

PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA PLATAFORMA AGROALIMENTARIA EN ÉPILA (Zaragoza)

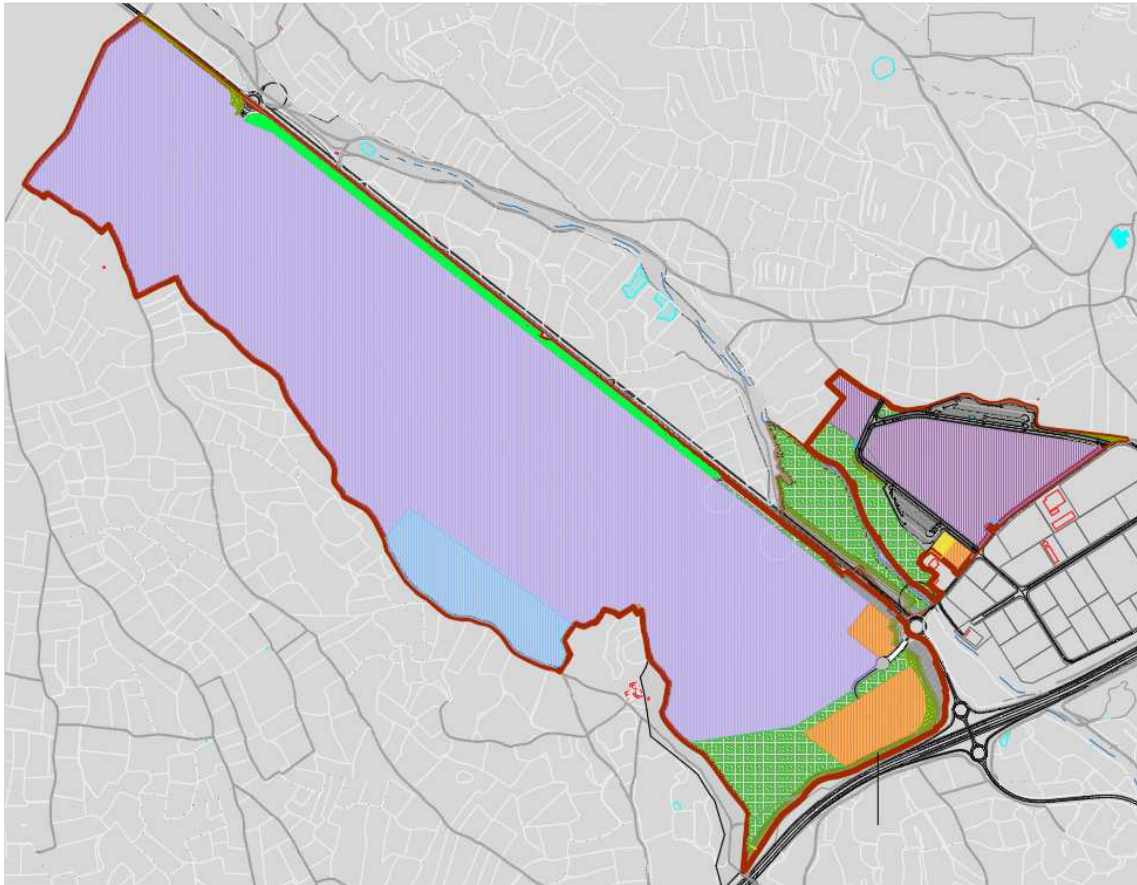
APROBACIÓN DEFINITIVA

Promotores:

Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Departamento de Economía, Industria y Empleo
Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.



Marzo 2019



PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA
LA IMPLANTACIÓN DE UNA PLATAFORMA
AGROALIMENTARIA EN ÉPILA (Zaragoza)
TOMO I
I.1.ACUERDO DE APROBACIÓN

APROBACIÓN DEFINITIVA

Promotores:

Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Departamento de Economía, Industria y Empleo
Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.



Marzo 2019

DEPARTAMENTO:

Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda

Referencia

DENOMINACIÓN:

Acuerdo del de marzo de 2019, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan de Interés General de Aragón, para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila (Zaragoza)

El Gobierno de Aragón, en su reunión del día el 27 de abril de 2017, acordó declarar el interés general del Plan para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el municipio de Épila (Zaragoza), por considerar que la implantación de esta plataforma ayudará sustancialmente a mejorar las carencias de la industria agroalimentaria en Aragón, actividad económica estratégica que representa el segundo sector fabril en nuestra Comunidad Autónoma. Asimismo, señala que la inversión tendrá gran relevancia en el desarrollo económico, social y territorial no sólo de Épila y de la Comarca de Valdejalón, sino de los municipios del entorno y en toda la Comunidad Autónoma de Aragón. Por último, destacaba que la creación estimada de empleo contribuirá al equilibrio y estructuración demográficos en este territorio posibilitando el rejuvenecimiento de la población y el acceso al mercado de trabajo de mano de obra femenina.

En cuanto a los proyectos mediante los que se preveía ejecutar el Plan y a efectos de los previstos en el artículo 35.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (en adelante TRLOTA), el Gobierno de Aragón indicó que estaría integrado por la ordenación pormenorizada a nivel de Plan Parcial, el Proyecto de reparcelación, el proyecto/s de urbanización, y los proyectos de construcción correspondientes a la primera y segunda etapa Plan.

El mencionado acuerdo del Gobierno de Aragón también definió la entidades locales que podían considerarse como afectadas, a los efectos previstos en el artículo 35 del TRLOTA y en la legislación urbanística y sectorial, incluyendo a estos efectos a los siguientes municipios: Almonacid de la Sierra, Alpartir, Bardallur, Calatorao, Chodes, Épila, La Almunia de Doña Godina, La Muela, Lucena de Jalón, Lumpiaque, Morata de Jalón, Plasencia de Jalón, Ricla, Rueda de Jalón, Salillas de Jalón, Santa Cruz de Grío, Urrea de Jalón, Muel y Alfamén.

Con anterioridad, en la sesión celebrada el 14 de febrero de 2017, el Gobierno de Aragón declaró de oficio el citado proyecto como Inversión de Interés Autonómico a los efectos previstos en el Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica de Aragón; declaración que conlleva el impulso preferente y urgente por las administraciones públicas aragonesas en sus

distintos trámites administrativos así como la reducción a la mitad de los plazos ordinarios de trámite en los procedimientos administrativos previstos en la normativa aragonesa, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos.

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 40 del TRLOTA y el 13 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, a efectos de la iniciación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, fue remitido el expediente al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental que, mediante Resolución de 8 de septiembre de 2017, notificó a la Dirección General de Ordenación del Territorio el resultado del trámite de consultas y el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Plan.

Mediante Orden VMV/1037/2018, de 14 de junio, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda publicada en el Boletín Oficial de Aragón número 118 de 20 de junio de 2018, se aprobó inicialmente el Plan de Interés General de Aragón para la implantación de una Plataforma Agroalimentaria en el término municipal de Épila (Zaragoza). A los efectos señalados en el TRLOTA y de la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, se procedió a la apertura de trámite de información y participación pública mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de Aragón, en "El Heraldo de Aragón" y en "El Periódico de Aragón" de 20 de junio de 2018, por plazo de 23 días hábiles.

Simultáneamente, por el mismo plazo, se sometió a los trámites de audiencia de las entidades locales afectadas, de consulta personalizada señalada por el órgano ambiental y se han recabado los informes preceptivos conforme a la normativa aplicable, así como aquellos otros cuya evacuación se ha considerado conveniente.

Con fecha 19 de junio de 2018, el Gobierno de Aragón procedió a tomar conocimiento de la Aprobación Inicial del Plan realizada por el Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, y se inició la fase de consultas e información pública, habiéndose solicitado los siguientes informes:

- Secretaría de Estado para el Avance Digital
- Ministerio de Defensa. Dirección General de Infraestructuras
- Secretaría de Estado de Energía
- Instituto Aragonés del Agua
- Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón. Protección Civil.
- Instituto Aragonés de Gestión Ambiental
- Asimismo, se realizaron las siguientes consultas personalizadas:
- Dirección General de Alimentación y Fomento Agroalimentario del Gobierno de Aragón
- Dirección General de Movilidad e Infraestructuras del Gobierno de Aragón.
- Asociación Naturalista de Aragón. ANSAR.





- Comisiones Obreras
- Confederación de Empresarios de Aragón.
- Confederación de la Pequeña y Mediana Empresa Aragonesa
- Confederación Hidrográfica del Ebro
- Consejo de Protección de la Naturaleza
- Dirección General de Cultura y Patrimonio del Gobierno de Aragón.
- Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza
- Ecologistas en Acción-Ecofontaneros
- Fundación Ecología y Desarrollo
- Sociedad Española de Ornitología (Seo-Birdlife)
- Unión General de Trabajadores

De forma paralela se inició un trámite de información y participación pública mediante Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio, publicado en el Boletín Oficial de Aragón de fecha 20 de junio de 2018, y remitido expresamente a:

- Servicio de Información y Documentación Administrativa
- Oficina Delegada de Calatayud
- Oficina Delegada de Tarazona
- Oficina Delegada de Ejea de los Caballeros
- Oficina Delegada de Jaca
- Oficina Delegada de Fraga
- Oficina Delegada de Barbastro
- Oficina Delegada de Alcañiz
- Oficina Delegada de Calamocha

De los diversos informes solicitados, consultas personalizadas y audiencia a las entidades locales del ámbito, han sido emitidos los siguientes: Instituto Aragonés del Agua, Dirección General de Cultura y Patrimonio, Dirección General de Movilidad e Infraestructuras (Carreteras), Dirección General de Justicia e Interior (Protección Civil), Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, Secretaría de Estado de Energía, Secretaría de Estado para el Avance Digital, Confederación Hidrográfica del Ebro, Confederación de Empresarios de Aragón (CEOE-Aragón), Unión General de Trabajadores (UGT-Aragón), Comisiones Obreras de Aragón y los Ayuntamientos de Urrea de Jalón, Rueda de Jalón y Calatorao.

En el periodo de información pública presentaron alegaciones Aguas de las Cuencas de España, S.A. (ACUAES), Hidrocantábrico Distribución Eléctrica, S.A.U.(HCDE), y D. Antonio Serrano Rodríguez.

Consta asimismo en el expediente el informe emitido por el Área Técnica I del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental en relación a la modificación del trazado de la vía pecuaria denominada "Cañada Real a Tabuena".

Mediante Resolución de 19 de noviembre de 2018, publicada en el Boletín

oficial de Aragón número 251 de 31 de diciembre de 2018, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental Ambiente formuló Declaración Ambiental Estratégica, conforme a la cual se considera ambientalmente compatible la aplicación del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila (Zaragoza) estableciendo una serie de determinaciones, que se asumen íntegramente en el presente Acuerdo.

Las consideraciones formuladas en los distintos informes recibidos han sido analizadas y tomadas en consideración en la redacción definitiva del presente Plan, tal y como consta en los informes jurídico y técnico que obran en el expediente administrativo. Las modificaciones realizadas y las prescripciones propuestas no alteran la estructura general del Plan y/o de los proyectos que forman parte sometidos a información pública. Con fecha 11 de marzo se ha emitido informe propuesta del Director General de Ordenación del Territorio.

A la vista de la documentación obrante en el expediente y atendidos los diversos informes emitidos por los órganos competentes resulta procedente aprobar el Plan de Interés General de Aragón y los diversos proyectos que lo integran y que comparten igualmente la calificación de proyectos de interés general, con los efectos que se determinan en el acuerdo de conformidad con su naturaleza.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 44.1.d) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón el establecimiento de módulos de reserva especiales por el Gobierno de Aragón previsto en la normativa urbanística en relación con actuaciones industriales podrá realizarse, en relación con Planes de Interés General de Aragón, en el acuerdo de aprobación definitiva de dichos instrumentos. En la memoria deberán justificarse específicamente dichos módulos de reserva especiales atendiendo a las necesidades funcionales del Plan de Interés General.

A estos efectos, es necesario llevar a cabo una modificación en lo que afecta a la dotación de estacionamientos, puesto que la aplicación genérica de lo requerido en la Ley Urbanística (una plaza por cada 100 m² edificables, el 50% de ellas en espacio de uso público) llevaría a prever un total de 7.728 plazas de aparcamiento en viales o espacios públicos y otros tantos en espacios privado, exigencia claramente desproporcionada respecto de las necesidades funcionales, que ya se conocen al estar determinada la capacidad, usos y número máximo de empleados en el subsector 1, el de mayor edificabilidad.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 46 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón se procede a declarar la utilidad pública o interés social de las expropiaciones necesarias para su ejecución y la de sus conexiones externas, llevando implícita la declaración de necesidad de ocupación. Además, se estima conveniente que estas expropiaciones tengan el carácter de urgentes, teniendo en cuenta la trascendencia de una rápida implementación del Plan, que por su propia relevancia ha sido declarado no sólo de interés general de Aragón, sino como inversión de interés autonómico, lo que supone una reducción





significativa de los plazos de su tramitación; todo ello justificado porque los efectos sobre el desarrollo económico, social y territorial de la ejecución del Plan se consideran de gran trascendencia para el ámbito autonómico.

El Gobierno de Aragón tiene la competencia para proceder a la aprobación definitiva del Plan de Interés General de Aragón de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.6 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre.

De acuerdo con estos antecedentes y cumplidos todos los trámites exigidos en el citado texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, a propuesta del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y previa deliberación del Gobierno de Aragón, en su reunión del día....., se adopta el siguiente

ACUERDO

Primero.- Aprobar el Plan de Interés General de Aragón para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila (Zaragoza), y los diversos Proyectos de Interés General que lo integran, de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre. Las Normas Urbanísticas se incluyen como Anexo I a este acuerdo.

Segundo.- Reconocer la consideración de proyectos de interés general integrante del Plan de Interés General de Aragón los siguientes:

Proyecto de Urbanización interior del sector 1

Proyecto de Urbanización exterior e infraestructuras

Proyectos de edificación con las siguientes denominaciones:

- Instalaciones
- Megaarea
- Gasolinera
- Cash&Carry
- Producto sin gluten
- Quesos
- Líquidos
- Pan y Derivados
- Centro logístico
- Elaborados
- Matadero de rumiantes
- Matadero de pavos
- Matadero de pollos
- Matadero de cerdos
- Subestación eléctrica

- Talleres generales e ingeniería
- Petfood
- Depuradora
- Potabilizadora
- Valorización energética de plásticos
- Edificio choferes
- Lavadero de camiones
- Centro Agrario
- Subproductos
- Lavadero de cajas
- Frutos secos
- Frutas y verduras
- Postres
- Taller de vehículos
- Abonos y semillas
- Fábrica de piensos
- Gas Natural Licuado

Tercero.- Aprobar con el carácter de directamente ejecutable el Proyecto de Urbanización interior del sector 1 y el Proyecto de Urbanización exterior e infraestructuras, conforme al artículo 47.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, así como de los siguientes proyectos ejecutivos de edificación, de conformidad con lo previsto en el apartado 2 del citado artículo 47:

- Proyecto de Talleres
- Proyecto de Lavadero de cajas
- Proyecto de centro agrario
- Proyecto de abonos y semillas

Cuarto.- Tomar conocimiento de que el resto de proyectos de edificación enumerados en el apartado segundo de este acuerdo, que disponen de informe favorable a su redacción básica, adquirirán la condición de proyectos directamente ejecutables cuando el proyecto ejecutivo obtenga informe favorable del Laboratorio de Calidad de la Edificación y sean aprobados por Acuerdo de Consejo de Gobierno de Aragón.

