



DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, MOVILIDAD Y LOGÍSTICA

ORDEN FOM/256/2024, de 11 de marzo, por la que se aprueba la Modificación número 12, de carácter no sustancial, del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza -PLAZA- y la modificación número 11 del proyecto de reparcelación.

El Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza fue aprobado mediante Acuerdo de 22 de marzo de 2002, del Gobierno de Aragón, que se publicó mediante Orden del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 36, de 25 de marzo, de 2002, y aprobado de conformidad con la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y con la Ley 17/2001, de 29 de octubre, sobre la Plataforma Logística de Zaragoza, posteriormente modificada mediante Ley 14/2003, de 24 de marzo.

Posteriormente se redactó un texto refundido del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza con el objeto de recoger las prescripciones impuestas en el Acuerdo de aprobación del mismo, cuya toma de conocimiento y muestra de conformidad fue realizada por el Gobierno de Aragón el 19 de noviembre de 2002 y publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 141, de 29 de noviembre de 2002.

El mencionado Proyecto Supramunicipal ha sufrido once modificaciones.

- Modificación número 1, aprobada mediante Acuerdo de 6 de mayo de 2003, del Gobierno de Aragón, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 59, de 16 de mayo de 2003.
- Modificación número 2, aprobada mediante Acuerdo de 10 de mayo de 2005, del Gobierno de Aragón, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 57, de 13 de mayo de 2005.
- Modificación número 3, aprobada mediante Acuerdo de 25 de octubre de 2005, del Gobierno de Aragón, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 131, de 5 de noviembre de 2005.
- Modificación número 4, aprobada mediante Acuerdo de 18 de julio de 2006, del Gobierno de Aragón, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 86, de 28 de julio de 2006.
- Modificación número 5, aprobada mediante Acuerdo de 18 de diciembre de 2007, del Gobierno de Aragón, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 2, de 5 de enero de 2008.
- Modificación número 6, aprobada mediante Acuerdo de 21 de octubre de 2008, del Gobierno de Aragón, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 197, de 25 de noviembre de 2008.
- Modificación número 7, aprobada mediante Acuerdo de 15 de diciembre de 2009, del Gobierno de Aragón, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 5, de 11 de enero de 2010.
- Modificación número 8, aprobada mediante Acuerdo de 14 de junio de 2016, del Gobierno de Aragón, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 151, de 5 de agosto de 2016.
- Modificación número 9, aprobada mediante Acuerdo de 25 de marzo, de 2020, del Gobierno de Aragón, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 68, de 3 de abril de 2020, de cuyo texto refundido tomó conocimiento y prestó conformidad el Gobierno de Aragón mediante Acuerdo adoptado el 17 de junio de 2020 y publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 138, de 14 de julio de 2020.
- Modificación número 10, de carácter no sustancial, aprobada mediante Orden VMV/923/2021, de 20 de julio, publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 162, de 3 de agosto de 2021.
- Modificación número 11, de carácter no sustancial, aprobada mediante Orden VMV/212/2022, de 25 de febrero, publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 46, de 8 de marzo de 2022.

El proyecto de reparcelación de la Plataforma Logística de Zaragoza fue aprobado mediante Orden de 1 de julio de 2002, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 78, de 5 de julio de 2002 y ha experimentado las siguientes modificaciones:

- Modificación número 1, aprobada definitivamente por Orden de 21 de marzo de 2003, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 36, de 28 de marzo de 2003).



- Modificación número 2, aprobada definitivamente por Orden de 15 de diciembre de 2004, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 147, de 17 de diciembre de 2004).
- Modificación número 3, aprobada definitivamente por Orden de 17 de mayo de 2005, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 60, de 20 de mayo de 2005).
- Modificación número 4, aprobada definitivamente por Orden de 15 de mayo de 2006, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 59, de 26 de mayo de 2006).
- Modificación número 5, aprobada definitivamente por Orden de 16 de marzo de 2007, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 37, de 28 de marzo de 2007).
- Modificación número 6, aprobada definitivamente por Orden de 8 de mayo de 2008, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 65, de 23 de mayo de 2008).
- Modificación número 7, aprobada definitivamente por Orden de 29 de diciembre de 2008, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 7, de 13 de enero de 2009).
- Modificación número 8, aprobada definitivamente por Orden de 26 de julio de 2010, del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes (publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 150, de 2 de agosto de 2010). Esta modificación conllevó con posterioridad dos operaciones jurídicas complementarias aprobadas el 13 de diciembre de 2012 (“Boletín Oficial de Aragón”, número 12, de 17 de enero de 2013) y el 15 de abril de 2013 (“Boletín Oficial de Aragón”, número 88, de 8 de mayo de 2013), respectivamente.
- Modificación número 9, aprobada definitivamente por Orden VMV/68/2021, de 15 de febrero, publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 44, de 1 de marzo de 2021. Posteriormente, mediante Orden VMV/948/2021, de 29 de julio (“Boletín Oficial de Aragón”, número 166, de 9 de agosto de 2021) y Orden VMV/929/2022, de 16 de junio (“Boletín Oficial de Aragón”, número 123, de 28 de junio de 2022), se rectificaron errores del documento aprobado como modificación número 9. Además, esta modificación número 9 conllevó una operación jurídica complementaria aprobada mediante Orden VMV/1060/2022, de 23 de junio (“Boletín Oficial de Aragón”, número 134, de 13 de julio de 2022).
- Modificación número 10, aprobada junto con la 11 del Proyecto Supramunicipal mediante Orden VMV/212/2022, de 25 de febrero, publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 46, de 8 de marzo de 2022.

En fecha 8 de marzo de 2023, “Aragón Plataforma Logística, SAU” (en adelante APL) solicitó la Modificación número 12 del Proyecto Supramunicipal que, 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 18 de mayo de 2023, del Consejo 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 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, aprobándose asimismo inicialmente la modificación número 11 del proyecto de reparcelación.

A ambos procedimientos les ha resultado de aplicación lo establecido en el artículo 9 del Decreto-ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón, que señala que los plazos ordinarios de trámite en los procedimientos administrativos previstos en la normativa aragonesa cuando afecten a inversiones declaradas de interés autonómico se reducirán a la mitad, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos, por la declaración del proyecto para la implantación de un gran Espacio Logístico en la Plataforma Logística de Zaragoza -PLAZA-, promovido por la mercantil Logistic Zaragoza Sil, SL, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 72, de 17 de abril de 2023, mediante Orden EPE/439/2023, de 4 de abril, como inversión de interés autonómico.

La modificación viene motivada por circunstancias relacionadas con necesidades surgidas durante la fase de comercialización de la Plataforma. No afecta a la superficie del ámbito total (13.457.239 m², 134,57 hectáreas) y conlleva cambios en:

- La documentación urbanística: creación de una gran parcela de uso logístico denominada ALI-19.1, agrupando la parcela ALI-19 con las parcelas AS-8, AS-9 y AP-6, cuyos usos se modifican; cambio de uso de la parcela PE-8 pasando a denominarse ALI-30, actualización



de la zona ALIC-8 para que haya correlación entre el proyecto supramunicipal y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zaragoza, cambio de uso de parcela de aparcamiento junto a ALIC-3.1 y cambio de uso de la parcela de aparcamiento junto a ALIF-2.1, CIES-1.4, ALI-23.1 y ALI-23.2.

- En el proyecto de reparcelación: agregación, segregación y/o modificación en parcelas resultantes; agrupación de las parcelas ALIC-1.1 y ALIC-1.2 para crear la ALIC-1.1.1.; agrupación de las parcelas ALIC-2.3 y ALIC-2.4 para crear la parcela ALIC-2.3.1. y modificación de las superficies de las parcelas ALIC-8.1 y ALIC-8.2; y revisión y actualización de las servidumbres de paso por paso de tuberías e instalaciones.

- En el proyecto de urbanización: a fin de incorporar el Proyecto de obras de urbanización de la Fase 3.

- Por último, se incluyen modificaciones calificadas de técnicas consistentes en la actualización de las limitaciones a la propiedad, por la proximidad a las carreteras y vías férreas del entorno de PLAZA, del sistema de coordenadas de los planos y modificación de la normativa urbanística que afecta a los siguientes artículos:

- 3.1.3: Actualización sobre las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Zaragoza.

- 3.1.17: Aplicación de las limitaciones a la propiedad, de nueva creación.

- 3.2.1: Servidumbres acústicas, Planificación ferroviaria y Condiciones de la edificación.

Añade dos párrafos relativos a las servidumbres acústicas, de conformidad con la normativa vigente, y a la planificación ferroviaria vigente, además de actualizar la distancia de la zona de protección, de 8 metros a 20 metros.

- 3.2.5.2: Usos. Elimina la prohibición de los usos dotacionales educativos y sanitarios en la parcela CIES-1.4, que estaba motivada por la ubicación original de la parcela, que al trasladarse pierde su justificación. Además, se añade la excepción sobre la edificabilidad de la nueva parcela CIES-1.4.1.

- 3.2.7: Condiciones de la edificación para las Áreas de Usos Logísticos, que, en materia de edificabilidad, añade la excepción de la parcela ALI-19.1, con una edificabilidad de 218.338 m²:

- Añade anexo Plano de servidumbres aeronáuticas.

En aplicación de la mencionada Orden de 18 de mayo de 2023, que facultaba al Director General de Ordenación del Territorio para dictar las disposiciones que fuesen precisas para su aplicación y desarrollo, mediante Resolución de 19 de mayo de 2023 ("Boletín Oficial de Aragón", número 101, de 30 de mayo de 2023), se sometió a los trámites de información pública y audiencia al Ayuntamiento de Zaragoza y a los señalados como interesados por la mercantil promotora por plazo de quince días hábiles así como a informe de los siguientes organismos: Dirección General de Patrimonio y Organización del Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), la Subdirección General de Planificación Ferroviaria del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, Dirección General de Aviación Civil y a la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa.

