

DOCUMENTO N^º5
NORMAS URBANÍSTICAS
ORDENACIÓN PORMENORIZADA

INDICE

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	1
CAPITULO 1º.- GENERALIDADES	1
Art. 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	1
Art. 2.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD.....	1
Art. 3.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN.....	2
Art. 4.- NORMAS GENERALES.....	2
Art. 5.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.....	2
CAPITULO 2º.- DEFINICIONES	3
Art. 6.- PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN POR ALINEACIONES DE CALLE.....	3
Art. 7.- PARAMETROS DE LA ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA EN PARCELA.....	4
Art. 8.- RASANTE.....	5
Art. 9.- ALTURA EDIFICABLE.....	5
Art. 10.- CONCEPTO DE PLANTA BAJA.....	6
Art. 11.- CONCEPTO DE SÓTANO.....	6
Art. 12.- CUERPOS SALIENTES Y ELEMENTOS SALIENTES.....	6
Art. 13.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA.....	7
Art. 14.- PATIOS DE LUCES Y PATIOS DE VENTILACIÓN.....	7
TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	8
CAPÍTULO 1º.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN.....	8
Art. 15.- CLASIFICACIÓN.....	8
Art. 16.- CALIFICACIÓN.....	8
Art. 17.- ZONIFICACIÓN.....	8
CAPÍTULO 2º.- ESTUDIOS DE DETALLE	10
Art. 18.- OBJETO.....	10
Art. 19.- CONDICIONES.....	10
CAPÍTULO 3º.- PARCELACIONES	11
Art. 20.- PARCELACIONES.....	11
CAPÍTULO 4º.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	12
Art. 21.- FUNCIÓN.....	12
Art. 22.- DOCUMENTACIÓN.....	12
Art. 23.- TRAMITACIÓN.....	13
Art. 24.- ACTUACIONES INTEGRADAS.....	13
Art. 25.- CONDICIONES MÍNIMAS QUE DEBERÁN CUMPLIR LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	14
Art. 25.-(bis) PRINCIPIOS Y CRITERIOS DEL PLAN ARAGONÉS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.....	148
Art. 26.- CARGAS URBANÍSTICAS DERIVADAS DEL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.....	18
TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN	20
CAPÍTULO 1º.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.....	20
Art. 27.- LICENCIAS.....	20
Art. 28.- ACCESOS A LAS PARCELAS.....	20
Art. 29.- NIVELES DE EDIFICACIÓN Y RAMPAS.....	20
Art. 30.- CONSTRUCCIONES EN PARCELAS.....	20
Art. 31.- APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS.....	20

CAPÍTULO 2º- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS EN CUENTO A EDIFICACIÓN, VOLUMEN Y USO	21
Art. 32.- NORMATIVA GENERAL.....	21
Art. 33.- EDIFICABILIDAD COMPUTABLE.	21
Art. 34.- OCUPACIÓN.....	22
Art. 35.- PARÁMETROS REFERIDOS A LA CALLE Y A LA PARCELA.....	22
Art. 36.- CONDICIONES DE CERRAMIENTO.	23
Art. 37.- USOS.	23
Art. 38.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	24
Art. 39.- CONDICIONES FORMALES Y ESTÉTICAS.....	30
Art. 40.- DISTANCIAS MÍNIMAS A VÍAS DE COMUNICACIÓN.....	31
Art. 41.- OBRAS EN ZONA DE POLICÍA DE CAUCES.	32
Art. 42.- SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIVIL.	33
CAPÍTULO 3º- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.....	34
Art. 43.- ZONA AGROINDUSTRIAL.	34
Art. 44.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.....	35
Art. 45.- ZONA APARCAMIENTOS.	35
Art. 46.- INSTALACIONES EN ESPACIO DE INFRAESTRUCTURA.....	35

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPITULO 1º.- GENERALIDADES

Art. 1.- OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Ordenanzas tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro del ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado "C" (Teruel).

Su objeto es la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada.

El documento de modificación, conforme lo establecido en el artículo 43.2 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, aprobado por el Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, incluye la ordenación detallada de este ámbito y de los sistemas generales incluidos. De conformidad con la legislación urbanística vigente y con las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, zonifica el suelo con asignación de las categorías correspondientes, y establece el régimen jurídico de cada una de ellas.

Los terrenos ordenados accederán a la condición de Suelo Urbano Consolidado, como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación, y urbanización, a través de los titulares que hagan efectivas las obligaciones establecidas, las cuales subsumen los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización y cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a las dotaciones locales y a soportar el diez por ciento del aprovechamiento medio del sector.

Art. 2.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD.

La ordenación pormenorizada entrará en vigor y será obligatorio a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la provincia del acuerdo de aprobación definitiva del mismo por el Ayuntamiento y el texto íntegro de las presentes Normas Urbanísticas.

Su vigencia será indefinida sin perjuicio de su modificación o revisión de acuerdo al procedimiento dispuesto en la legislación urbanística.

Las determinaciones de este Documento vincularán tanto a la Administración como a los particulares a partir de su entrada en vigor.

La protección de la legalidad que se deriva de este Documento corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

Art. 3.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN.

El Ayuntamiento de Mas de las Matas, en el ejercicio de sus competencias, podrá dictar criterios de interpretación de carácter general para la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas. Adoptados los acuerdos pertinentes al respecto, serán publicados en el Boletín Oficial de Aragón.

Art. 4.- NORMAS GENERALES.

- a) La estructura orgánica del territorio de Mas de las Matas se complementa, a nivel local, por los elementos determinantes a éste área local del proceso urbano:
 - Sistema local viario.
 - Espacios libres y jardines públicos.
 - Estacionamientos.
 - Dotaciones comunitarias.

- b) El suelo que el Plan afecta a sistema local viario y espacios libres o jardines públicos y dotaciones comunitarias serán de titularidad dominial del municipio previa cesión gratuita según la Ley.

- c) La ordenación física de la edificación abarca diversidad de tipologías. Quedando definido el uso y aprovechamiento de la edificación básicamente por los siguientes factores: Usos permitidos, altura máxima, índice de edificabilidad neta, porcentaje máximo de ocupación de la parcela y distancia mínima a los lindes de la misma.

Art. 5.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.

Para todo aquello no previsto o definido en éstas Ordenanzas tendrán carácter de Normas Subsidiarias y Complementarias las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Mas de las Matas (Teruel) y las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial.

TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPITULO 2º.- DEFINICIONES

Art. 6.- PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN POR ALINEACIONES DE CALLE.

