

PLAN PARCIAL DEL SECTOR I-9 “EL ESPARTAL”, EL BURGO DE EBRO (ZARAGOZA). NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes normas urbanísticas tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico de los terrenos, de la edificación y de la protección del medio físico, en el ámbito territorial del Plan parcial industrial, polígono "El Espartal", sector urbanizable I-9 del término municipal de El Burgo de Ebro (Zaragoza).

Art. 2. Integración normativa.

Las presentes normas urbanísticas, junto a la normativa del Plan General de El Burgo de Ebro, constituyen las normas urbanísticas que, con sujeción a las disposiciones legales en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan parcial para esta zona industrial.

En lo no previsto en las anteriores se aplicarán las normas subsidiarias provinciales de Zaragoza y las directrices generales que correspondan.

Art. 3. Carácter de la urbanización.

La urbanización tendrá carácter público. La titularidad del viario, las parcelas de equipamientos y las zonas verdes y espacios públicos será pública y corresponderá al Ayuntamiento. No obstante, el cuidado y mantenimiento de dichos espacios deberá ser por cuenta de los propietarios incluidos en el polígono, que habrán de constituir al efecto una entidad urbanística de conservación, por cualquiera de los procedimientos contemplados en el artículo 137 a) de la Ley Urbanística de Aragón y en el artículo 25 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 4. Vigencia e interpretación.

Las presentes normas urbanísticas entrarán en vigor con la aprobación definitiva del Plan parcial del que forman parte y la publicación íntegra de las mismas en el "Boletín Oficial de Aragón", según lo dispuesto en artículo 143.2 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón. Su vigencia es indefinida como la del propio plan, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con los preceptos legales y lo dispuesto en las mismas.

Corresponde al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro, quien, si lo considera necesario, podrá recabar asesoramiento de la Comisión de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

Art. 5. Terminología de conceptos.

Usos dominantes o característicos: Son los que caracterizan la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela por ser los dominantes y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera o en cada una de las zonas en que se divide el sector.

Usos compatibles: Son aquellos cuya coexistencia con el característico es autorizada por el Plan por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante.

Usos prohibidos: Por exclusión, son los que no aparecen como característicos, ni como compatibles. Alineación vial: Línea que separa el viario público, peatonal o rodado, con las distintas propiedades edificables.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 6. Clasificación del suelo y delimitación.

El suelo sobre el que actúa el Plan parcial está clasificado como urbanizable no delimitado en el Plan General de El Burgo de Ebro con uso global industrial. La totalidad del ámbito del Plan parcial se delimita como un único sector de ordenación.

Art. 7. Zonificación.

El suelo ordenado por este Plan parcial se califica y comprende las siguientes zonas:

- 7.1. Zonas industriales: Desarrolladas en varias manzanas de distintos tamaños, a ambos lados del viario que se proyecta, como se puede apreciar en el plano de zonificación. Se trata de las manzanas I-1, I-2, I-3 e I-4.
- 7.2. Zonas de equipamiento educativo y social: Comprende una parcela situada en el extremo del área ordenada. Se trata de la parcela E-4.
- 7.3. Zona de equipamiento polivalente: Comprende tres parcelas denominadas E-1, E-2 y E-3.
- 7.4. Zonas verdes. Se trata de las parcelas V-1, V-2, V-3 y V-4.

CAPÍTULO II. - DEFINICIÓN DE USOS PORMENORIZADOS POR ZONAS

Art. 8. Zona industrial.

Uso característico: Industrial. Esta zonificación alberga cualquier tamaño de industria (ligera, media o pesada) y de cualquier clase o tipo, siempre que la instalación satisfaga las necesarias condiciones de cara a la protección del medio que establecen estas Ordenanzas.

Se permitirán asimismo actividades molestas, nocivas o peligrosas, siempre que se demuestre su compatibilidad con las industrias alojables en el polígono y se justifique en el proyecto de construcción y/o instalación de las mismas la adopción de medidas correctoras que permitan la compatibilidad.

Se incluyen como usos industriales los de:

- Producción industrial.
- Almacenaje y comercio mayorista.
- Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
- Producción artesanal y oficios artísticos.
- Edificaciones destinadas a parques de maquinaria de construcción y agrícola.
- Talleres en general.

