



DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ORDEN de 27 de mayo de 2009, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se publica el Acuerdo adoptado por el Gobierno de Aragón en su reunión celebrada el día 12 de mayo de 2009, por el que se aprueba la modificación número 2 del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logística-Industrial y Centro de Transportes de Fraga.

Adoptado por el Gobierno de Aragón el día 12 de mayo de 2009 Acuerdo por el que se aprueba la modificación número 2 del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logística-Industrial y Centro de Transportes de Fraga, se procede a su publicación en anexo a la presente Orden.

Zaragoza, 27 de mayo de 2009.

**El Consejero de Obras Públicas,
Urbanismo y Transportes,
ALFONSO VICENTE BARRA**

ANEXO

Acuerdo de 12 de mayo de 2009, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la modificación número 2 del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logística-Industrial y Centro de Transporte de Fraga.

El Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística-Industrial y Centro de Transporte de Fraga fue aprobado mediante Acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 13 de diciembre de 2005, que se publicó en el «Boletín Oficial de Aragón», de 15 de diciembre de 2006, de conformidad con la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Mediante Acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 17 de abril de 2007, se aprobó la modificación nº 1 de dicho Proyecto, publicada en el «Boletín Oficial de Aragón» de 11 de mayo de 2007.

Como consecuencia de las necesidades detectadas desde ese momento, la empresa pública «Suelo y Vivienda, S. L.», promotora del proyecto, presentó una nueva propuesta de modificación del mismo, al objeto de realizar una adaptación en el diseño del mismo para su mejor adecuación al desarrollo de la Plataforma Logística.

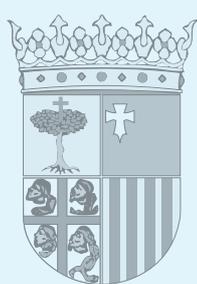
De conformidad con el artículo 80.2 de la Ley Urbanística de Aragón y demás normativa de aplicación, mediante Orden de 15 de diciembre de 2008, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, publicada en el «Boletín Oficial de Aragón» de 26 de diciembre de 2008, se sometió, por un plazo de dos meses, a los trámites de información pública, audiencia del Ayuntamiento de Fraga y a informe de las autoridades competentes, la modificación número 2 del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logística-Industrial y Centro de Transporte de Fraga.

Concretamente, se solicitó informe a la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, a la Dirección General de Interior del Departamento de Política Territorial, Justicia e Interior del Gobierno de Aragón, a la Dirección General de Desarrollo Sostenible y Biodiversidad del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, al Instituto Aragonés del Agua y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca.

Transcurrido el plazo señalado en la normativa de aplicación, se recibió informe del Ayuntamiento de Fraga, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, la Dirección General de Interior del Departamento de Política Territorial, Justicia e Interior del Gobierno de Aragón, la Dirección General de Desarrollo Sostenible y Biodiversidad del Departamento de Medio Ambiente y el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental

Concretamente, con fecha 10 de febrero de 2009, tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes informe emitido por la Dirección General de Interior del Departamento de Política territorial, Justicia e Interior en el que se realizan algunas consideraciones relativas a la situación de la Plataforma respecto de la Autovía, las avenidas de aguas y los riesgos geológicos, las cuales han sido tomadas en consideración en la elaboración del proyecto definitivo.

Con fecha 11 de febrero de 2009 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo informe emitido por la Dirección General de Desarrollo Sostenible y Biodiversidad, en el que, si bien señala que el proyecto afecta a un área en la que se ha constatado la presencia de especies de flora y fauna amenazadas, manifiesta su conformidad con la presente modificación.



Con fecha 20 de febrero de 2009 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo, informe emitido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental en el que se literalmente se indica lo siguiente «Los cambios que introduce en el proyecto supramunicipal la modificación nº 2 no se prevé que tengan efectos adversos significativos sobre el medio ambiente de Aragón, por lo que no requieren la tramitación de un expediente caso a caso sobre la necesidad de someter el modificado a evaluación de impacto ambiental.»

Con fecha 10 de marzo de 2009 se notifica Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en el que se informa favorablemente la modificación nº 2 del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logística-Industrial y Centro de Transporte de Fraga.

A la vista de los informes indicados en el apartado anterior, la empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón, S. L.», promotora del proyecto, presentó un informe técnico de fecha 24 de marzo de 2009 donde se valoraban y se daba respuesta a las consideraciones efectuadas en dichos informes.

Las consideraciones formuladas en los distintos informes recibidos han sido analizadas y tomadas en consideración en la redacción definitiva del proyecto, tal y como se establece en el informe de fecha 17 de abril de 2009 de la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes que obra en el expediente administrativo.

Asimismo, en el plazo establecido para el trámite de información pública, no se han presentado alegaciones.

A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo y, atendidos los diversos informes y alegaciones anteriormente mencionados, resulta procedente someter a aprobación definitiva la citada modificación.

El Gobierno de Aragón es competente para aprobar definitivamente la modificación número 2 del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logística-Industrial y Centro de Transporte de Fraga, de conformidad con el artículo 80.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

De acuerdo con estos antecedentes y cumplidos todos los trámites exigidos en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, a propuesta del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, y previa deliberación del Gobierno de Aragón, en su reunión del día 12 de mayo de 2009, se adopta el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar la modificación número 2 del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logística-Industrial y Centro de Transporte de Fraga, de conformidad con lo señalado en el artículo 80.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Segundo.—Mostrar conformidad con la documentación remitida por la empresa pública «Suelo y Vivienda, S. L.» promotora del proyecto supramunicipal, y aprobar el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del proyecto supramunicipal, que se incluye como anexo a este Acuerdo.

Tercero.—Las determinaciones de ordenación contenidas en esta modificación número 2 del proyecto supramunicipal vincularán a los instrumentos de planeamiento de los municipios afectados y prevalecerán sobre los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 81.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Cuarto.—De conformidad con lo señalado en el artículo 81.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, se declara de utilidad pública e interés social de las expropiaciones que, en su caso, sean necesarias para la ejecución de la modificación nº 2 del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Fraga, y de sus conexiones externas, llevando implícita la declaración de necesidad de ocupación, en las condiciones establecidas por la legislación de expropiación forzosa.

