

TEXTO REFUNDIDO DE LAS CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE SUELO INDUSTRIAL “MONTECILLO” DE MAGALLÓN (ZARAGOZA).

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO

I.1.1.- FINALIDAD

Las presentes ordenanzas afectan a todo el Suelo ordenado por el Plan Parcial relativo al Polígono Industrial “Montecillo” correspondiente al Suelo apto para Urbanizar sito en el término Municipal de Magallón, a 2 km. del núcleo urbano en una franja paralela a la carretera N-122.

Tiene por objeto regular el desarrollo de las actividades edificatorias y el uso del suelo en dicha zona.

I.1.2.- JUSTIFICACIÓN Y ÁMBITO

En cumplimiento de lo establecido por el art. 61 del Reglamento de Planeamiento se redactan las presentes Normas como documento integrante del presente Plan Parcial.

Su ámbito de aplicación alcanzará a las actuaciones urbanísticas de la totalidad del área.

I.1.3.- VIGENCIA

Las presentes ordenanzas entrarán en vigor con la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del que forman parte.

La duración del Plan, al igual que la de estas Normas, será indefinida, sin perjuicio de su derogación parcial o total, por vía de modificación o revisión a través de los trámites legales.

I.1.4.- REVISIÓN

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

- a) Cuando existen desviaciones importantes en el cumplimiento de las actuaciones marcadas en el Plan de Etapas.
- b) Mediante resolución de la Consejería de Urbanismo de la Diputación General de Aragón, ordenando la revisión de las NN.SS., y como consecuencia, todos los documentos de rango inferior, bien de oficio o a instancia del Ayuntamiento de Magallón.

I.1.5.- MODIFICACIÓN

Cuando las circunstancias existentes en el momento de la redacción del presente Plan Parcial variasen en algunos aspectos fundamentales, que aconsejen cambiar alguna o la totalidad de sus determinaciones, será susceptible de modificación total o parcial, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Las modificaciones de cualquiera de los elementos del presente documento, se sujetarán al mismo procedimiento seguido por su formulación.
- Si la modificación tuviera por objeto una zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el presente Plan Parcial, deberá ser aprobada por el Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón, previos los informes favorables del Consejero de Urbanismo, y acuerdos de la Corporación Municipal de Magallón.

I.1.6.- APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

Corresponde al Ayuntamiento de Magallón en el ámbito de su competencia, la aplicación e interpretación de estas Ordenanzas. En los casos de duda e imprecisión, prevalecerá la solución técnica más favorable al bien hacer profesional, a las dotaciones, servicios, interés comunitario y mejora.

TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

II.1.1.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos de edificación, usos del suelo y demás actuaciones, de acuerdo con el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para la solicitud, tramitación y concesión o denegación de la licencia se estará a lo dispuesto en el art. 2 a 6 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

II.1.2.- DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

- Superficie neta:
Superficie que resulta edificable tras la sustracción a la superficie total la correspondiente a usos públicos (equipamientos, viario, etc.) de cesión obligatoria.
- Parcela:
Porción de suelo urbano edificable.
- Solar:
Parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:
Acceso rodado, hasta el linde que constituye el frente de la parcela, con calzada pavimentada y encintado de aceras.
Abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, alumbrado público, energía eléctrica.
Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- Linderos:
Son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos separando unas propiedades de otras.
- Parcela:
Cada una de las unidades físicas, de distinto dueño, en que se divide un suelo.

- Línea de cerramiento:
Son las que señalan las posición en que deben colocarse los elementos de cerramiento de una propiedad.

- Alineación Oficial:
Es la línea establecida por el Planeamiento u otros instrumentos que lo desarrollen (planos de alineaciones, estudios de detalle) o las definidas por la edificación existente de hecho, que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos (públicos o privados).

- Línea de fachada edificación:
Es la línea que establece el límite a partir del cual se levanta la edificación en función de las condiciones de retranqueo en fondos de edificación impuestos.
La fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelos autorizados a calle o espacio interior de manzana.

- Superficie ocupada:
Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación.

- Superficie edificada:
Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada, las terrazas y cuerpos volados computarán con el 50% de su superficie, forjada o cubierta. Quedan excluidos como superficie edificable, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de manzana o parcela.

- Retranqueos:
Son las separaciones, medidas en metros, entre las líneas de fachada y las alineaciones o linderos de parcela cuando no son coincidentes.

- Fondo edificable:
Es la dimensión máxima que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia midiéndose perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

- Ocupación de suelo:
Es la dimensión máxima que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia midiéndose perpendicularmente a la línea de fachada correspondiente al vial de acceso.

- Edificabilidad:
Es un coeficiente expresado en metros cuadrados edificados por cada metro cuadrado de superficie de parcela edificable.

- Altura:
Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

II.1.3.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El proyecto de Urbanización tiene por finalidad llevar a la práctica las determinaciones del Plan Parcial, y podrá descomponerse en varios proyectos.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan afectar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.

