



DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, LOGÍSTICA Y COHESIÓN TERRITORIAL

ORDEN FOM/1516/2024, de 28 de noviembre, por la que se aprueba la modificación no sustancial número 5 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel (Platea) y la operación jurídica complementaria número 2 que deriva de dicha modificación.

El Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel (Platea) fue aprobado mediante Acuerdo del Gobierno de Aragón de 24 de febrero de 2004, y publicado mediante Orden del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 25, de 27 de febrero de 2004, así como sus normas urbanísticas.

Con posterioridad, el mencionado Proyecto Supramunicipal ha sido objeto de cuatro modificaciones:

- Modificación número 1: motivada por la necesidad de realizar diversas modificaciones al proyecto, principalmente para garantizar la conexión exterior ferroviaria con la línea Valencia-Teruel-Zaragoza. Fue aprobada por el Gobierno de Aragón el 18 de noviembre de 2008, y publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 209, de 12 de diciembre de 2008.

- Modificación número 2: incluía cambios de las características físicas de las parcelas, modificación de los gastos de urbanización que gravan a las parcelas y actualización de la titularidad del parcelario. Fue aprobada por el Gobierno de Aragón el 23 de septiembre de 2014, y publicada “Boletín Oficial de Aragón”, número 203, de 16 de octubre de 2014.

- Modificación número 3: supuso la modificación del uso tecnológico industrial (TI), el retranqueo de las parcelas con uso logístico industrial ferroviario (LIF) y la modificación del Plan de etapas y del presupuesto por fases. Fue aprobada por Orden del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad de 18 de enero de 2016, y publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 31, de 16 de febrero de 2016.

- Modificación número 4: implicó cambios en el uso logístico industrial, equipamientos, uso tecnológico industrial, reserva viaria, zonas verdes, espacios públicos e infraestructuras, así como modificaciones en las normas de construcción y edificación. Fue aprobada por Orden del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda de 1 de julio de 2020, y publicada en el “Boletín Oficial de Aragón”, número 141, de 17 de julio de 2020.

En fecha 13 de febrero de 2024 tuvo entrada un escrito de Aragón Plataforma Logística, SAU, (en adelante APL) dirigido al Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, solicitando la tramitación de la modificación número 5 conforme al artículo 42 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 (en adelante, TRLOTA). La documentación aportada por la mercantil consta de los siguientes documentos (enero 2024):

- Documento I. Documentación urbanística.
- Documento II. Operación jurídica complementaria. Proyecto de reparcelación.
- Documento III. Conexión de circuito B4 y corredor de infraestructuras para MT. Proyecto de urbanización (visado 12 de enero de 2024).

Con fecha 27 de mayo de 2024 la mercantil APL aporta nueva documentación incorporando la corrección de error material detectada en la página 16 de la memoria, apartado I.1.6.2, en la cual se ha procedido a la corrección de la posición de los planos de planeamiento vigente y planeamiento modificado, los cuales estaban intercambiados entre sí. El resto de la documentación se mantiene sin cambios.

La modificación presentada comprende las siguientes actuaciones:

1. Modificar el trazado del circuito eléctrico B4, desplazándolo al límite este de la parcela resultante LI-F1.

2. Reajustar la ubicación y disposición de la parcela resultante LI-F1 manteniendo la superficie y uso, y del viario público de la Plataforma Logística de Teruel, con la creación de una nueva franja de viario de seis metros de anchura entre las parcelas LI-F1 y LI-F2, por la que discurrirá soterrada la instalación.

La modificación no afecta a los datos numéricos, ya que las superficies de la parcela LI-F1 (145.076 m²) y del viario (443.302 m²) no varían. Tampoco afecta al plan de etapas ni a las normas urbanísticas. Sí se modifica el anexo cartográfico del Proyecto Supramunicipal: se acompaña plano “O.1 de zonificación” en su versión actual como modificada y plano comparativo para su mejor comprensión.

3. Una operación jurídica complementaria número 2, con la finalidad coordinar la realidad física y registral de las parcelas resultantes LI-F1 y Viario-1, de conformidad con la nueva ubicación y disposición de las mismas reflejada en la modificación número 5, sin que de la



misma se deriven cambios en las superficies resultantes, tanto de uso logístico industrial-ferroviario como de viario.

Previa tramitación del procedimiento establecido en el artículo 42 apartados 1 y 2 TRLOTA, la modificación fue declarada no sustancial por Orden de 8 de julio de 2024, del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, iniciándose el procedimiento para su aprobación, conforme a lo establecido en el apartado 5 del mencionado artículo 42 TRLOTA.

En aplicación de dicha Orden de 8 de julio de 2024, mediante Resolución de 10 de julio de 2024, de Dirección General de Planificación Estratégica y Logística, ("Boletín Oficial de Aragón", número 141, de 22 de julio de 2024), se sometió la modificación a los trámites simultáneos de información pública y audiencia al Ayuntamiento de Teruel y a la mercantil Ronal Ibérica, en su condición de titular de la parcela LIF-2 afectada por la modificación, así como a informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible; de la Dirección General de Transportes del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial y de la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización del Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón, por plazo de un mes.

Durante dichos trámites no se han formulado alegaciones y se han presentado dos informes sectoriales:

- Informe de la Dirección General de Transportes del Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial del Gobierno de Aragón, fechado el 19 de agosto de 2024.

La Dirección General ha informado favorablemente la modificación número 5 Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel (Platea) y la operación jurídica Complementaria número 2 que deriva de la modificación, en lo que a compatibilidad con las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Teruel se refiere, con el siguiente condicionado:

- Las alturas de la maquinaria o de los elementos auxiliares, precisos para la ejecución de las actuaciones recogidas en el documento tomo III. Conexión de circuito B4 y corredor de infraestructuras para MT. Proyecto de urbanización, no deben superar en ningún caso los 56m.

- El documento tomo I, documento I.2 Normas urbanísticas debería incluir la obligación de que, en todo caso, cualquier elemento que pudiera materializarse como consecuencia del desarrollo del Proyecto Supramunicipal, así como los elementos auxiliares utilizados para ello, deben respetar las limitaciones de altura derivadas de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Teruel.

- Informe Dirección General de Aviación Civil. Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible remitido el 8 de noviembre de 2024.

Dicho centro directivo ha informado favorablemente la modificación no sustancial número 5 de Platea "en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, siempre y cuando las construcciones, instalaciones o plantaciones propuestas u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de las infraestructuras aerias no vulneren las servidumbres aeronáuticas". Asimismo, se hace constar lo siguiente:

"Se deberá hacer referencia en la normativa de la "Modificación no sustancial número 5 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel (Platea)", al artículo 14 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, en particular a que el área afectada por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al aeropuerto de Teruel, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias;
- b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los servicios de control de aeródromo;
- c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;
- d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;
- e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;



- f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente;
- g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves;
- h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y.
- i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar”.

Con independencia de lo indicado, se recuerda en el informe que la ejecución de construcciones, instalaciones o plantaciones, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 31 y 33 del Real Decreto 369/2023, circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento.

Ambos informes fueron remitidos en fecha 12 de noviembre de 2024 a la mercantil promotora para su consideración en la documentación final de la modificación número 5. Con fecha 25 de noviembre de 2024 la mercantil APL ha presentado la documentación para la aprobación definitiva de la modificación no sustancial número 5 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel (Platea):

- Documento I. Documentación urbanística. Noviembre 2024.

