

**DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA****ORDEN VMV/419/2023, de 30 de marzo, por la que se aprueba la modificación número 3, de carácter no sustancial, del Proyecto Supramunicipal del Parque Tecnológico de Reciclado López Soriano.**

El Proyecto Supramunicipal del Parque Tecnológico de Reciclado “López Soriano” fue aprobado por Acuerdo del Gobierno de Aragón, de 11 de junio de 2002, de conformidad con lo señalado en el artículo 80.3 de la entonces vigente Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 82, de 15 de julio de 2002. La aprobación establecía prescripciones que fueron integradas en el proyecto mediante un texto refundido del que el Gobierno de Aragón tomó conocimiento en su reunión de 29 de abril de 2003 (“Boletín Oficial de Aragón”, número 57, de 12 de mayo de 2003).

El Proyecto Supramunicipal ha sido modificado una vez, mediante Acuerdo del Gobierno de Aragón, de 23 de octubre de 2007, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 137, de 21 de noviembre de 2007.

Se aprobó inicialmente una segunda modificación del proyecto promovida por “Parque Tecnológico de Reciclado López Soriano, SL.” mediante Orden conjunta de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Industria, Comercio y Turismo y de Medio Ambiente, de 11 de mayo de 2011 (“Boletín Oficial de Aragón”, número 118, de 17 de junio de 2011), relativa a las normas urbanísticas y, en concreto, a los usos declarados como admisibles, como principales o compatibles, que no llegó a concluir.

La modificación viene motivada por la escasa ocupación efectiva de los suelos completamente urbanizados, apenas el 30% de la superficie neta lucrativa, circunstancia que sugiere que la superficie de suelo prevista para este uso específico resulta desproporcionada respecto de la demanda real de los operadores de dicho sector del reciclado. Por otra parte, el Gobierno de Aragón tiene contrastada la demanda de suelos para la implantación de usos productivos convencionales en nuestra Comunidad Autónoma, con la particularidad de que, en muchas ocasiones, se requieren parcelas de gran superficie, superior a 150.000 m², cuya satisfacción, requeriría el impulso de nuevos desarrollos urbanísticos, lo que entraría en colisión con criterios de sostenibilidad, aprovechamiento racional del suelo y social de los recursos públicos, dada la disponibilidad de suelos de titularidad pública ya antropizados.

Por esta razón, con fecha 17 de noviembre de 2021, el Consejero de Hacienda y Administración Pública suscribió con el Presidente y Consejero Delegado de SAREB, un Protocolo de intenciones mediante el que, en esencia, se comprometían a impulsar coordinadamente las acciones necesarias para posibilitar la implantación de actividades estratégicas para Aragón, en el campo de la logística y la producción industrial en general sobre los suelos de sus respectivas propiedades, o una parte de ellos, vacantes en el Parque Tecnológico del Reciclado. Ya que SAREB es titular de suelos, o de derechos hipotecarios sobre ellos, respecto de una superficie neta en PTR que supera 1.220.000 m², lo que representa casi un 48% de la superficie neta total destinada a usos productivos (zonas C1 y C2) y el Gobierno de Aragón es titular de una superficie de suelo neto en PTR próxima a los 521.000 m², correspondiente a parcelas de los mismos usos productivos (zonas C1 y C2 sin incluir las destinadas a usos dotacionales -equipamientos y zonas verdes-), lo que representa algo más del 20% de la superficie neta productiva del sector no ocupada en la actualidad que es de 2.551.699 m².

Como consecuencia de lo anterior, con fecha 17 de enero de 2022, se suscribió Orden conjunta del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, de la Consejera de Economía, Planificación y Empleo y del Consejero de Hacienda y Administración Pública, en la que disponen:

- Llevar a cabo la reconsideración de usos autorizables en el “Parque Tecnológico del Reciclado”, actualmente muy restringidos, mediante una modificación puntual del Proyecto Supramunicipal aprobado por Acuerdo de 11 de junio de 2002, del Gobierno de Aragón (publicado en “Boletín Oficial de Aragón”, número 82, de 15 de julio de 2002, mediante Orden conjunta de los Departamentos de Industria, Comercio y Desarrollo y de Medio Ambiente) para poner en servicio la gran superficie de suelo disponible, y ya urbanizado, de titularidad del Gobierno de Aragón, de SAREB o de otros propietarios, así como,

- La creación de una unidad transitoria para la gestión coordinada de los proyectos contemplados, entre ellos el que nos ocupa, integrada por un grupo de trabajo interdepartamental, del que forma parte el Departamento de Vertebración del Territorio, a través de su Secretaría General Técnica y de su Director General de Urbanismo.



Con fecha 23 de noviembre de 2022, la Dirección General de Urbanismo, integrante de la unidad transitoria para la gestión coordinada de proyectos a que se refiere la Orden conjunta del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, de la Consejera de Economía, Planificación y Empleo y del Consejero de Hacienda y Administración Pública de 17 de enero de 2022 mencionada, redactó y presentó la modificación puntual que numera como 3, del Proyecto Supramunicipal; modificación promovida por iniciativa pública, ejercida por los Departamentos del Gobierno de Aragón de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, Economía, Planificación y Empleo y Hacienda y Administración Pública y previa la tramitación del procedimiento establecido en el artículo 42 apartados 1 y 2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, fue declarada no sustancial por Orden de 28 de diciembre de 2022, del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, iniciándose el procedimiento para su aprobación si procede, conforme a lo establecido en el apartado 5 del mencionado artículo 42 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

Mediante Resolución de 28 de diciembre de 2022, de la Dirección General de Ordenación del Territorio ("Boletín Oficial de Aragón", número 3, de 5 de enero de 2023) se ha sometido a los trámites de información pública y audiencia por plazo de un mes al Ayuntamiento de Zaragoza, Entidad Urbanística de Conservación del Parque Tecnológico López Soriano y de Industrias López Soriano, SL, así como a informe de los siguientes organismos: Dirección General de Organización y Patrimonio del Departamento de Hacienda y Administración Pública, Dirección General de Urbanismo del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, Dirección General de Industria y PYMES del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial e Instituto Aragonés del Agua.

Asimismo, durante el mencionado plazo, la documentación ha estado expuesta en las Delegaciones Territoriales y Oficinas Delegadas del Gobierno de Aragón.

