



Plan de Interés General de Aragón

NORMAS URBANISTICAS

Promotor: CLAVE LOGISTICA ARAGONESA S.L.

Autores: BERNABAD ARQUITECTURA E INGENIERÍA S.L.

Arquitectos: Francisco Lacruz Abad / Alejandro San Felipe Berna

Ingeniero Industrial: Daniel Abad Lasala

TEYRE ABOGADOS

Abogados: Pablo Pisa Benito / Juan Martín Expósito

ABRIL DE 2025

ÍNDICE DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	7
Artículo 1. Objeto	7
Artículo 2. Vigencia y ejecutividad	7
Artículo 3. Alcance.....	7
Artículo 4. Interpretación	7
Artículo 5. Terminología y conceptos.....	8
CAPITULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	9
Artículo 6. Clasificación y definición del sector objeto de ordenación	9
Artículo 7. Calificación del suelo	9
Artículo 8. Titularidad del suelo	10
Artículo 9. Unidades de ejecución y sistema de actuación	11
Artículo 10. Proyecto de Urbanización pública	11
Artículo 11. Proyecto de Reparcelación	11
Artículo 12. Proyectos constructivos.....	11
CAPITULO TERCERO. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN	12
Sección primera. Condiciones técnicas de las edificaciones en relación con la red viaria	12
Artículo 13. Alineación viaria	12
Artículo 14. Aparcamientos.....	12
Artículo 15. Accesos	13
Sección Segunda. Condiciones comunes a las distintas zonas.....	13
Artículo 16. Cómputo de aprovechamiento.....	13
Artículo 17. Cómputo de la edificabilidad	13
Artículo 18. Áreas de movimiento.....	14
Artículo 19. Ocupación de suelo	14
Artículo 20. Alineación viaria	14
Artículo 21. Condición de planta baja	14
Artículo 22. Altura mínima entre plantas.....	14
Artículo 23. Altura reguladora máxima	14
Artículo 24. Construcciones sobre viario	14
Artículo 25. Publicidad y Rotulación	15

NORMAS URBANISTICAS
PIGA CLAVE

Artículo 26. Galerías de Instalaciones	15
Artículo 27. Condiciones estéticas	15
Artículo 28. Espacios libres de parcela	16
Sección Tercera. Condiciones particulares de la Zona Usos Productivos PR1	16
Artículo 29. Condiciones de uso	16
Artículo 30. Condiciones de las parcelas	16
Artículo 31. Condición de Planta Baja	17
Artículo 32. Condiciones de ocupación	17
Artículo 33. Condiciones de alturas	17
Artículo 34. Condiciones de edificabilidad	17
Artículo 35. Condiciones de zonas verdes	17
Artículo 36. Aparcamientos	17
Sección Cuarta. Condiciones particulares de la Zona Usos Productivos PR 2	18
Artículo 37. Condiciones de uso	18
Artículo 38. Condiciones de las parcelas	18
Artículo 39. Condición de Planta Baja	18
Artículo 40. Condiciones de ocupación	18
Artículo 41. Condiciones de alturas	18
Artículo 42. Condiciones de edificabilidad	19
Artículo 43. Zonas verdes	19
Artículo 44. Aparcamientos	19
Sección Quinta. Condiciones particulares de la Zona Usos Terciaros grado 1 (T1)	19
Artículo 45. Condiciones de uso	19
Artículo 46. Condiciones de las parcelas	19
Artículo 47. Condición de Planta Baja	20
Artículo 48. Condiciones de ocupación	20
Artículo 49. Condiciones de alturas	20
Artículo 50. Condiciones de edificabilidad	20
Artículo 51. Zonas verdes	20
Artículo 52. Aparcamientos	20
Sección Sexta. Condiciones de la Zona de particulares de la Zona Usos Terciaros grado 2 (T2)	20
Artículo 53. Condiciones de uso	20
Artículo 54. Condiciones de las parcelas	21

**NORMAS URBANISTICAS
PIGA CLAVE**

Artículo 55. Condición de Planta Baja	21
Artículo 56. Condiciones de ocupación	21
Artículo 57. Condiciones de alturas	21
Artículo 58. Condiciones de edificabilidad	21
Artículo 59. Zonas verdes	21
Artículo 60. Aparcamientos.....	21
Sección Séptima. Condiciones de la Zona de Infraestructura Privada (IPR)	22
Artículo 61. Condiciones de uso	22
Artículo 62. Condiciones de las parcelas.....	22
Artículo 63. Condiciones de ocupación	22
Artículo 64. Condiciones de alturas	22
Artículo 65. Condiciones de edificabilidad	22
Sección octava. Condiciones de la Zona de Infraestructuras Públicas (IPU).....	22
Artículo 66. Condiciones de uso	22
Artículo 67. Condiciones de las parcelas.....	22
Artículo 68. Condiciones de ocupación	23
Artículo 69. Condiciones de alturas	23
Artículo 70. Condiciones de edificabilidad	23
Sección Novena. Condiciones de la Zona Espacios Libres Públicos (ELP)	23
Artículo 71. Condiciones de uso	23
Artículo 72. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad	23
Artículo 73. Plantaciones y vegetación	23
Sección Décima. Condiciones de la Zona Viario	24
Artículo 74. Condiciones de uso	24
Artículo 75. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad	24
Artículo 76. Plantaciones y vegetación	24
Sección Undécima. Sistema General	24
Artículo 77. Condiciones de uso	24
Sección Duodécima. Suelo No Urbanizable Especial sujeto a Protección de Comunicaciones e Infraestructuras: SNU ES (SCI)	24
Artículo 78. Condiciones de Uso	24

**NORMAS URBANISTICAS
PIGA CLAVE**

CAPÍTULO CUARTO. NORMAS RELATIVAS AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN26

Sección Primera. Disposiciones generales 26

Artículo 79. Naturaleza y Contenido26

Artículo 80. Ámbito. Etapas. Fases de la urbanización 26

Artículo 81. Edificación y urbanización simultáneas27

Sección segunda: Normas Técnicas de Urbanización 27

Artículo 82. Urbanización y servicios27

Artículo 83. Viario.....27

Artículo 84. Zonas verdes y arbolado.....27

Artículo 85. Abastecimiento de agua27

Artículo 86. Red de riego28

Artículo 87. Saneamiento y alcantarillado28

Artículo 88. Alumbrado público28

Artículo 89. Gas28

Artículo 90. Telecomunicaciones28

Artículo 91. Oleoducto28

CAPÍTULO QUINTO. NORMAS RELATIVAS A CESIONES Y RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN29

Artículo 92. Cesión de dotaciones locales de espacios libres, viales y áreas de aparcamiento, infraestructura pública y sistema general.....29

Artículo 93. Recepción de la urbanización29

Artículo 94. Autorizaciones de puesta en servicio, inicio de actividad y primera ocupación29

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas son parte integrante del documento de ordenación urbanística del PIGA CLAVE, mediante el que se ordena pormenorizadamente el ámbito a que afecta la implantación de una Plataforma Productiva, Logística y Agroalimentaria, en Villamayor de Gállego, y tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones, públicos y privados, del sector a que se refieren. Regulan, así mismo, las condiciones de uso de los terrenos exteriores al sector y que quedan afectados por obras de conexión necesarias con los sistemas de infraestructuras procedentes.

Artículo 2. 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 modificado por Decreto Ley 1/2017, de 3 de febrero, 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 eficacia se iniciará tras la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del texto íntegro de sus normas.