Usos compatibles: Son los siguientes:

- Vivienda: Que esté destinada al personal de mantenimiento, vigilancia o conservación de la propia industria, con un máximo de 1 vivienda por parcela, integrada en el edificio industrial. Se permite para la vivienda un máximo de 150 m² construidos.
- Paraindustriales: Se permiten los almacenes, agencias de transporte, garajes y talleres de reparación de vehículos sin limitación de superficie.
- Servicios terciarios: Siempre que respeten las limitaciones establecidas en el uso dominante como servicio al mismo.
- Dotacional: Sólo los usos públicos incluidos en el artículo 1.3.1.4 del PGOU de El Burgo de Ebro bajo los epígrafes de: -Varios -parque de bomberos y servicios de limpieza.
- Agropecuario: Almacenaje de productos agrícolas y aparcamiento de los mismos.

Art. 9. Zona de equipamiento educativo y social.

Uso característico: Usos de enseñanza e investigación en cualquiera de los distintos grados y especialidades reconocidos, usos administrativos, culturales, asociativos, sanitarios, asistenciales, residencias comunitarias y religiosos.

Usos compatibles: Los necesarios para el desarrollo de los característicos en proporción que no exceda al 10% del total de la zona de equipamiento educativo y social. Se incluye entre ellos el uso de vivienda: Una para el personal de servicio, vigilancia y control del uso principal. Se permite para la vivienda un máximo de 150 m² construidos.

Art. 10. Equipamiento polivalente.

Uso característico:

- a) Los correspondientes a la zona de equipamiento educativo y social y además el equipamiento deportivo.
- b) Las instalaciones de almacenamiento, potabilización y depuración de agua al servicio del polígono.
- c) Cualquier otra infraestructura al servicio del polígono, como subestaciones transformadoras, plantas de gas o similares.

Usos compatibles:

- a) Los necesarios para el desarrollo de los característicos en proporción que no exceda al 10% del total de la zona polivalente. Se incluye entre ellos el uso de vivienda: Una para el personal de servicio, vigilancia y control del uso principal. Se permite para la vivienda un máximo de 150 m² construidos.
- b) Los que el Plan General recoge en su apartado I.3.1.4 bajo los epígrafes de restaurantes, bares y cafeterías, comunicaciones y transportes, sanitario, turístico y varios en proporción que no exceda el 50% del total de la zona polivalente.

Usos prohibidos: Los no incluidos en los apartados anteriores, y en particular los que el Plan General recoge en su apartado I.3.1 bajo los epígrafes de industria, comercio de uso diario y especializado y agropecuario.

Art. 11. Zona verde pública.

Uso característico: Ajardinamiento y plantaciones que faciliten su vocación de espacio libre público.

Usos permitidos:

- a) Las instalaciones al servicio de la propia zona verde, sin ninguna limitación.
- b) Aquellos que demande el uso público de la misma en su doble vertiente de espacio libre de relación y de recreo con un límite de edificabilidad de 0,05 m²/m² de zona verde.
- c) Trazado de infraestructuras y redes aéreas y subterráneas, y en particular la balsa de almacenaje de agua potable integrada como laguna o lámina de agua en el diseño de la zona verde.
- d) Construcciones de apoyo a dichas infraestructuras, como centros de transformación eléctricos u otras con un límite de edificabilidad de 0,05 m²/m² de zona verde.

CAPÍTULO III. - ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 12. a) Procedimiento de formulación.

Podrán formularse estudios de detalle en el ámbito del Plan parcial, según lo previsto en la Ley Urbanística de Aragón y en el artículo 125 y siguientes del Reglamento de desarrollo parcial de

la misma. El contenido y documentación del estudio de detalle, será el establecido en el artículo 129 de dicho Reglamento.

En particular se exigirá estudio de detalle en el supuesto de que como consecuencia de modificaciones en la parcelación sea necesario completar la red viaria del Plan con nuevos viales interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación se establezca en el propio estudio de detalle.

CAPÍTULO IV. - PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Art. 12 b) Marco legal del proyecto de urbanización.

Las obras de urbanización correspondientes a redes de servicio, viales, etc., en el ámbito del Plan parcial se realizarán mediante la formulación de proyectos de urbanización, cuya redacción y tramitación se realizará con arreglo a lo establecido en los artículos 159 y siguientes del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística.

El proyecto de urbanización deberá realizar los reajustes y concreciones necesarias al correcto desarrollo de las determinaciones contenidas en el Plan parcial.

Art. 13. Características técnicas del proyecto de urbanización.

En la redacción del proyecto de urbanización se tendrán en cuenta las características siguientes:

- 13.1. Red viaria: El perfil transversal de las vías es el definido en el plano de perfiles del Plan parcial. No obstante lo expuesto, estas secciones podrán ser alteradas, justificadamente, por el proyecto de urbanización. En las aceras se plantará arbolado (un árbol cada diez metros lineales como mínimo) provisto de un sistema de riego por goteo y se ubicarán las correspondientes farolas de alumbrado público.

