



# PROYECTO TORO

## MEMORIA DEL PROYECTO DE INTERÉS GENERAL Y AUTONÓMICO (PIGA)

EU3-12-00-00-EN-RPT-0026

Normativa Urbanística

**Nota de Confidencialidad.** La información contenida en este documento tiene carácter confidencial y es propiedad exclusiva de **STELLANTIS España S.L.U.** (el "**Propietario**"). Queda prohibida la divulgación y transmisión de dicha información, en todo o en parte. La persona que tenga acceso a la información contenida en este documento se obliga a mantener en estricta confidencialidad dicha información y no podrá copiarla, reproducirla, transcribirla, o revelarla a terceros, en todo o en parte, sin la autorización previa y por escrito del Propietario, y a no usar en beneficio propio o ajeno la información aquí contenida, en todo o en parte, y asume toda la responsabilidad por el uso, divulgación o cesión a terceros. Asimismo, toda persona que tenga acceso a este documento acepta que la información contenida en el mismo es valiosa y su divulgación no autorizada puede perjudicar al Propietario, por lo que se obliga a mantener indemne al Propietario de todos los daños y perjuicios producidos como consecuencia del incumplimiento de la obligación de confidencialidad establecida en este documento.

Rev D

May 2025

**IDOM**

CONTENIDO DEL DOCUMENTO

<b>1. NORMATIVA URBANÍSTICA.....</b>	<b>4</b>
1.1. DISPOSICIONES GENERALES .....	4
1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....	5
1.3. 4.NORMAS DE LA EDIFICACIÓN .....	14
1.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	15
1.5. CONDICIONES ESTÉTICAS EN LAS ZONAS INDUSTRIALES Y DE EQUIPAMIENTOS .....	16
<b>2. ANEXO I. Documentación Gráfica .....</b>	<b>17</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Plan parcial del polígono Entreríos.....	6
Figura 2: Estudio de detalle Figueruelas (2022). ....	8
Figura 3: Plano de zonificación, estado reformado.....	9
Figura 4: Superficies Polígono Entreríos por usos . ....	13

## 1. NORMATIVA URBANÍSTICA

### 1.1. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Objeto

Las presentes Normas Urbanísticas son parte integrante del documento de ordenación urbanística, mediante el que se ordena pormenorizadamente el ámbito a que afecta, la implantación de una nueva Gigafactoría para la fabricación de celdas y ensamblaje de módulos para baterías, y tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones, públicos y privados, del suelo de uso industrial ocupado por la actual factoría de Stellantis 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 del polígono.

#### 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 (B.O.A. núm. 225, de 20 de noviembre de 2015), 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 (B.O.A. núm. 140, de 18 de julio de 2014), del Gobierno de Aragón (modificado por la Ley 2/2023, de 9 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón), 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, dado que el desarrollo del sector no supone obra urbanizadora ni cesión de suelos a favor de la administración municipal, en cumplimiento de lo determinado por el TRLOTA y TRLUA, se entenderá que la ordenación urbanística aquí prevista se integra en el planeamiento municipal, teniendo los suelos afectados la clasificación de Urbanos Consolidados. En cualquier caso, y en lo que se refiere a los contenidos previstos en el artº 44.1.c del TRLOTA, la autorización de cualquier modificación, o complemento adicional, de lo que incluya el documento que sea objeto de aprobación definitiva, se tramitará con arreglo a lo determinado en el artº 42 por un plazo máximo de cuatro años, a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de aprobación definitiva, momento a partir del que los títulos habilitantes de naturaleza urbanística se ajustarán a lo determinado en el CAPÍTULO II del TÍTULO TERCERO del TRLUA.

#### 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, 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 procede.

#### Artículo 4. Interpretación.

El Gobierno de Aragón, en el ejercicio de sus competencias y, en su momento, el Ayuntamiento de Figueruelas y/o Pedrola tras la integración en su planeamiento a que se refiere el artículo 2, podrá dictar criterios de interpretación para la aplicación de las presentes Normas, atendiendo a la coherencia de cuantos documentos integran el Proyecto 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 Proyecto 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 las Normas Subsidiarias Municipales o, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbana de Figueruelas y/o Pedrola.

### 1.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### Artículo 6. Clasificación y definición del sector objeto de ordenación.

Las parcelas que nos ocupan se sitúan en el Polígono Entrerríos, en los términos municipales de Figueruelas y Pedrola, de titularidad del SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, manteniendo STELLANTIS un derecho de superficie sobre la Parcela Industrial, incluyendo el uso de la infraestructura realizada o a realizar, por plazo de 75 años en virtud del ya precitado documento suscrito con el INUR (Instituto Nacional de Urbanización).

El desarrollo de la actuación urbanística acometida en el polígono Entrerríos en su día, para la implantación en España de una factoría de automóviles, se realizó de acuerdo con los convenios establecidos entre la empresa automovilística y el Gobierno, para lo cual se promulgo el Decreto 1.538/79 de 22 de junio, por el que autorizaba la entonces Instituto Nacional de Urbanización a realizar una actuación urbanística mediante un Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.).

