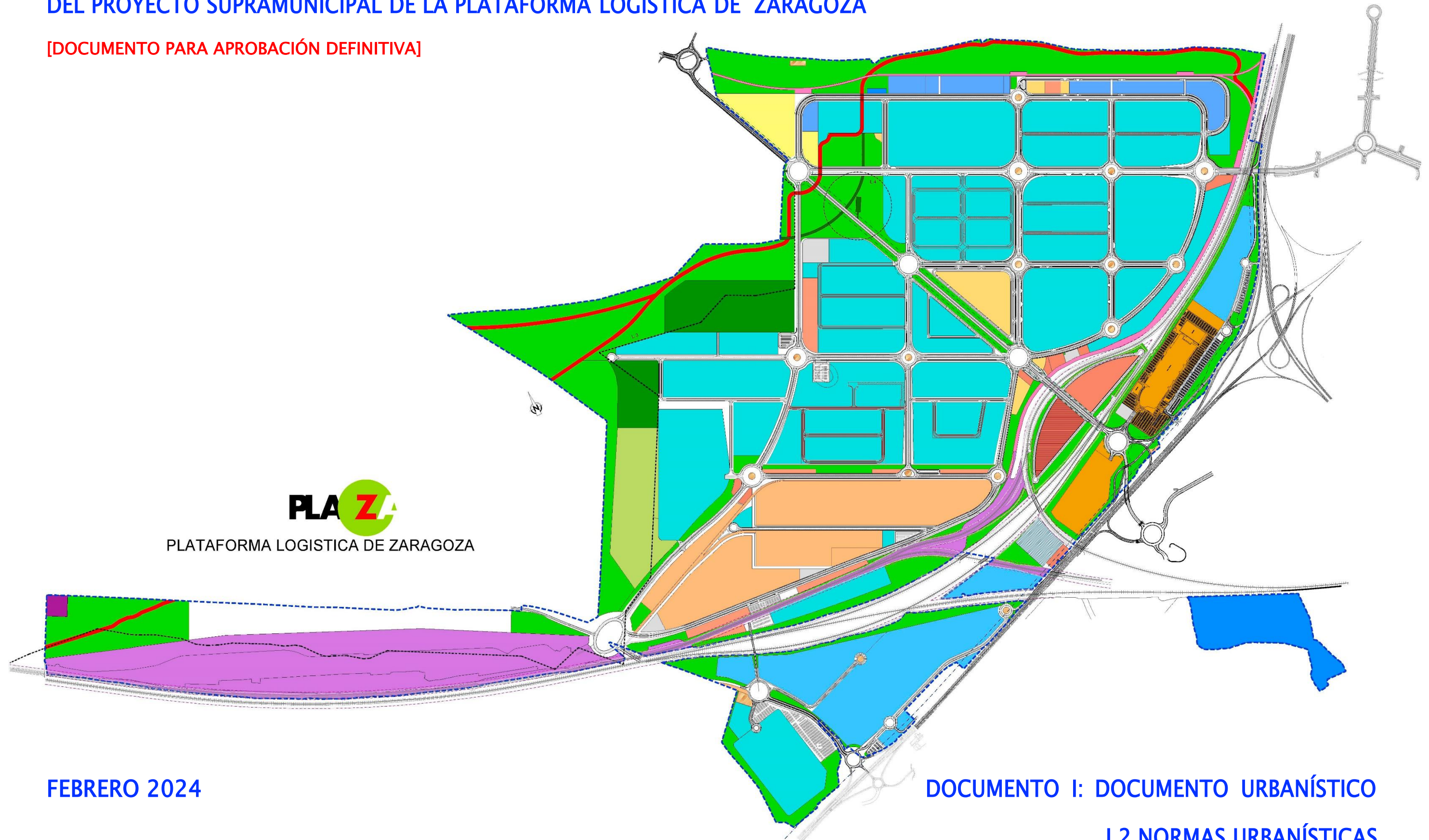


MODIFICADO Nº 12

DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA

[DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA]



FEBRERO 2024

DOCUMENTO I: DOCUMENTO URBANÍSTICO

I.2 NORMAS URBANÍSTICAS

I.2.3 TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PROYECTO SUPRAMUNICIPAL DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA

CONTENIDO

1.- DISPOSICIONES, GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

- 1.1.- Objeto
- 1.2.- Alcance
- 1.3.- Ámbito
- 1.4.- Eficacia
- 1.5.- Vigencia del Proyecto Supramunicipal
- 1.6.- Sistema de actuación.
- 1.7.- Órgano competente para la ejecución del Proyecto Supramunicipal
- 1.8.- Régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.
- 1.9.- Terminología de conceptos
- 1.10.- Supletoriedad
- 1.11.- Conservación de la urbanización

2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- 2.1.- Zonificación y usos pormenorizados
- 2.2.- Desarrollo directo de las áreas delimitadas en el Proyecto Supramunicipal.
- 2.3.- Parcelación
- 2.4.- Modificación puntual del Proyecto Supramunicipal
- 2.5.- Urbanización interior de áreas o subáreas

3.- NORMAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

3.1.- Normas Generales de la Edificación

- 3.1.1.- Medidas de protección por razones de seguridad de lugares expuestos a una eventual explosión.
- 3.1.2.- Medidas de protección por razones de seguridad de la base aérea
- 3.1.3.- Servidumbre aeronáuticas
- 3.1.4.- Compatibilidad de uso aplicando las medidas de protección acústica
- 3.1.5.- Medidas de protección del Canal Imperial de Aragón
- 3.1.6.- Ordenación de la Edificación
- 3.1.7.- Condiciones de ornato
- 3.1.8.- Medidas de protección del medio ambiente
- 3.1.9.- Limitaciones de vertidos
- 3.1.10.- Condiciones de protección contra incendios
- 3.1.11.- Condiciones de estacionamiento y garajes
- 3.1.12.- Condiciones de accesibilidad
- 3.1.13.- Condiciones de evacuación de aguas
- 3.1.14.- Condiciones para la construcción de viales privados
- 3.1.15.- Condiciones para la construcción de pasarelas
- 3.1.16.- Condiciones de protección civil y atención de emergencias
- 3.1.17.- Limitaciones a la propiedad

3.2.– Normas particulares de Zonas

3.2.1.– Sistema General Ferroviario

3.2.2.– Zona Verde de dominio y uso público

3.2.3.– Zona de Reserva Ferroviaria

3.2.4.– Zonas de Infraestructura

3.2.4.1.– Infraestructuras Sanitarias

3.2.4.2.– Infraestructuras Aeropuerto

3.2.4.3.– Infraestructuras eléctricas

3.2.5.– Zonas de equipamientos para servicio de interés público y social

3.2.5.1.– Parque Deportivo

3.2.5.2.– Equipamiento Social

3.2.5.3.– Servicios

3.2.6.– Área Comercial

3.2.7.– Áreas de usos Logísticos

3.2.8.– Red viaria y aparcamientos públicos

3.2.8.1.– Red viaria y aparcamientos públicos

3.2.8.2.– Reserva viales RV

3.2.9.– Vía pecuaria

3.2.10.– Área de Infraestructuras AI

3.2.11.– Sistema General de Infraestructuras SGI

3.2.12.– Aparcamiento Privado

ANEXO N° 1 PLANO N° 2 USOS PORMENORIZADOS

ANEXO N° 2 MAPA SONORO DEL AEROPUERTO

ANEXO N° 3 PLANO DE SERVIDUMBRES AERONAÚTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

1.- DISPOSICIONES, GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

1.1 Objeto

El presente documento tiene por objeto la reglamentación del uso y de la edificación de los suelos incluidos en su ámbito, definido en el Anexo de la Ley 17/2001, de 29 de octubre, sobre la Plataforma Logística de Zaragoza, de conformidad con lo establecido en su artículo 1.2, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 1.3 y 4 de la misma. El objetivo de las presentes normas urbanísticas es garantizar la adecuada inserción de los terrenos objeto de desarrollo en el territorio, su conexión con las redes y servicios necesarios para su puesta en funcionamiento sin perjuicio de la funcionalidad de los existentes, su adaptación al entorno y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

1.2 Alcance

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

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

1.3 Ámbito

Las presentes Normas afectarán a toda actividad relativa al régimen y uso del suelo y de la edificación que se realice en el ámbito físico del presente Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza.

