

PLAN PARCIAL DE LA ZONA INDUSTRIAL EL PORTAL, EN CASPE (ZARAGOZA). NORMAS URBANÍSTICAS.

1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- Objeto

El presente documento tiene por objeto la reglamentación del uso y de la edificación de los suelos incluidos en su ámbito. El objetivo de las presentes normas urbanísticas es garantizar la adecuada inserción de los terrenos objeto de desarrollo en el territorio, su conexión con las redes y servicios necesarios para su puesta en funcionamiento sin perjuicio de la funcionalidad de las existentes, su adaptación al entorno y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

Art. 2.- Ámbito

Estas ordenanzas son de aplicación en la totalidad del ámbito del presente Plan Parcial, según queda delimitado en los planos que integran el presente documento.

Las presentes Normas afectarán a toda actividad relativa al régimen y uso del suelo y de la edificación que se realice en el ámbito físico del presente Plan Parcial.

La superficie total del ámbito del proyecto es 269.278 m² e integra los terrenos que se encuentran en la carretera de Caspe a Alcañiz, a 2,5 km del polígono “Arcos Adidas” y 4,5 km del núcleo urbano de Caspe, ocupando una superficie ovalada con acceso desde la carretera.

Art. 3.- Vigencia

La fecha de entrada en vigencia de las presentes Ordenanzas será el día en el que se publique la aprobación definitiva del Plan Parcial y su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art. 4.- Sistema de actuación

Se procederá de acuerdo al sistema de actuación previsto en el Tratado Quinto de la L.U.A. Art. 138 y siguientes referente al sistema de Compensación, según acuerdo del Ayuntamiento Pleno del 22 de Enero de 2008.

Art. 5.- Documentación

Todos los planos y documentos escritos del Plan Parcial forman parte de las presentes Normas.

En ellas se definen todo cuanto afecta a los terrenos, en orden a su uso, edificación, destino, condiciones estéticas, sanitarias, etc., tanto de las construcciones como del resto de los

elementos que figuran en la Ordenación del Plan.

Para todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas, o sea de dudosa interpretación, les serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Caspe.

Art. 6.- Interpretación

El Ayuntamiento de Caspe, en el ejercicio de sus competencias, podrá dictar criterios de interpretación de carácter general para la aplicación de las presentes Ordenanzas. Adoptados los acuerdos pertinentes, serán publicados en el Boletín Oficial correspondiente.

Art. 7.- Terminología de conceptos

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

Art. 8.- Supletoriedad

En todo lo no especificado expresamente en las presentes Normas, será de aplicación lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Caspe y preceptos de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón.

Art. 9.- Desarrollo del Plan

Para el desarrollo del presente Plan Parcial deberán redactarse los consiguientes Proyectos de Urbanización y Reparcelación que respetarán, en todo caso, las determinaciones del presente Plan Parcial y del Plan General.

Art. 10.- Modificaciones

Las modificaciones del presente Plan Parcial habrán de respetar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Caspe y en el propio Plan Parcial, y se ajustarán a lo establecido en la Sección 3^a del Capítulo V, Título segundo de la Ley 5/99, Urbanística de Aragón, y al capítulo cuarto del Título VII del Decreto 52/2002.

No serán supuestos de modificación las pequeñas variaciones de las alineaciones ocasionadas por la mejor adaptación sobre el terreno del proyecto de urbanización, que no supongan modificaciones en la superficie de las manzanas superiores al 3%.

Art. 11.- Conservación de la urbanización.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos deberá llevarse a cabo por los propietarios del Polígono, debiendo para ello constituirse en Entidad Urbanística de Conservación de la urbanización.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1.- CALIFICACION DEL SUELO

Art. 11.- Clasificación del suelo

El presente Plan Parcial delimita y ordena pormenorizadamente los terrenos incluidos en su ámbito, que el PGOU incluye en la categoría de suelo urbanizable industrial.

Los terrenos ordenados por este Plan Parcial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de repartelación, urbanización y, en su caso, de obras ordinarias, que subsumen los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización.

Art. 12.- Calificación del suelo

Todos los suelos son de carácter privado, y tienen las siguientes calificaciones pormenorizadas:

- Zonas verdes y espacios libres
- Red viaria
- Industrial
- Equipamiento polivalente
- Infraestructuras

3. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

3.1 ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Art. 18.- Condiciones generales de los usos

El polígono está destinado a albergar locales industriales e industrias compatibles, almacenes, talleres y artesanía.