Los proyectos de urbanización, establecerán las condiciones en que habrán de ser ejecutadas las cometidas a las distintas redes de servicio. Estas condiciones se ajustarán a lo dispuesto, en su caso, a las Normas de las Compañías o Empresas suministradoras de los servicios.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el art. 97 de la Ley Urbanística de Aragón y las demás disposiciones que lo regulen.

II.1.4.- ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan Parcial.

Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos, el señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica; la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento; las condiciones estéticas y de composición de las edificaciones.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en el art. 60 de la Ley Urbanística de Aragón y demás disposiciones que la desarrollen.

CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

II.2.1.- ZONA INDUSTRIAL

II.2.1.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Queda integrada por las manzanas definidas en los Planos de Ordenación, para cualquier tipo de industria.

La superficie total ordenada es de 140.622,00 m².

II.2.1.2.- USOS PERMITIDOS

El uso predominante para esta zona es el de edificaciones destinadas fundamentalmente a albergar actividades del sector industrial o agrícola, exceptuando aquellas actividades peligrosas.

No obstante se autorizan como compatibles los siguientes usos:

Almacenes: Se autorizan todos los tipos excepto los que resulten peligrosos en razón de su contenido:

Comercial: Se autorizan exclusivamente los que puedan ir vinculados a los usos dominantes.

Oficinas: Se autorizan con la misma limitación que para el uso comercial si se ubican dentro de la edificación principal, pudiendo realizarse edificios completos de este uso.

Residencial: Se autoriza 1 vivienda por parcela para superficies de esta superiores a 5.000 m². y siempre que esté vinculada a la actividad principal.

Quedan prohibidos los usos no especificados en el artículo anterior.

Igualmente quedan prohibidos lo que representen riesgos para la salud, seguridad o degradación del medio ambiente, así como los que sean molestos para la población o por incompatibilidad con otro uso instalado.

II.2.1.3.- TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Naves industriales con edificaciones integradas o separadas destinadas a los usos compatibles.

Edificios de uso exclusivo administrativo y de oficinas.

II.2.1.4.- CONDICIONES PARA EDIFICAR

USO INDUSTRIAL

- **Parcela mínima:** 1.000 m².

- **Edificabilidad:** AREA 2.- AREA 3.- 0,950 m²/m².
AREA 1-4.- 0,704 m²/m².

- **Ocupación:** Planta baja 70 %
Planta Alzada ... 25 %

- **Altura:** La altura máxima edificable será de planta baja más una alzada, hasta un total de 7,00 mts., pudiendo autorizarse hasta un máximo de 14,- m. de altura en naves industriales cuando la naturaleza de la industria lo exija y siempre que quede debidamente justificado. En este caso la Altura Máxima Visible de la edificación será de 16,00 m.

- **Alineaciones y rasantes:** Las edificaciones se retranquearán, como mínimo, obligatoriamente, 6 mts., respecto de la alineación oficial. Respecto del resto de los linderos no será obligatorio pero, cuando voluntariamente se separe la edificación de cualquiera de ellos, lo hará un mínimo de 3,00 mts.

En parcelas de superficie superior a 5.000 m² la edificación se retranqueará de los linderos laterales y fondo, en todos los casos, un mínimo de 3,00 mts.

USO ADMINISTRATIVO Y OFICINAS

- **Parcela mínima:** 1.000 m².

- **Edificabilidad:** AREA 2.- AREA 3.- 0,950 m²/m².

- **Ocupación:** Planta baja 50 %
Planta Alzada ... 40 %

- **Altura:** La altura máxima edificable será de planta baja más dos alzadas, hasta un total de 10,50 mts., pudiendo realizarse por encima de la altura máxima los espacios definidos por el Art. 80 de las Ordenanzas del Plan General de Magallón.

- **Alineaciones y rasantes:** Las edificaciones se retranquearán, como mínimo, obligatoriamente, 6 mts., respecto de la alineación oficial y se retranqueará de los linderos laterales y fondo, en todos los casos, un mínimo de 3,00 mts.

II.2.1.5.- VIVIENDA

Para las parcelas en las que esté autorizado dicho uso, las viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie útil no será superior a 150 m².
- La altura máxima será de 7,00 mts. (PB+I)
- Su acceso será independiente de cualquier otro uso.

II.2.1.6.- ESPACIOS LIBRES DE LA PARCELA

Sobre la alineación oficial deberá construirse una valla de altura total 2,20 mts. de los que su parte superior, en una altura mínima de 1,00 mts., deberá ser permeable a vistas, pudiendo ser opaco el zócalo restante.

Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes, etc. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales, vertido de desperdicios y en general, todo aquello que pueda afectar a la estética del Polígono.

II.2.1.7.- CONDICIONES ESTÉTICAS

A efecto de calidad de materiales y acabado, se considerarán fachadas todos los paramentos exteriores de los edificios (laterales y testeros).

II.2.2.- ZONA DE SERVICIOS

II.2.2.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

La definida en los Planos de ordenación, correspondiente al Equipamiento Deportivo, Comercial y Social.