Quedarán igualmente afectadas aquellas otras actividades que, aún fuera del ámbito físico definido, tengan por objeto la realización de las conexiones necesarias con los sistemas de infraestructuras procedentes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.3 de

la Ley 17/2001, de 29 de octubre, sobre la Plataforma Logística de Zaragoza.

La superficie total del ámbito del Proyecto es de 13.457.239 m², incluidos los Sistemas Generales Ferroviarios.

El ámbito delimitado para el desarrollo del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza se encuentra dentro del término municipal de Zaragoza.

1.4 Eficacia

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

1.5 Vigencia del Proyecto Supramunicipal

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

1.6 Sistema de actuación

Tomando en consideración los artículos 81.2 y 95.2 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón y de acuerdo con los artículos 3 y 4 de la Ley 17/2001 de la Plataforma Logística de Zaragoza, dado el carácter y promoción pública de la Plataforma, se determina como Sistema de Actuación el de Expropiación. La administración actuante formulará de oficio el Proyecto de Reparcelación.

La declaración de utilidad pública e interés social a efectos de la expropiación de los bienes y derechos afectados en el ámbito delimitado para la Plataforma, se establece de manera explícita en el artículo 4 de la Ley 17/2001.

La Sociedad Plataforma Logística de Zaragoza PLAZA S.A. tendrá la condición de beneficiaria de las expropiaciones en virtud de la citada Ley 17/2001.

1.7 Órgano competente para la ejecución del Proyecto Supramunicipal

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

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

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

1.8 Régimen de derechos y obligaciones de los propietarios

De acuerdo con los artículos 76 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón y 1 de la Ley 17/2001 sobre la Plataforma Logística de Zaragoza, así como su Anexo, la aprobación del Proyecto Supramunicipal autoriza la urbanización de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable incluidos en su ámbito.

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

1.9 Terminología de conceptos

Los términos de las presentes Normas Urbanísticas se interpretarán en relación con los conceptos y contenidos del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en vigor, en particular con los recogidos en el Título Segundo de sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas.

1.10 Supletoriedad

En todo lo no especificado expresamente en las presentes Normas, será de aplicación

lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y preceptos de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón

1.11 Conservación de las obras de urbanización

1. La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones y redes de los servicios públicos previstos en este Proyecto Supramunicipal corresponde a los propietarios actuales y futuros de parcelas incluidas en el mismo, estén o no edificadas, que deberán integrarse obligatoriamente en una entidad urbanística de conservación.

La entidad urbanística de conservación deberá constituirse antes de la recepción por PLAZA S.A. de la primera fase de las obras de urbanización de la Plataforma Logística.

Los propietarios de terrenos no incluidos en la primera fase deberán contribuir a los gastos de conservación cuando PLAZA S.A. reciba las obras de urbanización que determinen la conversión en solar de las áreas o subáreas en que se ubiquen sus respectivas parcelas.

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

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

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

2.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.- Zonificación y usos pormenorizados

La calificación del suelo queda establecida de la siguiente manera:

Delimitación de zonas

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

Usos pormenorizados

- | | |
|---|---------|
| - Sistema General Ferroviario | SGF |
| - Sistema General de Infraestructuras | SGI |
| - Zona Verde de dominio y uso público | V |
| - Zona de Reserva Ferroviaria | RF |
| - Zona de Infraestructuras | |
| - Infraestructuras Sanitarias | RIS |
| - Infraestructuras Aeropuerto | RIA |
| - Infraestructuras Eléctricas | RIE |
| - Zonas de Equipamientos para servicios de interés público y social | |
| - Parque Deportivo | PD |
| - Equipamiento Social | ES+CIES |

- | | |
|---|---------|
| - Servicios | EC+CINS |
| - Área comercial | |
| - Área comercial | AC |
| - Áreas de usos Logísticos | |
| - Parque Empresarial | PE |
| - Área Logística Industrial | ALI |
| - Área Logística Intermodal Aeroportuaria | ALIA |
| - Área Logística Intermodal Ferroviaria | ALIF |
| - Área Logística Industrial Comercial | ALIC |
| - Área de Servicios | AS |
| - Red viaria y aparcamientos públicos | |
| - Red viaria y aparcamientos públicos | |
| - Reserva viales | RV |
| - Áreas de Infraestructuras | AI |
| - Vía Pecuaria | |
| - Aparcamiento Privado | AP |

La calificación del suelo y la pormenorización de los usos previstos quedan reflejadas en los Planos de Zonificación y de Usos Pormenorizados.

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

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

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

A. Edificación completa de un área o subárea con instalación industrial singularizada

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

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

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

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

2.3.– Parcelación

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

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

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

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

2.4.– Modificación Puntual del Proyecto Supramunicipal.

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

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

2.5.– Urbanización interior de áreas o subáreas.

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

3.- NORMAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

3.1.- Normas Generales de la Edificación

Son de obligado cumplimiento las Normas Urbanísticas contenidas en el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA exceptuando todo aquello que explícitamente se regula en la presente normativa.

Con carácter particular se establecen las siguientes normas:

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

L1 distancia mínima de seguridad a edificios de baja densidad.

L2 distancia mínima de seguridad a edificios de gran densidad.

En la zona comprendida entre la base militar y el límite L1 no podrá existir ningún tipo de edificación.

En la zona comprendida entre el límite L1 y el L2 sólo se podrá construir edificios considerados de baja densidad (aquellos cuya ocupación es menor de 25 personas)

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

En el plano P-2 Usos Pormenorizados se dibuja el límite L3 (300 m) constituye la “zona próxima de seguridad” en la que no podrán realizarse sin autorización del Ministerio de Defensa obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna.

No obstante, será facultad de la Autoridad competente del Ministerio de Defensa autorizar los aprovechamientos agrícolas o forestales, así como las excavaciones o movimientos de tierra y construcción de cercas o setos, casetas o barracones de carácter temporal e instalaciones de líneas telegráficas, telefónicas y de transporte de energía eléctrica, siempre que inequívocamente no obstaculicen las finalidades militares de la propia zona.

Esta zona se regula por la siguiente normativa: Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional, Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de Zonas de Interés para la defensa nacional,

y la Orden 2392/2006, de 13 de julio (BOE nº 175), del Ministerio de Defensa por la que se señalan los límites de la zona de seguridad de la base aérea de Zaragoza.

3.1.3.- Servidumbres aeronáuticas

Serán de aplicación las directrices establecidas en el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y el Real Decreto 725/1991, de 26 de abril, sobre servidumbres aeronáuticas en la base aérea de Zaragoza, así como la normativa que los desarrolle. Por tanto, las alturas de todas las construcciones de la Plataforma quedan supeditadas y limitadas por las servidumbres aeronáuticas aunque la aplicación de la Normativa Urbanística del Proyecto Supramunicipal permita alturas mayores. En el Anexo nº3 de las presentes Normas Urbanísticas se incorpora el plano con las servidumbres aeronáuticas vigentes.

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

En concreto, será necesario contar con acuerdo favorable previo del órgano competente del Ministerio de Defensa, conforme al artículo 31 del Real Decreto 369/2023 en su actual redacción, para la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores–incluidas las palas–, medios necesarios para la construcción –incluidas las grúas de construcción y similares–) o plantación.