A) DEFINICIONES

- a) Alineación oficial: Las que el Plan fija para los límites de cada parcela con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.
- b) Línea de fachada: El tramo de alineación perteneciente a cada parcela.
- c) Ancho de calle: La medida lineal, que como distancia entre dos lados de la calle, se toma como constante o parámetro que puede servir para determinar la altura reguladora y las características de la edificación.
- d) Altura reguladora máxima: La que pueden alcanzar las edificaciones, salvo excepciones.
- e) Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora. Se han de respetar conjuntamente estas dos constantes: altura y número de plantas.
- f) Medianera: Es la pared lateral, límite entre las dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios de luces o de ventilación de carácter mancomunado.
- g) Manzana: Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.
- h) Profundidad edificable: Distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior.
- i) Espacio no ocupado en el interior de la manzana: espacio exento de edificación resultante de la aplicación de los parámetros de aprovechamiento urbanístico de la misma.
- j) Retranqueo de la edificación: El retranqueo de la edificación respecto a la alineación de vial o a las medianerías.

B) FIJACIÓN DE LOS PARÁMETROS

- La alineación y anchura de calle y la manzana quedan fijados en los planos de ordenación.
- La altura reguladora y el número máximo de plantas se fijan en las ordenanzas particulares de zona.

Art. 7.- PARAMETROS DE LA ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA EN PARCELA.

A) DEFINICIONES

- a) Parcela: Toda la fracción de suelo urbano delimitado y susceptible de edificación. Las parcelas mínimas se regulan en estas Ordenanzas y son indivisibles.
- b) Solar: Parcela que cumple las condiciones establecidas en el Art. 14 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (D.L. 1/2014).
- c) Edificabilidad: Coeficiente en m² de techo/ m² de suelo que, multiplicado por la superficie de parcela nos da la máxima cantidad de techo que se puede edificar en la misma.
- d) Altura máxima reguladora: La que pueden alcanzar las edificaciones.
- e) Número máximo de plantas: Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura reguladora. Se han de respetar conjuntamente estas dos constantes: altura y número de plantas.
- f) Ocupación máxima: Coeficiente expresado en tanto por ciento de superficie de la parcela ocupada por edificaciones, independientemente de su altura y número de plantas, con respecto al total de la superficie de la parcela, ambas medidas en proyección horizontal.
- g) Separaciones o retranqueos:
 - De los límites: Distancias mínimas que las edificaciones han de mantener con los límites de la parcela.

- Entre edificaciones: Cuando en una misma parcela hay diversas edificaciones, las distancias mínimas que han de mantener entre sí.
- h) Fachada o anchura mínima: La longitud de fachada o la anchura que, como mínimo, han de tener las parcelas para que sean edificables.
- i) Edificación aislada: Edificación de tipo abierto, situada dentro de una parcela y guardando unas distancias a los lindes de ésta y/u otras edificaciones, reglamentadas en las Ordenanzas.
- j) Edificaciones auxiliares: Cuando se consideran adicionalmente, -por lo que se refiere a techo edificable, ocupación de parcela y separaciones- aquellos edificios que tienen un papel auxiliar del principal: garajes, lavaderos, conserjerías, etc.
- k) Cercas: El elemento de separación entre la parcela y el espacio público.

B) FIJACIÓN DE LOS PARÁMETROS

- La parcela mínima edificable se fija en m². La parcela es el parámetro principal para diferenciar unas zonas de otras. Las normas de edificación de cada zona, se completan haciendo corresponder unívocamente las condiciones de edificabilidad, ocupación, altura máxima y retranqueos.

Art. 8.- RASANTE.

Se define como la cota de la acera de la calle en el punto medio en el frente de la parcela que limita con la misma.

Así mismo se define rasante natural del terreno como aquella que representa el mismo sin ninguna transformación, relleno o análogas realizadas posteriormente a la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 9.- ALTURA EDIFICABLE.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la calle o acera, hasta el punto inferior del último forjado, que sirve de base a la última terraza o cubierta.

Así mismo se define como altura de cumbrera como la de la parte más alta de la cubierta (limatesas).

Art. 10.- CONCEPTO DE PLANTA BAJA.

La planta baja es la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible. En el tipo de ordenación según alineaciones de vial, la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento esté situado entre 0,60 m. por encima y 0,60 m. por debajo de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que corresponden a la parcela.

En los casos en que, en el tipo de ordenación según alineaciones, a consecuencia de la pendiente, haya más de una planta que se sitúe dentro de los límites establecidos en el párrafo anterior, se entenderá por planta baja, para cada tramo frontal de parcela, la de posición inferior.

Para este mismo tipo de ordenación, en los casos de parcelas enfrentadas a dos viales opuestos, se referirá la cota planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad llegue hasta el punto medio de la manzana.

Art. 11.- CONCEPTO DE SÓTANO.

Las plantas sótano en el tipo de ordenación según el vial, son las situadas por debajo de la planta baja, tengan o no aberturas, a causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de edificación.

Las plantas sótano, en los otros tipos de ordenación, son toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo esté al menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

La parte de planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de un metro por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte, la consideración de planta baja.

Art. 12.- CUERPOS SALIENTES Y ELEMENTOS SALIENTES.

Los cuerpos salientes son aquellos que sobresalen del plano que define el volumen del edificio y que tienen el carácter de habitables u ocupables. Pueden ser cerrados, semicerrados y abiertos.

Cuando lo que sobresale del plano mencionado son elementos constructivos y ornamentales, que no son habitables, ni ocupables, los denominamos elementos salientes, los cuales comprenden los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros de similares. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros semejantes con todos los lados con cierres indesmontables.

Son cuerpos salientes semicerrados, los cuerpos volados que tengan cerrado totalmente alguno de sus contornos laterales con cierres indesmontables y opacos como son las galerías u otros similares que reúnen estas características. Son cuerpos volados abiertos, las terrazas, los balcones y otros parecidos.

Art. 13.- CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA.

Son aquellas construcciones de terminación del edificio y que no dan lugar a espacios habitables.

- Cámaras de aire y elementos de cobertura, en caso de cubierta plana.
- Cubierta del edificio, en caso de cubierta inclinada.
- Las barandillas, en caso de terrado.
- Los elementos terminales de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.
- Los elementos técnicos de las instalaciones del edificio, motivados por los ascensores, calefacción, acondicionamiento, agua, etc.

Art. 14.- PATIOS DE LUCES Y PATIOS DE VENTILACIÓN.

Son espacios no edificados situados dentro del volumen de edificación destinados a obtener iluminación y ventilación.

TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1º.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN

Art. 15.- CLASIFICACIÓN.

Los terrenos objetos de la presente ordenación pormenorizada tienen naturaleza de Urbanizable Delimitado. Su conversión en Suelo Urbano se producirá en la medida en que la ejecución del ámbito llegue a disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, de capacidad suficiente para el uso y usuarios previstos.