Quinto.—Dar general conocimiento del presente Acuerdo mediante su publicación en el «Boletín Oficial de Aragón», en unión de la modificación efectuada en las Normas Urbanísticas del proyecto supramunicipal que se incorporan como Anexo, con la indicación de que contra este Acuerdo, que agota la vía administrativa, podrá interponerse ante el mismo órgano que lo dicta recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación en el «Boletín Oficial de Aragón».

ANEXO TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

1.—DISPOSICIONES, GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.

1.1.—Objeto.



- 1.2.—Alcance.
- 1.3.—Ámbito.
- 1.4.—Eficacia.
- 1.5.—Vigencia del proyecto supramunicipal.
- 1.6.—Sistema de actuación.
- 1.7.—Órgano competente para el desarrollo del proyecto supramunicipal.
- 1.8.—Régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.
- 1.9.—Conservación de las obras de urbanización.
- 1.10.—Terminología de conceptos.
- 1.11.—Supletoriedad.
- 2.—RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
- 2.1.—Zonificación y usos pormenorizados.
- 2.2.—Desarrollo de la edificación.
- 2.3.—Apertura de viales.
- 2.4.—Urbanización de las áreas.
- 2.5.—Desarrollo del proyecto.
- 3.—NORMAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.
- 3.1.—Normas Generales de la Edificación.
- 3.1.1.—Ordenación de la edificación.
- 3.1.2.—Condiciones de accesibilidad.
- 3.1.3.—Condiciones de protección contra incendios.
- 3.1.4.—Condiciones de ornato.
- 3.1.5.—Condiciones de evacuación de aguas.
- 3.1.6.—Limitaciones de vertidos.
- 3.1.7.—Medidas de protección del medio ambiente.
- 3.1.8.—Condiciones de estacionamiento.
- 3.1.9.—Condiciones para la construcción de viales.
- 3.1.10.—Condiciones de protección hidráulicas.
- 3.1.11.—Condiciones de protección de la autovía A-2.
- 3.1.12.—Condiciones de protección civil y atención de emergencias.
- 3.2.—Normas Particulares de Zonas.
- 3.2.1.—Sistemas Generales: Infraestructuras (SGI).
- 3.2.2.—Zonas verdes y Espacios libres públicos (V).
- 3.2.3.—Equipamientos (E).
- 3.2.4.—Zonas de actividades productivas.
- 3.2.4.1.—Aspectos comunes.
- 3.2.4.2.—Logístico Industrial (L.I.).
- 3.2.4.3.—Centro de Servicios (C.S).
- 3.2.5.—Zonas de Infraestructuras (I y CT).
- 3.2.6.—Red viaria y aparcamientos públicos.

NORMAS URBANÍSTICAS

1.—DISPOSICIONES, GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA.

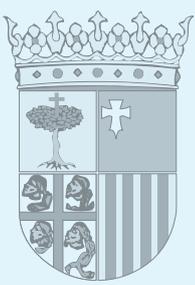
1.1.—Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso y la edificación de los suelos incluidos en el ámbito del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial y Centro de Transportes de Fraga (Huesca), que se encuentran definidos en los planos de ordenación, para la correcta ejecución y desarrollo de dicho Proyecto Supramunicipal. Estas Normas Urbanísticas tienen como objetivo 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.

1.2.—Alcance.

La reglamentación que se establece en las presentes Normas Urbanísticas se entiende subordinada a las disposiciones contenidas en instrumentos normativos de rango superior. En concreto se atenderá a las prescripciones contenidas en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, y los reglamentos que la desarrollen.

Aun prevaleciendo las determinaciones del proyecto supramunicipal sobre las del planeamiento municipal (Plan General de Ordenación Urbana de Fraga), se intenta su imbricación y articulación con éste para conseguir una adecuada coherencia territorial.



1.3.—Ámbito.

Las presentes Normas Urbanísticas afectarán a toda actividad relativa al régimen y uso del suelo y de la edificación que se realice en el ámbito físico del presente Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial y Centro de Transportes de Fraga (Huesca).

Quedarán igualmente afectadas aquellas otras actividades que, aun fuera del ámbito físico definido, tengan por objeto la realización de las conexiones exteriores necesarias con los sistemas de infraestructuras que lo requieran.

La superficie total del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial y Centro de Transportes de Fraga es de 865.831,38 m².

El ámbito delimitado para el desarrollo de este Proyecto Supramunicipal se encuentra dentro del término municipal de Fraga.

1.4.—Eficacia.

Las determinaciones del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial y Centro de Transportes de Fraga tendrán fuerza vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares y prevalecerán sobre las del planeamiento urbanístico que afecten al municipio de Fraga (art. 81.3 Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística). El Plan General de Ordenación Urbana de Fraga deberá adaptarse para incorporar el proyecto supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial y Centro de Transportes de Fraga.

1.5.—Vigencia del proyecto supramunicipal.

La vigencia del proyecto supramunicipal será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas.

1.6.—Sistema de actuación.

Tomando en consideración los artículos 81.2 y 95.2. de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, dado el carácter y promoción pública de la Plataforma, se determina como sistema de actuación el de expropiación.

La empresa pública «Suelo y Vivienda de Aragón S. L.U.», de capital íntegramente público de la Diputación General de Aragón, tendrá la condición de beneficiaria de las expropiaciones precisas para la puesta en marcha del proyecto en virtud del encargo de ejecución realizado a esta empresa pública, quedando subrogada dicha entidad en las facultades que corresponden a la Comunidad Autónoma a los efectos de lo establecido en el artículo 214 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación a efectos de la expropiación de los bienes y derechos afectados en el ámbito delimitado para la Plataforma y sus conexiones exteriores queda determinada con la aprobación del presente Proyecto Supramunicipal.