No obstante lo anterior, una vez recibida por el Ayuntamiento de Villamayor de Gállego la obra urbanizadora y los suelos objeto de cesión a favor de la administración municipal, en cumplimiento de lo determinado por el TRLOTA y TRLUA, así como por el Convenio Gobierno de Aragón – Ayuntamiento de Villamayor de Gállego y promotor del PIGA, y el Proyecto de Reparcelación, que se contienen en este PIGA CLAVE, se entenderá que la ordenación urbanística aquí prevista se integra en el planeamiento municipal, habiendo adquirido los suelos afectados la clasificación de Urbanos Consolidados.

Los proyectos de edificación aprobados con carácter básico en la aprobación definitiva del PIGA, adquirirán la condición de proyectos directamente ejecutables cuando el proyecto ejecutivo de edificación obtenga informe técnico favorable por parte del centro directivo competente del Gobierno de Aragón y sea aprobado por Acuerdo del Gobierno de Aragón.

Artículo 3. 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 proyectos de urbanización, y de establecimiento de sistemas de actuación y de la unidad de ejecución.
- 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 principales y complementarios, 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 procede.

Artículo 4. Interpretación

El Gobierno de Aragón, en el ejercicio de sus competencias y, en su momento, el Ayuntamiento de Villamayor de Gállego tras la integración en su planeamiento a que se refiere el artículo 2, podrá dictar

NORMAS URBANISTICAS

PIGA CLAVE

criterios de interpretación para la aplicación de las presentes Normas, atendiendo a la coherencia de cuantos documentos integran el Plan y entendiendo que, 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 Plan prevalecerá sobre el resto en los contenidos a los que se refiera específicamente.

Artículo 5. Terminología y conceptos

En lo no contemplado específicamente en las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán las definiciones de conceptos recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Villamayor de Gállego.

CAPITULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 6. Clasificación y definición del sector objeto de ordenación

Constituyen el ámbito “Centro Logístico Agroalimentario del Valle del Ebro” los terrenos delimitados como tales en el plano de información PI 02, clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Villamayor de Gállego como Suelo Urbanizable no delimitado y Suelo No Urbanizable de Especial Protección. El ámbito está distribuido en un solo sector.

La superficie total del ámbito objeto de esta ordenación pormenorizada es de 1.835.913,67 m2.

La superficie de suelo del sector que genera aprovechamiento es de 1.594.172,31 m2, quedando una superficie restante de 241.741,36 m2 exterior al Sector e incluida en el ámbito, que no genera aprovechamiento, con clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Comunicaciones e Infraestructuras (SNU ES SCI).

Artículo 7. Calificación del suelo

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

- a) **Productivo (PR).** Zona de parcelas con uso principal productivo, destinados mayoritariamente a la implantación de actividades y procesos relacionados con la industria agro – alimentaria, logística y biofarmacéutica-biotecnológica, así como aquellos otros, de carácter compatible y complementario, también productivos, tales como oficinas, centros de investigación o usos destinados a infraestructuras. Asimismo, se podrá recoger cualquier otro uso que expresamente se contemplen en las presentes Normas. La regulación pormenorizada de los usos y las características de la edificación se establece en las condiciones particulares de la zona y subzonas, y en las condiciones de la edificación de las presentes Normas, así como en el Plano PO 02.

Se diferencian las subzonas:

PR1 Productivo, Grado 1 (superficie total de suelo: 807.218,51 m2)

PR2 Usos Productivos, Grado 2 (superficie total de suelo: 402.309,68 m2)

- b) **Terciario (T).** Zona de parcelas que tienen uso principal el hotelero, comercial, oficinas, estación de servicio, recreativo, de servicios, u otros lucrativos análogos, cuya regulación pormenorizada y características de la edificación, se establecen en las condiciones particulares de zona y subzona, y en las condiciones de la edificación de las presentes Normas, así como en el Plano PO 02.

Se diferencian dos subzonas:

T1 Terciario, Grado 1 (superficie total de suelo: 12.457,09 m2)

T2 Terciario, Grado 2 (superficie total de suelo: 7.614,14 m2)

NORMAS URBANISTICAS
PIGA CLAVE

- c) **Infraestructura Privada (IPR).** Es la destinada al emplazamiento de infraestructuras urbanas necesarias para el funcionamiento del ámbito, tales como centros de transformación, centro de bombeo, centros de depuración de aguas, depósitos, centralización de antenas u otras análogas. Para las instalaciones de servicios relacionados con centralización de antenas u otras análogas, 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.
- Superficie total de suelo: 74.144,70 m²
- d) **Infraestructura Pública (IPU).** Es la destinada al emplazamiento de infraestructuras y servicios urbanos necesarios para el funcionamiento del ámbito, tales como centros de transformación, centro de bombeo, depósitos, áreas de laminación de aguas pluviales, u otras análogas. Es suelo dotacional de cesión al Ayuntamiento de Villamayor de Gállego.
- Superficie total de suelo: 43.592,34 m².
- e) **Espacio Libre Público (ELP):** Integrado por las parcelas sujetas a cesión a favor del Ayuntamiento de Villamayor de Gállego, destinadas a espacios libres, parques y jardines y áreas peatonales.
- Superficie total de suelo: 129.044,06 m²
- f) **Viario (V):** Constituido por los suelos de dominio y uso público destinados a circulación de peatones y vehículos y por las áreas de aparcamiento público en superficie, también sujetas a cesión gratuita a favor de la administración municipal.
- Superficie total de suelo: 79.524,23 m².
- g) **Sistema General (SG):** Constituido por los suelos de dominio y uso público destinados a albergar el tramo del PIGA CLAVE de la nueva carretera autonómica de conexión de la A2 con la A-129, así como de otras infraestructuras al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, determinando la estructura general y orgánica del territorio. Es suelos de cesión al Ayuntamiento de Villamayor de Gállego
- Superficie total de suelo: 38.267,56 m².
- h) **Suelo No Urbanizable Especial sujeto a Protección de Comunicaciones e Infraestructuras (SNU ES SCI):** Constituido por los suelos destinados a la reserva para la implantación y a la salvaguarda de la función de las vías de comunicación y transporte, así como cualquier otra infraestructura territorial.
- Superficie total de suelo: 241.741,36 m².

Artículo 8. Titularidad del suelo

Los suelos incluidos en la delimitación del ámbito PIGA se obtienen por expropiación, siendo beneficiario de la expropiación la entidad promotora CLAVE LOGÍSTICA ARAGONESAS.L.

NORMAS URBANISTICAS

PIGA CLAVE

En cualquier caso, constituirán suelo público, con carácter permanente, el conjunto de terrenos calificados como Espacio Libre Público (ELP), Viario (V), Infraestructura Pública (IPU) y Sistemas Generales (SG).

Artículo 9. Unidades de ejecución y sistema de actuación

Se configura una única unidad de ejecución que se desarrollará mediante el sistema de actuación de Expropiación.

Artículo 10. Proyecto de Urbanización pública

El Proyecto de Urbanización pública correspondiente, redactado y tramitado simultáneamente con las determinaciones Urbanísticas del PIGA del que trae causa, se configura como un proyecto único de urbanización referido a la totalidad de las obras a ejecutar en los terrenos incluidos en el Sector y las conexiones exteriores al mismo.

Artículo 11. Proyecto de Reparcelación

El Proyecto de Reparcelación que, en desarrollo de esta ordenación urbanística se tramita simultáneamente como parte integrante del PIGA, señala las parcelas aportadas, parcelas resultantes, con las condiciones de superficie, edificabilidad, ocupación, geometría, titularidad, urbanísticas y demás determinaciones que deriven de las presentes Normas y del resto de Documentos que integran el PIGA.

