

# PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO (ZARAGOZA). NORMAS URBANÍSTICAS.

## 1. DISPOSICIONES GENERALES

---

### Art. 1. Objeto

El presente documento tiene por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación de los suelos incluidos en su ámbito. El objetivo de las presentes Normas Urbanísticas es garantizar la adecuada inserción de los terrenos objeto de desarrollo en el territorio, su conexión con las redes y servicios necesarios para su puesta en funcionamiento sin perjuicio de la funcionalidad de los existentes, su adaptación al entorno y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

### Art. 2. Ámbito

Las presentes Normas afectarán a toda actividad relativa al régimen y uso del suelo y de la edificación que se realice en el ámbito físico del presente Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego.

Queda igualmente afectada toda actividad relativa al régimen y uso del suelo y de la edificación que, aún fuera del ámbito físico del PIGA, tenga por objeto la conexión del mismo con los sistemas de infraestructuras generales exteriores a él.

El ámbito delimitado para el desarrollo del presente PIGA se encuentra dentro del término municipal de Villanueva de Gállego (Zaragoza), y tiene una superficie total de 648.623,59 m<sup>2</sup>.

### Art. 3. Eficacia

Las determinaciones del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego tendrán fuerza vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares y prevalecerán sobre las del planeamiento urbanístico a que afecten vigente en el Municipio de Villanueva de Gállego (Art. 46.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón).

### Art. 4. Vigencia y ejecutividad

Sin perjuicio de las modificaciones que pudieran impulsarse respecto del PIGA, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA) aprobado por Decreto-Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, y en el

Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, su vigencia será indefinida, y su ejecutividad se iniciará tras la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del texto íntegro de sus Normas.

Una vez recibida por el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego la obra urbanizadora y los suelos objeto de cesión a favor de la administración municipal, y en cumplimiento de lo determinado por el TRLOTA y TRLUA, se entenderá que la ordenación urbanística aquí prevista se integra en el planeamiento municipal, habiendo adquirido los suelos afectados la clasificación de Urbanos Consolidados.

### **Art 5. Alcance**

Conforme se establece en la vigente legislación urbanística, estas Normas deben regular:

- a) Generalidades y terminología convencional.
- b) Régimen urbanístico del suelo y, en particular, su calificación, con expresión detallada de sus usos pormenorizados, parcelaciones y proyecto de urbanización, así como, en su caso, criterios de delimitación de unidades de ejecución y de establecimiento de sistemas de actuación.
- c) Normas de Edificación y, en particular, condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas, condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y usos, con expresión de los permitidos, prohibidos y característicos, señalando para estos últimos las condiciones mínimas de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación, en lo básico, al ambiente en que estuvieren situadas, y también normas particulares para cada zona y subzona, cuando proceda.

### **Art 6. Interpretación**

En caso de contradicción, prima la documentación escrita sobre la gráfica, y dentro de la documentación gráfica la de escala más próxima a la realidad.

En cualquier caso, cada documento del PIGA prevalecerá sobre el resto en los contenidos a los que se refiera específicamente.

### **Art. 7. Conservación de las obras de urbanización**

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones y redes de los servicios públicos previstos en este PIGA se llevará a cabo a través de una Entidad de Conservación.

La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos se determinará conforme a los criterios establecidos en los Estatutos de la Entidad de Conservación.

### **Art. 8. Terminología de conceptos**

Los términos de las presentes Normas Urbanísticas se interpretarán en relación con los conceptos y contenidos del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego en vigor, o la normativa que lo complementa, modifique o sustituya.

### **Art. 9. Supletoriedad**

En todo lo no especificado expresamente en las presentes Normas, será de aplicación lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego y preceptos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón y del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

## **2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

---

### **Art. 10. Clasificación del suelo**

El Sector de Ordenación del “Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego” está constituido por los terrenos delimitados en el plano de información PI-2, y están clasificados en el PGOU de Villanueva de Gállego como Suelo Urbanizable Delimitado.