1.7.—Órgano competente para el desarrollo del proyecto supramunicipal.

La ejecución del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial y Centro de Transportes de Fraga, corresponde al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, competente por razón de la materia, en virtud del artículo 95.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

En consecuencia, para la aprobación del proyecto de Reparcelación, no estando expresamente asignada la competencia a otro órgano, será órgano competente el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón.

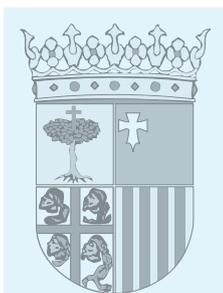
El otorgamiento de licencias urbanísticas tanto de parcelación como de edificación corresponde al órgano competente del Ayuntamiento de Fraga, de acuerdo con el artículo 172 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

1.8.—Régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 76 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, la aprobación del proyecto supramunicipal autoriza la urbanización de los terrenos clasificados como no urbanizables genéricos y urbanizables no delimitados incluidos en su ámbito. Por consiguiente, con la ejecución de las obras de urbanización previstas en el proyecto supramunicipal, los terrenos edificables adquirirán la consideración de solares por lo que los derechos y obligaciones de los propietarios serán los correspondientes a suelo urbano consolidado.

1.9.—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 Proyecto Supramunicipal se llevará a cabo a través de una Entidad de Conservación. La Entidad de Conservación se constituirá mediante Convenio, de conformidad con el artículo 10.3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón («Boletín Oficial de Aragón» de 6 de marzo de 2002).



La constitución de la Entidad de Conservación y sus Estatutos deberán ser aprobados por el Gobierno de Aragón de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística.

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.

1.10.—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 Fraga en vigor, o la normativa que lo complementa, modifique o sustituya.

1.11.—Supletoriedad.

En todo lo no especificado expresamente en las presentes Normas Urbanísticas, será de aplicación la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, y siempre y cuando no entre en contradicción con ellas, el Plan General de Ordenación Urbana de Fraga y la normativa que lo complementa, modifique o sustituya.

2.—RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

2.1.—Zonificación y usos pormenorizados.

La calificación del suelo comprendido dentro del ámbito del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial y Centro de Transportes de Fraga queda establecida de la siguiente manera:

- SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS SGI
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS V
- EQUIPAMIENTOS E
- ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
- Logístico-Industrial:
- Logístico Industrial Intensivo LII
- Logístico Industrial Medio LIM
- Logístico Industrial Extensivo LIE
- Centro de Servicios CS
- ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS I, CT
- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS
- Viario y Aparcamientos Públicos.

La calificación del suelo y la pormenorización de los usos previstos quedan reflejados en el Plano de Zonificación.

2.2.—Desarrollo de la edificación.

Una vez aprobado el proyecto supramunicipal y el proyecto de Reparcelación correspondiente, la edificación sobre las parcelas resultantes podrá someterse al trámite de licencia en las condiciones generales de aplicación de la presente normativa urbanística. Los proyectos de edificación deberán incluir tanto la edificación como el diseño y tratamiento a aplicar en la totalidad de los espacios libres resultantes en la parcela, incluyendo los de aparcamiento.

2.3.—Apertura de viales.

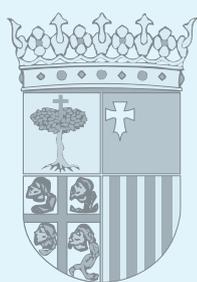
Cuando se considere necesario las distintas áreas podrán fraccionarse construyendo nuevos viales.

La apertura de nuevos viales no contemplados en el interior de las áreas de la Plataforma por el proyecto supramunicipal y que sean de titularidad privada mancomunada entre los propietarios de las parcelas del área donde se implanta, podrá realizarse a través de Estudios de Detalle siguiendo las condiciones del artículo 60 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística; 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 proyecto supramunicipal. Dicha modificación, cuya tramitación será semejante a la del proyecto supramunicipal, deberá contemplar la nueva ordenación, alineaciones, rasantes y proyecto de urbanización de los nuevos viales propuestos. La modificación no precisará declaración previa de interés supramunicipal ni de impacto ambiental.

La apertura de viales de dominio y uso público reducirán proporcionalmente a su superficie y de acuerdo a la asignada en su zonificación, la edificabilidad y ocupación global del área donde se inserte.

La apertura de viales de dominio privado mancomunado entre los propietarios de las diversas parcelas que se desarrollen en el interior de las áreas, no reducirá la edificabilidad ni la



ocupación del área donde se inserten y la edificabilidad que le corresponda se repartirá proporcionalmente entre las parcelas del área.

La materialización del vial que se desarrolle en la zona de Reserva de viales se podrá llevar a cabo directamente con un proyecto de obras ordinarias.

2.4.—Urbanización de las áreas.

La edificación en una parcela conllevará, necesariamente, la realización previa o simultánea de las obras de urbanización del área en la que se ubica. De acuerdo con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, las obras de edificación y urbanización podrán realizarse simultáneamente siempre y cuando se asegure dicha ejecución simultánea mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.

Las obras de urbanización suplementarias que sea necesario realizar para completar la urbanización de la Plataforma podrán desarrollarse directamente a través de proyectos de obras ordinarias.

2.5.—Desarrollo del proyecto.

Dada la extensión y la ordenación prevista del proyecto supramunicipal se prevé su desarrollo en una única etapa con una fase de urbanización y construcción.

3.—NORMAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.

3.1.—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 Fraga 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.

3.1.1.—Ordenación de la edificación.

Se establece con carácter pormenorizado en las Normas Particulares de Zona.

Se podrán redactar Estudios de Detalle para implantaciones singulares de edificios que requieran una adecuación particular de la normativa de zona correspondiente.

3.1.2.—Condiciones de accesibilidad.

