de captación y una Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP). Una vez allí, el agua es conducida al depósito de cabecera, el cual se encuentra situado en la parcela de Infraestructuras. El caudal disponible es suficiente para dar respuesta a los nuevos desarrollos que resultan del presente proyecto de P.G.O.U.

1. La red de agua dada la superficie del sector, se compone de dos redes independientes, una para agua potable o uso de boca y otra para uso industrial, riego e hidrantes de edificios.

2. El cálculo de estas redes se realizará teniendo en cuenta los siguientes consumos:

Red de abastecimiento de edificios: Las Parcelas de la Zona industrial y Zona dotacional de Equipamiento, se calcularán a razón de 50 litros por empleado y día.

3. Las conducciones de abastecimiento serán de PVC y junta elástica con diámetro mínimo de 80. mm. Se cumplirá lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua a poblaciones.

4. Las válvulas de la red de abastecimiento serán de compuerta con cierre elástico y presión mínima de 10 atmósferas.

5. Las columnas contra incendio se situarán cada 200 mts. como máximo en los ejes de la red viaria, y las bocas de riego cada 40 metros.

6. Cada parcela dispondrá de una arqueta domiciliaria para la red de abastecimiento.

ART. 29. RED DE RIEGO POR GOTEO.

1. La red de riego únicamente servirá para el riego por goteo de los árboles del polígono industrial y no a las parcelas del mismo. No dispondrá de hidrantes de riego ni de incendios.
2. La tubería principal será de polietileno de 6 Atm de presión.
3. De esta tubería principal partirá el tubo portagoteros que será de polietileno de diámetro 16 mm.
4. Los goteros instalados en la última tubería serán autocompensantes y de un caudal de 4 l/h.

ART. 30. RED DE ALCANTARILLADO DE AGUAS PLUVIALES Y SANEAMIENTO

1. La red de alcantarillado es separativa, diferenciando las aguas pluviales y las de saneamiento o interior de la parcela.
- 2.
3. La red de pluviales se realizará con tubería de PVC de saneamiento interiormente liso, de una rigidez circunferencial específica de  $8 \text{ kN/m}^2$ , cumpliendo la Norma UNE 53.332.
- 4.
5. La red de Saneamiento se realiza con tubo de Hormigón vibrado continuando el trazado y servicio de la "Legua 1" hasta la fosa séptica ubicada en la parcela E-2.
6. Los pozos de registro se situarán como máximo cada 50 metros y tendrán conexión directa con el sumidero correspondiente, el cuál podrá ser de buzón o de buzón-rejilla.
7. Cada parcela tendrá una arqueta para conexión a la red de evacuación.
8. En los inicios de la red, ésta cuenta con las correspondientes cámaras de descarga.

ART. 32. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

1. El tendido de alta se realizará a través de una línea de media tensión, que alimentara a la Subestación eléctrica que dará suministro al Polígono, de acuerdo con lo establecido en los Reglamentos Técnicos que le afectan, así como de acuerdo con las normas de la Compañía Concesionaria.
2. La ubicación de la Subestación se realizará en la parcela núm. 15, Zona infraestructuras, siendo la ubicación dentro de la parcela que se indica en los planos meramente indicativos.

Los datos de partida de las instalaciones de suministro y distribución de energía eléctrica son los siguientes, según se indica en el pliego:

- Superficie construida del sector:  $394.090 \text{ m}^2$ .

A partir de estos datos y suponiendo unas necesidades de  $100 \text{ w/m}^2$ , se estima que la potencia necesaria para esta polígono será de:

$$394.090\text{m}^2 * 100 \text{ w/m}^2 = 39.409.000 \text{ w} \cong \mathbf{39,4 \text{ Mw.}}$$

Aplicándole un coeficiente de simultaneidad del 0,60:

$$\mathbf{39,4 \text{ Mw.} * 0,60 \cong 23,64\text{Mw}}$$

Esta línea subterránea alimentara a los cinco centros de transformación compuesto dos transformadores de 630 KVA cada uno, de los cuales se pretende distribuir en baja tensión a cada una de las parcelas del polígono industrial. Para ello se realiza una canalización enterrada compuesta de 6 tubos protectores que serán conformes a lo establecido en la Norma UNE-EN 50.086-2-4 de diámetro 220 mm, preferentemente bajo aceras.

