

DEPARTAMENTO DE FOMENTO, VIVIENDA, MOVILIDAD Y LOGÍSTICA

ORDEN FOM/480/2024, de 10 de mayo, por la que se aprueba la modificación número 1, de carácter no sustancial, del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un polígono de industrias de tecnologías de la información en Villanueva de Gállego (Zaragoza) y la modificación número 1 del proyecto de repartelación.

El Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un polígono de industrias de tecnologías de la información en Villanueva de Gállego (Zaragoza), promovido por la mercantil autonómica Suelo y Vivienda de Aragón, SLU fue aprobado por el Gobierno de Aragón mediante Acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 29 de julio de 2021, publicado en el "Boletín Oficial de Aragón", número 169, de 12 de agosto de 2021, mediante Orden VMV/968/2021, de 30 de julio.

Previamente el Gobierno de Aragón, en sesión celebrada el 24 de febrero de 2021, declaró como inversión de interés autonómico y de interés general de Aragón el proyecto a desarrollar mediante un Plan de Interés General, a todos los efectos establecidos en la legislación de ordenación del territorio, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 7 bis) del Decreto-ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica de Aragón, y con los efectos previstos en dicho Decreto-ley. Dicho acuerdo fue publicado, mediante Orden EPE/184/2021, de 2 de marzo, en el "Boletín Oficial de Aragón", número 62, de 22 de marzo de 2021.

La actuación está íntimamente relacionada con el proyecto para la implantación de tres centros datos en la Comunidad Autónoma de Aragón promovido por Amazon Data Services Spain, SL, que fue declarado como inversión de interés autonómico y de interés general por el Gobierno de Aragón mediante Acuerdo adoptado el 3 de diciembre de 2019 y con el Convenio Marco de colaboración suscrito por el Gobierno de Aragón con la empresa promotora de este proyecto el 17 de diciembre de 2019.

En fecha 10 de agosto de 2023 la mercantil promotora Suelo y Vivienda de Aragón, SLU (en adelante SVA), solicitó la Modificación número 1 del Plan que incluye la número 1 del proyecto de repartelación que, previa la tramitación del procedimiento establecido en el artículo 42 apartados 1 y 2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, fue declarada no sustancial mediante Orden de 21 de noviembre de 2023, del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, iniciándose el procedimiento para su aprobación, si procede, conforme a lo establecido en el apartado 5 del mencionado artículo 42 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobándose asimismo inicialmente la modificación número 1 del proyecto de repartelación.

A ambos procedimientos les ha resultado de aplicación lo establecido en el artículo 9 del Decreto-ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón, que señala que los plazos ordinarios de trámite en los procedimientos administrativos previstos en la normativa aragonesa cuando afecten a inversiones declaradas de interés autonómico se reducirán a la mitad, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos.

En aplicación de la Orden de 21 de noviembre de 2023, del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, que declaró el carácter no sustancial de la modificación mencionada, y que facultaba la Directora General de Planificación Estratégica y Logística para llevar a cabo el impulso de los trámites señalados y de cualesquiera otros que pueda resultar necesario o conveniente realizar en este procedimiento, mediante Resolución de 28 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística ("Boletín Oficial de Aragón", número 234, de 5 de diciembre de 2023) se ha sometido a los trámites de información pública y audiencia al Ayuntamiento de Villanueva, Club de Vuelo ULM Villanueva de Gállego, Corporación Empresarial Pública de Aragón, y a los señalados como interesados por la mercantil promotora - Magline, SL, Amazon Data Services Spain, SL- por plazo de quince días hábiles, así como a informe de los siguientes organismos: Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización del Departamento de Hacienda y Administración Pública, Dirección General de Pymes y Autónomos del Departamento de Economía, Industria y Empleo, Dirección General de Interior y Emergencias del Departamento de Presidencia, Interior y Cultura, Dirección General de Transportes del Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística y Confederación Hidrográfica del Ebro.

Durante dicho plazo la modificación ha estado expuesta en el tablón de anuncios del Servicio de Información y Documentación Administrativa del Gobierno de Aragón (sito en el edificio Pignatelli, paseo de María Agustín, número 36, de Zaragoza), en las Delegaciones Terri-



toriales del Gobierno de Aragón de Huesca y Teruel y en las Oficinas Delegadas del Gobierno de Aragón en Barbastro, Fraga, Jaca, Alcañiz, Calamocha, Calatayud, Ejea de los Caballeros y Tarazona.

De los diversos informes solicitados y del trámite de audiencia, se han recibido los siguientes en las fechas indicadas:

A Corporación Empresarial Pública de Aragón se dio audiencia en calidad de interesada como entidad titular de servidumbre permanente de paso de línea eléctrica por donde discurrerá enterrada la canalización o canalizaciones, y que está sujeta, por razones de seguridad a limitaciones del dominio, en curso subrogación de expediente a favor de Suelo y Vivienda de Aragón, SLU, en la parcela SGCV. En fecha 20 de diciembre de 2023, aporta documentación acreditativa del cambio de titularidad, con fecha 29 de abril de 2022, de un CT 400 kVA y su acometida a 10 kV, de Corporación Empresarial Pública de Aragón, SLU a favor de Suelo y Vivienda de Aragón, SL en el término municipal de Villanueva de Gállego.

Informe de la Dirección General de Transportes del Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística de 22 de diciembre de 2023, de carácter favorable condicionado al cumplimiento de algunos extremos, entre otros, a anular el acceso al sureste de la parcela DVZV.6, al sur de la parcela DI-PA, de 20 metros de ancho, ya que causaría graves problemas de seguridad operacional.

Alegación del Club de Vuelo ULM Villanueva de Gállego de 27 de diciembre de 2023 que, entre otros extremos, plantea también que no se realice la modificación consistente en la recuperación de una zona para paso de aeronaves.