- Documento II. Operación jurídica complementaria. Proyecto de reparcelación. Enero 2024 (no ha sufrido cambios con respecto a la documentación de aprobación inicial).

- Documento III. Conexión de circuito B4 y corredor de infraestructuras para MT. Proyecto de urbanización. Enero 2024 (no ha sufrido cambios con respecto a la documentación de aprobación inicial).

Conforme se indica por la promotora, en cumplimiento de lo indicado en citados informes, se ha incorporado un plano normativo de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Teruel y, además, se ha incluido en la normativa urbanística un nuevo artículo con el contenido indicado en el informe de la Dirección General de Aviación Civil: artículo 3.1.14 Limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Teruel.

No se ha considerado necesaria la modificación del documento III en los términos señalados en el informe de la Dirección General de Transportes, ya que se contemplan obras de un tendido de cable subterráneo que no requieren de medios auxiliares de altura especial, y así se especifica en el propio proyecto.

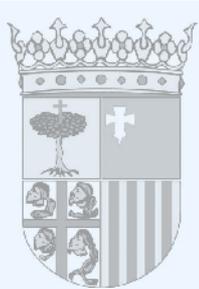
Como se ha expuesto de forma detallada en el Informe- Propuesta de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística de 26 de noviembre de 2024, la modificación planteada (número 5) se justifica en la necesidad de modificar el trazado del circuito eléctrico B4, por requerimiento de la compañía suministradora, con el fin de asegurar que se ejecute su cierre. Para ello, se modifica el trazado del circuito B4, que tiene que discurrir, en todo caso, por dominio público, al límite este de la parcela LI-F1 y se reajusta la ubicación y disposición de la parcela manteniendo la superficie y uso, así como del viario público de la Plataforma Logística de Teruel, con la creación de una nueva franja de viario de seis metros de anchura entre las parcelas LI-F1 y LI-F2, por la que discurrirá soterrada la instalación.

Ya se ha indicado que la modificación no afecta a las superficies de la parcela LI-F1 (145.076 m²) y del viario (443.302 m²), si bien se modifica el anexo cartográfico del Proyecto Supramunicipal (plano “O.1 de zonificación”).

Por otra parte, con la finalidad coordinar la realidad física y registral de las parcelas resultantes LI-F1 y Viario-1, de conformidad con la nueva ubicación y disposición de las mismas reflejada en la modificación número 5, se ha planteado una operación jurídica complementaria número 2, sin que de la misma se deriven cambios en las superficies resultantes, tanto de uso logístico industrial-ferroviario como de viario, reconociéndosele un carácter meramente adaptativo y complementario al Proyecto de Reparcelación de Platea sin afección a cuestiones de carácter sustancial.

En consecuencia, se produce una adaptación de la geometría de dos parcelas resultantes que supone, exclusivamente, la modificación de sus linderos, sin que se produzca variación de la superficie, más allá de que se ha advertido que hubo un error en la inscripción el proyecto de reparcelación en el año 2008 en el que se asignaba a la parcela LI-F1 una superficie total de 145.176, es decir, 100 m² más de superficie de la que se reflejaba en el proyecto. Dicha superficie total de la parcela LI-F1 debe sustituirse por la correcta de 145.076 m². Se modifica, por lo tanto, la descripción de las dos fincas siguientes:

- LI-F-1: inscrita en el Registro de la Propiedad de Teruel, al tomo 840, libro 456, folio 113, finca número 39.606.



- Viario-1: inscrita en el Registro de la Propiedad de Teruel, al tomo 840, libro 456, folio 167, finca número 39.660.

Las modificaciones expuestas resultan ajustadas a la normativa urbanística y al Proyecto Supramunicipal de Platea: no afectan a la clasificación de nuevos suelos ni al régimen de cesiones al no haberse incrementado la superficie de la plataforma ni de la edificabilidad de las zonas de actividades productivas. Tampoco se ven reducidos los módulos de reserva de zonas verdes ni equipamientos, tal como se ha informado por la Dirección General de Urbanismo en informe fechado el 28 de febrero de 2024.

Tampoco conlleva la modificación nuevas afecciones ambientales significativas ni nuevas afecciones ambientales no evaluadas, tal y como se indica en el informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 22 de mayo de 2024 obrante en el expediente.

Por otra parte, las modificaciones no han sido afectadas por las observaciones realizadas en los informes emitidos durante la tramitación del expediente, si bien se ha incorporado en la normas urbanísticas del Proyecto Supramunicipal de Platea un nuevo artículo 3.1.14 Limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Teruel, para atender a las consideraciones realizadas en los informes emitidos por los órganos directivos competentes en materia de servidumbres aeronáuticas.

A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo, y, en particular, del Informe-Propuesta de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística de 29 de julio de 2024 en el que "se informa favorablemente el conjunto de la modificación propuesta y se considera que procede la aprobación definitiva de la modificación no sustancial número 5 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel (PLATEA) promovida por la mercantil Aragón Plataforma Logística, SAU, y la operación jurídica complementaria número 2 que deriva de dicha modificación", resulta procedente proceder a su aprobación.

Corresponde la competencia para aprobar la modificación al Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, de conformidad con el artículo 42.5.b) TRLOTA y el artículo 1 a) del 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, por el que se otorgan a este Departamento todas las competencias atribuidas al departamento competente en materia de ordenación del territorio por parte de la normativa reguladora de los instrumentos especiales de ordenación del territorio, lo que comprende los planes y proyectos de interés general de Aragón, así como la declaración de interés general de Aragón.

Dichas competencias se mantienen vigentes, si bien hay que tener en cuenta que mediante Decreto de 12 de julio de 2024, 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 y Decreto 105/2024, de 13 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, se ha producido la reordenación de la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma y el actual Departamento de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial ha asumido todas las competencias del anterior Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, además de las competencias en materia de ordenación del territorio y despoblación, así como de administración local.

De acuerdo con estos antecedentes y cumplidos todos los trámites exigidos, resuelvo:

Primero.— Aprobar la modificación no sustancial número 5 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel (Platea) promovida por la mercantil Aragón Plataforma Logística, SAU, y la operación jurídica complementaria número 2 que deriva de dicha modificación. Dicha aprobación incluye la aprobación de los siguientes documentos y proyectos que tendrán el carácter de directamente ejecutables en aplicación de lo dispuesto en el artículo 47 TRLOTA:

- Documento I. Documentación urbanística. Noviembre 2024.
- Documento II. Operación jurídica complementaria. Proyecto de reparcelación. Enero 2024.
- Documento III. Conexión de circuito B4 y corredor de infraestructuras para MT. Proyecto de urbanización. Enero 2024.

Dicha aprobación incluye la incorporación de un nuevo artículo 3.1.14 en las normas urbanísticas con el contenido que se detalla a continuación y el texto refundido de las normas urbanísticas del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel (Platea), que se adjunta como ANEXO.

"3.1.14 Limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Teruel.

De conformidad artículo 14 del Real Decreto 369/2023, las áreas afectadas por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al aeropuerto de Teruel, quedan sujetas a una servidumbre de limitación de actividades, en



cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los servicios de control de aeródromo.
- c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna.
- f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.
- i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

En todo caso, cualquier elemento que pudiera materializarse como consecuencia del desarrollo del Proyecto Supramunicipal, así como los elementos auxiliares utilizados para ello, deben respetar las limitaciones de altura derivadas de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Teruel, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, y en el Real Decreto 247/2019, de 5 de abril”.

