

SECCIÓN QUINTA

Núm. 5843

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO Y EQUIPAMIENTOS

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de julio de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo la modificación aislada núm. 163 del Plan General de Ordenación Urbana, de menor entidad, de iniciativa municipal, consistente en la modificación de los artículos 4.2.16, 4.2.17 y 4.2.18 de las normas urbanísticas, con el objeto de reformar las normas de edificación en la zona A6 del suelo urbano consolidado, sin alterar el destino productivo básico del suelo, y a cambiar la calificación de una parcela del polígono de Cogullada, de A6 grado 1, a equipamiento público de reserva, conforme al proyecto de julio de 2022 elaborado por el departamento de Planificación y Diseño Urbano.

Segundo. — Resolver las alegaciones presentadas durante el período de información pública por Fernando Gracia, S.A., la Asociación del Polígono Industrial de Malpica de Zaragoza, Montajes Industriales Álvarez, S.A., la Asociación de Propietarios del Polígono de Cogullada y Maplan, S.A. en el sentido indicado en los informes emitidos por el Departamento de Planificación y Diseño Urbano en fecha 11 de julio de 2022 y el Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística en fecha 13 de julio de 2022, notificando a quienes han formulado alegaciones el acuerdo de aprobación definitiva, con traslado de los citados informes.

Tercero. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo, junto con las modificaciones introducidas en los artículos de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, serán objeto de publicación en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón* (BOPZ).

Cuarto. — Comunicar el presente acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo para su conocimiento y efectos, adjuntando copia de los documentos integrantes de la modificación aislada núm. 163, incluyendo el soporte digital del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 154.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento autonómico de planeamiento urbanístico.

Quinto. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.3 del texto refundido de la Ley Urbanismo de Aragón, levantar la suspensión de licencias de parcelación, edificación y demolición decretada en el acuerdo de aprobación inicial.

Sexto. — Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento autonómico de planeamiento urbanístico, vigente de conformidad con las disposiciones derogatorias del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el acuerdo de aprobación de la presente modificación aislada del Plan General se inscribirá en el libro de registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Séptimo. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que el presente acuerdo agota la vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse, recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, de conformidad con lo previsto el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13

venta minorista cuando tengan más de 2.000 m² y se dediquen a las actividades detalladas en el párrafo anterior.

B) Equipamientos y servicios y oficinas no incluidas en los usos dominantes:

- Como usos complementarios del dominante en la parcela, se admiten las oficinas y los equipamientos y servicios que guarden una relación justificada con él por su naturaleza y dimensión y no tengan carácter residencial.

- Como alternativos al dominante en la zona, se admiten usos terciarios y de equipamientos y servicios que guarden una relación justificada con él por su naturaleza y dimensión y no tengan carácter residencial. Entre ellos, podrán autorizarse cafeterías, restaurantes, guarderías, quioscos, farmacias, centros sanitarios, centros de reuniones y eventos y otros servicios vinculados a la actividad productiva del polígono y proporcionados con su magnitud. Cuando la actividad no venga amparada por lo dispuesto en los apartados 3.º y 4.º del artículo 4.2.16 b) para las zonas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo como A6** y A6***, el interesado aportará en la solicitud de licencia la delimitación del área servida por ella, indicando las instalaciones existentes con funciones análogas y razonando la proporción con las necesidades de las empresas comprendidas en el área. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización cuando considere motivadamente que, por sí misma o acumulada con otras existentes, la actividad propuesta supera las necesidades del ámbito donde vaya a situarse.

Se admiten igualmente los centros de negocios y actividades empresariales; servicios de consultoría para empresas; oficinas bancarias y de compañías de seguros; agencias de transporte; centros de formación, exhibición y demostración de tecnologías de la producción; centros de formación para el empleo en empresas dedicadas a los usos dominantes en la zona; locales destinados a entrenamiento deportivo especializado y ensayos musicales sin asistencia de público, y equipamientos públicos adecuados a las necesidades del polígono y de su entorno próximo.

Salvo lo dispuesto en el artículo 4.2.16 b) para áreas específicas, no se admiten locales relacionados con la restauración y el ocio nocturno o de fin de semana, discotecas, pubs, clubs, salas de fiesta y, en general, establecimientos cuyo horario sea disconforme con el de funcionamiento de las empresas del polígono.

