



PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN



NORMAS URBANÍSTICAS

NOVIEMBRE 2025

1. DISPOSICIONES GENERALES.....	5
1.1. Objeto	5
1.2. Ámbito	5
1.3. Eficacia.....	5
1.4. Vigencia	5
1.5. Terminología.....	5
1.6. Subsidiariedad.....	5
2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	6
2.1. Delimitación.....	6
2.2. Clasificación del Suelo	6
2.3. Calificación del Suelo	6
2.4. Aprovechamiento	6
2.5. Edificabilidad	7
2.6. Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación	7
3. CONDICIONES GENERALES.....	7
3.1. Medidas de protección de la AP-68 y A-68	7
3.2. Medidas de protección de la CV-615	8
3.3. Medidas de protección del barranco del Bayo	8
3.4. Medidas de protección del Canal Imperial de Aragón	8
3.5. Condiciones de estacionamientos	9
4. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN PÚBLICA.....	9
4.1. Viario Público	9
4.1.1. Viario público VI-PU-1	9
4.1.2. Viario público VI-PU-2	10
4.1.3. Viario público VI-PU-3	11
4.1.4. Viario público VI-PU-4	11
4.1.5. Viario público VI-PU-5	11
4.1.6. Iluminación	12
4.2. Espacio libre público.....	13
4.3. Servicios Urbanos de Infraestructuras públicas	13
5. NORMAS PARTICULARES DE ZONA	14
5.1. Uso productivo Logístico-tecnológico	14
5.1.1. Condiciones de uso	14
5.1.2. Condiciones de ordenación.....	14

5.1.3. Previsión de aparcamientos en interior de parcela privada	15
5.1.4. Condiciones estéticas	15
5.2. Servicios Urbanos de Infraestructuras Privadas	15
5.2.1. Ámbito y grados	15
5.2.2. Condiciones de uso	16
5.2.3. Condiciones de ordenación	16
5.2.4. Condiciones estéticas	16
5.3. Espacio Libre Privado	17
5.3.1. Condiciones de uso	17
5.3.2. Condiciones de ordenación	17
5.3.3. Condiciones estéticas	17
5.4. Servicios Urbanos de Infraestructuras Públicas	17
5.4.1. Ámbito y grados	18
5.4.2. Condiciones de uso	18
5.4.3. Condiciones de ordenación	18
5.4.4. Condiciones estéticas	18
5.5. Dotación de Espacios Libres Públicos	19
5.6. Dotación de viarios públicos	19
6. CONCLUSION	20

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Objeto

El presente documento tiene por objeto la regulación del suelo y de las condiciones de la edificación para la correcta ejecución y desarrollo del Plan de Interés General de Aragón “Green IT Aragón” en Luceni. En adelante PIGA.

Su diseño permite la adecuada inserción en el territorio y el diseño de las infraestructuras y servicios correspondientes sin menoscabo de la funcionalidad de los existentes.

1.2. Ámbito

Las presentes Normas afectarán a todo lo relativo al régimen de clasificación, uso del suelo y de la edificación que se realice en el sector urbanístico definido en el presente documento.

El sector urbanístico delimitado para el desarrollo del presente documento se encuentra ubicado dentro del término municipal de Luceni.

1.3. Eficacia

Las determinaciones contenidas en el presente documento tendrán fuerza vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares y prevalecerán sobre las del planeamiento urbanístico de Luceni.

1.4. Vigencia

Sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación, el presente documento será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas.

1.5. Terminología

En lo que se refiere a la terminología de la Normativa Urbanística del presente PIGA se remite a lo establecido en la NOTEPA.

1.6. Subsidiariedad

En todo lo no especificado expresamente en las presentes Normas, será de aplicación lo establecido a título genérico en el PGOU de Luceni.

2. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. Delimitación

Se delimita un sector discontinuo de 682.929 m².

Adicionalmente, en el ámbito del PIGA se contemplan las siguientes conexiones exteriores al Sector:

- Glorieta de Enlace Acceso Este, CV-615.
- Ramal de Conexión Acceso Oeste, A-68.
- Conexión entre camino de CHE y camino municipal del Canal.
- Conexión con camino municipal del Canal.
- 3 conexiones con vías de servicio de la A-68.
- 3 conexiones con el camino municipal perpendicular a la A-68.