Se excluyen de esta condición las actividades que se desarrolle sobre cualquiera de las parcelas destinadas a equipamientos polivalentes, puesto que su uso es de servicio al resto del polígono.

Art. 19.- Condiciones generales

Hasta tanto no se destinen a los usos propios de su zonificación, podrán acondicionarse como espacios libres ajardinados.

Art. 20.- Sistema viario y de aparcamientos

1. La red viaria definida en este Plan, se ejecutará de acuerdo con las especificaciones contenidas en los planos, en lo correspondiente a la distribución y amplitud de las aceras y carriles de circulación.
2. Los proyectos de urbanización determinarán con toda exactitud las rasantes definitivas, así como la posición de los puntos de alumbrado público, imbornales de pluviales y otros servicios urbanísticos.

Art. 21.- Sistema de zonas verdes y espacios libres

Se contemplarán las condiciones y limitaciones establecidas en el Art. 82.3 del Decreto 52/2002 y las que, en su caso, establezcan las Normas del Plan General para la calificación de “espacios libres y zonas verdes”.

Art. 22.- Sótanos y semisótanos

Se permite la realización de sótanos y semisótanos siempre y cuando su altura libre sea igual o superior a 2,50m.

Art. 23.- Construcciones auxiliares

Se entiende por construcciones auxiliares todas aquellas que son necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, postes publicitarios...

Su emplazamiento, forma y volumen es libre, respetando las distancias a linderos establecidas en las ordenanzas particulares de cada zona.

Art. 24.- Cerramiento de parcela

Los cerramientos de parcela serán preferiblemente diáfanos y de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima; podrán levantarse zócalos ciegos hasta cincuenta (50) centímetros de altura sobre el terreno. Quedan prohibidos los remates agresivos o punzantes en la coronación de muros y cierres metálicos.

Art. 25.- Vertidos

La red de vertido de las edificaciones será separativa.

Se prohíbe expresamente la conexión a la red de alcantarillado de cualquier caudal de agua limpia procedente de regadíos, fuentes, salidas de aliviaderos de acequias, aguas subterráneas, aguas de barrancos, etc.

Las características de los vertidos industriales serán las establecidas en las Normas del Plan General de Caspe y subsidiariamente las que establezca el “Reglamento de los vertidos de aguas

residuales a las redes municipales de alcantarillado" (Decreto 38/2004) o normativa sectorial que lo sustituya o modifique.

Cada parcela industrial dispondrá, en su acometida a la red de alcantarillado de aguas fecales, de una arqueta de inspección de vertidos situada en la zona de dominio público, para que la Administración inspectora pueda acceder a ella de forma permanente.

3.2. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Art. 28.- Fachadas

Se autorizan como materiales en fachadas los paramentos metálicos, hormigón visto en su color o pintado, fábricas de ladrillo hueco enfoscadas y pintadas, fábrica de bloques enfoscada y pintada, chapas lacadas o pintadas, paneles de PVC, etc.

Quedan expresamente prohibidas las fachadas realizadas en bloques vistos de hormigón color gris, y las enfoscadas de mortero de cemento sin pintar.

Se autorizan todos los enfoscados pétreos con proyección de árido en diferentes tonos.

Queda prohibido el falseamiento o mimetismo de los materiales empleados, por el cual uno determinado simula ser otro de mayor calidad.

Art. 29.- Composición

En todas las parcelas, los edificios presentarán su fachada principal a la calle de entrada. Dicha fachada principal reunirá las soluciones constructivas y de diseño más elaboradas del edificio, y en cualquier caso, incorporará los locales de oficinas y comerciales anexos a la construcción.

Igualmente se dispondrá en la fachada principal los reclamos, rótulos o elementos de publicidad, que no podrán ocupar una anchura mayor a la del edificio y no podrán sobresalir sobre la altura máxima permitida de la construcción.

4. NORMAS PARTICULARES DE ZONAS.

4.1. ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Ámbito

Son las zonas de espacios libres de dominio y uso público destinadas a Zona Verde, y que se detallan en el plano nº 7 Zonificación y Usos.

Usos

- Característico: el de su destino a parque y jardín público.
- Compatible: actividades de ocio y recreativas o culturales, compatibles con su

naturaleza, y la práctica de deportes, predominantemente al aire libre. Se permitirá a su vez cualquier elemento de la infraestructura técnica de la urbanización, estando preferiblemente enterrados cuando sea posible técnicamente.