No podrán existir edificaciones en los terrenos incluidos en la circunferencia de 200 metros de radio grafiada en el Plano 2 de Usos Pormenorizados (L4). Se incorpora dicho plano como Anexo nº 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

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

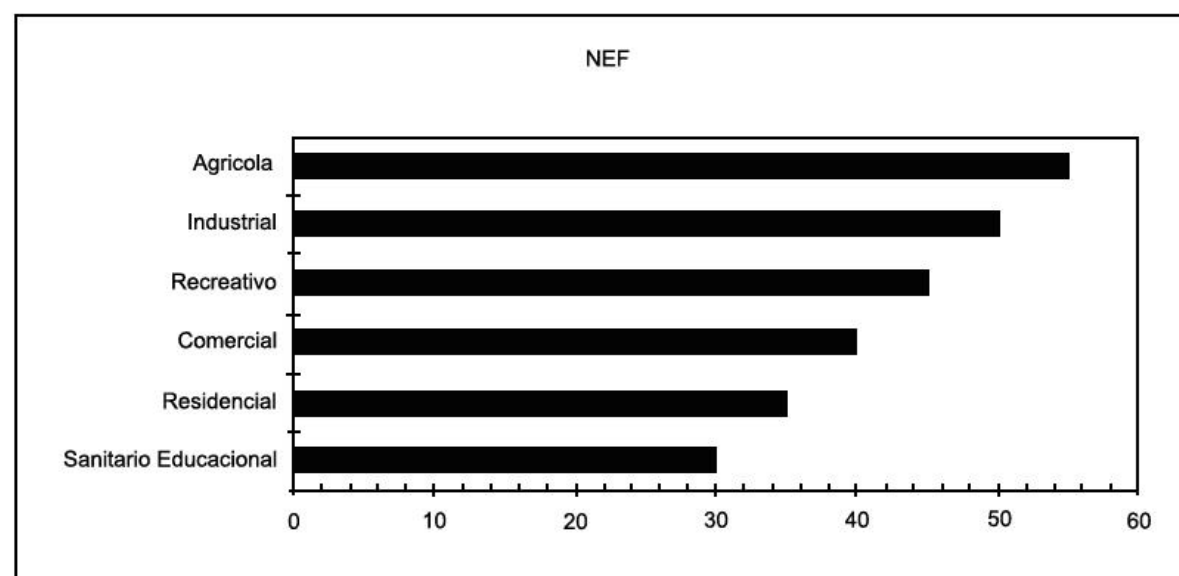


Figura 1: Límites máximos de utilización del uso del suelo según el índice NEF.

Se incorpora al texto de las Normas Urbanísticas como Anexo número 2 el mapa sonoro del aeropuerto con la representación de la Plataforma Logística de Zaragoza.

Como medida de protección acústica se recomienda elevar el nivel de aislamiento acústico de los edificios donde se prevea la estancia continuada de personas.

3.1.5.- Medidas de protección del Canal Imperial de Aragón

De acuerdo con la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, hasta la aprobación definitiva del correspondiente Plan Especial, el otorgamiento de licencias precisará resolución favorable del Director General responsable de Patrimonio Cultural previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural cuando las obras a realizar afecten al ámbito de protección del Canal Imperial de Aragón.

En el plano P2 de usos pormenorizados se representan las bandas de protección de 50 m (L5) y 200 m (L6). Dicho plano se encuentra recogido en el Anexo nº 1 a las presentes Normas.

3.1.6.- Ordenación de la Edificación

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

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

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

Se permitirá la implantación de centros de transformación aéreos en las zonas de retranqueo de las parcelas de la Plataforma.

3.1.7.- Condiciones de Ornato

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

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

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

3.1.8.- Medidas de protección del medio ambiente.

Las medidas para la protección del medio ambiente y para la corrección de los efectos de las actividades, así como la determinación de los niveles permitidos de emisión e inmisión de agentes contaminantes o productores de molestias, se regirán por las ordenanzas municipales de protección del medio ambiente en el término municipal de Zaragoza aprobadas por el

Excelentísimo Ayuntamiento Pleno el 13 de febrero de 1986 (BOP de 10 al 19 de junio de 1986), o por la normativa que las complemente, modifique o sustituya.

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

3.1.9.- Limitaciones de vertidos

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

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

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

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

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

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

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

- Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.
- Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
- Aceites y grasas flotantes en cantidad que exceda la limitación anterior.
- Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.
- Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos o procedentes de motores de combustión interna.
- Materias colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se

compraba su desaparición en el tratamiento Municipal o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.

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

1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.
2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
3. Sustancias que por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado posean o adquieran propiedades corrosivas, capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

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

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

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

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

A.3. Caracteres microbiológicos.– En caso de detectarse la presencia en cantidad significativa de microorganismos patógenos deberán adaptarse las medidas de desinfección adecuadas, y, en caso de gravedad, aquellas que considere necesarias el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

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

pH.....	6–9
Temperatura.....	25
Conductividad, $\mu\text{S}/\text{cm}$ 20° C.....	3.000
Materia orgánica y en suspensión:	
Sólidos en suspensión (mg/l).....	50
DBO (mg/l).....	30
DQO (dicromato) (mg/l).....	100
Nitrógeno amoniacal total (mg/l)	5
Fósforo total (mg/l).....	1.0
Aceites y grasas (mg/l).....	1
Fenoles (mg/l).....	0.1
Cianuros (mg/l).....	0.5
Hierro (mg/l).....	5
Cobre (mg/l).....	2
Cinc (mg/l).....	5
Manganeso (mg/l)	1
Cadmio (mg/l).....	0.1
Cromo (VI)	0.5
Níquel (mg/l).....	2
Estaño (mg/l).....	2
Selenio (mg/l).....	0.á
Plomo (mg/l).....	0.5
Antimonio (mg/l).....	0.1
Mercurio (mg/l).....	0.01
Arsénico (mg/l).....	0.5

Para otros contaminantes no incluidos en esta relación, el Ayuntamiento fijará en cada

caso los límites y condiciones a establecer, previos los trámites que legalmente procedan.

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

3.1.10.– Condiciones de protección contra incendios

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

3.1.11.– Condiciones de estacionamiento y garajes.

Con carácter particular, se establecen las siguientes normas:

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

Dado el número de plazas situado en el viario general, en cada parcela se requerirá una plaza por cada 133 m² construidos.

En casos especialmente justificados, en función del uso y actividades a desarrollar en el interior de la parcela, podrá reducirse, discrecionalmente, el número de plazas resultantes de acuerdo con la normativa anterior.

3.1.12.– Condiciones de Accesibilidad

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

3.1.13.– Condiciones de evacuación de aguas

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

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

En caso de que las características y parámetros de contaminación de las aguas residuales de una determinada industria superen los límites admisibles para su vertido y depuración de acuerdo con el artículo 3.1.9, la industria deberá llevar a cabo un tratamiento previo de depuración físico química que sitúe los parámetros de contaminación en valores inferiores a los admisibles.

3.1.14.– Condiciones para la construcción de viales privados mancomunados

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

3.1.15 Condiciones para la construcción de pasarelas:

Se define pasarela como una infraestructura de circulación horizontal que permite establecer una conexión física entre espacios exteriores situados en manzanas diferentes, de tal manera que cruza un viario público a distinto nivel. Estas estructuras se suspenden o apoyan en el espacio público generando recorridos más dinámicos, ya sean para la circulación peatonal y/o de maquinaria y mercancías.

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

- Gálibo no inferior a 5 metros.
- La altura total no podrá superar la de las edificaciones que conecte.
- Los apoyos de la estructura en viario público serán lo mínimos posibles técnicamente. En ningún caso podrán afectar a las calzadas, debiendo cumplirse las condiciones de los apoyos en pasos a distinto nivel en carreteras, dejándose al menos un paso lateral libre de 50 cm.
- La anchura de la pasarela no podrá superar los 15 metros de ancho, garantizándose en cualquier caso que se mantengan las condiciones de iluminación del vial público.