Informe de la Dirección General de Interior y Emergencias del Departamento de Presidencia, Interior y Cultura de fecha 22 de enero de 2024, de carácter favorable, concluye que no se prevén repercusiones desde el punto de vista de la Protección Civil ni situaciones que impliquen graves riesgos colectivos, en relación con el planeamiento vigente.

Como consecuencia de los informes emitidos y alegaciones o aportaciones realizadas, la mercantil promotora de la modificación presenta en fecha 13 de febrero de 2024, nueva documentación en la que se han producido cambios que, si bien no alteran el carácter no sustancial de la modificación, conllevan variaciones por lo que mediante Resolución de la Directora General de Planificación Estratégica y Logística de 19 de febrero de 2024, se somete a un segundo trámite de información pública, audiencia e informe, por plazo de quince días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación en el "Boletín Oficial de Aragón" que se produce en el número 43, de 29 de febrero de 2024 remitiéndose a los mismos organismos señalados en el primer trámite y los interesados.

De los diversos informes solicitados y del trámite de audiencia, se han recibido los siguientes en las fechas indicadas:

Alegación Magline, SL presentada el 11 de marzo de 2024, que considera que el acceso de dicha mercantil al aeródromo se ve gravemente limitado, lo que conlleva un grave perjuicio económico y solicita mantener su acceso desde la parcela I2 por un vial restringido al paso de vehículos y personas.

Alegación del Club de Vuelo ULM Villanueva de Gállego presentada el 14 de marzo de 2024 solicitando la asignación de la parcela de hangares H2, el cambio de uso de la parcela definida como LATERAL PISTA 5 y sustitución de la "preferencia de uso" por "derecho de uso".

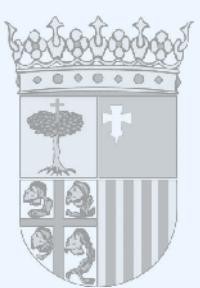
Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 26 de abril de 2024, de carácter favorable en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, y que señala la disponibilidad de recursos hídricos para abastecer las actuaciones incluidas en la modificación.

Constan en el expediente las certificaciones expedidas por las Oficinas Delegadas del Gobierno de Ejea de los Caballeros, Barbastro, Calatayud y Fraga; y por el Servicio de Información y Documentación Administrativa que ponen de manifiesto la inexistencia de presentación de alegaciones-.

Las consideraciones formuladas en los distintos informes y en las alegaciones han sido debidamente analizadas y respondidas por la mercantil promotora que ha procedido a las modificaciones necesarias en la documentación de la modificación número 1 del Plan y en la de la modificación número 1 del Proyecto de Reparcelación, tal como señala el informe-proyecto de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística que obra en el expediente.

La modificación consiste:

Se amplía la dimensión de la parcela I.1, derivada de la demanda de parcelas de gran tamaño con necesidades de edificabilidad y ocupación diferentes de las existentes en las parcelas disponibles, pasando de 118.889,27 m² a 130.640,52 m², con necesidades de edificabi-



lidad (pasa de 0,80 m²/m² a 0,70 m²/m²) y ocupación diferente de las existentes en las parcelas disponibles lo que obliga a la reordenación de viales y zonas de aparcamiento, manteniéndose el resto de determinaciones para esta parcela similares a las del resto de zona industrial, distinguiendo dos grados dentro de la tipología industrial permitiendo así particularizar ciertos aspectos de la misma manteniendo el resto de determinaciones comunes a ambos. Por tanto, el resto de las parcelas mantendrán los parámetros iniciales de la tipología industrial, constituyéndose el grado 1, mientras que para esta nueva parcela se le otorgará el grado 2, con los cambios correspondientes.

Se crea una pequeña zona de aparcamiento en el extremo noroeste del vial B, junto a la parcela IA.1 y se crea una zona de aparcamiento al sureste del mismo, junto a la nueva entrada del aeródromo para dar mejor servicio a sus usuarios.

Se traslada el acceso principal hacia el sureste, hacia el extremo este del vial B en su confluencia con el vial F. Este nuevo acceso permite una mejor distribución del tráfico de usuarios del aeródromo, dotando de un acceso más directo a la zona del equipamiento y los hangares del club de vuelo al sur (hangares H3 a H5), y separándolo del tráfico hacia los hangares H1 y H2, dada la reciente ubicación del 112 en el hangar H1, y el posible uso de este espacio por los vehículos de emergencia. La creación de este nuevo acceso conlleva el desplazamiento del hangar H2 hacia el noroeste para ampliar el paso hacia las pistas, por lo que, en aras a optimizar las instalaciones y los espacios de paso circundantes, se reducen los pasos a los hangares H1 y H2, hasta los veinte metros de anchura aumentando ligeramente las superficies de los mencionados hangares hasta los 3.333,15 m² y 3.124,56 m² respectivamente y reduciendo la parcela de aparcamiento dentro del aeródromo, de 520,84 m² a 299,28 m², suprimiendo 10 plazas de aparcamiento -que se ven compensadas por las creadas a la entrada del aeródromo-, y la división de la zona LAT.PISTA 4 en dos, para permitir el paso hacia los hangares más al sur.

En esta nueva zona de entrada se plantea a su vez la ejecución de un área de aparcamiento con dotación para 60 vehículos, que ocupara parte de la franja que inicialmente se destinaba a reserva viaria 2, y se completara con parte de la zona verde colindante, DV-ZV.6. La minoración de zonas verdes se compensa en las parcelas DV-ZV.2, DV-ZV.4 y DV-ZV.5, que incrementan su superficie.

Se modifica el vallado Lado Aire-Lado Tierra del aeródromo, incluyendo dentro del Lado Aire las parcelas denominadas IA (industrial prioritario aeronáutico), ya que, por su uso ligado al sector aeronáutico, es más adecuada su pertenencia a este, con el objeto de restringir accesos desde el exterior y garantizar un correcto control de accesos.

Se modifican los artículos 11, 20, 26, 40, 42, 43, 47 y 56 de las Normas Urbanísticas.