En los cruces de calzadas, los cables se protegerán debidamente bajo tubos de hormigón. La distribución se realizará bajo tubo que permita el paso de los cables con holgura, y su eventual sustitución por otros de mayor sección. Se colocarán arquetas de registro cada 20 m. y en todos los cruces de calzadas.

Toda la instalación cumplirá las normas de la Compañía Suministradora, y los Reglamentos e Instrucciones electrotécnicas que son de aplicación.

### ART. 33. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

El nivel de iluminación mínimo de las vías rodadas a los efectos del cálculo de las luminarias será de:

- Calles rodadas: 20 lux.
- Calles peatonales: 5 lux.
- Plazas: 20 lux.
- Jardines: 5 lux.



La altura de báculos será de 10 m. y la potencia utilizada será 250 w. La separación máxima de luminarias será de 60 m.

Se prevé un cuadro de mando y control general ubicado en el centro de transformación 1, a partir del cual el polígono industrial se distribuye mediante tres líneas.

La distribución eléctrica para el alumbrado público se realizará mediante conducciones subterráneas bajo aceras a profundidad mayor de 40 cm. La sección de los cables no menor de 6 mm<sup>2</sup> siendo resistentes a la acción de roedores y de la corrosión. Todos los tubos de conducción de alumbrado serán duplicados, uno para la instalación y otro de reserva. En los pasos de calzada se colocarán tubos de hierro galvanizado

Las arquetas se dispondrán una por báculo o por cada 30 m. de cable, realizándose los empalmes y conexiones en su interior. Su tamaño será de 40 x 40 x 60 cm. y llevarán cerco y tapa de hormigón.

La distribución será de doble circuito permitiendo doble nivel de alumbrado. Los báculos y fardas llevarán lámparas de sodio de alta presión.

#### ART. 34. RED DE TELEFONÍA Y COMUNICACIONES

La red de distribución se realizará de forma subterránea, bajo aceras y por terrenos de dominio público.

Todo su trazado se realizará según lo dispuesto por los distintos operadores telefónicos, de manera que puedan existir varias compañías suministradoras.

Cada parcela estará dotada de una acometida junto a su fachada principal. Se dispondrán arquetas que permitan la fácil sustitución de los cables.

A los efectos de facilitar todo tipo de comunicaciones por cable, fibra óptica o cualquier otro sistema, se realizará una red de conducciones basado en tuberías de PVC rígido o

Polietileno y arquetas de registro, la cuál albergará, en su momento, el cableado correspondiente.

Se establecerán arquetas de derivación con una distancia entre ellas comprendida entre 30 y 60 metros

ART. 36. CALZADAS RODADAS, ACERAS Y APARCAMIENTOS.

1. Las calzadas rodadas se proyectarán con firme flexible y para resistir tráfico pesado, con algunas de las soluciones admitidas por la normativa del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de acuerdo con la calidad explanada que resulte y se concrete en los correspondientes Proyectos de urbanización. Las características de estos viales responderán a lo definido en el Plano PO-09 Sección Viales.

2. El arbolado de las vías rodadas, se realizará de acuerdo con el criterio de constituir alamedas a lo largo de sus frentes en ambas aceras.

3. El arbolado en hilera así indicado, deberá posibilitar los accesos rodados a las parcelas netas privatizables y a estos efectos, se suprimirán los árboles necesarios.

4. El diseño de los aparcamientos realizado por el o los Proyectos de Urbanización, asegurará que se realicen como mínimo, un 3% de plazas que cumplan las condiciones establecidas para las de los usuarios minusválidos conforme a la legislación sobre supresión de barreras urbanísticas.