Quinto.- Asumir íntegramente las determinaciones de la declaración ambiental estratégica del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila (Zaragoza) promovido por los Departamentos de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y Economía, Industria y Empleo del Gobierno de Aragón y la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., realizada por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental mediante Resolución de 19 de noviembre de 2018, publicada en el Boletín oficial de Aragón número 251 de 31 de diciembre de 2018.





Sexto.- Aprobar el módulo de reserva especial de plazas de aparcamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 44.1 d del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, en los siguientes términos:

En la parcela PR-1 se reduce a 4000 plazas, de las cuales 2800 serán para turismos y 1200 para camiones, todas ellas a concretar en el interior de la parcela privativa.

En las parcelas T.1.1 y T.1.2. se mantiene el régimen requerido por el Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, pero la dotación exigible debe concretarse en el interior de dichas parcelas.

Séptimo.- Aprobar el texto del convenio a suscribir entre el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Épila para regular las cesiones obligatorias, la cesión del aprovechamiento, y el momento y condiciones de recepción de la urbanización del "Proyecto de interés general de Aragón para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila", y autorizar para su firma, en nombre del Gobierno de Aragón, al Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda. Se adjunta el texto el Convenio como Anexo II de este Acuerdo.

Octavo.- Autorizar la cesión del aprovechamiento urbanístico que le corresponde al Gobierno de Aragón a la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., de conformidad con lo previsto en el artículo 49 e) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

Noveno.- Resolver las alegaciones presentadas en el periodo de información pública, con la consiguiente respuesta razonada, conforme al informe técnico obrante en el expediente administrativo.

Décimo.- Las determinaciones de ordenación contenidas en el Plan de Interés General vincularán a los instrumentos de planeamiento de Épila y prevalecerán sobre los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón.

Undécimo.- De conformidad con lo señalado en el artículo 46 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón el presente acuerdo implica la declaración de utilidad pública o el interés social de las expropiaciones que, en su caso, sean necesarias para la ejecución del Plan y de sus conexiones externas, llevando implícita la declaración de necesidad de ocupación, en las condiciones establecidas por la legislación de expropiación forzosa. Estas expropiaciones tendrán el carácter de urgentes, por la trascendencia de una rápida implementación del Plan. Y el beneficiario de dichas expropiaciones será Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U..

Duodécimo.- Dar general conocimiento del presente acuerdo mediante su publicación en el Boletín Oficial de Aragón, en unión de sus normas urbanísticas, con la indicación de que contra este Acuerdo que agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, o bien, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-

administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su notificación o publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

Zaragoza, a de marzo de 2019

**EL CONSEJERO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO,
MOVILIDAD Y VIVIENDA,**

José Luis Soro Domingo

ANEXO I NORMAS URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO PRIMERO. 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, para la implantación de una Plataforma Agroalimentaria, en Épila, y tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones, públicos y privados, del Sector a que se refieren.

Regulan, así mismo, las condiciones de uso de los terrenos exteriores al sector y que quedan afectados por obras de conexión necesarias con los sistemas de infraestructuras procedentes.

Artículo 2. Vigencia y ejecutividad.

Sin perjuicio de las modificaciones que pudieran impulsarse respecto del PIGA, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA) aprobado por Decreto-Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón y modificado por Decreto Ley 1/2017, de 3 de febrero, del Gobierno de Aragón, y en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, su vigencia será indefinida, y su eficacia se iniciará tras la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del texto íntegro de sus normas.

No obstante lo anterior, una vez recibida por el Ayuntamiento de Épila la obra urbanizadora y los suelos objeto de cesión a favor de la administración municipal, en cumplimiento de lo determinado por el TRLOTA y TRLUA, así como por el Convenio Gobierno de Aragón – Ayuntamiento de Épila que se





incorpora como Anexo al Proyecto de Reparcelación (según contenido en trámite de aprobación), se entenderá que la ordenación urbanística aquí prevista se integra en el planeamiento municipal, habiendo adquirido 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 III del TÍTULO QUINTO 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 Épila 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 Plan y entendiendo que, en caso de contradicción, prima la documentación escrita sobre la gráfica, y dentro de la documentación gráfica la de escala más próxima a la realidad.

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

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 Épila.

CAPITULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 5. Clasificación y definición del sector objeto de ordenación.

Constituyen el Sector "Plataforma Agroalimentaria de Épila" los terrenos delimitados como tales en el plano de información PI-2, clasificados por las vigentes Normas Subsidiarias como Suelo No Urbanizable Genérico. El Sector está distribuido en dos subsectores separados entre sí por la carretera autonómica A-1305.

La superficie total del ámbito objeto de esta ordenación pormenorizada es de 2.419.670,57 m², de los que 2.067.218,19 m² corresponden al subsector 1 y los restantes 352.452,38 m² al subsector 2.

Artículo 6. Calificación del suelo.

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

a) Productivo (PR). Zona de parcelas con uso principal o característico productivo, destinados mayoritariamente a la implantación de actividades y procesos relacionados con la industria agro – alimentaria, así como aquellos otros, de carácter coadyuvante y complementario, también productivos, que expresamente se contemplan en las presentes Normas. La regulación pormenorizada de los usos y las características de la edificación se establece en las condiciones particulares de la zona y subzonas, y en las condiciones de la edificación de las presentes Normas, así como en el Plano O1. Se diferencian las subzonas:

Subzona PR1

Usos Productivos, grado 1

(superficie total 1.703.358,54 m²)

Subzonas PR2

Usos Productivos, grado 2

(superficie total 165.799,71 m²)

b) Terciario (T). Zona de parcelas que tienen uso principal o característico el hotelero, comercial, oficinas, recreativo, de servicios, u otros lucrativos





análogos, cuya regulación pormenorizada y características de la edificación, se establecen en las condiciones particulares de zona y subzona, y en las condiciones de la edificación de las presentes Normas, así como en el Plano O1. Se diferencian tres subzonas:

Subzona T1.1 (superficie 56.234,17 m²)

Subzona T1.2 (superficie 15.502,23 m²)

Subzona T2 (superficie 5.232,02 m²)

c) Infraestructuras (INF) es la destinada al emplazamiento de infraestructuras urbanas necesarias para el funcionamiento del ámbito, tales como centros de transformación, depósitos, centralización de antenas u otras análogas, así como instalaciones de servicios relacionados con las mismas, sin perjuicio del derecho que asiste a los operadores para ocupación del resto de dominios público y privado del Sector, garantizado en el artículo 34.3 de la Ley 9/2914, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Se integran en esta zona las subzonas INF1, INF2 e INF3, cuya superficie total es de 999,18 m².

d) Sistema local de espacios libres y zonas verdes (DV). Integrado por las parcelas sujetas a cesión a favor de la administración, destinadas a espacios libres: parques y jardines, plazas y áreas peatonales o de juego. Se integran en esta zona las subzonas DVZV1, DVZV2, DVZV3.1, DVZV3.2, DVZV4, DVZV5, DVZV6, DVEL1 y DVEL2; cuya superficie total es de 242.630,03 m²

e) Sistema de Equipamientos (DE). Integrado por los suelos de cesión obligatoria y gratuita a favor de la administración, como parte de las reservas dotacionales del sector. Se integra en esta zona la subzona DEEQ1, cuya superficie es de 3.346,96 m²

f) Sistema de Servicios Urbanos (DISU). Integrado por suelos sujetos a cesión a favor de la administración, destinados a infraestructuras de servicios urbanos. Se integra en esta zona la subzona DISU-1, cuya superficie es de 101.697,37 m².

g) Sistema viario y de aparcamientos (DIVI y DIAP). Constituido por los suelos de dominio y uso público destinados a circulación de peatones y vehículos, con una superficie de 45.617,67 m², y por las áreas de aparcamiento público en superficie, también sujetas a cesión gratuita a favor de la administración municipal, cuya superficie total es de 30.971,40 m². En este sistema se integran las subzonas DI-VI-1, DI-VI-2 y DI-VI-3, que corresponden con el viario interior del sector y el camino rural que discurre por el lindero suroeste del subsector 1 respectivamente, y las subzonas DI-AP-1 y DI-AP-2, que corresponden a áreas de aparcamiento público.

Artículo 7. Titularidad del suelo.

Los suelos a que afecta el PIGA han sido obtenidos por expropiación, siendo beneficiario de la misma la sociedad instrumental del Gobierno de Aragón Suelo y Vivienda de Aragón SLSU. Como excepción a este proceso expropiatorio se encuentran los de titularidad de la Corporación Alimentaria Guissona, liberada de dicho proceso, en cumplimiento todo ello del Convenio

suscrito y referido en la Memoria de este Documento, y de los acuerdos subsiguientes adoptados para su efectividad. Posteriormente los suelos de titularidad de SVA han sido transmitidos a Corporación Alimentaria Guissona.

En cualquier caso, constituirán suelo público, con carácter permanente, el conjunto de terrenos calificados como Sistema Local de Espacio Libre (DV-ZV y DV-EL), Sistema Local de Equipamiento (DE-EQ), Sistema Local de Servicios Urbanos (DI-SU), y Sistema Viario (DI-VI) y Aparcamientos en vía pública (DI-AP).

Constituyen suelos privados, o privatizables, los susceptibles de aprovechamiento urbanístico lucrativo, calificados como Productivos (PR), Terciario (T) e infraestructuras (INF).

Artículo 8. Unidades de ejecución y sistema de actuación.

Se configura una única unidad de ejecución que se desarrollará mediante el sistema de Cooperación, sin perjuicio de la previsión de ejecución por fases, en cuanto a la obra urbanizadora, según se contempla en el específico Proyecto de Urbanización integrado en el PIGA.

Artículo 9. Proyecto de urbanización.

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

Artículo 10. Proyecto de Reparcelación.

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

Artículo 11. 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 Plan, 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 TRLOTA.

CAPITULO TERCERO. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN.

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

Artículo 12. Alineación viaria

La posición de las edificaciones respecto a la alineación oficial será la que derivé 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, con las excepciones determinadas para cada subzona.

Artículo 13. Aparcamientos.

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

- a.) Respecto del suelo de uso productivo integrado en el subsector 1, zona PR1, en atención al estudio de tráfico realizado, que cuantifica el número de vehículos turismos que se prevé demandarán plaza de estacionamiento (empleados y visitantes), así como del correspondiente a vehículos pesados se exigirá un mínimo de 2.800 plazas para turismos más otras 1.200 plazas para vehículos pesados, todas ellas en el espacio privativo de la referida subzona y uso.
- b.) Respecto del suelo calificado para uso terciario en el subsector 1, subzonas T1.1 y T1.2, se exigirá una plaza de estacionamiento por cada 100 m² edificables, todas las cuales deberán ubicarse en el espacio privativo de las parcelas destinadas a este uso.
- c.) Respecto de las parcelas de uso productivo y terciario situadas en el subsector 2, zonas PR2 y T2, la dotación mínima exigible es de una plaza de estacionamiento por cada 100 m² edificables, el 50% de las cuales deberán ubicarse en espacios de uso público y el 50% restante en el interior de las parcelas privativas.
- d.) Respecto de las parcelas de uso equipamiento, en cualquiera de las subzonas, la dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por

cada 100 m² edificables, el 50% de las cuales deberá ubicarse en espacios de uso público y el 50% restante en el interior de cada una de las parcelas.

- e.) Respecto de las parcelas destinadas al uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos no será exigible previsión de plazas de aparcamiento, ni en interior de parcelas ni en viarios ni espacios públicos.

Los pasillos de circulación en estacionamientos, interiores a parcelas o en espacios públicos, tendrán una anchura mínima de 4,50 mts si son de sentido único de circulación y de 6,50 mts si son de doble sentido.

Las rampas de acceso, si las hubiera, tendrá una pendiente máxima del 15% en los tramos rectos y del 13% en los curvos en el caso de que solo sean de uso para turismos. Si lo fueran para vehículos pesados las máximas serán del 8% y del 5% respectivamente.

Tanto las plazas en espacio público como en las parcelas de usos productivos, terciario y dotacional, tendrán una dimensión mínima de 4,75 m por 2,50 m., cuando se destinen a turismos. Al menos el 2,5% de todas las plazas destinadas a turismos (interiores y exteriores a parcelas) estarán reservadas para personas con movilidad reducida y deberán tener una dimensión mínima 5,00 m de longitud por 2,75 m de ancho, más una zona de aproximación y transferencia lateral de 1,50 m. Las plazas destinadas a vehículos pesados tendrán una dimensión mínima de 9,00 m por 3,00 m.

La definición de las plazas de aparcamiento en viarios y espacios públicos, que figura en el plano PO-1 como subzonas AP, tiene carácter meramente orientativo, debiendo concretarse en el proyecto de urbanización, sin que en ningún caso pueda disminuirse el número mínimo de plazas regulado en este PIGA como mínimo para zonas públicas.

Sección segunda. Condiciones comunes a las distintas zonas.

Artículo 14. Cómputo de aprovechamiento.

No se tendrá en cuenta, a efectos del cálculo del aprovechamiento del sector, ni de la edificabilidad consumida en cada parcela, la superficie construida de aquellos elementos destinados a instalaciones generales de la urbanización ni la de las parcelas destinadas a usos dotacionales de carácter público. Tampoco computarán como tales las superficies edificadas en parcelas privativas destinadas a usos de aparcamiento, trastero o instalaciones de cualquier tipo, incluidas las de evacuación de emergencia o intercomunicación entre edificios, siempre que estén situadas en planta inferior a la baja.

Artículo 15. Cómputo de la edificabilidad.

Tanto en las parcelas de uso lucrativo como en las destinadas a equipamientos, computará como superficie edificada toda aquella que se proyecte en plantas baja o superiores, que sean transitables, cubiertas y cerradas, dentro del perímetro exterior de cada planta, y cualquiera que sea el uso a que se destine. No se incluirán en el cómputo de edificabilidad los espacios ocupados por porches o cubiertos abiertos sitios en Planta Baja, ni las plantas





bajas abiertas y diáfanos, ni las terrazas situadas en plantas sobre la baja, siempre que estén abiertas y sean de profundidad inferior a 2,00 mts.

En plantas inferiores a la baja quedarán excluidas del cómputo de edificabilidad las superficies destinadas a estacionamientos, almacenes, locales destinados a instalaciones (tales como climatización, prevención, recogida de residuos, y similares que no requieren presencia permanente de personas), ni tampoco los espacios para su intercomunicación, o con otras edificaciones. Las superficies destinadas al resto de usos, aun situados bajo planta baja, entrarán en cómputo de edificabilidad.

Artículo 16. Cerramientos de parcelas.

En el caso de que se proyecten cerramientos de las parcelas, que no son exigibles, no podrán ser opacos a vistas en una altura superior a 1,50 mts, pudiendo llegar hasta un total de 3,00 mts de altura máxima mediante barandillas, verjas u otros elementos permeables a vistas y, también, mediante elementos vegetales, aunque estos no resulten permeables a vistas.