### **Art. 11. Calificación del suelo**

El suelo ordenado mediante el presente documento urbanístico se estructura según las siguientes zonificaciones, con definición de sus usos pormenorizados:

- |   |       |
|---|-------|
| - Zonas verdes y Espacios Libres públicos | DV-ZV |
| - Zonas de Infraestructuras               | INF   |
| - Red viaria                              | DI-VI |
| - Zona de actividades productivas         |       |
| Área Industrial                           | I     |
| Área Industrial prioritario aeronáutico   | IA    |
| - Sistemas Generales                      |       |
| Campo de vuelo                            | SG-CV |
| Espacios Libres y Zonas Verdes            | SG-ZV |
| Viario                                    | SG-V  |

La calificación del suelo y la pormenorización de los usos previstos quedan reflejados en el plano PO-1 Zonificación.

### **Art. 12. Unidades de ejecución y sistema de actuación**

Se configura una única unidad de ejecución que se desarrollará mediante el sistema de Compensación, sin perjuicio de la posible previsión de ejecución por fases de la urbanización, según se recoja en el específico Proyecto de Urbanización integrado en el PIGA.

### **Art. 13. Proyecto de urbanización**

El Proyecto de Urbanización correspondiente, redactado y tramitado simultáneamente con las determinaciones urbanísticas del PIGA del que trae causa, se configura como un proyecto único referido a la totalidad de las obras a ejecutar en los terrenos incluidos en el Sector y las conexiones exteriores al mismo, sin perjuicio de su posible ejecución por fases para su ajuste a la progresiva implantación de futuras actividades, y de la consideración diferenciada que proceda, obras de urbanización del Sector o de Infraestructuras o sistemas generales supralocales.

### **Art. 14. Desarrollo de la edificación**

La edificación en el ámbito de las parcelas de usos lucrativos o dotacionales, así como las obras de urbanización y de acondicionamiento interior de dichas parcelas, se someterán al régimen común de autorizaciones administrativas que procedan -urbanística municipal y, en su caso, de actividad-, previsto en el TRLUA.

En el caso de la edificación completa de una parcela, el proyecto deberá contemplar la totalidad de las obras a realizar en el conjunto del área e incluirá, tanto la edificación, como el diseño y tratamiento a aplicar en la totalidad de los espacios libres resultantes en el área, incluyendo espacios de aparcamiento de acuerdo con la edificación proyectada.

En el caso de la construcción completa de una parcela con edificaciones susceptibles de ser segregadas en una operación posterior, el proyecto deberá contemplar la totalidad de las edificaciones, así como el tratamiento y diseño de las distintas superficies libres, asignando para cada edificación tanto la porción de solar directamente vinculada a ella como su participación en espacios libres privados o viales privados mancomunados. En cualquier caso, la porción de solar vinculada a cada instalación segregada será superior a la parcela mínima, los viales privados cumplirán las condiciones generales prescritas y se preverán los espacios libres privados de aparcamiento necesarios, de acuerdo con la edificación proyectada.

### **Art. 15.- Parcelación**

En caso de no tramitarse Proyecto de Edificación para la totalidad del ámbito físico de una de las parcelas definidas en el Proyecto de Reparcelación, la asignación de solar edificable exigirá la tramitación previa de un Proyecto de Parcelación de la totalidad de la parcela en la que se sitúa.

Dicho Proyecto de Parcelación incluirá, tanto la ubicación, descripción y condiciones de uso y edificación de las diferentes parcelas edificables como, en su caso, el trazado y características de posibles viales privados y espacios de dominio y uso privado mancomunado que puedan incluirse.

Las condiciones asignables a cada parcela serán aplicación directa de las normas particulares de la zonificación a la que pertenezcan, incluyendo en su superficie la correspondiente a espacios libres mancomunados.

#### **Art. 16. Apertura de viales**

La apertura de nuevos viales no contemplados en el interior de las parcelas del polígono por el PIGA y que sean de titularidad privada mancomunada entre los propietarios de las parcelas donde se implanta, podrá realizarse a través de Estudios de Detalle siguiendo las condiciones del artículo 67 del TRLUA, es decir, no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.