Artículo 12. Proyectos constructivos

La edificación en el ámbito de las parcelas de usos lucrativos o dotacionales requerirá la autorización administrativa de los oportunos proyectos de edificación, referidos a cada una de las parcelas en que se ubiquen, así como el acondicionamiento de los espacios libres privados que resulten en las mismas. En el caso de precisar el desarrollo de viales privados, se requerirá la previa o simultánea autorización administrativa del oportuno Proyecto de Urbanización Privada complementario. Dichas autorizaciones urbanísticas se producirán mediante la aprobación del PIGA respecto de aquellos proyectos que se incorporen como documentos integrantes del Plan, en aplicación de lo previsto en el artículo 44 de la LOTA.

Las modificaciones de los proyectos de obra que se redacten con posterioridad a la aprobación definitiva del PIGA, y los nuevos proyectos de obra redactados tras dicha aprobación, respecto de edificaciones sobre parcelas ordenadas por el mismo, así como las obras de urbanización y de acondicionamiento interior de dichas parcelas, se someterán al régimen transitorio contemplado en el párrafo tercero del artículo 2 de las presentes Normas Urbanística, para el periodo transitorio de diez años, a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, salvo que se considerasen modificaciones aisladas del PIGA, en cuyo caso se someterían a la tramitación prevista en el artículo 42 TRLOTA.

CAPITULO TERCERO. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Sección primera. Condiciones técnicas de las edificaciones en relación con la red viaria

Artículo 13. Alineación viaria

La posición de las edificaciones respecto a la alineación oficial será la que se deriva de las concretas determinaciones en cuanto a retranqueos fijados para cada zona.

La posición de las edificaciones respecto a la alineación oficial será la que derive de las concretas determinaciones en cuanto a retranqueos, fijados para cada zona y subzona que tendrán reflejo en los correspondientes planos de Ordenaciones, Áreas de Movimiento y Retranqueos. En los casos en que la línea de edificación no coincida con el límite de parcela, el espacio comprendido entre ambas podrá ser utilizado para rampas, accesos, viales propios, áreas de estacionamiento privado, espacios libres, zonas verdes, edificaciones de control, marquesinas de estacionamiento, edificaciones de infraestructuras u otros usos que no requieran de edificación sobre rasante, con las excepciones determinadas para cada subzona.

Artículo 14. Aparcamientos

De conformidad con el artículo 44.1.d) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón el establecimiento de módulos de reserva especiales por el Gobierno de Aragón previsto en la normativa urbanística en relación con actuaciones industriales podrá realizarse, en relación con Planes de Interés General de Aragón, en el acuerdo de aprobación definitiva de dichos instrumentos. En la memoria deberán justificarse específicamente dichos módulos de reserva especiales atendiendo a las necesidades funcionales del Plan de Interés General. A estos efectos, es necesario llevar a cabo una modificación en lo que afecta a la dotación de estacionamientos, puesto que la aplicación genérica de lo requerido en la Ley Urbanística (una plaza por cada 100 m² edificables, el 50% de ellas en espacio de uso público) llevaría a prever un total de 3.780 plazas de aparcamiento en viales o espacios públicos y otros tantos en espacios privado, exigencia claramente desproporcionada respecto de las necesidades funcionales, que ya se conocen al estar determinada la capacidad, usos y número máximo de empleados en el subsector 1, el de mayor edificabilidad.

Es por ello que se considera que, para el correcto desarrollo de las actividades propuestas, la mayor parte de las plazas de aparcamiento, tanto para trabajadores como para visitantes, se deberán localizar dentro de las parcelas de los centros productivos.

a) Aparcamiento sobre suelo público:

Se ubicarán en viario público exclusivamente plazas de aparcamiento de vehículos turismos, que se localizan a lo largo del vial estructurante que discurre en dirección Este–Oeste. Tienen disposición en línea. La dimensión de las plazas será de 3,00m x 5,00m.

Se deberá disponer de una reserva mínima de una plaza adaptada por cada cuarenta, de dimensiones 3,30m x 5,00m. Se deberán ubicar en las inmediaciones de los pasos de peatones.

La definición de las plazas de aparcamiento en viarios y espacios públicos, que figura en el plano PO 06 tiene carácter meramente orientativo, debiendo concretarse en el Proyecto de Urbanización, sin que en ningún caso pueda disminuirse el número mínimo de plazas regulado en este PIGA como mínimo para zonas públicas.

b) Aparcamientos sobre suelo privado:

Dentro de las parcelas destinadas a usos privados, se prevén ubicar las plazas de aparcamiento necesarias para vehículos turismos (empleados y visitantes), así como las correspondientes a vehículos pesados.

Dentro del desarrollo normativo de cada zona y uso, se especificarán las determinaciones específicas a efectos de dimensiones, tipología o reservas de plazas de accesibilidad reducida.

También se incluirán plazas de aparcamiento para bicicletas.

Artículo 15. Accesos

En todos los casos en los que las parcelas no dispongan de aceras con accesos remontables será obligatorio que los propietarios de estas realicen su propio vado siguiendo las prescripciones que establezca el Ayuntamiento de Villamayor de Gállego.

Sección Segunda. Condiciones comunes a las distintas zonas

Artículo 16. Cómputo de aprovechamiento

Se tendrá en cuenta, a efectos de cálculo de aprovechamiento del sector, las edificabilidades de las parcelas de las siguientes zonificaciones: Productivo (grado 1 y grado 2), Terciario (grado 1 y grado 2) e Infraestructura Privada (IPR). No se determina coeficientes de ponderación de los diversos usos de dichas zonificaciones a efectos de cálculo de aprovechamiento.

No se tendrá en cuenta, a efectos del cálculo del aprovechamiento del sector, la superficie construida de las posibles edificaciones que se sitúen en las parcelas de Infraestructura Pública (IPU) ni las que se pudieran levantar en la parcela destinada a Espacio Libre Público (ELP). En la normativa correspondiente a cada una de estas zonas, se detalla el tipo de edificaciones permitidas.

Artículo 17. Cómputo de la edificabilidad

Para el cálculo de la superficie edificable, de acuerdo con las limitaciones de edificabilidad vigentes en cada zona, que más adelante se detallarán, se considerará toda la superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta sobre rasante, incluidos los elementos materiales de construcción y vuelos cerrados, excluidos: los huecos de los aparatos elevadores, , plantas bajas porticadas, pasajes, porches, las plantas bajas abiertas y diáfanas y las terrazas situadas en plantas sobre la baja que sean de profundidad inferior a 2,00 m, bien estén delimitadas por barandillas, muretes o celosías.

Tampoco computarán a efectos de edificabilidad las galerías técnicas del interior de las edificaciones industriales que se sitúen en la cota del falso techo técnico, los espacios destinados a Centros de Transformación e Infraestructura Eléctrica (SET y CTs), áreas de recogida y tratamiento de residuos, pérgolas de aparcamiento, depósitos exteriores, silos.

En las plantas de cubierta, no computarán a efectos de edificabilidad los casetones de acceso de escaleras o ascensores, pérgolas, cuartos técnicos o cualquier habitáculo que albergue instalaciones al servicio de la edificación.

Las plantas inferiores a la baja quedarán excluidas del cómputo de edificabilidad.

Artículo 18. Áreas de movimiento

Las líneas que definen el área de movimiento constituirán límites máximos para la posición de las envolventes de los edificios.

Más allá del perímetro del área de movimiento, se podrán ubicar las construcciones permitidas en cada normativa zonal.

Las áreas de movimiento aparecerán reflejadas en el plano PO 04.

Artículo 19. Ocupación de suelo

Se entiende por “ocupación” la fracción de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, incluidos cuerpos volados cerrados.