Dicho P.A.U. previó su desarrollo en dos etapas, mediante sendos planes parciales de 1ª etapa y 2ª etapa, con sus modificaciones que posibilitaron el impulso del desarrollo urbanístico de los terrenos, sobre los cuales se acometieron los correspondientes proyectos de urbanización que permitieron la ejecución de los servicios e infraestructuras necesarias para lo que hoy se identifica como Polígono Entrerríos, de promoción pública.

El polígono Entrerríos está clasificado como suelo urbano, y su delimitación y superficies están definidas en la modificación del Plan Parcial del polígono Entrerríos 2ª etapa, posteriormente homologado a Plan General de Ordenación Urbana de los municipios de Figueruelas y Pedrola y en tres estudios de detalle posteriores en Figueruelas (2015, 2020 y 2022).

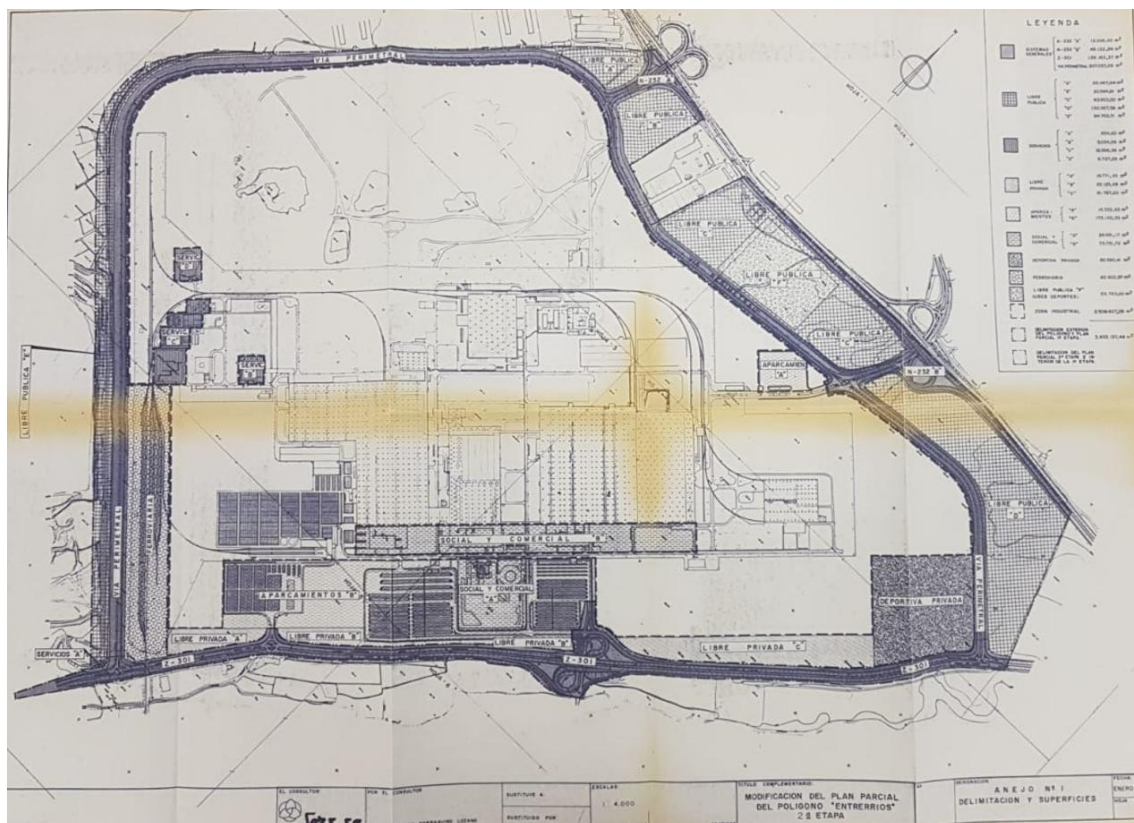


Figura 1: Plan parcial del polígono Entreríos.

Dicho polígono cuenta con una superficie de 3.933.137,48 m<sup>2</sup>, zonificada en diferentes usos compatibles: sistemas generales, espacio libre público, zona de servicios, equipamiento social y comercial, aparcamientos, espacio libre privado, ferroviario y zona industrial:

- Sistemas generales Viales (Sistema General VIARIOS):

N-232"A"	13.268,95 m <sup>2</sup>
N-232"B"	48.132,99 m <sup>2</sup>
Z-301	139.183,37 m <sup>2</sup>
VIAL PERIMETRAL	207.037,05 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>407.622,36 m<sup>2</sup></b>

- Zona Servicios (Sistema General INFRAESTRUCTURAS):

"A"	854,60 m <sup>2</sup>
"B"	5.024,56 m <sup>2</sup>
"C"	19.388,36 m <sup>2</sup>
"D"	6.727,26 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>	<b>31.994,78 m<sup>2</sup></b>

- Zona Ferroviaria (Sistema General INFRAESTRUCTURAS):

<b>Total:</b>	<b>92.902,97 m<sup>2</sup></b>
---------------	--------------------------------

- Zona Deportiva Privada (Dotaciones locales EQUIPAMIENTOS)