De los diversos informes solicitados y del trámite de audiencia, se han recibido los emitidos por la Dirección General de Patrimonio y Organización del Departamento de Hacienda y Administración Pública, la Dirección General de Industria y PYMES del Departamento de Industria, Competitividad y Desarrollo Empresarial, la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, el Instituto Aragonés del Agua, Ayuntamiento de Zaragoza, Entidad Urbanística de Conservación del Parque Tecnológico López Soriano, Industrias López Soriano, SL, Acciona Inmobiliaria, SL, Megasider Zaragoza, SAU y Vitar 2020, SL.

Constan en el expediente las certificaciones expedidas por las Oficinas Delegadas del Gobierno de Ejea de los Caballeros, Fraga, Barbastro, Jaca y Calatayud, que ponen de manifiesto la inexistencia de presentación de alegaciones.

De los informes y alegaciones mencionados se dio traslado a la Dirección General de Urbanismo que ha dado respuesta mediante un informe, en el que las consideraciones formuladas han sido debidamente analizadas y respondidas conllevando cambios en la documentación, tal como señala el informe-propuesta de la Dirección General de Ordenación del Territorio que obra en el expediente que, en esencia, no alteran la modificación que consiste en la creación de 2 nuevas zonas (dentro de la actual Zona C):

- La Zona H1 constituida por parcelas actualmente calificadas como Zona "C" (C1 y C2) que durante un periodo mínimo de diez años hayan estado ocupadas por edificios y/o instalaciones para usos relacionados con los originariamente permitidos, y así se justifique de manera fehaciente y se haya solicitado licencia urbanística o título habilitante para ello. A esta zona le será de aplicación la Norma Urbanística de nueva creación 3.2.3.bis que es la misma que la 3.2.3 (Zona C) con la única diferencia de incluir el nuevo uso principal denominado industrial tradicional de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución, aun cuando no tengan relación con la gestión de residuos.

- La Zona H2 constituida por parcelas de la actual Zona C (C1 y C2) no ocupadas en la actualidad que, con carácter previo a la aprobación de esta modificación, dispongan de una superficie igual o superior a 50.000 m² y exista el compromiso de que, durante un plazo de diez años a contar desde la fecha de vigencia de esta modificación, su destino final, no pueda ser otro que la implantación de proyectos que el Gobierno de Aragón haya calificado de Interés Autonómico. A estas parcelas se les aplicará la Norma Urbanística de nueva creación 3.2.3.tris que especifica que, en tanto no se cumplan los dos requisitos se registrarán por la Norma 3.2.3 (actividades vinculadas a la gestión de residuos y parcela mínima de 4.000 m²) y cumplidos aquellos se permite el uso industrial tradicional siendo la parcela mínima de 50.000 m².

Los cambios introducidos por la estimación de algunas alegaciones han consistido en la inclusión en la zona H1 de algunas parcelas por colindancia con otras ocupadas calificables



como H1 destinadas efectivamente a usos de reciclado; a la exigencia de un período mínimo de diez años dedicados a usos relacionados con los originariamente permitidos si se justifica fehacientemente y se ha solicitado licencia para dicho uso ya que uno de los objetivos de esta modificación consiste en incorporar la que se pretendió (número 2) en 2012 y no concluyó su tramitación, en la que tan solo se exigían 5 años de ejercicio de actividad relacionada con el reciclado, para poder implantar usos convencionales de las zonas industriales; y a la eliminación del requisito de limitación del precio de venta para la obtención de la calificación H2, al considerar que resultaría extremadamente complejo el control de esta condición y que su comprobación debería hacerse efectiva en el trámite de otorgamiento de licencia urbanística, carga que no procede trasladar al Ayuntamiento de Zaragoza. Además, el Gobierno de Aragón, en orden a garantizar la disponibilidad de suelo en este ámbito a precios no especulativos, ha suscrito protocolos con los dos mayores propietarios de parcelas calificadas como H2, lo que sumado a la superficie de las parcelas propiedad autonómica garantiza un efectivo control del precio de venta en futuras transmisiones sobre un total de 2.022.766 m², de los 2.403.614 m² que integran la nueva zona H2. Es decir, eliminar la condición de precio máximo de venta tan solo afectaría, de hecho, a 380.848 m², el 15,8% de la nueva zona H2, lo que garantiza el objetivo que a este respecto pretende el Gobierno de Aragón sobre la parte sustancial (el 84,2%) de la nueva zona H2.

A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo, resulta procedente la aprobación de la modificación.

Corresponde la competencia para aprobar la modificación número 3 del Proyecto Supramunicipal del Parque Tecnológico de Reciclado “López Soriano”, de carácter no sustancial, al Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, de conformidad con el artículo 42.5.b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

Vistos los antecedentes mencionados y de conformidad con lo establecido en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, y en el Decreto 34/2020, de 25 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, y demás normativa aplicable, resuelvo:

Primero.— Aprobar la modificación número 3 del Proyecto Supramunicipal del Parque Tecnológico de Reciclado “López Soriano”, de carácter no sustancial, de conformidad con lo señalado en el artículo 42.5.b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

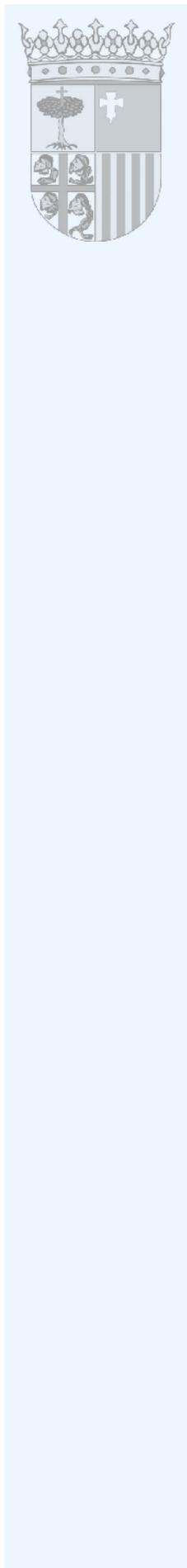
Segundo.— Resolver y estimar las alegaciones presentadas en el período de información pública con la consiguiente respuesta razonada de conformidad con los informes que forman parte del expediente administrativo.