No computarán a tales efectos las marquesinas de estacionamiento de vehículos o de soporte de placas solares o fotovoltaicas, los depósitos, silos, edificaciones auxiliares de instalaciones, contenedores de residuos.

La ocupación máxima de las parcelas aparecerá definida en las correspondientes normativas zonales.

Artículo 20. Alineación viaria

La posición de las edificaciones respecto a la alineación oficial será la que se derive de las concretas determinaciones en cuanto a retranqueos fijados para cada zona, expresadas en el plano PO 03.

Artículo 21. Condición de planta baja

Se considerará la cota de planta baja como la cota del nivel donde se desarrolla la actividad principal. En su caso, podrá implicar plataformas a distinto nivel dentro de la urbanización interior de las parcelas o edificios escalonados.

Artículo 22. Altura mínima entre plantas

La altura libre mínima (medida entre caras terminadas de suelo forjado y cara inferior de techo de forjado) en cualquiera de las plantas será de: 2,50m para usos de garaje, almacenes, cuartos de instalaciones o análogos, 3.00m, para el uso de vivienda u hotelero.

Para el resto de los usos no se plantean alturas mínimas, ya que éstas quedarán determinadas por la actividad a desarrollar.

Artículo 23. Altura reguladora máxima

Será la dimensión vertical máxima de una edificación, contabilizado desde la cota de planta baja hasta la cota superior de los elementos estructurales y resistentes que soportan la cubierta, por encima del cual sólo pueden situarse los elementos constructivos del cerramiento de la cubierta, chimeneas, depósitos, silos, torres de refrigeración, almacenes y volúmenes de almacenes dinámicos, los elementos de captación de luz natural, y los sistemas de producción de energía fotovoltaica o térmica, cuartos técnicos y de instalaciones y cualquiera de las especificaciones concretas descritas en cada normativa zonal.

Artículo 24. Construcciones sobre viario

Se podrán edificar pasarelas o cuerpos de conexión entre edificaciones (abiertos y cerrados) sobre viales públicos y privados.

En caso de que la conexión sea sobre vial público, se deberá respetar un gálibo de paso mínimo de 5,00 m. Se podrán ubicar apoyos de las pasarelas en viario público, pudiendo afectar solamente a las medianas,

NORMAS URBANISTICAS

PIGA CLAVE

alcorques o zonas de plantación. En ningún caso estos elementos podrán reducir la sección de paso de aceras y calzadas.

La estética del elemento en cuanto a acabados deberá ser acorde con la del resto de las construcciones, tratándose su cerramiento como si del resto de la edificación se tratara.

En caso de que la conexión sea sobre vial privado, no existe ningún condicionante en cuanto a gálibo, sino que éste será acorde a las necesidades de funcionamiento y actividad. Los elementos de paso deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los pasos elevados cerrados computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 25. Publicidad y Rotulación

Será posible la construcción de soportes publicitarios tipo “tótem”, con una altura máxima de 50m. Estos elementos sólo se podrán ubicar en parcelas de uso privativo y no computarán a efectos de edificabilidad.

En caso de situarse en las inmediaciones de una carretera o autovía deberán atenerse a lo dispuesto al respecto en las normativas sectoriales pertinentes.

Estará prohibida toda rotulación y publicidad fuera del recinto de las parcelas privadas, excepto para los rótulos y paneles indicadores del conjunto del sector, que podrán situarse en espacios de dominio público cumplimentando siempre las normativas sectoriales preceptivas.

Artículo 26. Galerías de Instalaciones

Son espacios horizontales destinados al alojamiento, tránsito y mantenimiento de las instalaciones de las distintas edificaciones destinadas a los usos productivos.

Quedarán excluidas del cómputo de edificabilidad.

Artículo 27. Condiciones estéticas

Para lo no regulado en estas normas se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Villamayor de Gállego.

Con carácter general se buscará la calidad visual en el tratamiento de las fachadas y espacios libres recayentes a viario y zonas verdes de uso público. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los proyectos de la edificación definirán convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos.

Se tenderá a uniformizar en cuanto a volumetrías y materiales la fachada de las edificaciones del sector que recaen a la autovía A2. En ningún caso se podrá tratar estos puntos como medianera inacabada, sino que siempre tendrá carácter de fachada independientemente de la fase de actuación en la que se encuentre.

Las cubiertas y lucernarios deberán tratarse como una fachada más del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural o el

NORMAS URBANISTICAS

PIGA CLAVE

aprovechamiento energético de la cubierta. Los titulares de las edificaciones y suelos de parcelas quedan obligados al buen estado de mantenimiento y conservación de la edificación y espacios libres privados.

Artículo 28. Espacios libres de parcela

En los proyectos de edificación, o en los Proyectos de Urbanización Privada complementarios, se incluirá el tratamiento de los espacios exteriores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente las áreas de acceso, aparcamiento y maniobra.

Dentro de los espacios libres de parcela se podrán ubicar aparcamientos de vehículos turismos y vehículos pesados, zonas de lavado, marquesinas, edificaciones de control y accesos, edificaciones destinadas a instalaciones, contenedores de material y silos, viales rodados, andadores, zonas de recogida de residuos, jardines, áreas verdes y cualquier otra actividad que requieran las actividades productivas, siempre que no incumpla con ninguna norma de este documento.

El tratamiento de estas zonas deberá ser ordenado dentro de los límites de su actividad.

En caso de que se realicen zonas verdes o jardines, se deberán plantar en ellos especies autóctonas o de fácil adaptación al clima propio de la zona.

Sección Tercera. Condiciones particulares de la Zona Usos Productivos

PR1

Artículo 29. Condiciones de uso

La zona PR 1, cuya superficie total es de 807.218,51 m², está compuesta por dos parcelas PR1.A de 648.140,67 m² y PR1.B de 159.077,84m².

El uso principal para la zona PR 1 es el productivo relacionado con el ciclo completo de procesos agroalimentarios, logísticos, biofarmacéuticos y biotecnológicos, de investigación y de servicios.

Se consideran usos compatibles y complementarios con el principal, aquellos otros que guarden relación funcional con el uso principal, a modo enunciativo tales como puestos de control, museo, docencia, salas de reuniones, laboratorios, dispensario médico, zonas deportivas, guardería, cocinas y comedores, locales de degustación de productos alimentarios, equipamientos privados (sanidad y salud y asistencial y bienestar social), equipamientos y servicios, incluso de carácter personal o suministro de carburantes para uso propio, instalaciones e infraestructuras al servicio de la actividad principal; vivienda destinada a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en la instalación general, con una limitación máxima de una vivienda por cada 10.000 m² construidos destinados al resto de usos admitidos. También se considera compatible el uso de oficinas, vinculado o independiente del uso principal, así como, el uso comercial, entendido como venta al por mayor.

A su vez, será compatible el uso residencial comunitario ligado a las actividades del uso principal o de carácter asistencial.

Se permitirá la reconstrucción o rehabilitación de edificaciones o instalaciones que, siendo preexistencias del ámbito, tengan un acreditado valor patrimonial.

Artículo 30. Condiciones de las parcelas

En ningún caso se autorizarán segregaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 10.000 m² o que no cumplan, por sí mismas, las determinaciones y limitaciones propias de esta zona (ocupación,

NORMAS URBANISTICAS

PIGA CLAVE

edificabilidad, retranqueos, etc.). Con excepción de las tipologías de uso biofarmacéuticos, biotecnológicos, de investigación y de servicios, cuya parcela mínima será de 5.000 m².