Artículo 17. Condiciones estéticas.

Para lo no regulado en estas normas se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Épila o en el Plan General de Ordenación Urbana que, en su caso, las sustituya.

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.

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

Artículo 18. Condiciones higiénico sanitarias.

Se estará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Épila. Respecto a los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado se estará a lo dispuesto en el Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado. Respecto de los vertidos a dominio público hidráulico, se estará a lo dispuesto en el R.D. 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 846/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminares, I, IV, V, VI Y VIII, de la Ley 29/1985, de 2 de agosto de Aguas y el R.D. 1620/2007, 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, 2.1, 2.2 y 2.3, Anexo I.A. Además de cualesquiera otras determinaciones obligatorias contenidas en Normativas Sectoriales.

Vertidos Prohibidos: Ninguna persona física o jurídica descargará, depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contengan:

Plomo (expresado en Pb), 0,1 mg/l.

Arsénico, 0,2 mg/l.

Selenio, 0,05 mg/l.

Cromo 0,05 mg/l.

Ácido cianhídrico 0,01 mg/l.

Fluoruros 1,5 mg/l.

Cobre 0,05 mg/l.

Hierro 0,1 mg/l.

Manganeso 0,05 mg/l.

Compuestos fenólicos 0,001 mg/l.

Sección tercera. Condiciones particulares de la Zona Usos Productivos grado 1 (PR 1).**Artículo 19.** Condiciones de uso.

El uso principal para la zona PR 1, cuya superficie total es de 1.708.547,72 m², es el Industrial relacionado con el ciclo completo de procesos agroalimentarios (matadero de animales, elaboración, envasado, almacenamiento, distribución de productos, ...).

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, equipamientos y servicios, incluso de carácter personal, o suministro de carburantes para uso propio. También se considera compatible el uso comercial, entendido como venta al por mayor, y el de vivienda





destinada a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en la instalación general, con una limitación máxima de una vivienda por cada 10.000 m² construidos destinados al resto de usos admitidos.

Se consideran usos prohibidos: los industriales ajenos al principal, salvo talleres o almacenes vinculados a los usos permitidos, o relacionados con su mantenimiento.

Artículo 20. Condiciones de las parcelas.

No serán autorizables segregaciones respecto de la parcela que inicialmente integra esta subzona PR 1, salvo que se garanticen accesos adecuados desde vía pública, así como posibilidad de conexión a redes urbanísticas (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc.). En ningún caso se autorizarán segregaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 30.000 m² o que no cumplan, por si mismas, las determinaciones y limitaciones propias de esta subzona (ocupación, edificabilidad, retranqueos, etc.)

Artículo 21. Condición de Planta Baja.

En la Zona PR 1, la cota del pavimento de la planta considerada como baja se situará entre los niveles -0,75 mts y +1,50 mts, medidos respecto de la rasante interior determinada con concreción en el Proyecto de Urbanización que le afecte (general o de acondicionamiento interior). Cuando, por razón de las pendientes contempladas en dichos proyectos, un cuerpo edificado independiente esté afectado por cotas de altimetría diversa, se tomará como referencia de cota 0,00, la media de las envolventes de su fachada, sin que en ningún caso sea admisible que algún punto de pavimento de la planta considerada como baja quede fuera del rango definido para esta (-0,75 mts - +1,50 mts), lo que, en su caso, podrá requerir edificios escalonados o, si no se optase por el escalonamiento, considerar a los solos efectos urbanísticos (cómputo de alturas, edificabilidad, usos, etc) como planta sótano o planta primera las partes que queden por debajo, o por encima, del rango antes referido (-0,75 +1,50), sin que tal circunstancia afecte a otras determinaciones (prevención, seguridad, etc) que seguirán dependiendo de la realidad física.

Artículo 22. Condiciones de ocupación

La ocupación máxima autorizada en la zona PR 1 será del 80%, debiendo respetarse retranqueos mínimos de 6,00 mts libres de edificación, respecto de la alineación con el viario y cualquiera de los linderos de parcela.

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 23. Condiciones de alturas.

El número máximo de plantas autorizables sobre rasante será de tres, incluida la baja. Con carácter general la altura máxima autorizable será de 14,50 mts, medidos respecto de la cota 0,00, según se determina conforme a lo señalado en el artículo 22, y hasta arranque de cerchas o cara inferior del último forjado o cubierta, cuya cumbrera no podrá superar en más de 6,00 mts. el límite anterior. Por razones funcionales de la instalación podrán autorizarse alturas superiores con el sólo límite de la necesidad justificada, siempre que tal excepción no afecte a un porcentaje superior del 10% de lo ocupado por las edificaciones en su conjunto.

La altura libre mínima en cualquiera de las plantas en uso industria o similar será de 4,00 mts, de 2,50 para usos de vivienda, garaje, almacenes, cuartos de instalaciones y usos análogos, y de 3,50 mts para los demás usos autorizados. Estas alturas libres mínimas podrán reducirse puntualmente, en 25 cms, por razón de elementos funcionales tales como jácenas de cuelgue, conductos de instalaciones u otros análogos.

Artículo 24. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela es la que resulte de aplicar el índice de 0,80 m² techo / m² de suelo, lo que supone una edificabilidad total, y aprovechamiento, de 1.366.838,18 m².

Artículo 25. Condiciones de urbanización.

En tanto se mantenga la misma titularidad de las parcelas PR 1, T1-1 y T1-2, en orcen a evitar la ineficiente construcción de dos instalaciones de depuración, se permitirá la conexión del vertido de pluviales y de residuales de las parcelas T1.1 y T1-2 a la red interior de la parcela PR1, bien mediante galería construida bajo el vial privado de uso público que las separa, bien mediante la oportuna autorización administrativa de ocupación de subsuelo, si fuese bajo espacios libres o viales de titularidad pública.

A ambos lados del oleoducto que atraviesa la zona PR1 por su extremo Noroeste, y hasta una distancia de diez metros al eje de la tubería, queda prohibido cualquier tipo de construcción o edificación, así como efectuar acto alguno que pudiera dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones.

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.

Sección cuarta. Condiciones particulares de la Zona Usos Productivos grado 2 (PR 2).**Artículo 26. Condiciones de uso.**

El uso principal para la zona PR 2, en la que se integran las subzonas PR2.1 y PR2.2, y cuya superficie total es de 165.799,71 m², es el industrial





complementario y coadyuvante de la dominante agroalimentaria, sea de fabricación, elaboración, servicios, talleres, almacenamiento o distribución.

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, equipamientos y servicios, incluso de carácter personal. También se considera compatible el uso comercial, entendido como venta al por mayor, y el de vivienda destinada a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en la instalación general, con una limitación máxima de una vivienda por parcela o una cada 10.000 m² construidos para el resto de usos admitidos, si con ello resultase un número superior

Artículo 27. Condiciones de las parcelas.

La parcela mínima en la zona PR 2 será de 3.000 m², sin que ello impida la promoción de agrupaciones de naves de menor superficie, entre medianeras (naves nido), en régimen de propiedad horizontal, sobre parcelas que cumplan la condición de parcela mínima.

Artículo 28. Condición de Planta Baja.

En la Zona PR 2, la cota del pavimento de la planta considerada como baja se situará entre los niveles -0,75 mts y +1,50 mts, medidos respecto de la rasante del vial que les dé acceso, tomada en el centro de la longitud de fachada de cada parcela. En los supuestos de parcelas con frente a dos fachadas enfrentadas la referencia de cota rasante se tomará en cada uno de los viales, respecto de los edificios que den frente a ellos. En ningún caso será admisible que algún punto de pavimento de la planta considerada como baja quede fuera del rango definido para esta (-0,75 mts - +1,50 mts) lo que, en su caso, podrá requerir edificios escalonados o, si no se optase por el escalonamiento, considerar a los solos efectos urbanísticos (cómputo de alturas, edificabilidad, usos, etc) como planta sótano o planta primera las partes que queden por debajo, o por encima, del rango antes referido (-0,75 +1,50), sin que tal circunstancia afecte a otras determinaciones (prevención, seguridad, etc) que seguirán dependiendo de la realidad física.

Artículo 29. Condiciones de ocupación

La ocupación máxima autorizada en la zona PR 2 será del 80%, debiendo respetarse retranqueos mínimos de 3,50 mts libres de edificación, respecto de cualquiera de los linderos de parcela.

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 3,00 mts respecto de cualquier otra edificación, en orden a garantizar circulación perimetral de vehículos en el interior de la parcela.

Artículo 30. Condiciones de alturas.

El número máximo de plantas autorizables será de tres, incluida la baja. Con carácter general la altura máxima autorizable será de 14,50 mts, medidos

respecto de la cota 0,00, según se determina conforme a lo dispuesto en el artículo 29, y hasta arranque de cerchas o cara inferior del último forjado o de cubierta, cuya cumbrera no podrá superar en más de 6,00 mts el límite anterior. Por razones funcionales de la instalación podrán autorizarse alturas superiores con el sólo límite de la necesidad justificada, siempre que tal excepción no afecte a un porcentaje superior del 10% de lo ocupado por las edificaciones en su conjunto.

La altura libre mínima en cualquiera de las plantas en uso industria o similar será de 4,00 mts, de 2,50 para usos de vivienda, garaje, almacenes, cuartos de instalaciones y usos análogos, y de 3,50 mts para los demás usos autorizados. Estas alturas libres mínimas podrán reducirse puntualmente, en 25 cms, por razón de elementos funcionales tales como jácenas de cuelgue, conductos de instalaciones u otros análogos.

Artículo 31. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela es la que resulte de aplicar el índice de 1,00 m² techo / m² de suelo, lo que supone una edificabilidad total, y aprovechamiento, de 165.799,71 m²

Sección quinta. Condiciones particulares de la Zona Usos Terciarios grado 1 (T 1).

Artículo 32. Condiciones de uso

Los usos admitidos en la zona T1, en la que se integran las subzonas T1.1 y T1.2 y cuya superficie total es de 69.928,98 m², son los hoteleros, hosteleros, comercial, oficinas, recreativos, espectáculos, deportivos, suministro de combustible al público y, en general, cualesquiera otros del mismo carácter terciario. No serán autorizables los industriales, talleres, almacenes y viviendas, salvo que esté vinculada al uso principal, destinada a guarda, y solo una por parcela, o una por cada 15.000 m² edificados en resto de usos autorizados, si resultara número mayor.

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

Artículo 33. Condiciones de las parcelas.

No serán autorizables segregaciones respecto de la parcela que inicialmente integra esta subzona T1, salvo que se garanticen accesos adecuados desde vía pública, así como posibilidad de conexión a redes urbanísticas (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc.). En ningún caso se autorizarán segregaciones de las que resulten parcelas de superficie inferior a 5.000 m² o que no cumplan, por sí mismas, las determinaciones y limitaciones propias de esta subzona (ocupación, edificabilidad, retranqueos, etc.)

Artículo 34. Condición de Planta Baja.

En la Zona T 1, la cota del pavimento de la planta considerada como baja se situará entre los niveles -0,75 mts y +1,50 mts, medidos respecto de la rasante



interior determinada con concreción en el Proyecto de Urbanización que le afecte (general o de acondicionamiento interior). Cuando, por razón de las pendientes contempladas en dichos proyectos, un cuerpo edificado independiente esté afectado por cotas de altimetría diversa, se tomará como referencia de cota 0,00, la media de las envolventes de su fachada, sin que en ningún caso sea admisible que algún punto de pavimento de la planta considerada como baja quede fuera del rango definido para esta (-0,75 mts - +1,50 mts) lo que, en su caso, podrá requerir edificios escalonados o, si no se optase por el escalonamiento, considerar a los solos efectos urbanísticos (cómputo de alturas, edificabilidad, usos, etc) como planta sótano o planta primera las partes que queden por debajo, o por encima, del rango antes referido (-0,75 +1,50), sin que tal circunstancia afecte a otras determinaciones (prevención, seguridad, etc) que seguirán dependiendo de la realidad física.

Artículo 35. Condiciones de ocupación

La ocupación máxima autorizada en la zona T1 será del 50%, debiendo respetarse retranqueos mínimos de 6,00 mts libres de edificación, respecto de la alineación con viario y de cualquiera de los linderos de parcela.

Artículo 36. Condiciones de alturas.

El número máximo de plantas autorizables será de cuatro, incluida la baja, con una altura reguladora máxima de 16,00 mts, medidos respecto de la cota 0,00, según se determina conforme a lo dispuesto en el artículo 35, y hasta arranque de aleros o cara inferior del último forjado o de cubierta, cuya cumbre no podrá superar en más de 4,00 mts el límite anterior.

La altura libre mínima en cualquiera de las plantas será de 2,50 para usos de vivienda, garaje, almacenes, cuartos de instalaciones y usos análogos; y de 3,50 mts para los demás usos autorizados. Estas alturas libres mínimas podrán reducirse puntualmente, en 25 cms, por razón de elementos funcionales tales como jácenas de cuelgue, conductos de instalaciones u otros análogos.

Artículo 37. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela es la que resulte de aplicar el índice de 0,65 m² techo / m² de suelo, lo que supone una edificabilidad total, y aprovechamiento, de 45.453,83 m².

Sección sexta. Condiciones particulares de la Zona Usos Terciaros grado 2 (T 2).

Artículo 38. Condiciones de uso

Los usos admitidos en la zona T2, cuya superficie total es de 5.232,02 m², son los hoteleros, hosteleros, comercial, oficinas, recreativos, espectáculos, deportivos y, en general, cualesquiera otros de carácter terciario. No serán autorizables los industriales, talleres, almacenes y viviendas, salvo que esté vinculada al uso principal, destinada al guarda, y solo una por parcela.

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

Artículo 39. Condiciones de las parcelas.

La parcela mínima en la zona T 2 será de 1.000 m².

Artículo 40. Condición de Planta Baja.

En la Zona T 2, la cota del pavimento de la planta considerada como baja se situará entre los niveles -0,50 mts y +1,00 mts, medidos respecto la rasante del vial que les dé acceso, tomada en el centro de la longitud de fachada de cada parcela. En los supuestos de parcelas con frente a dos fachadas enfrentadas la referencia de cota rasante se tomará en cada uno de los viales, respecto de los edificios que den frente a ellos. En ningún caso será admisible que algún punto de pavimento de la planta considerada como baja quede fuera del rango definido para esta (-0,50 mts - +1,00 mts), lo que, en su caso, podrá requerir edificios escalonados o, si no se optase por el escalonamiento, considerar a los solos efectos urbanísticos (computo de alturas, edificabilidad, usos, etc) como planta sótano o planta primera las partes que queden por debajo, o por encima, del rango antes referido (-0,75 +1,50), sin que tal circunstancia afecte a otras determinaciones (prevención, seguridad, etc) que seguirán dependiendo de la realidad física.

Artículo 41. Condiciones de ocupación

La ocupación máxima autorizada en la zona T 2 será del 70%, debiendo respetarse retranqueos mínimos de 3,50 mts libres de edificación, respecto de cualquiera de los linderos de parcela y alineación con viario.

