

# **PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA PLATAFORMA AGROALIMENTARIA EN ÉPILA (ZARAGOZA). NORMAS URBANÍSTICAS.**

## **CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES**

---

### **Artículo 1. Objeto.**

Las presentes Normas Urbanísticas son parte integrante del documento de ordenación urbanística, mediante el que se ordena pormenorizadamente el ámbito a que afecta, para la implantación de una Plataforma Agroalimentaria, en Épila, y tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones, públicos y privados, del Sector a que se refieren.

Regulan, así mismo, las condiciones de uso de los terrenos exteriores al sector y que quedan afectados por obras de conexión necesarias con los sistemas de infraestructuras procedentes.

### **Artículo 2. 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 modificado por Decreto Ley 1/2017, de 3 de febrero, 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 eficacia se iniciará tras la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del texto íntegro de sus normas.

No obstante lo anterior, una vez recibida por el Ayuntamiento de Épila la obra urbanizadora y los suelos objeto de cesión a favor de la administración municipal, en cumplimiento de lo determinado por el TRLOTA y TRLUA, así como por el Convenio Gobierno de Aragón – Ayuntamiento de Épila que se incorpora como Anexo al Proyecto de Reparcelación (según contenido en trámite de aprobación), se entenderá que la ordenación urbanística aquí prevista se integra en el planeamiento municipal, habiendo adquirido los suelos afectados la clasificación de Urbanos Consolidados.

En cualquier caso, y en lo que se refiere a los contenidos previstos en el artº 44.1.c del TRLOTA, la autorización de cualquier modificación, o complemento adicional, de lo que incluya el documento que sea objeto de aprobación definitiva, se tramitará con arreglo a lo determinado en el artº 42 por un plazo máximo de cuatro años, a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de aprobación definitiva, momento a partir del que los títulos habilitantes de naturaleza urbanística se ajustarán a lo determinado en el CAPÍTULO III del TÍTULO QUINTO del TRLUA.

### **Artículo 3. 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 proyectos 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 procede.

#### **Artículo 4. Interpretación.**

El Gobierno de Aragón, en el ejercicio de sus competencias y, en su momento, el Ayuntamiento de Épila tras la integración en su planeamiento a que se refiere el artículo 2, podrá dictar criterios de interpretación para la aplicación de las presentes Normas, atendiendo a la coherencia de cuantos documentos integran el Plan y entendiendo que, 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 Plan prevalecerá sobre el resto en los contenidos a los que se refiera específicamente.

#### **Artículo 5. Terminología y Conceptos.**

En lo no contemplado específicamente en las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán las definiciones de conceptos recogidas en las Normas Subsidiarias Municipales o, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbana de Épila.

### **CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

---

#### **Artículo 6. Clasificación y definición del sector objeto de ordenación.**

Constituyen el Sector “Plataforma Agroalimentaria de Épila” los terrenos delimitados como tales en el plano de información PI-2, clasificados por las vigentes Normas Subsidiarias como Suelo No Urbanizable Genérico. El Sector está distribuido en dos subsectores separados entre sí por la carretera autonómica A-1305.

La superficie total del ámbito objeto de esta ordenación pormenorizada es de 2.419.670,57 m<sup>2</sup>, de los que 2.067.218,19 m<sup>2</sup> corresponden al subsector 1 y los restantes 352.452,38 m<sup>2</sup> al subsector 2.

## Artículo 7. Calificación del suelo.

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

- a) Productivo (PR). Zona de parcelas con uso principal o característico productivo, destinados mayoritariamente a la implantación de actividades y procesos relacionados con la industria agro-alimentaria, así como aquellos otros, de carácter coadyuvante y complementario, también productivos, que expresamente se contemplan en las presentes Normas. La regulación pormenorizada de los usos y las características de la edificación se establece en las condiciones particulares de la zona y subzonas, y en las condiciones de la edificación de las presentes Normas, así como en el Plano O1. Se diferencian las subzonas:
  - Subzona PR1 Usos Productivos, grado 1 (superficie total 1.703.358,54 m<sup>2</sup>)
  - Subzonas PR2 Usos Productivos, grado 2 (superficie total 165.799,71 m<sup>2</sup>)
- b) Terciario (T). Zona de parcelas que tienen uso principal o característico el hotelero, comercial, oficinas, recreativo, de servicios, u otros lucrativos análogos, cuya regulación pormenorizada y características de la edificación, se establecen en las condiciones particulares de zona y subzona, y en las condiciones de la edificación de las presentes Normas, así como en el Plano O1. Se diferencian tres subzonas:
  - Subzona T1.1 (superficie 56.234,17 m<sup>2</sup>)
  - Subzona T1.2 (superficie 15.502,23 m<sup>2</sup>)
  - Subzona T2 (superficie 5.232,02 m<sup>2</sup>)
- c) Infraestructuras (INF) es la destinada 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 9/2914, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Se integran en esta zona las subzonas INF1, INF2 e INF3, cuya superficie total es de 999,18 m<sup>2</sup>.
- d) Sistema local de espacios libres y zonas verdes (DV). Integrado por las parcelas sujetas a cesión a favor de la administración, destinadas a espacios libres: parques y jardines, plazas y áreas peatonales o de juego. Se integran en esta zona las subzonas DVZV1, DVZV2, DVZV3.1, DVZV3.2, DVZV4, DVZV5, DVZV6, DVEL1 y DVEL2, cuya superficie total es de 242.630,03 m<sup>2</sup>.
- e) Sistema de Equipamientos (DE). Integrado por los suelos de cesión obligatoria y gratuita a favor de la administración, como parte de las reservas dotacionales del sector. Se integra en esta zona la subzona DEEQ1, cuya superficie es de 3.346,96 m<sup>2</sup>.
- f) Sistema de Servicios Urbanos (DISU). Integrado por suelos sujetos a cesión a favor de la administración, destinados a infraestructuras de servicios urbanos. Se integra en esta zona la subzona DISU-1, cuya superficie es de 101.697,37 m<sup>2</sup>.
- g) Sistema viario y de aparcamientos (DIVI y DIAP). Constituido por los suelos de dominio y uso público destinados a circulación de peatones y vehículos, con una superficie de

45.617,67 m<sup>2</sup>, y por las áreas de aparcamiento público en superficie, también sujetas a cesión gratuita a favor de la administración municipal, cuya superficie total es de 30.971,40 m<sup>2</sup>. En este sistema se integran las subzonas DI-VI-1, DI-VI-2 y DI-VI-3, que corresponden con el viario interior del sector y el camino rural que discurre por el lindero suroeste del subsector 1 respectivamente, y las subzonas DI-AP-1y DI-AP-2, que corresponden a áreas de aparcamiento público.

#### **Artículo 8. Titularidad del suelo.**

Los suelos a que afecta el PIGA han sido obtenidos por expropiación, siendo beneficiario de la misma la sociedad instrumental del Gobierno de Aragón Suelo y Vivienda de Aragón SLSU. Como excepción a este proceso expropiatorio se encuentran los de titularidad de la Corporación Alimentaria Guissona, liberada de dicho proceso, en cumplimiento todo ello del Convenio suscrito y referido en la Memoria de este Documento, y de los acuerdos subsiguientes adoptados para su efectividad. Posteriormente los suelos de titularidad de SVA han sido transmitidos a Corporación Alimentaria Guissona.