Durante dicho plazo la modificación ha estado expuesto en el tablón de anuncios del Servicio de Información y Documentación Administrativa del Gobierno de Aragón (sito en el edificio Pignatelli, paseo de María Agustín, número 36, de Zaragoza), en las Delegaciones Territoriales del Gobierno de Aragón de Huesca y Teruel y en las Oficinas Delegadas del Gobierno de Aragón en Barbastro, Fraga, Jaca, Alcañiz, Calamocha, Calatayud, Ejea de los Caballeros y Tarazona.

El mencionado plazo fue ampliado mediante Resolución de 16 de junio de 2023, del Director General de Ordenación del Territorio ("Boletín Oficial de Aragón", número 118, de 22 de junio de 2023).

De los diversos informes solicitados y del trámite de audiencia, se han recibido los siguientes en las fechas indicadas:

Alegación de la Entidad Urbanística de Conservación de la Plataforma Logística PLAZA de Zaragoza en fecha 7 de junio de 2023, que tiene como finalidad mejorar las condiciones del proyecto, reconocer los defectos del diseño y ejecución de una obra ejecutada hace años y cumplir con los principios básicos que inspiran su actuación, la irrenunciable cooperación con APL y el Gobierno de Aragón y su entusiástico apoyo al "proyecto PLAZA".

Informe de la Dirección General de Patrimonio y Organización del Departamento de Hacienda y Administración Pública de 12 de junio de 2023, que no formula observaciones a su contenido, en particular, en lo que afecta al cambio de destino de la actual parcela CIES-1.4, y su traslado a otra ubicación.

Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias - ADIF- de 15 de junio de 2023, que señaló una serie de deficiencias que una vez subsanadas por la mercantil promotora dio



lugar al segundo informe de 2 de octubre de 2023, favorable condicionado al compromiso de actualización del proyecto.

Informe de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria de 4 de diciembre de 2023, que señala que, desde el punto de vista de la planificación ferroviaria, no existe inconveniente en continuar la tramitación del instrumento de planeamiento urbanístico.

Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón de 19 de junio de 2023, que manifiesta que los cambios introducidos resultan compatibles con la protección de las carreteras estatales y concretamente con la Autovía A-2 y formula consideraciones.

Alegación de las mercantiles Cipsa Norte, SL y Promociones Santa Rosa, SL de fecha 3 de julio de 2023, referida a cuestiones de servidumbres de paso y acueducto y al proyecto de urbanización.

Informe del Ayuntamiento de Zaragoza con entrada el 2 de agosto de 2023, que se refiere a necesidades de la plataforma para una adecuada accesibilidad por carretera y a la reserva de suelos viarios.

Informe de la Dirección General de Aviación Civil con entrada el 29 de septiembre de 2023, que remite a la emisión de informe por el Ministerio de Defensa en aplicación de lo dispuesto en la disposición adicional primera del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que establece la consideración como aeródromo militar del de utilización conjunta por la Base Aérea de Zaragoza y el Aeropuerto de Zaragoza.

Informe emitido por la Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa con entrada el 22 de diciembre de 2023, que no pone reparos para que se continúe con la tramitación del expediente del asunto, supeditado al cumplimiento de las observaciones realizadas en materia de servidumbres aeronáuticas.

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

De los informes y alegaciones mencionados se dio traslado a la mercantil promotora que ha dado respuesta mediante un informe.

Las consideraciones formuladas en los distintos informes y en las alegaciones han sido debidamente analizadas y respondidas por la mercantil promotora que ha procedido a las modificaciones necesarias en la documentación de la modificación número 12 del Proyecto Supramunicipal, en la de la modificación número 11 del proyecto de reparcelación y en el Proyecto de Urbanización, tal como señala el informe-propuesta de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística que obra en el expediente.

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 12 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza, de carácter no sustancial, al Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística 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.

Asimismo, corresponde la competencia para aprobar, conforme a los procedimientos establecidos en la legislación urbanística, la aprobación de planes o proyectos complementarios o modificados, así como de los expedientes relativos a cualesquiera instrumentos de gestión precisos para la ejecución del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, y en consecuencia la modificación número 11 del proyecto de reparcelación al Consejero del departamento competente en materia de ordenación del territorio, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 48.2 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.

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; en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en uso de las competencias atribuidas por los artículos 3 y 7 del Decreto de 11 de agosto de 2023, del Presidente del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos, modificado mediante la disposición final primera del Decreto de 5



de septiembre de 2023, del Presidente del Gobierno de Aragón, por el que se establece la estructura orgánica de la Presidencia del Gobierno de Aragón, y en el Decreto 11/2024, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, resuelvo:

Primero.— Aprobar la modificación número 12 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza, en aplicación de lo dispuesto 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, y la número 11 del proyecto de reparcelación, mostrar conformidad con la documentación remitida por la empresa pública promotora Aragón Plataforma Logística, SAU, y aprobar el texto refundido de las Normas Urbanísticas del Proyecto Supramunicipal, que se incluyen como anexo.

Segundo.— Resolver 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 12 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza, en que se haga constar que son los aprobados definitivamente.

Cuarto.— Las determinaciones de ordenación contenidas en esta modificación número 12 del Proyecto Supramunicipal vincularán a los instrumentos de planeamiento del municipio afectado y prevalecerá sobre los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 46.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno 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 60.1.a) 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”.

Séptimo.— Una vez firme en vía administrativa la presente Orden, expedir por duplicado certificación administrativa para la inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 65.1 y 66 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y 2.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Zaragoza, 11 de marzo de 2024.

**El Consejero de Fomento, Vivienda,
Movilidad y Logística,
OCTAVIO LÓPEZ RODRÍGUEZ**



TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA -PLAZA-

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 la ejecución del Proyecto Supramunicipal.
 - 1.8. Régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.
 - 1.9. Terminología de conceptos.
 - 1.10. Supletoriedad.
 - 1.11. Conservación de la urbanización.
2. Régimen urbanístico del suelo.
 - 2.1. Zonificación y usos pormenorizados.
 - 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 o subáreas.
3. Normas de la construcción y de la edificación.
 - 3.1. Normas generales de la edificación.
 - 3.1.1. Medidas de protección por razones de seguridad de lugares expuestos a una eventual explosión.
 - 3.1.2. Medidas de protección por razones de seguridad de la base aérea.
 - 3.1.3. Servidumbre aeronáuticas.
 - 3.1.4. Compatibilidad de uso aplicando las medidas de protección acústica.
 - 3.1.5. Medidas de protección del Canal Imperial de Aragón.
 - 3.1.6. Ordenación de la Edificación.
 - 3.1.7. Condiciones de ornato.
 - 3.1.8. Medidas de protección del medio ambiente.
 - 3.1.9. Limitaciones de vertidos.
 - 3.1.10. Condiciones de protección contra incendios.
 - 3.1.11. Condiciones de estacionamiento y garajes.
 - 3.1.12. Condiciones de accesibilidad.
 - 3.1.13. Condiciones de evacuación de aguas.
 - 3.1.14. Condiciones para la construcción de viales privados.
 - 3.1.15. Condiciones para la construcción de pasarelas.
 - 3.1.16. Condiciones de protección civil y atención de emergencias.
 - 3.1.17. Limitaciones a la propiedad.
 - 3.2. Normas particulares de Zonas.
 - 3.2.1. Sistema General Ferroviario.
 - 3.2.2. Zona Verde de dominio y uso público.
 - 3.2.3. Zona de Reserva Ferroviaria.
 - 3.2.4. Zonas de Infraestructura.
 - 3.2.4.1. Infraestructuras sanitarias.
 - 3.2.4.2. Infraestructuras aeropuerto.
 - 3.2.4.3. Infraestructuras eléctricas.
 - 3.2.5. Zonas de equipamientos para servicio de interés público y social.
 - 3.2.5.1. Parque Deportivo.
 - 3.2.5.2. Equipamiento Social.
 - 3.2.5.3. Servicios.
 - 3.2.6. Área Comercial.
 - 3.2.7. Áreas de usos Logísticos.
 - 3.2.8. Red viaria y aparcamientos públicos.
 - 3.2.8.1. Red viaria y aparcamientos públicos.
 - 3.2.8.2. Reserva viales RV.
 - 3.2.9. Vía pecuaria.
 - 3.2.10. Área de Infraestructuras AI.
 - 3.2.11. Sistema General de Infraestructuras SGI.
 - 3.2.12. Aparcamiento Privado.



- ANEXO número 1: Plano número 2 usos pormenorizados.
ANEXO número 2: Mapa sonoro del aeropuerto.
ANEXO número 3: Plano de servidumbres aeronáuticas.

1. Disposiciones, generalidades y terminología

1.1. Objeto.

El presente documento tiene por objeto la reglamentación del uso y de la edificación de los suelos incluidos en su ámbito, definido en el anexo de la Ley 17/2001, de 29 de octubre, sobre la Plataforma Logística de Zaragoza, de conformidad con lo establecido en su artículo 1.2, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 1.3 y 4 de la misma. 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 a 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. Ámbito.

Las presentes normas afectarán a toda actividad relativa al régimen y uso del suelo y de la edificación que se realice en el ámbito físico del presente Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza. Quedarán igualmente afectadas aquellas otras actividades que, aún fuera del ámbito físico definido, tengan por objeto la realización de las conexiones necesarias con los sistemas de infraestructuras procedentes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.3 de la Ley 17/2001, de 29 de octubre, sobre la Plataforma Logística de Zaragoza.

La superficie total del ámbito del Proyecto es de 13.457.239 m², incluidos los Sistemas Generales Ferroviarios. El ámbito delimitado para el desarrollo del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza se encuentra dentro del término municipal de Zaragoza.

1.4. Eficacia.

Las determinaciones del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza tendrán fuerza vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares y prevalecerán sobre las del planeamiento urbanístico a que afecten vigente en el municipio de Zaragoza (artículo 81.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística). El Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza deberá adaptarse para incorporar el Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza.