En las zonas de uso exclusivo Aparcamiento se exigirá como mínimo la plantación de un árbol por cada 4 plazas de aparcamiento, distribuyendo los platados homogéneamente en toda la superficie.

ART. 37. TRATAMIENTO DE LAS ZONAS DE PARQUES Y JARDINES.

La Zona de parques y jardines se tratará con arbolado autóctono, césped y especies arbustivas. Se realizará un perfilado del terreno y posteriormente se diseñará una red de

sendas peatonales en la zona perimetral con tratamiento sencillo a base de firme flexible autodrenante con grava de río recebada y compactada.

En las franjas perimetrales arboladas y en los parques y jardines públicos deberá realizarse una plantación mínima de un árbol por cada veinticinco y cincuenta metros cuadrados respectivamente.

## ***TITULO V.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.***

### ***ART. 38. CONDICIONES GENERALES PARA EL DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.***

La totalidad de las edificaciones de las parcelas netas en las que se sitúa en las Zonas de Uso Industrial y las Zona Dotacional de Equipamiento cumplirán con lo establecido en las normas del PGOU de Belchite, en todo aquello que les sea de aplicación. Todo ello se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas Regulatoras del presente Capítulo.

En todo caso las parcelas deberán atenerse a los límites de edificabilidad expresados en el art. 24 y a los de alturas expresadas en el art. 26.

### ***ART. 39. DISPOSICIÓN EN PLANTA DE LAS EDIFICACIONES.***

1. Las edificaciones a realizar, tanto en las parcelas netas con aprovechamiento lucrativo como en las parcelas de terreno destinadas a Usos Dotacionales de Equipamiento, se deberán situar dentro de las áreas donde se puede desarrollar la edificación, áreas que están especificadas en los planos OU-2 y Fichas Características de este Plan Parcial.

2. Las futuras edificaciones a situar en las parcelas netas con aprovechamiento lucrativo, deberán procurar que sus fachadas sean paralelas a la alineación del vial, al menos en el 70% de su desarrollo. En el caso de que ello no sea posible o aconsejable, se deberá justificar tal extremo en la Memoria del Proyecto básico correspondiente o, en su caso, en el Proyecto de ejecución.

3. La forma de la edificación procurará seguir los ejes formados por la vialidad y por un sistema ortogonal a él, buscando conseguir formas sencillas y de composición clara.

4. El Plan Parcial define una ocupación del 62 % bruto sobre la totalidad de área afectada. La ocupación máxima de las parcelas netas de uso industrial por las edificaciones viene definida por los retranqueos a viales y variando entre las diferentes fincas.

5. Deberá respetarse lo indicado respecto a las distancias en el art. 25.

#### ART. 39. NIVELACIÓN DE LAS PARCELAS NETAS.

1. En las parcelas netas destinadas a acoger el aprovechamiento lucrativo, se deberán realizar unas nivelaciones en la franja de terreno constituida por la alineación de vial y la línea más exterior del área en la que se puede desarrollar la edificación, definidas de acuerdo con las siguientes normas:

El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes espacios con jardinería.

- La nivelación de la parcela en los tres primeros metros desde la alineación del vial, se solucionará de manera que se consiga crear superficies lo más continuas, uniformes y acomodadas posible a la nivelación que está definida por la línea del borde interior de la acera colindante, evitando cortes y discontinuidades bruscos.

- En el resto de la parcela, sus nivelaciones se definirán en el correspondiente Proyecto Básico, con el detalle suficiente como para poder tener una imagen completa de la urbanización del solar y de sus entronques con los colindantes y con la vialidad y demás Sistemas locales, con los que limite.

Cuando lo haya, el cierre de las parcelas que den a la vía pública estará formado por un zócalo de hormigón o fábrica de 100 cm. de altura, al que se le podrá superponer un cierre de celosía con carácter de transparencia de altura 2,50 m.

Las empresas propietarias quedarán obligadas al buen estado de mantenimiento y conservación de la edificación y espacios libres.