Artículo 31. Condición de Planta Baja

Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 21 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 32. Condiciones de ocupación

La ocupación máxima autorizada en la zona PR 1 será del 60%, debiendo respetarse retranqueos mínimos determinados en el Plano PO 03, que quedarán libres de edificación respecto de la alineación con el viario y cualquiera de los linderos de parcela. No obstante, lo anterior, por razones funcionales, se podrán edificar en las áreas de retranqueo construcciones tales como: garitas y puestos de control de control, o pequeñas construcciones para instalaciones propias, marquesinas.

Artículo 33. Condiciones de alturas

Con carácter general la altura máxima autorizable será de 25,00 mts, medidos respecto de la cota de referencia de suelo de planta baja, hasta la cota superior de los elementos estructurales y resistentes que soportan la cubierta. Por razones funcionales de la instalación podrán autorizarse alturas superiores con el sólo límite de la necesidad justificada, siempre que tal excepción no afecte a un porcentaje superior del 25% de lo ocupado por las edificaciones en su conjunto. En este caso, la altura máxima será de 40,00 mts hasta la cota de coronación.

Por encima de la altura máxima, se podrán construir: los elementos constructivos del cerramiento de la cubierta, casetones de acceso de escaleras o ascensores, cuartos técnicos, instalaciones bien sean en ámbitos cerrados o abiertos, marquesinas, mamparas de protección acústica chimeneas, depósitos, silos, torres de refrigeración, almacenes y volúmenes de almacenes dinámicos, los elementos de captación de luz natural, y los sistemas de producción de energía fotovoltaica o térmica.

Excepcionalmente se podrán levantar en las parcelas instalaciones industriales (fábricas de piensos, silos, etc) con una altura máxima de 65,00 mts, siempre que la actividad lo precise.

Artículo 34. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima es la que resulta de aplicar el índice de 0,60 m² techo/m² de suelo, lo que supone una superficie edificable total de 484.311,10 m², distribuida de la forma siguiente:

Parcela PR 1.A: 388.884,40 m² y Parcela PR1.B 95.446,70 m².

Artículo 35. Condiciones de zonas verdes

En las zonas verdes y jardines que se ubiquen en el interior de las parcelas de la Zona P1, se deberán plantar especies autóctonas o de fácil adaptación al clima propio de la zona.

Artículo 36. Aparcamientos

Dentro de las parcelas de la zona PR1, se podrán ubicar las plazas de aparcamiento necesarias para vehículos turismos (empleados y visitantes), así como las correspondientes a vehículos pesados. También se localizarán plazas de para aparcamiento para bicicletas.

Se podrán ubicar las plazas en áreas reguladas expresamente a tal efecto, ya sea al aire libre o bajo cubierta, según se defina en el Proyecto de Urbanización Privada, o bien ligadas a los proyectos de las distintas edificaciones.

La dimensión mínima de las plazas de turismos será de 2,5 m x 5,00m. En cada conjunto de plazas, se deberá disponer de una reserva mínima de una plaza adaptada por cada cuarenta, de dimensiones 3,30m x 5,00m.

El número y ubicación de las plazas de aparcamiento de vehículos pesados se concretará en el Proyecto de Urbanización Interior de la parcela, así como en los distintos proyectos edificatorios.

Sección Cuarta. Condiciones particulares de la Zona Usos Productivos PR 2.

Artículo 37. Condiciones de uso

La zona PR 2, cuya superficie total es de 402.309,68 m², está compuesta por dos parcelas; PR2.A de 279.281,93 m² y PR2.B de 123.027,75 m².

El uso principal para la zona PR 2 es el productivo relacionado con el ciclo completo de procesos agroalimentarios, logísticos, biofarmacéuticos y biotecnológicos, de investigación y de servicios.

Se consideran usos compatibles y complementarios con el principal los establecidos a modo enunciativo en la zona PR1.

Así mismo, en parcelas que, por su configuración actual, o mediante agrupación con parcelas colindantes, disponga de una superficie igual o superior a 50.000 m², podrán implantarse proyectos que sean calificados como de Interés Autonómico por el Gobierno de Aragón. En tanto no se cumplan las exigencias que se acaban de señalar, las normas urbanísticas aplicables a esta zona serán las mismas que las determinadas para la zona PR1. Cumplidas las exigencias referidas, las normas de aplicación para esta nueva zona PR2 serán las mismas que las determinadas para la zona PR1, salvo en lo relativo al régimen de usos y de parcela mínima que, en este caso, será de 50.000 m².

Artículo 38. Condiciones de las parcelas

Las condiciones de superficie de parcela mínima a efectos de segregaciones en la Zona PR 2 son idénticas a las que se establecen a la Zona PR 1.

Artículo 39. Condición de Planta Baja

Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 21 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 40. Condiciones de ocupación

La ocupación máxima autorizada en la zona PR 2 será del 60%, debiendo respetarse retranqueos mínimos determinados en el Plano PO 03, que quedarán libres de edificación respecto de la alineación con el viario y cualquiera de los linderos de parcela. No obstante, lo anterior, por razones funcionales, se podrán edificar en las áreas de retranqueo construcciones tales como: garitas y puestos de control de control, pequeñas construcciones para instalaciones propias o marquesinas.

Artículo 41. Condiciones de alturas

Con carácter general la altura máxima autorizable será de 25,00 mts, medidos respecto de la cota de referencia de suelo de planta baja, hasta la cota superior de los elementos estructurales y resistentes que soportan la cubierta. Por razones funcionales de la instalación podrán autorizarse alturas superiores con el sólo límite de la necesidad justificada, siempre que tal excepción no afecte a un porcentaje superior del

NORMAS URBANISTICAS PIGA CLAVE

25% de lo ocupado por las edificaciones en su conjunto. En este caso, la altura máxima será de 40,00 mts hasta la cota de coronación.

Por encima de la altura máxima, se podrán construir: los elementos constructivos del cerramiento de la cubierta, casetones de acceso de escaleras o ascensores, cuartos técnicos, instalaciones bien sean en ámbitos cerrados o abiertos, marquesinas, mamparas de protección acústica chimeneas, depósitos, silos, torres de refrigeración, almacenes y volúmenes de almacenes dinámicos, los elementos de captación de luz natural y los sistemas de producción de energía fotovoltaica o térmica.

Excepcionalmente se podrán levantar en las parcelas instalaciones industriales (fábricas de piensos, silos, etc) con una altura máxima de 65,00 m, siempre que la actividad lo precise.

Artículo 42. Condiciones de edificabilidad

La superficie edificable máxima es de 240.950,09 m², distribuida de la forma siguiente:

Parcela PR 2.A, 167.569,16 m² y Parcela PR 2.B, 76.380,93 m².

Artículo 43. Zonas verdes

En las zonas verdes y jardines que se ubiquen en el interior de las parcelas de la Zona PR 2, se deberán plantar especies autóctonas o de fácil adaptación al clima propio de la zona.

Artículo 44. Aparcamientos

Dentro de las parcelas de la zona PR2, se podrán ubicar las plazas de aparcamiento necesarias para vehículos turismos (empleados y visitantes), así como las correspondientes a vehículos pesados. También se localizarán plazas de para aparcamiento para bicicletas.

La dimensión mínima de las plazas de turismos será de 2,5 m x 5,00m. En cada conjunto de plazas, se deberá disponer de una reserva mínima de una plaza adaptada por cada cuarenta, de dimensiones 3,30m x 5,00m.

El número y ubicación de las plazas de aparcamiento de vehículos pesados se concretará en los distintos proyectos edificatorios.