2.2. Clasificación del Suelo

Las parcelas incluidas en dicho sector adquirirán la condición de Suelo Urbano Consolidado una vez se hayan completado las obras de urbanización.

2.3. Calificación del Suelo

Dentro del Sector, la zonificación propuesta es la siguiente:

- Uso Productivo Logístico-Tecnológico.
- Servicios urbanos de infraestructuras privadas.
- Espacio Libre Privado.

Las dotaciones públicas previstas son:

- Espacio Libre público.
- Servicios urbanos de infraestructuras públicas.
- Viario público.

2.4. Aprovechamiento

Se establece un coeficiente de aprovechamiento medio del sector de 0,5 m²t sobre m²s. Dada la extensión del sector: 682.929 m²s, el aprovechamiento lucrativo es de 341.464,50 m²t.

Dicho aprovechamiento se materializará en su totalidad en la parcela con calificación productiva Logístico-tecnológica PLT-1 (SP-1/SP-2/SP-3). No se aplica ningún coeficiente de homogeneización porque el aprovechamiento de dicha parcela es coincidente con su edificabilidad.

La edificabilidad consumida en las parcelas de infraestructuras al servicio de la urbanización, tanto privadas como públicas, no se considera a efectos de su cómputo en el aprovechamiento lucrativo del Sector.

2.5. Edificabilidad

La edificabilidad de la parcela lucrativa PLT-1 (SP-1/SP-2/SP-3) es de 341.464,50 m²t que equivale a un coeficiente de edificabilidad neta por parcela de 0,71 m²t sobre m²s (480.480 m²).

Se prevé una edificabilidad de 8.535,5 m²t consumida por las parcelas con calificación Infraestructuras de Servicios (grado 1, 2 y 3).

Teniendo en cuenta la superficie del sector y la edificabilidad asignada a las parcelas, el índice de edificabilidad bruta del sector es de 0,5125 m²t/m²s.

2.6. Unidades de Ejecución y Sistema de Actuación

En el Sector se configura una única unidad de ejecución reparable que se desarrollará mediante sistema de actuación de expropiación.

3. CONDICIONES GENERALES

3.1. Medidas de protección de la AP-68 y A-68

Como norma general, se remitirá a la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, salvo determinaciones más restrictivas en el presente documento.

Según la citada normativa, se han delimitado las Zonas de protección de la Autopista AP-68 y de la Autovía A-68.

Se contemplan las siguientes determinaciones:

- El ámbito del sector urbanístico se ha ajustado a la línea límite de Servidumbre de la Autopista AP-68 y A-68.
- En la zona de servidumbre de la A-68 únicamente se han previsto conexiones viarias puntuales entre el sector urbanístico y las vías de servicio existentes, que son compatibles con la regulación de estas zonas.
- Entre la línea límite de servidumbre y la línea límite de edificación únicamente se han delimitado zonas de transición calificadas como espacios libres sobre las que no se permiten construcciones.

En la zona de afección se estará a lo regulado en la legislación vigente.

3.2. Medidas de protección de la CV-615

Las carreteras de titularidad autonómica y provincial se regirán por la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de carreteras de Aragón, así como por el Decreto 206/2003, de 22 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998.

Las zonas de protección y defensa de la carretera provincial CV-615 se han delimitado conforme a la citada normativa.

Se contemplan las siguientes determinaciones:

- El ámbito del sector urbanístico se ha ajustado a la Zona de Dominio Público.
- En la zona de servidumbre únicamente se ha previsto la ubicación de Espacios Libres y Zonas Verdes, compatibles con la regulación de estas zonas.
- Entre la línea límite de servidumbre y la línea límite de edificación no se permiten construcciones.

En la zona de afección se estará a lo regulado en la legislación vigente.

3.3. Medidas de protección del barranco del Bayo

En general, se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD Legislativo 1/2001, de 20 de julio, y en la modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, RD 367/2010, de 26 de marzo.