Art. 16.- CALIFICACIÓN.

- a) Suelo público. Constituye el suelo público el conjunto de terrenos zonificados como viario y aparcamientos, espacios libres, equipamientos, así como la zona de infraestructuras en el plano O-2.1. Zonificación.
- b) Suelo privado. Constituye el suelo privado el resto de los terrenos contenidos en la ordenación pormenorizada y calificados como parcelas de uso agroindustrial en el plano O-2.1. Zonificación. Dentro de este suelo se distinguirá entre:
 - Suelo edificable: Es el suelo comprendido dentro de la línea de edificación o límite de cada parcela o zona. Las edificaciones en las diferentes zonas quedan sujetas a las alineaciones señaladas y retranqueos que se fijen para cada zona.
 - Suelo no edificable privado: Es la superficie de terreno que queda sin edificar una vez agotada la superficie máxima edificable permitida por la Normas Urbanísticas en cada parcela. Esta se considerará afectada de modo permanente al uso de espacio libre privado, complementario de la habitabilidad del inmueble; y no podrá ser parcelada ni vendida con independencia de la totalidad de la parcela definida, constituyendo carga real inscribible.

Art. 17.- ZONIFICACIÓN.

El suelo ordenado en el presente documento se divide en las siguientes zonificaciones, las cuales se encuentran grafiadas en el Plano O-2.1. La superficie total del Sector es de 31.144 m².

- **PARCELAS DE USO AGROINDUSTRIAL:**

Esta zona ordena los suelos susceptibles de aprovechamiento dedicados a la industria agroalimentaria. Comprende las dos zonas delimitadas en los planos de ordenación, y que son,

por un lado la denominada Industria Agroalimentaria Media con una extensión de 6.580 m². y por otro lado la denominada Industria Agroalimentaria Menor con una extensión de 4.839 m². Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de estas Ordenanzas.

- *SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:*

Forman el sistema de espacios libres los parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego señalados en los planos, con una extensión de 4.113 m².

Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de estas Ordenanzas.

- *RED VIARIA:*

La red viaria comprende todo el sistema de comunicaciones del sector y las reservas de aparcamiento tal y como dispone la ley, con una superficie de 5.587 m².

- *ESPACIOS DE INFRAESTRUCTURA:*

Comprende los servicios de centrales receptoras y distribución de energía eléctrica, depósitos, grupo de presión e instalaciones similares. Su superficie es de 232 m².

TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 2º.- ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 18.- OBJETO.

Se redactarán estudios de detalle, según el art. 67 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (D.L. 1/2014, de 8 de julio) y el Título IV del Reglamento de Planeamiento con la finalidad de prever, modificar o reajustar, según los casos:

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la ordenación estructural ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

El estudio de detalle puede abarcar una o más parcelas, de las definidas en el Plan, de manera que se redistribuyan entre ellas los volúmenes y aprovechamientos.

Art. 19.- CONDICIONES.

No podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento. Podrán establecer nuevas alineaciones y, además de los accesos o viales interiores de carácter privado, crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado, siempre que su cuantificación y los criterios para su establecimiento estuvieran ya determinados en el planeamiento y sin que puedan suprimir ni reducir los previstos por éste. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.



TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 3º.- PARCELACIONES

Art. 20.- PARCELACIONES.

Este documento establece una parcelación orientativa de terrenos indicada en los documentos gráficos.

Estas parcelas podrán subdividirse según lo dispuesto en la legislación urbanística, siempre que no se baje de la parcela mínima. Análogamente estas parcelas podrán reagruparse y edificarse dentro de la parcela resultante.

TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 4º.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 21.- FUNCIÓN.

Los Proyectos de Urbanización de conformidad con lo establecido en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (D.L. 1/2014, de 8 de julio), son proyectos de obras que tienen por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en cada clase de suelo. Incluirán todas las obras necesarias para la ejecución del planeamiento en una o varias unidades de ejecución o para la ejecución directa de los sistemas generales.

Los proyectos de Urbanización se adaptarán en todo a lo establecido en el artículo 134 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y el Título VIII del Reglamento de Planeamiento.

Art. 22.- DOCUMENTACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de situación, proyecto y detalle, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Los proyectos de urbanizaciones de polígonos industriales se encuentran incluidos en el Grupo 7, epígrafe 7.1. del Anexo II de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, por lo que de acuerdo con el artículo 23.2 de dicha Ley, solo se someterán a evaluación de impacto ambiental simplificada cuando así lo decida el órgano ambiental, aplicando los criterios del Anexo III. El promotor deberá solicitar su pronunciamiento al respecto, para lo que deberá presentar un documento ambiental del proyecto con la información que establece el artículo 37. Asimismo, deberá incorporar medidas para el ajardinamiento de las zonas verdes evitando especies exóticas invasoras, de acuerdo con el R.D. 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, y utilizando vegetación autóctona, especialmente en la zona de policía; incluirá soluciones concretas para la depuración de aguas residuales teniendo en cuenta que la actuación se encuentra en el Plan de Recuperación del Águila Azor Perdicera, con la incorporación de las medidas derivadas del real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas de alta tensión.

Art. 23.- TRAMITACIÓN.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán, en su caso, conforme a las siguientes reglas:

- a) Serán redactados de oficio por el municipio o, en su caso, por el promotor del planeamiento, del programa de compensación o del programa de urbanización junto a los cuales se tramiten o por el urbanizador.
- b) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde. En caso de silencio municipal la aprobación inicial se entenderá producida por el transcurso de un mes desde la presentación de la documentación completa en el registro de la propiedad.
- c) En el acuerdo de aprobación inicial se acordará la sumisión del expediente a información pública y audiencia a los interesados por plazo común de veinte días. En caso de inactividad municipal, independientemente de que la aprobación inicial haya sido expresa o presunta, quien hubiere presentado el proyecto podrá promover los trámites información pública y audiencia de interesados por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta.
- d) La aprobación definitiva corresponderá al Alcalde del municipio. Cuando los trámites de información pública y audiencia a los interesados se hubieren promovido por iniciativa privada, una vez concluidos, quien hubiere presentado el proyecto podrá solicitar al Alcalde la aprobación definitiva. En cualquier caso, se entenderán definitivamente aprobados los proyectos de urbanización transcurridos dos meses desde la finalización de los trámites de información pública y audiencia a los interesados, cuando hayan sido impulsados por el municipio, o desde el requerimiento realizado por quien los hubiere impulsado, cuando lo hayan sido por iniciativa privada.
- e) Los proyectos de urbanización podrán tramitarse y aprobarse conjuntamente y en el mismo procedimiento con el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y prevea actuaciones integradas o, en su defecto, con los programas de compensación o urbanización. Su modificación tendrá lugar, en todo caso, por el procedimiento establecido en el apartado anterior.