En cualquier caso constituirán suelo público, con carácter permanente, el conjunto de terrenos calificados como Sistema Local de Espacio Libre (DV-ZV y DV-EL), Sistema Local de Equipamiento (DE-EQ), Sistema Local de Servicios Urbanos (DI-SU), y Sistema Viario (DI-VI) y Aparcamientos en vía pública (DI-AP).

Constituyen suelos privados, o privatizables, los susceptibles de aprovechamiento urbanístico lucrativo, calificados como Productivos (PR), Terciario (T) e Infraestructuras (INF).

#### **Artículo 9. Unidades de ejecución y sistema de actuación.**

Se configura una única unidad de ejecución que se desarrollará mediante el sistema de Cooperación, sin perjuicio de la previsión de ejecución por fases, en cuanto a la obra urbanizadora, según se contempla en el específico Proyecto de Urbanización integrado en el PIGA.

#### **Artículo 10. 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 de urbanización 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 ejecución por fases para su ajuste a la progresiva implantación de las actividades a las que el Plan da cobertura, y de la consideración diferenciada que proceda, obras de urbanización del Sector o de Infraestructuras o sistemas generales supralocales.

#### **Artículo 11. Proyecto de Reparcelación.**

El Proyecto de Reparcelación que en desarrollo de esta ordenación urbanística se tramita simultáneamente, como parte integrante del PIGA, señala las parcelas aportadas, parcelas resultantes, con las condiciones de superficie, edificabilidad, ocupación, geometría, titularidad,

cargas urbanísticas y demás determinaciones que deriven de las presentes Normas y del resto de Documentos que integran el PIGA.

#### **Artículo 12. Proyectos constructivos.**

La edificación en el ámbito de las parcelas de usos lucrativos o dotacionales requerirá la autorización administrativa de los oportunos proyectos de edificación, referidos a cada una de las parcelas en que se ubiquen, así como el acondicionamiento de los espacios libres privados que resulten en las mismas. En el caso de precisar el desarrollo de viales privados, se requerirá la previa o simultánea autorización administrativa del oportuno proyecto de urbanización complementaria. Dichas autorizaciones urbanísticas se producirán mediante la aprobación del PIGA respecto de aquellos proyectos que se incorporen como documentos integrantes del Plan, en aplicación de lo previsto en el artículo 44 de la LOTA.

Los proyectos que se redacten con posterioridad a la aprobación definitiva del PIGA, respecto de edificaciones sobre parcelas ordenadas por el mismo, 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, salvo lo contemplado en el artículo 2 de las presentes Normas Urbanística, para el periodo transitorio de cuatro años, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, salvo que se considerasen modificaciones aisladas del PIGA, en cuyo caso se someterían a la tramitación prevista en el TRLOTA.

### **CAPÍTULO TERCERO. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**

---

#### **SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS EDIFICACIONES EN RELACIÓN CON LA RED VIARIA.**

##### **Artículo 13. Alineación viaria.**

La posición de las edificaciones respecto a la alineación oficial será la que derive de las concretas determinaciones en cuanto a retranqueos, fijados para cada zona y subzona. En los casos en que la línea de edificación no coincida con el límite de parcela, el espacio comprendido entre ambas podrá ser utilizado para rampas, accesos, viales propios, áreas de estacionamiento privado, espacios libres, zonas verdes u otros usos que no requieran de edificación sobre rasante, con las excepciones determinadas para cada subzona.

##### **Artículo 14. Aparcamientos.**

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:

- a) Respecto del suelo de uso productivo integrado en el subsector 1, zona PR1, en atención al estudio de tráfico realizado, que cuantifica el número de vehículos turismos que se prevé demandarán plaza de estacionamiento (empleados y visitantes), así como del

- correspondiente a vehículos pesados se exigirá un mínimo de 2.800 plazas para turismos más otras 1.200 plazas para vehículos pesados, todas ellas en el espacio privativo de la referida subzona y uso.
- b) Respecto del suelo calificado para uso terciario en el subsector 1, subzonas T1.1 y T1.2, se exigirá una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, todas las cuales deberán ubicarse en el espacio privativo de las parcelas destinadas a este uso.
  - c) Respecto de las parcelas de uso productivo y terciario situadas en el subsector 2, zonas PR2 y T2, la dotación mínima exigible es de una plaza de estacionamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, el 50% de las cuales deberán ubicarse en espacios de uso público y el 50% restante en el interior de las parcelas privativas.
  - d) Respecto de las parcelas de uso equipamiento, en cualquiera de las subzonas, la dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> edificables, el 50% de las cuales deberá ubicarse en espacios de uso público y el 50% restante en el interior de cada una de las parcelas.
  - e) Respecto de las parcelas destinadas al uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos no será exigible previsión de plazas de aparcamiento, ni en interior de parcelas ni en viarios ni espacios públicos.

Los pasillos de circulación en estacionamientos, interiores a parcelas o en espacios públicos, tendrán una anchura mínima de 4,50 m si son de sentido único de circulación y de 6,50 m si son de doble sentido.

Las rampas de acceso, si las hubiera, tendrá una pendiente máxima del 15% en los tramos rectos y del 13% en los curvos en el caso de que solo sean de uso para turismos. Si lo fueran para vehículos pesados las máximas serán del 8% y del 5% respectivamente.

Tanto las plazas en espacio público como en las parcelas de usos productivos, terciario y dotacional, tendrán una dimensión mínima de 4,75 m por 2,50 m., cuando se destinen a turismos. Al menos el 2,5% de todas las plazas destinadas a turismos (interiores y exteriores a parcelas) estarán reservadas para personas con movilidad reducida y deberán tener una dimensión mínima 5,00 m de longitud por 2,75 m de ancho, más una zona de aproximación y transferencia lateral de 1,50 m. Las plazas destinadas a vehículos pesados tendrán una dimensión mínima de 9,00 m por 3,00 m.

La definición de las plazas de aparcamiento en viarios y espacios públicos, que figura en el plano PO-1 como subzonas AP, tiene carácter meramente orientativo, debiendo concretarse en el proyecto de urbanización, sin que en ningún caso pueda disminuirse el número mínimo de plazas regulado en este PIGA como mínimo para zonas públicas.

## **SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS ZONAS.**

### **Artículo 15. Cómputo de aprovechamiento.**

No se tendrá en cuenta, a efectos del cálculo del aprovechamiento del sector, ni de la edificabilidad consumida en cada parcela, la superficie construida de aquellos elementos

destinados a instalaciones generales de la urbanización ni la de las parcelas destinadas a usos dotacionales de carácter público. Tampoco computarán como tales las superficies edificadas en parcelas privativas destinadas a usos de aparcamiento, trastero o instalaciones de cualquier tipo, incluidas las de evacuación de emergencia o intercomunicación entre edificios, siempre que estén situadas en planta inferior a la baja.