- Los acabados deberán ser acordes en materiales, formas y colores a las edificaciones que conecte.
- No se permitirán pasarelas separadas una distancia inferior de 500 metros en una misma calle o vial, salvo que ambas sean objeto de la misma modificación y guarden relación entre ellas.
- No se permitirán las pasarelas cuya ubicación no garantice la existencia de un itinerario alternativo que permita el acceso libre en altura a cualquier punto de la Plataforma Logística.
- No son de aplicación los retranqueos de la edificación.
- Las pasarelas no computan a efectos de edificabilidad.

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

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

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

3.1.16.- Condiciones de protección civil y atención de emergencias

De carácter documental:

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

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

De protección pasiva:

1. Se tomarán las precauciones necesarias, para evitar los vertidos incontrolados de los materiales que son objeto de manipulación, almacenaje o fabricación, que correspondan a situaciones de emergencia.
2. Pavimentación de todas las zonas de tránsito o almacenaje, o la protección necesaria, para evitar la contaminación de acuíferos, por derrames eventuales, en maniobras de manipulación y trasiego, o por accidente, de elementos que pueda afectar al medio natural.
3. Recogida mediante colectores de las aguas de lluvia, en las zonas en que puede haber derrames, o que como consecuencia de baldeos o limpiezas industriales, pueden arrastrar elementos contaminantes.

4. Todos los colectores anteriores verterán finalmente al sistema de depuración interno y, una vez efectuado el tratamiento a una única arqueta de vertido final a la red de saneamiento de aguas residuales.
5. Ejecución de cubetos donde se recoja, en posibles roturas, los elementos contaminantes de silos, o zonas en las que se encuentren acopiados de manera provisional o definitiva.
6. Disponer de balsas o depósitos de recogida donde se puedan retener los vertidos accidentales para poder gestionar a posteriori su inertización. La situación geográfica de las mismas, deberá impedir su desbordamiento o inundación.

De control:

1. Se dispondrá de un vertido final único, para el saneamiento de aguas residuales (fecales), salvo que se demuestre técnicamente su improcedencia.
2. Existirá una arqueta final para cada una de las redes (aguas residuales (fecales) y aguas pluviales), fuera del recinto de la Empresa, que permita el libre acceso al personal autorizado en libre horario, en la que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal.
3. Se efectuará con carácter anual, un simulacro en el que se aparente una emergencia. Se podrá realizar conjuntamente con otros simulacros programados con Protección Civil o internos, pero en todo caso se dará aviso previo de las acciones a ejecutar.

3.1.17. Limitaciones a la propiedad

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

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

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

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

concurrentes.

El artículo 33 de la citada ley establece la línea límite de la edificación situada a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. En esta franja queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliaciones, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

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

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

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

3.2.– Normas particulares de Zonas

3.2.1.– Sistema General Ferroviario

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

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

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

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

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

En tanto se establezca mediante el plan especial u otro instrumento válido la

ordenación urbanística de los Sistemas Generales Ferroviarios Intermodales, solamente se permiten en estas zonas las construcciones propias de la zona verde, y los usos y obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 16.4 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

Los suelos correspondientes a dicho Sistema General se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita. En cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Gobierno de Aragón en el Convenio de fecha 23 de marzo de 2002, suscrito por el Ministerio de Fomento, la Diputación General de Aragón, el Ayuntamiento de Zaragoza, la Red Nacional de Ferrocarriles Españoles (RENFE) y el Gestor de Infraestructuras Ferroviarias (GIF), los suelos y/o parcelas calificados como SGF serán adjudicados en el proyecto de reparcelación a favor de ADIF y RENFE–Operadora, respectivamente, en cumplimiento del Convenio antes citado, previa tramitación del correspondiente procedimiento con informe favorable de las Direcciones Generales competentes en materia de patrimonio y servicios jurídicos de la Comunidad Autónoma, así como al Estado la correspondiente a las infraestructuras estatales.

En cuanto a la naturaleza jurídica de estos suelos, esta será la que corresponda por aplicación de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario, de 29 de septiembre, al objeto de dar cumplimiento a la afección descrita en la Memoria del Proyecto Supramunicipal.

Estas parcelas deberán cumplir como mínimo las siguientes características urbanísticas:

Superficie:

Superficie de la parcela SGF de cesión a ADIF:	407.938 m ²
Superficie de la parcela SGF de cesión a RENFE–Operadora:	144.607 m ²
Superficie total de ambas parcelas de cesión a empresas ferroviarias:	552.545 m ²

Régimen de los usos:

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

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

Condiciones de la edificación:

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

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

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

- La zona de dominio público, que comprende los terrenos ocupados por la explanación de la línea ferroviaria y una franja de terreno de cinco (5) metros a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea desde las aristas exteriores de la explanación (por tratarse de suelo clasificado urbano que cuenta con el planeamiento más preciso que requiere la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución).
- La zona de protección, constituida por las franjas de terreno situadas a ambos lados de la línea ferroviaria y delimitadas, interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por unas líneas paralelas al eje de la línea que delimita ésta y situadas a veinte (20) metros de la arista exterior de la explanación' (por tratarse de suelo

clasificado urbano que cuenta con el planeamiento más preciso que requiere la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución).

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



3.2.2.- Zona Verde de dominio y uso público.

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

La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas. La ocupación máxima de las infraestructuras será del 10% de la superficie total de la zona verde. En el supuesto de que la implantación de los usos deportivos, culturales, terciarios recreativos, de espectáculos y de servicios públicos conlleve la necesidad de realizar obras mayores o movimientos de tierras, esta implantación podrá realizarse a través de proyectos que ordenen el conjunto, especificando los accesos y estacionamientos, la delimitación de los usos, y la ordenación interior de la edificación y de los espacios abiertos y su entorno próximo.

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

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

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

El proyecto de integración paisajística adoptará soluciones propias de jardinería xerofítica en todo el ámbito de la plataforma, excepción hecha del parque lineal del canal. Se excluirán en la medida de lo posible especies que no sean autóctonas, aquellas que tengan requerimientos elevados de agua y aquellas que no sean propias de las condiciones ambientales existentes en la zona.

3.2.3.- Zona de Reserva Ferroviaria RF

Uso principal

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

Se realizará su ordenación detallada a través de un plan especial u otro instrumento válido que atenderá a la normativa sectorial aplicable, así como la Ley 14/1998, de 30 de diciembre, de los Transportes Urbanos de la Comunidad Autónoma de Aragón y la que

establece el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para las zonas ferroviarias.

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

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

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

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

3.2.4.- Zonas de Infraestructuras

Se delimitan las siguientes:

3.2.4.1.- Infraestructuras Sanitarias

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

Usos compatibles y complementarios: aquellos necesarios para la puesta en funcionamiento de la estación depuradora, y en general las infraestructuras necesarias para el abastecimiento y saneamiento de la Plataforma Logística.

Usos prohibidos: el resto

Condiciones de edificabilidad: las requeridas para su funcionamiento.

Condiciones medioambientales: se adoptarán las medidas necesarias para minimizar el impacto ambiental y visual de las construcciones e instalaciones. Con carácter particular se prescribe la plantación de una pantalla vegetal que oculte la totalidad de las instalaciones.

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

Los suelos correspondientes serán de titularidad pública.

3.2.4.2.– Infraestructuras Aeropuerto

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

Uso prohibido: el resto.

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

Su titularidad corresponderá al Ministerio de Defensa.

3.2.4.3.– Infraestructuras Eléctricas

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

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

Usos prohibidos: el resto.

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

Condiciones medioambientales: se adoptarán las medidas necesarias para minimizar el impacto ambiental y visual de las construcciones e instalaciones. Con carácter particular se prescribe la plantación de una pantalla vegetal que oculte la totalidad de las instalaciones.

Los suelos correspondientes serán de titularidad pública.