Art. 24.- ACTUACIONES INTEGRADAS.

Según lo establecido en el art. 134 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (D.L. 1/2014, de 8 de julio), las actuaciones integradas tienen, entre otras, la finalidad de ejecución de obras de urbanización.

Adicionalmente, corresponde a la Administración establecer la aplicación de la gestión directa, mediante expropiación o cooperación, o de la gestión indirecta, mediante compensación o adjudicación a urbanizador.

En el artículo 135 del mismo documento, se establece que en los supuestos de gestión directa o indirecta, los instrumentos de gestión urbanística podrán tramitarse simultánea o posteriormente al planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y prevea actuaciones integradas. En caso de tramitación simultánea, la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión estará condicionada a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.

Art. 25.- CONDICIONES MÍNIMAS QUE DEBERÁN CUMPLIR LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

Los parámetros que se detallan a continuación podrán ser alterados justificadamente en el proyecto de urbanización.

➤ RED VIARIA.

- El sistema viario nuevo se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:
 - a) Anchos mínimos de calzada:
 - Red viaria básica: 7 m
 - Red viaria secundaria: 6 m.
 - b) Anchos mínimos para el tránsito de peatones:
 - Aceras: 1,5 m.
- Las características de las soleras y la capa de rodadura de las vías se adaptará a la velocidad, intensidad e importancia de las mismas. El pavimento deberá ser no deslizante, tanto en seco como en mojado, continuo y duro.
- Las alineaciones serán las definidas en el plano correspondiente.
- Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme a las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" del MOPU (1967).
- Se situarán alcorques en las aceras cada 10 m. que permitan la plantación del arbolado correspondiente.

➤ RED DE ALCANTARILLADO.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de red de alcantarillado serán:

- Se propone una red de saneamiento separativa.
- El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.
- Velocidad de agua a sección llena: 0,50 – 3 m/seg

- Cámaras de descarga: Se dispondrán en la cabecera de colectores con capacidad de $0,5 \text{ m}^3$ para las alcantarillas de $0,3 \text{ m}$ y de 1 m^3 como mínimo para las restantes.
- El diámetro mínimo será de 300 mm .
- Tuberías de PVC para secciones menores de $0,60 \text{ m}$. de diámetro y de hormigón armado para secciones iguales o mayores.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasantes y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 metros .
- La profundidad mínima de la red será de $1,00 \text{ m}$. medidas desde la rasante de la calzada hasta la generatriz superior del conducto.
- Todas las parcelas dispondrán en su acceso de una arqueta de acometida independiente conectada a la red general.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en la depuradora que se construya en el municipio. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red general viaria y de los espacios libres de uso público y se situarán preferentemente bajo las aceras. No se permitirá el uso de fosas sépticas. Las industrias cuyos vertidos no reúnan las condiciones mínimas exigibles en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004 publicado en el B.O.A. de 10 de marzo, deberán obligatoriamente depurar sus aguas residuales previamente a su vertido a la red del polígono.

En relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta lo siguiente en relación con los vertidos:

- Deberán implantarse un sistema de depuración adecuado para el vertido poblacional (incluyendo el polígono agroindustrial proyectado) en cuanto sea posible.
- Así mismo las aguas residuales agroindustriales conectadas al saneamiento municipal deberán ser depuradas adecuadamente de forma previa con objeto de evitar el mal funcionamiento de las instalaciones de saneamiento y depuración de la localidad y afecciones adicionales al cauce receptor del vertido, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 38/2004 del Gobierno de Aragón.
- Los nuevos usos agroindustriales de la zona estarán conectados a la red de saneamiento local, de no ser viable se deberá dotar de un conjunto depurador y comunicar al Organismo de Cuenca con antelación suficiente.
- Si dichas aguas agroindustriales contienen sustancias peligrosas en una presencia superior al límite de cuantificación analítica se caracterizarán en la correspondiente autorización de vertido de la EDAR.
- Con respecto a las poblaciones dispersas o zonas dentro del núcleo urbano que no estén conectadas, se priorizará la conexión de las mismas a la red de saneamiento

local y en aquellos casos en los que no sea viable se deberá comunicar a este Organismo.

La obra de entrega de la red de pluviales se deberá diseñar de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- Se dispondrá de forma que la entrega no sea perpendicular a la dirección preferente del flujo, sino oblicua. El flujo de salida del colector debe ser lo más favorable al sentido de la corriente del cauce para evitar interferencias con la misma y facilitar el desagüe del colector.
- En los puntos de vertido de las aguas pluviales, el colector deberá quedar enrasado con la margen (alineado con el talud natural), sin que se produzcan resaltes que puedan general alteraciones en el normal discurrir de las aguas, mediante el uso de las correspondientes embocaduras de aleta o escollera. Se considera conveniente la protección del cauce mediante encachado en el caso de que se prevean fuertes velocidades de los vertidos en el punto de entrega para evitar erosiones en el cauce.
- Conviene analizar el efecto de las avenidas extraordinarias sobre el colector, ya que podría producirse un reflujó que impidiera su desagüe o bien que afectara a las propias instalaciones, pudiendo a este respecto adoptarse medidas de previsión (clapetas, válvulas anti-retorno, etc).

➤ RED DE ABASTECIMIENTO.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de abastecimiento serán:

- El cálculo del consumo diario medio se realizará a base de 2 sumandos:
 - Agua para riegos y otros usos a tenor de las características de la ordenación.
 - Agua para industrias con una dotación mínima de 20 m³/día para cada una.
- La red será mallada.
- El diámetro mínimo será de 90 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 6 atmósferas.
- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.
- Las tuberías irán bajo espacios de dominio público: aceras, calzadas, zonas de servicio o jardines.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas con arqueta de corte.
- Se dispondrán hidrantes enterrados con 2 tomas racoradas contra incendios según lo dispuesto en la DB-SI.

Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por el Servicio de Sanidad de la DGA.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente, bien sea procedente de una red municipal existente o de manantial propio.

Deberá acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un organismo oficial en el caso de captación no municipal.

Deberá de tramitarse el correspondiente expediente administrativo que ampare las nuevas demandas derivadas de la actuación urbanística.

