

5.- NORMAS URBANISTICAS

5.1.- GENERALIDADES

5.1.1 Ambito y alcance:

El ámbito de aplicación de las presentes ordenanzas es el Area de Intervención F-86-1 de Suelo Urbano No Consolidado del PGOU de Zaragoza, cuya ordenación urbanística pormenorizada es objeto del presente Plan Especial, y a la que se asigna una calificación urbanística de Zona F, Grado 11, de uso productivo.

Para aquellos aspectos no regulados por las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial del Area de Intervención F-86-1, serán de aplicación preferente la regulación específica de la zonificación A6 Grado 1 del PGOU de Zaragoza vigente, así como en su caso los aspectos de aplicación general de las Normas Urbanísticas del PGOU, incluyendo la terminología convencional.

5.1.2.- Estudios de Detalle

Podrá solicitarse directamente la licencia urbanística de obras para los Proyectos de Edificación referidos a una manzana completa, si se procediera a formular un desarrollo edificatorio parcial de manzana deberá previamente tramitarse un Estudio de Detalle.

5.1.3.- Sistema de actuación y obras de urbanización

El sistema de actuación para la ejecución de este Plan Especial será de Compensación, y los propietarios del Area deberán presentar el Proyecto de Urbanización del ámbito y ejecutar dichas obras, así como proceder a formalizar las cesiones de los espacios públicos de uso viario y zona verde, mediante la correspondiente actuación reparcelatoria.

5.1.4.- Mantenimiento y conservación de obras de urbanización

La obligación de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización del Area de Intervención F-86-1, será a cargo del Ayuntamiento tras la recepción de dichas obras de urbanización. No obstante, en función de las específicas circunstancias concurrente, y en ausencia de una recepción municipal de las obras, la Corporación podría obligar a la propiedad a la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

5.1.5.- Estacionamientos y carga-descarga

En aplicación del art. 2.4.6, apartado g) de las Normas Urbanísticas del PGOU, en el Area F-66-1 se establece una dotación de mínima de aparcamientos de 433 plazas, de las cuales más del 50 % se ubicarán en viario público (según consta en el Plano O-4), y el resto en las parcelas de uso industrial.

En cuanto a la Carga y Descarga se establecerá en cada nave un sistema individualizado para esta acción, diseñándose en cada nave puentes grúa de 5 Tm. que la recorrerán longitudinalmente.

5.2.- TIPOLOGIA EDIFICATORIA

La tipología edificatoria será de agrupación de edificios industriales entre medianeras (naves nido), y cumplirá los condicionantes específicos de dicha tipología establecidos en el art. 5.4.2.2, apartado c) de las Normas Urbanísticas del PGOU.

5.3.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

5.3.1.- Parcela mínima

La parcela mínima tendrá una superficie de 3.000 m². Al determinarse un desarrollo edificatorio de naves nido no podrá hacerse mediante la segregación de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de las naves, *de conformidad con lo previsto para los edificios industriales agrupados entre medianeras en el art. 5.4.2 de las Normas Urbanísticas del PGOU.*

5.3.2.- Retranqueos

El plano O-3 "Áreas de movimiento de la edificación y retranqueos" definen con exactitud los retranqueos en cada parcela, tanto a alineaciones como a linderos. No obstante, y sin perjuicio de la superior validez de la información gráfica, la descripción escrita de los retranqueos de las 3 parcelas edificatorias, (P/1, P/2, y P/3-P/4) limitadas por calles denominadas "A", "B", "C", "D", "E", es la siguiente:

- Parcela P/1:

Retranqueo a lindero Oeste		7,00 m. en toda su longitud.
Retranqueo a Calle "A"		7,50 m. en toda su longitud.
Retranqueo a Calle "B"		5,00 m.

Se exceptúa de retranqueo:

- a) Distancia de 46,46 m. a partir de la intersección de la alineación de Calle "B" con la línea de retranqueo en Calle "A".

Distancia de 26,68 a partir de la intersección de la alineación de Calle "D" con la línea de alineación de Calle "B".

-Parcela P/2:

Retranqueo a Calle "A" 7,50 m. en toda su longitud.

Retranqueo a Calle "B" 5,00 m.