ART. 40. CUERPOS SALIENTES.

1. Se permite el vuelo de cuerpos salientes o vuelos con una dimensión de 1,00 m., fuera de las líneas que definen las áreas en las que se puede mover la edificación, y fuera de la línea que define la distancia mínima de las edificaciones a los límites de las parcelas, no especificados en el plano OU-2 y Fichas Características

2. Para los demás elementos salientes de fachadas y cubiertas, es decir, aleros y marquesinas, se autoriza un vuelo máximo de 1,50 metros fuera de las líneas que definen las áreas en las que se puede mover la edificación, y fuera de la línea que define la distancia mínima de las edificaciones a los límites de las parcelas no especificadas en el plano OU-2 y Fichas Características.

ART. 41. PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN.

1. Para solicitar licencia de obra nueva o de reforma y ampliación, se deberán cumplir los requisitos establecidos en el PGOU de Belchite, con las exigencias añadidas siguientes:

- El Proyecto básico o, en su caso, el de ejecución, resolverá perfectamente la urbanización complementaria a la edificación de la totalidad de la parcela, de manera que queden claramente definidas todas sus nivelaciones, alzados definitivos de la edificación, tratamiento superficial de la totalidad de la parcela neta privatizable así como de su relación con las parcelas colindantes.

- La Memoria contendrá un apartado en el que se describa de manera expresa los criterios formales y compositivos del edificio proyectado, su relación con el programa funcional y los tratamientos y materiales escogidos para realizar las fachadas y las cubiertas, haciendo además un análisis y justificación del encaje del edificio en la parcela y de la relación de los frentes de sus fachadas con las nivelaciones de la urbanización del Plan Parcial y el entorno de la parcela privada.

2. El Proyecto básico o, en su caso, el de ejecución asegurará una nueva plantación de especies caducifolias que asegure la perfecta integración de la edificación en un marco con predominio de la vegetación.

#### ART. 42. CIERRE DE PARCELAS.

1. Como regla general, las parcelas netas destinadas a acoger el aprovechamiento lucrativo, contarán con un cierre ciego hasta una altura de un metro, quedando el resto del cierre hasta 2,50m. a realizar con una valla metálica o similar.

2. Si por circunstancias especiales (seguridad...) alguna empresa que se ubicara en el Polígono precisara cerrar su parcela con otro tipo de cerramiento, presentará un proyecto de cierre que defina el tipo de cierre a realizar y que deberá incluir un estudio de impacto visual. Dicho proyecto de cierre deberá ser aprobado por el Ayuntamiento previamente a conceder la correspondiente licencia para su construcción.

#### ART. 43. RÓTULOS.

1. Se permite la instalación de rótulos identificadores de las empresas y del propio Polígono, en el espacio libre de edificación de las parcelas netas con aprovechamiento lucrativo, y en las fachadas de los edificios.

2. El número máximo de rótulos por parcela, tanto de los colocados en el espacio libre de edificación como en los frentes de las fachadas de los edificios será de tres.

3. El diseño de los rótulos deberá realizarse con un respeto total de los elementos arquitectónicos de las fachadas, integrándose en su forma y composición, evitando en cualquier caso que se origine confusión formal por la superposición a realizar y que el rótulo se convierta en protagonista de la composición de la fachada, debiendo tratarse siempre como un elemento auxiliar o secundario. Se evitará que los rótulos sobresalgan de las fachadas en sentido perpendicular a las mismas.