➤ RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará con lo dispuesto en los Reglamentos electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las actividades agroindustriales.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- En las áreas industriales el proyecto de urbanización hará las previsiones de carga que correspondan, pero siempre con una dotación energética mínima de 500 KW por hectárea.
Sobre este consumo se aplicarán los coeficientes reglamentados o en su defecto los usuales de la compañía suministradora.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas, aunque se admiten otros tipos normalizados por la Compañía distribuidora.
- La tensión en media tensión será la normalizada en la zona y en baja tensión de 400/230 V.
- Las redes de distribución de energía eléctrica en Baja Tensión serán preferiblemente subterráneas. Los suministros de alta tensión serán obligatoriamente subterráneos en el sector C.

➤ ALUMBRADO PÚBLICO.

Los proyectos de alumbrado público se sujetarán a las condiciones siguientes:

- El alumbrado público deberá cumplir lo dispuesto en el Reglamento de eficiencia Energética en instalaciones de alumbrado exterior (R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre).
- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1.000 V., bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.

- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm de espesor. Preferentemente tendrán una altura máxima de 10 m., según la anchura de las calles.
 - Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
 - Las lámparas serán de sodio de alta presión o basados en tecnología led con una temperatura de color no superior a 4.000 K, según necesidades específicas.
 - La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la norma ITC-BT-09.
 - Se efectuará regulación en cabecera con seguimiento de parámetros eléctricos vía GSM.
 - Los puntos de luz se dispondrán en el borde de acera más alejado de la calzada y siempre a una distancia del bordillo superior a 1 m.
- TELEFONÍA
- La red será subterránea con las características que fije la normativa en vigor.
- ZONAS VERDES
- El tipo de plantación será de mantenimiento reducido, evitándose en lo posible el césped o plantaciones de características similares.
 - Se combinará adecuadamente las plantas de hoja perenne con las de hoja caduca.
 - Las instalaciones de riego se automatizarán al máximo de acuerdo con el mantenimiento de la plantación.

Art. 25 (bis).- PRINCIPIOS Y CRITERIOS DEL PLAN ARAGONÉS DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

Será de obligado cumplimiento el capítulo 14. Ordenanzas de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

Art. 26.- CARGAS URBANÍSTICAS DERIVADAS DEL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Según lo establecido en el apartado 14 de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el Decreto 107/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, según lo cual se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:



- En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por m² de uso industrial ó 150 € por habitante equivalente.

Dada la tipología de la industria agroalimentaria, que conlleva mucha ocupación del suelo, con baja edificabilidad del mismo, la tasa anterior se aplicará sobre la superficie construible máxima, es decir sobre 18.686,61 m² de techo.

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1º- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

Art. 27.- LICENCIAS.

Estarán sujetas a previa licencia municipal todos los actos previstos en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

Art. 28.- ACCESOS A LAS PARCELAS.

El ancho de cada acceso no será mayor de 25.00 m. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando estos corran por su cuenta y tengan permiso municipal.

Art. 29.- NIVELES DE EDIFICACIÓN Y RAMPAS.

Cuando por necesidades de la industria sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, estas tendrán una pendiente máxima del 30%.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 3.00 m. contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al interior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

Art. 30.- CONSTRUCCIONES EN PARCELAS.

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de material o en la elaboración de hormigones y mortero de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

Art. 31.- APARCAMIENTOS EN EL INTERIOR DE LAS PARCELAS.

En los proyectos de obras deberá resolverse la previsión de los aparcamientos en el interior de las parcelas en proporción de una plaza por cada cinco puestos de trabajo o una plaza por cada 100 m² de edificación.

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 2º- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS EN CUENTO A EDIFICACIÓN, VOLUMEN Y USO

Art. 32.- NORMATIVA GENERAL.

Se permiten semisótanos y sótanos cuando se justifiquen debidamente y siempre con la autorización técnica municipal.

Art. 33.- EDIFICABILIDAD COMPUTABLE.

Computará edificabilidad:

- La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinen.
- Las terrazas, balcones o cuerpos volados que dispongan de cerramiento.
- Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de volumen edificable:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- Los soportales y plantas diáfanos porticados, dedicados exclusivamente al proceso de transformación industrial, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento y modificación de uso posterior que suponga rebasar la superficie edificable.
- Las entreplantas o altillos que pudieran construirse en el interior de las naves dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando sean diáfanos, no cerrados al interior y con destino de almacenamiento o similar.
- Los equipos de proceso de fabricación exteriores a la nave, tales como bombas, tanques, depósitos, torres de refrigeración, etc., si bien los espacios ocupados por tales equipos se contabilizan como superficies ocupadas de parcela.
- Construcciones no habitables ni practicables, tales como chimeneas, hornos, etc, si bien los espacios ocupados por estos elementos se contabilizan como superficies ocupadas de la parcela.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que corresponden a escaleras, aparatos elevados o elementos propios de las instalaciones del edificio

(tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

Art. 34.- OCUPACIÓN.

Para el cómputo de la superficie ocupada los porches abiertos cubiertos para carga, descarga o aparcamiento cuentan a razón del 50 % de su superficie. Las operaciones de carga y descarga, así como las maniobras de vehículos y el tráfico interno propio del proceso productivo, se deberán realizar siempre dentro de la parcela.

Art. 35.- PARÁMETROS REFERIDOS A LA CALLE Y A LA PARCELA.

Salvo elementos puntuales, la altura máxima en las naves industriales será de 10,50 metros y tres plantas.

Se excluyen de esta limitación las construcciones para la industria y chimeneas, así como los silos y elementos de almacenaje, que no tendrán limitación de altura, siempre que se justifique su necesidad por técnico competente.

En casos justificados por necesidades de la actividad a instalar, indispensables para el funcionamiento de la industria, se permitirá superar la altura anterior. Este aspecto deberá justificarse convenientemente en el proyecto de edificación correspondiente y requerir informe favorable del Técnico Municipal del Ayuntamiento de Mas de las Matas.

En relación a las oficinas en edificio exento y vivienda, se observan las siguientes condiciones:

- número de plantas: dos
- Altura de piso mínima: 2,5 metros.

Dicha altura se medirá de la siguiente forma:

- Altura máxima de la edificación referida a la parcela

En las zonas en las que estos parámetros vengan referidos a la parcela, la altura máxima de la edificación en cada punto del terreno es la que determina la altura vertical de una superficie por encima de la cual solamente se permite la cubierta.

- Reglas sobre la determinación de alturas cuando las parcelas no sean totalmente horizontales

La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota del piso de la planta que tenga la consideración de planta baja.

En aquellos casos en los cuales, por razones de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que sean construidos sobre cada una de las plantas o partes de plantas que posean la consideración de planta baja se sujetarán a la altura máxima que corresponda en razón de cada una de las partes mencionadas.

En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán exceder con una variación absoluta de más-menos un metro con relación a la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro geométrico de la planta baja o parte de la planta baja.

Art. 36.- CONDICIONES DE CERRAMIENTO.