A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo, resulta procedente la aprobación de la modificación.

Corresponde la competencia para aprobar la modificación número 1 del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un polígono de industrias de tecnologías de la información en Villanueva de Gállego (Zaragoza), de carácter no sustancial, al Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística de conformidad con el artículo 42.5.b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón.

Asimismo, corresponde la competencia para aprobar, conforme a los procedimientos establecidos en la legislación urbanística, planes o proyectos complementarios o modificados, así como los expedientes relativos a cualesquiera instrumentos de gestión precisos para la ejecución del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, y en consecuencia la modificación número 1 del proyecto de repartelación al consejero del departamento competente en materia de ordenación del territorio, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 48.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

Vistos los antecedentes mencionados y de conformidad con lo establecido en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón; en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en uso de las competencias atribuidas por los artículos 3 y 7 del Decreto de 11 de agosto de 2023, del Presidente del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos, modificado mediante la disposición final primera del Decreto de 5 de septiembre de 2023, del Presidente del Gobierno de Aragón, por el que se establece la estructura orgánica de la Presidencia del Gobierno de Aragón, y en el Decreto 11/2024, de 30 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística, resuelvo:



Primero.— Aprobar la modificación número 1 del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de implantación de un polígono de industrias de tecnologías de la información en Villanueva de Gállego (Zaragoza), en aplicación de lo dispuesto en el artículo 42.5.b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, y la número 1 del proyecto de reparcelación, mostrando conformidad con la documentación remitida por la mercantil autonómica promotora Suelo y Vivienda de Aragón, SLU, y aprobar el texto refundido de las Normas Urbanísticas, que se incluyen como anexo.

Segundo.— Resolver las alegaciones presentadas en el período de información pública con la consiguiente respuesta razonada de conformidad con los informes que forman parte del expediente administrativo.

Tercero.— Extender diligencia conforme a lo establecido por Decreto 213/1992, de 17 de noviembre, de la Diputación General de Aragón, sobre expedición de certificaciones y compulsas, en todos los planos y documentos integrantes de la modificación número 1 del Plan, en que se haga constar que son los aprobados definitivamente.

Cuarto.— Las determinaciones de ordenación contenidas en esta modificación vincularán a los instrumentos de planeamiento del municipio afectado y prevalecerá sobre los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo en el artículo 46.3 del Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

Quinto.— Notificar esta Orden de aprobación a los interesados y al Ayuntamiento de Villanueva de Gállego para su conocimiento y efectos oportunos.

Sexto.— Dar general conocimiento de la presente Orden mediante su publicación en el "Boletín Oficial de Aragón", uniendo el texto refundido de las Normas Urbanísticas, con la indicación de que contra la misma, que agota la vía administrativa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60.1.a) de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón, podrá interponerse ante el mismo órgano que lo dicta recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación o publicación en el "Boletín Oficial de Aragón".

Séptimo.— Una vez firme en vía administrativa la presente Orden, expedir por duplicado certificación administrativa para la inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 65.1 y 66 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y 2.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Zaragoza, 10 de mayo de 2024.

**El Consejero de Fomento, Vivienda,
Movilidad y Logística,
OCTAVIO LÓPEZ RODRÍGUEZ**

ANEXO I

TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO (ZARAGOZA)

1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El presente documento tiene por objeto la reglamentación del uso de los terrenos 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 prejuicio de la funcionalidad de los existentes, su adaptación al entorno y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 2. Ámbito.

Las presentes Normas afectaran a toda actividad relativa al régimen y uso del suelo y de la edificación que se realice en el ámbito físico del presente Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego.

Queda igualmente afectada toda actividad relativa al régimen y uso del suelo y de la edificación que, aun fuera del ámbito físico del PIGA, tenga por objeto la conexión del mismo con los sistemas de infraestructuras generales exteriores a él.

El ámbito delimitado para el desarrollo del presente PIGA se encuentra dentro del término municipal de Villanueva de Gállego (Zaragoza), y tiene una superficie total de 648.623,59 m².

Artículo 3. Eficacia.

Las determinaciones del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego tendrán fuerza vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares y prevalecerán sobre las del planeamiento urbanístico a que afecten vigente en el Municipio de Villanueva de Gállego (Artículo 46.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón).

Artículo 4. Vigencia y ejecutividad.

Sin perjuicio de las modificaciones que pudieran impulsarse respecto del PIGA, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA) aprobado por Decreto-Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, y en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, su vigencia será indefinida, y su ejecutividad se iniciara tras la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del texto íntegro de sus Normas.

Una vez recibida por el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego la obra urbanizadora y los suelos objeto de cesión a favor de la administración municipal, y en cumplimiento de lo determinado por el TRLOTA y TRLUA, se entenderá que la ordenación urbanística aquí prevista se integra en el planeamiento municipal, habiendo adquirido los suelos afectados la clasificación de Urbanos Consolidados.

Artículo 5. Alcance.

Conforme se establece en la vigente legislación urbanística, estas Normas deben regular:

- a) Generalidades y terminología convencional.
- b) Régimen urbanístico del suelo y, en particular, su calificación, con expresión detallada de sus usos pormenorizados, parcelaciones y proyecto de urbanización, así como, en su caso, criterios de delimitación de unidades de ejecución y de establecimiento de sistemas de actuación.
- c) Normas de Edificación y, en particular, condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas, condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y usos, con expresión de los permitidos, prohibidos y característicos, señalando para estos últimos las condiciones mínimas de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación, en lo básico, al ambiente en que estuvieren situadas, y también normas particulares para cada zona y subzona, cuando proceda.

Artículo 6. Interpretación.

En caso de contradicción, prima la documentación escrita sobre la gráfica, y dentro de la documentación gráfica la de escala más próxima a la realidad.

En cualquier caso, cada documento del PIGA prevalecerá sobre el resto en los contenidos a los que se refiera específicamente.