Segundo.— Las determinaciones de ordenación contenidas en esta modificación número 5 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel (Platea) vincularán a los instrumentos de planeamiento del municipio de Teruel en el ámbito afectado por la modificación y prevalecerá sobre los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo en el artículo 46.3 TRLOTA.

Tercero.— Notificar esta Orden a la entidad mercantil Aragón Plataforma Logística, SAU, y a los interesados.

Cuarto.— Dar general conocimiento de la presente Orden mediante su publicación en el “Boletín Oficial de Aragón”, 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”.

Quinto.— 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 documentos integrantes de la modificación número 5, en que se haga constar que son los aprobados definitivamente.

Sexto.— Una vez firme en vía administrativa la presente Orden, expedir por duplicado certificación administrativa para la inscripción en el registro de la propiedad los actos inscribibles que deriven de la modificación aprobada 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 artículos 1.1. 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, 28 de noviembre de 2024.— El Consejero de Fomento, Vivienda, Logística y Cohesión Territorial, Octavio López Rodríguez.

ANEXO**TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL DE TERUEL (PLATEA)****TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

- 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 CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
 - 1.10 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS
 - 1.11 SUPLETORIEDAD

- 2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**
 - 2.1 ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS
 - 2.3 APERTURA DE VIALES
 - 2.4 OBRAS DE URBANIZACIÓN.
 - 2.5 DESARROLLO DEL PROYECTO.

- 3 NORMAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN**
 - 3.1 **NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**
 - 3.1.1 Ordenación de la Edificación
 - 3.1.2 Condiciones de Accesibilidad
 - 3.1.3 Condiciones de protección contra incendios
 - 3.1.4 Condiciones de Ornato
 - 3.1.5 Condiciones de evacuación de aguas
 - 3.1.6 Limitaciones de vertidos
 - 3.1.7 Medidas de protección del medio ambiente.
 - 3.1.8 Condiciones de estacionamiento.
 - 3.1.9 Condiciones para la construcción de viales.
 - 3.1.10 Condiciones de protección hidráulicas.
 - 3.1.11 Condiciones de protección de la Carretera Nacional 234
 - 3.1.12 Condiciones de protección civil y atención de emergencias
 - 3.1.13 Condiciones de protección del ferrocarril.
 - 3.1.14 Limitaciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Teruel.

 - 3.2 **NORMAS PARTICULARES DE ZONAS**
 - 3.2.1 Sistemas Generales
 - 3.2.2 Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos (V).
 - 3.2.3 Equipamientos (E).
 - 3.2.4 Zonas de Actividades Productivas.
 - 3.2.5 Zonas de Infraestructuras I.4, I.5, I.6, I.7 e I.8.
 - 3.2.6 Reserva viaria, Red viaria y aparcamientos públicos.

ANEXO Nº 1 LIMITACIONES DE VERTIDOS

1 DISPOSICIONES, GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

1.1 OBJETO

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso y de la edificación de los suelos incluidos en el ámbito del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel, PLATEA, que se encuentran definidos en los planos de ordenación para la correcta ejecución y desarrollo de dicho Proyecto Supramunicipal. Estas Normas Urbanísticas tienen como objetivo garantizar la adecuada inserción de los terrenos objeto de desarrollo en el territorio, su conexión con las redes y servicios necesarios para su puesta en funcionamiento sin perjuicio de la funcionalidad de los existentes, su adaptación al entorno y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

1.2 ALCANCE

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

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

1.3 ÁMBITO

Las presentes Normas Urbanísticas afectarán a toda actividad relativa al régimen y uso del suelo y de la edificación que se realice en el ámbito físico del presente Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel, PLATEA.

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

La superficie total del ámbito del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel, PLATEA, es la definida en el Plano de Zonificación.

El ámbito delimitado para el desarrollo del Proyecto se encuentra dentro del término municipal de Teruel.

1.4 EFICACIA

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

1.5 VIGENCIA DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL

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

1.6 SISTEMA DE ACTUACIÓN

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

La Sociedad Gestora de la Plataforma tiene la condición de beneficiaria de las expropiaciones precisas para la puesta en marcha del Proyecto en virtud del encargo de ejecución realizado, quedando subrogada dicha entidad en las facultades que corresponden a la Comunidad Autónoma a los efectos de lo establecido en el artículo 29.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

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

1.7 ÓRGANO COMPETENTE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL

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

En consecuencia, para la aprobación del Proyecto de Reparcelación, no estando expresamente asignada la competencia a otro órgano, será órgano competente el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, de conformidad con el artículo 4.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

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

1.8 RÉGIMEN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

De acuerdo con lo señalado en el artículo 76 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, la aprobación del Proyecto Supramunicipal autoriza la urbanización de los terrenos 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 CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones y redes de los servicios públicos previstos en este Proyecto Supramunicipal se llevará a cabo a través de una Entidad de Conservación. La Entidad de Conservación se constituirá mediante Convenio, de conformidad con el artículo 10.3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero de Gobierno de Aragón (B.O.A. de 6 de marzo de 2002).

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

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

1.10 TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

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

1.11 SUPLETORIEDAD

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

2 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1 ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

La calificación del suelo comprendido dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel, PLATEA, queda establecida de la siguiente manera:

- SISTEMAS GENERALES
 - Zona Ferroviaria. ZF
 - Infraestructuras. I1, I2, I3
- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS. V
- EQUIPAMIENTOS E
- ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
 - Terciario y servicios. T.S
 - Tecnológico Industrial. T.I.
 - Logístico Industrial. L.I.
 - Logístico Industrial Ferroviario. L.I.F.
- ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS. I4, I5, I6, I7, I8.
- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS
 - Reserva viaria. R.V.
 - Viario y Aparcamientos Públicos

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

2.2 DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN.

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

2.3 APERTURA DE VIALES

La apertura de nuevos viales no contemplados en el interior de las áreas de la Plataforma por el Proyecto Supramunicipal y que sean de titularidad privada mancomunada entre los propietarios de las parcelas del área donde se implanta, deberá realizarse a través de Estudios de Detalle siguiendo las condiciones del artículo 60 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, es decir, no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.

En caso de que el desarrollo de un área concreta requiera la apertura de nuevos viales de dominio y uso público en su ámbito, se deberá realizar una modificación del Proyecto Supramunicipal. Dicha modificación cuya tramitación será idéntica a la del Proyecto Supramunicipal, deberá contemplar la nueva ordenación, alineaciones, rasantes y proyecto de urbanización de los nuevos viales propuestos. La modificación no precisará declaración previa de interés supramunicipal ni de impacto ambiental.

2.4 OBRAS DE URBANIZACIÓN.

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

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

2.5 DESARROLLO DEL PROYECTO.

Dada la extensión y la ordenación prevista del Proyecto Supramunicipal se prevé su desarrollo en una única etapa con diversas fases de urbanización y construcción apoyándose en los ejes viarios previstos.

3 NORMAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

3.1 NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

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

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

3.1.1 Ordenación de la Edificación

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

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

3.1.2 Condiciones de Accesibilidad

Tanto para los lugares de carácter público como privado, se seguirá la normativa aplicable (Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación y el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación), y la normativa municipal correspondiente o aquella otra que la sustituya, modifique o complemente.