Artículo 42. Condiciones de alturas.

El número máximo de plantas autorizables será de cuatro, incluida la baja, con una altura reguladora máxima de 16,00 mts, medidos respecto de la cota 0,00, según se determina conforme a lo expuesto en el artículo 41, y hasta arranque de aleros o cota inferior del último forjado o de cubierta, cuya cumbre no podrá superar en más de 4,00 mts el límite anterior.

La altura libre mínima en cualquiera de las plantas será de 2,50 para usos de garaje, almacenes, cuartos de instalaciones y usos análogos; de 2,70 mts. para el uso vivienda, y de 3,50 mts para los demás usos autorizados. Estas alturas libres mínimas podrán reducirse puntualmente, en 25 cms, por razón de elementos funcionales tales como jácenas de cuelgue, conductos de instalaciones u otros análogos.

Artículo 43. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre parcela es la que resulte de aplicar el índice de 1,00 m² techo / m² de suelo; lo que supone una edificabilidad total, y aprovechamiento, de 5.232,02 m².

Sección séptima. Condiciones de la Zona de Infraestructuras (INF).

**Artículo 44. Condiciones de uso.**

Infraestructuras (INF) es la destinada al emplazamiento de infraestructuras urbanas necesarias para el funcionamiento del ámbito, tales como centros de transformación, depósitos, centralización de antenas u otras análogas, así como instalaciones de servicios relacionados con las mismas, sin perjuicio del derecho que asiste a los operadores para ocupación del resto de dominios público y privado del Sector, garantizado en el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Se integran en esta zona las subzonas INF1, INF2 e INF3, cuya superficie total es de 999,18 m2.

Artículo 45. Condiciones de las parcelas

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

Artículo 46. Condiciones de ocupación.

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

Artículo 47. Condiciones de alturas

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

Artículo 48. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela es la que resulte de aplicar el índice de 1,00 m2 techo / m2 de suelo, lo que supone una edificabilidad total y aprovechamiento, de 999,18 m2.

Sección octava. Condiciones de la Zona de Equipamientos (DE).**Artículo 49. Condiciones de uso**

Los usos admitidos en la Zona de Equipamiento, en la que se integra la subzona DEEQ1 cuya superficie es de 3.346,96 m2, son los recreativos, deportivos, culturales, sociales, educativos, sanitarios o asistenciales y, en general, cualesquiera otros salvo los industriales, talleres, almacenes y vivienda, salvo que esté vinculada al uso principal, destinada al guarda, y solo una por parcela

Artículo 50. Condiciones de las parcelas

La parcela mínima en la Zona de Equipamiento, DE será de 1.000 m2.

Artículo 51. Condición de Planta Baja.

En la Zona DE, la cota del pavimento de la planta considerada como baja se situará entre los niveles -0,50 mts y +1,00 mts, medidos respecto la rasante del vial que les de acceso, tomada en el centro de la longitud de fachada de cada parcela. En los supuestos de parcelas con frente a dos fachadas enfrentadas la

referencia de cota rasante se tomará en cada uno de los viales, respecto de los edificios que den frente a ellos. En ningún caso será admisible que algún punto de pavimento de la planta considerada como baja quede fuera del rango definido para esta (-0,50 mts - +1,00 mts), lo que, en su caso, podrá requerir edificios escalonados.

Artículo 52. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad

La ocupación máxima autorizada en la subzona DE será del 80% de la superficie de la parcela.

El número máximo de plantas autorizables será de tres, incluida la baja, con una altura reguladora máxima de 13,00 mts, medidos respecto de la cota 0,00, según se determina conforme a lo expuesto en el artículo 52, y hasta arranque de aleros o cota inferior del último forjado o de cubierta, cuya cumbre no podrá superar en más de 4,00 mts el límite anterior.

La altura libre mínima en cualquiera de las plantas será de 2,50 mts para usos de garaje, almacenes, cuartos de instalaciones y usos análogos; y de 3,50 mts para los demás usos autorizados. Estas alturas libres mínimas podrán reducirse puntualmente, en 25 cms, por razón de elementos funcionales tales como jácenas de cuelgue, conductos de instalaciones u otros análogos.

La edificabilidad máxima sobre parcela es la que resulte de aplicar el índice de 1,00 m² techo / m² de suelo, lo que supone una edificabilidad total de 3.346,96 m².

Sección novena. Condiciones de la Zona de Sistema local de Infraestructuras-Servicios Urbanos (DISU).

Artículo 53. Condiciones de uso

Los usos autorizados en la zona de Infraestructuras de Servicios Urbanos, en la que se integra la subzona DISU1, cuya superficie es de 101.697,37 m², son los relativos a servicios urbanos, tales como almacenamiento de agua, laminación de pluviales y otros análogos, así como las construcciones necesarias para su adecuado funcionamiento.

Artículo 54. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad.

En la subzona DISU serán autorizables edificaciones correspondientes a los usos referidos en el artículo anterior. La ocupación máxima será del 5% de la superficie de la subzona, debiendo respetarse retranqueos mínimos de 6,00 mts libres de edificación, respecto de cualquiera de los linderos. La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m², referido a la superficie de esta subzona. No se establece limitación específica para la altura de la edificación que vendrá determinada por las exigencias de la instalación.

Sección décima. Condiciones de la Zona de Sistema local de Espacios Libres (DVZV).





Artículo 55. Condiciones de uso

Los usos autorizados para la zona de Espacios Libres, en la que se integran las subzonas DVZV1 a DVZV6, así como las subzonas DV-EL-1 y DV-EL-2, con una superficie total de 242.431,21 m², son los de uso público y colectivo de los espacios libres, comprensibles de parques y jardines, espacios arbolados, plazas y espacios peatonales y áreas de juego. Las zonas DV-ZV-1, DV-ZV-2, DVZV-3.1 y 3.2 serán mantenidas por los propietarios de las parcelas PR1 T 1.1 y T 1.2, con reparto de gastos en proporción a su edificabilidad.

Serán autorizables los usos coadyuvantes del principal, tal como instalaciones deportivas, al aire libre, usos culturales, tales como pequeñas bibliotecas o quioscos de uso hostelero.

Artículo 56. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad.

En las subzonas DVZV1 a DVZV6 serán autorizables edificaciones correspondientes a los usos referidos en el artículo anterior. La ocupación máxima será del 5% de la superficie de cada subzona. La edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m², referidos a la superficie de cada subzona. No se admitirán edificaciones de más de una planta sobre rasante, con una altura máxima de 4,00 mts.

CAPÍTULO CUARTO. NORMAS RELATIVAS AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sección primera. Disposiciones generales

Artículo 57. Naturaleza y Contenido

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

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

El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas de supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación. Se redactará un proyecto único y las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

- a.) Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras del sistema viario.
- b.) Acondicionamiento de las áreas específicas destinadas a aparcamientos.

- c.) Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos con su jardinería.
- d.) Ampliación del camino que discurre por el lindero suroeste del subsector 1.
- e.) Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego y de hidratantes contra incendios.
- f.) Almacenamiento de agua de reserva incluyendo canalizaciones de alimentación alternativas.
- g.) Redes separativas de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- h.) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- i.) Redes de telefonía y telecomunicaciones
- j.) Red de gas
- k.) Las correspondientes a aquellos otros servicios que, en su caso, se estime oportuno implantar.
- l.) Las conexiones con el sistema general de comunicaciones.

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

Artículo 58. Ámbito. Etapas. Fases de la urbanización.

La ejecución de la ordenación urbanística será en una sola etapa, que comprende el ámbito completo del Sector (subsectores 1 y 2), las conexiones exteriores al sector y los sistemas exteriores necesarios para su adecuado funcionamiento. Las obras se contemplarán en un proyecto de urbanización unitario.

La extraordinaria extensión de la actuación, las características de la urbanización y la previsión de implantación progresiva de las diferentes edificaciones y actividades contempladas para el subsector 1, hacen recomendable que la ejecución física de las obras de urbanización lo sea por fases, acomodadas temporalmente a la puesta en servicio de las diferentes actividades de la Plataforma Agro Alimentaria, y a las demandas (accesos, abastecimiento, saneamiento, red eléctrica, etc.) previsibles para cada una de las fases.

Muy en particular se ejecutarán por fases las actuaciones necesarias para las conexiones viarias con la carretera autonómica A-1305. A este mismo respecto el Proyecto de Urbanización incorporará la definición técnica respecto de un posible desdoblamiento de dicha carretera, si bien no a los efectos de su ejecución como parte de las obras necesarias para conexiones con sistemas generales externos, sino para posibles futuras intervenciones en el supuesto de que, tras la puesta en servicio integral de las actividades que justifican el presente PIGA, resultase procedente dicha actuación, en razón de la demanda





efectiva de tráfico rodado y de la insuficiente capacidad para atenderla por parte de la actual A-1305.

En cualquier caso, las fases de ejecución de la obra urbanizadora contemplada en el proyecto de urbanización integrado en el PIGA se atenderán a lo previsto en dicho Proyecto y en la memoria de este documento.

Artículo 59. Canon de saneamiento

La incorporación del vertido a las redes municipales existentes estará sujeta a los principios, criterios y cargas urbanísticas en concepto de tratamiento de aguas residuales, establecidas en la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (Decreto 107/2009, de 2 de junio de, del Gobierno de Aragón /BOA nº 125 de 1 de julio de 2009) o disposiciones que lo sustituyan.

De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

- a) En suelos residenciales, 450 € por vivienda
- b) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 euros por metro cuadrado de uso industrial, o 150 euros por habitante equivalente.

No obstante lo anterior, habida cuenta que el proyecto de urbanización complementaria que forma parte de este PIGA, relativo a las necesidades específicas de la parcela identificada como PR.1, contempla la construcción de una Estación Depuradora de las Aguas Residuales generadas por la actividad prevista en las tres parcelas lucrativas del subsector 1, y en atención a lo informado al respecto por el Instituto Aragonés del Agua, solo procede la aplicación del canon respecto de las actividades previstas en el subsector 2.

Artículo 60. Conexión a los servicios del sector

El Proyecto de Urbanización deberá resolver la dotación de servicios en dos fases, I y II. El enlace de los servicios urbanísticos del Subsector 1, en su etapa inicial (fase I), mediante conexión con los existentes en el Polígono "El Sabinar". Las redes y servicios urbanísticos necesarios para el adecuado funcionamiento del Subsector 2, que se ejecutarán también en la primera fase, se resolverán mediante conexión con los ya existentes en el referido Polígono "El Sabinar". En cuanto a los servicios a implantar para el funcionamiento del Subsector 1, que requerirá la situación de pleno funcionamiento del mismo, y que se ejecutarán en la segunda fase, requerirán nuevas conexiones a focos de suministro ajenos a "El Sabinar", por cuanto estos carecen de capacidad suficiente para atender la demanda completa del Centro Alimentario Guissona en fase de pleno rendimiento. En concreto se precisarán nuevas fuentes para suministro eléctrico, gas, abastecimiento de agua y red de evacuación de residuos.

El conexionado a la red general de distribución de agua y saneamiento y a las redes de energía eléctrica, teléfonos, gas, etc, será único para cada parcela y los costes de ello derivado serán de cuenta del promotor de las obras privativas que generen la demanda, en lo que corresponda a costes de urbanización propios del Sector.

La toma de la red de distribución de agua se realizará en las derivaciones previstas a tal efecto, debiéndose instalar un contador de agua único por abonado del tipo que se especifique y situado en lugar accesible para su lectura y control. Así mismo deberán instalar una llave de corte junto a la red general en el punto de la toma y la correspondiente arqueta, en caso de no estar ya realizada.

Las conexiones a las redes de energía eléctrica, gas y de teléfonos se llevarán a cabo por cuenta de las empresas distribuidoras o por instaladores autorizados, siendo de cargo del propietario de cada parcela los costes que legalmente le sean atribuibles a tenor de lo dispuesto en la normativa general vigente en cada momento.

En cualquier caso, ninguna persona no autorizada efectuará conexiones a los servicios generales del sector ni manipulará en las redes, canalizaciones e instalaciones del mismo sin la previa obtención de la correspondiente autorización municipal.

Artículo 61. Edificación y urbanización simultáneas.

Podrá ejercerse el derecho a edificar sobre parcelas destinadas a usos lucrativos "PR" y "T" e "INF", antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización, siempre que concurren los requisitos siguientes

a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva de los Proyectos de Ordenación, Urbanización y Reparcelación.

b) Que se haya formalizado la cesión, a favor de la Administración, de los terrenos reservados en el PIGA para equipamientos públicos y espacios libres de uso y dominio público.

c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, las parcelas cuenten con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

d) Que exista compromiso formal en el sentido de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, en su caso correspondiente a la fase que le afecte.

Sobre las parcelas destinadas a usos dotacionales podrá autorizarse inicio de obras de edificación una vez haya ganado firmeza la ordenación pormenorizada del ámbito, si bien la puesta en uso de tales edificaciones quedará condicionada a la existencia de accesos definitivos y redes de servicios adecuadas.





Sección segunda: Normas Técnicas de Urbanización

Artículo 62. Urbanización y servicios

El Proyecto de Urbanización desarrollará el diseño, ejecución y valoración de las obras de vialidad, movimientos de tierras, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones que estén previstas en el PIGA, incluidas las infraestructuras de conexión y refuerzo de las existentes exteriores al ámbito, con independencia de su posible consideración como Infraestructuras generales supralocales, y que demande su desarrollo. En estas Normas se establecen las condiciones mínimas que tendrá que tener en cuenta el proyecto de urbanización del ámbito.

Artículo 63. Pavimentación. Viario.

La pavimentación de los viales públicos se realizará con los siguientes criterios. En el plano O.5-3 se graffian las secciones viarias que serán vinculantes, y en las presentes Normas Urbanísticas se especifican las características que deben cumplir los distintos viarios. Los perfiles establecidos para el viario incluirán, en su caso, bandas destinadas a aparcamientos en línea, para cubrir parte del estándar que fija la legislación en esta materia, así como la dotación de plazas especiales para personas con movilidad reducida

1. Vías de tráfico rodado. Se trata de vías que canalizan el tráfico rodado del ámbito y permiten el acceso a la totalidad de las parcelas resultantes.

2. Recorridos peatonales. Las viarios cuentan con acera peatonal en los márgenes de calzada que garantizan una continuidad de acceso y uso público en los edificios del ámbito. Son itinerarios peatonales accesibles que garantizan el uso no discriminatorio y la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas.

En particular deberá atender a lo siguiente:

- a) Pendiente longitudinal: máxima 4%.
- b) Pendiente transversal máxima: 2%.
- c) Anchura y altura: ancho libre mínimo 1,80 m y altura libre 3,00 m.
- d) No presentarán escalones aislados ni resaltes.
- e) Se garantizará la continuidad de los itinerarios peatonales accesibles en los puntos de cruce con el itinerario vehicular, pasos elevados y subterráneos.
- f) Ningún elemento relacionado con las entradas y salidas de vehículos (puertas, vados, etc.) podrá invadir el espacio del itinerario peatonal accesible.
- g) Discurrirá siempre de manera colindante y adyacente a la línea de fachada o elemento horizontal que materialice físicamente el límite edificado a nivel de suelo.
- h) Pavimentos: antideslizantes y sin resaltes.

i) Vegetación: los árboles, arbustos, plantas ornamentales o elementos vegetales nunca reducirán las dimensiones mínimas del itinerario peatonal accesible.

k) Mobiliario urbano: accesible y que no constituya obstáculo para las personas con movilidad reducida y/o discapacidad sensorial.