En caso de que el desarrollo de un área concreta requiera la apertura de nuevos viales de dominio y uso público en su ámbito, se deberá realizar una modificación del PIGA que contemple la nueva ordenación, alineaciones, rasantes y proyecto de urbanización de los nuevos viales propuestos.

#### **Art. 17. Modificación Puntual del Plan de Interés General de Aragón**

En caso de que el desarrollo de una parcela concreta requiera la apertura de nuevos viales de dominio y uso público en su ámbito, o bien se pretenda aplicar sobre alguna parcela condiciones de edificabilidad o posición diferentes a las derivadas de la aplicación directa de las Normas Particulares de zona, la tramitación de expedientes de Licencia estará sujeta, con carácter previo, a Modificación Puntual del PIGA, que se tramitará según el artículo 42 del TRLOTA.

### **3. NORMAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN**

---

#### **3.1 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

##### **Art. 18. Normas Generales de la Edificación**

Con carácter particular se establecen las siguientes normas que son directamente aplicables y de obligado cumplimiento.

También son de obligado cumplimiento las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego o normativa que la sustituya, modifique o complemente, en todo aquello que explícitamente no se regule en la presente Normativa Urbanística y no entre en contradicción con ella.

##### **Art. 19. 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.

#### **Art. 20. Condiciones derivadas del Campo de Vuelo**

Serán de aplicación las directrices establecidas en el Decreto 1070/2015, de 27 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de seguridad operacional de aeródromos de uso restringido y se modifican el Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto, por el que se regula el procedimiento de emisión de los informes previos al planeamiento de infraestructuras aeronáuticas, establecimiento, modificación y apertura al tráfico de aeródromos autonómicos, y la Orden de 24 de abril de 1986, por la que se regula el vuelo en ultraligero.

Se deberán tener en cuenta las limitaciones establecidas por superficies limitadoras de obstáculos, y cualquier invasión de estas requerirá de la autorización previa del propietario del Campo de Vuelo.

#### **Art. 21. Condiciones de Accesibilidad.**

Tanto para los lugares de carácter público como privado se seguirá la normativa aplicable (Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón 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), así como la normativa municipal correspondiente o aquella otra que la sustituya, modifique o complemente.

#### **Art. 22. Condiciones de Autoprotección de los centros**

Se deberá cumplir, en aquellos casos que les sea de aplicación, lo dispuesto en el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, previa comprobación de los umbrales del Anexo I.

#### **Art. 23. Condiciones de abastecimiento**

Cada parcela deberá disponer de caudalímetro accesible en todas las tomas de agua individuales.

#### **Art. 24. Condiciones de evacuación de aguas.**

Cada parcela o área dispondrá de dos redes para recogida y evacuación de aguas:

- una para saneamiento de aguas residuales (fecales).
- otra para saneamiento de aguas pluviales.

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 físico química que sitúe los parámetros de contaminación en valores inferiores a los admisibles antes del vertido a la red de saneamiento.

### **Art. 25. Vertidos**

La red de vertido de las edificaciones será separativa. Se prohíbe expresamente la conexión a la red de alcantarillado de cualquier caudal de agua limpia procedente de regadíos, fuentes, salidas de aliviaderos de acequias, aguas subterráneas, aguas de barrancos, etc.

Cada parcela industrial dispondrá en su acometida a la red de alcantarillado de aguas fecales de 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 citadas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y deberán estar situadas en su acometida individual previa a su conexión con la red de alcantarillado, en terreno de dominio 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.

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.

Respecto a los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado se estará a lo dispuesto en el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, aprobado por Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón. Queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas en el Art. 16 Limitaciones de vertido del citado Reglamento.

Respecto de los vertidos a dominio público hidráulico, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y el R.D. 1620/2007, 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, 2.1, 2.2 y 2.3, Anexo I.A. Además de cualesquiera otras determinaciones obligatorias contenidas en la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón y en las Normativas Sectoriales.