C) Vivienda unifamiliar: Solamente se permite con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

Artículo 4.2.16 b). *Condiciones particulares de uso.*

1. Dentro de la zona A6, los planos de calificación y regulación del suelo establecen las siguientes subzonas:

- A6*: manzanas calificadas como A6, grado 1.º que se sitúan en el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada, aprobado definitivamente el 22 de mayo de 1962. Limitan esta subzona las avenidas de Cataluña y Alcalde Francisco Caballero, las calles de Benjamín Franklin, Augusto García Hedgar, Marqués de la Cadena, Torrecillas, Jaime Ferrán y Tomás A. Edison.

- A6**: dentro de la zona A6, en sus grados 1.º o 2.º, bandas de borde con zonas residenciales.

- A6***: dentro de la zona A6, en sus grados 1.º o 2.º, bandas de borde con grandes ejes viarios.

2. Manzanas situadas en el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada (1962):

Además de los usos compatibles admitidos con carácter general en la zona A6, en la subzona A6* se permitirán los siguientes:

A) A los usos comerciales compatibles que contempla el apartado 2.A del artículo 4.2.16, se añade el de bricolaje, con las mismas condiciones que el resto.

B) En las parcelas que tengan acceso principal desde las calles de Jaime Ferrán, Torrecillas o el tramo de Tomás A. Edison comprendido entre la calle de Ferrán y la avenida de Cataluña, se añaden los equipamientos deportivos y culturales a los usos alternativos al dominante en la zona que contempla el apartado 2.B del artículo 4.2.16.



Los interesados en promover estas actividades tramitarán un expediente de autorización previo al de la licencia, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5.º de este artículo.

3. Bandas de borde con zonas residenciales:

Se denominan así las parcelas situadas en manzanas que en el plano de calificación y regulación del suelo se señalan como A6** y tales que su acceso principal recae a tramos de calles perimetrales enfrentados a manzanas de viviendas o dotaciones propias de las áreas residenciales.

En esta subzona, se considerarán los siguientes usos compatibles, además de los admitidos con carácter general en la zona A6:

A) En el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada (1962), todos los contemplados en el apartado 2.º de este artículo para la subzona A6*.

B) Usos admitidos en los cuatro grupos de la zona H no contemplados en el artículo 4.2.16, siempre que no conlleven actividad residencial permanente y que se aplique sobre el derecho edificable el coeficiente de minoración que corresponda, según se indica en el artículo 5.4.5.4.4 de estas normas. Salvo que el Ayuntamiento considere preciso disminuir el índice de edificabilidad real de la parcela en razón de sus condiciones de entorno o de los requisitos del uso propuesto, el aumento del aprovechamiento homogéneo se compensará en metálico o en especie, conforme al procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de estas normas.

Las actividades relacionadas con la hostelería y el ocio se limitarán a las que sean compatibles con el uso residencial de su entorno próximo, prohibiéndose las susceptibles de producir ruidos y otras molestias con criterios análogos a los aplicados en las zonas urbanas con uso dominante de vivienda.

C) Establecimientos comerciales distintos de los admitidos en la zona H2, en los que se verifiquen las siguientes condiciones:

- La instalación satisfará las condiciones expresadas en los artículos 2.4.6,4b, 2.6.8 y 2.6.15 de estas normas.
- Por su naturaleza, la actividad propuesta completará la dotación que pudiera existir en las zonas residenciales vecinas, lo que exigirá al peticionario acreditar que en estas no hay suelo o locales disponibles con características apropiadas para el establecimiento que pretenda instalar.
- Se admitirán exclusivamente establecimientos destinados a un solo sector, polivalentes, de venta mayorista y mercados públicos, pero no otros complejos o recintos comerciales, de acuerdo con las definiciones contempladas en el artículo 2.7.9,2 de estas normas.
- El índice de edificabilidad de la zona A6 se minorará con un coeficiente de 1,80. Salvo que el Ayuntamiento considere preciso disminuir el índice de edificabilidad real de la parcela en razón de sus condiciones de entorno o de los requisitos del uso propuesto, el aumento del aprovechamiento homogéneo se compensará en metálico o en especie, conforme al procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de estas normas.