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

Se diferencian las siguientes:

3.2.5.1.– Parque Deportivo PD

Titularidad:

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

Usos:

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

Usos complementarios: terciarios recreativos.

Condiciones de Edificación:

- Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m² sobre parcela neta en el PD-1.
0,50 m²/m² sobre parcela neta en el PD-2.1 y el PD-2.2.
- Tipo de edificación: aislada
- Retranqueos mínimos: 0m a vial y 7 a otros linderos.
- Ocupación máxima: 70% parcela neta.
- Altura máxima: 4 plantas, 16,00 m. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.

3.2.5.2.– Equipamiento social

Se divide en:

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

Titularidad:

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

Usos:

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

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

Condiciones de Edificación:

- Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m² sobre parcela neta en equipamientos públicos.
1,50 m²/m² sobre parcela neta en equipamientos privados.

- Tipo de edificación: aislada en ES
- Parcela mínima: 1000 m²
- Retranqueos mínimos: 10m a vial en ES-1 y CIES-1 y 3m a vial en ES-2, ES-3, ES-4, ES-5 y ES-6. Retranqueos mínimos a otros linderos 7m.
- Ocupación máxima: 70% parcela neta.
- Altura máxima: 5 plantas, 20,00 m. Por encima de la altura máxima se podrán colocar elementos propios de las instalaciones al servicio del edificio. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.
- Se tratarán los espacios libres con jardinería y arbolado.

3.2.5.3.- Servicios

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

- | | |
|--|------|
| - Equipamiento Comercial | EC |
| - Centro Integrado de Negocios y Servicios | CINS |

Usos:

Uso principal: Sistema Local de Equipamientos, servicios, comercial, oficinas, terciarios recreativos, hotelero, restauración, ocio y análogos.

La implantación de usos comerciales se regirá por lo dispuesto en la normativa comercial vigente en cada momento.

Condiciones de la edificación:

- Edificabilidad máxima: 1,50 m²/m² sobre parcela neta.
- Tipo de edificación: aislada en EC. Agrupada y aislada en CINS.
- Parcela mínima: 1.000 m²
- Ocupación máxima: 70% parcela neta.
- Fondo máximo: el resultante de las condiciones de posición.
- Área de movimiento máxima: la resultante de las condiciones de posición.
- Altura máxima: 5 plantas, 20,00 m. Excepcionalmente se puede superar dicha altura por elementos simbólicos o edificios emblemáticos representativos de la Plataforma Logística previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle. Por encima de la altura máxima se podrán colocar elementos de instalaciones al servicio del edificio.

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

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

Condiciones de posición:

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

Condiciones estéticas:

Todos los paramentos tendrán la consideración de fachadas de calidad arquitectónica.

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

Condiciones de desarrollo:

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

- De Ordenación: las detalladas en las Condiciones de la Edificación, Condiciones de Posición y Condiciones Estéticas de este apartado.
- De Accesibilidad: la accesibilidad a estas áreas se realizará a través de los viales públicos de la Plataforma, en concreto desde las calles Osca y Castillo de Capua, y vial circundante también público alrededor del área.
- De Estacionamiento: Para los edificios con uso comercial compatible se preverán dos plazas de estacionamiento por cada 100 m² de superficie construida del citado uso. Para otros usos, serán las fijadas por el Plan General de Zaragoza, así como las dimensiones mínimas de éstas, y la reserva necesaria para plazas de minusválidos.
- De Carga y Descarga: Para los edificios con uso comercial se preverá una plaza de carga y descarga por cada 1.000 m² de superficie construida dominante del citado uso.
- De Localización de los usos o actividades propuestas: la localización de los usos se podrá realizar agrupados en establecimientos con usos diversos y con elementos comunes y también independientes en edificios exclusivos. La zona de la parcela no ocupada por la edificación tendrá carácter de zona común en cuanto a diseño y mantenimiento.

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

3.2.6.- Área Comercial

Usos:

Uso principal: comercial en todas sus variedades

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

Usos no admisibles: industrial y residencial. No obstante se admite vivienda unifamiliar: solamente se permite con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades.

Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

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

Condiciones de la edificación:

- Parcela mínima: 500 m²
- Edificabilidad máxima AC-1.1-3= 144.554m², AC-1.2= 12.500m², AC-2.1-3= 55.000 m² y AC-2.2= 0m².
- Ocupación máxima: la resultante de las condiciones de posición.
- Fondo máximo: el resultante de las condiciones de posición.
- Área de movimiento máxima: la resultante de las condiciones de posición.
- Altura máxima 4 plantas, 20 metros, que podrá ser superada por elementos arquitectónicos singulares o por locales que por sus especiales características funcionales lo precisen. A efectos de medición de alturas se tomará como rasante no la de las aceras de los viales públicos circundantes sino la de la urbanización en el respectivo plano de fachada. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.

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

Condiciones de posición:

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

Condiciones estéticas:

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

Condiciones de desarrollo:

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

- De Ordenación: las detalladas en las Condiciones de la Edificación, Condiciones de Posición y Condiciones Estéticas de este apartado.
- De Accesibilidad: la accesibilidad a estas áreas se realizará a través de los viales públicos de la Plataforma; en concreto de las derivaciones que salen del enlace entre el Cuarto Cinturón de Zaragoza y la Autovía A-2 hacia la Plataforma Logística de Zaragoza y de la rotonda de enlace entre la Autovía A-2 y la carretera A-120.
- De estacionamiento: Para los usos comerciales se preverán dos plazas de estacionamiento por cada 100m² de superficie construida. Para otros usos serán las fijadas por el Plan General de Zaragoza, así como las dimensiones mínimas de éstas, y la reserva necesaria para plazas de minusválidos.
- De Carga y Descarga: Para los usos comerciales se preverá una plaza de carga y descarga por cada 1.000m² de superficie construida.
- De Localización de los usos o actividades propuestas: la localización de los usos se podrá realizar agrupadas en grandes establecimientos comerciales con elementos comunes, y también independientes en edificios exclusivos.

3.2.7.- Áreas de Usos Logísticos.

Serán de titularidad privada.

Se dividen en:

Parque empresarial	PE
Área Logística Industrial	ALI
Área Logística Intermodal Aeroportuaria	ALIA
Área Logística Intermodal Ferroviaria	ALIF
Área Logística Industrial Comercial	ALIC
Área de Servicios	AS

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

Usos para las Áreas de Usos Logísticos:

Parque Empresarial PE

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

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

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

Áreas Logísticas AL

Uso principal: Logístico en todas sus variedades.

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

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

Actividades que desarrollan los usos logísticos:

1. Empresas de almacenamiento y de gran distribución, incluidas oficinas y servicios propios.
2. Empresas de carga fraccionada o carga completa, paquetería y recaderos, incluidas oficinas y servicios propios.
3. Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, incluidas oficinas y servicios propios.
4. Otras empresas logísticas: alquiler de vehículos pesados, garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.
5. Centros logísticos de empresas industriales: incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son: montaje de componentes, pintura, mezcla, envasado, empaquetado y etiquetado.
6. Empresas de transformación y producción industrial con componente logístico.
7. Otros usos: todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada para la Plataforma Logística.

8. Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores: casetas de control, casetas de servicios e infraestructuras, báscula, viviendas de empleados.

Dentro de las áreas logísticas se establecen las siguientes especializaciones, en cuanto a sus usos principales:

Área Logística Industrial ALI

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

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

Área Logística Intermodal Aeroportuaria ALIA

Se establece como uso principal el logístico con componente intermodal entre los sistemas aeroportuario y carretero.

Los usos, actividades y edificaciones a implantar en estas áreas deberán coordinarse con los planes de desarrollo del Aeropuerto y, previamente a su licencia, deberá contarse con informe favorable por parte de la Autoridad Aeroportuaria.