#### **Artículo 16. Cómputo de la edificabilidad.**

Tanto en las parcelas de uso lucrativo como en las destinadas a equipamientos, computará como superficie edificada toda aquella que se proyecte en plantas baja o superiores, que sean transitables, cubiertas y cerradas, dentro del perímetro exterior de cada planta, y cualquiera que sea el uso a que se destine. No se incluirán en el cómputo de edificabilidad los espacios ocupados por porches o cubiertos abiertos sitios en Planta Baja, ni las plantas bajas abiertas y diáfanas, ni las terrazas situadas en plantas sobre la baja, siempre que estén abiertas y sean de profundidad inferior a 2,00 m.

En plantas inferiores a la baja quedarán excluidas del cómputo de edificabilidad las superficies destinadas a estacionamientos, almacenes, locales destinados a instalaciones (tales como climatización, prevención, recogida de residuos, y similares que no requieren presencia permanente de personas), ni tampoco los espacios para su intercomunicación, o con otras edificaciones. Las superficies destinadas al resto de usos, aun situados bajo planta baja, entrarán en cómputo de edificabilidad.

#### **Artículo 17. Cerramientos de parcelas.**

En el caso de que se proyecten cerramientos de las parcelas, que no son exigibles, no podrán ser opacos a vistas en una altura superior a 1,50 m, pudiendo llegar hasta un total de 3,00 m de altura máxima mediante barandillas, verjas u otros elementos permeables a vistas y, también, mediante elementos vegetales, aunque estos no resulten permeables a vistas.

#### **Artículo 18. Condiciones estéticas.**

Para lo no regulado en estas normas se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Épila o en el Plan General de Ordenación Urbana que, en su caso, las sustituya.

Con carácter general se buscará la calidad visual en el tratamiento de las fachadas y espacios libres recayentes a viario y zonas verdes de uso público. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

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.

El proyecto de la edificación definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos, y las combinaciones agresivas de color. Los proyectos de edificación, o proyectos de urbanización interior complementaria, incluirán el tratamiento de los espacios exteriores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra.

Las cubiertas y lucernarios deberán tratarse como una fachada más del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural.

Los titulares de las edificaciones y suelos de parcelas quedan obligados al buen estado de mantenimiento y conservación de la edificación y espacios libres.

#### **Artículo 19. Condiciones higiénico sanitarias.**

Se estará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Épila.

Respecto a los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado se estará a lo dispuesto 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. Respecto de los vertidos a dominio público hidráulico, se estará a lo dispuesto en el R.D. 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 846/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminares, I, IV, V, VI Y VIII, 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 Normativas Sectoriales.

Vertidos Prohibidos: Ninguna persona física o jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contengan:

- Plomo (expresado en Pb), 0,1 mg/l.
- Arsénico, 0,2 mg/l.
- Selenio, 0,05 mg/l.
- Cromo 0,05 mg/l.
- Ácido cianhídrico 0,01 mg/l.
- Fluoruros 1,5 mg/l.
- Cobre 0,05 mg/l.
- Hierro 0,1 mg/l.
- Manganeso 0,05 mg/l.
- Compuestos fenólicos 0,001 mg/l.



## **SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USOS PRODUCTIVOS GRADO 1 (PR 1).**

### **Artículo 20. Condiciones de uso.**

El uso principal para la zona PR 1, cuya superficie total es de 1.708.547,72 m<sup>2</sup>, es el Industrial relacionado con el ciclo completo de procesos agroalimentarios (matadero de animales, elaboración, envasado, almacenamiento, distribución de productos...).

Se consideran usos compatibles y complementarios con el principal, aquellos otros que guarden relación funcional con el uso principal, tales como oficinas, salas de reuniones, equipamientos y servicios, incluso de carácter personal, o suministro de carburantes para uso propio. También se considera compatible el uso comercial, entendido como venta al por mayor, estacionamiento, instalaciones e infraestructuras, y el de vivienda destinada a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en la instalación general, con una limitación máxima de una vivienda por cada 10.000 m<sup>2</sup> construidos destinados al resto de usos admitidos.

Se consideran usos prohibidos: los industriales ajenos al principal, salvo talleres o almacenes vinculados a los usos permitidos, o relacionados con su mantenimiento.

### **Artículo 21. Condiciones de las parcelas**

No serán autorizables segregaciones respecto de la parcela que inicialmente integra esta subzona PR 1, salvo que se garanticen accesos adecuados desde vía pública, así como posibilidad de conexión a redes urbanísticas (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc.). En ningún caso se autorizarán segregaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 30.000 m<sup>2</sup> o que no cumplan, por si mismas, las determinaciones y limitaciones propias de esta subzona (ocupación, edificabilidad, retranqueos, etc.).

### **Artículo 22. Condición de Planta Baja**

En la Zona PR 1, la cota del pavimento de la planta considerada como baja se situará entre los niveles -0,75 m y +1,50 m, medidos respecto de la rasante interior determinada con concreción en el Proyecto de Urbanización que le afecte (general o de acondicionamiento interior). Cuando, por razón de las pendientes contempladas en dichos proyectos, un cuerpo edificado independiente esté afectado por cotas de altimetría diversa, se tomará como referencia de cota 0,00, la media de las envolventes de su fachada, sin que en ningún caso sea admisible que algún punto de pavimento de la planta considerada como baja quede fuera del rango definido para esta (-0,75 m - +1,50 m), lo que, en su caso, podrá requerir edificios escalonados o, si no se optase por el escalonamiento, considerar a los solos efectos urbanísticos (cómputo de alturas, edificabilidad, usos, etc) como planta sótano o planta primera las partes que queden por debajo, o por encima, del rango antes referido (-0,75 +1,50), sin que tal circunstancia afecte a otras determinaciones (prevención, seguridad, etc) que seguirán dependiendo de la realidad física.

### **Artículo 23. Condiciones de ocupación.**

La ocupación máxima autorizada en la zona PR 1 será del 80%, debiendo respetarse retranqueos mínimos de 6,00 m libres de edificación, respecto de la alineación con el viario y cualquiera de los linderos de parcela.

No obstante, lo anterior, por razones funcionales tales como la necesidad de prever garitas de control, o pequeñas construcciones para instalaciones propias, podrán autorizarse construcciones en estos espacios de retranqueos, siempre que exista una separación mínima de 5,00 m entre estas y cualquier otra edificación de la parcela, en orden a garantizar circulación perimetral de vehículos en el interior de la parcela.

### **Artículo 24. Condiciones de alturas.**

El número máximo de plantas autorizables sobre rasante será de tres, incluida la baja. Con carácter general la altura máxima autorizable será de 14,50 m, medidos respecto de la cota 0,00, según se determina conforme a lo señalado en el artículo 22, y hasta arranque de cerchas o cara inferior del último forjado o cubierta, cuya cumbrera no podrá superar en más de 6,00 m. el límite anterior. Por razones funcionales de la instalación podrán autorizarse alturas superiores con el sólo límite de la necesidad justificada, siempre que tal excepción no afecte a un porcentaje superior del 10% de lo ocupado por las edificaciones en su conjunto.