**Total: 80.580,41 m<sup>2</sup>**

- Espacios Libres Públicos (Dotaciones locales SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES):

"A" 20.487,64 m<sup>2</sup>

"B" 30.564,85 m<sup>2</sup>

"C" 92.853,00 m<sup>2</sup>

"D" 130.367,58 m<sup>2</sup>

"E" 94.703,71 m<sup>2</sup>

"F" (usos deportes) 53.793,00 m<sup>2</sup>

Sub Total Espacios Libres Públicos: 422.769,78 m<sup>2</sup>

- Espacios Libres Privados (Dotaciones locales SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES):

"A" 16.771,20 m<sup>2</sup>

"B" 22.125,68 m<sup>2</sup>

"C" 51.787,20 m<sup>2</sup>

Sub Total Espacios Libres Privado: 90.684,08 m<sup>2</sup>

**Total: 513.453,80 m<sup>2</sup>**

- Aparcamientos (Dotaciones locales APARCAMIENTOS):

"A" 14.322,63 m<sup>2</sup>

"B" 173.140,33 m<sup>2</sup>

**Total: 187.462,96 m<sup>2</sup>**

- Equip. Social y Comercial (Dotaciones Locales SOCIAL Y COMERCIAL):

"A" 36.961,17 m<sup>2</sup>

"B" 73.751,72 m<sup>2</sup>

**Total: 110.712,89 m<sup>2</sup>**

- Zona Industrial (Dotaciones Locales INDUSTRIAL):

**Total: 2.508.407,26 m<sup>2</sup>**

**DELIMITACIÓN EXTERIOR 3.933.137,49 m<sup>2</sup>**

El sector del polígono Entreríos objeto del presente documento, está clasificada como suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), al contar con los servicios urbanísticos legalmente exigibles y estar integrada en la malla urbana consolidada, y su delimitación y superficies están definidas en la modificación del Plan Parcial del polígono Entreríos 2ª etapa y posteriores estudios de detalle que aplican al municipio de Figueruelas (2015, 2020 y 2022).



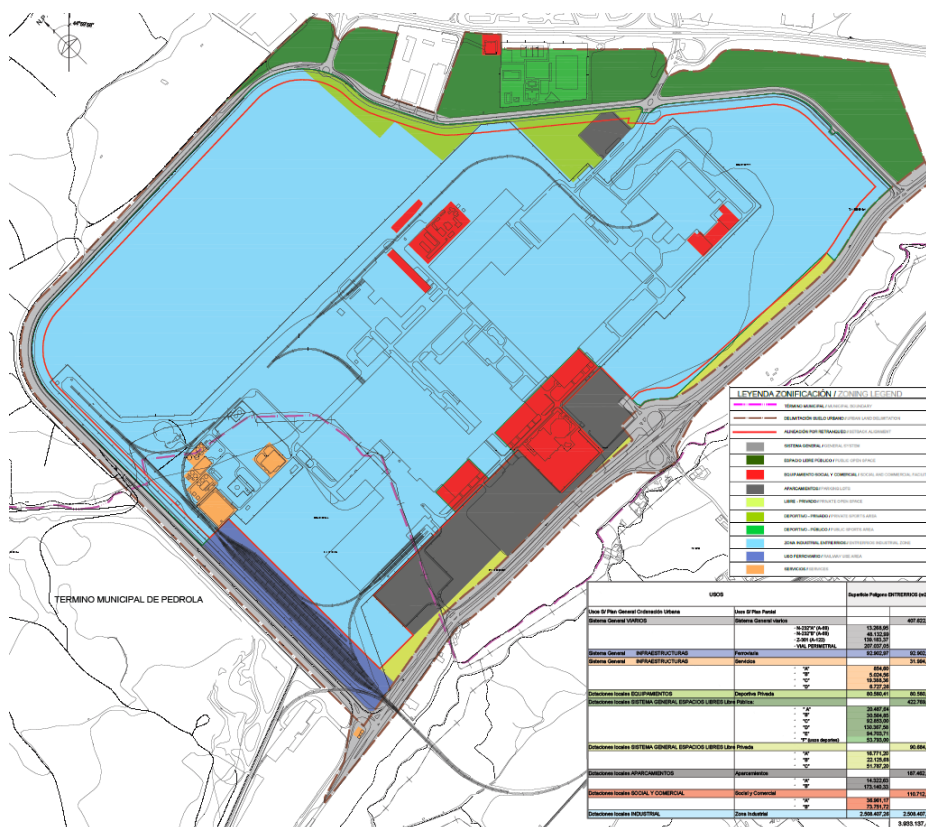


Figura 2: Estudio de detalle Figueruelas (2022).

