

**ORDENANZA REGULADORA DE LA MODIFICACIÓN NÚMERO 2
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 4.1 DE LAS NN.SS. DE CARIÑENA**

ÍNDICE

1. GENERALIDADES.
 - 1.1. Contenido.
 - 1.2. Ámbito de aplicación.
 - 1.3. Vigencia.
 - 1.4. Conocimiento obligado de las ordenanzas.
 - 1.5. Aplicación e interpretación.
2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
 - 2.1. Calificación del suelo.
 - 2.2. Desarrollo de planeamiento. Estudios de detalle.
 - 2.3. Ejecución del planeamiento.
3. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
 - 3.1. Red viaria.
 - 3.2. Suministro de agua.
 - 3.3. Saneamiento.
 - 3.4. Electricidad y alumbrado.
 - 3.5. Conducción telefónica.
4. NORMAS DE EDIFICACIÓN.
 - 4.1. Condiciones comunes a todas las zonas.
 - 4.2. Condiciones particulares en cada zona.
5. LEGISLACIÓN APLICABLE.

1. GENERALIDADES

1.1. *Contenido.*

Las presentes ordenanzas reguladoras establecen la reglamentación del régimen urbanístico y de la edificación en el sector 4 de Cariñena.

1.2. *Ámbito de aplicación.*

Su ámbito de aplicación es la totalidad del suelo incluido en el sector 4 definido por las normas subsidiarias de planeamiento vigente en el municipio.

1.3. *Vigencia.*

Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor con la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Cariñena del presente Plan parcial de acuerdo con el artículo 53 de la Ley Urbanística de Aragón.

1.4. *Conocimiento obligado de las ordenanzas.*

Todo promotor de edificación o técnico responsable de la misma, por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas, aceptando la responsabilidad que se derive de su errónea aplicación.

1.5. *Aplicación e interpretación.*

Corresponde al Ayuntamiento de Cariñena, en el ámbito de su competencia, la aplicación de las presentes ordenanzas.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1. *Calificación del suelo.*

Los terrenos objeto de ordenación son calificados por el Plan parcial en:

- Zona industrial.
- Zona libre pública.
- Zona de equipamiento.
- Zona de viales.

Las zonas están delimitadas en el plano de proyecto 0-2 (Zonificación).

2.1.1. *ZONA INDUSTRIAL.*

Se permite el uso industrial en el suelo calificado para dicho objeto en el Plan parcial.



Dentro del uso industrial quedan incluidos sus usos afines como son oficinas, garajes, almacenes, etc. Cada industria deberá reservar, dentro de su área, los espacios para estacionamiento y carga y descarga de mercancías en función de sus necesidades.

2.1.2. ZONA LIBRE PÚBLICA.

La actuación a realizar en las zonas que el Plan parcial califica como espacio libre público estará encaminada a lograr un espacio dotado de plantaciones cuya finalidad es garantizar el aislamiento estético del sector.

En esta zona no se permite la edificación de ningún tipo, a excepción de los necesarios para su mantenimiento.

Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción de energía eléctrica y telefónica.

Se permite el paso de conducciones tanto enterradas como a cielo abierto.

Igualmente se permite la implantación de aquellos medios complementarios a estas redes y necesarios para su funcionamiento.

2.1.3. ZONA DE EQUIPAMIENTOS.

Son zonas de equipamientos las calificadas como tal en el Plan parcial quedando grafiadas en el plano correspondiente de zonificación.

El uso fundamental de las mismas es la instalación de aquellos elementos destinados a servicios comunes al sector. En particular la zona definida como de carácter educativo y social se destina totalmente a incrementar las reservas de aparcamiento en aplicación del artículo 85.5 del Reglamento de la LUA.

Puede admitirse el uso de viviendas, oficinas o pequeños almacenes, siempre que todos ellos estén destinados exclusivamente al personal adscrito al funcionamiento, control y mantenimiento de las instalaciones.

No se permiten los usos industriales.