Los accesos a las parcelas obligarán a la eliminación de algunas plazas de aparcamiento. Tal extremo será adecuadamente grafiado en el proyecto de urbanización. En todo caso el número mínimo de aparcamientos será de 1.811 en el viario público.

- 13.2. Abastecimiento de agua: La red de abastecimiento se calculará de acuerdo con el anejo correspondiente del presente Plan parcial.

El dimensionamiento de las tuberías se calculará con una velocidad en consumo de horas punta de 0,90 m/s.

Se preverán en el proyecto de urbanización hidrantes de riego y contra incendios.

La red de abastecimiento de agua se realizará desde el Canal Imperial de Aragón, a través de un depósito de almacenamiento de 15.000 m³.

Se adopta como hipótesis preferente para la redacción del proyecto de urbanización la construcción de un segundo depósito de regulación elevado según se indica en planos y en el anejo correspondiente. Justificadamente el proyecto de urbanización podrá

proponer una solución diferente consistente en el bombeo directo desde un depósito de agua filtrada cercano al de almacenamiento.

13.3. Saneamiento: La red será unitaria.

Los servicios municipales podrán controlar los efluentes a nivel de cada instalación industrial y a tal efecto se realizarán las necesarias arquetas de control y registro en cada parcela, accesibles desde la vía pública.

La estación depuradora deberá cumplir una presencia de sólidos en suspensión en el agua depurada inferior a 30 miligramos por litro y una DBO-5 (Demanda Biológica de Oxígeno a los cinco días) inferior a 500 mg de oxígeno disuelto, absorbido en cinco días a 18°. El nitrógeno expresado en N será superior a 10 miligramos/litro y expresado en NH4 superior a 15 miligramos por litro.

El proyecto de urbanización podrá contemplar la posibilidad de desagüe de las aguas de vertido, una vez depuradas, por escorrentía superficial a través del escurridor del Canal Imperial que vierte aguas al río Ebro, entre la industria de SAICA y el término municipal de Fuentes de Ebro.

En este caso se justificará adecuadamente la solución de cruce de dicho escurridor con la Acequia de Fuentes para evitar afecciones a la misma.

Alternativamente podrá preverse la construcción de un emisario entubado hasta el río Ebro.

13.4. Suministro eléctrico: En cuanto a las condiciones de suministro, a la necesidad de una subestación transformadora y a la línea de alta tensión de la que tomar la energía se adoptarán en el proyecto de urbanización las indicaciones de la compañía suministradora.

A partir de la subestación transformadora la línea de suministro eléctrico será subterránea, sirviendo a los transformadores que se proponen, que serán los que suministrarán en baja tensión a las industrias y al alumbrado.

La potencia en baja se calculará de acuerdo con el anejo correspondiente del presente Plan parcial.

Caso de ser precisa la instalación de más transformadores que los señalados en el Plan parcial, el proyecto de electrificación y urbanización, determinará su emplazamiento sin tener que modificar la zonificación del Plan parcial.

13.5. Alumbrado público: Los proyectos de alumbrado público respetarán las recomendaciones internacionales de alumbrado en vías públicas, editadas por la Dirección General de Carreteras del MOPU y las normas e instrucciones de alumbrado público urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

Las luminarias no distarán más de 25 metros entre ellas.

La iluminación mínima en las calzadas será de 20 Lux, y el factor de uniformidad, 0,25.

13.6. Teléfonos y telégrafos: La red será subterránea y se trazará y realizará de acuerdo con las instrucciones de la compañía, pudiendo mantenerse la instalación aérea existente, si así lo dispone el Ayuntamiento.

Se dará servicio desde una arqueta de la red de fibra óptica situada en el extremo NE del polígono.

13.7. Gas: Se planteará en el proyecto de urbanización siguiendo las instrucciones y normas de la compañía suministradora. La acometida se producirá desde la Red de Enagás, situada al este del polígono. A la entrada del mismo se preverá un centro de reducción de presión a partir del cual se suministrará a la red en anillo prevista en los esquemas gráficos y planos de ordenación del presente Plan parcial.

13.8. Zonas verdes: En las franjas perimetrales arboladas y en los parques y jardines públicos deberá realizarse una plantación mínima de un árbol por cada 25 y 50 m² de superficie, respectivamente. Estas plantaciones irán provistas de un sistema de riego por goteo.