La altura libre mínima en cualquiera de las plantas en uso industria o similar será de 4,00 m, de 2,50 para usos de vivienda, garaje, almacenes, cuartos de instalaciones y usos análogos, y de 3,50 m para los demás usos autorizados. Estas alturas libres mínimas podrán reducirse puntualmente, en 25 cm, por razón de elementos funcionales tales como jácenas de cuelgue, conductos de instalaciones u otros análogos.

### **Artículo 25. Condiciones de edificabilidad.**

La edificabilidad máxima sobre parcela es la que resulte de aplicar el índice de 0,80 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> de suelo, lo que supone una edificabilidad total, y aprovechamiento, de 1.366.838,18 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 26. Condiciones de urbanización.**

En tanto se mantenga la misma titularidad de las parcelas PR 1, T1-1 y T1-2, en orden a evitar la ineficiente construcción de dos instalaciones de depuración, se permitirá la conexión del vertido de pluviales y de residuales de las parcelas T1.1 y T1-2 a la red interior de la parcela PR1, bien mediante galería construida bajo el vial privado de uso público que las separa, bien mediante la oportuna autorización administrativa de ocupación de subsuelo, si fuese bajo espacios libres o viales de titularidad pública.

A ambos lados del oleoducto que atraviesa la zona PR1 por su extremo Noroeste, y hasta una distancia de diez metros al eje de la tubería, queda prohibido cualquier tipo de construcción o edificación, así como efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones.

Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados, los bordillos serán de hormigón, las aceras serán de materiales rígidos, salvo los espacios ajardinados que pudieran formar parte de las mismas.

## **SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USOS PRODUCTIVOS GRADO 2 (PR 2).**

### **Artículo 27. Condiciones de uso.**

El uso principal para la zona PR 2, en la que se integran las subzonas PR 2.1 y PR 2.2, y cuya superficie total es de 165.799,71 m<sup>2</sup>, es el industrial complementario y coadyuvante de la dominante agroalimentaria, sea de fabricación, elaboración, servicios, talleres, almacenamiento o distribución.

Se consideran usos compatibles el industrial, logístico y de almacenamiento, y complementarios con el principal, aquellos otros que guarden relación funcional con el uso principal, tales como oficinas, salas de reuniones, equipamientos y servicios, incluso de carácter personal. También se considera compatible el uso comercial, entendido como venta al por mayor, el de estacionamiento, instalaciones e infraestructuras, y el de vivienda destinada a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en la instalación general, con una limitación máxima de una vivienda por parcela o una cada 10.000 m<sup>2</sup> construidos para el resto de usos admitidos, si con ello resultase un número superior.

### **Artículo 28. Condiciones de las parcelas.**

La parcela mínima en la zona PR 2 será de 3.000 m<sup>2</sup>, sin que ello impida la promoción de agrupaciones de naves de menor superficie, entre medianeras (naves nido), en régimen de propiedad horizontal, sobre parcelas que cumplan la condición de parcela mínima.

### **Artículo 29. Condición de Planta Baja**

En la Zona PR 2, la cota del pavimento de la planta considerada como baja se situará entre los niveles -0,75 m y +1,50 m, medidos respecto de la rasante del vial que les dé acceso, tomada en el centro de la longitud de fachada de cada parcela. En los supuestos de parcelas con frente a dos fachadas enfrentadas la referencia de cota rasante se tomará en cada uno de los viales, respecto de los edificios que den frente a ellos. En ningún caso será admisible que algún punto de pavimento de la planta considerada como baja quede fuera del rango definido para esta (-0,75 m - +1,50 m) lo que, en su caso, podrá requerir edificios escalonados o, si no se optase por el escalonamiento, considerar a los solos efectos urbanísticos (cómputo de alturas, edificabilidad, usos, etc) como planta sótano o planta primera las partes que queden por debajo, o por encima, del rango antes referido (-0,75 +1,50), sin que tal circunstancia afecte a otras determinaciones (prevención, seguridad, etc) que seguirán dependiendo de la realidad física.

### **Artículo 30. Condiciones de ocupación.**

La ocupación máxima autorizada en la zona PR 2 será del 80%, debiendo respetarse retranqueos mínimos de 3,50 m libres de edificación, respecto de cualquiera de los linderos de parcela.

No obstante lo anterior, por razones funcionales, tales como la necesidad de prever garitas de control, o pequeñas construcciones para instalaciones propias, podrán autorizarse construcciones en estos espacios de retranqueos, siempre que exista una separación mínima de 3,00 m respecto de cualquier otra edificación, en orden a garantizar circulación perimetral de vehículos en el interior de la parcela.

### **Artículo 31. Condiciones de alturas.**

El número máximo de plantas autorizables será de tres, incluida la baja. Con carácter general la altura máxima autorizable será de 14,50 m, medidos respecto de la cota 0,00, según se determina conforme a lo dispuesto en el artículo 29, y hasta arranque de cerchas o cara inferior del último forjado o de cubierta, cuya cumbre no podrá superar en más de 6,00 m el límite anterior. Por razones funcionales de la instalación podrán autorizarse alturas superiores con el sólo límite de la necesidad justificada, siempre que tal excepción no afecte a un porcentaje superior del 10% de lo ocupado por las edificaciones en su conjunto.

La altura libre mínima en cualquiera de las plantas en uso industria o similar será de 4,00 m, de 2,50 para usos de vivienda, garaje, almacenes, cuartos de instalaciones y usos análogos, y de 3,50 m para los demás usos autorizados. Estas alturas libres mínimas podrán reducirse puntualmente, en 25 cm, por razón de elementos funcionales tales como jácenas de cuelgue, conductos de instalaciones u otros análogos.

### **Artículo 32. Condiciones de edificabilidad.**

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> de suelo, lo que supone una edificabilidad total, y aprovechamiento, de 165.799,71 m<sup>2</sup>.

## **SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USOS TERCIARIOS GRADO 1 (T 1).**

### **Artículo 33. Condiciones de uso.**

Los usos admitidos en la zona T1, en la que se integran las subzonas T1.1 y T1.2 y cuya superficie total es de 69.928,98 m<sup>2</sup>, son los hoteleros, hosteleros, comercial, oficinas, recreativos, espectáculos, deportivos, suministro de combustible al público y, en general, cualesquiera otros del mismo carácter terciario. No serán autorizables los industriales, talleres, almacenes y viviendas, salvo que esté vinculada al uso principal, destinada a guarda, y solo una por parcela, o una por cada 15.000 m<sup>2</sup> edificados en resto de usos autorizados, si resultara número mayor.

Se admiten, igualmente, cualesquiera usos de equipamiento, tales como los culturales, sociales, educativos, sanitarios o asistenciales.

#### **Artículo 34. Condiciones de las parcelas.**

No serán autorizables segregaciones respecto de la parcela que inicialmente integra esta subzona T1, salvo que se garanticen accesos adecuados desde vía pública, así como posibilidad de conexión a redes urbanísticas (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc.). En ningún caso se autorizarán segregaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 5.000 m<sup>2</sup> o que no cumplan, por si mismas, las determinaciones y limitaciones propias de esta subzona (ocupación, edificabilidad, retranqueos, etc.).