Artículo 7. Conservación de las obras de urbanización.

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones y redes de los servicios públicos previstos en este PIGA se llevará a cabo a través de una Entidad de Conservación.

La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos se determinará conforme a los criterios establecidos en los Estatutos de la Entidad de Conservación.

Artículo 8. 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 Villanueva de Gállego en vigor, o la normativa que lo complemente, modifique o sustituya.

Artículo 9. Supletoriedad.

En todo lo no especificado expresamente en las presentes Normas, será de aplicación lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego y preceptos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón y del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 10. Clasificación del suelo.

El Sector de Ordenación del “Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego” está constituido por los terrenos delimitados en el plano de información PI-2, y están clasificados en el PGOU de Villanueva de Gállego como Suelo Urbanizable Delimitado.

Artículo 11. Calificación del suelo.

El suelo ordenado mediante el presente documento urbanístico se estructura según las siguientes zonificaciones, con definición de sus usos pormenorizados:

- Espacios Libres y Zonas verdes públicos DV-ZV

- Zonas de Infraestructuras	INF
- Red viaria	DI-VI
- Zona de actividades productivas	
Área Industrial	I Grado 1 I Grado 2
Área Industrial prioritario aeronáutico	IA
- Sistemas Generales	
Aeródromo	SG-A
Espacios Libres y Zonas Verdes	SG-ZV
Viario	SG-V

La calificación del suelo y la pormenorización de los usos previstos quedan reflejados en el plano PO-1 Zonificación.

Artículo 12. Unidades de ejecución y sistema de actuación.

Se configura una única unidad de ejecución que se desarrollara mediante el sistema de Compensación, sin perjuicio de la posible previsión de ejecución por fases de la urbanización, según se recoja en el específico Proyecto de Urbanización integrado en el PIGA.

Artículo 13. Proyecto de urbanización.

El Proyecto de Urbanización correspondiente, redactado y tramitado simultáneamente con las determinaciones urbanísticas del PIGA del que trae causa, se configura como un proyecto único referido a la totalidad de las obras a ejecutar en los terrenos incluidos en el Sector y las conexiones exteriores al mismo, sin perjuicio de su posible ejecución por fases para su ajuste a la progresiva implantación de futuras actividades, y de la consideración diferenciada que proceda, obras de urbanización del Sector o de Infraestructuras o sistemas generales supralocales.

Artículo 14. Desarrollo de la edificación.

La edificación en el ámbito de las parcelas de usos lucrativos o dotacionales, así como las obras de urbanización y de acondicionamiento interior de dichas parcelas, se someterán al régimen común de autorizaciones administrativas que procedan - urbanística municipal y, en su caso, de actividad-, previsto en el TRLUA.

En el caso de la edificación completa de una parcela, el proyecto deberá contemplar la totalidad de las obras a realizar en el conjunto del área e incluirá, tanto la edificación, como el diseño y tratamiento a aplicar en la totalidad de los espacios libres resultantes en el área, incluyendo espacios de aparcamiento de acuerdo con la edificación proyectada.

En el caso de la construcción completa de una parcela con edificaciones susceptibles de ser segregadas en una operación posterior, el proyecto deberá contemplar la totalidad de las edificaciones, así como el tratamiento y diseño de las distintas superficies libres, asignando para cada edificación tanto la porción de solar directamente vinculada a ella como su participación en espacios libres privados o viales privados mancomunados. En cualquier caso, la porción de solar vinculada a cada instalación segregada será superior a la parcela mínima, los viales privados cumplirán las condiciones generales prescritas y se preverán los espacios libres privados de aparcamiento necesarios, de acuerdo con la edificación proyectada.

Artículo 15.- Parcelación.

En caso de no tramitarse Proyecto de Edificación para la totalidad del ámbito físico de una de las parcelas definidas en el Proyecto de Reparcelación, la asignación de solar edificable exigirá la tramitación previa de un Proyecto de Parcelación de la totalidad de la parcela en la que se sitúa.

Dicho Proyecto de Parcelación incluirá, tanto la ubicación, descripción y condiciones de uso y edificación de las diferentes parcelas edificables como, en su caso, el trazado y características de posibles viales privados y espacios de dominio y uso privado mancomunado que puedan incluirse.

Las condiciones asignables a cada parcela serán aplicación directa de las normas particulares de la zonificación a la que pertenezcan, incluyendo en su superficie la correspondiente a espacios libres mancomunados.

Artículo 16. Apertura de viales.

La apertura de nuevos viales no contemplados en el interior de las parcelas del polígono por el PIGA y que sean de titularidad privada mancomunada entre los propietarios de las parcelas donde se implanta, podrá realizarse a través de Estudios de Detalle siguiendo las condiciones del artículo 67 del TRLUA, es decir, 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.

En caso de que el desarrollo de un área concreta requiera la apertura de nuevos viales de dominio y uso público en su ámbito, se deberá realizar una modificación del PIGA que contemple la nueva ordenación, alineaciones, rasantes y proyecto de urbanización de los nuevos viales propuestos.

Artículo 17. Modificación Puntual del Plan de Interés General de Aragón.

En caso de que el desarrollo de una parcela concreta requiera la apertura de nuevos viales de dominio y uso público en su ámbito, o bien se pretenda aplicar sobre alguna parcela condiciones de edificabilidad o posición diferentes a las derivadas de la aplicación directa de las Normas Particulares de zona, la tramitación de expedientes de Licencia estará sujeta, con carácter previo, a Modificación Puntual del PIGA, que se tramitara según el artículo 42 del TRLOTA.

3. NORMAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

3.1. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 18. Normas Generales de la Edificación.

Con carácter particular se establecen las siguientes normas que son directamente aplicables y de obligado cumplimiento.

También son de obligado cumplimiento las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego o normativa que la sustituya, modifique o complemente, en todo aquello que explícitamente no se regule en la presente Normativa Urbanística y no entre en contradicción con ella.