La zona verde grafiada como V-3 que separa las parcelas de uso industrial (I-4) y de equipamiento polivalente (E-2) del Canal Imperial recibirá un tratamiento singular para conjugar la implantación de usos industriales con la protección del bien de interés cultural. Este tratamiento consistirá al menos en lo siguiente:

- a) Se incluirá en el proyecto de urbanización la construcción del vallado sur de dichas parcelas, con una longitud aproximada de 900 metros, para garantizar su homogeneidad y correcta integración con la zona verde. Tendrá una altura entre 2 y 3 metros, y al menos la mitad de su altura estará resuelta con cerramiento ciego. El conjunto del cerramiento deberá tener el carácter y acabado superficial de fachada.
- b) Se incluirá un camino de servicio y mantenimiento lastrado (no asfaltado) en paralelo con dicho vallado.
- c) Entre ambos se plantarán una o varias hileras de árboles y un seto con carácter continuo. Se prestará atención especial al tratamiento, diseño y plantaciones del resto de la zona verde.

TÍTULO III. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. - CONDICIONES EN LA ZONA INDUSTRIAL

Art. 14. Condiciones de parcelación.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a 1.000 m².
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 15 metros.

- c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 15 metros.

Art. 15. Separación a linderos.

1. La separación entre los planos de las fachadas a los linderos correspondientes no podrá ser inferior a 5 metros.

2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.
- b) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Art. 16. Posición de edificio respecto a la alineación exterior.

1. La nueva edificación deberá separarse la línea de fachada de la alineación exterior la distancia que se señala en planos de ordenación.

2. El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga, no pudiendo destinarse a depósitos o almacenamiento de materiales, vertido de residuos, etc.

3. Cuando las dimensiones de la parcela permitan para agotar el aprovechamiento permitido por el Plan la ubicación de naves en el interior y, por tanto, no sobre la alineación exterior, se deberá presentar estudio de detalle de la parcela en el que se ordenen los volúmenes creándose zonas de acceso a las naves. El propio estudio de detalle determinará la situación de las edificaciones y los retranqueos aplicables.

Art. 17. Ocupación.

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior al 80% de la parcela neta.

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. 18. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad sobre la superficie de parcela neta se establece en 0,85 m²/m².

Para el cómputo de la edificabilidad se incluyen todos los espacios edificables de las plantas, con independencia de su destino, no computando 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.

Art. 19. Altura de la edificación.

La altura máxima edificable será de planta baja y una alzada hasta un total de 12 metros. Para las cubiertas la pendiente máxima se fija en 35° y 3 metros.

Esta altura se medirá desde la rasante del punto medio de fachada hasta el alero o arranque de las cerchas. En edificios de oficinas se puede distribuir la altura en tres plantas, con un máximo de 11 metros.

Podrá autorizarse planta baja con la altura máxima establecida para la totalidad de la edificación. Se permite la construcción de altillos o entreplantas en las condiciones fijadas en el artículo 19. Si las características del proceso de fabricación exigieran una mayor altura de nave, ésta se permitirá previa justificación detallada por técnico competente.

Art. 20. Altura de pisos mínima.

La altura mínima de piso se fija en:

- Planta baja: 4 metros (salvo uso de oficinas, en el que se permitirán 3 metros).
- Planta alzada: 3 metros.

Art. 21. Condiciones estéticas.

1. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas en las naves industriales con saliente máximo de 75 centímetros sobre la línea de fachada.

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

3. La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito del presente Plan parcial, si bien se procurará la integración formal del resultado en el entorno. No se permitirá dejar vistos materiales estructurales o de cerramiento que tradicionalmente quedan ocultos, ni revocos sin un acabado de pintura.

Art. 22. Condiciones de los cerramientos.

Su tratamiento tendrá la mayor uniformidad posible, debiendo estar formados por zócalo de obra de fábrica de color claro, preferiblemente blanco, al menos hasta un metro de altura y el resto con malla metálica, preferentemente cerrajería con despiece vertical hasta 2,50 metros. Se plantará seto cerrado de tipo ciprés en toda la longitud.

Para las separaciones entre parcelas se permite la malla sobre postes metálicos.

Art. 23. Estacionamientos.

Se dispondrá en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m²/m² de superficie construida; su dimensión mínima será de 2,20 x 4,50.

Art. 24. Condiciones de la industria en general.

1. Aislamiento de las construcciones: En zonas de uso característico industrial, cualquier nuevo edificio dispondrá de los muros de separación con los colindantes, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre de 2 centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento correspondiente.

2. Dimensiones de los locales: A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades; quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán al menos un volumen de 12 metros cúbicos por trabajador.

3. Servicios de aseo: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada diez trabajadores o fracción superior a 10, y por cada 1.000 m² de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 m².