Sección Quinta. Condiciones particulares de la Zona Usos Terciaros grado 1 (T1)

Artículo 45. Condiciones de uso

Los usos principales admitidos en la zona T1, cuya superficie total es de 12.457,09 m², son los hoteleros, hosteleros, comercial, oficinas, recreativos, espectáculos, deportivos, suministro de combustible al público y, en general, cualesquiera otros del mismo carácter terciario. No serán autorizable el uso de vivienda, salvo que esté vinculada al uso principal, destinada a guarda, y solo una por parcela. Se admite el uso residencial comunitario vinculado a actividades de docencia o asistenciales.

Se admiten, igualmente, cualesquiera usos de equipamiento, tales como los culturales, sociales, educativos, sanitarios o asistenciales.

Artículo 46. Condiciones de las parcelas

La parcela mínima en la zona T1 será de 3.000 m².

Artículo 47. Condición de Planta Baja

Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 21 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 48. Condiciones de ocupación

La ocupación máxima autorizada en la zona T1 será del 60%, debiendo respetarse retranqueos mínimos determinados en el Plano PO 03, que quedarán libres de edificación respecto de la alineación con el viario y cualquiera de los linderos de parcela. No obstante, lo anterior, por razones funcionales, se podrán edificar en las áreas de retranqueo construcciones tales como: marquesinas, garitas y puestos de control de control o pequeñas construcciones para instalaciones propias.

Artículo 49. Condiciones de alturas

La altura máxima autorizable será de 20,00 mts, medidos respecto de la cota de referencia de suelo de planta baja, hasta la cota superior de los elementos estructurales y resistentes que soportan la cubierta.

Por encima de la altura máxima, se podrán construir: los elementos constructivos del cerramiento de la cubierta, casetones de acceso de escaleras o ascensores, cuartos técnicos, instalaciones bien sean en ámbitos cerrados o abiertos, marquesinas, mamparas de protección acústica chimeneas, depósitos, los elementos de captación de luz natural y los sistemas de producción de energía fotovoltaica o térmica.

Artículo 50. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela es la que resulte de aplicar el índice de 0,6 m² techo/m² de suelo, lo que supone una edificabilidad total, y aprovechamiento, de 7.474,25 m².

Artículo 51. Zonas verdes

En las zonas verdes y jardines que se ubiquen T1, se deberán plantar especies autóctonas o de fácil adaptación al clima propio de la zona.

Artículo 52. Aparcamientos

Dentro de las parcelas de la zona T1, se podrán ubicar las plazas de aparcamiento necesarias para vehículos turismos (empleados y visitantes), así como las correspondientes a vehículos pesados. También se localizarán plazas de para aparcamiento para bicicletas.

La dimensión mínima de las plazas de turismos será de 2,5 m x 5,00m. En cada conjunto de plazas, se deberá disponer de una reserva mínima de una plaza adaptada por cada cuarenta, de dimensiones 3,30m x 5,00m.

El número y ubicación de las plazas de aparcamiento de vehículos pesados se concretará en los distintos proyectos edificatorios.

Sección Sexta. Condiciones de la Zona de particulares de la Zona Usos Terciaros grado 2 (T2)

Artículo 53. Condiciones de uso

Los usos principales admitidos en la zona T2, cuya superficie total es de 7.614,14 m², son los hoteleros, hosteleros, comerciales, oficinas, recreativos, espectáculos, deportivos, suministro de combustible al público y, en general, cualesquiera otros del mismo carácter terciario. No será autorizable el uso de

NORMAS URBANISTICAS

PIGA CLAVE

vivienda, salvo que esté vinculada al uso principal, destinada a guarda, y solo una por parcela. Se admite el uso residencial comunitario vinculado a actividades de docencia o asistenciales.

Se admiten, igualmente, cualesquiera usos de equipamiento, tales como los culturales, sociales, educativos, sanitarios o asistenciales.

Artículo 54. Condiciones de las parcelas

La parcela mínima en la zona T2 será de 3.000 m².

Artículo 55. Condición de Planta Baja

Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 21 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 56. Condiciones de ocupación

La ocupación máxima autorizada en la zona T2 será del 70%, debiendo respetarse retranqueos mínimos determinados en el Plano PO 03, que quedarán libres de edificación respecto de la alineación con el viario y cualquiera de los linderos de parcela. No obstante, lo anterior, por razones funcionales, se podrán edificar en las áreas de retranqueo construcciones tales como: marquesinas, garitas y puestos de control de control o pequeñas construcciones para instalaciones propias.

Artículo 57. Condiciones de alturas

La altura máxima autorizable será de 20,00m, medidos respecto de la cota de referencia de suelo de planta baja, hasta la cota superior de los elementos estructurales y resistentes que soportan la cubierta.

Por encima de la altura máxima, se podrán construir: los elementos constructivos del cerramiento de la cubierta, casetones de acceso de escaleras o ascensores, cuartos técnicos, instalaciones bien sean en ámbitos cerrados o abiertos, marquesinas, mamparas de protección acústica, chimeneas, depósitos, los elementos de captación de luz natural y los sistemas de producción de energía fotovoltaica o térmica.

Artículo 58. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela es la que resulte de aplicar el índice de 1,25 m² techo/m² de suelo, lo que supone una edificabilidad total de 9.517,68 m².

Artículo 59. Zonas verdes

En las zonas verdes y jardines que se ubiquen T2, se deberán plantar especies autóctonas o de fácil adaptación al clima propio de la zona.

Artículo 60. Aparcamientos

Dentro de las parcelas de la zona T2, se podrán ubicar las plazas de aparcamiento necesarias para vehículos turismos (empleados y visitantes), así como las correspondientes a bicicletas.

La dimensión mínima de las plazas de turismos será de 2,5 m x 5,00m. En cada conjunto de plazas, se deberá disponer de una reserva mínima de una plaza adaptada por cada cuarenta, de dimensiones 3,30m x 5,00m.

Sección Séptima. Condiciones de la Zona de Infraestructura Privada (IPR)

Artículo 61. Condiciones de uso

La zona IPR, cuya superficie total es de 74.144,70 m², está compuesta por dos parcelas; IPR1, de 71.131,29 m² e IPR2 de 3.013,41 m².

Las parcelas de la zona IPR están destinadas al emplazamiento de infraestructuras urbanas necesarias para el funcionamiento del ámbito, tales como centros de transformación y subestaciones eléctricas, plantas de depuración y tratamiento de aguas, depósitos, edificaciones y depósitos destinados al bombeo hidráulico, pantallas acústicas, plantas de biogás, centralización de antenas o cualquier otra actividad análoga que sea utilizada para dar servicio a las instalaciones generales de la actuación. Asimismo, se contemplarán también las instalaciones de servicios relacionados con las anteriormente citadas, 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 9/2914, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Artículo 62. Condiciones de las parcelas

No se limita la superficie para parcela mínima en la zona de infraestructuras Privadas (IPR).

Artículo 63. Condiciones de ocupación

No se limita la ocupación máxima autorizada en la zona IPR que será la necesaria para el correcto funcionamiento de sus instalaciones.

Artículo 64. Condiciones de alturas

No se establece ninguna limitación específica para la altura de las edificaciones en zona IPR, que vendrá determinada por las exigencias funcionales de la instalación de que se trate.

Artículo 65. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima de la zona IPR es la que resulte de aplicar el índice de 0,25 m² techo / m² de suelo, lo que supone una edificabilidad total y aprovechamiento, de 18.536,17m², distribuido entre las parcelas IPR1 de 17.782,82 m² e IPR2 de 753,35 m².

Sección octava. Condiciones de la Zona de Infraestructuras Públicas (IPU)

Artículo 66. Condiciones de uso

La zona IPU, cuya superficie total es de 43.592,34 m², está compuesta por dos parcelas; IPU1, de 41.701,23 m² e IPU2 de 1.891,11 m².