Artículo 19. Ordenación de la Edificación.

Se establece con carácter pormenorizado en las Normas Particulares de Zona.

Se podrán redactar Estudios de Detalle para implantaciones singulares de edificios que requieran una adecuación particular de la normativa de zona correspondiente.

Artículo 20. Condiciones derivadas del aeródromo.

Serán de aplicación las directrices establecidas en el Decreto 1070/2015, de 27 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de seguridad operacional de aeródromos de uso restringido y se modifican el Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto, por el que se regula el procedimiento de emisión de los informes previos al planeamiento de infraestructuras aeronáuticas, establecimiento, modificación y apertura al tráfico de aeródromos autonómicos, y la Orden de 24 de abril de 1986, por la que se regula el vuelo en ultraligero.

Se deberán tener en cuenta las limitaciones establecidas por superficies limitadoras de obstáculos, y cualquier invasión de estas requerirá de la autorización previa del gestor del aeródromo.

Artículo 21. Condiciones de Accesibilidad.

Tanto para los lugares de carácter público como privado se seguirá la normativa aplicable (Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón y el Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transportes y de la Comunicación), así como la normativa municipal correspondiente o aquella otra que la sustituya, modifique o complemente.

Artículo 22. Condiciones de Autoprotección de los centros.

Se deberá cumplir, en aquellos casos que les sea de aplicación, lo dispuesto en el 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, previa comprobación de los umbrales del Anexo I.

Artículo 23. Condiciones de abastecimiento.

Cada parcela deberá disponer de caudalímetro accesible en todas las tomas de agua individuales.

Artículo 24. Condiciones de evacuación de aguas.

Cada parcela o área dispondrá de dos redes para recogida y evacuación de aguas:

- una para saneamiento de aguas residuales (fecales).
- otra para saneamiento de aguas pluviales.

En el caso de que las características y parámetros de contaminación de las aguas residuales de una determinada industria supere los límites admisibles para su vertido y depuración de acuerdo con la norma de limitaciones de vertidos, la industria deberá llevar a cabo un tratamiento previo de depuración físico química que sitúe los parámetros de contaminación en valores inferiores a los admisibles antes del vertido a la red de saneamiento.

Artículo 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.

Cada parcela industrial dispondrá en su acometida a la red de alcantarillado de aguas fecales de una arqueta de control de vertidos para inspección y control de los mismos por parte del Ayuntamiento, de la Administración inspectora competente o entidad de conservación que se cree.

Las citadas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y deberán estar situadas en su acometida individual previa a su conexión con la red de alcantarillado, en terreno de dominio público, fuera del recinto de cada empresa, que permita el libre acceso al personal autorizado, en cualquier horario, en la que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal.

Se deberá disponer de arquetas en las redes de pluviales para decantación de sólidos en suspensión y para posibilitar actuaciones ante derrames accidentales en la red de pluviales. Estas arquetas deberán estar situadas en la acometida individual de cada parcela previa a su conexión con la red de pluviales.

Respecto a los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado se estará a lo dispuesto en el *Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, aprobado por Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón*.

Queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas en el Artículo 16 Limitaciones de vertido del citado Reglamento.

Respecto de los vertidos a dominio público hidráulico, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y en el R.D. 1620/2007, 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, Anexo I.A: 2.1, 2.2 y 2.3. Además de cualesquiera otras determinaciones obligatorias contenidas en la Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón y en las Normativas Sectoriales.

Artículo 26. Condiciones de estacionamiento.

La dotación mínima de plazas de aparcamientos previstas tanto en espacio público como en el interior de las parcelas privativas se ajustará al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- La definición de las plazas de aparcamiento en viarios y espacios públicos figura en el plano PO-4 Viario público y aparcamientos, siendo atendido el 55,52 % de la reserva exigida por el TRLUA (mínimo 50% en espacio público).
- En cada parcela de uso industrial Grado 1 (I.G1) se requerirá al menos una plaza de estacionamiento por cada 200 m² edificables, que deberán ubicarse en el espacio privativo de las parcelas destinadas a este uso.
- En cada parcela de uso industrial Grado 2 (I.G2) se requerirá al menos una plaza de estacionamiento por cada 180 m² edificables, que deberán ubicarse en el espacio privativo de las parcelas destinadas a este uso.
- Respecto de las parcelas destinadas a uso industrial prioritario aeronáutico (IA) y uso infraestructuras (INF), no será exigible previsión de plazas de aparcamiento en el interior de las mismas toda vez que queda acreditado el cumplimiento de la reserva mínima exigida a estos usos y la localización de la totalidad de las plazas correspondientes en espacio público.

La disposición de los edificios y de los espacios libres de cada parcela, en su caso, permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela sin afectar al viario público.

Artículo 27. Condiciones para la construcción de viales.

Los viales de dominio y uso público y los viales de dominio y uso privado mancomunado entre los propietarios de las diversas parcelas que se desarrollen en el interior de las áreas tendrán una anchura mínima de 16 metros y trazado regular, no permitiéndose terminaciones en fondo de saco que no resuelvan en su extremo el giro de los camiones (radio de giro mínimo 15 metros).

La apertura de viales de dominio y uso público reducirán la edificabilidad global del área donde se inserte de manera proporcional a su superficie y de acuerdo a la asignada en su zonificación.

La apertura de viales de dominio privado no reducirá la edificabilidad del área donde se inserten y la edificabilidad que le corresponda se repartirá proporcionalmente entre las parcelas del área.

Artículo 28. Condiciones de Ornato.

En los aspectos no regulados en las presentes Normas Urbanísticas y siempre que no entren en contradicción con las mismas se aplicaran las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego o normativa que la sustituya, modifique o complemente.