4. Circulación interior: Las escaleras, pasos horizontales o rampas tendrán una anchura no menor de 100 centímetros, cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta puestos de trabajo; y de 120 centímetros para capacidad superior.

5. Ordenación de la carga y descarga: Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 m², la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela.

6. 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. 25. a) Condiciones de tratamiento de fachada al Canal Imperial.

Para el frente recayente al Canal Imperial de Aragón, correspondiente a las parcelas E-2 e I-4, se pormenorizan las siguientes condiciones específicas:

- La ejecución del cerramiento de las parcelas y de las zonas verdes delanteras estará sujeta a las condiciones de urbanización de las presentes normas urbanísticas.

- En el espacio de retranqueo de 30 metros respecto al límite de la propiedad se podrán ubicar aparcamientos, zonas ajardinadas y actividades que no perjudiquen la apariencia estética de ese frente de fachada.
- El frente de edificación posterior recayente a dicho espacio tendrá carácter y tratamiento arquitectónico de fachada. Podrá estar resuelta con chapa, cerramiento de bloque o prefabricados, pero en cualquier caso será de color claro, preferiblemente blanco.
- La altura en este frente no podrá rebasar los 12 metros de altura máxima general. En este caso particular no se admiten excepciones.

CAPÍTULO II. – CONDICIONES EN ZONAS DE EQUIPAMIENTO Y OTRAS ZONAS

Art. 25 b) Condiciones de volumen.

Según las distintas zonificaciones, las condiciones son las siguientes:

Equipamiento: Edificabilidad superficial aplicable sobre parcela neta, 1,00 m²/m²

Zona verde pública: Edificabilidad superficial sobre parcela neta, 0,10 m²/m². De los que 0,05 m²/m² como máximo se dedicarán a construcciones de apoyo al servicio de la zona verde y otros 0,05 m²/m² como máximo a edificaciones cerradas al servicio de las infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en zona verde. Las construcciones abiertas en superficie o subterráneas al servicio de las infraestructuras no consumen edificabilidad ni están limitadas en su ocupación en planta.

Art. 26. Ocupación en planta.

Se computará un porcentaje de la parcela neta (entre las distintas alineaciones). Según las distintas zonificaciones se establecen las siguientes:

Equipamiento: En planta baja y altura, el 80%.

Zona verde: En planta baja, el 10%.

Art. 27. Altura máxima edificable.

Equipamiento: 7 metros y dos plantas de altura (baja + alzada).

Zona verde: 4 metros y una planta de altura (baja).

Art. 28. Retranqueos.

Equipamiento: Los señalados en planos.

Zona verde: Se establece retranqueo obligatorio a todos sus linderos de 5 metros. En fachada no se establece la obligatoriedad del retranqueo que podrá ser voluntario.

Art. 29. Condiciones estéticas.

Las dimensiones de los edificios, sus volúmenes y elementos formales serán adecuados al entorno que rodea al polígono, debiendo integrarse en él con respeto, tanto a las características del paisaje, como a los invariantes constructivos del propio polígono.

Cerramientos: Las mismas que para el uso industrial.

Art. 30. Aparcamientos.

Los espacios de aparcamiento, así como de carga y descarga, se resolverán en el interior de cada una de las parcelas, a tenor de 1 cada 100 m² edificados; su dimensión mínima será de 2,20 x 4,50.

En el caso de los edificios que por su naturaleza o destino puedan generar una concentración especial de vehículos requerirán un estudio de su intensidad y movimiento, incluyendo las correspondientes soluciones propuestas, que se incluirá como anexo junto con el proyecto con el que se solicite la licencia, o con carácter previo al mismo.

TÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN**Art. 31. Respecto al equilibrio natural.**

Como medida general, es preciso limitar las actuaciones humanas, sobre todo en los procesos de industrialización y urbanización de desarrollo tecnológico y de explotación de los recursos naturales, al objeto de respetar el equilibrio natural, evitándole perturbaciones que imposibiliten la actuación de la capacidad asimiladora y regeneradora de la Naturaleza.

Art. 32. Sometimiento a la legislación sectorial.

Se observarán por tanto escrupulosamente en las actividades a ubicar en el polígono toda la legislación sectorial existente respecto a la protección del medio físico, así como las indicaciones contenidas en las presentes Ordenanzas y en el Plan General de El Burgo de Ebro, siendo siempre aplicables las determinaciones más restrictivas.

Art. 33. Principios generales.

Para lograr la coexistencia entre la actividad industrial y el medio natural en equilibrio se parten de los siguientes principios generales:

1. Las actividades evitarán producir incomodidades que impliquen riesgos graves a la naturaleza, alterando las condiciones de salubridad e higiene, y el equilibrio ambiental.