#### **Artículo 35. Condición de Planta Baja.**

En la Zona T1, la cota del pavimento de la planta considerada como baja se situará entre los niveles -0,75 m y +1,50 m, medidos respecto de la rasante interior determinada con concreción en el Proyecto de Urbanización que le afecte (general o de acondicionamiento interior). Cuando, por razón de las pendientes contempladas en dichos proyectos, un cuerpo edificado independiente esté afectado por cotas de altimetría diversa, se tomará como referencia de cota 0,00, la media de las envolventes de su fachada, sin que en ningún caso sea admisible que algún punto de pavimento de la planta considerada como baja quede fuera del rango definido para esta (-0,75 m - +1,50 m) lo que, en su caso, podrá requerir edificios escalonados o, si no se optase por el escalonamiento, considerar a los solos efectos urbanísticos (cómputo de alturas, edificabilidad, usos, etc.) como planta sótano o planta primera las partes que queden por debajo, o por encima, del rango antes referido (-0,75 +1,50), sin que tal circunstancia afecte a otras determinaciones (prevención, seguridad, etc) que seguirán dependiendo de la realidad física.

#### **Artículo 36. Condiciones de ocupación.**

La ocupación máxima autorizada en la zona T1 será del 50%, debiendo respetarse retranqueos mínimos de 6,00 m libres de edificación, respecto de la alineación con viario y de cualquiera de los linderos de parcela.

#### **Artículo 37. Condiciones de alturas.**

El número máximo de plantas autorizables será de cuatro, incluida la baja, con una altura reguladora máxima de 16,00 m, medidos respecto de la cota 0,00, según se determina conforme a lo dispuesto en el artículo 35, y hasta arranque de aleros o cara inferior del último forjado o de cubierta, cuya cumbrera no podrá superar en más de 4,00 m el límite anterior.

La altura libre mínima en cualquiera de las plantas será de 2,50 para usos de vivienda, garaje, almacenes, cuartos de instalaciones y usos análogos; y de 3,50 m para los demás usos autorizados.

Estas alturas libres mínimas podrán reducirse puntualmente, en 25 cm, por razón de elementos funcionales tales como jácenas de cuelgue, conductos de instalaciones u otros análogos.

#### **Artículo 38. Condiciones de edificabilidad.**

La edificabilidad máxima sobre parcela es la que resulte de aplicar el índice de 0,65 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> de suelo, lo que supone una edificabilidad total, y aprovechamiento, de 45.453,83 m<sup>2</sup>.

### **SECCIÓN SEXTA. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA USOS TERCIARIOS GRADO 2 (T 2).**

#### **Artículo 39. Condiciones de uso.**

Los usos admitidos en la zona T2, cuya superficie total es de 5.232,02 m<sup>2</sup>, son los hoteleros, hosteleros, comercial, oficinas, recreativos, espectáculos, deportivos y, en general, cualesquiera otros de carácter terciario. No serán autorizables los industriales, talleres, almacenes y viviendas, salvo que esté vinculada al uso principal, destinada al guarda, y solo una por parcela.

Se admiten, igualmente, cualesquiera usos de equipamiento, tales como los culturales, sociales, educativos, sanitarios o asistenciales.

#### **Artículo 40. Condiciones de las parcelas.**

La parcela mínima en la zona T 2 será de 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 41. Condición de Planta Baja.**

En la Zona T2, la cota del pavimento de la planta considerada como baja se situará entre los niveles -0,50 m y +1,00 m, medidos respecto a la rasante del vial que les dé acceso, tomada en el centro de la longitud de fachada de cada parcela. En los supuestos de parcelas con frente a dos fachadas enfrentadas la referencia de cota rasante se tomará en cada uno de los viales, respecto de los edificios que den frente a ellos. En ningún caso será admisible que algún punto de pavimento de la planta considerada como baja quede fuera del rango definido para ésta (-0,50 m - +1,00 m), lo que, en su caso, podrá requerir edificios escalonados o, si no se optase por el escalonamiento, considerar a los solos efectos urbanísticos (computo de alturas, edificabilidad, usos, etc.) como planta sótano o planta primera las partes que queden por debajo, o por encima, del rango antes referido (-0,75 +1,50), sin que tal circunstancia afecte a otras determinaciones (prevención, seguridad, etc.) que seguirán dependiendo de la realidad física.

#### **Artículo 42. Condiciones de ocupación.**

La ocupación máxima autorizada en la zona T2 será del 70%, debiendo respetarse retranqueos mínimos de 3,50 m libres de edificación, respecto de cualquiera de los linderos de parcela y alineación con viario.

#### **Artículo 43. Condiciones de alturas.**

El número máximo de plantas autorizables será de cuatro, incluida la baja, con una altura reguladora máxima de 16,00 m, medidos respecto de la cota 0,00, según se determina conforme

a lo expuesto en el artículo 41, y hasta arranque de aleros o cota inferior del último forjado o de cubierta, cuya cumbrera no podrá superar en más de 4,00 m el límite anterior.

La altura libre mínima en cualquiera de las plantas será de 2,50 para usos de garaje, almacenes, cuartos de instalaciones y usos análogos; de 2,70 m. para el uso vivienda, y de 3,50 m para los demás usos autorizados. Estas alturas libres mínimas podrán reducirse puntualmente, en 25 cm, por razón de elementos funcionales tales como jácenas de cuelgue, conductos de instalaciones u otros análogos.

#### **Artículo 44. Condiciones de edificabilidad.**

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> de suelo, lo que supone una edificabilidad total, y aprovechamiento, de 5.232,02 m<sup>2</sup>.

### **SECCIÓN SÉPTIMA. CONDICIONES DE LA ZONA DE INFRAESTRUCTURAS (INF).**

#### **Artículo 45. Condiciones de uso.**

Infraestructuras (INF) es la destinada 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 9/2914, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Se integran en esta zona las subzonas INF1, INF2 e INF3, cuya superficie total es de 999,18 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 46. Condiciones de las parcelas.**

No se limita la superficie para parcela mínima en la zona de infraestructuras (INF).

#### **Artículo 47. Condiciones de ocupación.**

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

#### **Artículo 48. Condiciones de alturas.**

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

#### **Artículo 49. Condiciones de edificabilidad.**

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> de suelo, lo que supone una edificabilidad total y aprovechamiento, de 999,18 m<sup>2</sup>.

## **SECCIÓN OCTAVA. CONDICIONES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS (DE).**

### **Artículo 50. Condiciones de uso.**

Los usos admitidos en la Zona de Equipamiento, en la que se integra la subzona DEEQ1 cuya superficie es de 3.346,96 m<sup>2</sup>, son los recreativos, deportivos, culturales, sociales, educativos, sanitarios o asistenciales y, en general, cualesquiera otros salvo los industriales, talleres, almacenes y vivienda, salvo que esté vinculada al uso principal, destinada al guarda, y solo una por parcela.

