



V. Anuncios

b) Otros anuncios

AYUNTAMIENTO DE BIOTA

ANUNCIO del Ayuntamiento de Biota, relativo a la aprobación definitiva del Plan Parcial que afecta al sector SUZ-Di 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Biota.

Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Biota, de fecha 3 de abril de 2025, por el que se aprueba definitivamente el Plan Parcial.

Por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 3 de abril de 2025, se ha aprobado definitivamente el Plan Parcial que afecta al sector SUZ-Di 1 del PGOU de Biota (Zaragoza), que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, lo que se publica a los efectos del artículo 57.6 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

“En relación con el expediente relativo a la aprobación del Plan Parcial que afecta al sector SUZ-Di 1 del PGOU de Biota (Zaragoza), que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Biota, y a la vista de los siguientes antecedentes:

- Iniciativa no municipal: Providencia de Alcaldía. Fecha: 13 de julio de 2022.
- Iniciativa no municipal: Informe de Secretaría. Fecha: 13 de julio de 2022.
- Iniciativa no municipal: Informe técnico. Fecha: 6 de junio de 2022.
- Requerimiento de documentación. Fecha: 14 de julio de 2022. Observaciones: recibido el mismo día.
- Contestación al requerimiento. Fecha: 28 de julio de 2022.
- Informe técnico. Fecha 2 de agosto de 2022.
- Informe propuesta aprobación inicial. Fecha: 2 de agosto de 2022.
- Decreto aprobación inicial. Fecha: 10 de agosto de 2022.
- Solicitud informes. Fecha: 16 de agosto de 2022.
- Publicación "Boletín Oficial de Aragón", número 167, aprobación inicial. Fecha: 29 de agosto de 2022.
- IAA. Fecha: 24 de enero de 2024.
- Envío CPU subsanaciones. Fecha: 24 de enero de 2024.



- Certificado ausencia alegaciones. Fecha: 8 de febrero de 2024.
- Informe Telecomunicaciones. Fecha: 9 de septiembre de 2024.
- Requerimiento documentación. Fecha: 9 de septiembre de 2024.
- Presentación documentación. Fecha: 3 de febrero de 2025.
- Envío CPU subsanaciones. Fecha: 3 de febrero de 2025.
- Informe favorable CPU. Fecha: 21 de marzo de 2025.

Visto que la aprobación definitiva corresponde al Pleno de la Corporación conforme a lo establecido en el artículo 57.5 en relación con el 60.1.d del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; se propone al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente Acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente el Plan Parcial que afecta al sector SUZ-Di 1 del PGOU de Biota (Z), que desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Biota, con las modificaciones resultantes de los informes emitidos.

Segundo.- Remitir, con carácter previo a la publicación, un ejemplar del documento aprobado definitivamente, con acreditación suficiente de su correspondencia con la aprobación definitiva, al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en soporte digital con los criterios de la norma técnica de planeamiento.

Tercero.- Publicar el Acuerdo de aprobación definitiva en la sección provincial de Zaragoza del "Boletín Oficial de Aragón", así como el texto íntegro de la normativa urbanística del Plan Parcial.

Cuarto.- Inscribir el Acuerdo de aprobación definitiva en el Libro Registro de Instrumentos de Ordenación y Gestión, tal y como establece el artículo 145 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños Municipios aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón."

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón con sede en Zaragoza, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

5 de mayo de 2025

Número 83

csv: BOA20250505033

Durante dicho plazo podrá ser examinado en las dependencias municipales, así como en la Sede electrónica de este Ayuntamiento, <https://biota.sedelectronica.es/>.

Biota, 21 de abril de 2025.- El Alcalde, Ezequiel Marco Elorri.



ANEXO. DN-NU Normas Urbanísticas.

Índice.

DN-NU Normas Urbanísticas.

Título I. Disposiciones generales.

Capítulo primero. Objeto, alcance y ámbito de aplicación.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Artículo 2. Régimen de aplicación.

Artículo 3. Revisión.

Artículo 4. Modificación.

Capítulo segundo. Efectos de su aprobación.

Artículo 5. Obligatoriedad.

Artículo 6. Publicidad.

Artículo 7. Ejecutividad y vigencia.

Capítulo tercero. Desarrollo, gestión y ejecución.

Artículo 8. Instrumento de desarrollo.

Artículo 9. Sistema de actuación.

Artículo 10. Reparcelación.

Artículo 11. Proyecto de urbanización.

Artículo 12. Obras de urbanización.

Artículo 13. Estudios de detalle.



Artículo 14. Carácter de la urbanización.

Título II. Condiciones generales de los usos.

Capítulo primero. Disposiciones generales.

Artículo 15. Compatibilidad entre usos.

Artículo 16. Situación de los usos.

Artículo 17. Limitaciones de los usos.

Artículo 18. Tipos de usos.

Capítulo segundo. Condiciones de los usos.

Artículo 19. Uso industrial.

Artículo 20. Uso terciario.

Artículo 21. Uso dotacional.

Artículo 22. Uso residencial.

Título III. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 23. Disposiciones generales.

Artículo 24. Capacidad de edificar.

Capítulo primero. Dimensiones y forma.

Artículo 25. Definiciones sobre la parcela.

Artículo 26. Definiciones sobre la posición de la edificación.

Artículo 27. Definiciones sobre el volumen y la forma de la edificación.

Capítulo segundo. Higiene y calidad.



Artículo 28. Condiciones de higiene y calidad.

Artículo 29. Límites de funcionamiento.

Artículo 30. Vertido de aguas residuales industriales.

Artículo 31. Condiciones de los locales.

Artículo 32. Aseos.

Artículo 33. Instalaciones contra incendios.

Capítulo tercero. Dotación de servicios.

Artículo 34. Condiciones de las dotaciones de los edificios.

Capítulo cuarto. Seguridad.

Artículo 35. Condiciones de seguridad.

Capítulo quinto. Estéticas.

Artículo 36. Condiciones estéticas.

Título IV. Condiciones de las obras de urbanización.

Artículo 37. Disposiciones generales.

Capítulo primero. Vías públicas. Red viaria.

Artículo 38. Red viaria.

Capítulo segundo. Espacios libres públicos.

Artículo 39. Espacios libres públicos.

Capítulo tercero. Servicios urbanos.

Artículo 40. Red de distribución de agua potable.



Artículo 41. Red de saneamiento.

Artículo 42. Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 43. Red de telecomunicaciones.

Título V. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo primero. Calificación del suelo.

Artículo 44. Calificación del suelo.

Capítulo segundo. Zona industrial – Industria aislada I2.

Artículo 45. Ámbito de aplicación.

Artículo 46. Definición.

Artículo 47. Tipologías de la edificación.

Artículo 48. Usos permitidos.

Artículo 49. Condiciones de la edificación sobre superficie neta de parcela.

Artículo 50. Excepciones sobre la altura de los elementos funcionales necesarios.

Artículo 50. Cerramientos.