### **Art. 26. Condiciones de estacionamiento.**

La dotación mínima de plazas de aparcamientos previstas tanto en espacio público como en el interior de las parcelas privativas se ajustará al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- La definición de las plazas de aparcamiento en viarios y espacios públicos figura en el plano PO-4 Viario público y aparcamientos, siendo atendido el 75,66% de la reserva exigida por el TRLUA en espacio público.
- En cada parcela de uso industrial (I) se requerirá al menos una plaza de estacionamiento por cada 200 m<sup>2</sup> edificables, que deberán ubicarse en el espacio privativo de las parcelas destinadas a este uso.
- Respecto de las parcelas destinadas a uso industrial prioritario aeronáutico (IA) y uso infraestructuras (INF), no será exigible previsión de plazas de aparcamiento en el interior

de las mismas toda vez que queda acreditado el cumplimiento de la reserva mínima exigida a estos usos y la localización de la totalidad de las plazas correspondientes en espacio público.

La disposición de los edificios y de los espacios libres de cada parcela, en su caso, 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 sin afectar al viario público.

#### **Art. 27. Condiciones para la construcción de viales.**

Los viales de dominio y uso público y 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 16 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 y uso público reducirán la edificabilidad global del área donde se inserte de manera proporcional a su superficie y de acuerdo a la asignada en su zonificación. 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.

#### **Art. 28. 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 Villanueva de Gállego 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, sean públicos o bien privados visibles desde espacios públicos.

#### **Art. 29. Sótanos y semisótanos**

Se permite la realización de sótanos y semisótanos siempre y cuando su altura libre sea igual o superior a 2,50 m. Estos espacios no computarán edificabilidad.

#### **Art. 30. Construcciones auxiliares**

Se entiende por construcciones auxiliares todas aquellas que son necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen es libre, respetando las distancias a linderos establecidas en las ordenanzas particulares de cada zona, si bien deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán ser tratados con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.



## **3.2. CONDICIONES DE ESTÉTICA.**

### **Art. 31. Cerramiento de parcela**

Los cerramientos de parcela serán preferiblemente diáfanos y de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima; podrán levantarse zócalos ciegos hasta cincuenta (50) centímetros de altura sobre el terreno. Quedan prohibidos los remates agresivos o punzantes en la coronación de muros y cierres metálicos.

### **Art. 32. Fachadas**

Se buscará la calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario.

Se autorizan como materiales en fachadas los paramentos metálicos; hormigón visto en su color o pintado; fábricas de ladrillo hueco enfoscadas y pintadas; fábrica de bloques enfoscada y pintada, chapas lacadas o pintadas; paneles de PVC, enfoscados pétreos con proyección de árido en diferentes tonos, etc.

Quedan expresamente prohibidas las fachadas realizadas en bloques vistos de hormigón color gris, y los enfoscados de mortero de cemento sin pintar, así como el falseamiento o mimetismo de los materiales empleados, por el cual uno determinado simula ser otro de mayor calidad.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, prohibiéndose el uso de materiales sin revestir.

### **Art. 33. Cubiertas**

Las cubiertas deberán presentar una terminación de igual calidad que la de fachada y serán, mayoritariamente de un color gris lo más similar al RAL 9006. Se admiten también soluciones de cubierta invertida con protección de grava.

Queda expresamente prohibidas las cubiertas de fibrocemento, teja o láminas asfálticas con recubrimiento reflectante.

El proyecto arquitectónico preverá la disposición de los elementos técnicos de las instalaciones que tengan que sobresalir de la cubierta. En el caso de equipos de refrigeración en cubiertas o fachadas, éstos deberán ser protegidos visualmente con celosías, armonizando con el conjunto edificado.