Supresión de barreras físicas. En cumplimiento de la legislación vigente, el Proyecto de urbanización adecuará los espacios peatonales para que estén libres de barreras arquitectónicas. Se tendrá en cuenta la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como lo indicado sobre intervención de bomberos en la sección 5 del CTE-DB-SI

Con carácter general, las zonas peatonales a pavimentar, irán asentadas sobre superficies debidamente preparadas, como explanada mejorada o base granular; solera de hormigón (con espesor mínimo de 15 cm.). El pavimento de acabado en las áreas peatonales que lo requieran, deberá proyectarse teniendo en cuenta: la resistencia a la abrasión; la resistencia a cargas propias del paso eventual de vehículos de limpieza u otros pesados o semipesados, su heladicidad, su deslizamiento ante la presencia de agua o hielo, su fácil reposición en caso de reparaciones, su calidad ornamental y su fácil limpieza.

Artículo 64. Zonas verdes y arbolado

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

a) La jardinería y arbolado formará parte del Proyecto de Urbanización como capítulo independiente teniendo en cuenta las determinaciones señaladas para las zonas DV en estas Normas.

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

Artículo 65. Abastecimiento de agua

1. Se efectuará la distribución de agua potable mediante la red general. Para el Subsector 1 se conectará una tubería PEAD DN 200 con el pozo y depósito de abastecimiento existente en el PI El Sabinar. La tubería de distribución cruzará la A-1305 y dará servicio a todas las parcelas del Subsector 1. Para el Subsector 2 se conectará con la tubería (PVC Ø200) del PI El Sabinar.





Las tuberías de distribución del Subsector 2 tendrán las condiciones mínimas definidas en el proyecto de urbanización, PEAD DN 125. Discurrirán bajo acera, calzada o zonas verdes. (En todo caso se estará a lo definido en el proyecto de urbanización).

2. Se instalarán contadores de suministro de agua individualizados por usuario, situado en fachada o monolito.

3. La instalación se completará con la colocación de hidrantes de acuerdo con el esquema del plano PO 6.2.

4. Con objeto de ofrecer una permanente reserva de agua a la industria agropecuaria en la subzona PR1 del Subsector 1, se realizarán unas balsas para su almacenamiento. Estas balsas se alimentarán del pozo de captación existente en el Polígono del Sabinar, y de otras fuentes alternativas, tal como aparece indicado en el plano de redes proyectadas PO-6.2.2. y contempladas en el proyecto de urbanización.

Artículo 66. Red de riego

Se incluirá en el capítulo del proyecto de urbanización destinado a las zonas verdes y arbolado la red de riego correspondiente. Se dispondrá de una red automatizada de riego, que realice el aporte hídrico necesario a las especies vegetales introducidas en las zonas verdes. La red se suministrará mediante tres acometidas la red de distribución de agua potable existente en el ámbito. Esta red se dimensionará en el proyecto de urbanización.

Artículo 67. Saneamiento y alcantarillado

Como consideración previa, de carácter general, y en cumplimiento de lo determinado en el artículo 126 ter.7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el proyecto de urbanización para la ejecución de las previsiones contempladas para el Sector, y muy en particular en lo que afecta a la parcela PR 1 en razón de su excepcional superficie, deberá incorporar sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal fin deberá incorporar, igualmente, un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique.

1. Se define un sistema de alcantarillado separativo, redes independientes de aguas residuales y de pluviales. Se dispondrán acometidas independientes en parcelas para las redes de aguas residuales y pluviales. Para el Subsector 1 se prevé ejecutar la red en dos fases. En una primera fase se dispondrá de una tubería de PVC DN 300, discurrirá bajo la parcela DV-ZV-1, que conectará la acometida de la parcela T1.1 con un pozo dispuesto en la parcela PR.1. Este pozo estará conectado con la red de saneamiento interior de la parcela PR.1. La parcela PR.1 dispondrá de una acometida con un dispositivo toma de muestras, situado en un pozo en la parcela DV-EL-1. Desde la acometida discurrirá una conducción de PVC DN 500 que discurrirá bajo la glorieta 2 hasta conectar con el colector de saneamiento del PI El Sabinar que vierte en la EDAR de Épila.

El vertido de pluviales del subsector 1 se realizará un pozo en la parcela DV-EL-1, con dispositivo para toma de muestras, desde la que se dispondrá una conducción de PVC DN 2000 que discurrirá bajo la glorieta 2 hasta conectar con una balsa de laminación-infiltración (TEDUS). Para el Subsector 2 la red de saneamiento, PVC DN 315, evacuará en el colector del PI El Sabinar; para el vertido de pluviales se diseña una balsa de laminación-infiltración situada en la parcela DV-ZV-5 y unos colectores de PVC que van desde DN 400 – DN 800. (En todo caso se estará a lo definido en el proyecto de urbanización).

2. Se prohíbe conectar a la red de alcantarillado aguas procedentes de riego, fuentes, salidas de aliviaderos de acequias y otras semejantes, así como cualquier tipo de aguas parásitas.

3. Todas las conducciones serán subterráneas por debajo de la red de agua potable (según lo definido en el proyecto de urbanización).

4. Las tuberías tendrán una sección mínima de 315 mm y se dispondrán pozos de registro visitables en los cambios de dirección o de rasante y en las alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 metros, las tapas de los pozos serán resistentes al tráfico pesado.

5. En todo caso, se atenderá a las recomendaciones de las Ordenanzas de la Revisión del PASD-2009 (Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón /BOA nº 125 de 1 de julio de 2009) y lo dispuesto en el Reglamento de vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado (Decreto 38/2004, de 24 de febrero, BOA nº 30 de 10 de marzo de 2004).

6. A la incorporación del vertido a las redes municipales de alcantarillado existentes, además del coste de las redes de conexión se les aplicará, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las cargas urbanísticas establecidas en la ordenanza 14 de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (Decreto 107/2009, de 9 de junio, del Gobierno de Aragón /BOA nº 125 de 1 de julio de 2009) o disposiciones que lo sustituyan.

Artículo 68. Red de distribución eléctrica

1. Para la estimación de la demanda se tendrá en cuenta lo dispuesto en el "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y específicamente la instrucción ITC-BT 10".

2. De acuerdo con las previsiones eléctricas se implantan tres centros de transformación en el subsector 2. Se dispondrán en edificio propio debiendo cuidarse expresamente el diseño del mismo acorde con las edificaciones existentes.

3. Se contemplará el suministro en Alta Tensión a las parcelas con usos lucrativos previstas en el Subsector 1.

4. La red estará dimensionada en el proyecto de urbanización.





Artículo 69. Alumbrado público

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

Artículo 70. Gas

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

Artículo 71. Telecomunicaciones

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

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

Artículo 72. Cesión de zonas verdes, parcelas de equipamientos, viales y áreas de aparcamiento

La cesión de las parcelas resultantes destinadas a equipamientos, zonas verdes, viales y áreas de aparcamiento se materializará en favor del ayuntamiento de Épila mediante el Proyecto de Reparcelación correspondiente, habida cuenta del Convenio que al efecto se ha de suscribir entre las administraciones autonómica y local. En defecto de tal Convenio el Proyecto de Reparcelación atribuirá tales parcelas resultantes a la administración de la Comunidad Autónoma, para su posterior cesión al ayuntamiento de Épila.

Artículo 73. Recepción de la urbanización

El ayuntamiento de Épila recibirá la urbanización de acuerdo a las condiciones que se determinen en el Convenio que al efecto se ha de suscribir entre las administraciones autonómicas y local. En defecto de tal Convenio será la administración de la Comunidad Autónoma quien reciba la urbanización para su posterior cesión al ayuntamiento de Épila.

Artículo 74. Autorizaciones de puesta en servicio, inicio de actividad y primera ocupación

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

ANEXO II

CONVENIO ENTRE EL GOBIERNO DE ARAGON Y EL AYUNTAMIENTO DE EPILA PARA REGULAR LAS CESIONES OBLIGATORIAS, LA CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO, Y EL MOMENTO Y CONDICIONES DE RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL “PROYECTO DE INTERÉS GENERAL DE ARAGON PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA PLATAFORMA AGROLIMENTARIA EN EPILA (ZARAGOZA)”.

En Zaragoza, a de de 2019.

REUNIDOS

De una parte, D. José Luis Soro Domingo, Consejero de Vertebración de Territorio, Movilidad y Vivienda, en virtud del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del Gobierno de Aragón.

Y de otra parte, D. Jesús Bazán Sanz, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Épila, (Zaragoza):

ACTÚAN

El D. José Luis Soro Domingo, en nombre y representación del Gobierno de Aragón en virtud del acuerdo adoptado por el Gobierno de Aragón el día XXX de XXXX de 2018.

El D. Jesús Bazán Sanz, en nombre y representación del Ayuntamiento de Épila (Zaragoza), según la legal que ostenta de acuerdo con el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de régimen Local, y el artículo 30 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, y conforme al acuerdo del día XXX de XXXX de 2018, adoptado el Pleno de la Corporación.

Las partes se reconocen mutuamente la representación que ostentan, así como la capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Convenio, y al efecto,





EXPONEN

I.- Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de Aragón en sesión de 28 de marzo de 2017, se determina el ámbito previsto para el Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila como reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y áreas de tanteo y retracto. En dicho acuerdo:

Primero.- Se toma en conocimiento de la solicitud de declaración interés general de Aragón del Plan para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila (Zaragoza).

Segundo.- Se reconoce la condición de promotores del Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila al Departamento de Economía, Industria y Empleo, al Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y a la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U.

Tercero.- Se toma en conocimiento de la condición de colaborador al Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad.

Cuarto.- Se declara la reserva de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo y área de tanteo y retracto del ámbito que se recoge en el Anexo I del acuerdo, con la finalidad de ser destinados a la realización del Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila.

Quinto.- Se reconoce la declaración implícita de utilidad pública de la expropiación forzosa y la necesidad de la ocupación de los bienes y derechos necesarios para la ejecución del Plan, incluidos en el citado Anexo I.

Sexto.- Se declara la aplicación del procedimiento de tasación conjunta para la tramitación del expediente expropiatorio.

Séptimo.- Se reconoce la condición de beneficiario de la expropiación a la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

Octavo.- Se procede a la apertura del procedimiento de información pública de los bienes y derechos de necesaria ocupación.

II.- Posteriormente, mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de Aragón, en su reunión celebrada el 27 de abril de 2017, se adoptan entre otros, los siguientes acuerdos:

“Primero.- Declarar el interés general de Aragón del Plan para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el municipio de Épila (Zaragoza)

Segundo.- Especificar los proyectos mediante los que se ejecutara el Plan, que según consta en la documentación aportada por el promotor y a los efectos prevenidos en el artículo 35.2 e) del TRLOTA de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón serán los siguientes:

- *Ordenación pormenorizada a nivel de Plan parcial.*
- *Proyecto de reparcelación.*
- *Proyecto/s de urbanización.*
- *En aplicación de los compromisos adquiridos en el convenio marco, a los efectos de otorgar la autorización como Proyectos de Interés General de Aragón, incluir en el Plan los proyectos de construcción, correspondientes a la primera y segunda etapa del proyecto, que redactará Corporación Alimentaria Guissona, S.A.,”*

III.- Mediante Orden del Consejero de Vertebración de Territorio, Movilidad y Vivienda de fecha 22 de diciembre de 2017, se aprueba con carácter definitivo el proyecto de expropiación, mediante el procedimiento de tasación conjunta, de los

bienes y derechos necesarios para la ejecución del "Plan para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el municipio de Épila (Zaragoza)", siendo objeto de publicación en el Boletín Oficial de Aragón núm. 245 de fecha 26 de diciembre de 2017.

IV.- Por último, mediante Orden VMV/1037/2018, de 14 de junio, el Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda adoptó acuerdo de aprobación inicial del Plan de Interés General para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el término municipal de Épila (Zaragoza), Plan del que trae causa el presente Convenio.

V.- De conformidad con el artículo 44.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón (en adelante TRLOTA) "En el caso del que la ejecución del Plan o proyecto de interés general llevara aparejada la urbanización de los terrenos afectados, se aplicara las siguientes reglas:

a) *El promotor habrá de aportar la propuesta de convenio interadministrativo con el municipio en relación con el momento y las condiciones de recepción por este de la urbanización, y en su caso, la asunción de la tutela de la entidad de conservación, las cesiones obligatorias, la cesión de aprovechamiento y, en general, sobre la gestión del Plan o Proyecto de Interés General de Aragón.*

Regulando en su artículo 49 del TRLOTA el régimen de cesiones y recepción de la urbanización, según el cual, "Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos destinados a sistemas generales y dotaciones locales y cualesquiera otras que procedan, así como la recepción de las obras de urbanización, tendrán lugar conforme a lo establecido en la legislación urbanística para la recepción y conservación de las obras de urbanización y a las siguientes reglas:

a) *El destinatario final de los terrenos objeto de cesión será el municipio. La cesión de aprovechamiento en los Planes de interés General que establezcan como uso dominante el residencial corresponderá íntegramente al municipio. En los restantes supuestos, la cesión se distribuirá por mitades entre la Administración de la Comunidad Autónoma y el municipio.*

b) *No obstante, cualquier cesión tendrá lugar a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma para su posterior entrega al municipio, salvo que, mediando el correspondiente convenio interadministrativo simultáneo o posterior al Plan de Interés General de Aragón, se pacte la realización de las cesiones directamente al municipio. Podrá pactarse la transmisión al municipio de los terrenos correspondientes para su incorporación al patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento mediante la aprobación definitiva por el órgano autonómico competente del proyecto de reparcelación.*

c) *Salvo que lo haya hecho en un momento anterior, la Administración de la Comunidad Autónoma deberá entregar al municipio los terrenos correspondientes a las cesiones a las que se refiere la letra anterior cuando este reciba la urbanización y, en su caso, asuma la tutela de la entidad de conservación.*

d) *Salvo pacto en contrario en el convenio al que se refiere la letra b), el municipio no podrá disponer en forma alguna de los terrenos en los que se localice la cesión de aprovechamiento medio hasta que reciba la urbanización y, en su caso, asuma la tutela de la entidad de conservación. Dicha prohibición de disponer se hará constar expresamente en el proyecto de reparcelación, si lo hubiere, y deberá inscribirse, en todo caso, en el Registro de la Propiedad.*

e) *En el convenio al que se refiere la letra b), podrá acordarse la realización de la cesión de aprovechamiento a favor del Consorcio de Interés General o de la*





sociedad urbanística gestora del Plan de Interés General de Aragón, pudiendo computarse en tales casos como aportación al Consorcio o al capital social respectivamente.”