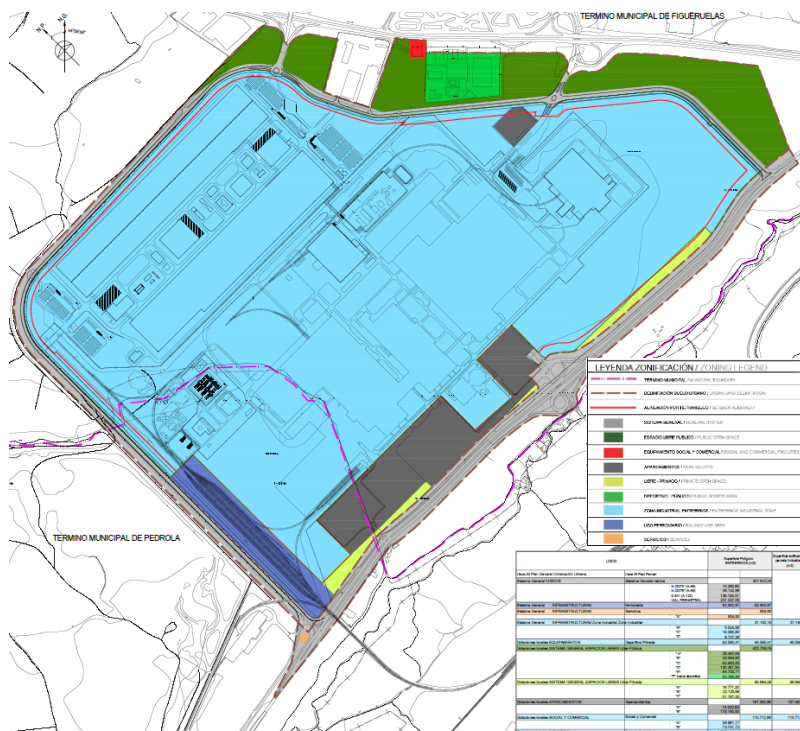
El planeamiento vigente, a través del P.A.U., establece un vial perimetral que, junto con la carretera Z-301 (A-122), configura un anillo en cuyo interior se sitúan la denominada “zona ferroviaria” y el “área netamente industrial”. Esta última se proyectó integrando las áreas destinadas a edificación —es decir, aquellas superficies específicamente habilitadas para la construcción de edificaciones vinculadas a la actividad industrial—, así como zonas de aparcamiento, almacenamiento, red viaria interior y reservas para servicios. Asimismo, la parcela se clasifica también como “Parcela Industrial” en la escritura de cesión del derecho de superficie, en la que se definió expresamente como tal con el fin de posibilitar la implantación de la planta de fabricación y montaje de vehículos de GME, junto con sus instalaciones complementarias.

El planeamiento vigente admite, como compatibles con el uso principal industrial, los usos social y comercial, de servicios y deportivo de uso privado, al estar todos ellos incluidos dentro del ámbito definido como “área industrial” o “zona netamente industrial”. Esta compatibilidad responde a la necesidad de dotar al sector de una funcionalidad flexible y adaptada a su carácter productivo. Sin embargo, la consolidación del uso industrial y la integración efectiva de estos espacios —como subestaciones, plantas de tratamiento de agua, oficinas, cantina o salas de formación— como parte esencial del funcionamiento de la actividad industrial, justifican la conveniencia de unificar su tratamiento urbanístico bajo el uso industrial principal.

En concreto, la categoría de uso deportivo de carácter privado, se encuentra recogida en el planeamiento vigente como parte de los usos compatibles con el uso principal industrial, y responde a la necesidad de integrar espacios funcionales que contribuyan al bienestar y operatividad del personal vinculado a la actividad productiva. Desde el punto de vista urbanístico, esta dotación se justifica como equipamiento privado de uso deportivo asociado funcionalmente al área industrial, en tanto que su implantación no responde a una lógica de servicio público general, sino a una finalidad interna vinculada a la organización y funcionamiento del complejo fabril. Su localización dentro de la parcela industrial, su uso exclusivo por parte del personal de la planta, y su integración en la planificación operativa del conjunto, refuerzan su consideración como uso complementario y vinculado al uso industrial principal, en línea con lo previsto en el artículo 57 del TRLUA sobre adecuación del planeamiento a las necesidades reales del suelo.



La parcela objeto de esta modificación clasificada como suelo urbano, y su delimitación y superficies quedan definidas conforme a lo expuesto.



---

Proyecto TORO. Memoria Proyecto de Interés General y Autonómico (PIGA)

## Artículo 7. Calificación del suelo.

De acuerdo al artículo 187 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Se definen los terrenos dotaciones las como:

*“1. Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos públicos de los municipios se calificarán, conforme a las determinaciones de esta Ley, como sistemas generales o dotaciones locales.*

*2. Los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos públicos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio. Podrán ser municipales, aplicándoseles el régimen establecido en este Capítulo, o de incidencia o interés supralocal o autonómico, previstos por el plan general u otros instrumentos de ordenación territorial. En el caso de que se definan sistemas generales privados, serán en todo caso complementarios de los mínimos exigidos por esta Ley y deberá hacerse constar este carácter en el plan, no siéndoles de aplicación el régimen establecido en este Capítulo.*

*3. Las dotaciones locales comprenden las infraestructuras y los equipamientos públicos al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento, así como su conexión con los correspondientes sistemas generales, tanto internos como externos, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas, siempre que se requieran como consecuencia de la puesta en servicio de la nueva urbanización. Los equipamientos de titularidad privada serán en todo caso complementarios de los mínimos exigidos por esta Ley, no siéndoles de aplicación el régimen establecido en este Capítulo”*