3.1.3 Condiciones de protección contra incendios

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

3.1.4 Condiciones de Ornato

En los aspectos no regulados en las presentes Normas Urbanísticas y siempre que no entren en contradicción con las mismas se aplicarán las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel o normativa que la sustituya, modifique o complemente.

Cuando, por cualquier causa, fueran necesarias operaciones de renovación parcial de la pavimentación de una calle o espacio de uso público, se garantizará la homogeneidad de su textura, ejecución y calidad con respecto a las partes no afectadas por la obra.

Será prioritario el cuidado y la preservación de la vegetación existente en los espacios públicos, así como su extensión a cuantos espacios no la tengan y sean susceptibles de recibirla, sean públicos o bien privados visibles desde espacios públicos.

3.1.5 Condiciones de evacuación de aguas

Con carácter general deberán cumplirse las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración o normativa vigente.

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

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

En caso de que las características y parámetros de contaminación de las aguas residuales de una determinada industria supere los límites admisibles para su vertido y depuración de acuerdo con la norma de limitaciones de vertidos, la industria deberá llevar a cabo un tratamiento previo de depuración que sitúe los parámetros de contaminación en valores inferiores a los admisibles antes del vertido a la red de saneamiento de PLATEA.

3.1.6 Limitaciones de vertidos

En materia de vertidos, se estará a lo dispuesto en las estipulaciones del Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, o de aquella normativa que lo sustituya.

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 por parte del Ayuntamiento, de la Administración inspectora competente o entidad de conservación que se cree. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual previa a su conexión con la red de alcantarillado de PLATEA, en terreno de dominio público, fuera del recinto de cada empresa, que permita al libre acceso al personal autorizado, en cualquier horario, en la que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal. Los parámetros máximos admitidos del agua residual serán los definidos en el Anexo nº 1 Limitación de vertidos.

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

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

3.1.7 Medidas de protección del medio ambiente.

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

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

La implantación de cualquier actividad en la Plataforma estará, en su caso, a lo dispuesto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

3.1.8 Condiciones de estacionamiento.

En el interior de cada parcela se requerirá al menos una plaza por cada 200 m² construidos, con lo que queda cumplido el artículo 85.4 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, ya que hay una previsión superior al 50% en espacio de uso público.

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

3.1.9 Condiciones para la construcción de viales.

Los viales de dominio y uso público y los viales de dominio y uso privado mancomunado entre los propietarios de las diversas parcelas que se desarrollen en el interior de las áreas tendrán una anchura mínima de 16 metros y trazado regular, no permitiéndose terminaciones que no resuelvan en su extremo el giro de los camiones (radio de giro mínimo 13 metros). En cada una de sus aceras se plantará como mínimo un árbol cada 10 m.

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

La apertura de viales de dominio privado no reducirá la edificabilidad del área donde se inserten y la edificabilidad que le corresponda se repartirá proporcionalmente entre las parcelas del área.

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

3.1.10 Condiciones de protección hidráulicas.

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

3.1.11 Condiciones de protección de la Carretera Nacional 234

En lo que se refiere a la afección de la Carretera Nacional 234, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

- La distancia desde el borde más próximo de la calzada de la Carretera Nacional 234 a cualquier edificación, incluso las subterráneas (depósitos, sótanos, piscinas, etc.) deberá ser como mínimo de veinticinco metros (25 m).
- Los cerramientos de obra, o con antepecho de obra, tendrán consideración de construcción y no deberán ubicarse por delante de la línea de edificación indicada en el apartado anterior.
- También tendrán la consideración de edificación, y deberán ubicarse por detrás de la línea de edificación, los postes o torres de servicios o instalaciones, los transformadores, casetas de registro, surtidores, marquesinas y elementos similares.
- Los cerramientos diáfanos, sin antepecho de obra, deberán ubicarse fuera de la zona de servidumbre de la Carretera Nacional 234. Dicha zona finaliza a ocho metros (8m) a contar desde el extremo exterior de la explanación de la carretera (extremo exterior de la cuneta, pie de terraplén o cabeza de talud de desmonte, según sea el caso)
- El arbolado que se prevé en las proximidades de la carretera, con posibilidades de tener un tronco de más de 15 cm. de diámetro, deberá ubicarse fuera de la zona de servidumbre descrita en el apartado anterior, o bien dispones de protección, acorde con la Orden Circular 321/95 T del Ministerio de Fomento, sobre "Recomendaciones sobre sistemas de contención de vehículos".
- En las zonas de afección de la Carretera Nacional 234 no deberán instalarse industrias o actividades que tengan la calificación de insalubres, nocivas o peligrosas. La zona de afección finaliza a cincuenta metros (50 m) a contar desde el extremo exterior de la explanación de la carretera.

3.1.12 Condiciones de protección civil y atención de emergencias

De carácter documental:

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

1. Designación comercial y técnica del producto.
2. Cantidad o consumo anual, indicando su uso a lo largo del tiempo.
3. Composición química (número de CAS)
4. Modo de suministro
5. Almacenamiento

6. Situaciones de emergencia o accidentales, posibles en todo el proceso: transporte, almacenaje, manipulación, consumo y eliminación final.
7. Compatibilidad y efectos inducidos, con otros productos del proceso propio, o de situación geográfica próxima.
8. Riesgos internos y externos (flora, fauna y medio ambiente) que se derivan del uso de ese producto.
9. Medidas de seguridad y de protección habituales y en situaciones de emergencia
10. Se establecerán una serie de Procedimientos, para las distintas situaciones de emergencia que previsiblemente se puedan producir, organizando la cadena de responsabilidad de las distintas personas, que puedan estar implicadas en la gestión de cada una de ellas, los avisos a Instituciones, y en todo caso a Protección Civil mediante el teléfono 112.

De protección pasiva:

1. Se tomarán las precauciones necesarias, para evitar los vertidos incontrolados de los materiales que son objeto de manipulación, almacenaje o fabricación, que correspondan a situaciones de emergencia.
2. Pavimentación de todas las zonas de tránsito o almacenaje, o la protección necesaria, para evitar la contaminación de acuíferos, por derrames eventuales, en maniobras de manipulación y trasiego, o por accidente, de elementos que pueda afectar al medio natural.
3. Recogida mediante colectores de las aguas de lluvia, en las zonas en que puede haber derrames, o que, como consecuencia de baldeos o limpiezas industriales, pueden arrastrar elementos contaminantes.
4. Todos los colectores verterán finalmente al sistema de depuración y, una vez efectuado el tratamiento, a una única arqueta de vertido final.
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 cualquier horario, en la que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal.
3. Se efectuará con carácter anual, un simulacro en el que se aparente una emergencia. Se podrá realizar conjuntamente con otros simulacros programados con Protección Civil o internos, pero en todo caso se dará aviso previo de las acciones a ejecutar.

3.1.13 Condiciones de protección del ferrocarril.

En caso de que vaya a realizarse cualquier actuación complementaria para las obras de urbanización o de algún suministro dentro de la zona de protección del ferrocarril (70 m), deberá solicitarse con carácter previo a su inicio la correspondiente autorización a la Jefatura Técnico-Territorial de Castellón de la Dirección Ejecutiva de Mantenimiento de Infraestructura, del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, c/ Pintor Oliet 2, 12006 Castellón, remitiendo memoria de la actuación y copia del proyecto de obras.