Los usos autorizados en la zona de Infraestructuras Públicas (IPU), son los relativos a servicios urbanos, tales como almacenamiento y bombeo de agua, laminación de aguas pluviales, balsas, centros de transformación, subestación o cualquier otra infraestructura eléctrica, depuración de aguas, infraestructuras de gas y sus equipamientos, y cualquier otra instalación o infraestructura, siempre que sean éstas al servicio general de la urbanización del sector. También estarán incluidas las construcciones necesarias para su adecuado funcionamiento.

Artículo 67. Condiciones de las parcelas

No se limita la superficie para parcela mínima en la zona de infraestructuras Públicas (IPU).

Artículo 68. Condiciones de ocupación

No se limita la ocupación para parcela mínima en la zona de infraestructuras Públicas (IPU), pudiendo ésta ajustarse al uso de las infraestructuras recayentes.

Artículo 69. Condiciones de alturas

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.

Artículo 70. Condiciones de edificabilidad

No se limita la edificabilidad máxima para la zona IPU, siendo ésta la que resulte de las necesidades constructivas de las distintas instalaciones que la integren.

No se tendrá en cuenta la edificabilidad de la zona EPU a efectos del cómputo del aprovechamiento medio del Sector.

Sección Novena. Condiciones de la Zona Espacios Libres Públicos (ELP)

Artículo 71. Condiciones de uso

La zona de Espacios Libres Públicos (ELP) tiene una superficie total de 129.044,06 m².

Los usos autorizados son los de uso público y colectivo de los espacios libres, comprensibles de parques y jardines, espacios arbolados, andadores y espacios peatonales. Serán autorizables los usos coadyuvantes del principal, tal como instalaciones deportivas, al aire libre, usos culturales, tales como pequeñas bibliotecas o quioscos de uso hostelero.

También se permitirá la reconstrucción o rehabilitación de edificaciones o instalaciones que, siendo preexistencias del ámbito, tengan un acreditado valor patrimonial.

Artículo 72. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad

En la zona ELP serán autorizables edificaciones correspondientes a los usos referidos en el artículo anterior. La ocupación máxima será del 5% de la superficie de la zona. La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m², referidos a la superficie de cada subzona. No se admitirán edificaciones de más de una planta sobre rasante, con una altura máxima de 4,00 m, salvo que se trate de rehabilitaciones de edificaciones existentes.

Se permitirá la reconstrucción o rehabilitación de edificaciones o instalaciones que, siendo preexistencias del ámbito, tengan un acreditado valor patrimonial. No tendrán efecto en cuanto al cómputo de edificabilidad ni altura máxima reguladora.

Artículo 73. Plantaciones y vegetación

Se primará, en la medida de lo posible, la replantación de especies que se encuentren previamente en ámbito de actuación.

Para las nuevas plantaciones se deberán utilizar especies autóctonas o de fácil adaptación al clima propio de la zona.

Sección Décima. Condiciones de la Zona Viario

Artículo 74. Condiciones de uso

La zona Viario (V) tiene una superficie de 79.524,23 m². Está compuesta por las parcelas: V1, (56.320,38 m²), V2 (19.628,67 m²) y V3 (3.575,18 m²).

Está constituida por los suelos de dominio y uso público destinados a circulación de peatones y vehículos y por las áreas de aparcamiento público en superficie, también sujetas a cesión gratuita a favor de la administración municipal.

Se permitirá también la reconstrucción o rehabilitación de edificaciones o instalaciones que, siendo preexistencias del ámbito, tengan un acreditado valor patrimonial. No tendrán efecto en cuanto al cómputo de edificabilidad.

Artículo 75. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad

En la zona Viario (V), sólo serán autorizables construcciones destinadas a pequeñas infraestructuras al servicio del uso principal, que no computarán a efectos de edificabilidad ni ocupación.

En algunos emplazamientos concretos tales como interior de rotondas, se podrán rehabilitar o reconstruir edificaciones preexistentes con acreditado valor patrimonial. Estas construcciones no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 76. Plantaciones y vegetación

En las plantaciones de medianas, rotondas, alcorques, etc., se deberán utilizar especies autóctonas o de fácil adaptación al clima propio de la zona.

Sección Undécima. Sistema General

Artículo 77. Condiciones de uso

La zonificación tendrá por objeto albergar, en los suelos de dominio y uso público, el tramo de la nueva carretera autonómica de conexión de la A2 con la A-129, así como de otras infraestructuras al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, determinando la estructura general y orgánica del territorio.

La superficie total de suelo es de 38.267,56 m².

Sección Duodécima. Suelo No Urbanizable Especial sujeto a Protección de Comunicaciones e Infraestructuras: SNU ES (SCI)

Artículo 78. Condiciones de Uso

El Suelo No Urbanizable Especial sujeto a Protección de Comunicaciones e Infraestructuras, SNU ES (SCI), *está* constituido por los suelos destinados a la reserva para la implantación y a la salvaguarda de la función de las vías de comunicación y transporte, así como cualquier otra infraestructura territorial.

Tiene una superficie total de 241.741,36 m². Está compuesta por las parcelas SNU ES (SCI)-1, de 170.914,97m² y SNU ES (SCI)-2, de 70.826,39m².

NORMAS URBANISTICAS
PIGA CLAVE

Se permitirá en el mismo la implantación de infraestructuras territoriales tales como: carreteras, autovías, carriles bici y otras vías públicas, zonas verdes, reserva para instalaciones tales como gaseoductos, oleoductos, líneas eléctricas, alumbrado, líneas de abastecimiento de agua, saneamiento, acequias, balsas de infiltración o cualquier otra infraestructura.

CAPÍTULO CUARTO. NORMAS RELATIVAS AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sección Primera. Disposiciones generales

Artículo 79. Naturaleza y Contenido

El proyecto de urbanización pública es el proyecto de obras que tiene por finalidad hacer posible la ejecución material del planeamiento que legitime la acción urbanizadora en el ámbito objeto de urbanización.

Ni el proyecto de urbanización, ni sus modificaciones, podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y la edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras. En particular, podrán efectuar correcciones técnicas sobre las rasantes definidas en el Documento de Ordenación siempre que se justifiquen en una medición más ajustada respecto de las rasantes naturales del terreno.

El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas de supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación.

Se redactará un proyecto único y las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras del sistema viario.
- b) Acondicionamiento de las áreas específicas destinadas a aparcamientos.
- c) Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos con su jardinería.
- d) Reposiciones de caminos existentes.
- e) Reposiciones de acequias.
- f) Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego y de hidratantes contra incendios.
- g) Redes separativas de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- h) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- i) Redes de telefonía y telecomunicaciones.
- j) Red de gas.
- k) Las conexiones con el sistema general de comunicaciones.
- l) Balsas de laminación de aguas pluviales y drenaje.
- m) Arbolado y jardinería.
- n) Las correspondientes a aquellos otros servicios que, en su caso, se estime oportuno implantar.

Todas las redes de infraestructuras deberán proyectarse según las normativas sectoriales vigentes.

Artículo 80. Ámbito. Etapas. Fases de la urbanización

La ejecución de la Urbanización Pública será en una sola etapa. Se incluyen también las conexiones exteriores al sector. Las obras se contemplarán en un proyecto de urbanización unitario.

Artículo 81. Edificación y urbanización simultáneas

En el ámbito de actuación del PIGA CLAVE, debido a la entidad y el alcance tanto de las obras de urbanización como de las de construcción en las parcelas resultantes con aprovechamiento urbanístico, la entidad promotora podrá ejecutar simultáneamente las obras de edificación y urbanización, una vez aprobado definitivamente el PIGA que contenga los Proyectos de Edificación, Urbanización, Reparcelación y Convenio de Gestión Urbanística

Como garantía del cumplimiento de los deberes urbanísticos asumidos, la entidad promotora no podrá iniciar su actividad en tanto no se hayan ejecutado las obras de urbanización del ámbito, sin perjuicio de su posible ejecución por fases.