Artículo 51. Aparcamientos.

Capítulo tercero. Zona de espacios libres de uso público Zv.

Artículo 52. Ámbito de aplicación.

Artículo 53. Definición.

Artículo 54. Tipología.

Artículo 55. Usos permitidos.



DN-NU Normas Urbanísticas.

Título I. Disposiciones generales.

Capítulo primero. Objeto, alcance y ámbito de aplicación.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas se refieren y afectan al suelo ordenado por el Plan Parcial Industrial del Sector “S-1”, clasificado como suelo urbanizable delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Biota, sito en el paraje “La Rodaza” de dicha localidad, con una superficie de 28.105,30 m².

El objeto de estas Normas es el de regular con el detalle necesario el desarrollo de las actividades urbanizadoras, edificatorias y de uso del suelo, de forma que se propicie la sanidad, la seguridad y el bienestar de los usuarios afectados por las mismas.

Artículo 2. Régimen de aplicación.

Las disposiciones del presente Plan Parcial se sujetarán al Plan General de Ordenación Urbana de Biota, cuyas determinaciones no podrán modificar.

Estas Normas se interpretarán y desarrollarán por el propio Ayuntamiento, en los actos de su competencia, con sujeción a la finalidad y espíritu expresados en la Memoria, según el sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes existentes. En los casos de duda, prevalecerá la solución técnica más favorable al bien hacer profesional, a las dotaciones, servicios, interés comunitario y mejora ambiental del municipio.

No obstante, será de aplicación toda la legislación de procedimiento administrativo vigente.

Artículo 3. Revisión.

El presente Plan Parcial será objeto de revisión en los casos siguientes:

1. Cuando existan desviaciones importantes en el cumplimiento de las actuaciones marcadas en el Plan de Etapas.
2. Cuando se produzca la revisión del Plan General y, como consecuencia, de todos los documentos de rango inferior.



Artículo 4. Modificación.

Cuando las circunstancias existentes en el momento de la redacción del presente Plan Parcial variasen de forma que fuera aconsejable variar alguna de sus determinaciones, dicho Plan será susceptible de modificación, total o parcial, teniendo en cuenta lo siguiente:

1. Cualquier propuesta de modificación deberá tener el mismo grado de precisión que este Plan Parcial, debiendo justificarse que el nivel de incidencia sobre el mismo no comporta su revisión.
2. La tramitación de las propuestas de modificación se ajustará al mismo procedimiento utilizado para la aprobación del presente Plan.

Capítulo segundo. Efectos de su aprobación.

Artículo 5. Obligatoriedad.

En tanto el presente Plan Parcial no sea derogado o modificado con arreglo a derecho, total o parcialmente, por otro, los particulares, al igual que las Administraciones Públicas, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones en él contenidas.

Artículo 6. Publicidad.

El Plan Parcial, con todos sus documentos, será público y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento.

Artículo 7. Ejecutividad y vigencia.

El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente al de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y del texto íntegro de las Ordenanzas que contiene en el "Boletín Oficial de la Provincia" y será inmediatamente ejecutivo.

Su vigencia es indefinida, hasta que se den los supuestos del artículo 3 de estas Normas y se acuerde y se publique su suspensión, modificación o sustitución por otra normativa.



Capítulo tercero. Desarrollo, gestión y ejecución.

Artículo 8. Instrumento de desarrollo.

El presente Plan Parcial constituye el instrumento de desarrollo del Sector "S1" del suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Biota (Zaragoza).

Artículo 9. Sistema de actuación.

Para la ejecución del presente Plan Parcial, y a los efectos de garantizar el reparto equitativo de beneficios y cargas, se ha delimitado una única Unidad de Ejecución, que abarca la totalidad del suelo ordenado por el mismo.

Con el procedimiento previsto en el artículo 138.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón de 2014 (TRLUA-14), el Ayuntamiento podrá modificar la delimitación de la unidad de ejecución prevista. Deberá garantizarse, en cualquier caso, que las nuevas unidades delimitadas permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie.

El sistema de actuación será el de Compensación. A estos efectos, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema. Sin embargo, mediante el procedimiento contemplado en el artículo 122.3 TRLUA-14, podrá modificarse el sistema y optar por cualquiera de los establecidos en dicha Ley.

Artículo 10. Reparcelación.

La reparcelación es la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su posterior división ajustada al planeamiento, distribuyendo justamente los beneficios y cargas de la actividad urbanística y localizando el aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento, concretando también en lugar de las parcelas cuyo aprovechamiento corresponde al municipio, en su caso.

Artículo 11. Proyecto de urbanización.

El Proyecto de Urbanización es el proyecto de obras que tiene por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento.



Abarcará el ámbito completo de la única unidad de ejecución delimitada, para el desarrollo integral de las obras y servicios de urbanización, vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, etc. Incluirá, asimismo, las obras necesarias para la conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos, en caso necesario.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan que desarrolla, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

El Proyecto de Urbanización establecerá las condiciones en que habrán de ser efectuadas las acometidas a las distintas redes de servicio del área: agua, saneamiento, electricidad y redes públicas de telecomunicaciones. Estas condiciones se ajustarán a lo dispuesto en las respectivas normativas sectoriales de aplicación.

El Proyecto de Urbanización podrá delimitar dos o más fases para su ejecución, siempre y cuando cada una de dichas fases incluya ámbitos en los que se justifique su autonomía funcional que permita, de acuerdo con el art. 123 TRLUA-14, la recepción independiente de cada una de estas fases por el Ayuntamiento.

A tal fin, el Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras que comprenda cada una de las fases y desglosará en documentación aneja las obras correspondientes a cada una de ellas con el grado de detalle suficiente para su contratación independiente.

Artículo 12. Obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización previstas en el artículo anterior, cuya ejecución es necesaria para poder acometer la edificación de los solares y cuyo coste será asumido por los propietarios y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, serán las siguientes:

- a) Obras de vialidad. (Movimiento de tierras, explanaciones, pavimentación, etc).
- b) Obras de abastecimiento de agua. (Distribución de agua potable, riego e incendios, acometidas, etc).
- c) Obras de evacuación de aguas negras y pluviales. (Colectores generales y ramales de derivación, pozos cabeceros y de registro, acometidas, sumideros, etc).
- d) Suministro de energía eléctrica. (Distribución, acometidas, etc).



- e) Alumbrado público, (red de alimentación, farolas, etc).
 - f) Conducciones de telecomunicaciones.
 - g) Jardinería, arbolado, mobiliario urbano.
 - h) Y demás dotaciones locales previstas en el Plan Parcial.
2. Correrán igualmente a cargo de los propietarios y demás titulares de aprovechamientos subjetivos las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones y extinción de arrendamientos, derechos de superficie u otras ocupaciones que exijan la ejecución del presente Plan Parcial.
3. También serán de su cuenta los gastos originados por la redacción y tramitación del presente Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización que se redacten en desarrollo del mismo, así como del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 13. Estudios de detalle.