3.1.14 Limitaciones derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Teruel.

De conformidad artículo 14 del Real Decreto 369/2023, las áreas afectadas por las servidumbres de aeródromo y las servidumbres de instalaciones radioeléctricas correspondientes al Aeropuerto de Teruel, quedan sujetas a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculten para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias;
- b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;
- c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;
- d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;
- e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;
- f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente;
- g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves;
- h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y
- i) El lanzamiento de fuegos artificiales o artilugios de índole similar.

En todo caso, cualquier elemento que pudiera materializarse como consecuencia del desarrollo del Proyecto Supramunicipal, así como los elementos auxiliares utilizados para ello, deben respetar las limitaciones de altura derivadas de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Teruel, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, y en el Real Decreto 247/2019, de 5 de abril.

3.2 NORMAS PARTICULARES DE ZONAS

3.2.1 Sistemas Generales

Se distinguen dos tipos:

- Zona Ferroviaria (ZF)
- Infraestructuras I1, I2, I3

3.2.1.1 Zona Ferroviaria (ZF)

Denominación:

La zona ferroviaria comprende tanto los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal denominados ZF en el Plano de Zonificación como los terrenos necesarios para la conexión ferroviaria exterior del ferrocarril hasta la estación de ferrocarril de Cella.

Usos:

En el ámbito interior de PLATEA el objeto de este Sistema General es la construcción de un apartadero ferroviario que sirva como intercambiador de mercancías. También podrá dar acceso ferroviario a aquellas parcelas contiguas denominadas Logístico-Industrial Ferroviarias que lo requieran.

La conexión exterior se regulará por su normativa sectorial aplicable, permitiéndose las construcciones e instalaciones precisas para su funcionamiento.

Usos prohibidos: el resto.

Desarrollo y Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

La ordenación y desarrollo del sistema general ferroviario se realizará a través de una modificación del Proyecto Supramunicipal.

En tanto no se proceda a la construcción del sistema ferroviario, solamente se permiten en esta zona 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.

Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de titularidad pública y de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Actuante.

3.2.1.2 Infraestructuras I1, I2, I3

Denominación:

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal denominados I1, I2 e I3 en el Plano de Zonificación.

Usos principales:

El objeto de estos sistemas generales de infraestructuras es:

- Abastecimiento de agua (I1): incluye aquellas construcciones e instalaciones necesarias para garantizar el abastecimiento de agua y su potabilización correspondiente para el suministro a las parcelas de PLATEA y si se considera conveniente y, previo convenio entre las administraciones afectadas, el refuerzo del abastecimiento de agua a la ciudad de Teruel.
- Depuración de agua (I2): incluye aquellas construcciones e instalaciones necesarias para garantizar la depuración de las aguas residuales procedentes de las parcelas de PLATEA y, si se considera conveniente y previo convenio entre las administraciones afectadas, las procedentes del Polígono Industrial La Paz y zonas adyacentes, a través de la ampliación de la depuradora.

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

- Electricidad: Subestación (I3): construcciones e instalaciones necesarias para garantizar el suministro eléctrico a las parcelas de PLATEA y, si se considera conveniente y previo convenio entre las administraciones afectadas, el refuerzo del de la ciudad de Teruel.

Usos prohibidos: el resto.

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

Los requeridos para su funcionamiento.

Condiciones medioambientales:

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

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

Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de titularidad pública y cesión obligatoria y gratuita a la Administración Actuante.

3.2.2 Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos (V).

Denominación:

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal PLATEA denominados Zonas Verdes, "V" en el Plano de Zonificación, pertenecen al sistema de espacios libres, parques y jardines y franjas arboladas perimetrales (art. 85.1 a) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios).

Usos principales:

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

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

Usos prohibidos: el resto.

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- La ocupación máxima de las edificaciones será del 10% de la superficie del área.
- La edificación máxima de cada área será de 0,10 m²/m².
- La altura máxima de las edificaciones no superará la de dos plantas y 10 m.

Condiciones particulares:

Los Pozos de Caudé se conservarán e integrarán en la zona verde V-5.

A través de las zonas verdes y el vial público de acceso a las zonas I1 e I2 que discurre por V-13, se repondrá la vía pecuaria que atraviesa el ámbito del Proyecto Supramunicipal, integrándola paisajística y funcionalmente en él y garantizando los usos agrícolas y ganaderos propios de las vías pecuarias.

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

En la zona de servidumbre de la Carretera Nacional 234 no se realizarán plantaciones de arbolado.

En la zona V-3 se dispondrán balsas o bebederos de fauna que establezcan las poblaciones autóctonas en el entorno de la zona.

Titularidad:

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

3.2.3 Equipamientos (E).

Denominación:

Los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal de PLATEA Equipamientos, "E" en el Plano de Zonificación, pertenecen al sistema de equipamientos: equipamiento educativo, social de uso cultural y polivalente (art. 85.1 b) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios).

Las áreas E1, E2, E3 y E5 se destinan a equipamiento educativo y social de uso cultural. Las demás áreas se destinan a equipamiento polivalente.

Usos principales:

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

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

Usos complementarios:

Se admiten como usos complementarios para esta zona los siguientes:

Los relacionados con el bienestar social.

Espectáculos.

Servicios públicos urbanos.

Servicios de infraestructura.

Administración pública.

Defensa y seguridad del estado.

Definición de usos:

Se entiende por:

1. Usos deportivos:

Usos dedicados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos.

Se incluyen en este uso las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, los gimnasios, instalaciones polideportivas, frontones, piscinas, etc.

2. Enseñanza:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a la formación y a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, instalaciones deportivas, residencias universitarias anejas, etc. Las residencias de estudiantes deberán cumplir las normas propias del uso de residencia comunitaria.

Se incluyen en este uso los centros de formación preescolar, primaria, secundaria, profesional y universitaria (facultades, escuelas técnicas y universitarias), las guarderías, los centros de educación especial, educación de adultos, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnicas vinculados a la docencia etc.

3. Sanidad y salud:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin internamiento hospitalario de las personas, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Se asimilan a este uso las clínicas veterinarias.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas sanitarias, consultas médicas colectivas en edificio completo, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios de análisis clínicos, centros de radiología, servicios de ambulancias y transporte sanitario, bancos de sangre, centros de hemodiálisis y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

No se incluyen los servicios que se presten en despachos profesionales, fuera de los centros médicos.

4. Asistencia y bienestar social:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin internamiento, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros para la prestación de servicios o ayudas relacionados con la asistencia geriátrica, la de enfermos crónicos o minusválidos físicos y psíquicos, el tratamiento de toxicómanos, la atemperación de la pobreza extrema y de la desprotección jurídica, los albergues de beneficencia y los centros de protección de menores siempre que se atengan a la normativa sectorial que les sea de aplicación.

5. Cultural

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso de enseñanza.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los archivos, museos, salas de exposición, bibliotecas, parques zoológicos y botánicos, casas de cultura, palacios de congresos, etc.

Se asimilan a este uso los dedicados a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como los locales para espectáculos integrados en edificios de equipamiento cultural.

6. Religioso:

Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éstos. Cuando comprenda el alojamiento a la manera de los conventos y las comunidades religiosas, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso de residencia comunitaria.

7. Espectáculos:

Uso de equipamiento consistente en la exhibición de películas, representaciones, actuaciones o competiciones celebradas ante auditorios físicamente presentes en el mismo recinto.