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.

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 de Aragón, y de acuerdo con los artículos 3 y 4 de la Ley 17/2001, de 29 de octubre, de la Plataforma Logística de Zaragoza, dado el carácter y promoción pública de la Plataforma, se determina como Sistema de Actuación el de Expropiación. La administración actuante formulará de oficio el Proyecto de Reparcelación. La declaración de utilidad pública e interés social a efectos de la expropiación de los bienes y derechos afectados en el ámbito delimitado para la Plataforma se establece de manera explícita en el artículo 4 de la Ley 17/2001, de 29 de octubre. La Sociedad Plataforma Logística de Zaragoza PLAZA, SA tendrá la condición de beneficiaria de las expropiaciones en virtud de la citada Ley 17/2001, de 29 de octubre.

1.7. Órgano competente para la ejecución del Proyecto Supramunicipal.

La ejecución del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza corresponde al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, competente por razón de la materia, en virtud de los artículos 95.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y 3.2 de la Ley 17/2001, de 29 de octubre, de la Plataforma



Logística. 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 Transporte del Gobierno de Aragón, de conformidad con el artículo 4.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, 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, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

1.8. Régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

De acuerdo con los artículos 76 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y 1 de la Ley 17/2001, de 29 de octubre, sobre la Plataforma Logística de Zaragoza, así como su anexo, 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 a suelo urbano consolidado.

1.9. 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 Zaragoza en vigor, en particular con los recogidos en el título segundo de sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

1.10. Supletoriedad.

En todo lo no especificado expresamente en las presentes Normas, será de aplicación lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y preceptos de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

1.11. Conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones y redes de los servicios públicos previstos en este Proyecto Supramunicipal corresponde a los propietarios actuales y futuros de parcelas incluidas en el mismo, estén o no edificadas, que deberán integrarse obligatoriamente en una entidad urbanística de conservación. La entidad urbanística de conservación deberá constituirse antes de la recepción por PLAZA, SA de la primera fase de las obras de urbanización de la Plataforma Logística. Los propietarios de terrenos no incluidos en la primera fase deberán contribuir a los gastos de conservación cuando PLAZA, SA reciba las obras de urbanización que determinen la conversión en solar de las áreas o subáreas en que se ubiquen sus respectivas parcelas.

2. La entidad urbanística de conservación de la Plataforma Logística de Zaragoza se regirá por lo establecido en las Ley 17/2001, de 29 de octubre, sobre la Plataforma Logística de Zaragoza, y en la Ley 14/2003, de 24 de marzo, que la reformó, y en sus disposiciones de desarrollo, en este Proyecto Supramunicipal y en sus propios estatutos, que serán elaborados por el Departamento competente en materia de urbanismo y aprobados mediante Decreto del Gobierno de Aragón, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días. Supletoriamente le será de aplicación lo establecido en la normativa urbanística.

3. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones y redes de los servicios públicos se determinará conforme a los criterios establecidos en los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

4. En tanto no se transfieran las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones y redes de los servicios públicos previstos en este Proyecto Supramunicipal, las competencias y funciones que en relación con las entidades urbanísticas de conservación corresponden a la Administración conforme a la normativa urbanística serán ejercidas por el Departamento competente en materia de urbanismo.

2. Régimen urbanístico del suelo

2.1. Zonificación y usos pormenorizados.

La calificación del suelo queda establecida de la siguiente manera:

Delimitación de zonas:

- Sistema General Ferroviario.
- Sistema General de Infraestructuras.
- Zona verde de dominio y uso público.
- Zona de Reserva Ferroviaria.



- Zonas de Infraestructuras.
- Zonas de Equipamientos para servicios de interés público y social.
- Parque Deportivo.
- Servicios.
- Equipamiento Social.
- Área Comercial.
- Áreas de usos Logísticos.
- Red viaria y aparcamientos.
- Áreas de Infraestructuras.
- Aparcamientos Privados.

Usos pormenorizados.

- Sistema General Ferroviario.
- Sistema General de Infraestructuras.
- Zona verde de dominio y uso público.
- Zona de Reserva Ferroviaria.
- Zonas de Infraestructuras.
- Zonas de Equipamientos para servicios de interés público y social.
- Parque Deportivo.
- Servicios.
- Equipamiento Social.
- Área Comercial.
- Áreas de usos Logísticos.
- Red viaria y aparcamientos.
- Áreas de Infraestructuras.
- Aparcamientos Privados.

Usos pormenorizados:

- Sistema General Ferroviario (SGF).
- Sistema General de Infraestructuras (SGI).
- Zona Verde de dominio y uso público (V).
- Zona de Reserva Ferroviaria (RF).
- Zona de Infraestructuras.
- Infraestructuras Sanitarias (RIS).
- Infraestructuras Aeropuerto (RIA).
- Infraestructuras Eléctricas (RIE).
- Zonas de Equipamientos para servicios de interés público y social.
- Parque Deportivo (PD).
- Equipamiento Social (ES+CIES).
- Servicios (EC+CINS).
- Área comercial.
- Área comercial (AC).
- Áreas de usos Logísticos.
- Parque Empresarial (PE).
- Área Logística Industrial (ALI).
- Área Logística Intermodal Aeroportuaria (ALIA).
- Área Logística Intermodal Ferroviaria (ALIF).
- Área Logística Industrial Comercial (ALIC).
- Área de Servicios (AS).
- Red viaria y aparcamientos públicos.
- Red viaria y aparcamientos públicos.
- Reserva viales (RV).
- Áreas de Infraestructuras (AI).
- Vía Pecuaria.
- Aparcamiento Privado (AP).

La calificación del suelo y la pormenorización de los usos previstos quedan reflejadas en los Planos de Zonificación y de 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 o subáreas definidas en el mismo puede someterse directamente urbanística.



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

A) Edificación completa de un área o subárea 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 o subárea 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 prescritas 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 o subáreas 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 o subárea 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 o subáreas 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, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

2.4. Modificación Puntual del Proyecto Supramunicipal.

En caso de que el desarrollo de un área o subárea concreta requiera la apertura de nuevos viales de dominio y uso público en su ámbito, o bien se pretenda aplicar sobre alguna parcela condiciones de edificabilidad o posición diferentes a las derivadas de la aplicación directa de las normas particulares de zona, la tramitación de expedientes de licencia estará sujeta, con carácter previo, a Modificación Puntual del 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 o subáreas. La edificación en una parcela conllevará, necesariamente, la realización previa o simultánea de las obras de urbanización del área o subárea en la que se ubica. De acuerdo con el artículo 16.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, 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 construcción y de la edificación

3.1. Normas generales de la edificación.

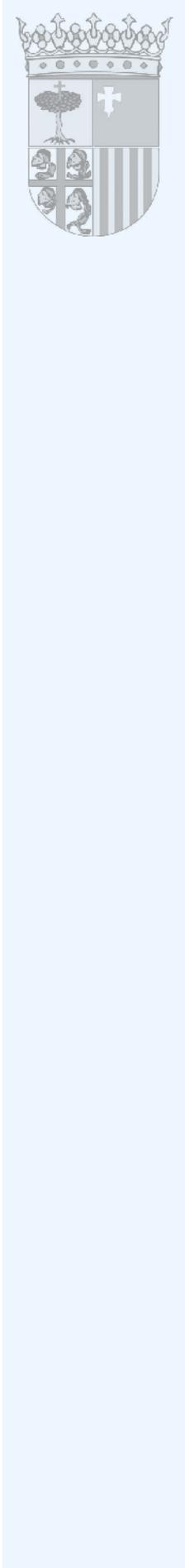
Son de obligado cumplimiento las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza exceptuando todo aquello que explícitamente se regula en la presente normativa. Con carácter particular se establecen las siguientes normas:

3.1.1. Medidas de protección por razones de seguridad de lugares expuestos a una eventual explosión.

L1 distancia mínima de seguridad a edificios de baja densidad.

L2 distancia mínima de seguridad a edificios de gran densidad.

En la zona comprendida entre la base militar y el límite L1 no podrá existir ningún tipo de edificación. En la zona comprendida entre el límite L1 y el L2 sólo se podrá construir edificios considerados de baja densidad (aquellos cuya ocupación es menor de 25 personas).



3.1.2. Medidas de protección por razones de seguridad de la base aérea.

En el plano P-2 Usos Pormenorizados se dibuja el límite L3 (300 m) constituye la “zona próxima de seguridad” en la que no podrán realizarse sin autorización del Ministerio de Defensa obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna. No obstante, será facultad de la Autoridad competente del Ministerio de Defensa autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, así como las excavaciones o movimientos de tierra y construcción de cercas o setos, casetas o barracones de carácter temporal e instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que inequívocamente no obstaculicen las finalidades militares de la propia zona. Esta zona se regula por la siguiente normativa: la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, el Real Decreto 679/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de Zonas de Interés para la defensa nacional, y la Orden 2392/2006, de 13 de julio (“Boletín Oficial del Estado”, número 175), del Ministerio de Defensa por la que se señalan los límites de la zona de seguridad de la base aérea de Zaragoza.

3.1.3. Servidumbres aeronáuticas.

Serán de aplicación las directrices establecidas en el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y el Real Decreto 725/1991, de 26 de abril, sobre servidumbres aeronáuticas en la base aérea de Zaragoza, así como la normativa que los desarrolle. Por tanto, las alturas de todas las construcciones de la Plataforma quedan supeditadas y limitadas por las servidumbres aeronáuticas aunque la aplicación de la Normativa Urbanística del Proyecto Supramunicipal permita alturas mayores. En el anexo número 3 de las presentes Normas Urbanísticas se incorpora el plano con las servidumbres aeronáuticas vigentes.