Tanto para los lugares de carácter público como privado se seguirá la normativa aplicable (Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transporte y de la Comunicación) y la normativa municipal correspondiente o aquellas otras que las sustituyan, modifiquen o complementen.

3.1.3.—Condiciones de protección contra incendios.

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

3.1.4.—Condiciones de ornato.

En los aspectos no regulados en las presentes Normas Urbanísticas y siempre que no entren en contradicción con las mismas se aplicarán las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Fraga 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.

3.1.5.—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 y zonas de posibles derrames peligrosos).

- 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 superen los límites admisibles para su vertido y depuración, de acuerdo con la norma de limitaciones de vertidos, la industria deberá llevar a cabo un tratamiento previo de depuración que sitúe los parámetros de contaminación en valores inferiores a los admisibles antes del vertido a la red de saneamiento del proyecto supramunicipal.

3.1.6.—Limitaciones de vertidos.

Los vertidos a la red de saneamiento de aguas residuales deberán incorporar una arqueta de control de vertidos para inspección y control de los mismos. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual previa a su conexión con la red de alcantarillado de la Plataforma Logístico-Industrial y Centro de Transportes, en terreno de dominio público, fuera del recinto de



cada empresa, de forma que permita el libre acceso al personal autorizado en cualquier horario y que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal. Los parámetros máximos admitidos del agua residual, serán los definidos en el «Reglamento de los vertidos de aguas residuales municipales a las redes municipales de alcantarillado», aprobado mediante Decreto 38/2004 de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón.

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

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

3.1.7.—Medidas de protección del medio ambiente.

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

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

3.1.8.—Condiciones de estacionamiento.

En cada parcela se requerirá al menos una plaza por cada 200 m² construidos, ya que el resto de la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento se encuentra prevista en el viario público.

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

3.1.9.—Condiciones para la construcción de viales.

Los viales de dominio y uso público 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 veinte metros (20 m.) y trazado regular, no permitiéndose terminaciones en fondo de saco que no resuelvan en su extremo el giro de los camiones (el radio de giro mínimo será de quince metros [15 m.]).

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

3.1.10.—Condiciones de protección hidráulicas.

Toda actuación que se quiera ejecutar en el dominio público hidráulico y/o dentro de su zona de policía, además de respetar la servidumbre de paso mínima de cinco metros (5 m.), tendrá como requisito previo e indispensable a la iniciación de las obras, la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro de acuerdo con la legislación vigente. Igualmente se deberá obtener autorización previa para el vertido de las aguas tanto residuales como pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea.

3.1.11.—Condiciones de protección de la autovía A-2.

En lo que se refiere a la afección de la autovía A-2, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- La distancia desde la línea exterior de la calzada de la autovía a cualquier edificación, incluso las subterráneas (depósitos, sótanos, piscinas, etc.) deberá ser como mínimo de cincuenta metros (50 m.).

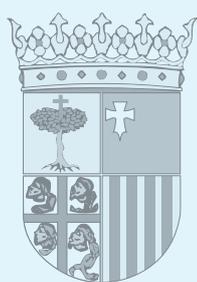
- Los cerramientos de obra, o con antepecho de obra, tendrán consideración de construcción y no deberán ubicarse por delante de la línea de edificación indicada en el apartado anterior.

- También tendrán la consideración de edificación, y deberán ubicarse por detrás de la línea de edificación, los postes o torres de servicios o instalaciones, los transformadores, casetas de registro, surtidores, marquesinas y elementos similares.

- En las zonas de dominio público y de servidumbre de la autovía A-2 no se autoriza la construcción de conducciones subterráneas. Las zonas de dominio público y de servidumbre de la autovía finalizan respectivamente a ocho (8 m.) y veinticinco metros (25 m.) a contar desde la arista exterior de la explanación (extremo exterior de la cuneta, pie de terraplén o cabeza de talud de desmonte, según sea el caso).

- Los cerramientos diáfanos, sin antepecho de obra, deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre de la autovía A-2.

- Para ejecutar en la zona de afección de la autovía A-2 cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles



se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento. La zona de afección finaliza a cien metros (100 m.) a contar desde la arista exterior de la explanación.

- El arbolado que se prevé en las proximidades de la autovía, con posibilidades de tener un tronco de más de quince centímetros (15 cm.) de diámetro deberá ubicarse fuera de la zona de servidumbre descrita en los apartados anteriores, o bien disponer de protección acorde con la Orden Circular 321/95 T y P del Ministerio de Fomento, sobre «Recomendaciones sobre sistemas de contención de vehículos».

3.1.12.—Condiciones de protección civil y atención de emergencias.

De carácter documental:

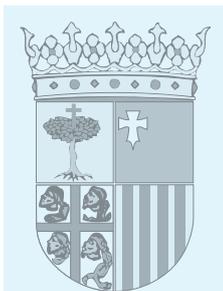
Con carácter previo a la concesión de la licencia de actividad, se facilitará una relación de los productos que, directa o indirectamente, intervienen, o que puedan generarse como consecuencia de la pérdida de control de un proceso industrial. Para cada uno de ellos se indicará:

1. Designación comercial y técnica del producto.
2. Cantidad o consumo anual, indicando su uso a lo largo del tiempo.
3. Composición química (número de CAS).
4. Modo de suministro.
5. Almacenamiento.
6. Situaciones de emergencia o accidentales, posibles en todo el proceso: transporte, almacenaje, manipulación, consumo y eliminación final.
7. Compatibilidad y efectos inducidos con otros productos del proceso propio, o de situación geográfica próxima.
8. Riesgos internos y externos (flora, fauna y medio ambiente) que se derivan del uso de ese producto.
9. Medidas de seguridad y de protección habituales y en situaciones de emergencia.
10. Se establecerán una serie de procedimientos para las distintas situaciones de emergencia que previsiblemente se puedan producir, organizando la cadena de responsabilidad de las distintas personas que puedan estar implicadas en la gestión de cada una de ellas, los avisos a Instituciones y, en todo caso, a Protección Civil mediante el teléfono 112.