Tercero.— Extender diligencia conforme a lo establecido por Decreto 213/1992, de 17 de noviembre, de la Diputación General de Aragón, sobre expedición de certificaciones y compulsas, en todos los planos y documentos integrantes de la modificación número 3 del Proyecto Supramunicipal del Parque Tecnológico de Reciclado “López Soriano”, en que se haga constar que son los aprobados definitivamente.

Cuarto.— Las determinaciones de ordenación contenidas en esta modificación número 3 del Proyecto Supramunicipal vincularán a los instrumentos de planeamiento del municipio de Zaragoza y prevalecerá sobre los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo en el artículo 46.3 del Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

Quinto.— Notificar esta Orden de aprobación a los interesados y al Ayuntamiento de Zaragoza para su conocimiento y efectos oportunos.

Sexto.— Dar general conocimiento de la presente Orden mediante su publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”, uniendo el texto refundido de las Normas Urbanísticas del Proyecto Supramunicipal, con la indicación de que contra la misma, que agota la vía administrativa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.1a) de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón, 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”.

Zaragoza, 31 de marzo de 2023.

**El Consejero de Vertebración del Territorio,
Movilidad y Vivienda,
JOSÉ LUIS SORO DOMINGO**

ANEXO**NORMAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL DEL PARQUE TECNOLÓGICO DE RECICLADO «LOPEZ SORIANO»**

INDICE

- 1.-Generalidades y terminología.
 - 1.1.-Objeto.
 - 1.2.-Alcance.
 - 1.3.-Ambito.
 - 1.4.-Vigencia del Proyecto Supramunicipal.
 - 1.5.-Organos competentes.
 - 1.6.-Régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.
 - 1.7.-Sistema de ejecución del Proyecto Supramunicipal.
 - 1.8.-Terminología de conceptos.
- 2.-Régimen Urbanístico del Suelo.
 - 2.1.-Zonificación.
 - 2.2.-Desarrollo directo de las áreas delimitadas en el Proyecto Supramunicipal.
 - 2.3.-Parcelación.
 - 2.4.-Modificación Puntual del Proyecto Supramunicipal.
 - 2.5.-Urbanización interior de áreas.
- 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 Ornato.
 - 3.1.3.-Medidas de protección del medio ambiente.
 - 3.1.4.-Limitaciones de vertidos.
 - 3.1.5.-Condiciones de protección contra incendios.
 - 3.1.6.-Condiciones de estacionamiento y garajes.
 - 3.1.7.-Condiciones de Accesibilidad.
 - 3.1.8.-Condiciones de evacuación de aguas.
 - 3.1.9.-Condiciones para la construcción de viales públicos o privados.
 - 3.1.10.-Complementariedad.
 - 3.2.-Normas Particulares de Zonas
 - 3.2.1.-Zona Verde de Dominio y Uso Público.
 - 3.2.2.-Equipamientos de Interés Público y Social.
 - 3.2.3 -Uso Industrial Especial.
 - 3.2.3.bis.- Uso Industria Convencional, grado 1
 - 3.2.3.tris.- Uso Industria Convencional, grado 2

3.2.4.-Red Viaria y Aparcamiento.

3.2.5.-Zona de reserva para instalaciones ferroviarias

3.2.6.-Zonas de protección.

NORMAS URBANISTICAS

1.-GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA

1.1.-Objeto

El presente Documento tiene por objeto la reglamentación del uso y de la edificación de los terrenos incluidos en su ámbito, definido en los planos de clasificación, para la correcta ejecución y desarrollo del Proyecto Supramunicipal del Parque Tecnológico de Reciclaje López Soriano en Zaragoza del que forma parte. El objetivo de las presentes normas urbanísticas es garantizar la adecuada inserción de los terrenos objeto de desarrollo en el territorio, su conexión con las redes y servicios necesarios para su puesta en funcionamiento sin perjuicio de la funcionalidad de los existentes, su adaptación al entorno y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

1.2.-Alcance

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

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

1.3.-Ambito

Las presentes Normas afectarán a toda actividad relativa al régimen y uso del suelo y de la edificación que se realice en el ámbito físico del presente Proyecto Supramunicipal de Parque Tecnológico de Reciclaje López Soriano.

Quedarán igualmente afectadas aquellas otras actividades que, aún fuera el ámbito físico definido, tengan por objeto la realización de las conexiones necesarias con los sistemas de infraestructuras procedentes, debiendo ser costeadas por los propietarios de conformidad con lo establecido en los artículos 18.b de la Ley Urbanística de Aragón y 63 del Reglamento de Gestión Urbanística, en vigor de conformidad con lo establecido en la Disposición Final Primera de la Ley Urbanística de Aragón.

La superficie total del ámbito del Proyecto es de 8.355.088 m².

1.4.-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.

1.5.-Organos competentes

La competencia para la aprobación del proyecto Supramunicipal del Parque Tecnológico de Reciclaje López Soriano corresponde al Gobierno de Aragón en virtud del artículo 80.3 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

En consecuencia, para la aprobación del Proyecto de Reparcelación, no estando expresamente asignada la competencia a otro órgano, serán órganos competentes los Consejeros de Industria, Comercio y Desarrollo y de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, de conformidad con el artículo 4.3 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

El otorgamiento de Licencias urbanísticas tanto de parcelación como de edificación corresponde al órgano competente del Ayuntamiento de Zaragoza, de acuerdo con el artículo 172 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

La conservación y mantenimiento de las infraestructuras y obras de urbanización realizadas será competencia de la Entidad Urbanística de Conservación, integrada por los propietarios de las parcelas resultantes del Parque Tecnológico.

EL Gobierno de Aragón será el titular de los espacios verdes, libres, viarios y equipamientos de dominio público resultantes.

1.6.-Régimen de derechos y obligaciones de los propietarios

De acuerdo con el artículo 76 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón la aprobación del Proyecto Supramunicipal autoriza la urbanización de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable incluidos en su ámbito.

En consecuencia, mediante este Instrumento Especial, se transforma directamente el suelo no urbanizable en urbano. Por consiguiente, con la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Proyecto Supramunicipal, los terrenos edificables adquieren la consideración de solares por lo que los derechos y obligaciones de los propietarios serán los correspondientes al suelo urbano.

1.7.-Sistema de ejecución del Proyecto Supramunicipal

La ejecución del Proyecto Supramunicipal del Parque Tecnológico de Reciclaje promovido por particulares se realizará por el Sistema de actuación de Concesión de Obra Urbanizadora, que gestionará el departamento de la Administración de la Comunidad Autónoma correspondiente, conforme a lo establecido en la Ley Urbanística de Aragón.