Cuando, por cualquier causa, fueran necesarias operaciones de renovación parcial de la pavimentación de una calle o espacio de uso público, se garantizará la homogeneidad de su textura, ejecución y calidad con respecto a las partes no afectadas por la obra. Sera prioritario el cuidado y la preservación de la vegetación existente en los espacios públicos, así como su extensión a cuantos espacios no la tengan y sean susceptibles de recibirla, sean públicos o bien privados visibles desde espacios públicos.

Artículo 29. Sótanos y semisótanos.

Se permite la realización de sótanos y semisótanos siempre y cuando su altura libre sea igual o superior a 2,50 m. Estos espacios no computaran edificabilidad.

Artículo 30. 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, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen es libre, respetando las distancias a linderos establecidas en las ordenanzas particulares de cada zona, si bien deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán ser tratados con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

3.2. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 31. 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.

Artículo 32. Fachadas.

Se buscará la calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario.

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, enfoscados pétreos con proyección de árido en diferentes tonos, etc.

Quedan expresamente prohibidas las fachadas realizadas en bloques vistos de hormigón color gris, y los enfoscados de mortero de cemento sin pintar, así como el falseamiento o mimetismo de los materiales empleados, por el cual uno determinado simula ser otro de mayor calidad.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, prohibiéndose el uso de materiales sin revestir.

Artículo 33. Cubiertas.

Las cubiertas deberán presentar una terminación de igual calidad que la de fachada y serán, mayoritariamente de un color gris lo más similar al RAL 9006. Se admiten también soluciones de cubierta invertida con protección de grava.

Queda expresamente prohibidas las cubiertas de fibrocemento, teja o láminas asfálticas con recubrimiento reflectante.

El proyecto arquitectónico preverá la disposición de los elementos técnicos de las instalaciones que tengan que sobresalir de la cubierta. En el caso de equipos de refrigeración en cubiertas o fachadas, estos deberán ser protegidos visualmente con celosías, armonizando con el conjunto edificado.

Artículo 34. Composición.

En todas las parcelas, los edificios presentarán su fachada principal a la calle de entrada de mayor anchura, si bien aquellas que den frente a más de una calle, deberán dotar a todas sus fachadas a la misma calidad de diseño y acabado. Dicha fachada principal reunirá las soluciones constructivas y de diseño más elaboradas del edificio, y en cualquier caso, incorporara 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. DETERMINACIONES PARA EL ÁREA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (DVZVSGZV).

Artículo 35. Condiciones de uso

Los usos autorizados para el área de Espacios Libres y Zonas Verdes son los de uso público y colectivo de los espacios libres, comprensibles de parques y jardines, espacios arbolados, plazas, espacios peatonales y áreas de juego. Se permitirá además cualquier elemento de la infraestructura técnica de la urbanización, estando preferiblemente enterrados cuando sea posible técnicamente, y en todo caso dotado de un tratamiento paisajístico adecuado que permita su integración en el entorno.

Además, en la zona del sistema local de espacios libres (DVZV), serán autorizables los usos coadyuvantes del principal, instalaciones deportivas al aire libre y usos culturales, tales como pequeñas bibliotecas o quioscos de uso hostelero.

La totalidad de la zona será de dominio y uso público y cesión obligatoria y gratuita. Se prohíbe el acceso desde cualquier parcela industrial a las zonas verdes.

El proyecto de integración paisajística adoptará soluciones que contemplen medidas de ahorro de agua en relación con las zonas ajardinadas, incorporando el desarrollo de vegetación natural autóctona, xerojardinería, sistemas inteligentes de riego, y la recuperación de aguas pluviales para su uso en dichos espacios. Se excluirán en la medida de lo posible especies que no sean autóctonas, aquellas que tengan elevados requerimientos de agua y aquellas que no sean propias de las condiciones ambientales existentes en la zona.

Artículo 36. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad.

En la zona de sistema local de espacios libres (DVZV) serán autorizables edificaciones correspondientes a los usos referidos en el artículo anterior. La ocupación máxima será del 5% de la superficie total de espacios libres, y la edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m². No se admitirán edificaciones de más de una planta sobre rasante, con una altura máxima de 4,00 mts.

4.2. DETERMINACIONES PARA LAS ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 37. Condiciones de uso.

Las zonas de infraestructuras (INF) son aquellas destinadas al emplazamiento de infraestructuras urbanas necesarias para el funcionamiento del ámbito, tales como centros de transformación, depósitos, centralización de antenas u otras análogas, así como instalaciones de servicios relacionados con las mismas, sin perjuicio del derecho que asiste a los operadores para ocupación del resto de dominios público y privado del Sector, garantizado en el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Artículo 38. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad.

La ocupación máxima autorizada en esta zona será del 100%, no siendo exigibles, por tanto, retranqueos mínimos libres de edificación respecto a ninguno de los linderos de parcela.

No se establece ninguna limitación específica para la altura de las edificaciones, que vendrá determinada por las exigencias funcionales de la instalación de que se trate. La edificabilidad máxima sobre parcela es la que resulte de aplicar el índice de 1,00 m² techo/m² suelo.

4.3. DETERMINACIONES PARA LA ZONA INDUSTRIAL

Artículo 39. Condiciones de uso.

El uso principal para esta zonificación es el industrial, logístico y/o tecnológico con requerimientos de superficie importantes, comprendiendo entre ellas las actividades logísticas, productivas industriales, industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación, centro de datos y otros usos sin limitación, sector aeronáutico, almacenamiento.

Se consideran usos compatibles y complementarios con el principal aquellos que guardan relación con el principal, tales como equipamientos, infraestructuras y oficinas incluyendo en esta categoría actividades de investigación y desarrollo, diseño de productos, innovación e ingeniería y diseño, producción y difusión de medios audiovisuales, procesamiento de la información y actividades de enseñanza y formación. También se considera compatible el uso comercial, hostelero, estacionamiento, y vivienda destinada a guardas, vigilantes y empleados, adscrita al edificio industrial en edificio anexo, entreplanta o planta primera.