D) Usos de equipamiento asistencial, cultural, deportivo y religioso, siempre que no comporten actividad residencial.

E) Edificios destinados al estacionamiento de vehículos.

Los interesados en promover los usos citados en este apartado tramitarán un expediente de autorización previo al de la licencia, de acuerdo con lo establecido en el apartado 5.º de este artículo.

Cuando los usos específicos de borde regulados en este apartado se vayan a desarrollar en inmuebles incluidos en series de naves nido y no comprendan la agrupación completa, se acreditará que el uso propuesto no causa molestias ni conflictos de ninguna clase sobre el resto de actividades que se desarrollen o puedan desarrollarse en el conjunto.

En las áreas A6** no se autorizará la promoción de nuevas actividades de industria pesada o clasificadas como molestas, nocivas, insalubres, peligrosas o contaminantes, salvo que se acompañen de medidas correctoras que las hagan compatibles con los usos admitidos en las bandas de borde y en las parcelas próximas de uso residencial o complementario. Las actividades de este tipo autorizadas antes de la

BOFN

aprobación inicial de la modificación 163 del plan general se considerarán toleradas, y estarán sujetas al régimen descrito en el artículo 2.7.17 de estas normas.

Las actividades de borde, tanto si constituyen obra nueva como si reutilizan instalaciones existentes, tendrán unas condiciones de aspecto exterior análogas a las exigidas en las áreas residenciales del suelo urbano consolidado.

En las parcelas situadas en manzanas con calificación A6** cuyo acceso principal no recaiga a tramos de calles perimetrales enfrentados a manzanas de viviendas o dotaciones propias de las áreas residenciales, se aplicará la regulación general de usos de la zona A6, salvo que se encuentren en uno de los dos supuestos siguientes:

a) En manzanas situadas en el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada (1962), se permiten todos los usos admitidos en la subzona A6*.

b) En manzanas lindantes con grandes ejes viarios que en otros tramos se hayan calificado como A6***, se permiten todos los usos admitidos en esta subzona.

4. Áreas de borde con grandes ejes viarios:

Se denominan así las parcelas situadas en manzanas que en el plano de calificación y regulación del suelo se señalan como A6*** y tales que su acceso principal recae a grandes ejes viarios perimetrales, pero no se enfrentan a manzanas de viviendas o dotaciones propias de las áreas residenciales

En este caso, se aplicará la normativa contenida en el apartado 3.º, pero con limitación a los usos específicos indicados en sus letras A), B) y E) y, dentro de la D), a los equipamientos culturales y deportivos.

En las parcelas situadas en manzanas con calificación A6*** cuyo acceso principal no recaiga a grandes ejes viarios perimetrales, se aplicará la regulación general de usos de la zona A6, salvo que se sitúen en el ámbito del plan parcial de ordenación del polígono Cogullada (1962), caso en que se permiten todos los usos admitidos en la subzona A6*.

5. Para la tramitación del expediente de autorización previo al de la licencia requerido en los apartados 2.º, 3.º y 4.º de este artículo, los interesados aportarán un documento en el que se justifique la adecuación de los accesos, estacionamientos, carga y descarga, condiciones de seguridad, higiénico-sanitarias y cualesquiera otras que pudieran suponer discordancias entre la actividad propuesta y el uso industrial del entorno.

El servicio municipal competente en materia de movilidad informará el expediente y propondrá, al menos, las medidas precisas para:

a) Garantizar la adecuada dotación de estacionamientos y de plazas de carga y descarga para los usuarios de la instalación proyectada, tanto por su número como por su disposición y sus accesos.

b) Garantizar la seguridad de los usuarios de la instalación proyectada, tanto en su acceso a ella como en las circulaciones peatonales que sean previsibles en el interior del polígono y en su entorno.

c) Garantizar la compatibilidad de la instalación proyectada con la circulación de vehículos al servicio de las actividades productivas del polígono, tanto a efectos de seguridad como de funcionalidad.

Las condiciones que imponga en su informe el servicio competente en materia de movilidad se considerarán obligatorias para el proyecto. Si concluyera que la instalación proyectada es incompatible con el uso normal del polígono, motivaría la denegación de la autorización.