El suelo ordenado de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana del presente documento urbanístico se estructura según las siguientes zonificaciones, con definición de sus usos pormenorizados:

### 1. Sistema General:

- a. VIARIOS: La autopista AP-68, las carreteras nacionales autovía A-68 (N-232) y A-122 (antigua Z-301) y las líneas de ferrocarril, constituyen sistemas generales de ámbito supramunicipal que se recogen exclusivamente en su desarrollo a través del municipio. La red arterial urbana engloba las vías principales de la malla urbana. Recoge el cinturón de circunvalación del núcleo urbano y las vías radiales que desde el núcleo y a través de los urbanizables residenciales alcanzan el ámbito de la autovía. También se incluye el vial perimetral del polígono Entrerriós. Concretamente, en la parcela que nos ocupa, son los terrenos afectados por las conexiones viarias a la A-68 (N-232) en ambos sentidos, la conexión a la A-122 (antigua Z-301) así como el vial perimetral del polígono Entrerriós. La determinación del mencionado viario como Sistemas Generales es plenamente acorde con lo señalado en las Normas Subsidiarias y el Programa de Actuación y Plan Parcial del polígono Entrerriós. La superficie destinada a viarios según planeamiento es de 407.622,36 m<sup>2</sup>
- b. INFRAESTRUCTURAS espacios destinados a albergar las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del área industrial. Entre ellas se incluyen: la zona Ferroviaria vinculada al transporte y logística del complejo industrial, los equipamientos: subestaciones eléctricas, conducciones de abastecimiento, planta de recepción de agua bruta (con depósitos reguladores), instalaciones de generación de agua industrial y potable, planta de energía, y planta de tratamiento de aguas residuales previa a su vertido al emisario. Asimismo, se incorpora la parcela clasificada como Suelo No Urbanizable Genérico, sobre la que se asienta la planta de captación y potabilización de agua ubicada en el término municipal de Figueruelas.

La superficie total destinada a infraestructuras, según el planeamiento vigente, asciende a 124.897,75 m<sup>2</sup>, de los cuales 92.902,97 m<sup>2</sup> corresponden a la zona ferroviaria

y 31.994,78 m<sup>2</sup> a sistemas de servicios. De esta última superficie, 854,60 m<sup>2</sup> se localizan fuera del perímetro de la parcela industrial principal.

## 2. Dotaciones locales

- a. EQUIPAMIENTOS: Se recogen en este grupo las dotaciones destinadas a equipamiento Deportivo Privado según planeamiento es de 80.580,41 m<sup>2</sup> y está incluida dentro de la parcela que actualmente STLLANTIS está desarrollando su actividad.
- b. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Se contemplan las zonas verdes y espacios libres (públicos o privados) recogidos en suelo urbano por las Normas Subsidiarias y aquellos provenientes de la consolidación en suelo urbano de los planes del polígono Entreríos. La superficie destinada a espacios libres según planeamiento es de 513.453,80 m<sup>2</sup>
- c. APARCAMIENTOS: esta zona situada al sur de la parcela, y que da servicio a todo el polígono, cubre las necesidades de aparcamiento que las normas del polígono exigen a las parcelas por lo que no es necesario la inclusión de plazas de aparcamiento como dotación auxiliar dentro de la parcela salvo por las necesidades propias del funcionamiento de la actividad. La superficie destinada a aparcamiento según planeamiento es de 187.462,96 m<sup>2</sup>.
- d. SOCIAL Y COMERCIAL: Actualmente este uso está dividido en una zona interior de la parcela de STELLANTIS y otro en el exterior de la parcela. Como se ha indicado anteriormente, dada la actividad que STELLANTIS desarrolla y va a desarrollar no se considera este uso por lo que se plantea el cambio de uso al industrial general al que se destina la parcela. Actualmente, de acuerdo a la normativa urbanística aplicable, la zona destinada a social y comercial asignada para el sector donde se incluye la parcela objeto del presente documentos tiene una superficie asignada de 110.712,89 m<sup>2</sup>.
- e. ZONA INDUSTRIAL: En el aspecto productivo, El PGOU contempla la zona industrial que está situada en el Oeste del núcleo de población, con sus ordenanzas propias en las Normas, incluyendo la zona industrial ejecutada al amparo del Programa de Actuación Urbanística Entreríos. 2.508.407,26 m<sup>2</sup>

La nueva ordenación del suelo de acuerdo con el presente documento y ajustado a las necesidades productivas de la nueva planta a instalar estructura según las siguientes zonificaciones, con definición de sus usos pormenorizados:

### 1. Sistema General:

- a. VIARIOS: La autopista AP-68, las carreteras nacionales A-68 (N-232) y A-122 (y las líneas de ferrocarril, constituyen sistemas generales de ámbito supramunicipal que se recogen exclusivamente en su desarrollo a través del municipio. La red arterial urbana engloba las vías principales de la malla urbana. Recoge el cinturón de circunvalación del núcleo urbano y las vías radiales que desde el núcleo y a través de los urbanizables residenciales alcanzan el ámbito de la autovía. También se incluye el vial perimetral del polígono Entreríos. Concretamente, en la parcela que nos ocupa, son los terrenos afectados por las conexiones viarias a la A 68 (N-232) en ambos sentidos, la conexión a la A-122 así como el vial perimetral del polígono Entreríos. La determinación del mencionado viario como Sistemas Generales es plenamente acorde con lo señalado en las Normas Subsidiarias y el Programa de Actuación y Plan Parcial del polígono Entreríos. La superficie destinada viarios se mantiene en 407.622,36 m<sup>2</sup>.

b. INFRAESTRUCTURAS:

- i. Zona de Servicios/sistemas en interior de la parcela necesarios para el funcionamiento de la parcela industrial: subestaciones, tubería de abastecimiento, la planta de recepción de agua bruta (depósitos reguladores), generación de agua industrial y potable, planta de energía, planta de tratamiento de aguas previa a vertido a emisario, entre otros se incorpora a la superficie de USO INDUSTRIAL pero sin asignarle una reubicación determinada dentro de la parcela con una superficie de 31.140,18 m<sup>2</sup>.
- ii. Zona de servicios exteriores a la parcela, destinados en su día a la planta de captación potabilizadora de agua de Figueruelas, con una superficie de 854,60 m<sup>2</sup>.
- iii. Zona Ferroviaria: con 92.902,97 m<sup>2</sup>.

2. Dotaciones locales

- a. EQUIPAMIENTOS: Se recogen en este grupo las dotaciones públicas y equipamientos privados de uso público del polígono Entreríos en el término municipal de Figueruelas. El equipamiento deportivo privado, situado en el interior de la parcela de STELLANTIS, se grafía de igual manera que la zona industrial (azul) dado que en la parcela se va a seguir manteniendo dicho requerimiento dotacional (80.580,41 m<sup>2</sup>), pero sin asignarle una reubicación determinada dentro de la parcela.
- b. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Se contemplan las zonas verdes y espacios libres (públicos o privados) recogidos en suelo urbano por las Normas Subsidiarias y aquellos provenientes de la consolidación en suelo urbano de los planes del polígono Entreríos. La superficie destinada a espacios libres se mantiene en 513.453,80 m<sup>2</sup>
- c. APARCAMIENTOS: esta zona situada al sur de la parcela, y que da servicio a todo el polígono, cubre las necesidades de aparcamiento que las normas del polígono exigen a las parcelas por lo que no es necesario la inclusión de plazas de aparcamiento como dotación auxiliar dentro de la parcela salvo por las necesidades propias del funcionamiento de la actividad. Las superficies destinadas para aparcamientos se mantiene en 187.462.96 m<sup>2</sup>
- c. SOCIAL Y COMERCIAL: Actualmente este uso está dividido en una zona interior de la parcela de STELLANTIS y otro en el exterior de la parcela. Como se ha indicado anteriormente, dada la actividad que STELLANTIS desarrolla y va a desarrollar en la futura Gigafactoría la superficie destinada a Social y Comercial se mantiene en 110.712,89 m<sup>2</sup> y se incorpora a la superficie de USO INDUSTRIAL pero sin asignarle una reubicación determinada dentro de la parcela. Manteniendo la zona destinada a social y comercial situada fuera de la parcela objeto del presente proyecto tiene una superficie de 4.050 m<sup>2</sup>.
- d. ZONA INDUSTRIAL: En el aspecto productivo, el PGOU contempla la zona industrial que está situada en el Oeste del núcleo de población, con sus ordenanzas propias en las Normas, incluyendo la zona industrial ejecutada al amparo del Programa de Actuación Urbanística Entreríos. La superficie destinada a zona industrial, la cual se amplía con la conversión del uso comercial y social a industrial haciendo los 2.619.120,15 m<sup>2</sup>.

Resultando

USOS		Superficie Polígono ENTRERRÍOS (m <sup>2</sup> )		Superficie edificable parcela Industrial (m <sup>2</sup> )
Usos S/ Plan General Ordenación Urbana	Usos S/ Plan Parcial			
Sistema General VIARIOS	Sistema General viarios		407.622,36	
	• N-232"A" (A-68)	13.268,95		
	• N-232"B" (A-68)	48.132,99		
	• Z-301 (A-122)	139.183,37		
	• VIAL PERIMETRAL	207.037,05		
Sistema General INFRAESTRUCTURAS	Ferroviaria	92.902,97	92.902,97	
Sistema General INFRAESTRUCTURAS	Servicios		854,60	
	• "A"	854,60		
Sistema General INFRAESTRUCTURAS Zona Industrial	Zona Industrial		31.140,18	31.140,18
	• "B"	5.024,56		
	• "C"	19.388,36		
	• "D"	6.727,26		
Dotaciones locales EQUIPAMIENTOS	Deportiva Privada	80.580,41	80.580,41	80.580,41
Dotaciones locales SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	Libre Pública:		422.769,78	
	• "A"	20.487,64		
	• "B"	30.564,85		
	• "C"	92.853,00		
	• "D"	130.367,58		
	• "E"	94.703,71		
	• "F" (usos deportes)	53.793,00		
Dotaciones locales SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	Libre Privada		90.684,08	90.684,08
	• "A"	16.771,20		
	• "B"	22.125,68		
	• "C"	51.787,20		
Dotaciones locales APARCAMIENTOS	Aparcamientos		187.462,96	187.462,96
	• "A"	14.322,63		
	• "B"	173.140,33		
Dotaciones locales SOCIAL Y COMERCIAL	Social y Comercial		110.712,89	110.712,89
	• "A"	36.961,17		
	• "B"	73.751,72		
Dotaciones locales INDUSTRIAL	Zona Industrial	2.508.407,26	2.508.407,26	2.508.407,26
			3.933.137,49	3.008.987,78