1.8.-Terminología de conceptos

Los conceptos que estructuran la Normativa urbanística del presente Proyecto Supramunicipal de Parque Tecnológico de Reciclaje se remiten a los contenidos y establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Y más en concreto a los recogidos en su apartado de Normas Urbanísticas especialmente en su título segundo.

2.-REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1.-Zonificación

La calificación del suelo queda establecida de la siguiente manera:

Delimitación de zonas con usos pormenorizados.

A.-Zona verde de dominio y uso público.

A1.-Zona verde perimetral.

A2.-Zona verde sellado de vertedero.

A3.-Zona verde Cañada Real de Torrero.

B.-Equipamientos de interés público y social.

B1.-Parque deportivo.

B2.-Equipamiento comercial.

B3.-Equipamiento social.

C.-Uso industrial especial.

H.- Uso industria convencional

D.-Red viaria y aparcamientos.

E.-Zona de reserva para instalaciones ferroviarias.

F.-Zonas de protección.

F1.-Gasoducto.

F2.-Colada de los Acampos.

F3.-Carretera provincial CV-624.

La calificación del suelo y la pormenorización de los usos previstos queda reflejada en el Plano de Zonificación y Usos Pormenorizados.

2.2.-Desarrollo directo de las áreas delimitadas en el Proyecto Supramunicipal

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, la edificación sobre la totalidad de una de las áreas definidas en el mismo puede someterse directamente a trámite de Licencia en las condiciones generales de aplicación de la presente normativa urbanística.

En este contexto se define área como cada uno de los ámbitos resultantes del proyecto de Reparcelación.

En desarrollo de lo anterior, pueden distinguirse dos casos diferenciados:

A. Edificación completa de un área con instalación industrial singularizada

El proyecto puede someterse directamente a Licencia. Dicho Proyecto debe contemplar la totalidad de las obras a realizar en el conjunto del área e incluirá, tanto la edificación, como el diseño y tratamiento a aplicar en la totalidad de los espacios libres resultantes en el área, incluyendo espacios de aparcamiento de acuerdo con la edificación proyectada.

B. Construcción completa de un área con edificaciones susceptibles de ser singularizadas en una operación posterior.

El Proyecto del conjunto podrá someterse directamente a Licencia municipal. Dicho Proyecto contemplará la totalidad de las edificaciones, así como el tratamiento y diseño de las distintas superficies libres asignando, para cada edificación, tanto la porción de solar directamente vinculada a ella como su participación en espacios libres privados o viales privados mancomunados.

En cualquier caso, la porción de solar vinculada a una instalación singularizada será superior a la parcela mínima, los viales privados cumplirán las condiciones generales que se dan a continuación y se preverán los espacios libres privados de aparcamiento necesarios, de acuerdo con la edificación proyectada.

2.3.-Parcelación

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

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

Las condiciones de edificabilidad y otras asignables a cada parcela serán aplicación directa a la misma, de las normas particulares de zona incluyendo, en su superficie, la correspondiente a espacios libres mancomunados.

No podrán otorgarse Licencias de Obras en las áreas en las que se haya obtenido Licencia de Parcelación, sin que, previa o simultáneamente, se asegure la total ejecución de la urbanización de los viales privados y espacios de dominio y uso privado mancomunados resultantes del Proyecto de Parcelación conforme al artículo 16.2 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

2.4.-Modificación Puntual del Proyecto Supramunicipal

En caso de que el desarrollo de un área concreta requiera la apertura de nuevos viales de dominio y uso público en su ámbito, o se requiera la modificación o supresión de algunos de éstos o bien se pretenda aplicar sobre alguna parcela condiciones de edificabilidad o posición diferentes a las derivadas de la aplicación directa de las Normas Particulares de zona, la tramitación de expedientes de Licencia estará sujeta, con carácter previo, a Modificación Puntual del Proyecto Supramunicipal.

Dicha Modificación, cuya tramitación será idéntica a la del Proyecto Supramunicipal, deberá contemplar la nueva ordenación, alineaciones, rasantes y Proyecto de Urbanización de los nuevos viales propuestos. Obviamente, la Modificación no precisará Declaración Previa de Interés Supramunicipal ni de Impacto Ambiental.

2.5.-Urbanización interior de 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 Urbanística de Aragón, las obras de edificación y urbanización podrán realizarse simultáneamente siempre y cuando se asegure dicha ejecución simultánea mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas.

3.-NORMAS DE LA CONSTRUCCION Y DE LA EDIFICACION

3.1.-Normas Generales de la Edificación

Son directamente aplicables y de obligado cumplimiento las siguientes normas.

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.

Si un edificio industrial tiene una fachada a un vial con la altura máxima permitida y por causas funcionales debe mantener dicha altura constante en la fachada opuesta que de a otro vial, ésta última podrá sobrepasar la altura máxima permitida si se debe a causa topográfica del desnivel del terreno.

3.1.2.-Condiciones de Ornato.

Con carácter general son las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

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.

3.1.3.-Medidas de protección del medio ambiente.

Las medidas para la protección del medio ambiente y para la corrección de los efectos de las actividades, así como la determinación de los niveles permitidos de emisión e inmisión de agentes contaminantes o productores de molestias, se regirán por las ordenanzas municipales de protección del medio ambiente en el término municipal de Zaragoza aprobadas por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno el 13 de febrero de 1986 (BOP de 10 al 19 de junio de 1986), o por la normativa que las complementa, modifique o sustituya.

Además, serán de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes dictadas por los organismos competentes a nivel Europeo, Nacional y Autonómico. Especialmente se tomarán en consideración: El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (1961); la Ley de Protección de Ambiente Atmosférico (1975) y, las leyes y disposiciones autonómicas.

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

3.1.4.-Limitaciones de vertidos.