Cuando el Ayuntamiento entienda que el establecimiento del uso pretendido requiere reservar espacios libres dentro de la parcela, ampliar el viario o cumplir otras condiciones debidamente motivadas, podrá supeditar la autorización a su cumplimiento y a la asunción por los interesados de las cargas correspondientes.

Si obtiene la aprobación del órgano competente, el documento elaborado por los interesados y supervisado por los servicios municipales servirá de base al proyecto con el que se solicite licencia.

Si lo estiman oportuno, los interesados pueden optar por solicitar directamente la licencia presentando un proyecto básico o de ejecución que incluya en anejo claramente diferenciado la documentación necesaria para la autorización previa, que

valorarán los servicios competentes y sobre la que se pronunciará expresamente el Ayuntamiento, condicionando el otorgamiento de la licencia solicitada.

Artículo 4.2.16 c). *Planes especiales de desarrollo.*

1. Áreas de renovación de usos. En ámbitos calificados como A6 y situados en el área comprendida entre el río Ebro, la avenida de los Pirineos, la autopista del Mediterráneo y el cinturón Z40, el Ayuntamiento podrá aprobar planes especiales de reforma interior que, para facilitar la implantación de actividades productivas avanzadas, restrinjan los usos admitidos con carácter general y contemplen tipos de edificación distintos de los regulados por estas normas. Dichos planes se atenderán a las siguientes condiciones:

a) Cada plan tendrá por ámbito una o más manzanas existentes completas. No obstante, el Ayuntamiento podrá admitir que un plan abarque solo parte de una manzana, siempre que su ámbito sea continuo, supere los 30.000 metros cuadrados, tenga un contorno regular, mantenga una relación lógica con el resto excluido y la nueva ordenación contemple la apertura de una calle que separe ambas partes.

Cuando ya se hubiera aprobado uno de estos planes especiales, podrán tramitarse otros que lo amplíen, sin limitación de superficie, y siempre y cuando el conjunto siga satisfaciendo las condiciones exigibles a la primera actuación.

A la superficie afecta por la renovación de usos podrá sumarse la necesaria dentro del mismo polígono industrial o de otro adecuado para ello, que se destine a la reubicación de empresas situadas dentro del área de renovación. Esta superficie no se tendrá en cuenta para la aplicación de lo dispuesto en las letras b) a f) de este apartado.

b) Tanto en los aspectos funcionales como ambientales o arquitectónicos se mantendrán unas relaciones adecuadas con los terrenos productivos y, en su caso, residenciales de su entorno. En particular, la ordenación garantizará la autonomía funcional del área renovada y la del suelo próximo que mantenga la ordenación anterior.

Con estos fines, el plan especial dispondrá los elementos de separación y protección que pudieran precisarse y resolverá la compatibilidad entre las circulaciones y el uso de los espacios libres del área transformada y del suelo industrial no renovado.

c) Se satisfarán las reservas de dotaciones públicas establecidas por la legislación urbanística en vigor en el momento de tramitarse el plan especial, sin disminuir en ningún caso el total de las delimitadas en el ámbito por el plan general ni asignar menos de un 14% de la superficie de este a equipamiento público, zonas verdes y espacios libres públicos.

Los planes podrán delimitar parcelas que agrupen los usos de equipamiento y de zona verde o espacio libre público, siempre que determinen el porcentaje correspondiente a cada destino.

El suelo calificado como equipamientos y espacios libres públicos se cederá al Ayuntamiento gratuitamente, libre de cargas y debidamente urbanizado. El plan especial podrá determinar la sustitución de la calificación, cesión y urbanización de esa superficie, en todo o en parte, por la ejecución de obras de urbanización o construcción de equipamientos con valor equivalente o por una cantidad en metálico que compensará al Ayuntamiento de la obtención y urbanización de suelos en el mismo polígono por procedimiento asistemático.

d) Los planes especiales de renovación considerarán como dominantes los usos productivos, a los que corresponderá al menos el 51% de la superficie edificable lucrativa material. No se admitirán actividades industriales convencionales, manufactureras o de almacenaje que puedan suponer problemas de convivencia con los usos terciarios o las actividades productivas de tecnología avanzada por razones de ruido, emisiones, tráfico, integración volumétrica y formal, etc.

En las bandas limítrofes con tejidos residenciales podrán contemplarse los usos que en el apartado 3.º del artículo 4.2.16 b) se admiten en las áreas de borde de la zona A6.