Figura 4: Superficies Polígono Entrerríos por usos .

#### Artículo 8. Titularidad del suelo.

La parcela que nos ocupa, suelo al que afecta el PIGA se sitúa en el Polígono Entrerríos de Figueruelas y Pedrola, es de titularidad del SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, manteniendo STELLANTIS un derecho de superficie sobre la Parcela Industrial, incluyendo el uso de la infraestructura realizada o a realizar, por plazo de 75 años en virtud del ya precitado documento suscrito con el INUR (Instituto Nacional de Urbanización).

El desarrollo de la actuación urbanística acometida en el polígono Entrerríos en su día, para la implantación en España de una factoría de automóviles, se realizó de acuerdo con los convenios establecidos entre la empresa automovilística y el Gobierno, para lo cual se promulgo el Decreto 1.538/79 de 22 de junio, por el que autorizaba la entonces Instituto Nacional de Urbanización a realizar una actuación urbanística mediante un Programa de Actuación Urbanística (P.A.U.).

Dicho P.A.U. previó su desarrollo en dos etapas, mediante sendos planes parciales de 1ª etapa y 2ª etapa, con sus modificaciones que posibilitaron el impulso del desarrollo urbanístico de los terrenos, sobre los cuales se acometieron los correspondientes proyectos de urbanización que permitieron la ejecución de los servicios e infraestructuras necesarias para lo que hoy se identifica como Polígono Entrerríos, de promoción pública.

En cualquier caso, constituirán suelo público, con carácter permanente, el conjunto de terrenos calificados por el PGOU como Dotación Local de Espacio Libre, Dotación Local de Equipamiento, Sistema General de Servicios Urbanos (infraestructuras), y Sistema General Viario y dotación local de Aparcamientos en vía pública.

Constituyen suelos privados, o privatizables, los susceptibles de aprovechamiento urbanístico lucrativo, calificados por el PGOU como Zona industrial y zona comercial y social.

#### Artículo 9. 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 complementaria. Dichas autorizaciones urbanísticas se producirán mediante la aprobación del PIGA respecto de aquellos proyectos que se incorporen como documentos integrantes del Proyecto, en aplicación de lo previsto en el artículo 44 de la LOTA.

Los proyectos que se redacten con posterioridad a la aprobación definitiva del PIGA, 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 común de autorizaciones administrativas que procedan, urbanística municipal y, en su caso de actividad, previsto en el TRLUA, salvo lo contemplado en el artículo 2 de las presentes Normas Urbanística, para el periodo transitorio de cuatro 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 TRLUA.

#### Artículo 10. 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 parte de 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, y se tramitarán ante el ayuntamiento de Figueruelas y Pedrola.

### 1.3. 4. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

La parcela objeto del presente documento en la cual se encuentra la zona ocupada por STELLANTIS se encuentra calificado como Suelo Urbano Consolidado y según las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Polígono Entreríos las zonas industriales vienen reguladas en el capítulo II de las Ordenanzas reguladoras dicho Plan Parcial en las que se establecen:

#### Uso industrial

Se permite el uso industrial en el suelo calificado para dicho objeto en este Plan Parcial de Ordenación. Quedan excluidas de este uso las actividades industriales definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto 2.414/61 de 30 de noviembre de 1931. No obstante, podrán ser autorizadas aquellas actividades que, estando afectadas por el citado Reglamento, tengan un informe favorable de la Comisión Provincial de Colaboración de Estado con las Corporaciones Locales u Organismo competente, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento que permitan su emplazamiento.

Se consideran usos compatibles y complementarios con el principal, aquellos otros que guarden relación funcional con el uso principal, tales como oficinas, salas de reuniones, formación, equipamientos y servicios, incluso de carácter personal, como viviendas, o suministro de carburantes para uso propio.

#### Artículo 11. Alineación viaria

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. 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 u otros usos que no requieran de edificación sobre rasante (drenajes sostenibles, infraestructuras privadas etc.), con las excepciones determinadas para cada subzona



## Artículo 12. Aparcamientos.

La dotación de plazas de aparcamientos del sector se define para la parcela de forma global, por lo que no es necesario la inclusión de plazas de aparcamiento como dotación auxiliar dentro de la parte de la parcela en la que se proyecta la nueva Gigafactoría parcela salvo por las necesidades propias del funcionamiento de la actividad. La superficie destinada a aparcamiento según planeamiento es de 187.462.96 m<sup>2</sup>

Al menos el 2,5% de todas las plazas destinadas a turismos en la parcela objeto del presente documento estarán reservadas para personas con movilidad reducida de acuerdo con la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Además, se estará a lo dispuesto en el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión en lo relativo a la dotación de cargadores para vehículos eléctricos, en particular, la Instrucción Técnica Complementaria ITC.52 aprobada el 12 de diciembre del 2014.