Se contemplan las siguientes determinaciones:

- A excepción de las obras de cruce del vial de acceso desde la CV-615 y de la Zona Verde aneja, el ámbito del sector está excluido del cauce y de la zona de servidumbre del Barranco del Bayo, así como de la Zona de flujo preferente y de Zona Inundable con periodo de retorno de 500 años.
- Las obras de cruce bajo el citado vial de acceso y las Zonas Verdes previstas son compatibles con el flujo del barranco de El Bayo.
- Las conexiones exteriores son compatibles con el Riesgo de Inundación.

En la zona de policía se estará a lo regulado en la legislación vigente.

3.4. Medidas de protección del Canal Imperial de Aragón

Se estará a lo dispuesto en la Resolución de 20 de septiembre de 2000, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, por la que se incoa expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, como Conjunto de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, a favor del tramo Aragonés del Canal Imperial de Aragón.

Se contemplan las siguientes determinaciones:

- Dado que el presente documento delimita un ámbito asimilable al Suelo Urbanizable Delimitado, en los planos se ha delimitado una banda de protección de 50 m desde el límite exterior del cauce.
- Dentro de esta banda de protección únicamente se han dispuesto Espacios Libres y Zonas Verdes compatibles con la incoación del expediente de protección del Canal Imperial.

Cualquier actuación dentro de esta banda de protección delimitada por el PIGA requerirá el informe favorable de la Comisión de Patrimonio de la Diputación General de Aragón.

3.5. Condiciones de estacionamientos

Conforme al artículo 44.1.d) del TRLOTA, los módulos de reserva especiales en actuaciones industriales pueden ser determinados por el Gobierno de Aragón en el acuerdo de aprobación definitiva del PIGA. En este sentido, se procede a justificar en la Memoria del PIGA una adecuación específica de la dotación de plazas de estacionamiento.

4. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN PÚBLICA

A continuación, se definen las dotaciones e infraestructuras públicas contenidas en el ámbito del PIGA y se establecen las condiciones de urbanización.

4.1. Viario Público

4.1.1. Viario público VI-PU-1

Parte de la rotonda a construir en la CV-615, elevada unos 3 metros respecto del terreno (cono de deyección del barranco de El Bayo), y finaliza en la entrada a la subparcela SP-1. Discurre paralelo a Canal.

Las condiciones de urbanización serán las siguientes:

- Se mantendrá sensiblemente paralelo al terreno, con una pendiente descendente hacia el noroeste del 0,50%, pero a entre 2 y 3 m de altura para que el vial no se vea afectado por la avenida de periodo de retorno 500 años del barranco de El Bayo.
- Tendrá 2 x 3,50 m de calzada, dos arcenes de 1,00 m y dos bermas de 0,50 m.
- El firme será el correspondiente a un tráfico T4.1.2.1.
- Tendrá un alto grado de permeabilidad frente a las avenidas del barranco de El Bayo. Para ello, se diseñarán las obras de fábrica necesarias.
- El vial tendrá barrera bionda en ambas márgenes.

Para mantener el acceso a las parcelas agrícolas situadas al sur, incluye un camino que parte de un acceso en la CV-615 y da continuidad a un camino agrícola existente.

Las condiciones de urbanización de este camino serán las siguientes:

- Se ajustará a la rasante existente, regularizándola en algún punto.
- Se mantendrá la sección actual del camino: 4 m de anchura.
- Los taludes en desmonte se formarán (si son estables) con pendiente 1H/1V, con cuneta de 0,30 m de profundidad, y los taludes en terraplén con pendiente 2H/1V para facilitar su revegetación.
- El firme será una capa de regularización de suelo seleccionado de espesor variable, y 30 cm de zahorra artificial compactada al 98% PM.
- Se construirán badenes de hormigón coincidiendo con la entrada de las obras de drenaje del vial.

4.1.2. Vario público VI-PU-2

Parte del viario de prolongación de la salida a través de una rotonda de la A-68, que cruza mediante una estructura por encima del barranco de El Bayo. Discurre en paralelo a la autopista AP-68, respetando la Zona de Servidumbre de 25 metros.

Las condiciones de urbanización serán las siguientes:

- Tendrá una pendiente ascendente hacia el noroeste del 0,54% para ganar algo de altura y poder enlazar con el vial existente que cruza mediante una estructura por encima de la A-68.
- Tendrá 2 x 3,50 m de calzada, dos arcenes de 1,00 m y dos bermas de 0,50 m.
- El firme será el correspondiente a un tráfico T4.1.2.1.
- En algunos tramos tendrá cuneta hormigonada.