1. Los Estudios de detalle pueden formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el presente Plan Parcial.
2. Su contenido y finalidad podrá prever, modificar o reajustar, según los casos:
 - a) Pueden señalar y modificar alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural, ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
 - b) Modificar la ordenación, composición y condiciones estéticas de los volúmenes edificatorios, pero sin alterar el destino del suelo y su aprovechamiento máximo.
3. Su contenido y procedimiento se establece en los artículos 67 y 68 del TR LUA.

Artículo 14. Carácter de la urbanización.

La urbanización será de titularidad pública. La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos corresponderá al municipio, tras su cesión y recepción.

Los espacios libres y el viario serán de titularidad y uso público. La zona industrial será de titularidad y uso privado.



Título II. Condiciones generales de los usos.

Capítulo primero. Disposiciones generales.

Artículo 15. Compatibilidad entre usos.

La compatibilidad de los usos es su capacidad para coexistir en un mismo ámbito.

Existen diferentes categorías:

- Uso global: uso genérico mayoritario dentro de un ámbito de ordenación, que responde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial y dotacional.
- Uso pormenorizado: hace referencia a las distintas tipologías que pueden diferenciarse en los usos globales.
- Uso mayoritario: el que dispone de una mayor superficie edificable en metros cuadrados de techo en una actuación urbanizadora.
- Uso característico: el mayoritario de los usos integrados en una misma área de reparto, aplicable para el establecimiento de coeficientes de homogeneización y por tanto, de la determinación del aprovechamiento.
- Uso compatible: los que el planeamiento determina que se pueden disponer conjuntamente con el mayoritario en una actuación.
- Uso preexistente: El materializado lícitamente en una parcela concreta o zona de ordenación urbana.
- Usos fuera de ordenación: usos establecidos con anterioridad a la aprobación del plan que no se encuentren conformes con el mismo. Las obras que se pueden realizar sobre ellos se definen en el artículo 82 del TR LUA. Y consisten en que no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.
- Usos permitidos: son los que se ajustan al uso característico y compatible, y por tanto se permite expresamente su implantación en una actuación por el planeamiento. También los que sean temporalmente autorizados por la Administración.



- Usos prohibidos: son aquellos que no se ajustan al uso característico y compatible y por lo tanto se prohíbe su implantación en el ámbito de actuación en cuestión por el planeamiento.
- Usos tolerados: son aquellos que pueden coexistir en un ámbito, edificio o actuación con los usos permitidos, para ello puede condicionarse la licencia al cumplimiento de ciertas restricciones. Los usos tolerados tomarán como referencia para sus condiciones los usos permitidos.

Los usos tolerados estarán sometidos a las siguientes condiciones:

- A realizar reformas u obras de modificación, deberán adoptar las medidas necesarias que señale el Ayuntamiento para reducir o eliminar las diferencias entre el uso tolerado y las condiciones que constituyen el uso permitido.
- Las obras de ampliación se permiten siempre que éste no sea el motivo de su situación de tolerado.
- La realización de obras no podrá incrementar la molestia, peligro, nocividad o insalubridad que supone el uso tolerado respecto al permitido.
- La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad comportará la pérdida de concesión de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo dicha actividad.

Artículo 16. Situación de los usos.

1. Cuando en un mismo edificio coexistan varios usos, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de uso.
2. En general no se permite situar en plantas inferiores a la baja ninguna actividad que no sea complementaria o vinculada al uso global del edificio o del local de planta baja, si lo hubiera, excluyendo el uso de estacionamiento y trastero.
3. Hay que tener en cuenta que la condición de compatibilidad o incompatibilidad de los usos puede estar determinada a su ubicación dentro del edificio, manzana o parcela, es decir puede permitirse un uso en planta baja y no en superiores, puede permitirse un uso en un edificio exento y no entre medianeras, etc, la presente normativa deberá establecer dichas condiciones.

Artículo 17. Limitaciones de los usos.

1. Se prohíbe todo uso distinto del de estacionamiento de vehículos e instalaciones o trasteros al servicio de los edificios, en planta inferior al primer sótano.



2. En todo caso son usos compatibles, los de zonas verdes y espacios libres, así como los de infraestructuras y servicios urbanos, siempre que no exista norma legal que lo impida.
3. De entre las actividades clasificadas peligrosas, se admiten en suelo urbano las instalaciones y depósitos de combustible, que cumpliendo con la normativa técnica específica y tomando las precauciones necesarias, se instalen con carácter accesorio a otra actividad principal.
4. Las restantes actividades clasificadas se admitirán en suelo urbano en función de las determinaciones de la Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón vigente.

Artículo 18. Tipos de usos.

El presente Plan Parcial contempla los siguientes usos:

- Uso característico:
 - Uso industrial.
- Usos compatibles:
 - Uso terciario.
 - Uso dotacional, en cualquiera de sus clases.
 - Uso de zonas verdes y espacios libres.
 - Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores.
 - Uso residencial, solo se permitirá la construcción de viviendas del guarda, encargado o propietario ligadas al uso principal, siempre mediante justificación de la necesidad de ubicarse en misma parcela que el uso principal y tomando todas las medidas necesarias para garantizar la seguridad y salubridad de la misma.

Capítulo segundo. Condiciones de los usos.

Artículo 19. Uso industrial.

El uso industrial es aquel que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

Su regulación se establece en el artículo 65 PGOU.



Se permite en cualquiera de sus clases siempre que por sí mismas o por la aplicación de las medidas correctoras adecuadas resulten tolerables por la proximidad de viviendas de acuerdo con la normativa sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y legislación sectorial vigente.

Artículo 20. Uso terciario.

Comprende las actividades destinadas al comercio, el ocio o la prestación de servicios.

La regulación de estos usos se establece en los artículos 66 a 70 PGOU, ambos incluidos.

Se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Uso comercial: actividades que tengan por objeto poner a disposición de los consumidores y usuarios, bienes y servicios a particulares o empresas en sede estable, ya sea en local comercial o gran superficie.
- Oficinas: actividades administrativas y burocráticas al servicio del uso industrial dominante.
- Recreativo: restaurantes, cafeterías, bares y similares.
- Garaje y aparcamiento: espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos.

Artículo 21. Uso dotacional.

Comprende las actividades integradas en redes o sistemas destinados a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como para regulación administrativa, educación, cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Su regulación se establece en los artículos 71 a 73 PGOU, ambos incluidos.

Se permiten en cualquiera de sus clases.

Artículo 22. Uso residencial.

El uso residencial es el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas.



Su regulación se establece en los artículos 61 a 64 PGOU, ambos incluidos.

Solo se permitirá la construcción de viviendas del guarda, encargado o propietario ligadas al uso principal, siempre mediante justificación de la necesidad de ubicarse en misma parcela que el uso principal y tomando todas las medidas necesarias para garantizar la seguridad y salubridad de la misma.