Si se disponen usos hoteleros, hosteleros, de ocio y otros análogos, se localizarán preferentemente en el perímetro del área, enfrentados a zonas convencionales de vivienda del plan general o junto a grandes vías primarias.

N P O B

Además de los equipamientos públicos que corresponda, se podrán prever usos de equipamiento privado relacionados con la actividad dominante en el sector o en sus inmediaciones.

e) La regulación de las condiciones de la edificación lucrativa se atenderá a los parámetros establecidos por estas normas para la zona A2.

Para calcular la edificabilidad homogénea y el aprovechamiento medio del ámbito de renovación de usos se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos por el artículo 5.4.5.4.4 de las normas del plan general.

Los planes especiales podrán elevar la edificabilidad lucrativa material de sus ámbitos hasta 2,25 m²/m² en el grado 1.º o 1,80 m²/m² en el 2.º, aplicados sobre el suelo industrial neto previo a la reforma, con el fin de adaptarla a las necesidades de los nuevos tipos y facilitar la renovación de la urbanización.

Se cederá gratuitamente y libre de cargas al Ayuntamiento suelo capaz de soportar el 10% de la diferencia entre el aprovechamiento medio anterior y el resultante de la nueva ordenación. Podrá convenirse que esta cesión se sustituya por una compensación en metálico.

f) Los planes especiales y los proyectos de urbanización que los desarrollen contemplarán la dotación de las infraestructuras y los servicios urbanos precisos para atraer las actividades productivas avanzadas a que se destinará parte de sus parcelas lucrativas (telecomunicaciones; producción y distribución de energía, con uso preferente de fuentes renovables; climatización, con aplicación de criterios de ahorro energético; sistemas de alumbrado público; recogida selectiva y recuperación de residuos; seguridad; movilidad y accesibilidad; gestión del tráfico y elementos de localización geográfica, etc.).

g) Los planes especiales incluirán todos aquellos estudios específicos que el Ayuntamiento considere procedentes en función de las circunstancias concretas que se verifiquen y, en particular, los referidos a accesibilidad y estacionamiento, adecuación de las redes de suministro y evacuación, relación con los tejidos industriales y residenciales próximos y posible contaminación del suelo por industrias anteriores.

h) Cada plan especial de renovación de usos se tramitará en una sola etapa y en una sola fase de urbanización, formulándose un proyecto de reparcelación y otro de urbanización. Podrán excluirse de la unidad de ejecución aquellas parcelas que soporten usos compatibles con la nueva ordenación cuando vayan a mantenerse en sus usos y limitaciones de aprovechamiento anteriores.

i) Los planes especiales de renovación de usos podrán tramitarse de oficio o a instancia de los particulares. En este último caso, su tramitación requerirá la conformidad de los propietarios del 60% de la superficie calificada como A6 que se incluya y de todos los dueños de inmuebles que contengan actividades en funcionamiento o que hayan dejado de ejercerse hace menos de doce meses; a estos efectos, se entenderá que el período de suspensión de la actividad comienza en la fecha de baja en el impuesto de actividades económicas, salvo que conste el cese de hecho en el ejercicio de la actividad en una fecha anterior. Se requerirá también la conformidad de todos los titulares de actividades en funcionamiento que no sean propietarios del suelo, salvo que pueda suponerse la expiración de sus contratos antes de la ejecución del plan.

En el procedimiento se dará audiencia a todos los titulares de actividades que estén en funcionamiento en el ámbito, aunque no fueran propietarios de los inmuebles donde se sitúan, y a los trabajadores que estuvieran empleados en ellas, con objeto de que la Corporación pueda valorar en todo su alcance los efectos económicos y sociales de la actuación.

En los procedimientos de iniciativa particular, el Ayuntamiento podrá decidir motivadamente la incorporación de parcelas exteriores al ámbito propuesto, aun sin la conformidad de sus titulares.

j) El Ayuntamiento podrá denegar la delimitación de un área de renovación por no encontrar oportuna la transformación propuesta o imponerle las condiciones que considere procedentes.

2. Independientemente de la tramitación de planes especiales de renovación de usos, el Ayuntamiento podrá aprobar planes especiales de infraestructuras, avances



de ordenación vinculantes u orientativos para futuros planes especiales y estudios de detalle, estudios de tráfico o proyectos de obras de urbanización que afecten a polígonos industriales con el nivel de definición y eficacia propio del instrumento utilizado.