Este vial se conecta con el paso superior sobre la AP-68 y con el camino agrícola subsiguiente. Discurre en paralelo a la autopista AP-68, respetando la Zona de Servidumbre de 25 metros.

Las condiciones de urbanización de esta conexión serán las siguientes:

- Tendrá una pendiente ascendente hacia el noroeste de entre el 5% y el 7%, para poder ganar la cota necesaria.
- Tendrá 2 x 3,00 m de calzada y dos arcenes de 0,50 m.
- El firme será el correspondiente a un tráfico T4.2.2.1.

Este vial se conecta también con la subparcela SP-2.

Las condiciones de urbanización de esta conexión serán las siguientes:

- Tendrá pendiente descendente hacia la parcela del 6 %.
- Tendrá 2 x 3,50 m de calzada, dos arcenes de 1,00 m y dos bermas de 0,50 m.
- El firme será el correspondiente a un tráfico T4.1.2.1.
- En algunos tramos tendrá cuneta hormigonada.

4.1.3. Viario público VI-PU-3

Discurre por el norte de la parte oeste de la subparcela SP-1, paralelo al canal.

Las condiciones de urbanización serán las siguientes:

Tendrá una pendiente descendente hacia el oeste del 0,56% adaptada a la del terreno, pero algo más elevada.

- Se ha diseñado un vial con 2 x 3,50 m de calzada y dos arcenes de 1,50 m, anchura que se considera razonable para la función del vial.
- El firme será el correspondiente a un tráfico T4.2.2.1 (vía de menor intensidad de tráfico).
- En algunos tramos tendrá cuneta hormigonada.

4.1.4. Viario público VI-PU-4

Discurre en perpendicular al vial público 3, en paralelo a la zona de infraestructuras en superficie, de forma recta.

Las condiciones de urbanización serán las siguientes:

- Será sensiblemente horizontal, lo que obligará a que el bombeo se realice hacia uno de los dos lados, con sumideros y colector, para evacuar las escorrentías.
- Tendrá 2 x 3,50 m de calzada, una zona de aparcamiento en batería, y dos aceras de 1,50 metros.
- El firme será el correspondiente a un tráfico T4.2.2.1 (vía de menor intensidad de tráfico), excepto en las aceras, que tendrán firme rígido.
- En algunos tramos tendrá cuneta hormigonada.

4.1.5. Viario público VI-PU-5

Conecta el vial público 2 con la entrada este a la subparcela SP-3. Discurre en paralelo al barranco de El Bayo, fuera de las zonas de Dominio Público Hidráulico, Servidumbre e Inundabilidad.

Las condiciones de urbanización serán las siguientes:

- Tendrá una pendiente descendente hacia el norte del 1,72%, sensiblemente adaptada a la del terreno.
- Tendrá 2 x 3,50 m de calzada, dos arcenes de 1,00 m y dos bermas de 0,50 m, anchura que se considera razonable para la función del vial.
- El firme será el correspondiente a un tráfico T4.1.2.1.
- En algunos tramos tiene cuneta hormigonada.

En paralelo al barranco de El Bayo, fuera de las zonas de Dominio Público Hidráulico, Servidumbre e Inundabilidad, conectará con el camino de servicio situado al sur de la autovía A-68.

Las condiciones de urbanización serán las siguientes:

- Tendrá una pendiente descendente hacia el norte del 1,53%, buscando la conexión con los viales inicial y final.
- Tendrá una sección de 6 m de anchura.
- Los taludes en desmonte se formarán (si son estables) con pendiente 1H/1V, con cuneta de 0,30 m de profundidad, y los taludes en terraplén con pendiente 2H/1V para facilitar su revegetación.
- El firme será una capa de regularización de suelo seleccionado de espesor variable, y 30 cm de zahorra artificial compactada al 98% PM.

4.1.6. Iluminación

El cálculo lumínico de los viales principales se realizará de acuerdo al R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

La clasificación de los viales principales (sin contar caminos y/o conexiones) es tipo B: de moderada velocidad, entre 30 y 60 km/h, y dentro de vías tipo B, vías distribuidoras locales y accesos a fincas, con una intensidad media diaria de tráfico inferior a 7.000 vehículos.