En las áreas de servidumbre definidas conforme a dichas normas en relación con el aeropuerto, las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y la limitación de actividades, deberán tenerse en cuenta las limitaciones establecidas en el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, con respecto a la construcción de nuevos obstáculos en altura, instalaciones que produzcan humo, nieblas y otros fenómenos perturbadores, instalación de emisores radioeléctricos y otros dispositivos que puedan generar radiaciones electromagnéticas, modificación del perfil del terreno y de los elementos existentes sobre él, alturas máximas, etc; en los casos en que se indica en dicha norma, deberá obtenerse la autorización del Ministerio competente previamente a la licencia urbanística.

En concreto, será necesario contar con acuerdo favorable previo del órgano competente del Ministerio de Defensa, conforme al artículo 31 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción -incluidas las grúas de construcción y similares-) o plantación. No podrán existir edificaciones en los terrenos incluidos en la circunferencia de 200 metros de radio grafiada en el Plano 2 de Usos Pormenorizados (L4). Se incorpora dicho plano como anexo número 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

3.1.4. Compatibilidad de uso aplicando las medidas de protección acústica.

La instalación de los diferentes usos en los terrenos integrados dentro de la Plataforma Logística vendrá limitada por los valores establecidos, en cuanto a protección acústica, en el anejo número 5 a la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, que a su vez toma como referencia el Mapa sonoro del Aeropuerto (parámetros N.E.F, horizonte 2007). Y que son los siguientes:

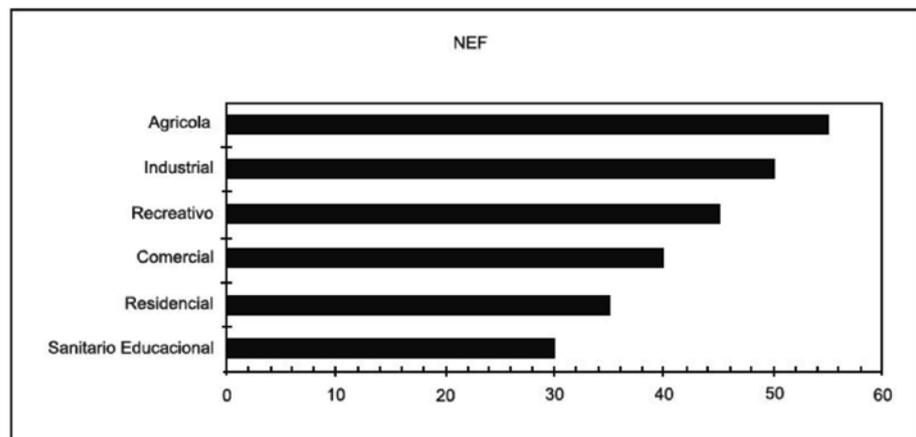
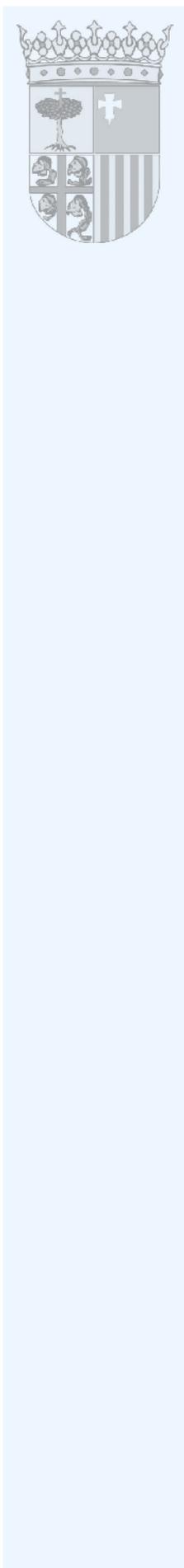


Figura 1: Límites máximos de utilización del uso del suelo según el índice NEF.



Se incorpora al texto de las Normas Urbanísticas como anexo número 2 el mapa sonoro del aeropuerto con la representación de la Plataforma Logística de Zaragoza. Como medida de protección acústica se recomienda elevar el nivel de aislamiento acústico de los edificios donde se prevea la estancia continuada de personas.

3.1.5. Medidas de protección del Canal Imperial de Aragón.

De acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, hasta la aprobación definitiva del correspondiente Plan Especial, el otorgamiento de licencias precisará resolución favorable del Director General responsable de Patrimonio Cultural previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural cuando las obras a realizar afecten al ámbito de protección del Canal Imperial de Aragón. En el plano P2 de usos pormenorizados se representan las bandas de protección de 50 m (L5) y 200 m (L6). Dicho plano se encuentra recogido en el anexo número 1 a las presentes Normas.

3.1.6. 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 una nave 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 dé a otro vial, ésta última podrá sobrepasar la altura máxima permitida si se debe a causa topográfica del desnivel del terreno. Se permitirá la implantación de centros de transformación aéreos en las zonas de retranqueo de las parcelas de la Plataforma.

3.1.7. 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.

3.1.8. Medidas de protección del medio ambiente.

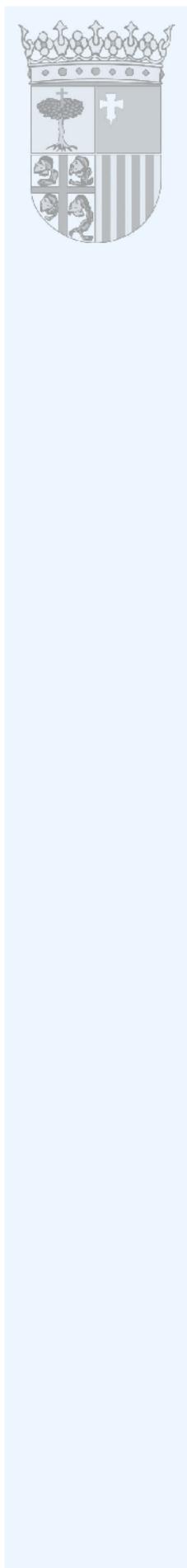
Las medidas para la protección del medio ambiente y para la corrección de los efectos de las actividades, así como la determinación de los niveles permitidos de emisión e inmisión de agentes contaminantes o productores de molestias, se regirán por las ordenanzas municipales de protección del medio ambiente en el término municipal de Zaragoza aprobadas por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno el 13 de febrero de 1986 (“Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza”, 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.

3.1.9. Limitaciones de vertidos.

Los vertidos de todo tipo de instalaciones a la red de alcantarillado deberán incorporar una arqueta de control de vertidos para inspección y control de los mismos. Los parámetros máximos admitidos del agua residual serán:

A.1. Los niveles de emisión o las concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos a colectores municipales serán los siguientes:

pH	5.5-9.5
Temperatura	40
Conductividad, $\mu\text{S/cm } 20.^{\circ}\text{C}$	3.000
Materia orgánica en suspensión:	
Sólidos en suspensión (mg/l)	500
DBO5 (mg/l)	500
DQO (dicromato) (mg/l)	1.500
Aceites y grasas (mg/l)	200
Fenoles (mg/l)	10
Cianuros libres (mg/l)	2
Sulfuros totales (mg/l)	5
Hierro (mg/l)	10
Plomo (mg/l)	1
Cromo total (mg/l)	5



Cromo (VI) (mg/l)	1
Cobre (mg/l)	2
Cinc (mg/l)	7
Níquel (mg/l)	2
Estaño (mg/l).....	2
Selenio (mg/l).....	1
Mercurio (mg/l).....	0.05
Cadmio (mg/l)	0.5
Arsénico (mg/l).....	1
Total metales anteriores, excepto hierro (mg/l).....	12

Los componentes de esta relación considerados tóxicos, a efectos de la clasificación de vertidos son: fenoles, cianuros, plomo, cromo total y (VI), cobre, cinc, níquel, estaño, selenio, mercurio, cadmio y arsénico. 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.

A.2. Sustancias perjudiciales para las instalaciones municipales cuyo vertido al alcantarillado queda prohibido por la presente Ordenanza:

- 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 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 compraba 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 sí 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 evacuar pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

A.3. Caracteres microbiológicos.— 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.

S. Vertidos al ambiente- Las concentraciones máximas instantáneas permitidas para las infiltraciones e inyecciones al subsuelo, una vez realizado el tratamiento oportuno, serán las siguientes:

pH	6-9
Temperatura	25
Conductividad, µS/cm 20.º C	3.000
Materia orgánica y en suspensión:	



Sólidos en suspensión (mg/l).....	50
DBO (mg/l).....	30
DQO (dicromato) (mg/l).....	100
Nitrógeno amoniacal total (mg/l).....	5
Fósforo total (mg/l).....	1.0
Aceites y grasas (mg/l).....	1
Fenoles (mg/l).....	0.1
Cianuros (mg/l).....	0.5
Hierro (mg/l).....	5
Cobre (mg/l).....	2
Cinc (mg/l).....	5
Manganeso (mg/l).....	1
Cadmio (mg/l).....	0.1
Cromo (VI).....	0.5
Níquel (mg/l).....	2
Estaño (mg/l).....	2
Selenio (mg/l).....	0.á
Plomo (mg/l).....	0.5
Antimonio (mg/l).....	0.1
Mercurio (mg/l).....	0.01
Arsénico (mg/l).....	0.5

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. Además, con carácter general, se tendrá en cuenta el “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado”, Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 30, de 10 de marzo de 2004.

3.1.10. Condiciones de protección contra incendios.

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

3.1.11. 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. Dado el número de plazas situado en el viario general, en cada parcela se requerirá una plaza por cada 133 m² construidos. En casos especialmente justificados, en función del uso y actividades a desarrollar en el interior de la parcela, podrá reducirse, discrecionalmente, el número de plazas resultantes de acuerdo con la normativa anterior.

3.1.12. 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.

3.1.13. 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 superen los límites admisibles para su vertido y depuración de acuerdo con el artículo 3.1.9, la industria deberá llevar a cabo un tratamiento previo de depuración físico química que sitúe los parámetros de contaminación en valores inferiores a los admisibles.