Edificabilidad

El índice de edificabilidad máximo de cada zona será de $0,01\text{ m}^2/\text{m}^2$, con un máximo de 80 m^2 por cada edificación.

La altura máxima de las edificaciones no superará la de planta baja y una altura máxima de coronación de 5 metros.

4.2. EQUIPAMIENTO POLIVALENTE.

Ámbito

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a “Equipamiento Polivalente” señaladas con este carácter en el plano nº 7 Zonificación y Usos.

Tipo edificatorio

Está destinada a actividades de servicio al polígono en edificio exento.

Parcelación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán tener una superficie mínima de 500 m^2 .

Edificabilidad

El índice de edificabilidad será de $1,5\text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta.

La altura máxima será de 3 plantas, con un máximo de 12 m.

Retranqueos: igual que en la zona industrial.

Previsión de aparcamientos

Dotación mínima: 1 plaza/ 100 m^2 construidos

Se reserverán dentro del espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación sobre rasante o en planta sótano.

4.3. ZONA INDUSTRIAL

Categorías de industria

- Cat. 1: Industria grande, parcela $\geq 6.000 \text{ m}^2$
- Cat. 2: Industria media, $3.000 \text{ m}^2 \leq \text{parcela} \leq 6.000 \text{ m}^2$
- Cat. 3: Industria ligera, $500 \text{ m}^2 \leq \text{parcela} \leq 3.000 \text{ m}^2$

Parcelación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán tener una superficie mínima de 500 m^2 , con un lindero frontal de dimensión igual o superior a 10 metros.

Edificabilidad

Índice de edificabilidad: $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta.

Ocupación máxima de parcela: 80%

Altura máxima: 12 metros.

Motivadamente, por razón de la actividad, se permitirá elevar la altura máxima para alojar puentes-grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que suponga incremento de los restantes parámetros urbanísticos.

Sin límite de altura podrán construirse edificaciones especiales exigidas por la naturaleza de la industria, tales como chimeneas, depósitos de agua, torres, silos...

Retranqueos

Frontal: 5 metros

Los espacios libres obtenidos por los retranqueos se podrán destinar a aparcamiento, zona verde o ambos. No se podrá usar como depósito de materiales, ni en general lo que pueda dañar la estética del polígono.

Lateral: 3 metros

Trasero: 5 metros.

Las parcelas de superficie inferior a 1.500 m^2 cuyo lindero posterior no limite con otras parcelas industriales, no tendrán retranqueo trasero.

Se admite la edificación medianera en agrupación nido.

Previsión de aparcamientos

Dotación mínima: 1 plaza / 200 m^2 construidos.

Si la superficie construida de oficinas es superior al 50% de la edificabilidad total: 1 plaza/ 100 m^2

de este uso.

Se reservarán dentro del espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación sobre rasante o en planta sótano.

Usos

Característico: locales industriales e industria compatible, almacenes, talleres y artesanía.

Compatibles, condicionados y prohibidos: según el artículo 5.2.3.12 del Plan Parcial.

4.4. INFRAESTRUCTURAS.

Ámbito

Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a “Infraestructuras” señaladas con este carácter en el plano nº 7 Zonificación y Usos.

Usos

Los propios de su naturaleza.

Edificabilidad

La edificabilidad máxima será la necesaria para el uso a que se destine.

Edificación aislada.

Altura máxima en función del uso.

Retranqueos: No se fijan.

4.5. RED VIARIA Y APARCAMIENTO.

Ámbito

Pertenecen a este ámbito los terrenos incluidos dentro del ámbito del polígono destinados a red viaria y aparcamientos públicos.

Usos

Además de los propios de su naturaleza, se permite en ellos la instalación de infraestructuras que den servicio al ámbito del polígono industrial “El Portal”. Estas irán soterradas cuando sea técnicamente posible.

Condiciones de conexión a las redes de instalaciones

Se permite a los propietarios acometer a las redes de instalaciones urbanas, siempre que cumplan las condiciones fijadas para ello en el Proyecto de Urbanización y con la preceptiva autorización por parte del organismo gestor de las mismas.

Una vez efectuada la conexión deberán restituir las condiciones originales de los acabados de los elementos afectados (aceras, paso de vehículos, etc.).