2. Los titulares de la actividad tendrán obligación de reducir las cargas contaminantes de sus efluentes, utilizando para ello la mejor tecnología existente, y previendo en sus procesos de fabricación el costo económico de estas medidas y su mantenimiento.

3. El control de la Administración es necesario e ineludible, y se deberá realizar previamente a autorizar la instalación, tramitando el oportuno expediente ante la Comisión de actividades molestas, antes de conceder la licencia municipal de obras, y con posterioridad a la instalación de la industria, comprobando las medidas instaladas y su eficaz funcionamiento, antes de conceder la licencia de uso.

4. Para facilitar este control, cada industrial deberá poseer en el tramo anterior a su acometida al colector una arqueta de toma de muestras de su vertido.

CAPÍTULO II. - CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Art. 34. Normas generales.

En este capítulo se desean establecer los niveles fijados para la emisión e inmisión de contaminantes y el nivel tolerable de ruidos.

Cada proyecto de instalación que se pretenda realizar deberá demostrar fehacientemente el cumplimiento de lo establecido en la legislación sectorial aplicable, especificando los niveles a obtener en emisión o inmisión, las medidas correctoras necesarias y los sistemas de control propios que se prevean.

Art. 35. Legislación sobre la materia.

Todas las actuaciones amparadas por el presente Plan parcial deberán observar lo dispuesto en el artículo 2.1.19 del Plan General, así como la legislación vigente al respecto, y en especial la siguiente:

- Ley 38/1972, de 22 de diciembre, sobre Protección del Medio Ambiente Atmosférico.
- Decreto 833/1975, de 6 de febrero, de Contaminación Atmosférica.
- Orden de 18 de octubre de 1976 (24/477), sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica.
- Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto, por el que se modifica parcialmente el Decreto 833/1.975, y se establecen nuevas normas de calidad del aire.
- Real Decreto 646/1991, de 22 de abril, que da normas sobre emisiones de grandes instalaciones de combustión.
- Real Decreto 1321/1992, de 30 de octubre, que modifica el Real Decreto 1613/1985, de 1 de agosto.
- Orden de 10 de agosto de 1976, normas técnicas para análisis y valoración de contaminación de naturaleza química.

- Orden de 22 de marzo de 1990, que modifica la Orden de 10 de agosto de 1976, respecto al método de referencia para humo normalizado.
- Orden de 15 de junio de 1994 del Departamento del Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón, que establece los modelos de libro registro de las emisiones contaminantes.

Art. 36. Controles.

El control de las emisiones se realizará de acuerdo con lo especificado por la Ley 38/1972, de 22 de diciembre (Ley de Protección del Ambiente Atmosférico); los Decretos 833/1975 y 1613/1985, sobre contaminación atmosférica, y la Orden ministerial de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación atmosférica y demás legislación sobre la material.

El control de inmisión se realizará por red de captadores de la Red Nacional de Vigilancia y Previsión con la colaboración del Excmo. Ayuntamiento u organismo suficientemente cualificado que él designe. En todo caso, los equipos de medición instalados, lo serán de acuerdo con las normas del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, al efecto de poder considerarlos como Centros de Análisis de la Contaminación Atmosférica.

Art. 37. Emanaciones contaminantes-valores de emisión y de inmisión.

Las actividades que producen emanaciones contaminantes se calificarán como potencialmente contaminadoras en los grupos A, B o C que señala el Decreto 833/1975. Su instalación, ampliación, modificación o traslado se ajustará a lo establecido en la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, y en la normativa que la desarrolla, siendo igualmente de aplicación en la vigilancia de la calidad del aire y en las situaciones de atmósfera contaminada.

Las industrias incluidas en los grupos B y C del anexo II del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y las de combustión con potencia térmica nominal inferior a 50 MV, deberán llevar el Libro Registro de Contaminantes regulado por la Orden de 15 de Junio de 1994, del Departamento de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón.

Aun cuando se respeten los valores máximos de emisión señalados por el párrafo anterior (contenidos en el anexo IV del Decreto 833/1975 y en el Real Decreto 1613/1985), los niveles de inmisión serán tales que no se alcance, como consecuencia del funcionamiento de actividades, las situaciones de "zona contaminada", de forma que la evolución de la contaminación atmosférica resulte "admisible" desde el punto de vista higiénico sanitario, según los criterios del anexo I del Decreto 833 y el Real Decreto 1613. En casos en que los valores señalados en los mencionados Decretos sean sobrepasados, la autoridad competente podrá determinar incluso la clausura de las instalaciones y actividades contaminantes en tanto no se produzca la corrección necesaria.