Cada parcela o cada industria individual deberá contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo o toma de muestras por parte del Ayuntamiento o la administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

En la siguiente tabla se relacionan los niveles de emisión o las concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos a los colectores, en dicha tabla se recogen los valores más restrictivos teniendo en cuenta lo indicado en las Ordenanzas Municipales de Zaragoza, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de Zaragoza y la Tabla I del Reglamento del Dominio Público Hidráulico:

pH	5.5-9.5
Temperatura (°Celsius)	40
Conductividad, $\mu\text{S}/\text{cm}$ 20° C	3.000
Materia orgánica y en suspensión:	
Sólidos en suspensión mg/l:.....	300
DBO5 mg. O2/l	300
DQO (dicromato) mg O2/l	500
Aceites y grasas mg/l	40
Fenoles mg/l	1
Cianuros libres mg/l	1
Sulfuros totales mg/l	2
Hierro mg/l	10

Plomo mg/l	0,5
Cromo total mg/l	4
Cromo (VI) mg/l	0,5
Cobre mg/l	2
Cinc mg/l	5
Níquel mg/l	2
Estaño mg/l	2
Selenio mg/l	0,1
Mercurio mg/l	0.05
Cadmio mg/l	0.5
Arsénico mg/l	1
Aluminio mg/l	2
Bario mg/l	20
Boro mg/l	10
Manganeso mg/l	10
Cloruros mg/l	2.000
Sulfitos mg/l	2
Sulfatos mg/l	2.000
Fluoruros mg/l	12
Fósforo Total mg/l	20
Amoníaco mg/l	50
Nitrógeno Nítrico mg/l	20
Aldehídos mg/l	2
Detergentes mg/l	6
Pesticidas mg/l	0,05

Para otros contaminantes no incluidos en esta relación, el Ayuntamiento fijará en cada caso los límites y condiciones a establecer, previos los trámites que legalmente procedan.

Por otra parte, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las siguientes sustancias perjudiciales:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo. Tolueno, tricloroetileno, etc.

c) Aceites y grasas flotantes en cantidad que exceda la limitación anterior.

d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos. Hidruros, etc.

e) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos o procedentes de motores de combustión interna.

f) Materias colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos

g) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:

1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.

2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

3. Sustancias que por si mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado posean o adquieran propiedades corrosivas, capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

h) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

i) Residuos industriales o comerciales que por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

j) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; sólo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

k) Se prohíbe variar pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

Por último, en caso de detectarse la presencia en cantidad significativa de microorganismos patógenos deberán adaptarse las medidas de desinfección adecuadas, y en caso de gravedad, aquellas que considere necesarias el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

3.1.5.-Condiciones de protección contra incendios.

Se seguirán las directrices establecidas en la Normativa Estatal y en la normativa aplicable del Ayuntamiento de Zaragoza.

3.1.6.-Condiciones de estacionamiento y garajes.

Con carácter particular, se establecen las siguientes normas:

Cada parcela solucionará en su interior las zonas de movimiento, maniobra, carga y descarga y aparcamiento exigible sin afectar al viario público.

En cada parcela se requerirá una plaza por cada 100 m² construidos.

Justificadamente se podrá reducir esta dotación que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento de Zaragoza.

3.1.7.-Condiciones de Accesibilidad.

Tanto para los lugares de carácter público como privado se seguirá tanto la legislación autonómica correspondiente (Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación), como la normativa municipal correspondiente.

3.1.8.-Condiciones de evacuación de aguas

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

-Una para saneamiento de aguas residuales (fecales).

-Otra para saneamiento de aguas pluviales.

En caso de que las características y parámetros de contaminación de las aguas residuales de una determinada industria supere los límites admisibles para su vertido y depuración de acuerdo con el artículo 3.1.4, la industria deberá llevar a cabo un tratamiento previo de depuración fisicoquímica que sitúe los parámetros de contaminación en valores inferiores a los admisibles.

3.1.9.-Condiciones para la construcción de viales públicos o privados.

Los viales de dominio y uso público o privado que se desarrollen en el interior de las áreas tendrán una anchura mínima de veinte metros y trazado regular, prohibiéndose terminaciones en fondo de saco.

3.1.10.-Complementariedad.

En todos aquellos puntos que no han sido explícitamente regulados por estas normas serán de aplicación con carácter complementario las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

3.2.-Normas Particulares de Zonas

3.2.1.-Zona Verde de Dominio y Uso Público

A1.-Zona verde perimetral.

Comprende los terrenos de dominio y uso público destinados a la plantación de arbolado y jardinería, con inclusión, en su caso, de actividades de ocio o recreativas compatibles con su naturaleza. Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes, predominantemente instalaciones al aire libre.

Se distinguen dos áreas:

-Área Perimetral que rodea al ámbito de la actuación.

El proyecto de integración paisajística de la zona perimetral adoptará soluciones propias de jardinería xerófila. Se excluirán en la medida de lo posible especies que no sean autóctonas, aquellas que tengan requerimientos elevados de agua y aquellas que no sean propias de las condiciones ambientales existentes en la zona.

-Áreas interiores en zonas de viario que tendrán un tratamiento de jardinería.

La totalidad de la zona será de dominio y uso público y cesión obligatoria y gratuita.

Condiciones de edificabilidad:

Podrá destinarse un 5% de su superficie a edificaciones con uso o servicio público destinadas a actividades culturales o recreativas.

Se permitirá cualquier elemento de la infraestructura técnica de la urbanización, incluidos pasos peatonales e instalaciones ferroviarias, canales, depósitos de agua, estanques de regulación, transformadores. La ocupación máxima de estos usos complementarios será del 10% de la superficie total de la zona verde.

Edificabilidad máxima 0,05 m²/m².

A2.-Zona Verde sellado de vertedero.

Corresponde al área de sellado del vertedero existente.

Este sellado se realizará cumpliendo toda la normativa sectorial aplicable y el Plan de Vigilancia Ambiental establecido. Una vez sellado tendrá consideración y tratamiento de zona verde quedando prohibidas todas las instalaciones y construcciones que no sean las necesarias para su sellado.

La totalidad de la zona será de dominio y uso público y de cesión obligatoria y gratuita.

A3.-Zona verde cañada real de torrero

El ámbito de la actuación es atravesado por el Oeste por la Cañada Real de Torrero.

Se regirá por la normativa sectorial correspondiente.

La totalidad de la zona será de dominio y uso público y de cesión obligatoria y gratuita.

3.2.2.-Equipamientos de Interés Público y Social.

Se subdividen en las siguientes subzonas.

B1.-Parque Deportivo.

El parque deportivo será de titularidad pública y de cesión obligatoria y gratuita.

Usos:

Uso principal: sistema local de equipamientos y servicios destinados a usos deportivos.

Usos complementarios: terciarios recreativos.

Usos prohibidos: el resto.