Se consideran usos incompatibles las actividades industriales clasificadas como peligrosas.

En planta sótano únicamente se permitirán aquellos usos destinados al estacionamiento de vehículos, instalaciones, y almacenaje al servicio de la actividad.

Artículo 40. Parcelación.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán tener las siguientes dimensiones:

Grado 1: Una superficie mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), con un lindero frontal de dimensión igual o superior a veinte metros y medio (20,5 m).

Grado 2: Una superficie mínima de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²), con un lindero frontal de dimensión igual o superior a cincuenta metros (50 m).

Artículo 41. Agrupación de edificios industriales entre medianeras (naves nido).

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras cumplirán las siguientes condiciones:

- El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.
- Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.
- La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos se establecerá mediante un Estudio de Detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

Artículo 42. Edificabilidad máxima.

Grado 1: El índice de edificabilidad será de 0,80 m²/m² sobre parcela neta.

Grado 2: El índice de edificabilidad será de 0,70 m²/m² sobre parcela neta.

Artículo 43. Ocupación máxima de parcela.

En cualquiera de las plantas sobre rasante, el coeficiente máximo de ocupación de la parcela será:

Grado 1: Ocupación máxima del 75%.

Grado 2: Ocupación máxima del 70%.

En planta sótano en ambos grados la ocupación podrá ser del 100% del suelo limitado por los retranqueos mínimos.

Artículo 44. Posición de la edificación.

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se definen en los apartados siguientes, y que aparecen grafiados en el plano 'O.01 Zonificación. Alineaciones básicas y rasantes'.

Para los no regulados, se tendrá en cuenta los apartados que siguen.

La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura de fachada (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de fachada, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación, de mayor altura, enfrentados con el lindero o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

1. Posición respecto de la alineación exterior:

a) La edificación guardará, respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior a diez (10) metros medida entre el plano de la fachada en todas sus plantas y el límite de la parcela.

b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

2. Separación de linderos:

a) Se admite la edificación medianera en agrupación nido, atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 39.

b) En caso de retranquearse la edificación respecto a los medianiles, la separación entre los planos de las fachadas y los linderos no será inferior a cinco (5) metros.

A los efectos de este artículo no se considera como edificación los pequeños cubiertos sobre aparcamientos, así como las rampas de acceso a garajes en sótano que utilicen el espacio de separación de la construcción principal respecto de los vecinos.

Artículo 45. Altura reguladora máxima y numero de plantas.

La altura máxima visible será de doce (12) metros, con un máximo de dos plantas en la zona de producción y de tres en la de oficinas, con una altura máxima visible de

catorce (14) metros, medidos hasta cara inferior del último forjado o arranque de cerchas de cubierta.

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

Los incrementos de altura máxima deberán compensarse con menores porcentajes de ocupación de parcela, de modo que no se supere la volumetría asignada a la parcela, caracterizada por la ocupación y altura máxima de fachada.

Artículo 46. Salientes y vuelos.

Se admiten marquesinas, aleros y vuelos abiertos con una longitud máxima de tres (3) metros sobre el plano de fachada, siempre y cuando se deje un paso mínimo de cinco (5) metros libre de obstáculos en toda su altura entre este y el frente de parcela.

Cuando se realicen vuelos de más de 50 cm se integrarán en un proyecto único que incluirá toda la manzana o bien se plantearán en el Estudio de Detalle que se desarrolle para tal fin.

Artículo 47. Previsión de aparcamientos.

Grado 1: La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza de estacionamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos.

Grado 2: La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza de estacionamiento por cada ciento ochenta (180) metros cuadrados construidos.

Las plazas de aparcamiento se reservarán dentro del espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación sobre rasante o en planta sótano.

Sobre el retranqueo de diez metros de la fachada principal, podrán disponerse cubriciones, con una altura máxima visible de tres (3) metros, para proteger las zonas de aparcamiento, no computando para el cálculo de la ocupación de parcela.

El espacio destinado a aparcamientos no podrá ocupar una banda de terreno de 5 m. de anchura paralela a los linderos, destinada a la libre circulación de vehículos de extinción o de otro tipo.

4.4. DETERMINACIONES PARA LA ZONA INDUSTRIAL PRIORITARIA AERONÁUTICA.

Artículo 48. Condiciones de uso.

La zona está destinada a conjuntos de naves y uso principal industrial en sectores complementarios y relacionados con la actividad aeronáutica, con requerimientos de superficie de tipo pequeño o medio.

Son usos compatibles y complementarios las actividades productivas, industriales y de almacenamiento -en los que la vinculación con el sector aeronáutico será prioritaria pero no vinculante-, industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación, centro de datos y otros usos sin limitación, comercio, oficinas, hostelería, equipamiento e infraestructuras. También se considera compatible la vivienda destinada a guardias, vigilantes y empleados, adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

Se consideran usos incompatibles las actividades industriales clasificadas como peligrosas.

En planta sótano únicamente se permitirán aquellos usos destinados al estacionamiento de vehículos, instalaciones, y almacenaje al servicio de la actividad

Artículo 49. Parcelación.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades

resultantes deberán tener una superficie mínima de cuatro mil (4.000) metros cuadrados, con un frente edificado de dimensión igual o mayor de cincuenta (50) metros.

Artículo 50. Agrupación de edificios industriales entre medianeras (naves nido).

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios. Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras cumplirán las siguientes condiciones:

- El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios.
- La ordenación de la edificación y del acceso, carga y descarga de vehículos se establecerá mediante un Estudio de Detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

Artículo 51. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima para cada parcela será: IA.1 = 2.302,80 m², IA.2 = 3.449,85 m², IA.3 = 3.570,40, IA.4 = 3.690,92 m² y IA.5 = 3.819,38 m².

Artículo 52. Ocupación máxima de parcela.

En cualquiera de las plantas, el coeficiente máximo de ocupación de la parcela es del 100% del suelo resultante de las alineaciones obligatorias, siendo obligatoria la construcción de la totalidad de la misma.