4. El contenido del diseño de los rótulos será el mínimo necesario para definir la localización de la empresa y constará del texto preciso al efecto, y en su caso del logotipo identificador de la empresa.
5. La elección de los materiales del rótulo estará en consonancia con los de la fachada a la que se superpone.
6. Cuando el rótulo vaya provisto de iluminación, el tendido de cables de alimentación nunca quedará visto en fachada.
7. En cualquier caso para la instalación de rótulos en edificios ya realizados, será precisa la presentación de Proyecto técnico suscrito por facultativo competente al efecto. El Proyecto contendrá en su Memoria una descripción y justificación de los criterios formales y compositivos tenidos en cuenta al efecto con un análisis de la composición inicial y final de las fachadas y una descripción de las calidades de los materiales a emplear para la construcción del rótulo. El Proyecto de un edificio de nueva planta podrá contener la definición de los rótulos a instalar, debiendo disponer en su Memoria la descripción y justificación indicadas anteriormente en un apartado de ella expresamente dedicado a dicho cometido.
8. Igualmente el Proyecto presentará planos del rótulo a escala mínima 1/10, secciones de su encuentro con la fachada y dos planos del frente o frentes de fachadas, antes y después de la colocación del rótulo, estos últimos a escala 1/50 y coloreados.

ART. 44. TRATAMIENTO COMPOSITIVO Y FORMAL DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

Condiciones de estética:

Como condiciones estéticas para las Zonas de Actividades Productivas se establecen las siguientes:

El tipo de edificación dominante dispondrá los bloques o pabellones destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios,

servicios,...) como cuerpos representativos que den fachada a la vía principal con la que linda la parcela, con un adecuado tratamiento arquitectónico, y urbanización y ajardinamiento de los retranqueos, separados del viario mediante cerramientos transparentes; tras los cuerpos representativos, se situarán las naves y los elementos funcionales del proceso logístico - industrial.

El tipo incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras formando hileras o manzanas (naves nido) que cumplan las condiciones indicadas en estas Normas Urbanísticas.

Se buscará la calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario, prescribiéndose, con carácter obligatorio el adecuado tratamiento arquitectónico de todos los parámetros que den a viales.

El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los parámetros exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color. Se permiten revocos siempre que estén bien terminados.

Se deberá realizar un tratamiento unitario de colores y materiales en naves y cuerpos de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen "industrial limpia", como vidrio, chapa y hormigón, preferentemente en colores claros y en especial atención en las naves que formen fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todas sus fachadas tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, prohibiéndose la utilización de materiales sin revestir que por su naturaleza deban serlo (bloques de hormigón, ladrillos no caravistas...).



Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

La altura máxima de las naves podrá sobrepasarse por elementos funcionales de las instalaciones industriales siempre que quede justificada su necesidad.

En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberán ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

Zaragoza a 10 de Septiembre de 2008

Autor Texto Refundido Plan Parcial:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Arq. Coleg.Nro.: xx . con los

### 1.1. ANEXO N° 1: LIMITACIONES DE VERTIDOS

Los vertidos de todo tipo de instalaciones a la red de alcantarillado deberán incorporar una arqueta de control de vertidos para inspección y control de los mismos de libre acceso desde el exterior, acondicionado para aforar los caudales circulantes, así como la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños peligrosos o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

1. Formación de mezclas inflamables.
2. Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
3. Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
4. Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
5. Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.
6. Queda totalmente prohibido verter directamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:
  - a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
  - b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
  - c) Sólidos, líquidos, gases, o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de

otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes.

- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractos, de industria, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores:
  - Amoníaco 100 p.p.m.
  - Monóxido de carbono 100 p.p.m.
  - Bromo 1 p.p.m.
  - Cloro 1 p.p.m.
  - Acido cianhídrico 10 p.p.m.
  - Acido sulfhídrico 20 p.p.m.
  - Dióxido de azufre 10 p.p.m.
  - Dióxido de carbono 5.000 p.p.m.

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

PARAMETRO	Concentración media diaria	Concentración instantánea
	máxima	máxima
PH	5,5-9,00	5,5-9,00
Sólidos en suspensión (mg/l)	400,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO5 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25°C (S/cm)	3.000,00	5.000,00
Color	Inapreciable a una difusión de 1/40	Inapreciable a una difusión de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	3,00
Hierro (mg/l)	5,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	0,50	1,00
Estaño (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	0,50	5,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfilos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	100,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	50,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	25,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	2,00	2,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00