Condiciones de edificación:

Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m² sobre parcela neta.

Tipo de edificación: aislada.

Retranqueos mínimos: 10 m a alineación de vial y 7 a otros linderos.

Ocupación máxima: 70% parcela neta.

Altura máxima: 4 plantas, 16.00 m.

B2.- Equipamiento Comercial.

La zona de equipamiento comercial será de titularidad privada:

Usos:

Uso principal: sistema local de equipamientos, servicios, comercial y oficinas, todos ellos relacionados con los usos principales del polígono.

Usos complementarios y admisibles: hoteles, hostelería, ocio y análogos, todos ellos relacionados con los usos principales del polígono.

Usos no admisibles: industrial y residencial. No obstante, se admite vivienda unifamiliar: solamente se permite con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

Plan General de Equipamientos Comerciales de Aragón:

La implantación de usos comerciales en establecimientos cuya superficie de ventas sea superior a 2.000 metros cuadrados, se regirá por lo dispuesto en el plan general para el equipamiento comercial de Aragón en las condiciones vigentes en su momento.

La implantación de centros integrados de comercio y servicios, centros comerciales y almacenes comerciales sobre parcelas de más de 2.000 metros cuadrados o con superficie total construida superior a 4.000 metros cuadrados, precisará la previa aprobación de un plan especial, mediante el que se establecerán las condiciones de ordenación, accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y localización de los usos o actividades propuestas, sin perjuicio de las determinaciones que la administración de la Comunidad Autónoma refleje en el plan de equipamientos comerciales.

Condiciones de la edificación:

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

-Parcela mínima: 500 m².

-Retranqueos mínimos: los edificios podrán situarse en la alineación o retranquearse libremente.

-Se tratarán los espacios libres y zonas de aparcamiento con jardinería y arbolado.

-Ocupación máxima: 70% parcela neta.

-Altura máxima: 4 plantas, 16.00 m. Excepcionalmente se puede superar dicha altura por elementos simbólicos o edificios emblemáticos previa aprobación del correspondiente estudio de detalle.

B3.- Equipamiento Social.

Titularidad:

- Pública y de cesión obligatoria y gratuita.

Usos:

Uso principal:

- Sistema local de equipamientos y servicios sociales: enseñanza, sanidad y salud, asistencia y bienestar social, cultural, religioso, espectáculos,
- Servicios o actividades en Centros de Investigación y Desarrollo del ámbito de la tecnología del reciclaje y análogos.

Usos complementarios y admisibles: servicios públicos urbanos, servicios de infraestructura, Administración Pública, Defensa y Seguridad del Estado, aparcamiento, zona ajardinada.

Usos prohibidos: el resto

Condiciones de edificación:

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m² sobre parcela neta.
- Parcela mínima: 500 m².
- Retranqueos mínimos: los edificios podrán situarse en la alineación o retranquearse libremente.
- Ocupación máxima: 70% parcela neta.
- Altura máxima: 4 plantas, 16.00 m.

Se tratarán los espacios libres con jardinería y arbolado.

3.2.3.-C: Uso Industrial Especial.

Titularidad: privada.

Con carácter limitativo y especial, se establecen las siguientes particularidades:

Uso principal.

Todas aquellas actividades industriales y de servicio relacionadas con la gestión de residuos, considerándose un residuo cualquier sustancia u objeto perteneciente a alguna de las categorías dadas en el anejo de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, del cual su poseedor se desprenda o tenga intención u obligación de desprenderse; así como los incluidos en la Lista Europea de Residuos publicada en el Anejo 2 de la Orden MAM/304/2002 por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o aquellas que la amplíen o sustituyan.

Se entiende como Gestión de residuos, la recogida, el almacenamiento, el transporte, la valorización y la eliminación de los residuos, incluida la vigilancia de estas actividades, así como la vigilancia de los lugares de depósito o vertido después de su cierre.

Se definen a continuación los modos de gestión que podrán realizarse en el Parque de Tecnológico de Reciclado:

Usos de reutilización: Usos basados en la fabricación de productos usados para el mismo fin para el que fueron diseñados originariamente.

Usos de reciclado: Transformación de residuos, dentro de un proceso de producción, para su fin inicial o para otros fines. Con carácter general se considera como reciclado cualquier proceso de producción entre cuyas materias primas se encuentren productos procedentes de una utilización anterior.

Usos de valorización: Procedimientos que permitan el aprovechamiento de los recursos contenidos en los residuos sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar métodos que puedan causar perjuicios al medio ambiente. En todo caso, estarán incluidos en este concepto los procedimientos enumerados en el Anejo 1, parte B de la orden MAM/304/2002 que incluye las siguientes operaciones de valorización:

- R1. Utilización principal como combustible u otro medio de generar energía.
- R2. Recuperación o regeneración de disolventes.
- R3. Reciclado o recuperación de sustancias orgánicas que no se utilizan como disolventes (incluidas las operaciones de formación de abono y otras transformaciones biológicas).
- R4. Reciclado o recuperación de metales o de compuestos metálicos.
- R5. Reciclado o recuperación de otras materias inorgánicas.
- R6. Regeneración de ácidos o de bases.
- R7. Recuperación de componentes utilizados para reducir la contaminación.
- R8. Recuperación de componentes procedentes de catalizadores.
- R9. Regeneración u otro empleo de aceites.
- R10. Tratamientos de suelos, produciendo un beneficio a la agricultura o a una mejora ecológica de los mismos.
- R11. Utilización de residuos obtenidos a partir de cualquiera de las operaciones enumeradas entre R1 y R10.

-R12. Intercambio de residuos para someterlos a cualquiera de las operaciones enumeradas entre R1 y R11.

-R13. Acumulación de residuos para someterlos a cualquiera de las operaciones enumeradas entre R1 y R12 (con exclusión del almacenamiento temporal previo a la recogida en el lugar de la producción).

Usos de recogida y separación selectiva: Procedimientos que permitan la separación de los materiales valorizables contenidos en los residuos.

Usos de almacenamiento: Depósito temporal de residuos, con carácter previo a su valorización o eliminación.

Usos de eliminación: Todo proceso dirigido, bien al vertido de los residuos o bien a su destrucción, total o parcial, realizado sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar métodos que puedan causar perjuicios al medio ambiente. En todo caso, estarán incluidos en este concepto los procedimientos enumerados en el Anejo 1, parte A de la orden MAM/304/2002.