Título III. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 23. Disposiciones generales.

Todas las obras de edificación a realizar en el ámbito del Plan Parcial se ajustarán a las condiciones establecidas por la legislación de carácter general que le sean de aplicación, las que se fijan en las Normas Urbanísticas del PGOU y las contempladas en el presente documento.

Las condiciones establecidas en los artículos siguientes serán de obligado cumplimiento en toda obra de nueva planta y en reformas que impliquen modificación sustancial de la edificación existente (ampliaciones en altura, demolición de forjados o muros de fachadas, etc).

En los casos singulares en los que las características de los edificios sometidos a rehabilitación no tengan condiciones suficientes para el cumplimiento de la normativa contenida en este título, el Ayuntamiento podrá conceder, previa justificación bastante, exenciones razonadas al cumplimiento de la misma.

Artículo 24. Capacidad de edificar.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada al cumplimiento de los requisitos del artículo 29 TRLUA-14 y a las condiciones establecidas en los artículos siguientes de estas Normas, y sometida al título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente.

Capítulo primero. Dimensiones y forma.

Artículo 25. Definiciones sobre la parcela.

A los efectos de esta norma se entiende por:

- a) Parcela: unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.



- b) Solar: superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúne las condiciones y los requisitos legalmente establecidos.
- c) Superficie bruta: superficie completa de una parcela que resulte de su medición real mediante levantamiento topográfico.
- d) Superficie neta: superficie de la parcela resultante de deducir de la Bruta la correspondiente a los suelos destinados al uso y dominio públicos.
- e) Alineación: línea que separa terrenos con un régimen jurídico de propiedad y uso diferenciado.
- f) Alineación oficial: es la alineación señalada en el Plano PO-04.1 “Infraestructuras – red viaria. Planta” del presente Plan Parcial que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al Sistema de Espacios Libres Públicos.
- g) Ancho de vía: distancia más corta entre las alineaciones que delimitan la anchura de un viario.
- h) Parcela mínima: es la menor dimensión en superficie que debe tener una parcela para que se puedan autorizar sobre ella la edificabilidad y los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.
- i) Linderos o Lindes: líneas perimetrales que establecen los límites de una parcela; se distingue entre lindero frontal, lateral y trasero. En parcelas con más de un lindero frontal, serán laterales los restantes.
- j) Lindero Frontal o Frente de Parcela: el que delimita la parcela en su contacto con las vías públicas. En las parcelas urbanas, coincide con la alineación oficial.

En el presente Plan Parcial se establece la parcela mínima en 1.000 m².

Artículo 26. Definiciones sobre la posición de la edificación.

A los efectos de esta norma se entiende por:

- a) Ocupación de parcela: se entiende por ocupación de una parcela el porcentaje máximo de ella que pueda ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, cuando se proyecten sobre la superficie neta de la misma.
- b) Retranqueo: es la separación mínima de las líneas de la edificación a los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos. Se distingue retranqueo frontal, lateral y trasero.



- c) Fondo edificable: es la dimensión lineal máxima que alcanza o que puede alcanzar la profundidad de un edificio, medida perpendicularmente a la alineación de vial o la de fachada que se adopten como referencia.
- d) Separación entre edificaciones: es la distancia más corta entre las líneas de edificación de dos edificaciones próximas.
- e) Área de movimiento: está formada por un perímetro cerrado dentro del cual los edificios que se proyecten deberán inscribirse por completo. Las líneas perimetrales que definen el área de movimiento constituirán límites máximos para la posición de las envolventes de los edificios.

En el presente Plan Parcial se establece que las edificaciones podrán colocarse de forma libre en la parcela. Si no se ajustan a alineación oficial, dispondrán en ésta de un cerramiento según lo establecido en el artículo 120 PGOU. (El Ayuntamiento podrá variar esta consideración siempre que beneficie a la superficie de viario o a su accesibilidad).

La ocupación máxima de parcela es del 60% de la parcela neta.

Artículo 27. Definiciones sobre el volumen y la forma de la edificación.

A los efectos de esta norma se entiende por:

- a) Rasante: es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.
- b) Cota de referencia o de origen: es la cota que el planeamiento define para una alineación como origen de la medición de los diversos criterios de medir las alturas de la edificación según el artículo 83 PGOU. Se adopta como tal la rasante en el eje de la calzada definida en el Plano PO-04.2 “Infraestructuras – red viaria. Perfiles” del presente Plan Parcial.
- c) Altura de coronación o del edificio: es la distancia vertical entre la cota de referencia y la línea de cubierta más alta de la edificación.
- d) Altura de cornisa: es la distancia vertical entre la cota de referencia y la intersección entre el plano que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada.
- e) Altura de planta: es la distancia vertical entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.
- f) Altura libre de planta: es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior terminada del techo o falso techo de la misma planta.



- g) Bajo cubierta: es el volumen delimitado por el forjado que forma el techo de la última planta y los planos inclinados de cubierta, susceptible de ser ocupado o habitado.
- h) Volumen de la edificación: es el volumen formado por los planos que delimitan la completa edificación, incluida la cubierta.
- i) Cuerpos volados: son los cuerpos cerrados y abiertos de la edificación que, en plantas altas, sobresalen de los planos de fachada susceptibles de ser ocupados o habitados.
- j) Elementos salientes: son los elementos constructivos e instalaciones que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y no son susceptibles de ser ocupados o habitados.
- k) Pendiente de cubierta: es la inclinación que forma el plano de cubierta con la horizontal, medida en ángulos sexagesimales o en porcentaje.
- l) Planta baja: es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara superior del forjado del suelo no excede de 1 metro, o la distancia que fije el planeamiento de manera justificada en función de las tipologías comunes o tradicionales.
- m) Planta piso o alta: son cada una de las plantas situadas sobre la planta baja.
- n) Semisótano: es la planta de la edificación, situada por debajo de la planta baja, que dispone de huecos de iluminación y ventilación natural, en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es igual o inferior a la distancia establecida para la definición de planta baja del punto anterior.
- o) Sótano: es la planta de la edificación en la que la cara inferior del forjado que forma su techo queda por debajo del nivel de rasante, o la situada por debajo de la planta baja que no sea semisótano.

En el presente Plan Parcial se fija una altura de cornisa de 9 metros, en una planta. Se permitirán zonas en dos plantas que no superen el 30% de la superficie construida en planta.

Se permitirán elementos funcionales de mayor altura, necesarios a la actividad instalada, como depósitos, silos, etc. previa justificación de su necesidad.

La pendiente máxima de la cubierta será del 10%.

En el uso residencial compatible se fija una altura de cornisa de 6 metros y 2 plantas, con una pendiente máxima de la cubierta de 30 grados sexagesimales.



Capítulo segundo. Higiene y calidad.

Artículo 28. Condiciones de higiene y calidad.

Son aquellas que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales.

Los proyectos de obras se realizarán según los criterios de estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento y de recursos, de acuerdo con las normativas vigentes.