### **Artículo 51. Condiciones de las parcelas.**

La parcela mínima en la Zona de Equipamiento, DE será de 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 52. Condición de Planta Baja.**

En la Zona DE, la cota del pavimento de la planta considerada como baja se situará entre los niveles -0,50 m y +1,00 m, medidos respecto la rasante del vial que les dé acceso, tomada en el centro de la longitud de fachada de cada parcela. En los supuestos de parcelas con frente a dos fachadas enfrentadas la referencia de cota rasante se tomará en cada uno de los viales, respecto de los edificios que den frente a ellos. En ningún caso será admisible que algún punto de pavimento de la planta considerada como baja quede fuera del rango definido para esta (-0,50 m - +1,00 m), lo que, en su caso, podrá requerir edificios escalonados.

### **Artículo 53. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad.**

La ocupación máxima autorizada en la subzona DE será del 80% de la superficie de la parcela.

El número máximo de plantas autorizables será de tres, incluida la baja, con una altura reguladora máxima de 13,00 m, medidos respecto de la cota 0,00, según se determina conforme a lo expuesto en el artículo 52, y hasta arranque de aleros o cota inferior del último forjado o de cubierta, cuya cumbrera no podrá superar en más de 4,00 m el límite anterior.

La altura libre mínima en cualquiera de las plantas será de 2,50 m para usos de garaje, almacenes, cuartos de instalaciones y usos análogos; y de 3,50 m para los demás usos autorizados.

Estas alturas libres mínimas podrán reducirse puntualmente, en 25 cm, por razón de elementos funcionales tales como jácenas de cuelgue, conductos de instalaciones u otros análogos.

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> de suelo, lo que supone una edificabilidad total de 3.346,96 m<sup>2</sup>.



## **SECCIÓN NOVENA. CONDICIONES DE LA ZONA DE SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS-SERVICIOS URBANOS (DISU).**

### **Artículo 54. Condiciones de uso.**

Los usos autorizados en la zona de Infraestructuras de Servicios Urbanos, en la que se integra la subzona DISU1, cuya superficie es de 101.697,37 m<sup>2</sup>, son los relativos a servicios urbanos, tales como almacenamiento de agua, laminación de pluviales y otros análogos, así como las construcciones necesarias para su adecuado funcionamiento.

### **Artículo 55. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad.**

En la subzona DISU serán autorizables edificaciones correspondientes a los usos referidos en el artículo anterior. La ocupación máxima será del 5% de la superficie de la subzona, debiendo respetarse retranqueos mínimos de 6,00 m libres de edificación, respecto de cualquiera de los linderos. La edificabilidad máxima será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, referido a la superficie de esta subzona. No se establece limitación específica para la altura de la edificación que vendrá determinada por las exigencias de la instalación.

## **SECCIÓN DÉCIMA. CONDICIONES DE LA ZONA DE SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES (DVZV).**

### **Artículo 56. Condiciones de uso.**

Los usos autorizados para la zona de Espacios Libres, en la que se integran las subzonas DVZV1 a DVZV6, así como las subzonas DV-EL-1 y DV-EL-2, con una superficie total de 242.431,21 m<sup>2</sup>, son los de uso público y colectivo de los espacios libres, comprensibles de parques y jardines, espacios arbolados, plazas y espacios peatonales y áreas de juego. Las zonas DV-ZV-1, DV-ZV-2, DVZV-3.1 y 3.2 serán mantenidas por los propietarios de las parcelas PR1 T 1.1 y T 1.2, con reparto de gastos en proporción a su edificabilidad.

Serán autorizables los usos coadyuvantes del principal, tales como instalaciones deportivas al aire libre, usos culturales, tales como pequeñas bibliotecas, o quioscos de uso hostelero.

### **Artículo 57. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad.**

En las subzonas DVZV1 a DVZV6 serán autorizables edificaciones correspondientes a los usos referidos en el artículo anterior. La ocupación máxima será del 5% de la superficie de cada subzona. La edificabilidad máxima será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, referidos a la superficie de cada subzona. No se admitirán edificaciones de más de una planta sobre rasante, con una altura máxima de 4,00 m.

## **CAPÍTULO CUARTO. NORMAS RELATIVAS AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

---

### **SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 58. Naturaleza y Contenido.**

El proyecto de urbanización es el proyecto de obras que tiene por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en el ámbito objeto de urbanización.

Ni el proyecto de urbanización, ni sus modificaciones, podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y la edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras. En particular, podrán efectuar correcciones técnicas sobre las rasantes definidas en el Documento de Ordenación siempre que se justifiquen en una medición más ajustada respecto de las rasantes naturales del terreno.

El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas de supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación. Se redactará un proyecto único y las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras del sistema viario.
- b) Acondicionamiento de las áreas específicas destinadas a aparcamientos.
- c) Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos con su jardinería.
- d) Ampliación del camino que discurre por el lindero suroeste del subsector 1.
- e) Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego y de hidratantes contra incendios.
- f) Almacenamiento de agua de reserva incluyendo canalizaciones de alimentación alternativas.
- g) Redes separativas de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- h) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- i) Redes de telefonía y telecomunicaciones.
- j) Red de gas.
- k) Las correspondientes a aquellos otros servicios que, en su caso, se estime oportuno implantar.
- l) Las conexiones con el sistema general de comunicaciones.

Todas las redes de infraestructuras deberán proyectarse según las normativas sectoriales vigentes.

#### **Artículo 59. Ámbito. Etapas. Fases de la urbanización.**

La ejecución de la ordenación urbanística será en una sola etapa, que comprende el ámbito completo del Sector (subsectores 1 y 2), las conexiones exteriores al sector y los sistemas

exteriores necesarios para su adecuado funcionamiento. Las obras se contemplarán en un proyecto de urbanización unitario.

La extraordinaria extensión de la actuación, las características de la urbanización y la previsión de implantación progresiva de las diferentes edificaciones y actividades contempladas para el subsector 1, hacen recomendable que la ejecución física de las obras de urbanización lo sea por fases, acomodadas temporalmente a la puesta en servicio de las diferentes actividades de la Plataforma Agroalimentaria, y a las demandas (accesos, abastecimiento, saneamiento, red eléctrica, etc.) previsibles para cada una de las fases.

Muy en particular se ejecutarán por fases las actuaciones necesarias para las conexiones viarias con la carretera autonómica A-1305. A este mismo respecto el Proyecto de Urbanización incorporará la definición técnica respecto de un posible desdoblamiento de dicha carretera, si bien no a los efectos de su ejecución como parte de las obras necesarias para conexiones con sistemas generales externos, sino para posibles futuras intervenciones en el supuesto de que, tras la puesta en servicio integral de las actividades que justifican el presente PIGA, resultase procedente dicha actuación, en razón de la demanda efectiva de tráfico rodado y de la insuficiente capacidad para atenderla por parte de la actual A-1305.

En cualquier caso las fases de ejecución de la obra urbanizadora contemplada en el proyecto de urbanización integrado en el PIGA se atenderán a lo previsto en dicho Proyecto y en la memoria de este documento.