De protección pasiva:

1. Se tomarán las precauciones necesarias para evitar los vertidos incontrolados de los materiales que son objeto de manipulación, almacenaje o fabricación que correspondan a situaciones de emergencia.
2. Pavimentación de todas las zonas de tránsito o almacenaje, o la protección necesaria para evitar la contaminación de acuíferos por derrames eventuales en maniobras de manipulación y trasiego o por accidente, de elementos que pueda afectar al medio natural.
3. Recogida mediante colectores de las aguas de lluvia en las zonas en que puede haber derrames o, que como consecuencia de baldeos o limpiezas industriales, pueden arrastrar elementos contaminantes.
4. Todos los colectores anteriores verterán finalmente al sistema de depuración interno y, una vez efectuado el tratamiento, a una única arqueta de vertido final a la red de saneamiento de aguas residuales.
5. Ejecución de cubetos donde se recoja, en caso de posibles roturas, los elementos contaminantes de silos, o bien construcción de zonas en las que se encuentren acopiados de manera provisional o definitiva.
6. Disponer de balsas o depósitos de recogida donde se puedan retener los vertidos accidentales para poder gestionar a posteriori su inertización. La situación geográfica de las mismas deberá impedir su desbordamiento o inundación.
7. Se efectuarán estudios hidrológicos para establecer la avenida de cálculo con distintos periodos de retorno, según las características de los materiales que son objeto de manipulación, almacenaje o fabricación (según el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por el Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre), con arreglo a la siguiente tabla:

CARACTERÍSTICAS DEL MATERIAL	PERIODO DE RETORNO en años
NOCIVO	100
PELIGROSO	200
TOXICO	500



Según las alturas que puedan alcanzar las aguas sobre el terreno de situación de la actividad, se tomarán las precauciones necesarias para evitar los vertidos incontrolados que correspondan a esas situaciones de emergencia.

De control:

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

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

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

3.2.—*Normas Particulares de Zonas*

3.2.1.—Sistemas Generales Infraestructuras (SGI)

Denominación:

Comprende los terrenos necesarios para la implantación de los sistemas generales de la Plataforma. Se ubican tanto en la zona prevista para ello en la modificación del Plan General de Fraga para la ampliación del polígono Fondo de la Litera (SGI.1. Depuración de agua), como dentro del ámbito del proyecto supramunicipal (SGI.2. Subestación eléctrica) y el trazado de las Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, exteriores al ámbito y recogidas en el Modificado nº 1 del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial y Centro de Transportes de Fraga (SGI.3. Líneas eléctricas)

Usos principales:

El objeto de estos sistemas generales de infraestructuras es:

— Sistema General Exterior Depuración de agua (SGI.1): incluye aquellas construcciones e instalaciones necesarias para garantizar la depuración de las aguas residuales procedentes de las parcelas del proyecto supramunicipal y, en su caso, las procedentes del Polígono Industrial Fondo de la Litera.

Condiciones del efluente: las características del agua tratada serán las señaladas en el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo.

— Sistema General Interior Electricidad: Subestación eléctrica (SGI.2), incluye aquellas construcciones e instalaciones necesarias para garantizar el suministro eléctrico a las parcelas del proyecto supramunicipal y, en su caso, el refuerzo de las del Polígono Industrial Fondo de La Litera.

- Sistema General Exterior Línea Eléctrica (SGI.3): incluye aquellas construcciones e instalaciones necesarias para garantizar el suministro eléctrico a la subestación eléctrica del proyecto supramunicipal.

Usos prohibidos: el resto

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

Los requeridos para su funcionamiento.

Condiciones medioambientales:

Se adoptarán las medidas necesarias para minimizar el impacto ambiental y visual de las construcciones e instalaciones. Con carácter particular se prescribe la plantación de una pantalla vegetal que dificulte la vista de las instalaciones.

La depuradora deberá incorporar medidas correctoras suplementarias en el diseño y funcionamiento de la instalación de depuración para minimizar o evitar la generación de molestias al entorno.

Las líneas aéreas se remitirán a lo estipulado en la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y a la Ley 17/2007, de 4 de julio, que la modifica para adaptarla a lo dispuesto en la Directiva 2003/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2003, sobre normas comunes para el mercado interior de la electricidad.

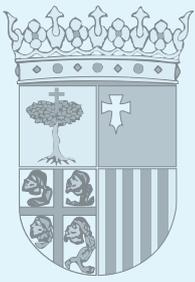
Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de titularidad pública bienes de dominio público y cesión obligatorias y gratuita a la Administración actuante.

3.2.2.—Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos (V).

Denominación:

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial y de Centro de Transportes de Fraga (Huesca) denominados Zonas Verdes, «V» en el Plano de Zonificación, pertenecen al sistema de espacios libres: parques y jardines y franjas arboladas perimetrales (art. 85.1.a) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios).



Dentro de estos espacios distinguimos una triple tipología:

1. Zona verde que se corresponde con la Vía Pecuaría (parcela V.1)
2. Zona verde perimetral arbolada, referida a las parcelas V.1.1 a V.1.13, V.2 a V.7.
3. Zona verde ubicada en las rotondas de la Plataforma (Parcelas V.8 a V.10)

Usos principales:

Estos terrenos se destinan a la plantación de arbolado y jardinería, con inclusión de actividades de ocio y recreativas o culturales, compatibles con su naturaleza, y la práctica de deportes, predominantemente al aire libre, sin perjuicio de que puedan existir instalaciones cubiertas que cumplan los parámetros urbanísticos expresados en esta norma.

También se incluye el uso de Vía Pecuaría, zona verde tipo 1.

Además de los usos descritos anteriormente se permitirá cualquier elemento de la infraestructura técnica de la urbanización, estando preferiblemente enterrados cuando sea posible técnicamente.

En las Zonas Verdes tipo 1 y 3 (parcelas V.1, V.8, V.9 y V.10) queda prohibido todo tipo de edificación.

Usos prohibidos: el resto.