Sección segunda: Normas Técnicas de Urbanización

Artículo 82. Urbanización y servicios

El Proyecto de Urbanización desarrollará el diseño, ejecución y valoración de las obras de vialidad, movimientos de tierras, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, alumbrado público, redes eléctricas, acequias, riego, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones que estén previstas en el PIGA, incluidas las infraestructuras de conexión a las exteriores al ámbito.

Artículo 83. Viario

En los planos PO 06.01, PO 06.02, PO 06.03, PO06.04, PO 06.05, PO 06.06, PO 06.07, se grafían las secciones viarias. En el Proyecto de Urbanización Pública se recogerán los criterios específicos correspondientes al viario.

Artículo 84. Zonas verdes y arbolado

La jardinería y arbolado de los espacios libres se resolverá unitariamente en el Proyecto de Urbanización con las siguientes condiciones:

- a) La jardinería y arbolado formará parte del Proyecto de Urbanización como capítulo independiente teniendo en cuenta las determinaciones señaladas para la zona ELP en estas Normas.
- b) En la medida de lo posible, se sugiere la replantación de especies singulares que se encuentren en ámbito de actuación.
- c) Para las nuevas plantaciones se deberán utilizar especies autóctonas o de fácil adaptación al clima propio de la zona.

Deberá evitarse el diseño de áreas de plantación de césped de pequeña extensión, cuando no resulten necesarias por razones funcionales.

Artículo 85. Abastecimiento de agua

En el Proyecto de Urbanización se definirán las correspondientes redes de abastecimiento, que, cuando menos consistirán en redes de agua potable y agua industrial.

NORMAS URBANISTICAS

PIGA CLAVE

Artículo 86. Red de riego

Se incluirá en el capítulo del proyecto de urbanización destinado a las zonas verdes y arbolado la red de riego correspondiente. Se dispondrá de una red automatizada de riego, que realice el aporte hídrico necesario a las especies vegetales introducidas en las zonas verdes. Esta red se dimensionará en el proyecto de urbanización. Esta red se podrá conectar tanto a la red de abastecimiento de agua como a la acequia que atraviesa el sector.

Artículo 87. Saneamiento y alcantarillado

Se define un sistema de alcantarillado separativo, redes independientes de aguas residuales y de pluviales.

Se realizará un SUDS (Sistema Urbano de Drenaje Sostenible) para la infiltración de aguas pluviales.

Artículo 88. Alumbrado público

Se alcanzará un nivel de iluminación adecuado al uso de cada una de las vías de circulación, tanto rodado como peatonal. Se estará a lo dispuesto en el capítulo de alumbrado público del proyecto de urbanización.

Artículo 89. Gas

Se cumplirá la normativa sectorial para instalación de gas y las instrucciones y recomendaciones de la empresa suministradoras. Se estará a lo dispuesto en el capítulo de Gas del proyecto de urbanización.

Artículo 90. Telecomunicaciones

Se atenderá a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y se cumplirá la normativa sectorial para instalación de telecomunicaciones y las instrucciones y recomendaciones de las empresas suministradoras. Se estará a lo dispuesto en el capítulo de Telecomunicaciones del proyecto de urbanización.

Artículo 91. Oleoducto

Para cualquier obra en la zona de protección del oleoducto de deberá pedir autorización a la compañía pertinente. En el Proyecto de Urbanización se incluyen condicionantes y servidumbres de protección de este.

CAPÍTULO QUINTO. NORMAS RELATIVAS A CESIONES Y RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 92. Cesión de dotaciones locales de espacios libres, viales y áreas de aparcamiento, infraestructura pública y sistema general

La adjudicación de las propiedades públicas objeto del presente Convenio a cada una de las Administraciones intervinientes, se realizará a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación, en cuanto documento integrante del PIGA.

La cesión de las parcelas resultantes destinadas a dotaciones locales (espacios libres, viarios e infraestructuras públicas), y la correspondientes a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, se materializará mediante la recepción de la obra de urbanización por el Ayuntamiento de Villamayor de Gállego; y la cesión de la parcela de Sistema General del tramo de Carretera Autonómica de conexión de la A-2 con la A-129 con su recepción por el Gobierno de Aragón.

Artículo 93. Recepción de la urbanización

El Ayuntamiento de Villamayor de Gállego recibirá la urbanización de acuerdo a las condiciones que se determinan en el Convenio de Gestión Urbanística que se incluye en la documentación del PIGA, y que al efecto se ha de suscribir entre la entidad promotora, y las administraciones autonómicas y local. Si no se formalizara dicho Convenio será la Administración de la Comunidad Autónoma quien reciba la urbanización para su posterior cesión al Ayuntamiento de Villamayor de Gállego.

Artículo 94. Autorizaciones de puesta en servicio, inicio de actividad y primera ocupación

Las autorizaciones correspondientes a puesta en servicio, inicio de actividad, primera ocupación y similares, que no podrán requerirse sin que se haya recibido por la administración la obra urbanizadora necesaria para el funcionamiento adecuado de las edificaciones correspondientes, en lo que a accesos y redes de servicios urbanísticos se refiere, se tramitarán ante el ayuntamiento de Villamayor de Gállego.

HOJA DE FIRMAS NORMAS URBANÍSTICAS

JUAN MARTIN EXPOSITO

Colegio: REICAZ
Nº colegiado: 4.537

MARTIN
EXPOSITO
JUAN -
17720551V

Firmado digitalmente
por MARTIN
EXPOSITO JUAN -
17720551V
Fecha: 2025.04.09
14:02:23 +02'00'

PABLO PISA BENITO

Colegio: REICAZ
Nº colegiado: 3.644

25151066Z
PABLO PISA
(R:
B50799667)

Firmado
digitalmente por
25151066Z PABLO
PISA (R: B50799667)
Fecha: 2025.04.09
14:01:44 +02'00'

FRANCISCO LACRUZ ABAD

Colegio: COAA
Nº colegiado: 2.359

LACRUZ
ABAD
FRANCISCO
MANUEL -
09389266E

Firmado digitalmente por
LACRUZ ABAD FRANCISCO
MANUEL - 09389266E
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-09389266E,
givenName=FRANCISCO
MANUEL, sn=LACRUZ ABAD,
cn=LACRUZ ABAD FRANCISCO
MANUEL - 09389266E
Fecha: 2025.04.09 15:57:27
+02'00'

ALEJANDRO SAN FELIPE BERNA

Colegio: COAA
Nº colegiado: 2.905

SAN FELIPE
BERNA
ALEJANDRO
SALVADOR -
17732262K

Firmado digitalmente por SAN
FELIPE BERNA ALEJANDRO
SALVADOR - 17732262K
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-17732262K,
givenName=ALEJANDRO
SALVADOR, sn=SAN FELIPE BERNA,
cn=SAN FELIPE BERNA
ALEJANDRO SALVADOR -
17732262K
Fecha: 2025.04.09 15:57:47 +02'00'

DANIEL ABAD LASALA

Colegio: COIIAR
Nº colegiado: 3.106

ABAD
LASALA
DANIEL -
18039145S

Firmado digitalmente por ABAD
LASALA DANIEL - 18039145S
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-18039145
S, givenName=DANIEL,
sn=ABAD LASALA, cn=ABAD
LASALA DANIEL - 18039145S
Fecha: 2025.04.09 16:51:10
+02'00'