Comprende los cinematógrafos, filmotecas, teatros, salas de concierto, corridas de toros, actividades deportivas con presencia de espectadores y otras afines, siempre que atañan a empresas cuyo desempeño merezca la tutela pública, expresada en forma de políticas de fomento directo o indirecto de su ejercicio.

8. Servicios públicos urbanos:

Comprende los siguientes usos:

- a) Usos destinados al mantenimiento y seguridad de la Plataforma, limpieza y policía, prevención y extinción de incendios, protección civil, vialidad, alumbrado, señalización, etc.
- b) Infraestructuras especializadas para certámenes de carácter industrial o comercial en general, o de sectores económicos y productivos.
- c) Servicios relacionados con las telecomunicaciones por distintos medios.
- d) Usos ligados al transporte, como los de estancia, mantenimiento y aprovisionamiento de automóviles de titularidad de la administración o prestados mediante concesiones.

9. Servicios de infraestructura:

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

- a) Producción, almacenamiento y distribución de agua, energía y alumbrado público.
- b) Saneamiento, tratamiento y evacuación de residuos sólidos y líquidos, u otras infraestructuras de control y protección del tráfico, de las redes y del medio ambiente.
- c) Infraestructuras de la telecomunicación.
- d) Estaciones de venta de carburantes.

10. Administración pública:

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

11. Defensa y seguridad del Estado:

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

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- Edificabilidad máxima: 1,50 m²/m² sobre parcela neta.
- Tipo de edificación: aislada
- Retranqueos mínimos: 5m a viales y a otros linderos 7,5 m y el marcado por la Línea de Edificación de la Carretera Nacional 234.
- Ocupación máxima: 50% de la parcela neta.
- Altura máxima: 5 plantas, 22 metros (4 m en planta alzada y 6 m planta baja, salvo necesidades especiales debidamente justificadas).
- Los espacios libres no destinados a viales privados o aparcamientos, se tratarán con elementos de jardinería y arbolado.

Titularidad:

Los suelos de las áreas E4 y E-10 serán de titularidad privada.

Los suelos del resto de las áreas serán de titularidad pública y de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Actuante.

3.2.4 Zonas de Actividades Productivas.**3.2.4.1 Aspectos comunes****Denominación:**

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

- | | |
|------------------------------------|--------|
| - Terciario y servicios | T.S. |
| - Tecnológico Industrial | T.I. |
| - Logístico Industrial | L.I. |
| - Logístico Industrial Ferroviario | L.I.F. |

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal denominados en el Plano de Zonificación como: T.S., T.I., L.I. y L.I.F.

Condiciones de construcción de viarios en las áreas:

Cuando se considere necesario las áreas Logístico-Industriales (L.I.) y Logístico-Industriales-Ferrovias (L.I.F.) podrán fraccionarse mediante la introducción de viarios internos. Si los viales son privados, la edificabilidad y ocupación de su suelo se repartirá proporcionalmente entre las parcelas del área. Si los viales son públicos, no contará su superficie a efectos de edificabilidad y ocupación.

A estos efectos, para la apertura de nuevos viales se estará a lo estipulado en el punto 2.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

Condiciones de agrupaciones y segregaciones de parcelas:

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

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

Condiciones de agrupaciones de edificios industriales entre medianeras:

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

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

- La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 2.500 metros cuadrados.
- El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente común los espacios destinados a estacionamiento, carga y descarga, maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.
- Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.
- La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

Condiciones particulares:

Todas las empresas instaladas deberán cumplir el Reglamento de actividades molestas, insalubres y peligrosas adoptando las medidas correctoras pertinentes.

Los propietarios de las parcelas se harán cargo por su cuenta del movimiento de tierras que sea necesario llevar a cabo en el interior de las mismas.

Condiciones urbanísticas generales

Con carácter general, se eximen del cumplimiento del retranqueo obligatorio con respecto al viario, sin perjuicio de su cómputo a efectos de edificabilidad en su caso, las que podemos denominar construcciones o edificaciones auxiliares, como podrían ser:

- a) Casetas de control de accesos, con unas dimensiones adecuadas a su función.
- b) Monopostes publicitarios o similares, que identifiquen la actividad que se desarrolla en la parcela.
- c) Marquesinas ligeras con objeto de proteger plazas de aparcamiento o contenedores de residuos, sin que en ningún caso cuenten con cerramientos laterales.

- d) Construcciones o edificaciones al servicio de las instalaciones, como: transformadores eléctricos, monolitos de cualesquiera instalaciones y, en todo caso, aquellos que deban tener acceso desde la vía pública en virtud de la normativa sectorial que los regula.
- e) Básculas, al servicio exclusivo de la actividad industrial.
- f) Surtidores, al servicio exclusivo de la actividad industrial.
- g) Apoyos de cintas transportadoras, pasarelas y similares que fueran autorizables aprovechando el vuelo o subsuelo de la vía pública. En ningún caso se permitirá que los apoyos se sitúen en la vía pública.
- h) Seguirá siendo de aplicación las distancias marcadas por la línea de edificación de la Carretera N-234

Condiciones de estética:

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

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

El tipo incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras formando hileras o manzanas (naves nido) que cumplan las condiciones indicadas en estas Normas Urbanísticas.

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

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque esta sea peatonal, quedarán obligadas a que todas sus fachadas tengan la misma calidad de diseño y acabado.

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

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.

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.

La altura máxima de las naves podrá sobrepasarse por elementos funcionales de las instalaciones industriales siempre que quede justificada su necesidad. En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas deberán ser protegidas visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

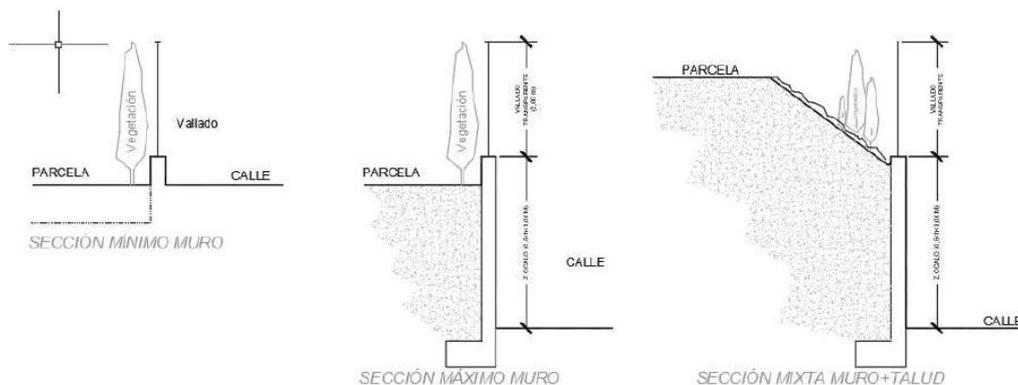
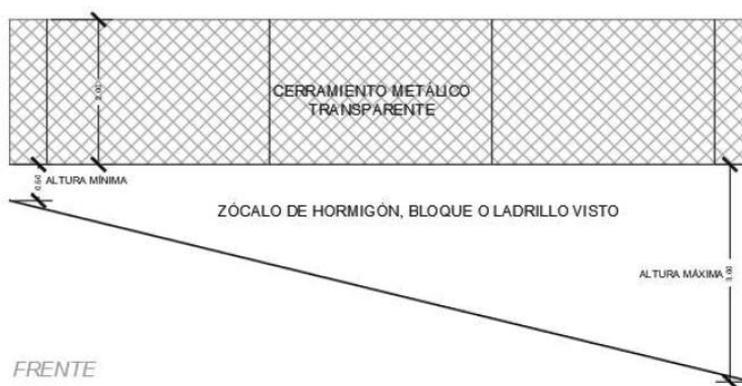
El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes espacios con jardinería.