Artículo 4.2.17. *Zona A-6, grado 1.º: polígonos de Malpica y Cogullada.*

1. Tipo de edificación:

El tipo de edificación dominante dispone los bloques o pabellones destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios, etc.), como cuerpos representativos que dan fachada a la vía principal con la que linda la parcela, con un adecuado tratamiento arquitectónico, y urbanización y ajardinamiento de los retranqueos, separados del viario mediante cerramientos transparentes; tras los cuerpos representativos, se sitúan las naves y los elementos funcionales del proceso industrial.

El tipo incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras formando hileras o manzanas (naves nido) que cumplan las condiciones indicadas en estas normas.

Cuando los usos estén admitidos en la zona pero no se acomoden al tipo de edificación dominante, podrán construirse edificios compactos desarrollados en una o más plantas en toda su superficie o agregaciones de edificios, siempre que satisfagan las condiciones contenidas en este artículo.

2. Edificios multiempresariales:

Los edificios compactos divididos en plantas en toda su superficie podrán albergar más de una empresa, siempre que su parcela tenga las dimensiones mínimas a efectos de segregación y parcelación y que a ninguna empresa le corresponda una superficie construida inferior a 175 metros cuadrados. Para calcular esta superficie construida, se sumará a la privativa de cada local la parte proporcional de la correspondiente a los servicios comunes del edificio que por su ubicación y características consuman edificabilidad.

Para su implantación se tramitará un estudio de detalle en el que se especificarán los usos admitidos en los locales previstos y se justificará su compatibilidad y la adecuada dotación de estacionamientos y plazas de carga y descarga.

En la licencia urbanística de estos edificios multiempresariales constará la obligación para su titular de solicitar expresamente ante el Registro de la Propiedad la inscripción de los usos admitidos en virtud del estudio de detalle aprobado y la incompatibilidad con el uso residencial.

3. Parcela mínima:

A efectos de segregación y parcelación, se considerarán las siguientes dimensiones mínimas de las parcelas resultantes, según el tipo de manzana indicado en los planos de ordenación y regulación del suelo:

- Manzanas de tipo A: 500 metros cuadrados, con frente mínimo de 10 metros y forma que permita inscribir en su interior un círculo de 10 metros de diámetro.
- Manzanas de tipo B: 3.000 metros cuadrados, con frente mínimo de 30 metros y forma que permita inscribir en su interior un círculo de 30 metros de diámetro.
- Manzanas de tipo C: 1.000 metros cuadrados, con frente mínimo de 15 metros y forma que permita inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.
- Manzanas de tipo D: 6.000 metros cuadrados, con frente mínimo de 50 metros y forma que permita inscribir en su interior un círculo de 50 metros de diámetro.

Las parcelas deberán tener forma regular tan próxima al rectángulo como permitan las condiciones de la matriz y sus dimensiones permitirán satisfacer las condiciones de posición de los edificios establecidas por estas normas.

Podrán edificarse parcelas con dimensiones inferiores a las indicadas cuando estén inscritas en el Registro de la Propiedad como fincas independientes antes de la aprobación inicial de la modificación 163 del Plan General, siempre que sean colindantes con otras que ya estén edificadas o tengan las dimensiones mínimas a efectos de segregación y parcelación. Si no es así, se exigirá la normalización y agrupación de fincas.



4. Condiciones de dimensión y aprovechamiento:

4.1. Retranqueos:

Las nuevas construcciones respetarán los siguientes retranqueos, salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se indiquen dimensiones mayores:

- Retranqueos frontales: 5 metros.
- Retranqueos posteriores: 5 metros.
- Retranqueos laterales:

- Parcelas en manzanas de tipo A (edificios obligatoriamente entre medianeras): 0 metros entre parcelas edificadas y 3 metros en linderos exteriores de las agrupaciones.
- Resto de tipos: 3 metros.

Las bandas de suelo no edificado exigidas por los retranqueos mínimos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

Mediante estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la supresión de retranqueos laterales para promover edificios medianeros, conforme al artículo 4.2.2,6 y 7 de estas normas. Cuando entienda que las dimensiones de los solares así lo exigen, podrá condicionar la parcelación o la edificación a la aprobación de un estudio de detalle que suprima los retranqueos mutuos entre dos o más parcelas.