Quedan prohibidas en el ámbito de este polígono las industrias que figuren en el anexo 2 del Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico (BOE núm. 96, de 22 de abril de 1975).

Art. 38. Niveles de ruidos admisibles.

El establecimiento de máximos niveles sonoros se prevé como sigue:

- Durante el día: Nivel sonoro medio de 40 decibelios medidos en la escala A, con un máximo en impactos de 55 DB (A), y con un máximo en impactos previa autorización de 60 DB (A).
- Durante la noche: Nivel sonoro medio 36 DB (A), máximo en impactos frecuentes 50 DB (A), y con un máximo en impactos previa autorización de 55 DB (A).

Art. 39. Altura de las chimeneas.

La altura a fijar en las chimeneas para favorecer la difusión de los contaminantes en la atmósfera viene fijada por la Orden ministerial 24/477, de 18 de octubre de 1976, que deberá ser tenida en cuenta en los proyectos que se presenten, razonando su cumplimiento en función a las características de la zona donde se ubica el polígono.

CAPÍTULO III. - CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS

Art. 40. Normas generales.

El principio de protección ambiental que inspira este capítulo es que los vertidos de aguas residuales deben de ser tales que no modifiquen la calidad de las aguas del colector al que se vierte. Ello conlleva que cada industria contaminante establezca su propio sistema de depuración para garantizar niveles de misión o concentraciones por debajo de lo permitido. A los efectos de controlar estas emisiones se construirá una arqueta de registro y toma de muestras en la acometida del vertido al colector.

Sólo se establecen en estas Ordenanzas los límites sobre el vertido de las instalaciones al colector, sin establecer los límites del efluente de la depuradora general del municipio, que sobrepasan el alcance de esta normativa.

Art. 41. Vertidos al colector.

Al objeto de garantizar el buen funcionamiento del alcantarillado y la depuradora, se establece lo siguiente:

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

- PH: 5,5.-9,5
- Temperatura °C: 40 grados Celsius
- Conductividad us/cm 25 °C: 2500 Materia orgánica en suspensión:

- Sólidos en suspensión miligramo/litro: 500 miligramos/litro.
- DBO5 miligramos 02/l: 500 miligramos/litro.
- DQO (Dicromato) miligramos 02/l: 900 miligramos/litro.
- Aceites y grasas miligramo/litro: 100 miligramos/litro.
- Fenoles miligramo/litro: 5 miligramos/litro.
- Cianuros libres miligramo/litro: 2 miligramos/litro.
- Sulfuros totales miligramo/litro: 2 miligramos/litro.
- Hierro miligramo/litro: 10 miligramos/litro.
- Plomo miligramo/litro: 1 miligramo/litro.
- Cromo total miligramo/litro: 5 miligramos/litro.
- Cromo (Cr) miligramo/litro: 1 miligramo/litro.
- Cobre miligramo/litro: 2 miligramos/litro.
- Zinc miligramo/litro: 5 miligramos/litro.
- Níquel miligramo/litro: 2 miligramos/litro.
- Estaño miligramo/litro: 2 miligramos/litro.
- Selenio miligramo/litro: 1 miligramo/litro.
- Mercurio miligramo/litro: 0,05 miligramos/litro.
- Cadmio miligramo/litro: 0,50 miligramos/litro.
- Arsénico miligramo/litro: 1 miligramo/litro.
- Total metales anteriores, excepto hierro mg/: 12 miligramos/litro.

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

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

- a) Materias sólidas y viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.
- b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables como: gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
- c) Aceites y grasas flotantes en cantidad que exceda la limitación anterior.
- d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.
- e) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de explosión.
- f) Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de las mismas.
- g) Materiales que por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:
 - 1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.
 - 2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.

3. Sustancias que por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas, capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.
- h) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.
- i) Residuos industriales o comerciales que por sus características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus posibles efectos.
- j) Se prohíbe la utilización de trituradores con vertido a la red de alcantarillado. Sólo en casos excepcionales y justificados, se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

41.3. Caracteres microbiológicos: En caso de detectarse la presencia en cantidad significativa de microorganismos patógenos, deberán adoptarse las medidas de desinfección adecuadas, y en caso de gravedad, aquellas que considere necesarias el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos municipales.

Art. 42. Exigencia de conectar al colector público.

Los propietarios de edificios están obligados a instalar a su cargo sanitarios adecuados, y conectar estas instalaciones directamente en el colector público de acuerdo con las disposiciones de esta Ordenanza.