La ejecución de las obras se realizará basándose en las buenas prácticas constructivas.

Estas condiciones y las de los artículos 86 a 94 PGOU, ambos incluidos, son de aplicación a las obras de nueva edificación o rehabilitación o reestructuración total de la edificación o local. Así como en aquellas que el Ayuntamiento estime su cumplimiento.

Artículo 29. Límites de funcionamiento.

a) Posibilidades de fuego y explosión: todas las actividades que incluyan en su proceso productivo materias inflamables o explosivas deberán instalar sistemas de seguridad adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para evitar el posible fuego o explosión, así como para combatir estos sucesos en el caso de su aparición. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por el organismo competente en cada caso.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas: no se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones o perturbaciones eléctricas o magnéticas que afecten a las personas o al buen funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de las que originen dicha perturbación.

Se deberán cumplir las disposiciones especiales que sobre estos fenómenos tengan los organismos competentes.



c) Ruidos: el grado de intensidad sonora máximo en el medio ambiente exterior será de 65 dBA de día (de 8:00 a 22:00 h) y de 50 dBA de noche (de 22:00 a 8:00 h).

d) Residuos gaseosos: las actividades calificadas como insalubres, en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo.

e) Olores: No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

Artículo 30. Vertido de aguas residuales industriales.

En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se vaya a incluir en una red de saneamiento general, el Ayuntamiento velará para que las medidas correctoras a tomar por parte de cualquier industria que pretenda utilizar la red de saneamiento y depuración, garanticen que el efluente reúna, por medio de los pretratamientos correspondientes, las condiciones establecidas por la legislación vigente en cuanto a: ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y explosivos; sustancias que supongan la obstrucción del alcantarillado; etc.

Dichas características de los vertidos permitidos en los vertederos o colectores municipales, de acuerdo con el artículo 16 del Reglamento de los Vertidos de Aguas Residuales a las Redes Municipales de Alcantarillado, son las siguientes: (Niveles de emisión o concentración máxima instantánea) :

Parámetros Concentración	Concentración media diaria máxima	instantánea máxima
pH 5	50-9,50	5,50-9,50
Sólidos en suspensión (mg/l)	500,00	1.000,00
Materiales sedimentables (ml/l)	15,00	20,00
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DB05 (mg/l)	500,00	1.000,00
DQO (mg/l)	1.000,00	1.500,00
Temperatura °C	40,00	50,00



BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

5 de mayo de 2025

Número 83

csv: BOA20250505033

Parámetros Concentración	Concentración media diaria máxima	instantánea máxima
Conductividad eléctrica a 25°C (mS/cm)	2,00	4,00
Color	Inapreciable a una dilución 1/40	Inapreciable a una dilución 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)	0,2	0,40
Cromo III (mg/l)	5,00	5,00
Cromo VI (mg/l)	1,00	1,00
Hierro (mg/l)	10,00	10,00
Manganeso (mg/l)	5,00	10,00
Níquel (mg/l)	2,00	5,00
Mercurio (mg/l)	0,05	0,10
Plomo (mg/l)	1,00	1,00
Selenio (mg/l)	1,00	1,00
Estaño (mg/l)	2,00	5,00
Cobre (mg/l)	2,00	3,00
Zinc (mg/l)	5,00	10,00
Cianuros (mg/l)	2,00	2,00
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	1.000,00
Fluoruros (mg/l)	12,00	15,00
Fósforo total (mg/l)	15,00	30,00
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	35,00	85,00
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20,00	65,00
Aceites y grasas (mg/l)	100,00	150,00
Fenoles totales (mg/l)	5,00	5,00
Aldehídos (mg/l)	2,00	2,00
Detergentes (mg/l)	6,00	6,00
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50



Parámetros Concentración	Concentración media diaria máxima	instantánea máxima
-------------------------------------	--	-------------------------------

Toxicidad (U.T.)	15,00	30,00
------------------	-------	-------

Los límites de esta tabla referentes a metales se consideran como concentración total de los mismos.

La suma de las fracciones de concentración real/concentración límite relativa a los elementos tóxicos (arsénico, cadmio, cromo, níquel, mercurio, plomo, selenio y zinc) no superará el valor de 5.

2. La enumeración anterior se entenderá sin perjuicio de la limitación o prohibición de emisiones de otros contaminantes no especificados en esta tabla o a las cantidades inferiores que reglamentariamente se determinen en la legislación vigente.

Para otros contaminantes, se estará a la tabla del artículo 102.1.2. de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de Zaragoza o reglamentación sectorial vigente.

Cada parcela contará con una arqueta de control de vertido, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o Administración inspectora competente. Dichas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en la parcela y estarán situadas en la respectiva acometida individual, antes de su conexión a la red de alcantarillado, en terreno de dominio público.

Artículo 31. Condiciones de los locales.

Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie por cada empleado de 2 m² y un volumen de 10 m³, y se exigirá la iluminación y ventilación natural o artificial del local de acuerdo a las ordenanzas establecidas para cada caso concreto por el organismo competente y que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento.

Artículo 32. Aseos.

Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.



Artículo 33. Instalaciones contra incendios.

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, determine el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Capítulo tercero. Dotación de servicios.

Artículo 34. Condiciones de las dotaciones de los edificios.

Se denomina dotaciones de los edificios, al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios necesarios para su desarrollo, que garanticen el buen funcionamiento de los locales según el uso al que estén destinados.

Las instalaciones particulares de las edificaciones no podrán discurrir por el espacio público, salvo los elementos correspondientes a las acometidas, cuyo emplazamiento en el viario público sea exigido.

Se permitirá enrasar en fachada aquellas instalaciones que deban ser accesibles desde el viario público.

La instalación de estos servicios se deberá realizar de acuerdo a las normativas correspondientes y al Código Técnico de la Edificación.

Estas condiciones son de aplicación a todas las obras de nueva edificación o rehabilitación integral, así como para el acondicionamiento o reestructuración total de locales. Así como en todas aquellas obras que los técnicos municipales consideren necesarias.

En el presente Plan Parcial se contemplan las siguientes dotaciones:

1. Dotación de agua.
2. Evacuación.
3. Dotación de energía.
4. Dotación de telecomunicación.
5. Dotación de estacionamiento de vehículos



Las características de dichas dotaciones se describen en los artículos 96 a 105 PGOU, ambos incluidos, y en el Título IV. Obras de urbanización, de estas Normas Urbanísticas.

Capítulo cuarto. Seguridad.

Artículo 35. Condiciones de seguridad.

Son las condiciones que se establecen a las edificaciones con el fin de garantizar la protección de las personas, prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.

Se recogen en el documento básico DB-SUA “Seguridad de utilización y accesibilidad” del CTE y las normativas sectoriales de aplicación. Asimismo, será de aplicación el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Se regulan en los artículos 105 a 114 PGOU, ambos inclusivos, a los que por economía de medios se remite.

Capítulo quinto. Estéticas.