### **Art. 34. Composición**

En todas las parcelas, los edificios presentarán su fachada principal a la calle de entrada de mayor anchura, si bien aquellas que den frente a más de una calle, deberán dotar a todas sus fachadas a la misma calidad de diseño y acabado. Dicha fachada principal reunirá las soluciones

constructivas y de diseño más elaboradas del edificio, y en cualquier caso, incorporará los locales de oficinas y comerciales anexos a la construcción.

Igualmente se dispondrá en la fachada principal los reclamos, rótulos o elementos de publicidad, que no podrán ocupar una anchura mayor a la del edificio y no podrán sobresalir sobre la altura máxima permitida de la construcción.

#### **4. NORMAS PARTICULARES DE ZONAS.**

---

##### **4.1. DETERMINACIONES PARA EL ÁREA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (DVZV-SGZV).**

###### **Art. 35. Condiciones de uso**

Los usos autorizados para el área de Espacios Libres y Zonas Verdes son los de uso público y colectivo de los espacios libres, comprensibles de parques y jardines, espacios arbolados, plazas, espacios peatonales y áreas de juego. Se permitirá además cualquier elemento de la infraestructura técnica de la urbanización, estando preferiblemente enterrados cuando sea posible técnicamente, y en todo caso dotado de un tratamiento paisajístico adecuado que permita su integración en el entorno.

Además, en la zona del sistema local de espacios libres (DVZV), serán autorizables los usos coadyuvantes del principal, instalaciones deportivas al aire libre y usos culturales, tales como pequeñas bibliotecas o quioscos de uso hostelero.

La totalidad de la zona será de dominio y uso público y cesión obligatoria y gratuita. Se prohíbe el acceso desde cualquier parcela industrial a las zonas verdes.

El proyecto de integración paisajística adoptará soluciones que contemplen medidas de ahorro de agua en relación con las zonas ajardinadas, incorporando el desarrollo de vegetación natural autóctona, xerojardinería, sistemas inteligentes de riego, y la recuperación de aguas pluviales para su uso en dichos espacios. Se excluirán en la medida de lo posible especies que no sean autóctonas, aquellas que tengan elevados requerimientos de agua y aquellas que no sean propias de las condiciones ambientales existentes en la zona.

###### **Art. 36. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad.**

En la zona de sistema local de espacios libres (DVZV) serán autorizables edificaciones correspondientes a los usos referidos en el artículo anterior. La ocupación máxima será del 5% de la superficie total de espacios libres, y la edificabilidad máxima será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. No se admitirán edificaciones de más de una planta sobre rasante, con una altura máxima de 4,00 mts.

## **4.2. DETERMINACIONES PARA LAS ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS.**

### **Art. 37. Condiciones de uso.**

Las zonas de infraestructuras (INF) son aquellas destinadas al emplazamiento de infraestructuras urbanas necesarias para el funcionamiento del ámbito, tales como centros de transformación, depósitos, centralización de antenas u otras análogas, así como instalaciones de servicios relacionados con las mismas, sin perjuicio del derecho que asiste a los operadores para ocupación del resto de dominios público y privado del Sector, garantizado en el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

### **Art. 38. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad**

La ocupación máxima autorizada en esta zona será del 100%, no siendo exigibles, por tanto, retranqueos mínimos libres de edificación respecto a ninguno de los linderos de parcela

No se establece ninguna limitación específica para la altura de las edificaciones, que vendrá determinada por las exigencias funcionales de la instalación de que se trate.

La edificabilidad máxima sobre parcela es la que resulte de aplicar el índice de 1,00 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

## **4.3. DETERMINACIONES PARA LA ZONA INDUSTRIAL**

### **Art. 39. Condiciones de uso**

El uso principal para esta zonificación es el industrial, logístico y/o tecnológico con requerimientos de superficie importantes, comprendiendo entre ellas las actividades logísticas, productivas industriales, industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación, centro de datos y otros usos sin limitación, sector aeronáutico, almacenamiento.