Será contrario a ésta ordenanza, construir fosas sépticas, pozos negros u otras instalaciones destinadas a la eliminación de aguas residuales.

Art. 43. Construcción y conexionado de colectores.

Ninguna persona no autorizada descubrirá, efectuará conexiones, ni manipulará colector público alguno, que tienda a alterar, modificar o perturbar su funcionamiento sin la obtención primeramente de una autorización por escrito del Ayuntamiento.

El tamaño, pendiente, alineación, materiales de construcción del colector, así como los métodos empleados en la excavación colocación de las tuberías, juntas, pruebas y relleno de tierras, deberán cumplir todas las exigencias de los códigos de construcción e instalaciones aplicables a la misma, y las establecidas en el proyecto de urbanización.

Cualquier alteración en calles o propiedad pública causada por dicho conexionado deberá ser reparada satisfactoriamente.

Todos los gastos y costes que sean consecuencia de la instalación y conexionado del colector del edificio serán a cargo del propietario.

Se establece un único ramal de acometida para cada parcela, que tendrá una arqueta general de la misma únicamente podrán hacerse dos acometidas cuando la índole de la construcción lo justifique y con informe técnico previo.

El solicitante de la autorización de conexión a colector público notificará al Ayuntamiento cuando el colector del edificio y conexión a la red de alcantarillado esté listo para inspección. La conexión y ensayos se efectuarán en presencia del Ayuntamiento o de su representante autorizado.

El Ayuntamiento o cualquier organismo suficientemente cualificado que éste designe realizará el control de vertido, pudiendo cargar los costos que se originen en forma de canon a repercutir proporcionalmente al efluente de cada instalación.

Art. 44. Otra normativa de aplicación.

Además de lo establecido en los artículos precedentes se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, aplicando en caso de duda las limitaciones que impliquen mayor restricción, consultando en cualquier caso a la Comisión de Aguas correspondiente, quien establecerá las limitaciones que estime más procedentes.

CAPÍTULO IV. - CONTAMINACIÓN DEL SUELO

Art. 45. Normas generales.

Aparte de por los efluentes gaseosos o líquidos, el suelo puede ser contaminado por los residuos sólidos que pueden originar problemas específicos en cuanto a volumen y toxicidad. Las formas de abordar esta contaminación son la recuperación integral de los residuos aprovechables y la eliminación controlada de los residuos tóxicos.

Art. 46. Recuperación de residuos aprovechables.

Dado el volumen de los residuos industriales es posible su clasificación en: papeles, vidrios, plásticos y otros. De los tres primeros puede gestionarse su venta por las propias industrias o de forma conjunta por todo el polígono industrial, o bien conjuntamente con el Excmo. Ayuntamiento junto con los propios del núcleo urbano. Los otros residuos se eliminarán por contenedores ubicados en puntos adecuados del polígono (en relación con su red viaria y sin restarles capacidad), siendo evacuados por los servicios municipales, imponiéndose por éste servicio el correspondiente cargo a las industrias.

Art. 47. Eliminación de los residuos tóxicos.

Cuando en la instalación de una actividad se prevea la posibilidad, de acuerdo con proyecto, de la necesidad de eliminar residuos tóxicos, su traslado se hará a cargo de la empresa titular a un vertedero controlado y autorizado, disponiéndose los residuos de tal forma que no puedan ser arrastrados por el viento, ni contaminen las aguas superficiales ni subterráneas, creándose un plan de actuación para prever el posible completado de diversos vertederos y su plan de abandono y regeneración. A estos efectos, en cumplimiento de la Ley 20/1986, los productores de residuos deberán ponerlos en condiciones adecuadas en manos de gestores debidamente autorizados.

El marco legal de obligatorio cumplimiento es el siguiente:

- Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, que aprueba el Reglamento de la Ley 20/1986.
- Real Decreto 45/1996, de 19 de enero, sobre aspectos relacionados con pilas y acumuladores.
- Orden 13 de octubre de 1989, por la que se determinan los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos.
- Orden 28 de febrero de 1989, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Orden 13 de junio de 1990, que modifica la Orden de 28 de febrero de 1989.
- Decreto núm. 29/1995, de 21 de febrero, del Departamento de Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón, por la que regula el procedimiento de inscripción en el Registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Orden 18 de julio de 1997, del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón, por la que se regulan los documentos de control y seguimiento de la gestión de residuos tóxicos y peligrosos procedentes de pequeños productores.

Queda prohibido terminantemente el vertido de basuras en este Plan parcial que no se haga en los contenedores previstos, de donde se recogerán por los servicios municipales o los gestores debidamente autorizados.