Usos compatibles:

-Oficinas, talleres, almacenamiento y distribución, que guarden una relación justificada con el uso principal.

-Comercial Especial: destinado a venta mayorista o a exposiciones con venta minorista, cuyos productos procedan de los usos principales.

-Equipamientos y servicios: Que guarden una relación justificada con el uso principal y lo complementen. A título indicativo se detallan:

-Gasolineras

-Repuestos de vehículos y maquinaria

-Talleres de reparación

-Centros de Investigación y Desarrollo en el ámbito de la tecnología del reciclaje y análogos.

-Vivienda unifamiliar: Solamente se permite con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

-Instalaciones de generación de energía.

Usos prohibidos: el resto.

Condiciones de la edificación:

-Parcela mínima: 4.000 m².

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

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.

-Ocupación máxima: 70% sobre parcela neta

-Edificabilidad: será sobre parcela neta. Será de 1,20 m²/m².

-Altura máxima: 4 plantas, 16 m. La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación, incluyéndose en este concepto los silos, podrá excederse siempre que quede justificada su necesidad.

Condiciones de posición:

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

Alineaciones de viales 10 metros.

A otros linderos 7 metros.

La disposición de los edificios y de los espacios libres 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.

Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras (naves nido) cumplirán las siguientes condiciones:

-La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 1.500 metros cuadrados.

-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 de los espacios no edificados:

Su organización se fijará en el proyecto correspondiente, incluyendo la urbanización completa de estos espacios.

Usos admisibles: aparcamiento, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras, casetas de servicios, zona ajardinada.

Condiciones estéticas:

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) que cumplan las condiciones indicadas en estas normas.

Se buscará la calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario, prescribiéndose, con carácter obligatorio el adecuado tratamiento arquitectónico como fachadas de todos los paramentos que den a viales. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales y a los equipamientos y zonas verdes definidos en el Proyecto.

Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Los grandes paramentos ciegos de las fachadas se cubrirán con pantallas vegetales.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética del conjunto.

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

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

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. Incluirá arbolado en las zonas de acceso, aparcamiento y aquellos que den a viales.

Cuando lo haya el cierre de las parcelas que den a la vía pública estará formado por un zócalo de hormigón de 50 cm de altura, al que se le podrá superponer un cierre metálico con carácter de transparencia de altura 2,50 m. Por el interior de la parcela, adosadas al cierre, se plantarán especies vegetales conformando una pantalla arbolada.

Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

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

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

Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado.

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

3.2.3.bis H1. Uso Industria convencional, grado 1

La nueva zona H1 está integrada por aquellas parcelas actualmente calificadas como zona "C" (C1 y C2) que durante un periodo mínimo de diez años hayan estado ocupadas por edificios y/o instalaciones para usos relacionados con los originariamente permitidos, se justifique de manera fehaciente y se haya solicitado licencia urbanística o título habilitante para ello.

Uso principal.

Todas aquellas actividades industriales y de servicio relacionadas con la gestión de residuos, considerándose un residuo cualquier sustancia u objeto perteneciente a alguna de las categorías dadas en el anejo de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, del cual su poseedor se desprenda o tenga intención u obligación de desprenderse; así como los incluidos en la Lista Europea de Residuos publicada en el Anejo 2 de la Orden MAM/304/2002 por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o aquellas que la amplíen o sustituyan.

Se entiende como Gestión de residuos, la recogida, el almacenamiento, el transporte, la valorización y la eliminación de los residuos, incluida la vigilancia de estas actividades, así como la vigilancia de los lugares de depósito o vertido después de su cierre.

Se definen a continuación los modos de gestión que podrán realizarse en el Parque de Tecnológico de Reciclado:

Usos de reutilización: Usos basados en la fabricación de productos usados para el mismo fin para el que fueron diseñados originariamente.

Usos de reciclado: Transformación de residuos, dentro de un proceso de producción, para su fin inicial o para otros fines. Con carácter general se considera como reciclado cualquier proceso de producción entre cuyas materias primas se encuentren productos procedentes de una utilización anterior.

Usos de valorización: Procedimientos que permitan el aprovechamiento de los recursos contenidos en los residuos sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar métodos que puedan causar perjuicios al medio ambiente. En todo caso, estarán incluidos en este concepto los procedimientos enumerados en el Anejo 1, parte B de la orden MAM/304/2002 que incluye las siguientes operaciones de valorización:

- R1. Utilización principal como combustible u otro medio de generar energía.
- R2. Recuperación o regeneración de disolventes.
- R3. Reciclado o recuperación de sustancias orgánicas que no se utilizan como disolventes (incluidas las operaciones de formación de abono y otras transformaciones biológicas).
- R4. Reciclado o recuperación de metales o de compuestos metálicos.
- R5. Reciclado o recuperación de otras materias inorgánicas.
- R6. Regeneración de ácidos o de bases.
- R7. Recuperación de componentes utilizados para reducir la contaminación.
- R8. Recuperación de componentes procedentes de catalizadores.
- R9. Regeneración u otro empleo de aceites.
- R10. Tratamientos de suelos, produciendo un beneficio a la agricultura o a una mejora ecológica de los mismos.
- R11. Utilización de residuos obtenidos a partir de cualquiera de las operaciones enumeradas entre R1 y R10.

-R12. Intercambio de residuos para someterlos a cualquiera de las operaciones enumeradas entre R1 y R11.

-R13. Acumulación de residuos para someterlos a cualquiera de las operaciones enumeradas entre R1 y R12 (con exclusión del almacenamiento temporal previo a la recogida en el lugar de la producción).

Usos de recogida y separación selectiva: Procedimientos que permitan la separación de los materiales valorizables contenidos en los residuos.

Usos de almacenamiento: Depósito temporal de residuos, con carácter previo a su valorización o eliminación.

Usos de eliminación: Todo proceso dirigido, bien al vertido de los residuos o bien a su destrucción, total o parcial, realizado sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar métodos que puedan causar perjuicios al medio ambiente. En todo caso, estarán incluidos en este concepto los procedimientos enumerados en el Anejo 1, parte A de la orden MAM/304/2002.

Además de los anteriores se consideran igualmente usos principales los siguientes: Edificios destinados al uso Industrial tradicional de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución, aun cuando no tengan relación con la gestión de residuos.