Su tratamiento tendrá la mayor uniformidad posible, debiendo estar formados por zócalo de obra de fábrica en color claro, al menos hasta 0,60 m de altura y el resto con malla metálica, preferentemente cerrajería con despiece vertical hasta 2 metros mínimo. Para las separaciones entre parcelas se permite la malla sobre postes metálicos. Como materiales se permiten los mismos que para la fachada, debiendo estar en consonancia con los mismos. Se prohíbe la utilización de materiales punzantes o cortantes en coronación.

Los límites de parcelas que coincidan con las zonas verdes, habrán de materializarse con una cerca de jardín, cuyo zócalo tendrá una altura máxima de 0,45 m. El espacio que reste entre la cerca y la edificación será de obligado ajardinamiento, no pudiendo utilizarse como depósito o almacén de materiales, vertedero de residuos, etc.

Art. 37.- USOS.

- **USO PERMITIDO DOMINANTE:**

Industrias agroalimentarias en todas las categorías, excepto las peligrosas según la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón (BOA 17 de julio de 2006). Incluye aquellas empresas o actividades en las que se produce una transformación de las materias primas agrícolas o ganaderas, incluso el almacén y la distribución.

Previo a la instalación de cualquier actividad deberá solicitarse informe favorable al Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad acerca de la viabilidad de la actividad a constituir y las explotaciones ganaderas legalmente implantadas, acerca de las distancias mínimas entre ellas. La solicitud deberá de ir acompañada de una breve memoria descriptiva de la actividad agroindustrial y un plano en el que se puedan ver las distancias entre el emplazamiento de la actividad a tramitar y las instalaciones ganaderas.

- **USO PERMITIDO TOLERADO:**

Almacén y áreas de recepción de las materias primas de la actividad agroindustrial.

Administrativo y oficinas siempre y cuando estén vinculadas a la propia actividad productiva.

Sistema local de equipamientos (social y polivalente), servicios urbanos e infraestructuras, sistema local de espacios libres (parques, jardines y franjas arboladas perimetrales).

Instalaciones relacionadas con la producción y/o utilización de energías renovables. Las placas solares fotovoltaicas sólo se instalarán en las fachadas o cubiertas de edificios.

Los compatibles con las categorías de uso industrial y de almacenes que se establezcan.

Se permiten una vivienda por servicio de la actividad agroindustrial, para el personal de la misma, en el caso de parcelas destinadas a industria media.

- **USOS PROHIBIDOS. El resto**

Art. 38.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

En general, y a los efectos de protección del medio ambiente, dentro del ámbito territorial de la ordenación pormenorizada y para todos los elementos auxiliares adscritos al polígono, prevalecerá todo lo contenido en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial, en su versión definitiva más reciente, así como la normativa municipal que pueda estar vigente en ese momento.

A continuación se transcriben los aspectos más significativos, que habrán de considerarse en cualquier caso.

1. Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la materia:

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en la atmosfera de materias, sustancias o formas de energía que impliquen molestia grave, riesgo o daño para la seguridad o la salud de las personas, el medio ambiente y demás bienes de cualquier naturaleza. A las actividades e instalaciones y a cuantos elementos de las mismas puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera y normas complementarias, incluidas aquellas que resulten de la adaptación en el derecho interno español, del Derecho Comunitario.

A. Focos de origen industrial

Para el otorgamiento de licencias dentro del ámbito territorial del presente documento, se estará a lo previsto en la ley 34/2007, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera, y normas complementarias en lo que se refiere a la emisión de contaminantes y sistemas de

medidas correctoras y de depuración, y, en su caso, procedimiento de evaluación del impacto ambiental.

B. Instalaciones de combustión

B.1. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25,000 Kcal/hora deberá contar con la oportuna licencia, tramitada conforme a la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón, y comprobación previa a su funcionamiento.

B.2. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en la Ley 34/2007, y normas complementarias.

B.3. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente homologados.

C. Dispositivos de evacuación.

C.1. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor con una potencia superior a 50,000 kcal/hora, la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma, de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros.

C.2. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas en estas Normas.

D. Acondicionamiento de locales.

D.1. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará al menos a 3.50 metros de paramento distinto del que se ubique la salida. La altura mínima sobre la rasante de circulación de peatones será de 2.20 metros, y se colocará una rejilla con una inclinación de 45º que oriente el aire hacia arriba. Para volúmenes superiores a 1 m³/sg. la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere en un metro la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 metros, y, en todo caso, con una altura mínima de dos metros.

D.2. La evacuación de gases en el punto de salida exterior, tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública (caso en que los retranqueos lo hicieran posible), ni suponer un elemento discordante, a juicio del Ayuntamiento, en la composición de las fachadas.

E. Garajes y talleres.

En ningún punto podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.m.

En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.

En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberán disponerse cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, tras los convenientes sistemas de depuración.

En garajes con superficies superiores a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer sistemas de detección y medida de CO, homologados y directamente conectados con el sistema de aireación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones superen el límite citado. Se colocará un detector por cada 500 m².

F. Otras instalaciones en las que es obligatoria la instalación de chimeneas.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas con los requisitos establecidos en el punto Dispositivos de evacuación, en los siguientes casos: Garajes con superficies superiores a 150 m², Hornos incineradores, Industrias del pan y artículos de alimentación, Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías ..., Limpiezas de ropa, tintorerías, Instalaciones de pinturas.

G. Instalaciones de limpieza y ropa y tintorería.

La máxima concentración de percloroetileno en el ambiente será de 50 p.p.m. Obligatoria la instalación de chimeneas de ventilación.

2. Protección de la atmósfera frente a la contaminación por formas de la energía (ruidos, vibraciones)

Se entiende por este tipo de contaminación atmosférica la presencia en el ambiente de ruidos o vibraciones, cualquiera que sea el emisor acústico que los origine, que impliquen molestia, riesgo o daño para las personas, para el desarrollo de sus actividades o para los bienes de cualquier naturaleza, o que causen efectos significativos sobre el medio ambiente, conforme a la Ley del Ruido 37/2003, de 17 de noviembre y normas complementarias.

Dentro del concepto de formas de energía se engloban las perturbaciones por ruidos y vibraciones, y se excluyen del alcance de estas Normas las producidas por radiaciones ionizantes.

A. Ruidos.

A.1. Niveles de Ruidos. Los ruidos se medirán en decibelios ponderados de acuerdo con la escala normalizada A (dbA), y el aislamiento acústico en decibelios (dB).