3.1.14. Condiciones para la construcción de viales privados mancomunados.

Los viales de dominio privado mancomunado que se desarrollen en el interior de las áreas tendrán una anchura mínima de veinte metros y trazado regular. No se permitirán los terminados en fondo de saco a no ser que dispongan de una anchura mínima de 40 m en su extremo para que puedan girar los vehículos sin necesidad de maniobrar.

3.1.15. Condiciones para la construcción de pasarelas.

Se define pasarela como una infraestructura de circulación horizontal que permite establecer una conexión física entre espacios exteriores situados en manzanas diferentes, de tal manera que cruza un viario público a distinto nivel. Estas estructuras se suspenden o apoyan



en el espacio público generando recorridos más dinámicos, ya sean para la circulación peatonal y/o de maquinaria y mercancías.

La construcción de pasarelas en la Plataforma Logística deberá cumplir las siguientes características:

- Gálibo no inferior a 5 metros.
- La altura total no podrá superar la de las edificaciones que conecte.
- Los apoyos de la estructura en viario público serán lo mínimos posibles técnicamente. En ningún caso podrán afectar a las calzadas, debiendo cumplirse las condiciones de los apoyos en pasos a distinto nivel en carreteras, dejándose al menos un paso lateral libre de 50 cm.
- La anchura de la pasarela no podrá superar los 15 metros de ancho, garantizándose en cualquier caso que se mantengan las condiciones de iluminación del vial público.
- Los acabados deberán ser acordes en materiales, formas y colores a las edificaciones que conecte.
- No se permitirán pasarelas separadas una distancia inferior de 500 metros en una misma calle o vial, salvo que ambas sean objeto de la misma modificación y guarden relación entre ellas.
- No se permitirán las pasarelas cuya ubicación no garantice la existencia de un itinerario alternativo que permita el acceso libre en altura a cualquier punto de la Plataforma Logística.
- No son de aplicación los retranqueos de la edificación.
- Las pasarelas no computan a efectos de edificabilidad.

Toda pasarela deberá mantenerse en perfecto estado de funcionamiento, sin que en ningún caso una falta de mantenimiento afecte al vial público que atraviesa. Dicho mantenimiento será responsabilidad exclusiva del propietario de las parcelas conectadas.

Toda pasarela requerirá de autorización urbanística vía modificación del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA). La modificación deberá incluir un documento a nivel mínimo de anteproyecto o proyecto básico que defina urbanísticamente la actuación propuesta y que permita comprobar el cumplimiento de las características indicadas en este artículo. La autorización urbanística no supone la obtención de la preceptiva licencia de obras, que deberá tramitarse independientemente con posterioridad.

Toda pasarela deberá obtener concesión administrativa para la ocupación del espacio público de vuelo y de suelo y subsuelo, si resultaran necesarios.

3.1.16. 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 pueden 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 posibles roturas, los elementos contaminantes de silos, o 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.

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 libre 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 juntamente con otros simulacros programados con Protección Civil o internos, pero en todo caso se dará aviso previo de las acciones a ejecutar.

3.1.17. Limitaciones a la propiedad.

1. Las limitaciones a la propiedad por la proximidad de carreteras se establecen en la sección 1ª del capítulo III de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Esta Ley distingue las siguientes zonas de protección de la carretera: de dominio público, de servidumbre, de afección y de limitación a la edificabilidad.

De conformidad con el artículo 28 de la citada Ley, en estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquéllos que sean compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de la carretera.

La realización de cualquier actividad que pueda afectar al régimen de las zonas de protección requiere autorización del Ministerio competente, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

El artículo 33 de la citada Ley establece la línea límite de la edificación situada a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

En esta franja queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliaciones, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

2. Las limitaciones a la propiedad por la proximidad de vías férreas se establecen en el capítulo III del título II de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

Esta Ley distingue una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

De conformidad con el artículo 16 de la citada Ley, para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, adoptando para ello las medidas de control del riesgo necesarias con el objeto de que este resulte aceptable de acuerdo con el método común de seguridad para la evaluación y valoración del riesgo. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

El artículo 15 de la citada Ley establece la línea límite de la edificación a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Donde, por ser muy grande la proyección horizontal de la explanación, la línea límite de edificación quede dentro de las zonas de dominio público, la línea límite de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de dominio público. Desde esta línea hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación de edificaciones existentes a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la citada Ley y ello sin perjuicio de la salvedad establecida en el apartado 4 del artículo 15 de la misma.



3.2. Normas particulares de Zonas.

3.2.1. Sistema General Ferroviario.

Para su desarrollo se seguirán las directrices establecidas en la normativa sectorial ferroviaria, que se encuentra recogida básicamente en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, de 29 de septiembre, y por el Reglamento aprobado mediante Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como las del título octavo -régimen de los sistemas- artículo 8.2.2 - red ferroviaria y centros de transporte de viajeros- de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Forma parte de la planificación ferroviaria el "Estudio informativo de la Ronda Sur Ferroviaria de Zaragoza", que fue aprobado definitivamente por Resolución de 18 de octubre de 2010, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras ("Boletín Oficial del Estado", número 268, de 5 de noviembre de 2010).

Las condiciones de desarrollo urbanístico de todos los sistemas generales ferroviarios serán los necesarios para su funcionamiento e incluirán los pasos a distinto nivel y cerramientos necesarios para garantizar la adecuada seguridad de las personas, cuyo costo se imputará a la Administración que los desarrolle. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.

En caso de que las líneas, estaciones de transporte de viajeros y terminales de transporte de mercancías cuenten con mapas de ruido aprobados, deberán incorporarse las correspondientes servidumbres acústicas en las modificaciones del presente instrumento de planeamiento urbanístico, de conformidad con el apartado 6 del artículo 7 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre.

Igualmente, si se comprueba que un nivel de ruido supera el objetivo de calidad acústica aplicable, en la modificación del presente instrumento de planeamiento urbanístico se deberá incluir y promover la adopción de medidas correctoras eficaces que disminuyan los niveles sonoros, y que permitan alcanzar los niveles requeridos. En caso de adoptarse estas medidas correctoras, la zona de servidumbre acústica podrá ser modificada por el órgano que la delimitó.

En tanto se establezca mediante el plan especial u otro instrumento válido la ordenación urbanística de los Sistemas Generales Ferroviarios Intermodales, solamente se permiten en estas zonas las construcciones propias de la zona verde, y los usos y obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 16.4 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Los suelos correspondientes a dicho Sistema General se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita. En cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Gobierno de Aragón en el Convenio de 23 de marzo de 2002, suscrito por el Ministerio de Fomento, la Diputación General de Aragón, el Ayuntamiento de Zaragoza, la Red Nacional de Ferrocarriles Españoles (RENFE) y el Gestor de Infraestructuras Ferroviarias (GIF), los suelos y/o parcelas calificados como SGF serán adjudicados en el proyecto de reparcelación a favor de ADIF y RENFE-Operadora, respectivamente, en cumplimiento del Convenio antes citado, previa tramitación del correspondiente procedimiento que informe favorable de las Direcciones Generales competentes en materia de patrimonio y servicios jurídicos de la Comunidad Autónoma, así como al Estado la correspondiente a las infraestructuras estatales. En cuanto a la naturaleza jurídica de estos suelos, esta será la que corresponda por aplicación de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, al objeto de dar cumplimiento a la afección descrita en la Memoria del Proyecto Supramunicipal.

Estas parcelas deberán cumplir como mínimo las siguientes características urbanísticas:

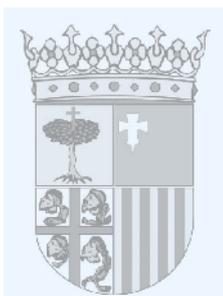
Superficie:

- Superficie de la parcela SGF de cesión a ADIF: 407.938 m².
- Superficie de la parcela SGF de cesión a RENFE-Operadora: 144.607 m².
- Superficie total de ambas parcelas de cesión a empresas ferroviarias: 552.545 m².

Régimen de los usos:

- Uso principal: El de sistema de comunicaciones, en su categoría de red ferroviaria, estando incluidos en el mismo en todo caso, los de taller, fabricación y mantenimiento de material ferroviario, estocaje y almacenaje y en general todos aquellos usos relacionados con el movimiento de viajeros y mercancías por ferrocarril.

- Usos compatibles: Todos aquellos no incluidos en el uso principal y que desarrollen actividades auxiliares y complementarias con la logística del transporte ferroviario, tales como terciario, servicios propios e instalaciones de las empresas ligadas al transporte de personas, mercancías o fabricación y mantenimiento de material ferroviario, estacionamiento de material ferroviario, camiones y semirremolques, automóviles, etc.



Condiciones de la edificación:

El resto de parámetros tales como edificabilidad, ocupación en planta, altura máxima, etc, que deben cumplir las edificaciones relacionadas con este uso, serán los que debidamente justificada su necesidad se reflejan en los correspondientes proyectos técnicos, que deberán ser aprobados por las respectivas empresas ferroviarias.

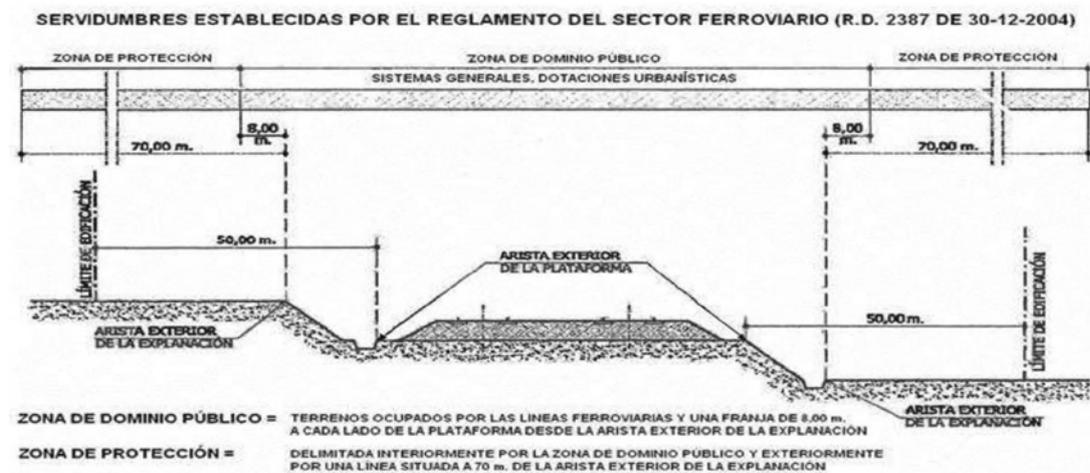
Las actuaciones que se realicen dentro de las zonas de seguridad o que resulten afectadas por servidumbres aeronáuticas o de polvorines estarán sometidas a la legislación sectorial aplicable.