Artículo 36. Condiciones estéticas.

Son las que hacen referencia a la imagen de las edificaciones, sus características formales, dimensionales y constructivas cuyo fin es integrarlo en el conjunto urbano.

Se tendrán en cuenta las condiciones de los artículos 115 a 122 PGOU, ambos inclusive, y lo siguiente:

- a) Se autoriza con carácter general el empleo de cuantos materiales normales se utilizan en este tipo de edificaciones industriales, sin más limitaciones que las derivadas de la adecuación de las mismas al entorno natural, en el ámbito de su propia tipología, y las de mantener las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental.
- b) El Ayuntamiento podrá exigir toda la documentación gráfica o escrita que considere oportuna para garantizar estas condiciones a la hora de solicitar licencia municipal.
- c) Con carácter general, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:



1. Fachadas: es el paramento de cierre vertical que define la volumetría exterior de la edificación. Su tratamiento será unitario y su composición cuidada, tratando sus elementos de manera adecuada.

Todos los elementos constructivos y planos de la edificación con vista desde el exterior tendrán tratamiento de fachada.

Los paramentos de fachada se acabarán mediante enfoscado y pintado, ladrillo cara vista, bloque visto de hormigón, paneles prefabricados de chapa u hormigón, etc...

2. Cubiertas: se construirán, preferentemente, a dos o más aguas buscando la simplicidad constructiva.

Su pendiente máxima será del 10%.

Los materiales de cobertura serán la teja curva o plana, la chapa metálica, etc.

Se permiten cubiertas planas, azoteas y terrazas.

3. Construcciones funcionales: son aquellas necesarias para el normal funcionamiento de las industrias, tales como silos, depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc...

Las excepciones sobre la altura de los elementos funcionales necesarios vendrán condicionadas a informe expreso del Ayuntamiento, que las podrá conceder sin otro trámite solo en el caso de que las alturas que se propongan no queden desproporcionadas al entorno, o resulten fuera de escala dentro de la panorámica del municipio.

4. Cerramientos: en caso de retranqueo de la edificación, las alineaciones de los frentes de fachada se materializarán con cerca según lo establecido en el artículo 120 PGOU. (El Ayuntamiento podrá variar esta consideración siempre que beneficie a la superficie de viario o a su accesibilidad).

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra, antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

5. Espacios libres en el interior de parcelas: los espacios libres en el interior de las parcelas podrán destinarse a aparcamientos, zona verde, o ambos. Su cuidado y



mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria. Queda prohibido usar estos espacios como vertido de desperdicios y en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

6. El almacenamiento de materiales, productos, y de cuantos elementos de fabricación que no resulten estéticos, se situará de forma que no resulten visibles desde las vías públicas.

Título IV. Condiciones de las obras de urbanización.

Artículo 37. Disposiciones generales.

Las obras de urbanización cumplirán las condiciones generales del Título IV de las Normas Urbanísticas del PGOU y las condiciones particulares que se reflejan en los artículos siguientes, que serán de aplicación obligatoria para la redacción del Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo del presente Plan Parcial.

Capítulo primero. Vías públicas. Red viaria.

Artículo 38. Red viaria.

Consiste en un viario perimetral, prolongación del acceso oeste (Vial B) y que circunda los terrenos por el sur (vial A) hasta el vial de separación entre la UE-4 y el Sector S-1.

El Vial A se proyecta de 12 metros de anchura con sección tipo de 1+2,5+7,5+1, (acera + aparcamiento + calzada + acera), con doble sentido de circulación.

El Vial B será como el A, pero al estar incluido en el Sector de forma parcial, se proyecta su ejecución de 7 metros de anchura con sección tipo de 1+2,5+3,5 (acera + aparcamiento + semicalzada).

La capa de rodadura de la calzada será de aglomerado asfáltico en caliente sobre base de material granular compactado. La zona de aparcamientos se construirá asimismo de aglomerado asfáltico.

Se colocará bordillo prismático de hormigón prefabricado y rigola de hormigón moldeado "in situ" en encintado de aceras y en separación de la zona de calzada y la zona de aparcamientos.

Estas zonas de aparcamiento se prevén para 75 plazas.



Para el cálculo de la sección del firme se atenderá al Estudio Geotécnico realizados por OfiGeo-Oficina Geotécnica en febrero de 2022 y a la Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre, por la que se aprueba la Norma 6.1 IC "Secciones de firme", de la Instrucción de carreteras, con las siguientes consideraciones:

Categoría de tráfico pesado : T32 (IMDp: $\geq 50 < 100$).

- Categoría de explanada: E2.
- Tipo de suelo: Adecuado.

Capítulo segundo. Espacios libres públicos.

Artículo 39. Espacios libres públicos.

En el presente Plan Parcial se han considerado parques y jardines, en áreas de 1.583,81 m² de superficie en la que puede inscribirse una circunferencia de unos 36 m; y una banda junto al viario de 665,52 m² de superficie, con una anchura de 10 m y una longitud de 66,55 m.

Se efectúa una previsión de una plantación mínima de un árbol cada 50 m² en los parques y jardines y de un árbol cada 25 m² en las franjas arboladas perimetrales. (Artículo 85.2 RPA-02).

El sistema de riego tendrá que adecuarse a la vegetación y se utilizarán aquellos que minimicen el consumo de agua y de energía como la micro-irrigación, el riego por goteo o red de aspersores regulados por programador, o detectores de humedad para controlar la frecuencia del riego, sobre todo en días de lluvia. En la medida de lo posible, se utilizará como agua de riego la procedente de los captadores de agua de lluvia.

Capítulo tercero. Servicios urbanos.

Artículo 40. Red de distribución de agua potable.

Abastecimiento de agua.

Según informe del Ayuntamiento de fecha 10 de noviembre de 2023 (anexo número 2), Biota dispone de 6 captaciones: Canal de las Bardenas, 2 drenajes en el río Arba de Luesia, Fuente del Diablo, Fuente de la Teja, y Acequia de riego número 5 del Canal de Bardenas.



Del primero, 2 bombas sumergidas impulsan el agua hasta la balsa de agua bruta de 10.000 m³ de capacidad por una tubería de PVC de 200 mm, o bien hasta los propios depósitos. Los depósitos son dos, el viejo, de hormigón y distribución circular, de 350 m³ y el nuevo, de hormigón, de cabecera circular y también de 350 m³.

En el año 2021 el caudal medio distribuido desde los depósitos de agua tratada fue de 1.061 m³/día, y censo de 948 habitantes.

Dotación de agua y caudal de cálculo.

Según informe de 21 de septiembre de 2023 de la Cooperativa, (anexo número 1) la nueva instalación de la Cooperativa (que supone el 89,68% de la superficie total) tendrá un consumo de únicamente 1.400 m³/anuales, muy inferior al considerado en el Plan Parcial. En el resto del Sector se adopta una dotación de 0,75 l/sg.Ha bruta.