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- La ocupación máxima de las edificaciones será del 10% de la superficie del área.
- La edificación máxima de cada área será de 0,02 m²/m², excepto en las zonas verdes tipo 1 y 3, donde está prohibida cualquier tipo de edificación.
- La altura máxima de las edificaciones no superará la de dos (2) plantas y diez metros (10 m.)

Condiciones particulares:

La zona verde V-1 constituye la reposición de la vía pecuaría Cañada Real de Aragón que atraviesa el ámbito del proyecto supramunicipal, integrándola paisajística y funcionalmente en él.

El Proyecto Supramunicipal adoptará soluciones que excluirán en la medida de lo posible especies que no sean autóctonas, aquellas que tengan requerimientos elevados de agua y las que no sean propias de las condiciones ambientales existentes en la zona.

Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de dominio y uso público y cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante.

3.2.3.—Equipamientos (E)

Denominación:

Las áreas E1 y E2 se destinan a equipamiento polivalente.

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial y Centro de Transportes de Fraga (Huesca) Equipamientos denominados «E1» en el Plano de Zonificación, pertenecen al sistema de equipamientos públicos: equipamiento educativo, social de uso cultural y polivalente (art. 85, 1.b) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios). Los suelos del área E2 no pertenecen al sistema público de equipamientos, son de titularidad privada y poseen aprovechamiento urbanístico.

Usos principales:

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

- a) El equipamiento docente es el destinado a usos de enseñanza o investigación en cualquiera de los distintos grados o especialidades reconocidos por cualquiera de las Administraciones públicas competentes en la materia.
- b) El equipamiento social es el destinado a usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales, residencias comunitarias y religiosos.
- c) El equipamiento deportivo es el destinado al desarrollo de espectáculos o actividades deportivas en locales o recintos.
- d) El equipamiento polivalente es el que puede ser destinado a cualquiera de los usos señalados anteriormente.

Usos complementarios:

Se admiten como usos complementarios para esta zona los siguientes:

- Servicios públicos urbanos.
- Servicios de infraestructura.
- Administración pública.
- Defensa y seguridad del estado.



Actividades que presten servicios a los vehículos del transporte, como son lavado de vehículos y talleres de reparación y mantenimiento.

Definición de usos:

Se entiende por:

1. Servicios públicos urbanos:

Comprende los siguientes usos:

a) Usos destinados a mantenimiento y seguridad de la Plataforma, limpieza, policía, prevención y extinción de incendios, protección civil, vialidad, alumbrado, señalización, etc.

b) Infraestructuras especializadas para certámenes de carácter industrial o comercial en general, o de sectores económicos y productivos.

c) Servicios relacionados con las telecomunicaciones por distintos medios.

d) Usos ligados al transporte, como los de estancia, mantenimiento y aprovisionamiento de automóviles. Incluye los aparcamientos para vehículos pesados y ligeros, pudiendo ser vigilados.

2. Servicios de infraestructura:

Uso de servicios destinado a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, transporte colectivo y otros análogos de la Plataforma:

a) Producción, almacenamiento y distribución de agua, energía y alumbrado público.

b) Saneamiento, tratamiento y evacuación de residuos sólidos y líquidos u otras infraestructuras de control y protección del tráfico, de las redes y del medio ambiente.

c) Infraestructuras de la telecomunicación.

3. Administración pública.

Uso de servicios destinado a las actividades propias de las Administraciones públicas o de sus organismos o empresas públicas.

4. Defensa y seguridad del Estado:

Uso de servicios destinado a las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado.

Usos admisibles:

En los suelos calificados como Equipamientos, además de los usos principales, y complementarios definidos, se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a la prestación o a la permanencia del fin previsto.

Usos prohibidos: el resto.

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- Parcela mínima: cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m² sobre parcela neta.

- A través de Estudios de Detalle que incluyan a todas las parcelas afectadas se podrá transferir edificabilidad entre ellas.

- Tipo de edificación: aislada.

- Retranqueos mínimos:

Diez metros (10 m) a viales públicos

Cinco metros y medio (5 m) a otros linderos.

- Ocupación máxima: la resultante de los retranqueos mínimos.

- Altura máxima: dos (2) plantas, ocho metros (8 m.)

- Los espacios libres no destinados a viales privados o aparcamientos, se tratarán con elementos de jardinería y arbolado.

Condiciones de las cubiertas:

Sobre las cubiertas se permite situar instalaciones tendentes a la captación y utilización de la energía solar. En caso de utilizar cubiertas de teja, el 1% de ellas serán del tipo que permitan la nidificación del Cernícalo Primilla.

Condiciones medioambientales:

En caso de que la parcela se destine a aparcamiento se dispondrán separadores de grasas en la red interna de pluviales previamente a su conexión con la red general.

Titularidad:

Los suelos del área E1 serán de titularidad pública, bienes de dominio público y de cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante. Constituyen la reserva de suelo para el sistema público de equipamientos.

Los suelos del área E2 serán de titularidad privada. No pertenecen al sistema público de equipamientos: poseen aprovechamiento urbanístico.

3.2.4.—Zonas de Actividades Productivas.

3.2.4.1.—Aspectos comunes.

Denominación:

Esta zonificación está destinada a albergar las áreas dedicadas a actividades productivas. Se subdividen en:



Logístico-Industrial:

- Logístico Industrial Intensivo (LII).
- Logístico Industrial Medio (LIM).
- Logístico Industrial Extensivo (LIE).
- Centro de Servicios (CS).

Comprenden los terrenos incluidos dentro del ámbito del proyecto supramunicipal denominados en el Plano de Zonificación como: LII, LIM, LIE y CS.

Condiciones de agrupaciones y segregaciones de parcelas:

En caso de agrupación de parcelas, las condiciones urbanísticas señaladas se aplicarán al conjunto de la agrupación.

En segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes se atenderán a la superficie mínima establecida.

Condiciones de las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras:

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 (naves nido) 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.