VI.- Para ello debe tenerse en consideración, que de acuerdo con la legislación urbanística deben ser objeto de cesión obligatoria y gratuita a la Administración (actuante) los terrenos destinados a dotaciones públicas, así como el suelo correspondiente al 10 % mínimo del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución.

VII.- Que con el fin de materializar el referido régimen de cesiones, entre el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Épila, a través de una asignación eficiente de las propiedades públicas existentes en el Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila y en aras de favorecer el desarrollo del mismo, mediante la necesaria implicación del Ayuntamiento de Épila, para lograr un alto grado de eficacia en la ejecución de las actuaciones urbanísticas, las cuales suponen un gran impulso no solo para la economía municipal sino también para el conjunto de la económica aragonesa, es voluntad de las partes firmantes la aprobación del presente Convenio.

Y a tal efecto, proceder a efectuar el reparto de la titularidad de los bienes que son objeto de cesión obligatoria derivados de la aprobación del Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el municipio de Épila (Zaragoza) en base en los siguientes principios generales:

- Efectuar una asignación eficiente de los terrenos calificados como equipamientos públicos y dotaciones locales y cesiones obligatorias del diez por ciento (10 %) del aprovechamiento medio, ubicados en el ámbito de actuación del Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el municipio de Épila (Zaragoza)

- Cohonestar la asignación referida en el párrafo anterior con las actuaciones proyectadas por ambas administraciones para el desarrollo del citado Plan.

- Regular las operaciones jurídicas y materiales de desarrollo de los apartados precedentes.

Igualmente regular el momento y las condiciones de recepción por el Ayuntamiento de Épila de la urbanización, y en su caso, la asunción de la tutela de la entidad de conservación.

Como consecuencia de todo ello, conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio de Aragón, y el artículo 158 de la ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, y en el marco de las competencias respectivas, las citadas instituciones concretan sus actuaciones en el presente CONVENIO, que se regirá por las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL CONVENIO

El Presente Convenio tiene por objeto regular la posición del Gobierno de Aragón y del Ayuntamiento de Épila, en relación a las propiedades públicas existentes en el Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el municipio de Épila (Zaragoza), así como regular el momento y las condiciones de recepción por el Ayuntamiento de Épila de la urbanización y, en su caso, la asunción de la tutela de la entidad de conservación.

SEGUNDA: ÁMBITO DEL CONVENIO

Las actuaciones previstas en el presente Convenio se extenderán, en cuanto al reparto de las propiedades públicas, a las fincas descritas en el Anexo XX previstas en el Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el municipio de Épila (Zaragoza), calificadas como equipamientos públicos, dotaciones locales y cesiones obligatorias del diez por ciento mínimo (10%) del aprovechamiento medio y recogidas como tales en el Proyecto de Reparcelación.

Asimismo se refiere este convenio al momento y las condiciones de recepción por el Ayuntamiento de Épila de las obras de urbanización, incluyendo tanto las correspondientes al Sector propiamente dicho cuanto las consideradas como Infraestructuras o Sistemas Generales Supramunicipales, y en su caso, la asunción de la tutela de la entidad de conservación, de la totalidad de área comprendida en el ámbito de actuación Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el municipio de Épila (Zaragoza), una vez aprobado definitivamente, con la extensión y límites que constan en dicho Plan.

TERCERA: OBTENCIÓN Y REPARTO DE LAS PROPIEDADES PÚBLICAS

De conformidad con la normativa que le es de aplicación corresponde al Ayuntamiento de Épila como destinatario final el 5% del aprovechamiento medio generado en virtud del aprovechamiento lucrativo del Plan, y al Gobierno de Aragón el 5% restante del citado aprovechamiento. Asimismo, corresponde al Ayuntamiento las cesiones correspondientes a equipamientos públicos y dotaciones locales. No obstante, las partes consideran conveniente el mantenimiento de la titularidad del Gobierno de Aragón en relación a aquellas parcelas dotacionales que sirven de soporte a servicios de competencia autonómica, tales como la ampliación de la Carretera Autonómica A-1305 y la Cañada Real de Tabuena, y que representan aproximadamente el 13,25% de la superficie dotacional pública.

En consecuencia, el Gobierno de Aragón y el Excmo. Ayuntamiento de Épila, se comprometen al reparto igualitario del aprovechamiento medio generado en virtud del aprovechamiento lucrativo del Plan y que está previsto sea del 10,8583 % del total del ámbito, y a la cesión al Ayuntamiento de Épila de los equipamientos públicos y dotaciones locales que son objeto de cesión obligatoria, según el siguiente detalle:





| REPARTO DE PROPIEDADES PÚBLICAS ÁMBITO PIGA EPILA | | | |
|---|---------------------------------|---|--------------------------------|
| AYUNTAMIENTO DE EPILA | | COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGON | |
| VIARIOS PÚBLICOS | 45.617,67 m ² | CABAÑA REAL DE TABUENÇA | 32.975,79 m ² |
| APARCAMIENTOS | 30.971,40 m ² | INFRAESTRUCTURAS | 41.875,40 m ² |
| ZONAS VERDES | 242.431,21 m ² | | |
| EQUIPAMIENTOS | 105.044,33 m ² | | |
| TOTAL SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO | 424.064,61 m² | TOTAL SUPERFICIE DOMINIO PÚBLICO | 74.851,19 m² |
| PRODUCTIVO 2 | 82.899,85 m ² | PRODUCTIVO 2 | 82.899,85 m ² |
| TERCIARIO 3 | 3.115,60 m ² | TERCIARIO 3 | 2.116,42 m ² |
| | | INFRAESTRUCTURAS | 999,18 m ² |
| TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO 5,42915 % | 86.015,45 m² | TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO 5,42915% | 86.015,45 m² |

Asimismo, en el supuesto de que, como consecuencia de futuras ampliaciones del Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila, se incrementen las cesiones obligatorias a la Administración actuante, estos incrementos se repartirán igualmente conforme a lo previsto en el presente Convenio.

CUARTA: ADJUDICACIÓN DE LAS PROPIEDADES PÚBLICAS

La adjudicación de las propiedades públicas objeto del presente Convenio a cada una de las Administraciones intervinientes, se realizará a través del correspondiente Proyecto de reparcelación cuya aprobación, en cuanto documento integrante del Plan de interés general para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila, corresponde al Consejo de Gobierno de Aragón.

Haciendo uso de la posibilidad prevista en el apartado e) del artículo 49 del TRLOTA, se acuerda la realización de la cesión del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Gobierno de Aragón a la sociedad urbanística gestora del Plan de Interés General de Aragón, es decir, a Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., para lo cual el Gobierno de Aragón adoptará los acuerdos procedentes.

En cuanto al aprovechamiento lucrativo asignado al Ayuntamiento de Épila, y en orden a una gestión comercial coherente que favorezca su enajenación, el Ayuntamiento acepta que será igualmente Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. quien asuma su comercialización y venta íntegra y simultánea con el aprovechamiento

lucrativo del Gobierno de Aragón. Precisándose acuerdo de conformidad específico por parte del Ayuntamiento sólo en el supuesto de que los valores propuestos fuesen inferiores al unitario de 40 €/m². La parte correspondiente a la titularidad municipal será reintegrada por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. al Ayuntamiento conforme haga efectivos los ingresos correspondientes a la venta o transmisión, y en ningún momento antes de que el Ayuntamiento reciba la obra urbanizadora, si la transmisión fuera anterior a dicha recepción.

QUINTA: COMPROMISOS DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

El Gobierno de Aragón se compromete a:

- a) Aprobar al Proyecto de Reparcelación del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de una plataforma agroalimentaria de Épila (Zaragoza), de conformidad con la normativa aplicable, incluyendo las consecuencias derivadas del presente Convenio.

En el Proyecto de Reparcelación se procederá a adjudicar en igual proporción los terrenos derivados de la cesión del diez por ciento mínimo (10 %) del aprovechamiento medio, así como los equipamientos públicos y dotaciones locales, al Gobierno de Aragón y al Ayuntamiento de Épila, en los términos derivados de este Convenio

Se procederá a efectuar la inscripción en el registro de la propiedad de documento en que se formalice el Proyecto de Reparcelación mencionado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 65.1 y 2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre y artículo 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

- b) Ceder a Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. el aprovechamiento lucrativo que por cesión obligatoria sea adjudicado al Gobierno de Aragón mediante el Proyecto de Reparcelación.

SEXTA: COMPROMISOS DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EPILA

El Ayuntamiento de Épila se compromete a:

- a) Disponer de los terrenos objeto de la cesión del diez por ciento mínimo (10%) del aprovechamiento medio que le correspondan, así como de los equipamientos públicos y dotaciones locales, en los términos referidos en este documento reflejados en el Proyecto de Reparcelación, en el momento que reciba la urbanización, asumiendo al mismo tiempo la tutela de la conservación de la obra urbanizadora en los términos que considere oportunos convenir.
- b) No reclamar por ninguna vía al Gobierno de Aragón, o a sucesivos titulares, la propiedad de las parcelas públicas previstas en la Plataforma Agroalimentaria de Épila, y no contempladas en este Convenio y Proyecto de Reparcelación.





SEPTIMA: ENTREGA DE BIENES

La cesión de las parcelas resultantes destinadas a equipamientos públicos y dotaciones locales y de las correspondientes a la cesión de aprovechamientos lucrativos se materializará mediante la recepción de la obra de urbanización por el Ayuntamiento de Épila, que incluyen las consideradas en la Cláusula Segunda.

En este momento, para la conservación de las obras de urbanización se podrá constituir una entidad urbanística colaboradora de conservación con los requisitos y procedimiento recogidos en la legislación urbanística, integrada por todos los propietarios de parcelas con aprovechamiento lucrativo privadas incluidas en el sector, que actuará bajo el control del Ayuntamiento de Épila en su calidad de administración urbanística actuante, y conforme a lo dispuesto en las normas urbanísticas del Plan.

OCTAVA: COORDINACIÓN Y COLABORACIÓN ENTRE LAS PARTES

Ambas Partes se comprometen a extender cuantos documentos y realizar los trámites que fueran necesarios, para la consecución de los fines del presente Convenio, así como los que derivasen de las consecuencias del objeto del mismo.

NOVENA: COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO

Para garantizar y permitir la plena y satisfactoria ejecución de lo dispuesto en el presente Convenio, en el plazo de un mes desde la firma del mismo, se creará una Comisión de Seguimiento que estará integrada por un representante de cada una de las Partes firmantes que podrá asistir acompañado del personal técnico que considere conveniente.

DÉCIMA: FINANCIACIÓN

Del contenido del presente Convenio no se deriva ningún efecto económico para la Comunidad Autónoma.

No obstante, si de la ejecución del mismo se pudiere derivar un compromiso de gasto para el presupuesto de la Administración de la Comunidad Autónoma, su reconocimiento, requerirá con carácter previo, la aprobación de la correspondiente adenda al convenio.

UNDÉCIMA: VALIDEZ

Con carácter general, la validez de este Convenio se entenderá supeditada al cumplimiento del mismo en todos los términos, y en particular de las obligaciones y compromisos que de él se deriven para cas una de las Partes que los suscriben.

DUODÉCIMA: NATURALEZA DEL CONVENIO Y SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Dada la naturaleza administrativa del presente Convenio, las Partes acuerdan el sometimiento a la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, para resolver las incidencias que pudieran producirse en aplicación del mismo, sin perjuicio de lo dispuesto respecto a la Comisión de seguimiento y del sometimiento a la jurisdicción de los conflictos que, derivados del mismo, pudieran tener otra naturaleza.

DÉCIMO TERCERA: VIGENCIA

El presente Convenio tendrá una vigencia de 4 años desde la fecha de su firma, pudiendo ser prorrogado por otros 4 años adicionales, si no han finalizado todas las actuaciones que den cumplimiento a los objetivos comunes pretendidos por las Partes.

La denuncia del convenio deberá comunicarse por escrito y mediante cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, con una antelación mínima de tres meses.

Cualquier modificación del contenido del presente Convenio habrá de ser realizada de mutuo acuerdo de las partes mediante la correspondiente adenda.

Leído el presente Convenio, en prueba de conformidad, lo suscriben las Partes por duplicado ejemplar, en fecha y lugar señalados en el encabezamiento,

POR EL GOBIERNO DE ARAGON

POR EL AYUNTAMIENTO DE EPILA

**EL CONSEJERO DE VERTEBRACIÓN
DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y
VIVIENDA**

**EL ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE ÉPILA**

D. José Luis Soro Domingo

D. Jesús Bazán Sanz



INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO RELATIVO A LA TRAMITACIÓN DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN, PARA LA IMPLANTACIÓN DE UNA PLATAFORMA AGROALIMENTARIA EN ÉPILA (ZARAGOZA)

1.- ANTECEDENTES

El Gobierno de Aragón, en fecha 3 de febrero de 2017, procedió a la firma de un Convenio Marco de colaboración con el Ayuntamiento de Épila y la empresa Corporación Alimentaria Guissona S.A. para el desarrollo del proyecto de expansión de ésta última (Orden PRE/170/2017, de 22 de febrero. B.O.A. nº 40 de 28 de febrero de 2017).

En sesión celebrada el 14 de febrero de 2017, el Gobierno de Aragón declaró de oficio el citado proyecto como inversión de interés autonómico a los efectos previstos en el Decreto-Ley 1/2008, de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica de Aragón; declaración que conlleva el impulso preferente y urgente por las administraciones públicas aragonesas en sus distintos trámites administrativos así como la reducción a la mitad de los plazos ordinarios de trámite en los procedimientos administrativos previstos en la normativa aragonesa, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos.

Previa tramitación del procedimiento establecido en el artículo 35 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015 de 17 de noviembre (en adelante TRLOTA), a instancia de los Departamentos de Economía, Industria y Empleo y de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, y de la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. (en adelante los promotores), el Gobierno de Aragón en sesión celebrada el 27 de abril de 2017 declaró de interés general de Aragón, el Plan para la implantación de una plataforma agroalimentaria en el término municipal de Épila (Zaragoza).

Siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 41 del TRLOTA, mediante Orden VMV/1037/2018, de 14 de junio, del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda publicada en el Boletín Oficial de Aragón número 118 de 20 de junio de 2018, se aprobó inicialmente el Plan de Interés General de Aragón para la implantación de una Plataforma Agroalimentaria en el Término Municipal de Épila (Zaragoza). La mencionada Orden facultaba al Director General de Ordenación del Territorio para llevar a cabo el impulso de los trámites señalados en la misma. El Gobierno de Aragón tomó conocimiento de la formulación y contenido documental del Plan, en sesión celebrada el 19 de junio de 2018.

2.- TRAMITACIÓN.

Le legislación aplicable se encuentra contenida en el artículo 41 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón aprobado mediante Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, que establece que:

“Una vez aprobado inicialmente el Plan o Proyecto de Interés General de Aragón, este se someterá a información y participación pública junto con el estudio ambiental estratégico o documento ambiental estratégico, en el caso de Planes, o con el estudio de impacto ambiental



o documento ambiental para el caso de Proyectos, según proceda, por un plazo mínimo de dos meses, debiendo incluir, al menos, las consultas que hubiere indicado el órgano ambiental, así como audiencia a las entidades locales afectadas, que informarán particularmente sobre la delimitación del ámbito de ordenación o actuación. Igualmente, se podrán recabar cuantos informes sean preceptivos o se consideren convenientes.