Área Logística Intermodal Ferroviaria ALIF

Se establece como uso principal el logístico, así como el uso industrial, siempre que pueda considerarse vinculado o accesorio al logístico, con prioridad para aquellas actividades que necesiten de una conexión intermodal entre los sistemas ferroviario y carretero, o que necesiten disponer de transporte ferroviario para el desarrollo de su proceso productivo y de distribución. En caso de que por parte de alguna empresa se pretenda implantar derivaciones del sistema ferroviario, deberá contar con la

pertinente autorización de la Autoridad Ferroviaria.

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

Los ramales ferroviarios que se proyecten tendrán la consideración de derivaciones particulares. Su construcción y mantenimiento serán de competencia privada.

El uso de las derivaciones particulares queda supeditado a los correspondientes acuerdos comerciales y de explotación de las empresas con la autoridad ferroviaria.

Área Logística Industrial Comercial ALIC

Se establecen como usos principales el Logístico y el Comercial, y como complementarios y admisibles los usos industriales siempre que se encuentren vinculados al uso principal.

La superficie máxima destinada a comercial será del 25% de la superficie edificable máxima asignada a la parcela.

Áreas de Servicio AS

Usos:

Uso principal:

Grado I:

Usos logístico industriales incluidos los de almacenaje, distribución y venta de productos industriales.

Almacenaje, distribución y venta de productos relacionados con la automoción, estaciones gasolineras, venta de combustibles, carburantes y lubricantes.

Servicios de talleres y locales de reparación y mantenimiento, venta de repuestos y maquinaria auxiliar de vehículos, Instalaciones de Inspección Técnica de Vehículos.

Grado II:

Usos logísticos industriales incluidos los de almacenaje, distribución y venta de productos en general.

Todo tipo de servicios y usos terciarios que presten servicio a la Plataforma, incluidos los comerciales.

La superficie máxima destinada a exposición y venta en estos dos primeros casos será del 25% de la superficie construida.

Usos complementarios y admisibles:

Grado I:

Hotelero, establecimientos de hostelería, recreativos, establecimientos de ocio, aparcamientos y espacios ajardinados.

Vivero, venta de plantas y de complemento de jardín.

Grado II:

Hotelero, establecimientos de hostelería, oficinas y sanitarios, recreativos, establecimientos de ocio, aparcamientos y espacios ajardinados.

Vivero, venta de plantas y de complemento de jardín.

Usos de carácter restringido:

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

Condiciones de la edificación para las Áreas de Usos Logísticos:

- Parcela mínima 4.000m² en todas las áreas, excepto para las Áreas de Servicios que serán de 200m².
En segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes se atenderán a la superficie mínima establecida.
La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá

hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

- Ocupación máxima: 75% sobre parcela neta incluyendo la parte proporcional de viario privado cuando lo haya.
- Edificabilidad: será sobre parcela neta. Se referirá al conjunto de la parcela más la parte proporcional de viales internos privados si los hubiera. Será de 1,20m²/m² en general, excepto para la parcela ALI-19.1 cuya edificabilidad será de 218.338 m²; y para las áreas Logístico Industrial Comerciales ALIC, será de 1 m²/m², a excepción de las parcelas ALIC-1 y ALIC-2 cuya edificabilidad será de 102.313 y 337.422 m² respectivamente. No computan edificabilidad los pasos técnicos de instalaciones realizados con “tramex” y similares.
- Altura máxima: 4 plantas, 16m. a excepción de las Áreas de Servicios AS, que tendrán una altura máxima de 5 plantas, 20m. La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación, incluyéndose en este concepto los silos, podrá excederse siempre que quede justificada su necesidad. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.

Condiciones de posición para las Áreas de Usos Logísticos:

Los retranqueos mínimos serán los siguientes:

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

A alineaciones de viales peatonales 7 metros.

A otros linderos 7 metros.

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

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

Para las áreas logístico intermodal ferroviarias ALIF se permite un retranqueo de cero

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

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

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

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

- La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 10.000 metros cuadrados.
- El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.
- Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.
- La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

Condiciones de los espacios no edificadas para las Áreas de Usos Logísticos:

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

Usos admisibles en las zonas de retranqueo: aparcamiento, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras, casetas de servicios, casetas de control de acceso y vigilancia de la parcela, zona ajardinada. En las zonas de retranqueo mínimo a

linderos paralelos a las líneas férreas de las áreas ALI-24, ALI-25 y ALI-27, se permitirá la instalación de elementos relacionados con el aprovechamiento de la energía solar como son paneles fotovoltaicos, etc.

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

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

Condiciones estéticas para las Áreas de Usos Logísticos:

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

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

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

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

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

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

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

dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

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

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

El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose en todos ellos el almacenamiento de productos. Incluirá arbolado en las zonas de acceso, aparcamiento y aquellos que den a viales.

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

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

Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural. Se evitará la reflexión de la luz solar de las cubiertas que se hallen próximas al recinto aeroportuario.

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

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

Las empresas propietarias quedarán obligadas al buen estado de mantenimiento y

conservación de la edificación y espacios libres.

En las zonas de Parque Empresarial PE, los edificios serán aislados con gran calidad arquitectónica. Tendrán un especial tratamiento las fachadas que den al Parque del Canal Imperial de Aragón. Las zonas libres no ocupadas por viales y aparcamientos recibirán tratamiento de jardinería y arbolado. Se favorecerá la permeabilidad visual entre el Parque del Canal y la Plataforma.

3.2.8.– Red viaria y aparcamientos públicos.

Se divide en:

3.2.8.1.– Red viaria y aparcamientos públicos.

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

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

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

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

Se permite la construcción e implantación de infraestructuras e instalaciones técnicas al servicio de la Plataforma (paso de infraestructuras lineales de abastecimiento, saneamiento, riego, electricidad, telecomunicación...) que produzcan servidumbres que por su naturaleza no puedan ubicarse en las zonas de suelos lucrativos o Áreas de Infraestructuras (AI). También se podrán instalar soportes, marquesinas y mobiliario urbano destinados a usos informativos y publicitarios, debiendo cumplir para ello la normativa de carreteras.

Así mismo, se permite en el aparcamiento situado junto al Sistema General Ferroviario, el

estacionamiento de vehículos y otros sistemas de transportes relacionados con la logística.

3.2.8.2.– Reserva viales RV

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

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

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

3.2.9.– Vía pecuaria.

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

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

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

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

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

3.2.10.– Área de Infraestructura AI.

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

Usos compatibles y complementarios: Aquellos necesarios para la puesta en

funcionamiento de las infraestructuras e instalaciones.

Usos prohibidos: El resto.

Condiciones de edificabilidad: Las requeridas para su funcionamiento. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.

Condiciones de las parcelas: Las requeridas para su funcionamiento.

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

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

Los suelos correspondientes serán de titularidad privada.

3.2.11.– Sistema General de Infraestructuras SGI.

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

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

Usos prohibidos: el resto.

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

Condiciones medioambientales: se adoptarán las medidas necesarias para minimizar el impacto ambiental y visual de las construcciones e instalaciones. Con carácter particular se prescribe la plantación de una pantalla vegetal que oculte las instalaciones.

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

Los suelos correspondientes serán de titularidad pública.

3.2.12.- Aparcamiento Privado

Uso: aparcamiento de vehículos.

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

Usos no permitidos: el resto.

Condiciones de las parcelas: indivisibles.

Condiciones edificatorias:

Ocupación máxima: 5% sobre parcela neta.

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

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

Condiciones de posición, los retranqueos mínimos serán los siguientes:

- A alineaciones de viales rodados 10 metros.
- A otros linderos 7 metros.

Titularidad: privada.

En Zaragoza, febrero de 2024.