La clase de alumbrado que corresponde esta clasificación es ME4b, cuyos requisitos fotométricos mínimos serán los siguientes:

- Luminancia media: 0,75 cd/m².
- Uniformidad Global: 0,40.
- Uniformidad Longitudinal: 0,40.

4.2. Espacio libre público

Las condiciones de urbanización de los Espacios Libres Públicos, paralelos al Canal Imperial de Aragón, serán las siguientes:

- En la zona oeste, compatibles con el alivio del canal de la balsa.
- En la zona este, compatibles con la laminación de las aguas procedentes del Barranco de El Bayo.
- Plantación de arbolado cada 10x10 m².
- Plantación de arbustos cada 50 m².
- Ubicación de un sendero de 4 metros de anchura.
- Previsión de una red general de riego, así como redes secundarias y goteros.

4.3. Servicios Urbanos de Infraestructuras públicas

La toma en el Canal Imperial será única, empleando uno de los modelos estándar del Canal Imperial, que conectará mediante una tubería con una estación de bombeo, que estará dotada en la entrada de reja automática. La estación de bombeo tendrá dos grupos de bombeo independientes, uno para las zonas públicas y otro para las zonas privadas.

La instalación de baja tensión de la urbanización pública, contemplará los siguientes puntos de consumo y potencias previstas:

- Grupo de bombeo de agua del Canal: 2 kW.
- Grupo de bombeo de agua para riego: 3 kW.
- Estación de recarga para vehículos eléctricos: 11 kW.
- Alumbrado exterior de viales: 8,4 kW.
- Consumos propios de la caseta de bombeo de agua de riego (alumbrado y fuerza): 2,15 kW.

Ambos grupos de bombeo se instalarán en el interior de sendas casetas. En el caso de bombeo de agua del canal, esta caseta está compartida con un segundo grupo de bombeo de agua para la urbanización privada, y los consumos propios de esta caseta se alimentan con la instalación de baja tensión de la urbanización privada.

La Compañía distribuidora suministrará energía en baja tensión, 400 V, desde un centro de transformación ubicado junto a la caseta de bombeo de agua de riego, mediante una línea subterránea de aproximadamente 7 m, que finalizará en un armario a instalar próximo al centro de transformación en cuyo interior se alojará el conjunto CS+CPM, para medida directa.

Desde la CPM partirá la línea subterránea de derivación individual hasta un cuadro general de distribución a colocar en la caseta de bombeo de agua de riego. Desde este cuadro partirán todos los circuitos de alimentación a puntos de consumo directos y subcuadros eléctricos.

5. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

5.1. Uso productivo Logístico-tecnológico

Es de aplicación a la parcela representada como tal en los planos de ordenación.

La zonificación de uso productivo logístico-tecnológico tiene una superficie total de 480.480,00 m², con un aprovechamiento urbanístico total de 341.464,50 m² y está compuesta por la parcela PLT-1.

5.1.1. Condiciones de uso

- Uso principal:
 - Industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación y centros de datos.
 - Empresas de servicios informáticos.
 - Logístico en todas sus modalidades.
- Usos compatibles:
 - Instalaciones de generación y gestión de energía vinculada a los usos principales.
 - Oficinas y/o usos terciarios vinculados a la actividad principal.

5.1.2. Condiciones de ordenación

- Parcela mínima: 10.000 m².
- Tipología edificatoria: Edificación aislada en libre disposición.
- Retranqueo del cerramiento de parcela:
 - A Espacios libres, Viales Públicos y Zonas de Infraestructuras: No se limita.
- Retranqueo de la edificación:
 - A zonas de riesgo geológico: 30,00 metros.
- Altura máxima:
 - Edificación cerrada: 26,00 m hasta la cara superior del último forjado.
 - Se permitirán por encima de la altura máxima elementos de instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio.
 - Se permiten alturas superiores siempre y cuando se justifique que dichas alturas son necesarias para el funcionamiento del proceso industrial.

- Número de plantas:
 - Edificación cerrada: 4 plantas.
- Ocupación máxima:
 - 70%.
- Edificabilidad máxima:
 - 0,71 m²/m².