Cuando lo haya, el cierre de las parcelas que den a la vía pública tendrá las siguientes características:

a) Consistirá en un vallado formado por zócalo ciego de muro de hormigón visto, o bloque o ladrillo caravista, de 50 cm de altura mínima, y cierre superior metálico transparente de malla o reja de 2,00m de altura. Por el interior de la parcela, adosadas al cierre, se plantarán especies vegetales conformando una pantalla verde.

b) El zócalo se escalonará para absorber la pendiente de las calles y las necesidades de nivelación de la parcela y contención de tierras, pudiendo alcanzar por este motivo una altura máxima de 3,00 m

c) Cuando el nivel de las parcelas sea superior a la altura máxima de muro, el desnivel se resolverá con taludes al interior de la parcela, los cuales tendrán un tratamiento vegetal o revestimiento adecuado para garantizar tanto la estabilidad del mismo ante la erosión como su buen aspecto.



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

Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de titularidad privada.

3.2.4.2 Terciario y Servicios (T.S.).

Usos principales:

Parque empresarial, oficinas, comercial, servicios, actividades terciarias. Empresas del sector terciario avanzado, que prestan servicios cualificados de carácter técnico o servicios de asesoramiento y apoyo a la gestión empresarial.

Área de servicio a la carretera que incluya talleres de reparación y mantenimiento de vehículos y estación y venta de carburantes, el ocio y el uso hostelero y hotelero para el servicio a toda la plataforma logística.

La implantación de actividades comerciales cumplirá la Ley 4/2015, de 25 de marzo, de Comercio de Aragón, así como la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, modificada por la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, o a aquella normativa que lo sustituya.

Usos complementarios:

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

Actividades logísticas y actividades productivas que ofrezcan servicios a empresas o a la actividad que estas desarrollan. Oficinas y servicios ligados a la actividad de las empresas. Talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos.

Definición de usos:

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

Se entiende por uso hotelero el uso residencial destinado a alojamiento temporal y circunstancial de personas, con la utilización de servicios e instalaciones comunes, pero sin régimen comunal de relación interna: hoteles, hostales, hoteles-apartamentos, u otras variedades contempladas por la legislación sectorial.

Los establecimientos de hostelería comprenden los establecimientos públicos destinados al consumo de comidas y bebidas, tales como restaurantes, cafeterías, bares y similares.

Se entiende por ocio el uso con acceso al público donde se realizan actividades de esparcimiento y relación social a las que no cabe, razonablemente, atribuir valores culturales. Se incluye la exhibición de espectáculos que, por carácter de estos valores, no son admitidos en el uso denominado "equipamiento de espectáculos".

Usos prohibidos:

Actividades que tengan la calificación de insalubres, nocivas o peligrosas según el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas con excepción de los usos principales.

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- Parcela mínima: 2.000 m².
- Edificabilidad máxima: 1,50 m²/m² sobre parcela neta.
- Tipo de edificación: aislada.
- Retranqueos mínimos: 5 m a viales y linderos, y el marcado por la Línea de Edificación de la Carretera Nacional 234.
- Ocupación máxima: 100% de la superficie de parcela que no esté afectada por los retranqueos.
- Altura máxima: 5 plantas y 22 metros.

Condiciones de estética:

Los edificios que se construyan en esta zonificación se pretende que tengan una gran calidad arquitectónica al ser los elementos representativos de la actuación del Proyecto Supramunicipal PLATEA. En este sentido se introducirán elementos, materiales o composiciones que proporcionen una imagen de arquitectura moderna, vanguardista o tecnológica.

3.2.4.3 Tecnológico Industrial (T.I.).

Usos principales:

Empresas industriales dedicadas a la fabricación de alta cualificación o que demanden tecnologías avanzadas, preferentemente en las áreas de electrónica, optoelectrónica, telecomunicaciones, informática software y hardware, automatización industrial, tecnologías del bienestar social, tecnologías del medio ambiente y energía, ingeniería avanzada, domótica, biotecnología, calidad, tecnología del vidrio e industrias agropecuarias con tecnologías avanzadas.

Empresas, departamentos de empresas, agrupaciones de empresas, instituciones públicas o privadas cuyo objeto es el desarrollo de actividades I+D.

Actividades logísticas y actividades productivas industriales: Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución y transporte de material, productos o bienes para suministro a mayoristas y minoristas fabricantes, instaladores. Se incluyen actividades secundarias de transformación envasado y otras análogas. Uso industrial dedicado a la obtención y la transformación de materias primas o a su preparación para posteriores transformaciones.

Usos complementarios:

Usos complementarios y admisibles: Centros de Investigación y Desarrollo. Oficinas y servicios vinculados a la actividad de las empresas. Talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos. Vivienda del encargado o vigilante, como máximo una por parcela. En general cualquier uso que sea necesario o conveniente para el funcionamiento de las instalaciones logísticas, industriales o de las actividades que se implanten.

Actividades que desarrollan usos logísticos (relación no exhaustiva):

1. Empresas de almacenamiento y de gran distribución, incluidas oficinas y servicios propios
2. Empresas de carga fraccionada o carga completa, paquetería y recaderos incluidas oficinas y servicios propios.
3. Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, incluidas oficinas y servicios propios
4. Otras empresas logísticas: alquiler de vehículos pesados, garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento, depósito,

guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.

5. Centros logísticos de empresas industriales: incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, envasado empaquetado y etiquetado.
6. Empresas de transformación y producción industrial con componente logístico
7. Otros usos: todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en la Plataforma.
8. Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores: casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, báscula....

Usos prohibidos: el resto

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- Parcela mínima: 4.000 m².
- Edificabilidad máxima: 1,20 m²/m² sobre parcela neta.
- Tipo de edificación: aislada.
- Retranqueos mínimos: a todos los linderos y viales 7,5 m.
- Ocupación máxima: 70% de la parcela neta
- Altura máxima: 4 plantas y 18 metros en edificios representativos. En naves 15 m a cornisa.

3.2.4.4 Logístico Industrial (L.I.).

Usos principales:

Actividades logísticas y actividades productivas industriales:

Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución y transporte de material, productos o bienes para suministro a mayoristas y minoristas, fabricantes, instaladores. Se incluyen actividades secundarias de transformación, envasado y otras análogas.

Uso industrial dedicado a la obtención y la transformación de materias primas o a su preparación para posteriores transformaciones.

Usos complementarios:

Oficinas y servicios ligados a la actividad de las empresas. Talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos. Vivienda del encargado o vigilante, como máximo una por parcela. En general cualquier uso que sea necesario o conveniente para el funcionamiento de las instalaciones logísticas e industriales.

Actividades que desarrollan usos logísticos (relación no exhaustiva):

1. Empresas de almacenamiento y de gran distribución, incluidas oficinas y servicios propios.
2. Empresas de carga fraccionada o carga completa, paquetería y recaderos, incluidas oficinas y servicios propios.
3. Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, incluidas oficinas y servicios propios.