El equipo redactor



Pablo Garcimartin García

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Col. nº 18.074



Natalia Bagán Aznar

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Col nº 24.489

ANEXO I. PLANO DE USOS PORMENORIZADOS

LEYENDA

DELIMITACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (SGF)
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (SGI)
- ZONA VERDE DE DOMINIO Y USO PUBLICO (V)
- ZONAS DE RESERVA FERROVIARIA (RF)

ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS

- INFRAESTRUCTURAS SANITARIAS (RIS)
- INFRAESTRUCTURAS AEROPUERTO (RIA)
- INFRAESTRUCTURAS ELECTRICAS (RIE)

SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL

- PARQUE DEPORTIVO PUBLICO (PD-1)
- PARQUE DEPORTIVO PRIVADO (PD-2)
- EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES, CIES)
- SERVICIOS (EC, CINS)

AREA COMERCIAL

- AREA COMERCIAL (AC)

USOS LOGISTICOS

- PARQUE EMPRESARIAL (PE)
- AREA LOGISTICA INTERMODAL AEROPORTUARIA (ALIA)
- AREA LOGISTICA INDUSTRIAL (ALI)
- AREA LOGISTICA INDUSTRIAL COMERCIAL (ALIC)
- AREA LOGISTICA INTERMODAL FERROVIARIA (ALIF)
- AREA DE SERVICIOS (AS) : GRADO 1
- AREA DE SERVICIOS (AS) : GRADO 2

- AREA DE INFRAESTRUCTURAS (AI)

- APARCAMIENTO PRIVADO (AP)

RED VIARIA

- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS PUBLICOS
- RESERVA VIALES (RV)
- REPOSICION VIA PECUARIA

- L 3 - DISTANCIA DE SEGURIDAD BASE AEREA
- L 4 - DISTANCIA SEGURIDAD LOCALIZADOR MEDIO DE ILS

- VIALES PRIVADOS
- RESERVA INFRAESTRUCTURAS

LEY 37/2015 de CARRETERAS

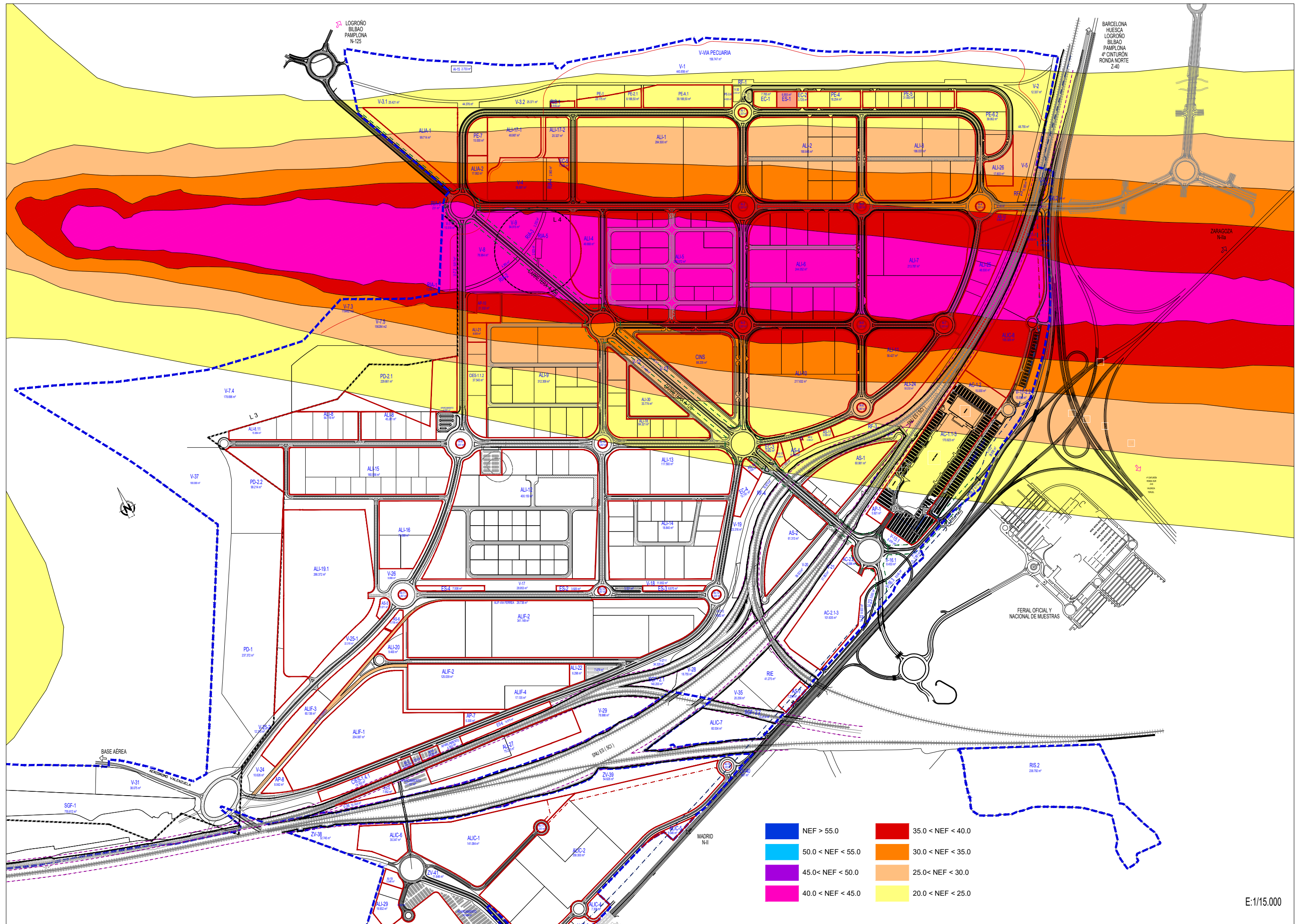
- LINEA EDIFICACION A-2:
50m desde ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA MAS PROXIMA
- LINEA EDIFICACION A-120:
18m desde ARISTA EXTERIOR DE LA CALZADA MAS PROXIMA

LEY 38/2015 del SECTOR FERROVIARIO y
REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO RD 2387/2004, de 30 Dic.