Se consideran usos compatibles y complementarios con el principal aquellos que guardan relación con el principal, tales como equipamientos, infraestructuras y oficinas -incluyendo en esta categoría actividades de investigación y desarrollo, diseño de productos, innovación e ingeniería y diseño, producción y difusión de medios audiovisuales, procesamiento de la información y actividades de enseñanza y formación. También se considera compatible el uso comercial, hostelero, estacionamiento, y vivienda destinada a guardas, vigilantes y empleados, adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

Se consideran usos incompatibles las actividades industriales clasificadas como peligrosas.

En planta sótano únicamente se permitirán aquellos usos destinados al estacionamiento de vehículos, instalaciones, y almacenaje al servicio de la actividad.

**Art. 40. Parcelación.**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán tener una superficie mínima de cinco mil (5.000 m<sup>2</sup>) metros cuadrados, con un linderó frontal de dimensión igual o mayor a veinte metros y medio (20,5 m).

**Art. 41. Agrupación de edificios industriales entre medianeras (naves nido)**

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras cumplirán las siguientes condiciones:

- El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.
- Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.
- La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos se establecerá mediante un Estudio de Detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

**Art. 42. Edificabilidad máxima.**

El índice de edificabilidad será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

**Art. 43. Ocupación máxima de parcela.**

En cualquiera de las plantas sobre rasante, el coeficiente máximo de ocupación de la parcela es del 75%. En planta sótano la ocupación podrá ser del 100% del suelo limitado por los retranqueos mínimos.

**Art. 44. Posición de la edificación.**

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se definen en los apartados siguientes, y que aparecen grafiados en el plano 'O.01 Zonificación. Alineaciones básicas y rasantes'. Para los no regulados, se tendrá en cuenta los apartados que siguen.

La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura de fachada (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de fachada, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación, de mayor altura, enfrentados con el linderó o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

#### 1. Posición respecto de la alineación exterior

- a) La edificación guardará, respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior a diez (10) metros medida entre el plano de la fachada en todas sus plantas y el límite de la parcela.
- b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

#### 2. Separación de linderos

- a) Se admite la edificación medianera en agrupación nido, atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 39.
- b) En caso de retranquearse la edificación respecto a los medianiles, la separación entre los planos de las fachadas y los linderos no será inferior a cinco (5) metros.

A los efectos de este artículo no se considera como edificación los pequeños cubiertos sobre aparcamientos, así como las rampas de acceso a garajes en sótano que utilicen el espacio de separación de la construcción principal respecto de los vecinos.

#### **Art. 45. Altura reguladora máxima y número de plantas.**

La altura máxima visible será de doce (12) metros, con un máximo de dos plantas en la zona de producción y de tres en la de oficinas, con una altura máxima visible de catorce (14) metros, medidos hasta cara inferior del último forjado o arranque de cerchas de cubierta.

Motivadamente, por razón de la actividad, se permitirá elevar la altura máxima para alojar puentes-grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento en el número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos.

Los incrementos de altura máxima deberán compensarse con menores porcentajes de ocupación de parcela, de modo que no se supere la volumetría asignada a la parcela, caracterizada por la ocupación y altura máxima de fachada.

#### **Art. 46. Salientes y vuelos**

Se admiten marquesinas, aleros y vuelos abiertos con una longitud máxima de tres (3) metros sobre el plano de fachada, siempre y cuando se deje un paso mínimo de cinco (5) metros libre de obstáculos en toda su altura entre éste y el frente de parcela.

Cuando se realicen vuelos de más de 50 cm se integrarán en un proyecto único que incluirá toda la manzana o bien se plantearán en el Estudio de Detalle que se desarrolle para tal fin.

#### **Art. 47. Previsión de aparcamientos.**

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza de estacionamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos.

Las plazas de aparcamiento se reservarán dentro del espacio libre de la parcela o en el interior

de la edificación sobre rasante o en planta sótano.

Sobre el retranqueo de diez metros de la fachada principal, podrán disponerse cubriciones, con una altura máxima visible de tres (3) metros, para proteger las zonas de aparcamiento, no computando para el cálculo de la ocupación de parcela.