Usos compatibles:

-Oficinas, talleres, almacenamiento y distribución, que guarden una relación justificada con el uso principal.

-Comercial Especial: destinado a venta mayorista o a exposiciones con venta minorista, cuyos productos procedan de los usos principales.

-Equipamientos y servicios: Que guarden una relación justificada con el uso principal y lo complementen. A título indicativo se detallan:

-Gasolineras

-Repuestos de vehículos y maquinaria

-Talleres de reparación

-Centros de Investigación y Desarrollo en el ámbito de la tecnología del reciclaje y análogos.

-Vivienda unifamiliar: Solamente se permite con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

-Instalaciones de generación de energía.

Usos prohibidos: el resto.

Condiciones de la edificación:

-Parcela mínima: 4.000 m².

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

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.

-Ocupación máxima: 70% sobre parcela neta

-Edificabilidad: será sobre parcela neta. Será de 1,20 m²/m².

-Altura máxima: 4 plantas, 16 m. La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación, incluyéndose en este concepto los silos, podrá excederse siempre que quede justificada su necesidad.

Condiciones de posición:

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

Alineaciones de viales 10 metros.

A otros linderos 7 metros.

La disposición de los edificios y de los espacios libres 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.

Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras (naves nido) cumplirán las siguientes condiciones:

-La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 1.500 metros cuadrados.

-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 de los espacios no edificados:

Su organización se fijará en el proyecto correspondiente, incluyendo la urbanización completa de estos espacios.

Usos admisibles: aparcamiento, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras, casetas de servicios, zona ajardinada.

Condiciones estéticas:

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) que cumplan las condiciones indicadas en estas normas.

Se buscará la calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario, prescribiéndose, con carácter obligatorio el adecuado tratamiento arquitectónico como fachadas de todos los paramentos que den a viales. Se extremará el cuidado estético en las fachadas que den frente a los viales y a los equipamientos y zonas verdes definidos en el Proyecto.

Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, quedarán obligadas a que todos sus parámetros de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Los grandes paramentos ciegos de las fachadas se cubrirán con pantallas vegetales.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética del conjunto.

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

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

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. Incluirá arbolado en las zonas de acceso, aparcamiento y aquellos que den a viales.

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

m. Por el interior de la parcela, adosadas al cierre, se plantarán especies vegetales conformando una pantalla arbolada.

Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

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

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

Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado.

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

3.2.3.tris H2. Uso Industria convencional, grado 2

La nueva zona H2 está integrada por las parcelas no ocupadas en el momento de aprobación definitiva de la modificación nº 3 del Proyecto Supramunicipal PTR López Soriano" que cumplan los siguientes requisitos:

- Que, por su configuración actual, o mediante agrupación con parcelas colindantes no edificadas actualmente, disponga de una superficie igual o superior a 50.000 m²

- Que exista compromiso de que, durante un plazo de diez años a contar desde la fecha de vigencia de la modificación número 3, su destino final, no pueda ser otro que la implantación de proyectos que el Gobierno de Aragón haya calificado de Interés Autonómico.

En tanto no se cumplan las exigencias que se acaban de señalar, las normas urbanísticas aplicables a esta nueva zona H2 serán las mismas que las determinadas para la zona C, artº 3.2.3.

Cumplidas las exigencias referidas, las normas de aplicación para esta nueva zona H2 serán las mismas que las determinadas para la zona H1, salvo en lo relativo a parcela mínima que, en este caso, será de 50.000 m².

3.2.4.-D. Red Viaria y Aparcamiento.

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

Será de aplicación la normativa correspondiente incluida en el Título Octavo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Con carácter particular se establecen las siguientes condiciones:

Se permite a los propietarios acometer a las redes de instalaciones urbanas en las zonas de reserva de paso de las mismas, siempre que cumplan las condiciones fijadas para ello en el Proyecto de Urbanización y las normativas municipales aplicables y cuentan con la preceptiva autorización municipal.

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

Para permitir el acceso a las parcelas se admite intervenir en las zonas verdes y de reserva para paso de instalaciones afectadas, siempre que se garantice la seguridad de las instalaciones subyacentes, un adecuado tratamiento de los acabados, el traslado de las especies vegetales afectadas o la reposición en lugares públicos y que no afecten a más de 1/3 de la longitud de la fachada que de a la zona verde.

3.2.5.-Zona de reserva para Instalaciones Ferroviarias

Se realizará su ordenación detallada a través de un Plan Especial en el momento que se proceda a su aprovechamiento y atenderá a la normativa específica aplicable del P.G.O.U. de Zaragoza.

Se seguirán las directrices establecidas en el Título Octavo -régimen de los sistemas art. 8.2.2 -red ferroviaria y centros de transporte de viajeros- de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Hasta que no se proceda a su Ordenación, tendrán el carácter de Zona Verde y se regirán por la normativa de Zona Verde de Dominio y Uso Público.

Los suelos correspondientes serán de titularidad privada.

3.2.6.-Zonas de protección.

Se establecen las siguientes zonas para protección:

-Gasoducto.

-Colada de los Acampos.

-Carretera Provincial CV 624.

F1.-Zona de protección del Gasoducto

El extremo SO de la actuación la zona verde perimetral es atravesada por un gasoducto.

Se establece una zona de protección de 10 m. a cada lado del eje del mismo que se regirá por su normativa sectorial aplicable. En tanto en cuanto no se realice ninguna actuación en ella tendrá la consideración y el tratamiento de zona verde.

F2.-Zona de protección de la Colada de los Acampos.

La Colada de los Acampos se restituye con una anchura constante de 10 metros garantizando la continuidad de su trazado por la zona verde perimetral. Será de aplicación su normativa sectorial correspondiente.

Uso principal: Vía pecuaria tránsito del ganado.

Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el peatristismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados.

Se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, contravientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

F3.-Zona de protección de la Carretera Provincial CV 624.

Se establece una zona de protección de 5 m. a contar desde el límite de la zona de dominio público de la carretera CV-624 por la zona verde perimetral.

Se regirá por su normativa sectorial aplicable.

En la zona de afección de la carretera, a 50 m. de la arista exterior de la explanación, cualquier actuación exigirá autorización del Organismo Titular de la carretera. En particular, la edificación se situará a distancia mínima de 28,50 m. del eje de la carretera y cualquier vial a 8 m de la arista exterior de la explanación.