La superficie neta ordenada es de 5.788,00 m².

II.2.2.2.- USOS PERMITIDOS

Serán los siguientes:

- Cafetería y restaurante.
- Centros administrativos.
- Centros culturales.
- Centros asistenciales de urgencia.
- Centros comerciales.
- Elementos generales de infraestructuras.
- Construcciones al servicio de instalaciones deportivas.

II.2.2.3.- USOS PROHIBIDOS

Todos los que no están vinculados al Servicio Público o Interés Social.

II.2.2.4.- CONDICIONES PARA EDIFICAR

La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de cada tipo de equipamiento.

Si la edificación es aislada, deberá cumplir la separación mínima de 5,00 mts. a linderos.

La altura máxima será de 7 mts. y la edificabilidad de 0,95 m²/m².

II.2.3.- ZONAS VERDES

II.2.3.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

El definido en el Plano de Ordenación.
La superficie ordenada es de 15.651,00 m².

II.2.3.2.- USOS PERMITIDOS

Se tolerarán todos aquellos afines al concepto de esparcimiento público, manteniendo en cualquier caso el carácter natural del terreno.

II.2.3.3.- USOS PROHIBIDOS

Los no especificados en el artículo anterior.

II.2.3.4.- CONDICIONES PARA EDIFICAR

Aquellas construcciones que se autoricen no rebasarán los 7 mts. de altura y su ocupación no superarán el 5% de la superficie de la zona verde en la que se actúa, ni los 200 m². por cada construcción.

II.2.4.- APARCAMIENTOS

Se prevé una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie edificada, lo que supone 918 plazas, de las que al menos el 50% se sitúan en los viales públicos.

En el interior de las parcelas se dispondrá del resto de aparcamientos utilizando los espacios retranqueados.

Las operaciones de carga y descarga se efectuarán obligatoriamente en el interior de las parcelas.

TITULO TERCERO: CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE

CAPITULO PRIMERO

III.1.1.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Con carácter general, queda prohibido verter directamente a las redes de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas o que puedan originar molestias públicas.

Queda prohibido, igualmente, el vertido a la red de materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por si mismas, produzcan obstrucciones; disolventes o líquidos orgánicos (gasolina, petróleo, etc.); sustancias sólidas potencialmente peligrosas (carburo, cloratos, hidruros, etc.); gases o vapores combustibles; materiales colorantes; pinturas y barnices y otras materias no admitidas por la normativa vigente, así como sustancias a una temperatura superior a 40º.

En el resto de aspectos no contemplados en este artículo se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de las NNSS del Municipio de Magallón.

III.1.2.- PROTECCIÓN AMBIENTAL

III.1.2.1.- INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN

Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal/h. deberá contar con la oportuna licencia municipal, tramitada conforme al RAMIN y P, y comprobación previa a su funcionamiento.

Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

III.1.2.2.- EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos, en un metro de altura del edificio más alto, en un radio de 15 mts.

Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan, debiendo contar, si fuese necesario, con el correspondiente libro de emisiones.

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 o espacios libres exteriores, ni construir un elemento discordante en la composición.

III.1.2.3.- AISLAMIENTO ACÚSTICO

Con el fin de proteger el ambiente exterior en todas las edificaciones de nueva construcción, los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido en la Norma Básica de Edificación NBA-CA, al igual que las molestias producidas por vibraciones..

Los elementos constructivos deberán poseer el aislamiento suplementario necesario para evitar la transmisión al exterior, o al interior de otras dependencias y locales, del exceso del nivel sonoro que en su interior se origina. En los locales en que se superen los 70 dB, de nivel de emisión, el aislamiento de los cerramientos que los separan o colinden con viviendas no podrá ser en ningún caso, inferior a 50 dB.

III.1.3.- CONDICIONES DE LOS LOCALES

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

En todo caso se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad en el Trabajo.

Los aseos serán independientes para ambos sexos y constarán con un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o fracción.

III.1.4.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se estará a lo dispuesto en la vigente Norma Básica de la Edificación NBE-CPI “Condiciones de protección contra incendios en los edificios” o a la Normativa Sectorial que le sea de aplicación.

Para aquellos aspectos no contemplados en la Norma Básica servirá como elemento de referencia la Ordenanza Municipal de Protección contra Incendios del Ayuntamiento de Zaragoza.

TITULO CUARTO: CONDICIONES GENERALES

CAPITULO PRIMERO

IV.1.1.- CONDICIONES GENERALES

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas Regulatoras, los usuarios de las Industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y Reglamento de Policía y Espectáculos, Ley de Aguas, Orden de 28 de Noviembre de 1986 de D.O.P.U.T. sobre documentación que acompaña a la solicitud de licencia para el ejercicio de las Actividades sometidas al R.A.M.I.N. y P. y demás disposiciones complementarias.

Zaragoza, Julio de 2.006
El Arquitecto

Fdo: Fernando Bueno Montañés