El espacio destinado a aparcamientos no podrá ocupar una banda de terreno de 5 m. de anchura paralela a los linderos, destinada a la libre circulación de vehículos de extinción o de otro tipo.

#### **4.4. DETERMINACIONES PARA LA ZONA INDUSTRIAL PRIORITARIA AERONÁUTICA.**

##### **Art. 48. Condiciones de uso**

La zona está destinada a conjuntos de naves y uso principal industrial en sectores complementarios y relacionados con la actividad aeronáutica, con requerimientos de superficie de tipo pequeño o medio.

Son usos compatibles y complementarios las actividades productivas, industriales y de almacenamiento -en los que la vinculación con el sector aeronáutico será prioritaria pero no vinculante-, industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación, centro de datos y otros usos sin limitación, comercio, oficinas, hostelería, equipamiento e infraestructuras. También se considera compatible la vivienda destinada a guardas, vigilantes y empleados, adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

Se consideran usos incompatibles las actividades industriales clasificadas como peligrosas.

En planta sótano únicamente se permitirán aquellos usos destinados al estacionamiento de vehículos, instalaciones, y almacenaje al servicio de la actividad

##### **Art. 49. Parcelación.**

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán tener una superficie mínima de cuatro mil (4.000) metros cuadrados, con un frente edificado de dimensión igual o mayor de cincuenta (50) metros.

##### **Art. 50. Agrupación de edificios industriales entre medianeras (naves nido)**

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras cumplirán las siguientes condiciones:

- El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre

los propietarios de los edificios.

- La ordenación de la edificación y del acceso, carga y descarga de vehículos se establecerá mediante un Estudio de Detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

#### **Art. 51. Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad máxima para cada parcela será: IA.1 = 2.302,80 m<sup>2</sup>, IA.2 = 3.449,85 m<sup>2</sup>, IA.3 = 3.570,40 m<sup>2</sup>, IA.4 = 3.690,92 m<sup>2</sup> y IA.5 = 3.819,38 m<sup>2</sup>.

#### **Art. 52. Ocupación máxima de parcela.**

En cualquiera de las plantas, el coeficiente máximo de ocupación de la parcela es del 100% del suelo resultante de las alineaciones obligatorias, siendo obligatoria la construcción de la totalidad de la misma.

#### **Art. 53. Posición de la edificación.**

Los planos de fachada se ajustarán a las alineaciones obligatorias tal y como se describen en la documentación gráfica. El resto de la parcela quedará libre como viario privado de uso público, no pudiendo ocuparse con aparcamientos, pequeñas construcciones, jardines ni rampas de garaje. Se prohíbe el cerramiento y/o vallado de este espacio libre.

#### **Art. 54. Altura reguladora máxima y número de plantas**

La altura máxima en número de plantas es de dos, con una altura máxima visible de diez (10) metros hasta cara inferior del último forjado o arranque de cerchas de cubierta.

#### **Art. 55. Previsión de aparcamientos.**

Están exentos del cumplimiento de las condiciones de aparcamiento por su especial situación.

### **4.5. DETERMINACIONES PARA EL SISTEMA GENERAL- CAMPO DE VUELO.**

#### **Art. 56. Usos.**

El uso principal de esta zonificación es Uso Público Campo de Vuelo de Aeronaves Ultraligeras, con categoría de Sistema General, y está conformado por las instalaciones que se describen en las presentes Normas.

Se consideran usos compatibles para la zona de hangares, el uso industrial o servicios siempre que esté vinculado con el sector aeronáutico y sea necesario el uso de la pista de vuelo para el desempeño de su actividad, actividades de mantenimiento, puesta a punto y reparación, estacionamiento y preparación de aeronaves, oficinas y todas aquellas infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del campo de vuelo.

Así mismo, se permitirá en la parcela destinada a equipamiento dentro del sistema general, el uso de oficinas, hostelería y servicios de infraestructuras sin limitación.

Sobre los espacios libres sólo se podrán ejecutar actuaciones propias necesarias para el funcionamiento del campo de vuelo, como infraestructuras e instalaciones de suministro.