Cuando el Plan o Proyecto esté sujeto a evaluación ambiental y concluido el periodo de información y participación pública, el departamento competente en materia de ordenación del territorio recabará del órgano ambiental la resolución ambiental que proceda, para lo cual deberá remitir la documentación completa del expediente, incorporando una memoria explicativa de cómo se ha tenido en cuenta en el Plan o Proyecto el resultado de las consultas y la información pública. La resolución ambiental que proceda, cuando resulte exigible, deberá ser notificada en el plazo máximo de cuatro meses desde su solicitud.

Notificada la resolución ambiental que resulte exigible en cada caso, podrá aprobarse definitivamente el Plan o Proyecto con las modificaciones que procedieren.

La aprobación definitiva de los Planes o Proyectos de Interés General de Aragón corresponde al Gobierno de Aragón, a propuesta del consejero del departamento competente en materia de ordenación del territorio.

En el ejercicio de la facultad conferida por la Orden VMV/1037/2018, de 14 de junio, esta Dirección General de Ordenación del Territorio ha llevado a cabo el siguiente procedimiento:

1. A los efectos señalados en el TRLOTA y de la emisión de la Declaración Ambiental Estratégica, se procedió a la apertura de trámite de información y participación pública mediante inserción de anuncios en el citado Boletín Oficial de Aragón, en "El Heraldo de Aragón" y en "El Periódico de Aragón" de 20 de junio de 2018, por plazo de 23 días hábiles, remitiéndose expresamente al Servicio de Información y Documentación Administrativa y a las Oficinas Delegadas del Gobierno en Calatayud, Tarazona, Ejea de los Caballeros, Jaca, Fraga, Barbastro, Alcañiz y Calamocha

Simultáneamente, por el mismo plazo, se sometió a los trámites de audiencia de los municipios afectados, que se efectuó a través del servicio de remisión de documentos del dominio www.aragon.es y subdominio localidad.aragon.es – Plataforma Localidad- en virtud de la colaboración y autorización realizada por la Dirección General de Administración Local; de consulta personalizada señalada por el órgano ambiental y se recabaron los informes preceptivos conforme a la normativa aplicable, así como aquellos otros cuya evacuación se consideró conveniente.

2. En particular, se ha consultado y solicitado informe a:

- Los Ayuntamientos de Almonacid de la Sierra, Alpartir, Bardallur, Calatorao, Chodes, Épila, La Almunia de Doña Godina, La Muela, Lucena de Jalón, Lumpiaque, Morata de Jalón, Plasencia de Jalón, Ricla, Rueda de Jalón, Salillas de Jalón, Santa Cruz de Grío, Urrea de Jalón, Muel y Alfamén;



- Los siguientes órganos del Gobierno de Aragón: Dirección General de Cultura y Patrimonio, Dirección General de Movilidad e Infraestructuras (Carreteras), Dirección General de Movilidad e Infraestructuras (Transportes), Dirección General de Alimentación y Fomento Agroalimentario, Dirección General de Urbanismo, Dirección General de Justicia e Interior (Protección Civil) y al Instituto Aragonés del Agua;
- A los siguientes órganos de la Administración General del estado: Confederación Hidrográfica del Ebro, Secretaría de Estado de Energía, Secretaría de Estado para el Avance Digital, Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa;
- Y a: Confederación de Empresarios de Aragón (CEOE-Aragón), Comisiones Obreras (CCOO-Aragón), Unión General de Trabajadores (UGT-Aragón), Sociedad Española de Ornitología (Seo-Birdlife), Fundación Ecología y Desarrollo, Consejo de Protección de la Naturaleza, Confederación de la Pequeña y Mediana Empresa Aragonesa (CEPYME-Aragón), Ecologistas en Acción-Ecofontaneros, Asociación Naturalista de Aragón (ANSAR).

En el periodo de información pública presentaron alegaciones Aguas de las Cuencas de España, S.A. (ACUAES), Hidrocantábrico Distribución Eléctrica, S.A.U.(HCDE), Comisiones Obreras de Aragón y D. Antonio Serrano Rodríguez que se resuelven, con la consiguiente respuesta razonada, conforme al informe técnico obrante en el expediente.

De los diversos informes solicitados, consultas personalizadas y audiencia a las entidades locales del ámbito, han sido emitidos los siguientes:

- Instituto Aragonés del Agua,
- Dirección General de Cultura y Patrimonio
- Dirección General de Movilidad e Infraestructuras (Carreteras),
- Dirección General de Justicia e Interior (Protección Civil),
- Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza,
- Secretaría de Estado de Energía, Secretaría de Estado para el Avance Digital,
- Confederación Hidrográfica del Ebro,
- Confederación de Empresarios de Aragón (CEOE-Aragón),
- Unión General de Trabajadores (UGT-Aragón)
- Ayuntamiento de Urrea de Jalón
- Ayuntamiento de Rueda de Jalón y
- Ayuntamiento de Calatorao.
- Consta asimismo en el expediente el informe emitido por el Área Técnica I del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental en relación a la modificación del trazado de la vía pecuaria denominada "Cañada Real a Tabuena".

Se ha recibido informe favorable del Instituto Aragonés del Agua con fecha de entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón de 29 de junio de 2018, recomendando la inclusión de las cargas urbanísticas en el documento económico financiero y señalando la necesidad de atenerse a las determinaciones que el organismo de cuenca establezca en el ámbito de sus competencias, en lo relativo al ámbito y protección del dominio público. Respecto a estas recomendaciones, se solicitó aclaración, emitiéndose un segundo informe el 29 de octubre de



2018. El IAA concretó que el documento urbanístico del PIGA, en su apartado correspondiente a Estudio Económico Financiero, y de Sostenibilidad Económica, debería contemplar como carga urbanística, por conexión al alcantarillado público, la cuantía que resulte de aplicar el unitario de 4,80 €/m² edificable, solo referido a la edificabilidad que contemple el Subsector 2, no siendo necesario prever carga alguna respecto de la edificabilidad prevista en el Subsector 1. En dichos informes se concretaba que ascendería a un total de 794.940,53 €, en razón de que la edificabilidad prevista en el Subsector 2 era de 165.612,61 m². Las diversas modificaciones introducidas en este documento, para aprobación definitiva, han supuesto que tal edificabilidad se ha incrementado hasta un total de 172.030,91 m², por lo que la carga a considerar será de 825.748,37 € (172.030,91 m² x 4,80 €/m²), y así ha quedado recogido en el apartado 'II.1.4. Informe de sostenibilidad económica y estudio económico financiero' del PIGA.

La Dirección General de Cultura y Patrimonio ha emitido informe con fecha de entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón de 5 de julio de 2018 en el que señala que se contemplan adecuadamente las medidas señaladas en su Resolución de 9 de enero de 2018, relativa a los resultados de las prospecciones arqueológicas realizadas (expte 348/2017), si bien considera que en el proyecto de urbanización del subsector 1 no se desarrollan de forma explícita los criterios de intervención que permitan conservar de forma adecuada determinados elementos. Estos elementos son los identificados con los códigos 116 (caseta), 118 (Aljibe) y 120, 123, 124, 135 y 141 (abrigos). Tras completar los estudios previos, y emitidos los informes técnicos oportunos, la Dirección General de Patrimonio Cultural emitió nuevo acuerdo mediante el que resolvió proponer el balizado cautelar y conservación in situ de los elementos 116 (caseta), 118 (aljibe) y 123 (abrigo) y aceptar la eliminación de los elementos 120, 124, 135 y 141 (abrigos). Por tanto, se integran en la memoria del Plan las limitaciones, en cuanto a conservación y protección, de los elementos 116, 118 y 123, y se eliminan las referidas a los otros cuatro elementos afectados según el documento inicialmente aprobado.

La Dirección General de Movilidad e Infraestructuras (Carreteras) ha emitido informe con fecha de entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón de 26 de julio de 2018. Considera que los proyectos de construcción de las glorietas, el ramal de aceleración y del futuro desdoblamiento de la A-1305 deberán cumplir con la normativa en vigor, tener el contenido mínimo establecido en el Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, y seguir las "*Recomendaciones para la redacción de los proyectos de construcción de carreteras (NS9-2014)*". Además, señala la conveniencia de disponer de un estudio de tráfico y de un estudio geológico y geotécnico. En materia de los proyectos de construcción, se asume la consideración y se cumplirá con la normativa vigente. En cuanto al estudio de tráfico, debe señalarse que ya consta en la documentación como Anexo 1.8.6. Estudio de tráfico y ya se ha redactado un estudio geológico y geotécnico que se unirá al Plan.

La Dirección General de Justicia e Interior (Protección Civil) ha emitido informe favorable con fecha de entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón de 31 de julio de 2018. Señala prescripciones para el supuesto de que los terrenos quedasen en zona inundable, cuyos usos y ordenación deberán ajustarse a la legislación vigente y en particular a lo dispuesto en los artículos 9bis y 14bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico para suelos rurales. En cuanto a las actividades futuras que pudieran implantarse en los nuevos



terrenos resultantes del PIGA remite, entre otros, al RD 393/2007, de 23 de marzo, por la que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia y Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. Y alude también a la necesidad de tener en cuenta lo indicado respecto al riesgo químico y al estacionamiento de vehículos con mercancías peligrosas. Además, recomienda actualizar el plan de actuación frente a incendios forestales en el Plan de Protección Civil del Municipio de Épila; mantener una franja libre de vegetación en el perímetro del ámbito para evitar la propagación de incendios y la vigilancia del riesgo potencia de rotura de las balsas a ubicar en el subsector 1.

Se ha asumido el condicionante relativo a la zona inundable y con fecha de 30 de julio de 2018 se presentó ante el organismo de cuenca el '*Estudio de inundabilidad del Barranco de la Matanza (en el ámbito de afección del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila)*', que sirvió para que dicho organismo emitiera su informe al que se hace referencia más adelante. En materia de estacionamiento, los proyectos de urbanización que incluye el Plan recogen la posibilidad de aparcamiento de vehículos de mercancías peligrosas y para ello se dispone en el subsector 1 de una zona de aparcamiento exclusivo delimitando una zona de seguridad según los criterios establecidos por el Ministerio de Fomento y con las condiciones de vigilancia establecidas en el vigente acuerdo europeo sobre el transporte internacional de mercancías peligrosas por carretera

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, notificó el acuerdo adoptado en sesión celebrada el 27 de julio de 2018, en fecha 30 de julio de 2018. El acuerdo señala las siguientes consideraciones:

- Las determinaciones de ordenación del PIGA vinculan al planeamiento urbanístico del municipio de Épila por lo que deberán ser tenidas en cuenta en su PGOU que se encuentra en este momento en fase de Avance.
- Ordenación del ámbito: deberá cumplir con los módulos de reserva para dotaciones locales, esto es, el 8% de la superficie para equipamientos o espacios libres de transición o protección que supondría un total de 193.677,66 m². Respecto al número mínimo funcional de plazas de aparcamiento, el Consejo señala que el subsector 2 (en el que no existe previsión específica de actividades a implantar) deberá cumplir el mínimo de una plaza por unidad de reserva, localizándose la mitad de las mismas en espacios de uso público, esto es 840 plazas (se proyecta 897). En cuanto al Subsector 1, habida cuenta del conocimiento de las necesidades funcionales, se proyectan 3.667 plazas de aparcamientos, 1.000 para camiones y 2.667 para turismos.
- Suelo no urbanizable especial: dominio público pecuario (Cañada Real de Tabuena) y el dominio público hidráulico estatal (Barranco de la Matanza).
- Respeto a las servidumbres originadas por las infraestructuras del ámbito: los oleoductos ROTAZ y ZARATO y por el gaseoducto.
- Cumplimiento de las prescripciones señaladas por el órgano competente en materia de patrimonio cultural en lo relativo al patrimonio arqueológico y etnográfico.
- Segregaciones de parcelas: deberá asegurarse frente de parcela a vial con servicios urbanísticos.
- El viario DV-VI-3 deberá tener las características adecuadas para dar acceso a la



- parcela DI-SU-1 de sistema local de infraestructuras y servicios urbanos
- Grafiar en los planos de ordenación PO1 las afecciones sectoriales que limiten edificaciones o instalaciones.
- Carátula del Plano PI-2 Ordenación Estructural. Planeamiento vigente.
- Leyenda plano 6.2.2. infraestructuras de abastecimiento proyectadas
- Necesaria justificación del establecimiento de módulos especiales de reserva en la aprobación definitiva.
- Normas urbanísticas: art. 2 (procedimiento de modificación del PIGA), art. 21 y 34 (condiciones de parcelas Zona usos productivos grado 1 PR1 y Zona usos terciarios grado 1 T1), art. 26 (evitar conexión a redes de vertido de pluviales y residuales a redes interiores de otras parcelas), art. 50 y errores en los artículos 53, 56, 62, 65.

Se ha procedido a la subsanación de los errores materiales señalados sustituyendo la referencia DLDV por DVDZ en el artículo 56 de las Normas, la referencia que en el artº 53 remite al artº 51 cuando debe hacerlo al artº 52, la del artº 62 a la zona "I" que debe hacerse a la zona "INF" y la del artº 65 al CTE-DBR-SI que en realidad debe ser al CTE-DB-SI.

En cuanto al artº 2 de las Normas dedicado al procedimiento de modificación del Plan, que establecía la aplicación de la normativa urbanística, el Consejo señaló que existe un procedimiento específico en el art. 42 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, por lo que no resulta aplicable el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En consecuencia, se ha procedido a modificar dicho artículo 2 de las Normas del PIGA, remitiendo al TRLOTA, si bien se recoge la posibilidad de que las modificaciones se tramiten según Ley de Urbanismo en el supuesto de que se aprobase una modificación del TRLOTA amparando tal posibilidad.

Los artº 21 y 34 de las Normas Urbanísticas posibilitaban segregaciones de las parcelas PR 1, y T 1, siempre que se garantizase, mediante servidumbres o compromisos, accesos adecuados a las parcelas resultantes, así como conexiones a las redes urbanísticas. El CPUZ entiende que la condición de solar la deben cumplir cada una de las parcelas resultantes de posibles segregaciones, razón por la todas deberán contar con acceso desde vía pública y conexión a redes, sin que pueda sustituirse tal exigencia por condiciones derivadas de servidumbres. Se ha dado cumplimiento al reparo modificando ambos artículos, 21 y 34, en el sentido requerido.

En cuanto a las características del *viario DV-VI-3 para dar acceso a la parcela DI-SU-1*, se considera que son las adecuadas para la función que debe cumplir como vial de concepto rural, entre ellas garantizar acceso al sistema de balsas para acumulación de agua para consumo.

La grafía en los planos de ordenación PO1 de las afecciones sectoriales que suponen limitaciones al establecimiento de edificaciones o instalaciones sobre las parcelas aparecen ya en el plano de Información PI-6 Afecciones Sectoriales, motivo por el que no se considera conveniente su reiteración en los planos de ordenación.

Se procede a la modificación de la carátula del plano [PI-2] en lo referido a planeamiento vigente por clasificación de suelo., en los términos sugeridos por el Consejo.