En el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico, no se podrá producir ningún tipo de ruido que sobrepase, en la vía pública, para cada una de las zonas que se expresan, los niveles indicados a continuación:

Situación actividad	Nivel Máximo. Actividad	
	Día (De 8 a 22 h)	Noche (de 22 a 8 h)
Zonas equip. Sanitario.	45	35
Zonas equip. no sanitario.	50	40
Zonas activ. Comerciales.	60	50
Actividades industriales.	65	50

A.2. Aislamiento acústico de las edificaciones. Los establecimientos industriales, comerciales y de servicios, deberán poseer los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en los que se alojen las actividades referidas, con el aislamiento necesario para evitar la transmisión al exterior, o al interior de otras dependencias y locales, del exceso de nivel sonoro que se origine en su interior.

A.3. Vehículos a motor. Se aplicarán las normas municipales al respecto, relativas al casco urbano, y que se harán extensivas, por defecto a las áreas industriales.

A.4. Aparatos reproductores de sonido. Se aplicarán las normas municipales al respecto, relativas al casco urbano, y que se harán extensivas, por defecto a las áreas industriales.

B. Vibraciones.

Las vibraciones se medirán en aceleración (metros/sg). Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- No se permitirá el anclaje directo de máquinas o soportes de las mismas, o cualquier órgano móvil, en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales, o elementos constructivos de la edificación. Se hace la sola excepción de los puentes grúas normalizados de naves adosadas que hayan figurado en un proyecto de construcción aprobado por el Excmo. Ayuntamiento.
- El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras, ni directamente conectadas a los elementos constructivos de la edificación, se dispondrá interponiendo antivibratorios adecuados.
- Las máquinas de arranque violento, las que trabajan por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimientos alternativos, deberán anclarse en bancadas independientes sobre suelo firme, y aisladas de la estructura de la edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.
- Todo lo anterior es aplicable a las conducciones de los fluidos que alimenten máquinas o sirvan para los procesos industriales.

3. Protección de los espacios públicos y privados de la contaminación por residuos sólidos

La actividad de gestión de los residuos sólidos urbanos y de los residuos tóxicos y peligrosos generados por todo el área industrial se ajustará a su normativa específica: ley 42/1975; R.D. legislativo 1163/1986; ley 20/1986, y normas complementarias.

Los vertederos y lugares de tratamiento y/o eliminación de residuos sólidos urbanos deberán situarse en lugares adecuados y a distancia superior a 2,000 m. del núcleo industrial objeto del Documento. Las distancias a otros núcleos serán fijadas por el Ayuntamiento.

4. Protección de los recursos hidráulicos frente a la contaminación por vertido

Se considerarán vertidos los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de éstos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.

A. Vertidos a la red de alcantarillado.

Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir el Decreto 38/2004, de 24 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Vertidos de Aguas Residuales a las Redes Municipales del Alcantarillado. Las industrias que sus vertidos no reúnan las condiciones mínimas exigibles, deberán obligatoriamente depurar sus aguas residuales previamente a su vertido a la red municipal.

Se establece el principio de obligatoriedad de uso de la red de alcantarillado para facilitar el control y evitar vertidos aislados. Se prevé no obstante, la posibilidad de vertido directo, previa depuración o comprobación del carácter inocuo del vertido (caso de aguas empleadas en procesos de refrigeración, exentas de contaminación), y vertidos completamente incompatibles. Los vertidos directos tendrán que someterse a la legislación vigente.

Todos los usuarios de la red deberán estar en posesión de un permiso de vertido.

A la salida de cada instalación industrial o de cualquier otro uso admitido en esta ordenación pormenorizada, y en zona de dominio público, se instalará una arqueta de recogida de muestras de vertido, con posibilidad de instalación de un medidor volumétrico de caudales. Estas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria, y tendrán que estar situadas en su acometida individual antes de su conexión al alcantarillado.

Todas las industrias, cualquiera que sea su actividad, deberán colocar una reja de desbaste de luz adecuada a la naturaleza de sus vertidos, siendo como máximo de 75 mm antes del vertido a la alcantarilla.

Los caudales punta vertidos a la red no podrán exceder del sextuplo (6 veces) en un intervalo de quince minutos, o del cuádruplo (4 veces) en una hora, del valor promedio día. Deberá controlarse especialmente el caudal y calidad del efluente en el caso de limpieza de tanques, cierre vacacional con vaciado de los mismos, o circunstancias análogas.

B. Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado

Aquellos vertidos que pudieran afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

No podrán efectuarse vertidos directos al terreno a cargo de particulares. Si el sistema de depuración común hubiese sido proyectado mediante la citada técnica, se harán según un proyecto Técnico redactado por Técnico competente a tales efectos, y que habrá tenido que ser aprobado por el Ayuntamiento y la Comisión Provincial de Medio Ambiente.

Se prohíbe inyectar agua residual al subsuelo.

5. Protección frente a la contaminación radiactiva

Se prohíben todas las actividades e instalaciones nucleares, radiactivas o aquellas en las que originen radiaciones ionizantes.

6. Otras disposiciones especiales

A. Instalaciones ganaderas

Se prohíbe en el ámbito territorial del polígono toda clase de actividad ganadera o afín.

Será de obligado cumplimiento las distancias mínimas de las industrias con las instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009.

B. Mataderos e industrias alimentarias

Se registrarán por lo dispuesto en el Decreto 3263/1976 y disposiciones concordantes.

No se limitarán las actividades industriales como consecuencia de posibles actividades agroalimentarias.

7. Normas de tramitación

Para proceder a autorizar las actividades a ser desarrolladas dentro del ámbito territorial de la presente ordenación, se distinguen las actividades en dos tipos:

A. Actividades exentas de la clasificación conforme la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón.

Contempla los siguientes supuestos:

- a) Aquellas actividades que estén sujetas al otorgamiento de autorización ambiental integrada.
- b) Aquellas actividades que, según lo dispuesto en esta Ley, no tengan la consideración de clasificadas y, en todo caso, las enumeradas en el Anexo VII, que estarán sujetas a licencia municipal de apertura prevista en la legislación en régimen local.

B. Actividades sujetas a calificación conforme la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón.

Será competente para el otorgamiento de la licencia ambiental de actividades clasificadas el alcalde del ayuntamiento en cuyo término municipal vaya a desarrollarse la actividad.

De acuerdo con el art. 66 de la Ley 7/2006, corresponde a las comarcas la calificación de las actividades sometidas a licencia ambiental.

El informe de calificación será vinculante para la autoridad municipal cuando suponga la denegación de la licencia o la imposición de medidas correctoras.

Art. 39.- CONDICIONES FORMALES Y ESTÉTICAS.

Los edificios ofrecerán un aspecto de conjunto acabado, procurando resolver la integración en el entorno.

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

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

No se admitirán vuelos distintos de los aleros o cornisas en las naves industriales. El saliente máximo será de 75 cm sobre la línea de fachada.