Los terrenos colindantes con las zonas de Sistema General Ferroviario habrán de tener en cuenta las determinaciones de la legislación sectorial ferroviaria (Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario, y Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, Reglamento del sector ferroviario, y modificación parcial por Orden FOM 2230/2005, de 6 de julio) y especialmente aquellas referidas a las limitaciones de la propiedad que las zonas de dominio público, de protección y línea límite de edificación establecen:

- La zona de dominio público, que comprende los terrenos ocupados por la explanación de la línea ferroviaria y una franja de terreno de cinco (5) metros a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea desde las aristas exteriores de la explanación (por tratarse de suelo clasificado urbano que cuenta con el planeamiento más preciso que requiere la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución).

- La zona de protección, constituida por las franjas de terreno situadas a ambos lados de la línea ferroviaria y delimitadas, interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por unas líneas paralelas al eje de la línea que delimita ésta y situadas a veinte (20) metros de la arista exterior de la explanación (por tratarse de suelo clasificado urbano que cuenta con el planeamiento más preciso que requiere la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución).

- Las líneas límites de edificación, situadas a veinte (20) metros de la arista exterior de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma (por tratarse de líneas que discurren por zonas urbanas).



3.2.2. Zona Verde de dominio y uso público.

Además de los usos compatibles, complementarios y admisibles establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (deportivos, culturales, terciarios recreativos, de espectáculos y de servicios públicos, que serán de uso y servicio público). Se permitirá así mismo cualquier elemento de la infraestructura técnica de la urbanización, incluidos los pasos peatonales e instalaciones ferroviarias, así como edificios y almacenes para el mantenimiento de la Plataforma. También se podrán instalar soportes, marquesinas y mobiliario urbano destinados a usos informativos y publicitarios, cumpliendo la normativa de carreteras y de forma que no computen edificabilidad. Las edificaciones relacionadas con los usos compatibles complementarios y admisibles mencionados, así como los destinados al mantenimiento de la Plataforma, a instalar en un área de zona verde tendrán en su conjunto una edificabilidad máxima de 0,35 m²/m², una ocupación máxima del 10% y una altura máxima de tres plantas.

La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas. La ocupación máxima de las infraestructuras será del 10% de la superficie total de la zona verde. En el supuesto de que la implantación de los usos deportivos, culturales, terciarios recreativos, de espectáculos y de servicios públicos conlleve la necesidad de realizar obras mayores o movimientos de tierras, esta implantación



podrá realizarse a través de proyectos que ordenen el conjunto, especificando los accesos y estacionamientos, la delimitación de los usos, y la ordenación interior de la edificación y de los espacios abiertos y su entorno próximo.

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

El desarrollo de la zona del parque situada junto al Canal Imperial tiene los siguientes objetivos, debiendo coordinarse sus determinaciones con las del Plan Especial del Canal Imperial de Aragón:

- Potenciación de la presencia del Canal Imperial en el parque.
- Creación de un paseo arbolado que conecte la ciudad con el aeropuerto.
- Integrará la reserva del ferrocarril en su diseño.

El proyecto de integración paisajística adoptará soluciones propias de jardinería xerofítica en todo el ámbito de la plataforma, excepción hecha del parque lineal del canal. 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.

3.2.3. Zona de Reserva Ferroviaria (RF).

Uso principal:

- Establecimiento de un modo de transporte ferroviario que conecte la ciudad con la Plataforma Logística y el aeropuerto de Zaragoza, y.
- Establecimiento de un sistema ferroviario interior de la Plataforma Logística para dotar a las parcelas que lo requieran de una Terminal férrea.

Se realizará su ordenación detallada a través de un plan especial u otro instrumento válido que atenderá a la normativa sectorial aplicable, así como la Ley 14/1998, de 30 de diciembre, de los Transportes Urbanos de la Comunidad Autónoma de Aragón, y la que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para las zonas ferroviarias.

La materialización del sistema de transporte correrá a cargo de las Administraciones que les corresponda.

Hasta que no se proceda a su ordenación, se regirá por la normativa de Zona Verde de dominio y uso público.

Cuando se proceda a su desarrollo se deberán resolver los cruces con la vía pecuaria Vereda de Epila con las debidas condiciones de seguridad para los que la recorran, preferiblemente serán pasos a distinto nivel, así como otros cruces con vías peatonales. En su tránsito por zonas verdes se establecerán vallas de protección u otros elementos de seguridad.

Los suelos correspondientes serán de dominio y uso público y de cesión obligatoria y gratuita.

3.2.4. Zonas de Infraestructuras.

Se delimitan las siguientes:

3.2.4.1. Infraestructuras Sanitarias.

Uso principal: construcción de las instalaciones necesarias para la depuración de las aguas residuales originadas desde la Plataforma Logística.

Usos compatibles y complementarios: aquellos necesarios para la puesta en funcionamiento de la estación depuradora, y en general las infraestructuras necesarias para el abastecimiento y saneamiento de la Plataforma Logística. Usos prohibidos: el resto Condiciones de edificabilidad: las requeridas 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 oculte la totalidad de las instalaciones.

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

3.2.4.2. Infraestructuras Aeropuerto.

Uso principal: canal de evacuación de aguas pluviales del aeropuerto y base militar.

Uso prohibido: el resto.

Condiciones estéticas: se procederá al plantado de una pantalla vegetal perimetral y al establecimiento de una valla de seguridad que queda integrada en las zonas verdes que atravesase.

Su titularidad corresponderá al Ministerio de Defensa.

3.2.4.3. Infraestructuras Eléctricas.

Uso principal: construcción de las instalaciones necesarias para garantizar el adecuado suministro eléctrico a la Plataforma Logística.



Usos compatibles y complementarios: aquellos necesarios para la puesta en funcionamiento de las instalaciones eléctricas.

Usos prohibidos: el resto.

Condiciones de las parcelas: las requeridas para su funcionamiento. Cumplirán las reglamentaciones sectoriales aplicables.

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 oculte la totalidad de las instalaciones. Los suelos correspondientes serán de titularidad pública.

3.2.5. Zonas de Equipamientos para servicios de interés público y social.

Se diferencian las siguientes:

3.2.5.1. Parque Deportivo (PD).

Titularidad:

- Equipamiento deportivo público: será de titularidad pública y de cesión obligatoria y gratuita.
- Equipamiento deportivo privado: será de titularidad privada.

Usos:

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

Usos complementarios: terciarios recreativos.

Condiciones de Edificación:

- Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m² sobre parcela neta en el PD-1.
- 0,50 m²/m² sobre parcela neta en el PD-2.1 y el PD-2.2.

- Tipo de edificación: aislada.

- Retranqueos mínimos: 0m a vial y 7 a otros linderos.

- Ocupación máxima: 70% parcela neta.

- Altura máxima: 4 plantas, 16 m. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.

3.2.5.2. Equipamiento social.

Se divide en:

- Equipamiento Social (ES).
- Centro Integrado de Equipamiento Social (CIES).

Titularidad:

- El Equipamiento Social ES-1 será de titularidad privada.

- Los Equipamientos Sociales ES-2, ES-3, ES-4, ES-5, y ES-6 y el Centro Integrado de Equipamiento Social CIES-1, serán de titularidad pública.

Usos:

Uso principal: Sistema Local de Equipamientos y Servicios Sociales: enseñanza, sanidad y salud, asistencia y bienestar social, cultural, religioso, espectáculos.

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

Condiciones de Edificación:

- Edificabilidad máxima: 1 m²/m² sobre parcela neta en equipamientos públicos.

1,50 m²/m² sobre parcela neta en equipamientos privados.

- Tipo de edificación: aislada en ES.

- Parcela mínima: 1000 m².

- Retranqueos mínimos: 10m a vial en ES-1 y CIES-1 y 3m a vial en ES-2, ES-3, ES-4, ES-5 y ES-6. Retranqueos mínimos a otros linderos 7m.

- Ocupación máxima: 70% parcela neta.

- Altura máxima: 5 plantas, 20 m. Por encima de la altura máxima se podrán colocar elementos propios de las instalaciones al servicio del edificio. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.— Se tratarán los espacios libres con jardinería y arbolado.

3.2.5.3. Servicios.

Se delimitan dos zonas de servicios, ambas de titularidad privada:

- Equipamiento Comercial (EC).
- Centro Integrado de Negocios y Servicios (CINS).

Usos:

Uso principal: Sistema Local de Equipamientos, servicios, comercial, oficinas, terciarios recreativos, hotelero, restauración, ocio y análogos. La implantación de usos comerciales se regirá por lo dispuesto en la normativa comercial vigente en cada momento.

Condiciones de la edificación:

- Edificabilidad máxima: 1,50 m²/m² sobre parcela neta.



- Tipo de edificación: aislada en EC. Agrupada y aislada en CINS.
- Parcela mínima: 1.000 m².
- Ocupación máxima: 70% parcela neta.
- Fondo máximo: el resultante de las condiciones de posición.
- Área de movimiento máxima: la resultante de las condiciones de posición.
- Altura máxima: 5 plantas, 20 m. Excepcionalmente se puede superar dicha altura por elementos simbólicos o edificios emblemáticos representativos de la Plataforma Logística previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle. Por encima de la altura máxima se podrán colocar elementos de instalaciones al servicio del edificio. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.