De esta forma el consumo anual será:

$$1.400\text{m}^3 + [(2,81\text{Ha} * 0,1032 * 0,75\text{l/sg.Ha}) * 86.400 * 365] / 1000 \approx 8.260\text{m}^3$$

Lo que supone un consumo diario de: $8.260 \text{ m}^3 / 365 \text{ días} \approx 23 \text{ m}^3/\text{día}$.

Este consumo supone un incremento de poco más del 2% del existente actualmente, por lo que no es necesario ampliar la concesión actual ni se necesitará modificar y/o ampliar las actuales infraestructuras de abastecimiento municipales.

El caudal que deberá tenerse en cuenta en el Proyecto de Urbanización para el cálculo de la red de distribución de agua lo determinamos por el método usual de considerar que el consumo se realiza en 10 horas:

$$\text{Caudal de cálculo: } 23 * 1000 / (10 * 3.600) \approx 0,65 \text{ l/sg.}$$

Red de distribución.

La red de distribución de agua acomete a la red existente en el vial este de la UE-4 y se proyecta siguiendo la estructura viaria.



Discurrirá bajo las aceras, a una profundidad mínima de 1,00 m de la rasante de estas. Las tuberías serán de PVC Ø 125 m/m, de 10 ATS de presión de trabajo. Se colocarán en zanja sobre lecho de arena.

Las parcelas cuentan con toma de agua potable por el citado vial este.

En la instalación se prevén válvulas de corte, hidrantes, bocas de riego, desagües a la red de saneamiento en puntos bajos, etc.

Será obligatoria la instalación de elementos de control de consumo.

Si la finca tiene un solo consumo, se colocará el contador en su fachada a una altura de 80 a 120 centímetros y con un tape homologado.

Si la finca tiene varios consumos, deberá contar con un cuarto situado en zona común, dentro del cual se instalará la batería de contadores con llave de corte general y desagüe sifónico, conectado con la red particular de saneamiento.

Artículo 41. Red de saneamiento.

1. Se proyecta red separativa para evacuación de aguas negras y pluviales.

El trazado de la red de pluviales discurre bajo el eje de la calzada de los viarios al oeste y sur del polígono y se conduce hasta la Acequia del Molinar, mediante una tubería de PVC de diámetro mínimo 400 mm. La pendiente media será del 1,5%.

El caudal de aguas pluviales a desaguar se determinará en el Proyecto de Urbanización utilizando la fórmula racional propuesta por la Instrucción de Carreteras:

$$Q = CIA/360.$$

Donde Q = máximo caudal previsible en m³/sg.

C = coeficiente de escorrentía.

I = intensidad de lluvia en mm/h.

A = superficie de la cuenca en Ha.



Para la determinación del coeficiente de escorrentía C , se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Para el viario y superficie de parcela pavimentada o ocupada por la edificación se adoptará el valor de $C = 0,70$.
- Para resto de superficies, por estar destinadas a zonas verdes, se adoptará $C = 0,30$.

Para la determinación de la intensidad de la lluvia se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se considerará una precipitación horaria máxima de 30 mm/h.
- La máxima avenida se producirá en un aguacero cuya duración coincida con el tiempo de concentración. Se estima este tiempo en 20 minutos, y la intensidad en este tiempo $I_{20} = 60$ mm/h.
- La superficie de la cuenca será la oportuna en cada caso, a definir en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Por lo que respecta a las aguas negras, acometen a la red existente en el vial al este del polígono. Esta red es de tubería de hormigón de $\varnothing 30$ cm. La pendiente media de esta tubería es del 1,2%. Esta tubería es capaz de evacuar aproximadamente 65 l/sg a una velocidad de 1,30 m/sg, equivalente a una población de más de 10.000 habitantes, 10 veces la población de Biota. El caudal de aguas negras será igual a los caudales de cálculo del abastecimiento de agua potable, con un consumo estimado de un 25%, es decir 0,50 l/sg, representando un incremento de menos del 1%, por lo que la red existente es capaz sobradamente de absorberlos.

Antes del vertido de las aguas negras industriales es necesario tratarlas para que adquieran las características que la normativa vigente exige para cualquier agua que haya de incorporarse a un vertedero o colector municipal.

Cada parcela contará con una arqueta de control de vertido, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o Administración inspectora competente. Dichas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en la parcela y estarán situadas en la respectiva acometida individual, antes de su conexión a la red de alcantarillado, en terreno de dominio público.

Todas las conducciones serán subterráneas y se proyectan siguiendo el trazado de la red viaria, discurriendo bajo el eje de las calzadas, a una profundidad mínima de 1,00 m de la rasante de dicha calzada, medida desde la generatriz superior de la tubería.



Se colocarán pozos de registro en todos los cambios de dirección de la red, tanto en planta como en alzado, y en los tramos rectos de ésta a una distancia máxima de 50 metros.

Para la evacuación en los viales de las aguas pluviales se prevén sumideros en calzada.

Las parcelas cuentan con toma de agua potable por el citado vial este.

2. De acuerdo con las directrices del Instituto Aragonés del Agua, debe señalarse lo siguiente:

Las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales, de acuerdo con lo establecido en el punto número 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración serán, para el caso que nos ocupa, 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante equivalente, la cantidad mayor. Además, será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

Asimismo, se tendrán en cuenta los siguientes principios y criterios:

- Los Planes zonales y municipales de saneamiento de aguas residuales tenderán a concentrar el tratamiento de los vertidos en el menor número posible de estaciones depuradoras.
- Como norma general, se recomienda que no haya más de una estación depuradora por cada término municipal.
- Los planeamientos municipales incluirán, dentro de sus Sistemas Generales, suelo calificado para los siguientes usos: colectores generales, estación depuradora (a menos que el Plan Zonal prevea una estación supramunicipal en otro término) y emisarios e interceptores.
- La distancia de la estación depuradora de aguas residuales al suelo urbano será la suficiente para evitar que la propagación de olores y ruidos afecte a zonas habitadas. En cualquier caso, si la distancia fuera insuficiente se ejecutarán medidas correctoras en la planta depuradora.
- A los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes se les aplicarán, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:
 - En suelos residenciales, 450 euros por vivienda.
 - En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante



equivalente. Además, será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

- En cumplimiento de lo establecido en la legislación urbanística y en el artículo 30 de la Ley de 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua de Aragón, en relación con la asunción por los propietarios de suelo de las cargas urbanísticas derivadas de la ampliación o refuerzo necesario de las infraestructuras de saneamiento y depuración así como la conexión con las mismas, los municipios vendrán obligados, en el desarrollo y gestión de su correspondiente planeamiento urbanístico, a transferir efectivamente el producto de tales cargas urbanísticas al Instituto Aragonés del Agua en el caso de que él sea quien vaya a ejecutar dichas infraestructuras. Igual obligación de transferencia recaerá sobre una entidad supramunicipal en el caso de que sea ella a la que se le deleguen las competencias de saneamiento y depuración.