#### **Artículo 60. Canon de saneamiento.**

La incorporación del vertido a las redes municipales existentes estará sujeta a los principios, criterios y cargas urbanísticas en concepto de tratamiento de aguas residuales, establecidas en la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (Decreto 107/2009, de 2 de junio de, del Gobierno de Aragón /BOA nº 125 de 1 de julio de 2009) o disposiciones que lo sustituyan.

De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- a) En suelos residenciales, 450 € por vivienda.
- b) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante equivalente.

No obstante lo anterior, habida cuenta que el proyecto de urbanización complementaria que forma parte de este PIGA, relativo a las necesidades específicas de la parcela identificada como PR.1, contempla la construcción de una Estación Depuradora de las Aguas Residuales generadas por la actividad prevista en las tres parcelas lucrativas del subsector 1, y en atención a lo informado al respecto por el Instituto Aragonés del Agua, solo procede la aplicación del canon respecto de las actividades previstas en el subsector 2.

### **Artículo 61. Conexión a los servicios del sector.**

El Proyecto de Urbanización deberá resolver la dotación de servicios en dos fases, I y II. El enlace de los servicios urbanísticos del Subsector 1, en su etapa inicial (fase I), mediante conexión con los existentes en el Polígono “El Sabinar”. Las redes y servicios urbanísticos necesarios para el adecuado funcionamiento del Subsector 2, que se ejecutarán también en la primera fase, se resolverán mediante conexión con los ya existentes en el referido Polígono “El Sabinar”. En cuanto a los servicios a implantar para el funcionamiento del Subsector 1, que requerirá la situación de pleno funcionamiento del mismo, y que se ejecutarán en la segunda fase, requerirán nuevas conexiones a focos de suministro ajenos a “El Sabinar”, por cuanto estos carecen de capacidad suficiente para atender la demanda completa del Centro Alimentario Guissona en fase de pleno rendimiento. En concreto se precisarán nuevas fuentes para suministro eléctrico, gas, abastecimiento de agua y red de evacuación de residuos.

El conexionado a la red general de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, gas, etc, será único para cada parcela y los costes de ello derivado serán de cuenta del promotor de las obras privativas que generen la demanda, en lo que corresponda a costes de urbanización propios del Sector.

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único por abonado del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Así mismo deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica, gas y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de cada parcela los costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del sector ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

### **Artículo 62. Edificación y urbanización simultáneas.**

Podrá ejercerse el derecho a edificar sobre parcelas destinadas a usos lucrativos “PR” y “T” e “INF”, antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurren los requisitos siguientes:

- a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva de los Proyectos de Ordenación, Urbanización y Reparcelación.
- b) Que se haya formalizado la cesión, a favor de la Administración, de los terrenos reservados en el PIGA para equipamientos públicos y espacios libres de uso y dominio público.

- c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, las parcelas cuenten con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- d) Que exista compromiso formal en el sentido de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, en su caso correspondiente a la fase que le afecte.

Sobre las parcelas destinadas a usos dotacionales podrá autorizarse inicio de obras de edificación una vez haya ganado firmeza la ordenación pormenorizada del ámbito, si bien la puesta en uso de tales edificaciones quedará condicionada a la existencia de accesos definitivos y redes de servicios adecuadas.

## **SECCIÓN SEGUNDA: NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN.**

### **Artículo 63. Urbanización y servicios.**

El Proyecto de Urbanización desarrollará el diseño, ejecución y valoración de las obras de vialidad, movimientos de tierras, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones que estén previstas en el PIGA, incluidas las infraestructuras de conexión y refuerzo de las existentes exteriores al ámbito, con independencia de su posible consideración como Infraestructuras generales supralocales, y que demande su desarrollo. En estas Normas se establecen las condiciones mínimas que tendrá que tener en cuenta el proyecto de urbanización del ámbito.

### **Artículo 64. Pavimentación. Viario.**

La pavimentación de los viales públicos se realizará con los siguientes criterios. En el plano O.5-3 se grafican las secciones viarias que serán vinculantes, y en las presentes Normas Urbanísticas se especifican las características que deben cumplir los distintos viarios. Los perfiles establecidos para el viario incluirán, en su caso, bandas destinadas a aparcamientos en línea, para cubrir parte del estándar que fija la legislación en esta materia, así como la dotación de plazas especiales para personas con movilidad reducida.

1. Vías de tráfico rodado. Se trata de vías que canalizan el tráfico rodado del ámbito y permiten el acceso a la totalidad de las parcelas resultantes.
2. Recorridos peatonales. Los viarios cuentan con acera peatonal en los márgenes de calzada que garantizan una continuidad de acceso y uso público en los edificios del ámbito. Son itinerarios peatonales accesibles que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas.

En particular deberá atender a lo siguiente:

- a) Pendiente longitudinal: máxima 4%.
- b) Pendiente transversal máxima: 2%.

- c) Anchura y altura: ancho libre mínimo 1,80 m y altura libre 3,00 m.
- d) No presentarán escalones aislados ni resaltes.
- e) Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos elevados y subterráneos.
- f) Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible.
- g) Discurrirá siempre de manera colindante y adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel de suelo.
- h) Pavimentos: antideslizantes y sin resaltes.
- i) Vegetación: los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca reducirán las dimensiones mínimas del itinerario peatonal accesible.
- k) Mobiliario urbano: accesible y que no constituya obstáculo para las personas con movilidad reducida y/o discapacidad sensorial.

Supresión de barreras físicas. En cumplimiento de la legislación vigente, el Proyecto de urbanización adecuará los espacios peatonales para que estén libres de barreras arquitectónicas. Se tendrá en cuenta la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como lo indicado sobre intervención de bomberos en la sección 5 del CTEDB-SI.

Con carácter general, las zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 15 cm.).

El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza u otros pesados o semipesados, su heladicidad, su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, su fácil reposición en caso de reparaciones, su calidad ornamental y su fácil limpieza.

#### **Artículo 65. Zonas verdes y arbolado.**

La jardinería y arbolado de los espacios libres se resolverá unitariamente en el Proyecto de Urbanización con las siguientes condiciones:

- a) La jardinería y arbolado formará parte del Proyecto de Urbanización como capítulo independiente teniendo en cuenta las determinaciones señaladas para las zonas DV en estas normas.
- b) Deberá evitarse el diseño de áreas de plantación de césped de pequeña extensión, cuando no resulten necesarias por razones funcionales.

#### **Artículo 66. Abastecimiento de agua.**

1. Se efectuará la distribución de agua potable mediante la red general. Para el Subsector 1 se conectará una tubería PEAD DN 200 con el pozo y depósito de abastecimiento existente en el P.I. El Sabinar. La tubería de distribución cruzará la A-1305 y dará servicio a todas las parcelas del Subsector 1. Para el Subsector 2 se conectará con la tubería (PVC Ø200) del P.I. El Sabinar. Las tuberías de distribución del Subsector 2 tendrán las condiciones mínimas definidas en el proyecto de urbanización, PEAD DN 125. Discurrirán bajo acera, calzada o zonas verdes. (En todo caso se estará a lo definido en el proyecto de urbanización).