- Separación mínima entre edificios: la mitad de la altura de los circundantes con un mínimo de 4m. Condiciones de posición:

- Retranqueos mínimos: 10m a vial y 7 a otros linderos en EC.— Retranqueos mínimos: 0m a vial y 0m a otros linderos en el Centro Integrado de Negocios y Servicios.

Condiciones estéticas: Todos los paramentos tendrán la consideración de fachadas de calidad arquitectónica.

Los espacios libres se tratarán con pavimentación, jardinería y arbolado con conceptos de diseño y formales de carácter unitario.

Condiciones de desarrollo:

La implantación de centros integrados de comercio y servicios, centros comerciales y almacenes comerciales en las áreas EC y CINS queda expresamente previsto en este planeamiento, debiendo cumplir para su desarrollo las siguientes condiciones que deberán quedar recogidas y justificadas en los proyectos que se sometan a licencia:

- De Ordenación: Las detalladas en las Condiciones de la Edificación, Condiciones de Posición y Condiciones Estéticas de este apartado.

- De Accesibilidad: La accesibilidad a estas áreas se realizará a través de los viales públicos de la Plataforma, en concreto desde las calles Osca y Castillo de Capua, y vial circundante también público alrededor del área.

- De Estacionamiento: Para los edificios con uso comercial compatible se preverán dos plazas de estacionamiento por cada 100 m² de superficie construida del citado uso. Para otros usos, serán las fijadas por el Plan General de Zaragoza, así como las dimensiones mínimas de éstas, y la reserva necesaria para plazas de minusválidos.

- De Carga y Descarga: Para los edificios con uso comercial se preverá una plaza de carga y descarga por cada 1.000 m² de superficie construida dominante del citado uso.

- De Localización de los usos o actividades propuestas: La localización de los usos se podrá realizar agrupados en establecimientos con usos diversos y con elementos comunes y también independientes en edificios exclusivos. La zona de la parcela no ocupada por la edificación tendrá carácter de zona común en cuanto a diseño y mantenimiento.

- De Implantación: Las obras de urbanización de las infraestructuras privadas internas de la parcela así como cada uno de los edificios que formen el Centro Integrado de Negocios y Servicios, constituirá por sí mismos una fase diferente de implantación.

3.2.6. Área Comercial.

Usos:

- Uso principal: comercial en todas sus variedades.

- Usos complementarios y admisibles: hotelero, oficinas, equipamientos y servicios terciarios recreativos, locales de reunión o negocios, ocio y análogos.

- 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.

Los establecimientos comerciales deberán cumplir lo dispuesto en la normativa comercial vigente en cada momento.

Condiciones de la edificación:

- Parcela mínima: 500 m².

- Edificabilidad máxima AC-1.1-3= 144.554m², AC-1.2= 12.500m², AC-2.1-3= 55.000 m² y AC-2.2= 0m².

- Ocupación máxima: la resultante de las condiciones de posición.

- Fondo máximo: el resultante de las condiciones de posición.

- Área de movimiento máxima: la resultante de las condiciones de posición.



- Altura máxima 4 plantas, 20 metros, que podrá ser superada por elementos arquitectónicos singulares o por locales que por sus especiales características funcionales lo precisen. A efectos de medición de alturas se tomará como rasante no la de las aceras de los viales públicos circundantes sino la de la urbanización en el respectivo plano de fachada. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.

- Separación mínima entre edificios: la mitad de la altura de los circundantes con un mínimo de 4m.

Condiciones de posición:

- Retranqueos a vial de tráfico rodado mínimo 10 y a zonas verdes mínimo 7m.

Condiciones estéticas: Todos los paramentos recayentes al cuarto cinturón de Zaragoza y a la A-2 tendrán la consideración de fachadas con la máxima calidad arquitectónica.

Condiciones de desarrollo: La implantación de Parques Comerciales en las Áreas Comerciales AC queda expresamente prevista en este planteamiento debiendo cumplir para su desarrollo las siguientes condiciones que deberán quedar recogidas y justificadas en el proyecto que se somete a licencia, debiendo el área completa donde se sitúe:

- De Ordenación: las detalladas en las Condiciones de la Edificación, Condiciones de Posición y Condiciones Estéticas de este apartado.

- De Accesibilidad: la accesibilidad a estas áreas se realizará a través de los viales públicos de la Plataforma; en concreto de las derivaciones que salen del enlace entre el Cuarto Cinturón de Zaragoza y la Autovía A-2 hacia la Plataforma Logística de Zaragoza y de la rotonda de enlace entre la Autovía A-2 y la carretera A-120.

- De estacionamiento: Para los usos comerciales se preverán dos plazas de estacionamiento por cada 100m² de superficie construida. Para otros usos serán las fijadas por el Plan General de Zaragoza, así como las dimensiones mínimas de éstas, y la reserva necesaria para plazas de minusválidos.

- De Carga y Descarga: Para los usos comerciales se preverá una plaza de carga y descarga por cada 1.000m² de superficie construida.

- De Localización de los usos o actividades propuestas: la localización de los usos se podrá realizar agrupadas en grandes establecimientos comerciales con elementos comunes, y también independientes en edificios exclusivos.

3.2.7. Áreas de Usos Logísticos.

Serán de titularidad privada.

Se dividen en:

- Parque empresarial (PE).

- Área Logística Industrial (ALI).

- Área Logística Intermodal Aeroportuaria (ALIA).

- Área Logística Intermodal Ferroviaria (ALIF).

- Área Logística Industrial Comercial (ALIC) Área de Servicios (AS).

Su delimitación queda establecida en el plano P-2 de Usos Pormenorizados.

Usos para las Áreas de Usos Logísticos:

Parque Empresarial PE:

Uso principal: El alojamiento de empresas relacionadas directa o indirectamente con la actividad logística cuyos procesos de producción o transformación estén relacionados con actividades de investigación y desarrollo, diseño de productos, innovación e ingeniería y diseño, producción y difusión de medios audiovisuales; así como el alojamiento de empresas que realicen una actividad logística auxiliar.

Usos complementarios y admisibles: Oficinas, cogeneración de energía, actividades de enseñanza y formación y actividades auxiliares de usos vinculados al uso principal tales como casetas de control de accesos, casetas de aseo y descanso del personal, casetas de suministros).

Usos con carácter restringido: Residencial, siempre que se justifique su necesidad por estar ligado a procesos de tipo continuo logísticos o industriales en los que se requiera la presencia permanente de personal cualificado. Los elementos destinados a tales fines deberán formar física y registralmente parte inseparable del conjunto industrial proyectado.

Áreas Logísticas AL:

Uso principal: Logístico en todas sus variedades.

Usos complementarios y admisibles: Oficinas ligadas al servicio de la actividad principal de la empresa instalada en la parcela, instalaciones complementarias de hostelería vinculadas al servicio de la empresa instalada en la parcela, estacionamientos privados con vigilancia permanente, cogeneración de energía y diseño, producción y difusión de medios audiovisuales.



Uso con carácter restringido: Residencial, siempre que se justifique su necesidad por estar ligado a procesos de tipo continuo logísticos o industriales en los que se requiera la presencia permanente de personal cualificado. Los elementos destinados a tales fines deberán formar física y registralmente parte inseparable del conjunto industrial proyectado.

Actividades que desarrollan los usos logísticos:

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. Otros usos: todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada para la Plataforma Logística.
8. Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores: casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras, báscula, viviendas de empleados. Dentro de las áreas logísticas se establecen las siguientes especializaciones, en cuanto a sus usos principales:

Área Logística Industrial ALI:

Se establece como uso principal el logístico, así como el uso industrial siempre que deba considerarse vinculado y accesorio al logístico.

Se establece como uso complementario el comercial, siempre que se encuentre vinculado al uso principal. La superficie máxima destinada a comercial será del 1% de la superficie edificable máxima asignada a la parcela, sin superar en ningún caso los 1.000 m². Para el cómputo de la superficie comercial se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie efectivamente destinada a la venta, quedando excluida del cómputo la superficie destinada a oficinas o almacén.

Área Logística Intermodal Aeroportuaria ALIA:

Se establece como uso principal el logístico con componente intermodal entre los sistemas aeroportuario y carretero. Los usos, actividades y edificaciones a implantar en estas áreas deberán coordinarse con los planes de desarrollo del Aeropuerto y, previamente a su licencia, deberá contarse con informe favorable por parte de la Autoridad Aeroportuaria.

Área Logística Intermodal Ferroviaria ALIF:

Se establece como uso principal el logístico, así como el uso industrial, siempre que pueda considerarse vinculado o accesorio al logístico, con prioridad para aquellas actividades que necesiten de una conexión intermodal entre los sistemas ferroviario y carretero, o que necesiten disponer de transporte ferroviario para el desarrollo de su proceso productivo y de distribución. En caso de que por parte de alguna empresa se pretenda implantar derivaciones del sistema ferroviario, deberá contar con la pertinente autorización de la Autoridad Ferroviaria. Se establece como uso complementario el comercial, siempre que se encuentre vinculado al uso principal. La superficie máxima destinada a comercial será del 1% de la superficie edificable máxima asignada a la parcela, sin superar en ningún caso los 1.000 m². Para el cómputo de la superficie comercial se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie efectivamente destinada a la venta, quedando excluida del cómputo la superficie destinada a oficinas o almacén. Los ramales ferroviarios que se proyecten tendrán la consideración de derivaciones particulares. Su construcción y mantenimiento serán de competencia privada. El uso de las derivaciones particulares queda supeditado a los correspondientes acuerdos comerciales y de explotación de las empresas con la autoridad ferroviaria.