4. Otras empresas logísticas: alquiler de vehículos pesados, garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento, depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.
5. Centros logísticos de empresas industriales: incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, envasado, empaquetado y etiquetado.
6. Empresas de transformación y producción industrial con componente logístico.
7. 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.
8. Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores: casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, báscula...

Usos prohibidos: el resto

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

Logístico Industrial (L.I.)

- Parcela mínima: 4.000 m².
- Frente mínimo de parcela 40 metros.
- Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m² sobre parcela neta más p.p. de viales privados mancomunados.
- Tipo de edificación: aislada.
- Retranqueos mínimos: a todos los linderos y viales 7,5 m.
- Ocupación máxima: 70% de la parcela neta más p.p. de viales privados mancomunados.
- Altura máxima: 3 plantas y 15 metros en edificios representativos. En naves 15 m a cornisa.
- Logístico Industrial Pequeño (L.I.P.).
- Parcela mínima: 1.000 m².
- Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m² sobre parcela neta más p.p. de viales privados mancomunados.
- Tipo de edificación: adosada.
- Retranqueos mínimos: 5,00m a linderos. La singularidad de aquellas parcelas ubicadas en viales curvos o confluencias de calles de diversos ángulos, podrá derivar en alineaciones no paralelas a vial y superiores a 5 metros.
- Ocupación máxima: 100% de la superficie de parcela que no esté afectada por los retranqueos obligatorios.
- Altura máxima: 3 plantas y 15 metros en edificios representativos. En naves 15 m a cornisa.

3.2.4.5 Logístico Industrial Ferroviario (L.I.F.).

Usos principales:

Actividades logísticas con componente intermodal entre los sistemas ferroviario y carretero y actividades productivas industriales que requieran gran superficie con posibilidad de acceso ferroviario en caso de ser requerido.

En el caso de que por parte de alguna empresa pretenda implantar un acceso ferroviario, deberá contar con autorización de las autoridades ferroviarias.

Usos complementarios:

Oficinas y servicios ligados a la actividad de las empresas. Vivienda del encargado o vigilante, como máximo una por parcela. En general cualquier uso que sea necesario o conveniente para el funcionamiento de las instalaciones logísticas, industriales o ferroviarias.

Usos prohibidos: el resto

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- Parcela mínima: 30.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,60 m²/m² sobre parcela neta más p.p. de viales privados mancomunados.
- Tipo de edificación: aislada.
- Retranqueos mínimos: a todos los viales y otros linderos 10 m.
- Ocupación máxima: 60% de la parcela neta más p.p. de viales privados mancomunados.
- Altura máxima: 3 plantas y 15 metros en edificios representativos. En naves 15 m a cornisa.

3.2.5 Zonas de Infraestructuras I.4, I.5, I.6, I.7 e I.8.

Denominación:

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal denominados I.4, I.5, I.6, I.7 e I.8 en el Plano de Zonificación.

Usos:

El objeto de esta zona es dotar de las infraestructuras urbanísticas necesarias al ámbito del Proyecto Supramunicipal para su adecuado funcionamiento. En concreto las áreas I.4 e I.5 se destinan a infraestructuras relacionadas con el abastecimiento de gas y las áreas I.6 e I.7 se destinan a centros de distribución de energía eléctrica. El área I.8 se considera polivalente. Serán subterráneas cuando técnica y económicamente sea posible.

Parámetros urbanísticos de las edificaciones: los requeridos para su funcionamiento.

Condiciones medioambientales:

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

Titularidad:

Los suelos correspondientes serán de titularidad pública y de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Actuante.

3.2.6 Reserva viaria, Red viaria y aparcamientos públicos.

3.2.6.1 Reserva viaria (RV).

Denominación:

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal denominados en el Plano de Zonificación RV.

Usos:

Se establece esta reserva de viario en tres zonas:

- Al noroeste de la Carretera Nacional 234, para posibilitar el prolongar el vial paralelo a la carretera en caso de futuras ampliaciones de suelo.
- En el bulevar contiguo al Polígono Industrial de La Paz, para, previo convenio con el Ayuntamiento de Teruel, conectar las vías que lo circundan y convertirlas en una única dirección cada una de ellas.
- Al noroeste de la Plataforma, para la previsión de un acceso desde la Carretera Nacional 234 cuando cambien sus características.

Condiciones urbanísticas:

Sus condiciones de desarrollo serán las mismas que para la red viaria cuando se destinen a tal fin. Entre tanto tendrán la consideración de zona libre.

Titularidad:

Los terrenos de estas áreas serán de dominio y uso público y de cesión obligatoria y gratuita a la Administración Actuante.

3.2.6.2 Viario y Aparcamientos públicos.

Denominación:

Comprende los terrenos incluidos dentro del ámbito del Proyecto Supramunicipal destinados a red viaria y aparcamientos públicos.

Usos:

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

El vial que atraviesa la zona verde V-13 longitudinalmente tendrá el uso de acceso rodado restringido para el mantenimiento de las zonas verdes y de acceso a las zonas de infraestructuras Depósitos (I-1) y Depuradora (I-2).

Condiciones de acceso a las parcelas:

Para permitir el acceso a las parcelas se admite intervenir en la reserva para paso de instalaciones afectadas, siempre que se garantice la seguridad de las instalaciones subyacentes, colocando como mínimo una losa de hormigón armado de 20 cm de espesor, con el armado necesario para permitir el paso de los vehículos pesados previstos, un adecuado tratamiento de los acabados y que no afecten a más de $\frac{1}{4}$ de la longitud del frente de la parcela que da a la zona de instalaciones.

Condiciones de conexión a las redes de instalaciones:

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

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

Condiciones urbanísticas:

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

Titularidad:

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

ANEXO Nº 1 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 de libre acceso desde el exterior, acondicionado para aforar los caudales circulantes, así como la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños peligrosos o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

1. Formación de mezclas inflamables.
2. Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
3. Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
4. Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

5. Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

Queda totalmente prohibido verter directamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan inferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industria, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.

Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores:

Amoniaco	100 p.p.m.
Monóxido de carbono	100 p.p.m.
Bromo	1 p.p.m.
Cloro	1 p.p.m.
Ácido cianhídrico	10 p.p.m.
Ácido sulfhídrico	20 p.p.m.
Dióxido de azufre	10 p.p.m.
Dióxido de carbono	5.000 p.p.m.

Salvo las condiciones más restrictivas que para las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad, queda prohibido descargar directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación.

PARÁMETRO	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
PH	5,5 – 9,00	5,5 – 9,00
Sólidos en suspensión (mg/l)	400,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO ₅ (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00
Conductividad eléctrica a 25 °C (S/cm)	3.000,00	5.000,00
Color	Inapreciable a una difusión de 1/40	Inapreciable a una difusión de 1/40
Aluminio (mg/l)	10,00	20,00
Arsénico (mg/l)	1,00	1,00
Bario (mg/l)	20,00	20,00
Boro (mg/l)	3,00	3,00
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2,00	2,00
Cromo VI (mg/l)	0,50	3,00
Hierro (mg/l)	5,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	5,00	10,00
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	0,50	1,00
Estaño (mg/l)	5,00	10,00
Cobre (mg/l)	1,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	0,50	5,00
Cloruros (mg/l)	2.000,00	2.000,00
Sulfuros (mg/l)	2,00	5,00
Sulfitos (mg/l)	2,00	2,00
Sulfatos (mg/l)	1.000,00	100,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	50,00

PARÁMETRO	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	25,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	2,00	2,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00