5.1.3. Previsión de aparcamientos en interior de parcela privada

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la derivada de las condiciones específicas de ocupación y funcionamiento de la instalación.

Se reservará un mínimo de 1,00 plaza por trabajador.

Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 metros.

5.1.4. Condiciones estéticas

Los cerramientos de parcela serán preferiblemente diáfanos y podrán tener una altura máxima superior a 2,50 metros. Podrán levantarse zócalos ciegos de hasta 1,50 metros de altura sobre la rasante de la parcela. En cualquier caso, se podrán adaptar a las condiciones de seguridad necesarias para el funcionamiento de las actividades.

La composición y tratamiento de las fachadas es libre. En cualquier caso, se procurará su integración en el entorno.

5.2. Servicios Urbanos de Infraestructuras Privadas

Es de aplicación a las parcelas representadas como tal en los planos de ordenación.

La zonificación de servicios urbanos de infraestructuras privadas tiene una superficie de total de 54.653 m², sin aprovechamiento urbanístico y está compuesta por las parcelas IN-PR-1, IN-PR-2, IN-PR-3, IN-PR-4, IN-PR-5, IN-PR-6, IN-PR-7 e IN-PR-8.

5.2.1. Ámbito y grados

Es de aplicación a las parcelas representadas como tal en los planos de ordenación.

Se divide en los siguientes grados:

- Grado 1: Balsa de regulación.
- Grado 2: Infraestructuras en superficie.
- Grado 3: Pasos de infraestructuras.

5.2.2. Condiciones de uso

- Uso principal:
 - Instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de los usos admitidos.
 - Instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, gas y telecomunicaciones.
- Usos compatibles:
 - Varios privados.

5.2.3. Condiciones de ordenación

- Parcela mínima: No se limita.
- Tipología edificatoria: Edificios aislados
- Retranqueo del cerramiento de parcela: No se limita.
- Retranqueo de la edificación: No se simita.
- Altura máxima:
 - Grado 1: 7,00 metros.
 - Grado 2: 10,00 metros.
 - Se permiten alturas superiores siempre y cuando se justifique que dichas alturas son necesarias para el funcionamiento de las instalaciones
- Ocupación máxima:
 - Grado 1: 100 %.
 - Grado 2: 80 %.
 - Grado 3: 5%.

Las infraestructuras soterradas no computan a efectos de ocupación.

- Edificabilidad máxima:
 - Grado 1: 0,05 m²/m².
 - Grado 2: 1,00 m²/m².
 - Grado 3: 0,05 m²/m².

Las infraestructuras soterradas no computan a efectos de ocupación.

5.2.4. Condiciones estéticas

Los cerramientos de parcela, en caso de ser necesarios, podrán ser sencillos y de escasa altura (1,50 metros).

En cualquier caso, se podrán adaptar a las condiciones de seguridad necesarias para el funcionamiento de las actividades.

La composición y tratamiento de las fachadas de las edificaciones es libre. En cualquier caso, se procurará su integración en el entorno.

5.3. Espacio Libre Privado

Es de aplicación a las parcelas representadas como tal en los planos de ordenación.

La zonificación de espacio libre privado tiene una superficie de total de 35.449 m², sin aprovechamiento urbanístico y está compuesta por las parcelas EL-PR-1, EL-PR-2, EL-PR-3, EL-PR-4, EL-PR-5, EL-PR-6, EL-PR-7 e EL-PR-8.

5.3.1. Condiciones de uso

- Uso principal:
 - Espacios de transición, protección o conexión entre zonas rurales e industriales.
 - Paso de instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, gas y telecomunicaciones.
- Usos compatibles:
 - Espacios libres privados.

5.3.2. Condiciones de ordenación

- Parcela mínima: No se limita.
- Ocupación máxima: 0 %.

Las infraestructuras soterradas no computan efectos de ocupación.

- Edificabilidad máxima: 0,00 m²/m².

Las infraestructuras soterradas no computan efectos de ocupación.

5.3.3. Condiciones estéticas

Se plantarán especies autóctonas de bajo porte y de escaso mantenimiento.

Se permite el riego mediante agua asimilables a pluviales siempre y cuando se justifique el cumplimiento de los parámetros exigibles.

5.4. Servicios Urbanos de Infraestructuras Públicas

Es de aplicación a las parcelas representadas como tal en los planos de ordenación.