2. Se instalarán contadores de suministro de agua individualizados por usuario, situado en fachada o monolito.

3. La instalación se completará con la colocación de hidrantes de acuerdo con el esquema del plano PO 6.2.

4. Con objeto de ofrecer una permanente reserva de agua a la industria agropecuaria en la subzona PR1 del Subsector 1, se realizarán unas balsas para su almacenamiento. Estas balsas se alimentarán del pozo de captación existente en el Polígono del Sabinar, y de otras fuentes alternativas, tal como aparece indicado en el plano de redes proyectadas PO-6.2.2 y contempladas en el proyecto de urbanización.

#### **Artículo 67. Red de riego.**

Se incluirá en el capítulo del proyecto de urbanización destinado a las zonas verdes y arbolado la red de riego correspondiente. Se dispondrá de una red automatizada de riego, que realice el aporte hídrico necesario a las especies vegetales introducidas en las zonas verdes. La red se suministrará mediante tres acometidas la red de distribución de agua potable existente en el ámbito. Esta red se dimensionará en el proyecto de urbanización.

#### **Artículo 68. Saneamiento y alcantarillado.**

Como consideración previa, de carácter general, y en cumplimiento de lo determinado en el artículo 126 ter.7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el proyecto de urbanización para la ejecución de las previsiones contempladas para el Sector, y muy en particular en lo que afecta a la parcela PR 1 en razón de su excepcional superficie, deberá incorporar sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal fin deberá incorporar, igualmente, un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.

1. Se define un sistema de alcantarillado separativo, redes independientes de aguas residuales y de pluviales. Se dispondrán acometidas independientes en parcelas para las redes de aguas residuales y pluviales. Para el Subsector 1 se prevé ejecutar la red en dos fases. En una primera fase se dispondrá de una tubería de PVC DN 300, discurrirá bajo la parcela DV-ZV-1, que conectará la acometida de la parcela T1.1 con un pozo dispuesto en la parcela PR.1. Este pozo estará conectado con la red de saneamiento interior de la parcela PR.1. La parcela PR.1

dispondrá de una acometida con un dispositivo toma de muestras, situado en un pozo en la parcela DV-EL-1. Desde la acometida discurrirá una conducción de PVC DN 500 que discurrirá bajo la glorieta 2 hasta conectar con el colector de saneamiento del P.I. El Sabinar que vierte en la EDAR de Épila.

El vertido de pluviales del subsector 1 se realizara un pozo en la parcela DV-EL-1, con dispositivo para toma de muestras, desde la que se dispondrá una conducción de PVC DN 2000 que discurrirá bajo la glorieta 2 hasta conectar con una balsa de laminación-infiltración (TEDUS). Para el Subsector 2 la red de saneamiento, PVC DN 315, evacuará en el colector del P.I. El Sabinar; para el vertido de pluviales se diseña una balsa de laminación infiltración situada en la parcela DV-ZV-5 y unos colectores de PVC que van desde DN 400-DN 800. (En todo caso se estará a lo definido en el proyecto de urbanización).

2. Se prohíbe conectar a la red de alcantarillado aguas procedentes de riego, fuentes, salidas de aliviaderos de acequias y otras semejantes, así como cualquier tipo de aguas parásitas.

3. Todas las conducciones serán subterráneas por debajo de la red de agua potable (según lo definido en el proyecto de urbanización).

4. Las tuberías tendrán una sección mínima de 315 mm y se dispondrán pozos de registro visitables en los cambios de dirección o de rasante y en las alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 metros, las tapas de los pozos serán resistentes al tráfico pesado.

5. En todo caso, se atenderá a las recomendaciones de las Ordenanzas de la Revisión del PASD-2009 (Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón /BOA nº 125 de 1 de julio de 2009) y lo dispuesto en el Reglamento de vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004, de 24 de febrero, BOA nº 30 de 10 de marzo de 2004).

6. A la incorporación del vertido a las redes municipales de alcantarillado existentes, además del coste de las redes de conexión se les aplicará, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las cargas urbanísticas establecidas en la ordenanza 14 de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón /BOA nº 125 de 1 de julio de 2009) o disposiciones que lo sustituyan.

#### **Artículo 69. Red de distribución eléctrica.**

1. Para la estimación de la demanda se tendrá en cuenta lo dispuesto en el “Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y específicamente la instrucción ITC-BT 10”.

2. De acuerdo con las previsiones eléctricas se implantan tres centros de transformación en el subsector 2. Se dispondrán en edificio propio debiendo cuidarse expresamente el diseño del mismo acorde con las edificaciones existentes.

3. Se contemplará el suministro en Alta Tensión a las parcelas con usos lucrativos previstas en el Subsector 1.



4. La red estará dimensionada en el proyecto de urbanización.

#### **Artículo 70. Alumbrado público.**

1. Se alcanzará un nivel de iluminación adecuado al uso de cada una de las vías de circulación, tanto rodado como peatonal. Se estará a lo dispuesto en el capítulo de alumbrado público del proyecto de urbanización.

#### **Artículo 71. Gas.**

Se cumplirá la normativa sectorial para instalación de gas y las instrucciones y recomendaciones de la empresa suministradoras. Se estará a lo dispuesto en el capítulo de Gas del proyecto de urbanización.

#### **Artículo 72. Telecomunicaciones.**

Se atenderá a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y se cumplirá la normativa sectorial para instalación de telecomunicaciones y las instrucciones y recomendaciones de las empresas suministradoras. Se estará a lo dispuesto en el capítulo de Telecomunicaciones del proyecto de urbanización.

### **CAPÍTULO QUINTO. NORMAS RELATIVAS A CESIONES Y RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

---

#### **Artículo 73. Cesión de zonas verdes, parcelas de equipamientos, viales y áreas de aparcamiento.**

La cesión de las parcelas resultantes destinadas a equipamientos, zonas verdes, viales y áreas de aparcamiento se materializará en favor del ayuntamiento de Épila mediante el Proyecto de Reparcelación correspondiente, habida cuenta del Convenio que al efecto se ha de suscribir entre las administraciones autonómica y local. En defecto de tal Convenio el Proyecto de Reparcelación atribuirá tales parcelas resultantes a la administración de la Comunidad Autónoma, para su posterior cesión al ayuntamiento de Épila.

#### **Artículo 74. Recepción de la urbanización.**

El ayuntamiento de Épila recibirá la urbanización de acuerdo a las condiciones que se determinen en el Convenio que al efecto se ha de suscribir entre las administraciones autonómicas y local. En defecto de tal Convenio será la administración de la Comunidad Autónoma quien reciba la urbanización para su posterior cesión al ayuntamiento de Épila.

#### **Artículo 75. Autorizaciones de puesta en servicio, inicio de actividad y primera ocupación.**

Las autorizaciones correspondientes a puesta en servicio, inicio de actividad, primera ocupación y similares, que no podrán requerirse sin que se haya recibido por la administración la obra

urbanizadora necesaria para el funcionamiento adecuado de las edificaciones correspondientes, en lo que a accesos y redes de servicios urbanísticos se refiere, se tramitarán ante el ayuntamiento de Épila.