Condiciones particulares:

Los retranqueos mínimos a alineaciones no se considerarán en los chaflanes de las manzanas: se tomará como alineación la prolongación recta de las calles.

Los propietarios de las parcelas se harán cargo por su cuenta del movimiento de tierras que sea necesario llevar a cabo en el interior de las mismas, para la implantación de la actividad que se vaya a desarrollar.

Condiciones de alturas:

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

Condiciones de estética:

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

- El tipo de edificación dominante dispondrá los bloques o pabellones destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios,...) como cuerpos representativos que den fachada a la vía principal con la que linda la parcela, con un adecuado tratamiento arquitectónico, y urbanización y ajardinamiento de los retranqueos, separados del viario mediante cerramientos transparentes; tras los cuerpos representativos se situarán las naves y los elementos funcionales del proceso industrial.

- El tipo incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras formando hileras o manzanas (naves nido).

- Se buscará la calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario, permitiéndole materiales y composiciones vanguardistas, como son los hormigones vistos, chapas, aceros, vidrios, tableros de madera, etc.

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

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

- La cubierta deberá ser considerada como una fachada más del edificio. Sobre las cubiertas se permite situar instalaciones tendentes a la captación y utilización de la energía solar. En caso de utilizar cubiertas de teja se dispondrá una teja cada dos metros cuadrados del



tipo que permita la nidificación del Cernícalo Primilla. En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberán estar protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

— El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra e incluyendo tratamiento con jardinería y arbolado de los espacios no destinados al tránsito de vehículos.

— Cuando exista el cierre de las parcelas que den a la vía pública, estará formado por un zócalo macizo de ochenta centímetros (80 cm.) de altura, acabado en color blanco, al que se le superpondrá un cierre de valla metálica de dos metros y medio (2,50 m) de altura. Por el interior de la parcela, adosadas al cierre, se plantarán especies vegetales.

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

Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de titularidad privada.

3.2.4.2.—Logístico Industrial (L.I.)

Clases:

Se subdivide en:

- Logístico Industrial Intensivo (LII).
- Logístico Industrial Medio (LIM).
- Logístico Industrial Extensivo (LIE).

Las zonas Logístico-Industrial Intensivo se destinan a empresas que requieran una superficie reducida de parcela.

La zona Logístico-Industrial Media se destina fundamentalmente a Centro de Transportes y por tanto va dirigido a empresas que requieran una superficie media de parcela.

Las zonas Logístico Industriales Extensivas se destinan a empresas que requieran una gran superficie de parcela en comparación con sus necesidades de edificabilidad.

Usos principales:

Actividades logísticas, Centro de Transportes y actividades productivas industriales:

- Usos logísticos: los dedicados al almacenamiento, conservación, distribución y transporte de mercancías. Se incluyen actividades secundarias de transformación, montaje, envasado y preparación de productos finales y otras análogas.

- Centro de Transportes.
- Usos industriales.

Usos complementarios:

- Oficinas y servicios ligados a la actividad de la empresa.
- Vivienda del encargado o vigilante: como máximo una por parcela.

Actividades que desarrollan los usos logísticos (relación no exhaustiva):

1. Empresas de almacenamiento y de gran distribución. Incluidas oficinas y servicios propios.

2. Empresas de carga fraccionada o carga completa, paquetería y recaderos, incluidas oficinas y servicios propios.

3. Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, incluidas oficinas y servicios propios.

4. Otras empresas logísticas: alquiler de vehículos pesados, garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

5. Centros logísticos de empresas industriales: incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, envasado, empaquetado y etiquetado.

6. Empresas de transformación y producción industrial con componente logístico.

7. Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores: casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, báscula.

Usos prohibidos: el resto.

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

— ZONA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL INTENSIVA (LII)

- Parcela mínima: ochocientos metros cuadrados (800 m2.)
- Edificabilidad máxima: 1 m2/m2 sobre parcela neta.
- Tipo de edificación: en hilera.
- Retranqueos:



A viales públicos: obligatorio diez metros (10 m) en parcelas LII-1; obligatorio siete metros y medio en parcelas LII-2 y LII-3.

A linderos laterales entre parcelas: obligatorio cero metros (0 m).

A linderos posteriores y zonas Verdes: mínimo cinco (5 m.)

- Ocupación máxima: la que resulte de los retranqueos mínimos.

- Altura máxima: tres (3) plantas, 15m a cornisa.

— ZONA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL MEDIA (LIM)

- Parcela mínima: tres mil metros cuadrados (2.000 m²).

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m² sobre parcela neta más parte proporcional de viales privados mancomunados.

- Tipo de edificación: en hilera. Se podrá establecer un vial privado mancomunado entre todos los propietarios del área de veinte metros (20 m.) de ancho por el eje de la manzana en dirección noreste-suroeste para crear un patio de maniobras común, más los viales de acceso que se consideren necesarios, según muestra el plano O-6 Imagen con carácter orientativo pero no vinculante.

- Retranqueos:

A viales públicos: obligatorio diez metros (10 m).

A lindero posterior vial privado mancomunado si existe para posibilitar la creación de patios de maniobra mínimo quince metros (15m) y en este caso se prohíbe el cierre de la parcela en el lindero posterior. Si no existe vial privado mancomunado posterior, retranqueo mínimo a lindero cinco metros (5m)

A linderos laterales entre parcelas pertenecientes a esta zonificación y viales privados mancomunados: obligatorio cero metros (0 m.) A linderos laterales con parcelas pertenecientes a otra zonificación: mínimo cinco (5 m.)

- Ocupación máxima: la que resulte de los retranqueos mínimos.

- Altura máxima: tres (3) plantas, 15m a cornisa.

— ZONA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL EXTENSIVA (LIE)

- Parcela mínima: cinco mil metros cuadrados (5.000 m².)

- Edificabilidad máxima: 0,80 m²/m² sobre parcela neta más parte proporcional de viales privados mancomunados si los hay.

- Tipo de edificación: aislada.