La zonificación de servicios urbanos de infraestructuras públicas tiene una superficie de total de 12.495 m², sin aprovechamiento urbanístico y está compuesta por las parcelas IN-PU-1, IN-PU-2, IN-PU-3, IN-PU-4, IN-PU-5, IN-PU-6, IN-PU-7 e IN-PU-8.

5.4.1. Ámbito y grados

Es de aplicación a las parcelas representadas como tal en los planos de ordenación.

Se divide en los siguientes grados:

- Grado 1: Infraestructuras en superficie.
- Grado 2: Pasos de infraestructuras.

5.4.2. Condiciones de uso

- Uso principal:
 - Instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de la urbanización.
- Usos compatibles:
 - Varios públicos.

5.4.3. Condiciones de ordenación

- Parcela mínima: No se limita.
- Tipología edificatoria: Edificios aislados.
- Retranqueo del cerramiento de parcela: No se limita.
- Retranqueo de la edificación: No se simita.
- Altura máxima:
 - Grado 1: 7,00 metros.
 - Se permiten alturas superiores siempre y cuando se justifique que dichas alturas son necesarias para el funcionamiento de las instalaciones.
- Ocupación máxima:
 - Grado 1: 100 %.
 - Grado 2: 5%.

Las infraestructuras soterradas no computan a efectos de ocupación.

- Edificabilidad máxima:
 - Grado 1: 1,00 m²/m².
 - Grado 2: 0,05 m²/m².

Las infraestructuras soterradas no computan a efectos de ocupación.

5.4.4. Condiciones estéticas

Los cerramientos de parcela, en caso de ser necesarios, podrán ser sencillos y de escasa altura (1,50 metros).

En cualquier caso, se podrán adaptar a las condiciones de seguridad necesarias para el funcionamiento de las actividades.

La composición y tratamiento de las fachadas de las edificaciones es libre. En cualquier caso, se procurará su integración en el entorno.

5.5. Dotación de Espacios Libres Públicos

Es de aplicación a las parcelas representadas como tal en los planos de ordenación.

La zonificación de espacio libre público tiene una superficie de total de 56.563 m², sin aprovechamiento urbanístico y está compuesta por la parcela EL-PU-1.

La dotación de espacios libres y zonas verdes comprende aquellos jardines y parques públicos de dominio y uso público, destinados principalmente a la plantación de arbolado y jardinería.

Se permitirán los usos públicos vinculados a las funciones de ocio, reposo, esparcimiento y relación compatibles con su naturaleza.

Podrán autorizarse las siguientes edificaciones:

- a) Las referidas al desarrollo de las funciones de ocio, reposo y esparcimiento.
- b) Las de mantenimiento y conservación de los espacios libres.
- c) Edificaciones o instalaciones hidráulicas vinculadas al Canal Imperial necesarias para el funcionamiento del PIGA.

Las edificaciones referentes al apartado c) que se ubiquen en los terrenos que conforman la dotación de espacios libres y zonas verdes, atenderán a los siguientes parámetros:

- Ocupación máxima: 2%
- Superficie máxima construida por edificio: 100 m².
- Altura máxima de coronación: 7 m.

No se permite ningún tipo construcción ni de edificación en la zona de Espacios Libres y Zonas Verdes situada en la zona inundable del barranco de El Bayo.

5.6. Dotación de viarios públicos

Es de aplicación a las parcelas representadas como tal en los planos de ordenación.

La dotación de viarios públicos tiene una superficie de total de 43.289 m², y está compuesta por las parcelas: VI-PU-1, VI-PU-2, VI-PU-3, VI-PU-4 y VI-PU-5.

Está constituida por los suelos de dominio y uso público destinados a circulación de peatones y vehículos.

Se permitirá el paso de infraestructuras al servicio del uso principal del Campus de Datos.

6. CONCLUSION

Considerando que las presentes Normas Urbanísticas contienen toda la regulación exigible al Plan de Interés General de Aragón “Green IT Aragón” en Luceni (Zaragoza), las damos por terminadas en Zaragoza, a 19 de noviembre de 2025.

Por el equipo redactor:



José Luis Hedo González
Arquitecto
Colegiado núm. 5.506