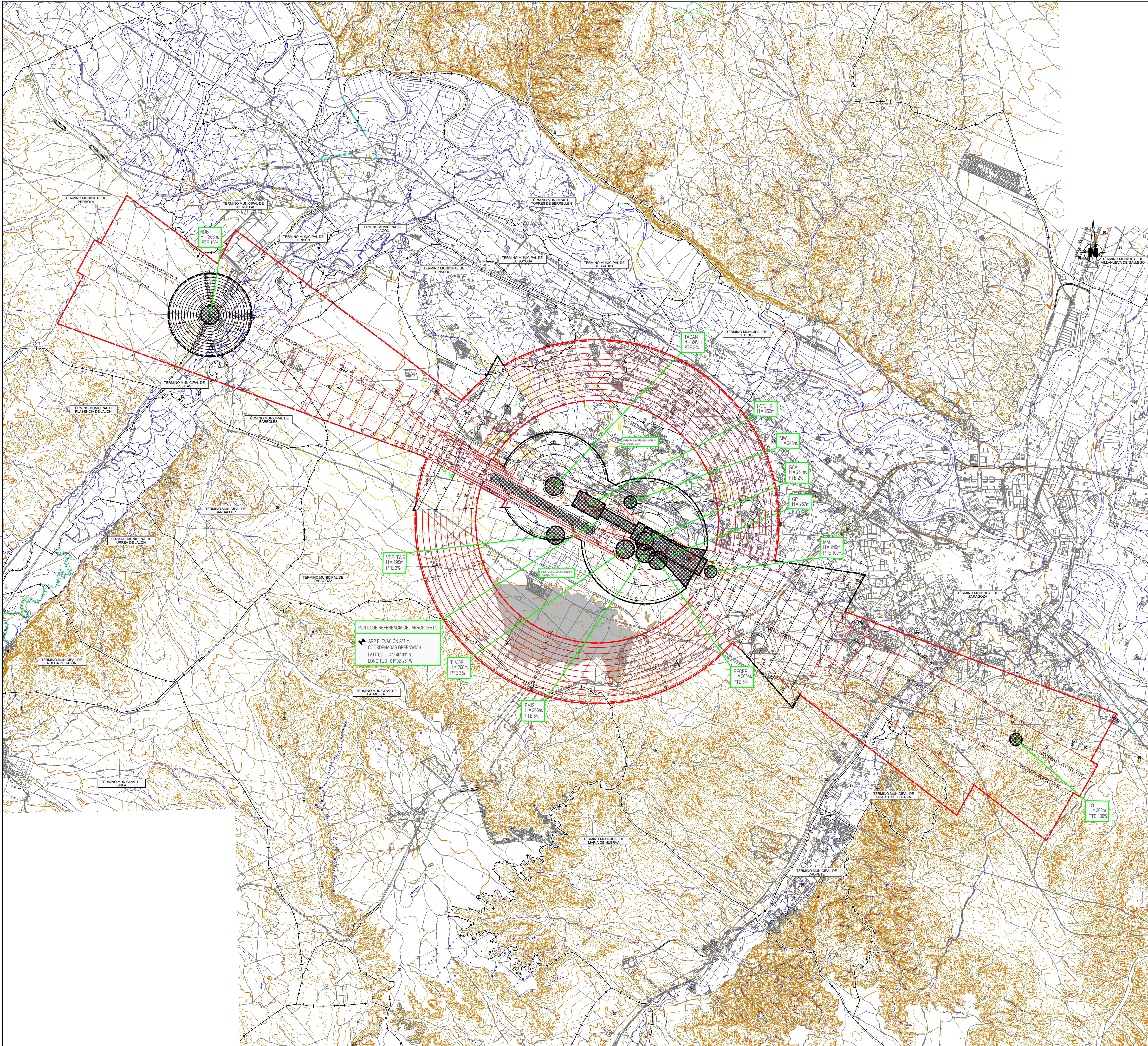
- DOMINIO PUBLICO FERROCARRIL:
5 m desde ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACION FERROVIARIA
- ZONA DE PROTECCIÓN FERROVIARIA:
20 m desde ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACION FERROVIARIA
- LINEA EDIFICACION FERROCARRIL:
20 m desde ARISTA EXTERIOR DE LA PROPIA PLATAFORMA



ANEXO II. MAPA SONORO DEL AEROPUERTO



ANEXO III. PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



CARTOGRAFÍA

Coordenadas: UTM H30 ED50

Fuente: **IGN**

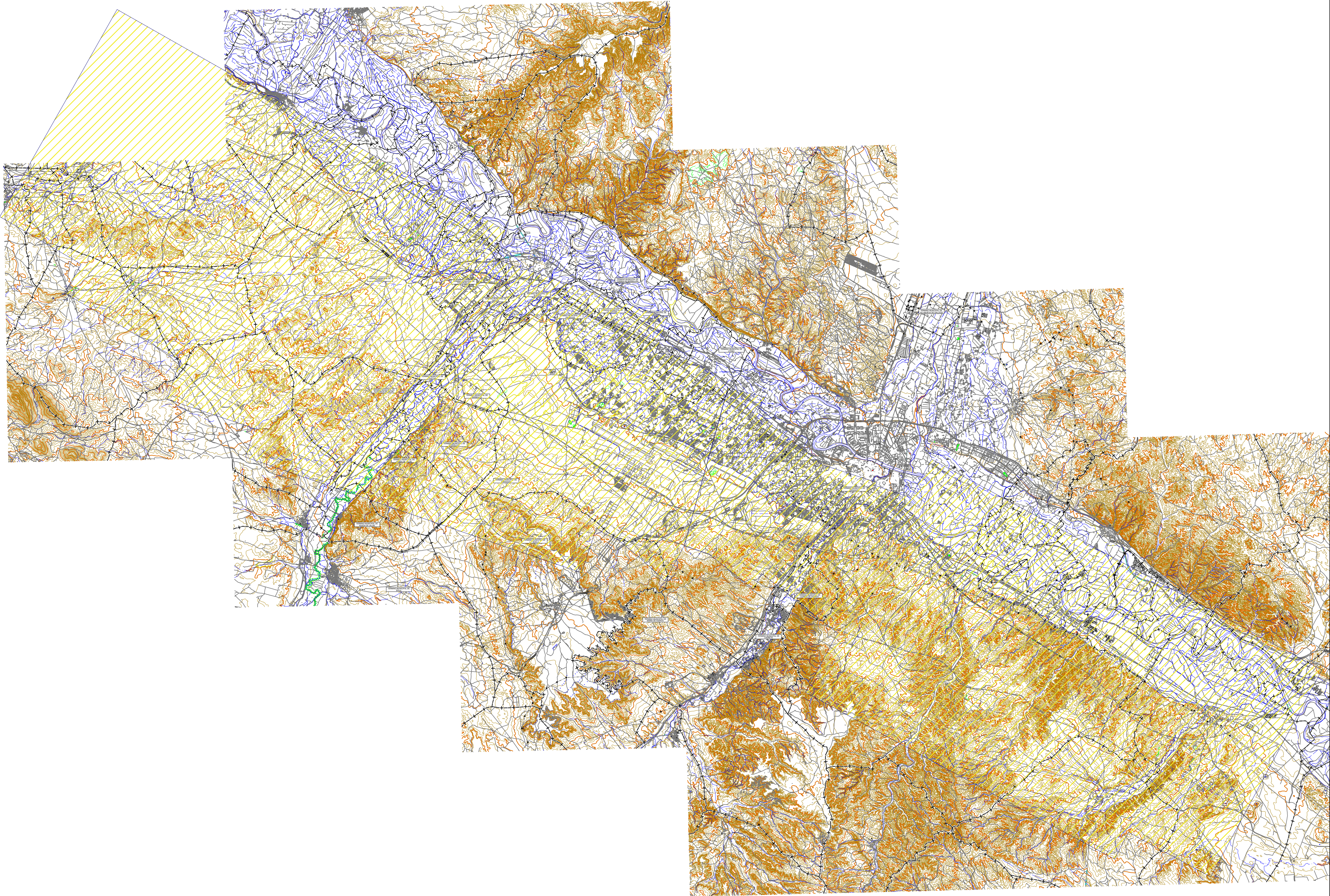
Años: 1999, 2000, 2002, 2003, 2004 y 2005

Escala: 1:20.000

- LÍMITE MUNICIPAL
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS
- ZONA DE SEGURIDAD DE LAS SERVIDUMBRES RADIOELÉCTRICAS
- VULNERACIONES DEL TERRENO



CALCULADO			Dirección de Planificación y Medio Ambiente			
			AEROPUERTO DE ZARAGOZA			
DIBUJADO			PLAN DIRECTOR			
COMPROBADO						
PROYECTADO			SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS SEGÚN R.D. 725/1991, DE 26 DE ABRIL SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO Y RADIOELÉCTRICO			
DIRIGIDO						
HOJA Nº 1	PLANO Nº 5.1	Nº DE PLANOS	FECHA Febrero 2021	ESCALA 1:60.000	FICHERO	



CARTOGRAFÍA
Coordenadas: UTM H30 ED50
Fuente: **IGN**
Años: 1999, 2000, 2002, 2003, 2004 y 2005
Escala: 1:20.000

SÍMBOLOS
- + - - LÍMITE MUNICIPAL
 ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN



CALCULADO	Dirección de Planificación y Medio Ambiente				
	AEROPUERTO DE ZARAGOZA				
DIBUJADO	PLAN DIRECTOR				
COMPROBADO					
PROYECTADO	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS SEGÚN R.D. 725/1991, DE 26 DE ABRIL SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES				
DIRIGIDO					
HOJA Nº 2	PLANO Nº 5.1	Nº DE PLANOS	FECHA Febrero 2021	ESCALA 1:130.000	FICHERO DWG