- Retranqueos mínimos:

A viales rodados públicos: diez metros (10 m.)

A otros linderos: cinco (5 m.)

- Ocupación máxima: la que resulte de los retranqueos mínimos.

- Altura máxima: tres (3) plantas, 15m a cornisa.

3.2.4.3.—Centro de Servicios (C.S.)

Clases:

Se subdivide en:

- Centro de Servicios CS-1

- Centro de Servicios CS-2

- Centro de Servicios CS-3

Usos principales:

Centro de Servicios y atención a las personas que trabajan en la Plataforma, a los transportistas y al público en general, hotelero, hostelería, ocio y análogos (cafeterías, restaurantes...) comercial, servicios, actividades terciarias, oficinas, agencias de transporte, aulas de formación a los trabajadores, guardería, estación de venta de carburantes, lavado de automóviles, aparcamiento, talleres de mantenimiento y reparación.

La implantación de actividades comerciales cumplirá la normativa vigente al respecto.

Usos complementarios:

Vivienda del encargado o vigilante, como máximo una por parcela.

Usos prohibidos:

Usos de producción industrial.

Definición de usos:

A)Se entiende por uso de oficinas aquel uso productivo correspondiente a actividades administrativas, empresariales, técnicas, monetarias y burocráticas propias del sector terciario, excepto las incluidas en los usos de equipamiento y servicios públicos. A título de ejemplo, se incluyen en este uso las sedes y oficinas bancarias, de compañías de seguros, gestorías, agencias, administración de empresas, estudios, consultas y despachos profesionales, etc.

B)Se entiende por uso hotelero el uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes pero sin ré-



gimen comunal de relación interna: hoteles, hostales, hoteles-apartamentos u otras variedades contempladas por la legislación sectorial.

C) Se entiende por ocio el uso con acceso al público donde se realizan actividades de esparcimiento y relación social a las que no cabe, razonablemente, atribuir valores culturales.

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

— CENTRO DE SERVICIOS CS-1

- Parcela mínima: dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²)

- Edificabilidad máxima: 2,00 m²/m² sobre parcela neta.

- Tipo de edificación: Aislada

- Retranqueos mínimos:

A viales rodados públicos: diez metros (10 m)

A otros linderos: cinco (5 m)

- Ocupación máxima: la que resulte de las condiciones de retranqueos mínimos.

- Altura máxima: cinco (5) plantas y veintidós (22) metros a cornisa.

— CENTRO DE SERVICIOS CS-2

- Parcela mínima: dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²)

- Edificabilidad máxima: 1,30 m²/m² sobre parcela neta.

- Tipo de edificación: Aislada

- Retranqueos mínimos:

A viales rodados públicos: diez metros (10 m)

A otros linderos: cinco (5 m)

A lindero posterior: diez metros (10 m)

- Ocupación máxima: la que resulte de las condiciones de retranqueos mínimos.

- Altura máxima: tres (3) plantas y doce (12) metros a cornisa.

— CENTRO DE SERVICIOS CS-3

- Parcela mínima: cinco mil metros cuadrados (5.000 m²)

- Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m² sobre parcela neta.

- Tipo de edificación: Aislada

- Retranqueos mínimos:

A viales rodados públicos: diez metros (10 m)

A otros linderos: diez (10 m)

- Ocupación máxima: la que resulte de las condiciones de retranqueos mínimos.

- Altura máxima: tres (3) plantas y doce (12) metros a cornisa.

Condiciones de estética:

Los edificios que se construyan en esta zonificación se pretende que tengan una gran calidad arquitectónica al ser elementos representativos de la actuación del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial y Centro de Transportes de Fraga. En este sentido se introducirán elementos, materiales o composiciones que proporcionen una imagen de arquitectura moderna, vanguardista o tecnológica.

3.2.5.—Zonas de Infraestructuras (I y CT).

Denominación:

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del proyecto supramunicipal denominados I y CT en el Plano de Zonificación.

Usos:

El objeto de esta zona es el de dotar de las infraestructuras urbanísticas necesarias al ámbito del proyecto supramunicipal para su adecuado funcionamiento y potenciar el desarrollo de energías renovables:

a) Las zonas de Infraestructuras denominadas I se destinan a:

I1 e I7: Sistema de Abastecimiento de Agua, balsas de reserva, potabilización y depósito de presión.

I5: Centro de Comunicaciones, telefonía y otros.

I6: Reserva polivalente para la implantación de infraestructuras, prevista inicialmente para instalaciones de gas.

I8: Energías renovables.

b) Las zonas de Infraestructuras denominada CT se destinan a alojar Centros de Transformación y Distribución de energía eléctrica de media a baja tensión.

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

Los requeridos para su funcionamiento.

Retranqueos mínimos: cero (0) metros.

Condiciones medioambientales:

Se adoptarán las medidas necesarias para minimizar el impacto ambiental y visual de las construcciones e instalaciones. Con carácter particular se prescribe la plantación de una pan-



talla vegetal que dificulte la vista de las instalaciones. Las infraestructuras correspondientes a las áreas Centro de Transformación y Distribución (CT) se ejecutarán en superficie. El resto de las áreas de Infraestructuras (I) se realizarán soterradas cuando sea técnicamente viable.

Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de titularidad privada.

3.2.6.—Red viaria y aparcamientos públicos.

Denominación:

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del proyecto supramunicipal destinados a red viaria y a aparcamientos públicos.

Usos:

Además de los propios de su naturaleza se permite en ellos la instalación de infraestructuras que den servicio al ámbito del proyecto supramunicipal. Estas irán enterradas cuando sea posible técnicamente.

Condiciones de conexión a las redes de instalaciones:

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 con la preceptiva autorización por parte del organismo gestor de las mismas.

Una vez efectuada la conexión deberá restituir las condiciones originales de los acabados de los elementos afectados (aceras, viales, etc)

Condiciones urbanísticas:

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

Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de dominio y uso público y de cesión obligatoria y gratuita a la Administración actuante.