El Instituto Aragonés del Agua o la entidad municipal correspondiente, no autorizarán la conexión de los nuevos desarrollos urbanísticos con las infraestructuras existentes de depuración y saneamiento en el caso de que no se hayan cumplido por los Ayuntamientos las obligaciones referidas en el párrafo anterior.

Como norma general, se recomienda el diseño de redes unitarias con los siguientes principios:

- Las escorrentías de origen urbano deberán ser recogidas en la red unitaria de saneamiento para conducirlas a la estación depuradora.
- La red se diseñará de tal forma que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otras procedencias (como aliviaderos de acequias y asimilables) no puedan entrar a la red unitaria.
- Como norma general, se recomienda que no se produzcan vertidos por los aliviaderos del sistema para caudales inferiores a 3 veces el caudal máximo de tiempo seco. Para conseguirlo se recomienda la incorporación a las redes de tanques de tormentas.

Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas de vertido:

- La Ordenanza municipal de vertido.
- El Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.



3. Se incorpora como anexo a las presentes Normas Urbanísticas el citado Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

Artículo 42. Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Las parcelas cuentan con acometida de suministro de energía eléctrica por el vial este, por lo que no se proyecta esta instalación.

Respecto del alumbrado público, se proyectará para garantizar un nivel mínimo medido sobre el pavimento de viales de 8 lux.

El trazado de la red se proyecta siguiendo la estructura viaria, bajo el eje de la acera, de forma que se dé servicio a todas las parcelas del polígono.

Se colocarán báculos de 10 m de altura con luminaria estanca y lámpara tipo led, en aceras, según el modelo aprobado por el Ayuntamiento.

En el plano correspondiente del Plan Parcial se grafía un esquema de esta instalación.

Artículo 43. Red de telecomunicaciones.

La instalación se ajustará a la legislación sectorial en vigor, concretamente la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, a la que deberá darse cumplimiento en el Proyecto de Urbanización.

El trazado de la red se proyecta siguiendo la estructura viaria, bajo el eje de la acera, de forma que se dé servicio a todas las parcelas del polígono. En el plano correspondiente del Plan Parcial se grafía un esquema de esta instalación, que se proyecta subterránea, bajo las aceras.

Título V. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo primero. Calificación del suelo.

Artículo 44. Calificación del suelo.

Denominamos zona a la unidad territorial diferenciada en base a su destino en la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial, cuyos parámetros principales



son las condiciones de tipología y volumen de la edificación y los usos permitidos y prohibidos en la misma.

Se establecen las siguientes zonas:

- Zona industrial. Industria aislada. Clave I2.
- Zona de espacios libres de uso público. Clave ZV.

Capítulo segundo. Zona industrial – Industria aislada I2.

Artículo 45. Ámbito de aplicación.

El definido en los Planos de Ordenación.

Artículo 46. Definición.

Constituye la zona destinada a la ubicación industrial.

Artículo 47. Tipologías de la edificación.

Se trata de industrias que por su tamaño o sus condiciones requieren de parcelas de gran dimensión o con mucho espacio libre de parcela. En una misma parcela podrán coexistir varios establecimientos.

Artículo 48. Usos permitidos.

El uso dominante en esta zona es el industrial, según artículo 65 PGOU y artículo 19 de las NU del presente Plan Parcial.

Se permiten los siguientes usos compatibles, en las condiciones del título II de las NU del PGOU y artículos 20, 21 y 22 de las del presente Plan Parcial.

- Uso terciario.
- Uso dotacional, en cualquiera de sus clases.
- Uso de garaje/aparcamiento ligado a los usos anteriores.
- Uso residencial, solo se permitirá la construcción de viviendas del guarda, encargado o propietario ligadas al uso principal, siempre mediante justificación de la necesidad de ubicarse en misma parcela que el uso principal y tomando todas las medidas necesarias para garantizar la seguridad y salubridad de la misma.



Artículo 49. Condiciones de la edificación sobre superficie neta de parcela.

- Superficie mínima de parcela: 1.000 m².
- Edificabilidad neta: 0,72374 m²/m².
- Ocupación máxima de parcela neta: 60%.
- Altura de cornisa: 9 metros, en una planta, salvo elementos funcionales con justificación expresa. Se permitirán zonas en dos plantas que no superen el 30% de la superficie construida en planta.
- Pendiente máxima de cubierta: 10%.

Para el uso residencial compatible se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Superficie construida máxima: 250 m².
- Altura de cornisa: 6,00 m.
- Número de plantas: 2 plantas (PB+1)
- Pendiente máxima cubierta: 30 grados sexagesimales.
- Número máximo de viviendas: una sola vivienda por industria, aunque ésta ocupe más de una parcela.

Artículo 50. Excepciones sobre la altura de los elementos funcionales necesarios.

Las excepciones sobre la altura de los elementos funcionales necesarios vendrán condicionadas a informe expreso del Ayuntamiento, que las podrá conceder sin otro trámite solo en el caso de que las alturas que se propongan no queden desproporcionadas al entorno, o resulten fuera de escala dentro de la panorámica del municipio.

Artículo 50. Cerramientos.

En caso de retranqueo de la edificación, las alineaciones de los frentes de fachada se materializarán con cerca según lo establecido en el artículo 120 PGOU. (El Ayuntamiento podrá variar esta consideración siempre que beneficie a la superficie de viario o a su accesibilidad).

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra, antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.



Artículo 51. Aparcamientos.

Los proyectos de construcción, instalación, etc. u otros documentos para el trámite de implantación de usos, contendrán entre sus determinaciones la ordenación del interior de las parcelas, de manera que se garantice una dotación de aparcamiento obligatorio de 1 plaza por cada 200 m² construidos o fracción.

En el viario público se contempla la ubicación del resto de plazas de aparcamiento necesarias para totalizar el estándar del artículo 54 TRLUA-14.

Capítulo tercero. Zona de espacios libres de uso público ZV.

Artículo 52. Ámbito de aplicación.

El definido en los Planos de Ordenación.

Artículo 53. Definición.

Se trata de las zonas destinadas a la estancia, el paseo y el esparcimiento de las personas.

Artículo 54. Tipología.

Se trata de espacios libres, ajardinados o no, de morfologías variadas en función de su localización y uso, en el que pueden existir diferentes clases de mobiliario urbano relacionado con la finalidad del mismo.

En su diseño se garantizará la eliminación de obstáculos para las personas con movilidad reducida, adecuándolos a lo estipulado por el Documento Básico DB-SUA-9 "Accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación y del 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.

Artículo 55. Usos permitidos.

Se admite todo tipo de mobiliario urbano, zonas de juegos infantiles, pérgolas y cenadores en las áreas que, por su suficiente dimensión, así determine el Ayuntamiento.



Se permite la colocación en fiestas de instalaciones desmontables, bajo autorización municipal.

Se permiten instalaciones deportivas que no supongan construcción de techos ni cerramientos.