Se exceptúa de retranqueo:

Distancia de 46,46 m. a partir de la intersección de la alineación de Calle "B" con la línea de retranqueo en Calle "A".

5,00 m.

Retranqueo a Calle "C" Se exceptúa de retranqueo:

Distancia de 46,46 m. a partir de la intersección de la alineación de Calle "B" con retranqueo en Calle "A".

-Parcela P/3-P/4:

Retranqueo a Calle "A" 7,50 m. en toda su longitud.

Retranqueo a Calle "C" 5,00 m.

Se exceptúa de retranqueo:

Distancia de 46,46 m. a partir de intersección de la alineación de Calle "C" con la línea de retranqueo en Calle "A".

Retranqueo a Calle "E" 5,00 m.

Se exceptúa de retranqueo:

Distancia de 46,46 m. a partir de intersección de alineación de Calle "E" con la línea de retranqueo en Calle "A".

5.3.3.- Ocupación sobre parcela neta

La que resulte de las alineaciones y retranqueos marcados en el plano O-3

5.3.4.- Altura máxima

- 10,50 m en naves.
- Al objeto de lograr una libertad de diseño en sus edificios representativos, las naves recayentes a la Calle A podrán alcanzar en edificio representativo, con un fondo máximo de 12 metros, una altura máxima de 13,50 metros y Baja + 3 plantas.
- La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación o edificio representativo podrá excederse cuando quede justificada se necesidad.
- Al determinarse una tipología edificatoria de naves nido será de aplicación lo previsto en el art. 5.4.2.2 c) de las Normas Urbanísticas del PGOU.

5.3.5.- Edificabilidad

Las condiciones de aprovechamiento de las unidades edificatorias son las siguientes:

<u>N.º PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>SUP. EDIFICABLE</u>	<u>EDIFICABILIDAD PARCELA NETA</u>
Parcela n.º 1	7.138,42 m ²	9.786 m ²	1,371 m ² /m ²
Parcela n.º 2	15.707,40 m ²	21.535 m ²	1,371 m ² /m ²
Parcela n.º 3	5.569,08 m ²	7.635 m ²	1,371 m ² /m ²
Parcela n.º 4-cesión	3.157'21 m ²	4.329 m ²	1,371 m ² /m ²
TOTAL	31.572'11 m ²	43.285 m ²	1,371 m ² /m ²

5.4.- CONDICIONES DE USO

a) Uso principal:

Edificios destinados al uso dominante: Industria tradicional de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución.

b) Usos compatibles:

Se admiten los siguientes usos compatibles con el dominante:

- Comercial: Solamente exposiciones comerciales sin venta minorista complementarias del uso principal, incluyendo el terciario recreativo (restaurante-cafetería) para servicio del Area con una superficie máxima edificable de 500 m2.

- Oficinas y equipamientos: Solamente las que guarden una relación justificada con el uso dominante..

5.5.- CONDICIONES ESTETICAS

5.5.1.- Cerramientos.

Al objeto de conseguir uniformidad en el sector, los espacios libres consecuencia de los retranqueos estarán cerrados en su frente a vial por cerramiento ligero transparente, con zócalo de 0.60 mts. de altura máxima, y valla metálica o similar. La primera edificación que obtenga licencia, vinculara a todas las demás en cuanto a diseño del cerramiento.

5.5.2.- Vuelos

Unicamente se permiten los vuelos sobre la superficie privada de suelo de retranqueo. El vuelo máximo será de 1.50 mts. pudiendo ocupar la totalidad de la fachada.

5.5.3.- Materiales constructivos

Se utilizarán materiales de primera calidad en las fachadas. Están específicamente prohibidos como cerramientos verticales el fibrocemento y el bloque de hormigón visto, pintado o no.

5.6.- CONDICIONES HIGIENICO-AMBIENTALES: NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO FISICO

Se observarán en las actividades a ubicar en el Polígono, toda la legislación sectorial existente respecto a la Protección del medio físico, así como la normativa municipal aplicable al respecto. En este sentido, en cumplimiento de la ordenanza municipal para la la protección contra ruidos y vibraciones, el nivel de ruido en el Polígono Industrial del Area F-86-1 no podrá superar 75 d B(A) de las 8 h. a las 22 h., y 70 dB (A) de las 22 h. a las 8 h.