Por encima de las alturas máximas señaladas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al funcionamiento de la empresa.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La empresa beneficiaria es la responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación. Los rótulos, al igual que el resto de las edificaciones, quedarán sujetos a licencia de obras y se requerirá un boceto que indique texto, medidas y calidad de los materiales.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno, concordante con las construcciones a las que son anexas, sin desmerecer la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc. siempre concretando su uso específico, que aumenten así la calidad de los espacios.

Los propietarios de cada parcela estarán obligados al mantenimiento, conservación y reparación de las zonas verdes que coincidan con los lindes de su parcela, independientemente del sistema de conservación general del polígono.

Art. 40.- DISTANCIAS MÍNIMAS A VÍAS DE COMUNICACIÓN.

1.- Las distancias de cualquier cerramiento de obra y edificación tanto aérea como subterránea respecto a las carreteras deberán ser las siguientes a la A-225 será como mínimo de quince (18) metros al borde exterior de la calzada o del carril más próximo.

2.- La distancia de plantaciones de arbolado, cerramiento diáfanos sin obra de fábrica y conducciones, arquetas y pozos a la A-225 será como mínimo de ocho (8) metros a contar desde el extremo exterior de la explanación de la carretera (extremo exterior de la cuneta, pie de talud de terraplén o cabeza de desmonte, según sea el caso).

3.- Los usos que puedan ser clasificados como insalubres, nocivos y peligrosos deberán distar de la A-225 cincuenta (50) metros a contar desde el extremo exterior de la explanación (fuera de afección).

Art. 41.- OBRAS EN ZONA DE POLICÍA DE CAUCES.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en la legislación de aguas vigente. Dicha autorización será independiente a cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.

En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación de aguas vigente las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cualquier cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

Las autorizaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.

Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

Será el responsable el beneficiario de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse en el interés público o privado como consecuencia de las actuaciones previstas por el planeamiento quedando obligado a su indemnización y a la ejecución, a su costa, de las obras complementarias que se consideren necesarias para evitar que se produzcan.

Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.

Se respetará en la márgenes una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de

abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

Se concede la autorización en zona de policía a título precario, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, quedando obligado el beneficiario, a su costa, a eliminar parcial o totalmente las obras, dejando parte o toda la zona afectada del cauce y márgenes en su primitiva situación cuando la Administración lo ordene por causa que estima justificada.

La autorización en la zona de policía no supone ni excluye las que puedan ser necesarias de otros Organismos de la Administración General del Estado, Autonómica o Local de cuya obtención no queda eximido el beneficiario, incluso cuando se trate de otros Departamentos de este Organismo.

Podrá anularse la autorización en zona de policía por incumplimiento de cualquiera de estas condiciones y en los casos previstos en las disposiciones vigentes.

Art. 42.- SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIVIL.

Control en el cumplimiento de la normativa vigente en materia de incendios (Código Técnico de la Edificación, legislación contra incendios, etc.). Colocación de tomas contra incendios empleando un modelo único con exclusividad de uso para grupos de intervención.

Justificación de aplicación, en función del tipo de actividad que se desarrolle en el polígono, del Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia con las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1468/2008, de 5 de septiembre; así como las limitaciones de emplazamiento y obligatoriedad de incluir elementos correctores que señala la reglamentación en relación con las actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.

Cumplimiento de la legislación vigente en lo que respecta a las distancias a carreteras y otras infraestructuras.

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 3º- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 43.- ZONA AGROINDUSTRIAL.

Los usos permitidos serán los regulados en los artículos 37 y 38 de las presentes Normas Urbanísticas.

Se deberá de resolver en el interior de las parcelas el aparcamiento de vehículos y todo el proceso de carga y descarga.

En la zona agroindustrial se distinguen dos zonificaciones; industria menor e industria mediana o grande.

Las categorías con sus parámetros son:

- **Agroindustria menor:**

Aprovechamiento urbanístico:

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta es de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Parámetros referidos a la calle y a la parcela:

- Parcela mínima 1100 m^2 , existiendo la posibilidad de hacer posibles naves-nido en el futuro, tema que podría resolverse con una segregación mediante un estudio de detalle.
- No se exige fachada mínima.
- Ocupación máxima de parcela 100 %
- No se limitan retranqueos a fachada y, respecto a los retranqueos a linderos, se establece en 3 m, aunque si existiese acuerdo entre propietarios, se pueden adaptar como sea más conveniente. No obstante, toda parcela deberá resolver en su interior el aparcamiento de vehículos y todo el proceso de carga y descarga.

- **Agroindustria media:**

Aprovechamiento urbanístico:

El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta es de $0,81 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Parámetros referidos a la calle y a la parcela:

- La parcela mínima es de 2.200 m^2
- La fachada mínima es de 15 m.
- La ocupación máxima de parcela será del 80%
- El retranqueo a fachada no se fija, aunque el retranqueo a los linderos será de 5 m,

aunque si existiese acuerdo entre propietarios, se pueden adaptar como sea más conveniente. No obstante, toda parcela deberá resolver en su interior el aparcamiento de vehículos y todo el proceso de carga y descarga.

Art. 44.- ZONA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

- Uso permitido: Jardines, recreo y áreas peatonales
- Uso compatible: Instalaciones al servicio de la propia zona verde, sin ninguna limitación, pabellones de una planta de altura y de superficie inferior a cien metros cuadrados destinados a servicios accesorios al uso de los jardines o parques. Instalaciones de infraestructura como electricidad, agua, etc., con un límite de $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de zona verde.
- Usos prohibidos: Todos los demás.
- Usos temporales: Instalaciones orientadas a actividades lúdicas o recreativas. El Ayuntamiento fijará en la concesión de licencias el plazo máximo de ellas.
- En los parques y jardines públicos deberá realizarse una plantación mínima de un árbol por cada cincuenta metros cuadrados de superficie respectivamente.

Art. 45.- ZONA APARCAMIENTOS.

Respetarán las Normas establecidas para dicho tipo de instalaciones.

Se exigirá como mínimo la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, distribuyendo los plantados de forma homogénea en toda la superficie.

Art. 46.- INSTALACIONES EN ESPACIO DE INFRAESTRUCTURA.

Respetarán las Normas establecidas para dicho tipo de instalaciones. Se dimensionarán según sus características funcionales procurando su integración en el paisaje, por lo que se recomienda que se dispongan preferentemente enterradas, permitiéndose en superficie las estrictamente necesarias, evitándose en lo posible el impacto visual de las mismas mediante elementos de tipo vegetal.

Teruel, marzo de 2018

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo. Ismael VILLALBA ALEGRE

Col. Núm 7.837