### 1.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

#### CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

##### Artículo 13. Cálculo de aprovechamiento.: Ocupación del suelo

Se podrá edificar sólo en el suelo calificado en este Plan Parcial de Ordenación como industrial, el cual incluye los usos industrial y de aparcamiento, salvo pequeñas edificaciones en otras áreas tales como porterías, casetas de vigilancia, básculas, etc,

Computará como superficie ocupada (suelo edificado) toda aquella que se proyecte en planta baja y cualquiera que sea el uso a que se destine. No se incluirán en el cálculo de ocupación los espacios ocupados por porches o cubiertos abiertos sitos en Planta Baja o Alzadas, ni las plantas bajas abiertas y diáfanas, así como las estructuras elevadas necesarias para soportación de instalaciones entre edificios.

La suma del suelo edificado en el polígono no podrá suponer más de 120,00 Has, lo que supone un coeficiente del 40%

$$\frac{3.008.987,78}{1.200.000} \cong 40\%$$

##### Artículo 14. Condiciones de volumen

El volumen total de las edificaciones no podrá exceder de 15.000.000 m<sup>3</sup>. Edificabilidad máxima: 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de parcela industrial (usos industrial y aparcamientos)

##### Artículo 15. Condiciones de altura

La altura de las edificaciones no podrá superar los 50 m, permitiéndose mayores alturas sólo para elementos singulares tales como chimeneas, antenas, depósitos, etc.

Para las alturas libres dentro de los edificios se estará a lo requerido por el Plan General de Ordenación Urbana para cada uno de los usos a los que se destina la zona dentro de los usos autorizados.,

##### Artículo 16. Alineaciones y retranqueos

Todas las edificaciones dentro del polígono, salvo casetas de vigilancia, porterías, casetas ferroviarias, etc., se retranquearán conforme al plano de alineaciones, y movimiento de la edificación, siendo 25 m respecto al límite del suelo industrial en la zona de la nueva Gigafactoría, conservando el de aproximadamente 35 m en el resto de la parcela. Aparece perfectamente grafiado en el plano EU3-12-00-00-PP-LAY-0002 Límites de Parcela y retranqueos



No obstante, lo anterior, por razones funcionales tales como la necesidad de prever garitas de control, o pequeñas construcciones para instalaciones propias, podrán autorizarse construcciones en estos espacios de retranqueos, siempre que exista una separación mínima de 5,00 mts entre estas y cualquier otra edificación de la parcela, en orden a garantizar circulación perimetral de vehículos en el interior de la parcela

#### Artículo 17. Condiciones de urbanización.

Dadas las características que rigen la dotación de servicios, acometidas y vertidos de la parcela, se realizará la conexión del vertido de pluviales y de residuales de la nueva zona a la red interior de la parcela actualmente urbanizada de STELLANTIS, mediante galería y/o canalizaciones/zanjas construidas bajo los viales privados de uso interno que las separa.

Del mismo modo, las acometidas de abastecimiento y suministro se realizarán desde las redes generales de las que dispone actualmente STELLANTIS con las modificaciones necesarias para su acondicionamiento a las nuevas necesidades.

Las calzadas se realizarán con firmes adecuados para el paso de vehículos pesados, los bordillos serán de hormigón, las aceras serán de materiales rígidos, salvo los espacios ajardinados que pudieran formar parte de las mismas

### 1.5. CONDICIONES ESTÉTICAS EN LAS ZONAS INDUSTRIALES Y DE EQUIPAMIENTOS

#### Artículo 18. Condiciones estéticas.

Para lo no regulado en estas normas se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del polígono Entrerríos o en el Plan General de Ordenación Urbana de Figueruelas y Pedrola.

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.

El proyecto de la edificación definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos, y las combinaciones agresivas de color. Los proyectos de edificación, o proyectos de urbanización interior complementaria, incluirán el tratamiento de los espacios exteriores de las parcelas no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra.

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.

En la medida de lo posible se incorporarán zonas verdes en los frontales a viario que den sensación de sostenibilidad para lo que se utilizarán elementos vegetales autóctonos que permitan una fácil adaptación a la climatología con un consumo de recursos naturales mínimo.

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

## 2. ANEXO I. Documentación Gráfica

### LISTADO DE PLANOS

EU3-12-00-00-PP-LAY-0001	Situación y Emplazamiento
EU3-12-00-00-PP-LAY-0002	Límites de Parcela y Retranqueos
EU3-12-00-00-PP-LAY-0100	Plano de Zonificación. Estado Actual
EU3-12-00-00-PP-LAY-0101	Plano de Zonificación. Estado Actualizado