Mientras no se demuelan, los edificios afectados por retranqueos mínimos establecidos por el Plan General después de su construcción podrán mantenerse y utilizarse en iguales condiciones que los edificios conformes con el plan.

4.2. Ocupación sobre parcela neta:

La que resulte de los retranqueos mínimos.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

Solo se admitirán vuelos de la edificación cuando no invadan las bandas de retranqueo mínimo, salvo que se trate de los aleros de la cubierta. En ningún caso se admitirán vuelos sobre la vía pública.

4.3. Altura máxima:

En edificios industriales convencionales:

- 10,50 metros en naves.
- Tres plantas en edificios representativos antepuestos.

En otros edificios productivos destinados a usos admitidos en la zona A6, grado 1.º:

- Tres plantas y 13 metros.

En otros edificios productivos destinados a usos admitidos en las zonas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo como A6*, A6** y A6***, grado 1.º, y siempre que se cumplan las distancias mínimas entre edificios establecidas por el artículo 2.3 para la zona A2, grado 4.º:

- Cinco plantas y 21 metros.

La altura de la nave en edificios convencionales, las de las plantas en edificios de otro tipo, o la de determinados elementos funcionales de las instalaciones podrán sobrepasar los límites indicados cuando el Ayuntamiento considere justificada su necesidad por el sistema constructivo empleado o las condiciones de la actividad.

4.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1,50 m²/m².

No se incluirá en el cálculo de la edificabilidad consumida la superficie de los forjados técnicos intermedios en silos de almacenamiento automático o semiautomático cuando no sean transitables por personas salvo en labores de mantenimiento.

Cuando lo exija la actividad proyectada, el Ayuntamiento podrá autorizar en las áreas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo como A6*, A6** y A6***, grado 1.º, la construcción de edificios que alcancen una edificabilidad de 2'25 m²/m², compensando el propietario el incremento con respecto al límite genérico con una cantidad en metálico, que se abonará al Ayuntamiento conforme al procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de las normas.

5. Cerramientos:

Toda parcela deberá separarse de las calles mediante cerramientos formados por un zócalo de hormigón o fábrica de 0,50 metros de altura máxima, y, sobre él, una verja metálica o cierre traslúcido o vegetal, cuya coronación se situará a una altura máxima de 2,20 metros con respecto a la acera.



Sobre los linderos laterales y posteriores que no recaigan al espacio público, podrán construirse cierres con altura máxima de 2,20 metros, sin limitación para la altura de sus componentes opacos.

El cerramiento de las parcelas podrá integrar armarios de contadores.

El Ayuntamiento podrá aprobar un proyecto de cerramiento tipo para un polígono o parte de él al que se atenderán obligatoriamente los que en adelante construyan o reconstruyan las separaciones de sus parcelas con respecto a calles y terrenos laterales.

6. Condiciones de ornato:

Se recomienda la utilización de materiales y técnicas constructivas contemporáneas que expresen las necesidades y el funcionamiento de los procesos productivos y que tengan un fácil mantenimiento.

Los elementos anunciadores de las actividades y exposiciones comerciales podrán situarse en las bandas de retranqueo de las parcelas, siempre que queden completamente dentro de las alineaciones de estas y permitan, en su caso, la circulación interior de los vehículos de emergencia.

7. Condiciones de eficiencia energética y reutilización de residuos:

Todos los proyectos de obras de urbanización, edificación y actividad desarrollados en esta zona incorporarán un anejo donde se detallarán las medidas adoptadas para reducir los consumos de la actividad y las emisiones a la atmósfera; en él se incluirá el cálculo del ahorro y la reducción de emisiones que resulten de las soluciones técnicas adoptadas. Así mismo se acreditará que el ruido, las vibraciones y los humos y gases emitidos no causan efectos ambientales desfavorables sobre las áreas próximas de la ciudad ni empeoran las condiciones del propio polígono.