La Secretaría de Estado de Energía, en fecha 14 de septiembre de 2018 notifica el informe

emitido el 3 de septiembre, señalando las siguientes consideraciones:

- El PIGA deberá estar sujeto a lo establecido en la normativa sectorial energética vigente aplicable.
- Respecto a las inversiones en que se tuviera que incurrir en el proceso de urbanización, el informe manifiesta que se deben contemplar lo establecido en las normas que se acompañan.
- Criterios generales de redes de acuerdo a lo establecido en el artículo 8 del RD 1048/2013, de 27 de diciembre.
- En lo relativo a la seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, deberán estar de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sectorial que resulta de aplicación.
- Necesaria inclusión de la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, así como su normativa de desarrollo, en las Normas del PIGA.
- En relación a la evaluación de impacto ambiental de proyectos competencia de la Administración general del Estado, cabe destacar que resulta de aplicación lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Se asumen todas las consideraciones señaladas y se integrarán en el proyecto de reparcelación y en las normas del Plan.

La Secretaría de Estado para el Avance Digital, emitió un primer informe el 26 de julio de 2018 señalando los siguientes reparos:

- Respecto al proyecto de urbanización, en los apartados 5.11.2.1.2.2 y 5.11.2.1.2.4., por las referencias explícitas a un operador de telecomunicaciones concreto
- Respecto a los artículos 7.c y 45 de las Normas y 1.4 c del proyecto de reparcelación, por la inclusión de restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado por parte de los operadores, derecho protegido por el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

A este informe se respondió en tiempo y forma mediante escrito de la Dirección General de Urbanismo, proponiendo la eliminación de las referencias de un operador en concreto, según lo establecido en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones y una redacción alternativa de los artículos 7.c y 45 de las Normas y 1.4 c del proyecto de reparcelación que incluía una aclaración específica para el caso que nos ocupa relativo a las telecomunicaciones,

A la vista de este informe respuesta, la Secretaría de Estado para el Avance Digital emitió el informe definitivo favorable el 20 de septiembre de 2018, con entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 25 de septiembre, en el que recuerda que los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

La Confederación Hidrográfica del Ebro emitió informe en fecha 14 de agosto de 2018 que recoge las conclusiones relativas a las distintas Áreas con competencias sobre las materias objeto del PIGA:

A. Área de Protección del Dominio Público y régimen de las corrientes. Emite informe



favorable con las siguientes consideraciones:

- Deben solicitarse la autorización correspondiente de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía.
- Adecuación de zonas verdes ZV4 y ZV5, debiéndose remitir un plano de la zona de flujo preferente en su estado inicial, comparativa de amplitud de dicha zona con su estado final, comparativa de calados y velocidades de las láminas de 100 y 500 años de periodo de retorno entre ambos calados.
- Cruces de cauces. Deberán solicitarse la correspondiente autorización de los cruces previstos sobre el Barranco de la Matanza, el colector de regantes sobre la Val del Tomillar y el colector de pluviales bajo el Barranco de la Matanza.
- Colector de pluviales del polígono industrial a favor de la Administración. Se deberá estar a lo señalado para este tipo de actuaciones en los artículos 9.Bis y 14.Bis del RDPH.
- Las relativas al vertido de colectores de pluviales al cauce, forma de entrega, etc.
- Balsas de abastecimiento. Aparentemente superan el umbral máximo de los 100.000 m³ que fija el artículo 367.1 del RD 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Balsa de laminación. Deberá solicitarse la correspondiente autorización dado que se ubica en la zona de policía del Barranco de la Matanza.
- Drenaje sostenible. Deberán introducirse sistemas de drenaje sostenible, recomendando la instalación de filtros, cunetas verdes, superficies permeables, zonas de infiltración de estanques, humedales, tejados verdes, etc.

B. Respecto a las nuevas demandas hídricas, el informe es favorable.

C. Área de Control de Vertidos. Informe FAVORABLE. Consideraciones:

- Las aguas pluviales y las aguas tratadas deberán ser conducidas al río por colectores independientes.
- La titularidad del vertido deberá ser de CAGSA.
- No se emite pronunciamiento expreso sobre el sistema depurador por no estar suficientemente detallado.
- La reutilización de las aguas depuradas para usos dentro de las instalaciones del complejo ha de disponer de la previa autorización de reutilización.
- La reutilización de las aguas depuradas para riego por parte de la comunidad de regantes debería realizarse, en su caso, a partir de un punto de entrega y contando con una estación de regeneración.
- Los vertidos de aguas pluviales de zonas de tránsito deberán contar con redes sectorizadas con paso por separador de hidrocarburos clase I.
- Las zonas a la intemperie que se consideren 'sucias' deberán disponer de una red de aguas pluviales independizada.
- Se deberá presentar un estudio de incidencia del futuro vertido en el medio receptor.

D. Respecto al suministro de las actuaciones que se deriven del PIGA.

- Acequia que gestiona la Cdad. de regantes de La Hermandad de Épila. Deben quedar



claros el punto de la acequia donde se pretende captar y en qué cantidad.

- Pozo en el polígono industrial 'El Sabinar'. Se recomienda la perforación de un nuevo sondeo y la realización de una instalación ajustada a las necesidades que minimice las pérdidas de carga que se producen, para minimizar el consumo energético y prolongar la vida del pozo y de la instalación.

A la vista de este informe, con fecha 2 de noviembre de 2018 tuvieron entrada los informes complementarios emitidos por el Instituto Aragonés del Agua (IAA) sobre los contenidos relativos al saneamiento y a la clasificación de las balsas de abastecimiento.

El informe sobre los contenidos relativos al saneamiento pone de manifiesto que en la Fase I (tanto en el supuesto de conexión definitiva del subsector 1 a la red de alcantarillado existente que une los vertidos del Polígono El Sabinar con la depuradora de Épila como en el supuesto de que CAGSA construya la EDAR definitiva para el subsector 1 y utilice la red de alcantarillado existente provisionalmente hasta la construcción de los colectores que desaguarán al río Jalón) no se sobrepasará la capacidad hidráulica de la EDAR de Épila diseñada para un caudal de 2.500 m³/día y que en la actualidad ha llegado a un máximo de 1.400 m³/día. Aún en el supuesto de variación del caudal de vertido previsto cifrado en 736 m³/día siempre que la depuración se realice en las condiciones señaladas por la CHE. No obstante, si no se cumpliera la provisionalidad del vertido a la EDAR de Épila y no se desconectasen los vertidos una vez construido el colector al río Jalón, se procederá a la revisión y liquidación de las cargas urbanísticas que correspondan.

El informe relativo a la necesidad de clasificación en función del riesgo potencial de las balsas de abastecimiento del PIGA, señala *que las estructuras resistentes de las balsas no alcanzan en ningún caso los 5m de altura. Al ser mayor la capacidad de los aliviaderos que la de las tuberías de llenado se considera adecuado adoptar el volumen bajo aliviadero como volumen máximo de las balsas. Ninguna de las dos balsas alcanza 100.000 m³ con esta consideración. Incluso en el supuesto de la rotura encadenada de ambas balsas, no se alcanzaría un volumen movilizable de 100.000 m³.* El IAA considera que se deberá reunir en un solo documento toda la información generada relativa a la necesidad de clasificación de las balsas, que deberá estar fechado y firmado por un técnico competente y ser remitido al mencionado Instituto para constancia en el expediente. Asimismo, deberá remitirse al IAA certificado de la ejecución de las obras de construcción de las balsas de abastecimiento conforme al documento anterior. También recomienda que *se estudien soluciones que permitan considerar inatascables los aliviaderos (incrementar diámetro, duplicar aliviadero, instalación de elementos adicionales, etc.)* aunque desde el punto de vista hidráulico, su diámetro es suficiente. El Instituto Aragonés del Agua concluye que, *con estas consideraciones y siempre que las balsas de abastecimiento se construyan y mantengan dentro de los parámetros indicados podrán no necesitar inscribirse en el futuro registro de seguridad de presas, embalses y balsas de Aragón al no ser clasificables en función de riesgo potencial.*

La Confederación de Empresarios de Aragón (CEOE-Aragón) comunicó por correo electrónico el 19 de julio de 2018 que no tenía observaciones ni alegaciones que formular. Unión General de Trabajadores (UGT-Aragón) en fecha 20 de julio de 2018 emitió informe favorable, con entrada en el Registro general del Gobierno de Aragón el 27 del mismo mes. El Ayuntamiento de Urrea de Jalón informó en fecha 26 de junio de 2018 con entrada el 5 de julio de 2018 a través de Plataforma Localidad, que el Plan no afecta a ninguna infraestructura



de su competencia.

El Ayuntamiento de Rueda de Jalón informó en fecha 26 de junio de 2018 con entrada el 17 de julio de 2018 a través de Plataforma Localidad que el Plan no afecta a ninguna infraestructura de su competencia.

El Ayuntamiento de Calatorao comunica en fecha 18 de julio de 2018 con entrada el 19 de julio de 2018 a través de Plataforma Localidad, que pone a disposición del Gobierno de Aragón su polígono industrial el Plan no afecta a ninguna infraestructura de su competencia.

En fecha 15 de noviembre de 2018 ha tenido entrada el informe favorable del Laboratorio para la Calidad de la Edificación relativo al proyecto básico interior de parcela del Subsector 1 presentado por Corporación Alimentaria Guissona S.A.

Consta en el expediente el documento resumen de los informes, alegaciones y sugerencias o peticiones recibidos con la respuesta razonada y el documento técnico que refleja las modificaciones y en su caso, la forma en que se han integrado en el Plan.

Mediante Resolución de 19 de noviembre de 2018, publicada en el Boletín Oficial de Aragón número 251 de 31 de diciembre de 2018, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental Ambiente ha formulado Declaración Ambiental Estratégica, conforme a la cual se considera ambientalmente compatible la aplicación del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila (Zaragoza) estableciendo las siguientes determinaciones, a los efectos de mejorar su nivel de integración ambiental:

1. *Se elaborará un texto refundido del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila, incluyendo las determinaciones de la presente declaración ambiental estratégica y en el que se integrarán todas las modificaciones adoptadas como consecuencia del proceso de información y participación pública, elaborando un resumen de la misma al objeto de su publicación en el "Boletín Oficial de Aragón", atendiendo a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.*

2. *Las actividades a implantar en la plataforma deberán tramitar sus correspondientes evaluaciones ambientales, autorizaciones y licencias de acuerdo Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, de forma previa al inicio de su actividad.*

3. *Se deberá contar con autorización de Confederación Hidrográfica del Ebro del cambio en las condiciones de la concesión de aguas de la Comunidad de regantes que suministrará un volumen de 1,6 hm³/año para su uso industrial procedente de la Acequia de la Hermandad de Épila.*

4. *Se deberá tramitar la modificación de trazado de la vía pecuaria "Cañada Real de Tabuena", conforme al artículo 26 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.*

5. *En relación con el citado dominio público pecuario se deberá tramitar la correspondiente autorización para la instalación de la balsa de laminación a desarrollar en la fase II y situada al noroeste del subsector 1, sobre terrenos de la citada vía pecuaria, debiendo tramitarse, además, la correspondiente autorización en la Confederación Hidrográfica del Ebro por su ubicación en zona de policía del barranco de la Matanza.*

6. *Se deberá garantizar que las aguas del lavado de zonas urbanizadas en cada una de las áreas de aparcamiento, carga, puntos de suministro y cualquiera de las zonas de trabajo que puedan generar aguas sucias sean dirigidas, separativamente de las aguas pluviales*



limpias, hacia zonas de depuración previa con separador de grasas, y posterior canalización para su depuración completa. Así mismo, se tratará de priorizar la recuperación de aguas sobre cubierta en cada una de las naves impidiendo su mezcla con las aguas sucias.

7. Se garantizará la ausencia de afecciones significativas sobre el medio fluvial, especialmente sobre el río Jalón y sus hábitats, a consecuencia del futuro aporte de las aguas de escorrentía y de aguas depuradas de los emisarios que verterán una vez completado el desarrollo de la plataforma. La autorización ambiental integrada deberá contemplar en su caso la autorización de vertido del complejo agroalimentario a Dominio Público Hidráulico, que en cualquier caso deberá ser informado por el órgano de cuenca.

8. Se deberá fomentar la utilización de las energías renovables dentro de la plataforma, valorando las posibilidades de utilización de aerotermia y captación de energía solar, cuantificando el ahorro energético previsto y especificando la forma en que serán incluidas en los proyectos de urbanización y edificación, así como en cada uno de los edificios o infraestructuras proyectadas.

9. En los proyectos de urbanización y constructivos derivados del PIGA se minimizarán los efectos derivados de los movimientos de tierra realizando los estudios necesarios, de forma previa a los mismos, que permitan compensar los volúmenes movilizados reduciendo la generación de excedentes, y previendo su gestión en vertedero, así como valorando la necesidad de préstamos externos que deberán contar con su tramitación administrativa correspondiente.

10. En la planta de valorización de plásticos se deberá contemplar únicamente la utilización de residuos plásticos procedentes de la plataforma estableciendo las garantías del proceso en cuanto a emisiones y generación de residuos, detallando el destino final, su posible aprovechamiento in situ, etc. y todo ello conforme a la legislación vigente y las tramitaciones ambientales a las que está sujeta.

11. Se desarrollará un plan de movilidad que deberá incluir el transporte colectivo eléctrico o hipocarbónico, y los modos blandos de transporte, y cuantos mecanismos sean favorables para alcanzar una movilidad sostenible y segura.

12. Se adoptarán medidas para favorecer la utilización del vehículo eléctrico y de pila de hidrógeno, y que deberán incluir la implantación progresiva de puntos de recarga eléctrica y en su caso de repostaje de hidrógeno o similar, dentro de la plataforma, debiendo ser en todo caso de fácil acceso para los usuarios.

13. Se establecerán medidas de ahorro de agua en relación con las zonas ajardinadas incorporando xerojardinería, sistemas inteligentes de riego, y la recuperación de aguas pluviales directamente para su uso en dichos espacios.

14. Durante el desarrollo de las acciones derivadas del Plan se incorporará a un titulado superior como responsable de medio ambiente, para supervisar la adecuada aplicación de las medidas preventivas, correctoras y de vigilancia, incluidas en el estudio ambiental estratégico y en la presente declaración ambiental estratégica. Se realizará especial seguimiento de carnícalo primilla al objeto de determinar la evolución la población en el entorno y la repercusión de las medidas ambientales previstas, debiendo remitir los resultados anuales al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y al Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad de Zaragoza. Se comunicará antes del inicio de las obras el nombramiento del técnico responsable de medio ambiente a las citadas entidades.

3.- CONCLUSION



Por todo lo expuesto, esta Dirección General da por finalizada la tramitación del procedimiento legalmente establecido y considerando que cumple con los requisitos procedimentales y documentales previstos en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, se considera que procede la aprobación definitiva del Plan de Interés General para la implantación de una plataforma agroalimentaria en Épila (Zaragoza), por el Gobierno de Aragón, a propuesta del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda.

Zaragoza, a 11 de marzo de 2019.

EL DIRECTOR GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Fdo.: Joaquín Palacín Eitoro