Artículo 53. Posición de la edificación.

Los planos de fachada se ajustarán a las alineaciones obligatorias tal y como se describen en la documentación gráfica. El resto de la parcela quedara libre como viario privado de uso público, no pudiendo ocuparse con aparcamientos, pequeñas construcciones, jardines ni rampas de garaje. Se prohíbe el cerramiento y/o vallado de este espacio libre.

Artículo 54. Altura reguladora máxima y numero de plantas.

La altura máxima en número de plantas es de dos, con una altura máxima visible de diez (10) metros hasta cara inferior del último forjado o arranque de cerchas de cubierta.

Artículo 55. Previsión de aparcamientos.

Están exentos del cumplimiento de las condiciones de aparcamiento por su especial situación.

4.5. DETERMINACIONES PARA EL SISTEMA GENERAL- AERÓDROMO.

Artículo 56. Usos.

El uso principal de esta zonificación es Uso Público Aeródromo, con categoría de Sistema General, y está conformado por las instalaciones que se describen en las presentes Normas.

Se consideran usos compatibles para la zona de hangares, el uso industrial o servicios siempre que esté vinculado con el sector aeronáutico y sea necesario el uso de la pista de vuelo para el desempeño de su actividad, actividades de mantenimiento,

puesta a punto y reparación, estacionamiento y preparación de aeronaves, oficinas y todas aquellas infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del aeródromo.

Así mismo, se permitirá en la parcela destinada a equipamiento dentro del sistema general, el uso de oficinas, hostelería y servicios de infraestructuras sin limitación.

Sobre los espacios libres solo se podrán ejecutar actuaciones propias necesarias para el funcionamiento del aeródromo, como infraestructuras e instalaciones de suministro. En cualquier caso, los usos que se instalen en esta zona deberán contar con informe favorable del gestor de las instalaciones del aeródromo.

En el Sistema General- Aeródromo se integran:

- Aeródromo, constituido por las infraestructuras necesarias para la circulación de las aeronaves y formado por los siguientes elementos: pista de vuelo, plataformas de mantenimiento y acceso de aeronaves, calles de acceso y zonas laterales a pista y pista de emergencia, además de las zonas verdes perimetrales a la pista de vuelo.

- Hangares. Se delimita suelo para la construcción de cinco hangares en el límite del aeródromo, debiendo ajustarse su ocupación a las parcelas señaladas en planos. Se establece una parcela mínima de 300 m², con quince (15) metros de frente, un índice de edificabilidad de 1,00 m²/m² sobre parcela neta, y una ocupación máxima del 100%, siendo obligatoria la construcción de la totalidad de la misma. La altura máxima en número de plantas será de una, con una altura máxima visible de diez (10) metros. Están exentos del cumplimiento de las condiciones de aparcamiento por su especial situación y uso.

- Equipamiento. Se define una parcela de equipamiento polivalente en estos suelos, adyacente al aparcamiento. Se establece una parcela mínima de 500 m², un índice de edificabilidad de 0,65 m²/m² sobre parcela neta, y una ocupación máxima de parcela del 50% en cualquiera de las plantas sobre rasante. La altura máxima en número de plantas será de tres con una altura máxima visible de doce (12) metros. Se limitan las condiciones de posición de la parcela a la zona situada entre la línea 'alineaciones aeródromo' y el vial paralelo a la pista; esta alineación únicamente podrá ser rebasada por la edificación en un 30% del frente de la misma, computándose como tal la envolvente máxima de la construcción que de frente a la pista. El resto de la parcela que quede libre, se le dará un tratamiento adecuado y compatible en su uso con el del aeródromo. El vallado de la parcela se realizará sobre la línea anteriormente descrita, salvo en la zona construida que la supere.

- Aparcamiento. Se prevé la construcción de un aparcamiento con capacidad para 22 vehículos. La totalidad de las parcelas de uso industrial o uso industrial prioritario aeronáutico del área de ordenación del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego tendrán preferencia de uso de las instalaciones que componen el Sistema General- Aeródromo en los términos y condiciones que se establezcan por parte del gestor del aeródromo.

El acceso al aeródromo se realizará desde el polígono, a través de la zona de aparcamiento que se ha habilitado al sur del vial B, en su intersección con el vial F. Se habilitará un acceso secundario, de uso puntual y restringido, al sur del vial A, en su intersección con el vial B. Se prohíbe el acceso directo desde la parcela I.4 a las instalaciones del aeródromo.

4.6. DETERMINACIONES PARA LA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

Se divide en:

Artículo 57. Red viaria y aparcamientos públicos.

Sera de dominio y uso público y cesión obligatoria y gratuita.

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 las normativas municipales aplicables, y cuenten con la preceptiva autorización municipal. Una vez efectuada la conexión deberán restituir las condiciones originales de los acabados de los elementos afectados.

Se permite la construcción e implantación de infraestructuras e instalaciones técnicas al servicio del polígono (paso de infraestructuras lineales de abastecimiento, saneamiento, riego, electricidad, telecomunicación...) que produzcan servidumbres que por su naturaleza no puedan ubicarse en las zonas de suelos lucrativos o Áreas de Infraestructuras (INF). También se podrán instalar soportes, marquesinas y mobiliario urbano destinados a usos informativos y publicitarios, debiendo cumplir para ello la normativa de carreteras.

Artículo 58. Reserva viaria RV.

Se establece la Reserva viaria, tanto para posibles futuras ampliaciones del polígono como para conexiones viarias con instalaciones existentes.

Se regirá por las mismas condiciones que la red viaria y aparcamiento público cuando se destinen a tal fin, permitiéndose hasta entonces el paso de vehículos para acceder a parcelas resultantes de los PIGAs I y II, y a parcelas y caminos exteriores al ámbito.

Serán de dominio y uso público y cesión obligatoria y gratuita.