Con este fin se justificará el uso de las fuentes de energía menos contaminantes y más eficaces para cada proceso y se intentará reducir el consumo de energía mediante procesos de recuperación de los residuos energéticos (humos, vapores, etc.), y de producción propia (cogeneración, turbinas, paneles solares térmicos y fotovoltaicos, etc.). En particular, se aprovechará al máximo la iluminación natural de los espacios de trabajo y, cuando sea viable, se utilizarán las cubiertas de los edificios como soportes de placas solares térmicas para la producción de agua caliente y placas fotovoltaicas para la producción de energía eléctrica.

Se recomienda que las asociaciones de empresarios de cada polígono promuevan la constitución de comunidades energéticas locales que aprovechen para la producción de energía tanto las cubiertas de las construcciones como los excedentes de sus actividades u otros recursos que sean procedentes y dispongan las instalaciones precisas para el almacenamiento, la distribución y, si es posible, la exportación de energía a ámbitos exteriores.

Cuando disponga estas instalaciones el Ayuntamiento, utilizando cubiertas de equipamientos municipales, marquesinas sobre espacios libres u otros soportes, podrá suministrar energía a las empresas interesadas en los términos que establezca la ordenanza correspondiente.

Se contemplará, asimismo, el uso más eficiente del agua y se reducirá su consumo empleando la cantidad mínima y la calidad adecuada a cada proceso, y recuperando aguas para segundos usos mediante técnicas de depuración o reciclado del agua de refrigeración.

Se promoverá también la recogida selectiva, la gestión, el tratamiento y la reutilización de los residuos producidos por cada empresa, ya en sus propios procesos de fabricación, ya en coordinación con el resto de empresas del polígono o de otros polígonos vecinos, con el fin de reducir al máximo posible la emisión global.

Artículo 4.2.18. Zona A-6, grado 2.º: manzanas industriales compactas.

1. Tipo de edificación: Se incluyen naves aisladas, agrupadas o en fila, sin edificios representativos; edificios productivos compactos desarrollados en varias plantas, agregaciones de pabellones y naves en desarrollo horizontal, edificios entre medianeras y otros análogos, así como el modelo de naves con edificios representativos frontales que es dominante en el grado 1.º.

2. Edificios multiempresariales:

Igual que en A6, grado 1.º.



3. Parcela mínima: 1.000 metros cuadrados.

4. Condiciones de dimensión y aprovechamiento:

4.1. Retranqueos:

Las nuevas construcciones respetarán los siguientes retranqueos, salvo que en los planos de calificación y regulación del suelo se indiquen dimensiones mayores:

—10 metros a vial y 5 a otros linderos.

Las bandas de suelo no edificado exigidas por los retranqueos mínimos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

Se permiten las agrupaciones de edificios industriales de nueva construcción entre medianeras (naves nido), con arreglo a las condiciones generales de la zona A6.

Mediante estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la supresión de retranqueos laterales para promover edificios medianeros, conforme al artículo 4.2.2,6 y 7 de estas normas. Cuando entienda que las dimensiones de los solares así lo exigen, podrá condicionar la parcelación o la edificación a la aprobación de un estudio de detalle que suprima los retranqueos mutuos entre dos o más parcelas.

4.2. Ocupación sobre parcela neta: 90%.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

Solo se admitirán vuelos de la edificación cuando no invadan las bandas de retranqueo mínimo, salvo que se trate de los aleros de la cubierta. En ningún caso se admitirán vuelos sobre la vía pública.

4.3. Altura máxima:

La altura se justificará en razón de los requisitos funcionales de la actividad.

4.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1,20 m²/m².

No se incluirá en el cálculo de la edificabilidad consumida la superficie de los forjados técnicos intermedios en silos de almacenamiento automático o semiautomático cuando no sean transitables por personas salvo en labores de mantenimiento.

Cuando lo exija la actividad proyectada, el Ayuntamiento podrá autorizar en las áreas señaladas en el plano de calificación y regulación del suelo como A6*, A6** y A6***, grado 2.º, la construcción de edificios que alcancen una edificabilidad de 1,80 m²/m², compensando el propietario el incremento con respecto al límite genérico con una cantidad en metálico, que se abonará al Ayuntamiento conforme al procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de las normas.

5. Cerramientos:

Igual que en A6, grado 1.º.

6. Condiciones de ornato:

Igual que en A6, grado 1.º.

7. Condiciones de eficiencia energética y reutilización de residuos:

Igual que en A6, grado 1.º.