En cualquier caso, los usos que se instalen en esta zona deberán contar con informe favorable del propietario de las instalaciones del campo de vuelo.

En el Sistema General- Campo de Vuelo se integran:

- Campo de vuelo, constituido por las infraestructuras necesarias para la circulación de las aeronaves y formado por los siguientes elementos: pista de vuelo, plataformas de mantenimiento y acceso de aeronaves, calles de acceso y zonas laterales a pista y pista de emergencia, además de las zonas verdes perimetrales a la pista de vuelo.
- Hangares. Se delimita suelo para la construcción de cinco hangares en el límite del Campo de Vuelo. Se establece una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>, con quince (15) metros de frente, un índice de edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, y una ocupación máxima del 100%, siendo obligatoria la construcción de la totalidad de la misma. La altura máxima en número de plantas será de una, con una altura máxima visible de diez (10) metros. Están exentos del cumplimiento de las condiciones de aparcamiento por su especial situación y uso.
- Equipamiento. Se define una parcela de equipamiento polivalente en estos suelos, adyacente al aparcamiento. Se establece una parcela mínima de 500 m<sup>2</sup>, un índice de edificabilidad de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, y una ocupación máxima de parcela del 50% en cualquiera de las plantas sobre rasante. La altura máxima en número de plantas será de tres con una altura máxima visible de doce (12) metros. Se limitan las condiciones de posición de la parcela a la zona situada entre la línea 'alineaciones campo de vuelo' y el vial paralelo a la pista; esta alineación únicamente podrá ser rebasada por la edificación en un 30% del frente de la misma, computándose como tal la envolvente máxima de la construcción que de frente a la pista. El resto de la parcela que quede libre, se le dará un tratamiento adecuado y compatible en su uso con el del campo de vuelo. El vallado de la parcela se realizará sobre la línea anteriormente descrita, salvo en la zona construida que la supere.
- Aparcamiento. Se prevé la construcción de un aparcamiento con capacidad para 22 vehículos.

La totalidad de las parcelas de uso industrial o uso industrial prioritario aeronáutico del área de ordenación del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego tendrán preferencia de uso de las instalaciones que componen el Sistema General-Campo de Vuelo en los términos y condiciones que se establezcan por parte del propietario del Campo de Vuelo. Se prohíbe el acceso directo desde la parcela I.4 a las instalaciones del Campo de Vuelo.



#### **4.6. DETERMINACIONES PARA LA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS.**

Se divide en

##### **Art. 57. Red viaria y aparcamientos públicos.**

Será de dominio y uso público y cesión obligatoria y gratuita.

Se permite a los propietarios acometer a las redes de instalaciones urbanas siempre que cumplan las condiciones fijadas para ello en el Proyecto de Urbanización y las normativas municipales aplicables, y cuenten con la preceptiva autorización municipal. Una vez efectuada la conexión deberán restituir las condiciones originales de los acabados de los elementos afectados.

Se permite la construcción e implantación de infraestructuras e instalaciones técnicas al servicio del polígono (paso de infraestructuras lineales de abastecimiento, saneamiento, riego, electricidad, telecomunicación...) que produzcan servidumbres que por su naturaleza no puedan ubicarse en las zonas de suelos lucrativos o Áreas de Infraestructuras (INF). También se podrán instalar soportes, marquesinas y mobiliario urbano destinados a usos informativos y publicitarios, debiendo cumplir para ello la normativa de carreteras.

##### **Art. 58. Reserva viaria RV**

Se establece la Reserva viaria, tanto para posibles futuras ampliaciones del polígono como para conexiones viarias con instalaciones existentes.

Se regirá por las mismas condiciones que la red viaria y aparcamiento público cuando se destinen a tal fin, permitiéndose hasta entonces el paso de vehículos para acceder a parcelas resultantes de los PIGAs I y II, y a parcelas y caminos exteriores al ámbito.

Serán de dominio y uso público y cesión obligatoria y gratuita.