Área Logística Industrial Comercial ALIC:

Se establecen como usos principales el Logístico y el Comercial, y como complementarios y admisibles los usos industriales siempre que se encuentren vinculados al uso principal. La superficie máxima destinada a comercial será del 25% de la superficie edificable máxima asignada a la parcela.

Áreas de Servicio AS:

- Usos: Uso principal:



Grado I: Usos logístico industriales incluidos los de almacenaje, distribución y venta de productos industriales. Almacenaje, distribución y venta de productos relacionados con la automoción, estaciones gasolineras, venta de combustibles, carburantes y lubricantes. Servicios de talleres y locales de reparación y mantenimiento, venta de repuestos y maquinaria auxiliar de vehículos, Instalaciones de Inspección Técnica de Vehículos.

Grado II: Usos logísticos industriales incluidos los de almacenaje, distribución y venta de productos en general. Todo tipo de servicios y usos terciarios que presten servicio a la Plataforma, incluidos los comerciales. La superficie máxima destinada a exposición y venta en estos dos primeros casos será del 25% de la superficie construida.

- Usos complementarios y admisibles:

Grado I: Hotelero, establecimientos de hostelería, recreativos, establecimientos de ocio, aparcamientos y espacios ajardinados. Vivero, venta de plantas y de complemento de jardín.

Grado II: Hotelero, establecimientos de hostelería, oficinas y sanitarios, recreativos, establecimientos de ocio, aparcamientos y espacios ajardinados. Vivero, venta de plantas y de complemento de jardín.

Usos de carácter restringido: Residencial, siempre que se justifique su necesidad por estar ligado a procesos de tipo continuo logísticos o industriales en los que se requiera la presencia permanente de personal cualificado. Los elementos destinados a tales fines deberán formar física y registralmente parte inseparable del conjunto industrial proyectado.

Condiciones de la edificación para las Áreas de Usos Logísticos:

- Parcela mínima 4.000m² en todas las áreas, excepto para las Áreas de Servicios que serán de 200m². 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: 75% sobre parcela neta incluyendo la parte proporcional de viario privado cuando lo haya.

- Edificabilidad: será sobre parcela neta. Se referirá al conjunto de la parcela más la parte proporcional de viales internos privados si los hubiera. Será de 1,20m²/m² en general, excepto para la parcela ALI-19.1 cuya edificabilidad será de 218.338 m²; y para las áreas Logístico Industrial Comerciales ALIC, será de 1m²/m², a excepción de las parcelas ALIC-1 y ALIC-2 cuya edificabilidad será de 102.313 y 337.422 m² respectivamente. No computan edificabilidad los pasos técnicos de instalaciones realizados con "tramex" y similares.

- Altura máxima: 4 plantas, 16m. a excepción de las Áreas de Servicios AS, que tendrán una altura máxima de 5 plantas, 20m. 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. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.

Condiciones de posición para las Áreas de Usos Logísticos:

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

A alineaciones de viales rodados 10 metros, excepto para las Áreas de Servicios AS- 1 y AS-2 en las que el retranqueo mínimo será de 7 metros.

A alineaciones de viales peatonales 7 metros.

A otros linderos 7 metros.

Además de los anteriores retranqueos para las áreas Logístico Industrial Comerciales ALIC-1, ALIC-2 y ALIC-8 se establecen unos retranqueos mínimos que serán los que figuran en los planos de ordenación.

Se permiten elementos volados, del tipo cornisas y aleros, sobre las zonas de retranqueo siempre que queden integrados en la composición arquitectónica de la fachada.

Para las áreas logístico intermodal ferroviarias ALIF se permite un retranqueo de cero metros a los linderos con las zonas de vías férreas siempre que se ocupe con construcciones, instalaciones o infraestructuras ligadas a los usos ferroviarios. Para las áreas logístico intermodal ferroviarias ALIF el retranqueo mínimo a viales podrá ser de cero metros, y el retranqueo mínimo entre parcelas colindantes del área ALIF-1 podrá ser de cero metros.

En la manzana ALI-5 los retranqueos a viales que tengan dirección Este-Oeste, de aquellas parcelas que sean interiores enteramente, será de 15 metros como mínimo, con el objetivo de configurar patios de maniobra.

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 10.000 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 para las Áreas de Usos Logísticos: Su organización se fijará en el proyecto correspondiente, incluyendo la urbanización completa de estos espacios.

Usos admisibles en las zonas de retranqueo: aparcamiento, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras, casetas de servicios, casetas de control de acceso y vigilancia de la parcela, zona ajardinada. En las zonas de retranqueo mínimo a linderos paralelos a las líneas férreas de las áreas ALI-24, ALI-25 y ALI-27, se permitirá la instalación de elementos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar como son paneles fotovoltaicos, etc.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales y depósito de residuos.

En el vial interior privado mancomunado de la manzana ALI-12 se permite como uso tolerado la implantación de infraestructuras de utilización conjunta.

Condiciones estéticas para las Áreas de Usos Logísticos: 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 paramentos 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, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus paramentos 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, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color.

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, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose en



todos ellos el almacenamiento de productos. 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 50cm de altura, al que se le podrá superponer un cierre metálico con carácter de transparencia de altura 2,50m. 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.

Se evitará la reflexión de la luz solar de las cubiertas que se hallen próximas al recinto aeroportuario. En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas, deberán ser protegidos 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. En las zonas de Parque Empresarial PE, los edificios serán aislados con gran calidad arquitectónica. Tendrán un especial tratamiento las fachadas que den al Parque del Canal Imperial de Aragón. Las zonas libres no ocupadas por viales y aparcamientos recibirán tratamiento de jardinería y arbolado. Se favorecerá la permeabilidad visual entre el Parque del Canal y la Plataforma.

3.2.8. Red viaria y aparcamientos públicos.

Se divide en:

3.2.8.1. Red viaria y aparcamientos públicos.

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

Se permite a los propietarios acometer a las redes de instalaciones urbanas 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 cuenten 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 una 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.

Se permite la construcción e implantación de infraestructuras e instalaciones técnicas al servicio de la Plataforma (paso de infraestructuras lineales de abastecimiento, saneamiento, riego, electricidad, telecomunicación...) que produzcan servidumbres que por su naturaleza no puedan ubicarse en las zonas de suelos lucrativos o Áreas de Infraestructuras (AI). También se podrán instalar soportes, marquesinas y mobiliario urbano destinados a usos informativos y publicitarios, debiendo cumplir para ello la normativa de carreteras. Así mismo, se permite en el aparcamiento situado junto al Sistema General Ferroviario, el estacionamiento de vehículos y otros sistemas de transportes relacionados con la logística.

3.2.8.2. Reserva viales RV.

Se establece una Reserva de viales para el futuro desdoblamiento de la carretera de la Base Aérea y ampliación de la rotonda de su enlace con la Autovía A-2.

Se regirá por las mismas condiciones que la red viaria y aparcamiento público cuando se destinen a tal fin. Mientras, tendrán la consideración de zona verde de dominio y uso público. Serán de dominio y uso público y cesión obligatoria y gratuita.

3.2.9. Vía pecuaria.

Se restituye con una anchura constante de 21 metros pasando por el Parque Lineal del Canal Imperial de Aragón hasta cerca de la rotonda de la valla del aeropuerto, luego atraviesa dos áreas logístico industriales y después pasa a discurrir por zonas verdes y libres hasta el límite de la Plataforma Logística.

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

Uso principal: Vía pecuaria tránsito del ganado. Los tradicionales de carácter agrícola, las comunicaciones rurales, en particular el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, aquellos otros que revistan interés ecológico y cultural.

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



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

3.2.10. Área de Infraestructura AI.

Uso principal: Construcción de las infraestructuras e instalaciones necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento de la Plataforma Logística, que no produzcan la imposición de servidumbres sobre el viario y espacios libres públicos adyacentes contrarios a su uso y disfrute.

Usos compatibles y complementarios: Aquellos necesarios para la puesta en funcionamiento de las infraestructuras e instalaciones.

Usos prohibidos: El resto.

Condiciones de edificabilidad: Las requeridas para su funcionamiento.

La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.

Condiciones de las parcelas: Las requeridas para su funcionamiento.

Condiciones estéticas: Las construcciones e instalaciones que se emplacen en estas parcelas serán preferiblemente subterráneas o intentarán quedar ocultas a la vista si es posible según su naturaleza, y se dará a su superficie libre de edificación un tratamiento de zona ajardinada integrada en la red viaria.

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 oculte las edificaciones.

Los suelos correspondientes serán de titularidad privada.

3.2.11. Sistema General de Infraestructuras SGI.

Uso principal: construcción de las infraestructuras e instalaciones necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento y mantenimiento de la Plataforma Logística.

Usos compatibles y complementarios: aquellos necesarios para la puesta en funcionamiento de dichas infraestructuras e instalaciones.

Usos prohibidos: el resto.

Condiciones de las parcelas: las requeridas para su funcionamiento. Cumplirán las reglamentaciones sectoriales aplicables.

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 oculte las instalaciones. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.

Los suelos correspondientes serán de titularidad pública.

3.2.12. Aparcamiento Privado.

Uso: aparcamiento de vehículos.

Usos compatibles y complementarios: se permitirán usos complementarios de la actividad del aparcamiento como oficinas de control, de seguridad, administrativas, aseos y duchas. Nunca usos hoteleros ni de restauración.

Usos no permitidos: el resto.

Condiciones de las parcelas: indivisibles.

Condiciones edificatorias:

- Ocupación máxima: 5% sobre parcela neta.

- Edificabilidad: será sobre parcela neta, y como máximo será de 0,05 m²/m².

- Altura máxima: 1 planta, 4 m. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.

Condiciones de posición, los retranqueos mínimos serán los siguientes:

- A alineaciones de viales rodados 10 metros.

- A otros linderos 7 metros. Titularidad: privada.

ANEXO Nº 1 PLANO Nº 2 USOS PORMENORIZADOS



ANEXO Nº 2 MAPA SONORO DEL AEROPUERTO