Se dejará una reserva de espacio para aparcamiento de vehículos en número adecuado al uso a que se destinan las instalaciones.

Dentro de las zonas de equipamiento el Ayuntamiento podrá variar el objeto previsto por otro destino, siempre compatible con los criterios generales expuestos, o como espacio para aparcamientos previo acuerdo plenario debidamente justificado.

2.1.4. SISTEMAS DE VIALES.

Constituyen el sistema de viales las zonas grafiadas en el plano correspondiente destinadas a dotar de acceso tanto rodado como peatonal a todos los espacios determinados en la zonificación.

Se permite el estacionamiento en las zonas especialmente reservadas para ello en los viales.

2.1.5. SISTEMA DE APARCAMIENTO.

Constituye el sistema de aparcamientos el espacio grafiado especialmente como tal fuera de la superficie de viales.

Está destinado básicamente para el estacionamiento de vehículos.

2.2. Desarrollo del planeamiento. Estudios de detalle.

Si fuese preciso completar o adaptar determinaciones del Plan parcial, se redactarán los estudios de detalle que fueren necesarios.

Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y/o rasantes o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan parcial, sin que ello suponga en ningún caso aumento de edificabilidad.

Los estudios de detalle se ajustarán en lo dispuesto sobre ellos en la Ley del Suelo y en el capítulo sexto del Reglamento de Planeamiento.

2.3. Ejecución del planeamiento.

2.3.1. GESTIÓN.

Por tratarse de un sector de propiedad privada la gestión se realizará mediante el sistema de convenio de forma que, como el caso de propietario único de los terrenos del ámbito del Plan, se pueda proceder a la reparcelación voluntaria formalizada en escritura pública.

2.3.2. CESIONES.

De acuerdo con lo establecido en la Ley Urbanística de Aragón son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento los sistemas de espacios libres y equipamientos locales así como el 10% del aprovechamiento industrial neto del sector.

2.3.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica la realización material de las determinaciones del Plan parcial.

Estas determinaciones se refieren a vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras instalaciones públicas.

Los proyectos de urbanización constituyen el instrumento de desarrollo del Plan parcial, no pudiendo por sí mismos contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y de detalle.
4. Pliego de condiciones técnicas particulares.
5. Mediciones.
6. Cuadros de precios descompuestos.
7. Presupuesto.

No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario.

Teniendo en cuenta la especial distribución de las parcelas resultantes, las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, las cuales deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el párrafo anterior, serán las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Colector general de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e) Alcantarillado de conexión de las parcelas B al colector general.
- d) Abastecimiento de agua a las parcelas B desde el abastecimiento municipal.

No se incluyen las acometidas individuales de cada parcela a la red generales eléctrica existente en el sector que debe ser desarrollada por cuenta de los propietarios.

El proyecto de los accesos a la carretera nacional deberá constituir una separata del conjunto de proyectos y estar redactado por técnico competente, de acuerdo con la normativa vigente y en coordinación con los Servicios de la Demarcación de Carreteras del Estado.

3. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

3.1. Red viaria.

Los diferentes elementos que componen los perfiles tipo de todos los viales incluidos en la red, tanto exterior como interior y accesos, tendrán como base las dimensiones y características definidas en el Plan parcial y que se especifican en los correspondientes planos.

La estructura del firme y el espesor y los materiales que constituyen sus capas se ajustarán a las necesidades del tráfico rodado y a las características del terreno. Su cálculo y diseño se realizará de acuerdo con la normativa vigente del Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Todos estos elementos técnicos podrán ser modificados de forma justificada en el proyecto de urbanización, sin que ello suponga una alteración en la ordenación prevista en el Plan parcial.

3.2. Suministro de agua.

La procedencia de las aguas será de la red municipal. La toma se realizará en el punto indicado, justificándose debidamente su cambio en el proyecto de urbanización si fuera preciso. En todo caso deberá disponerse de elementos reguladores de caudal y presión propia para cada parcela resultante.

3.3. Saneamiento.

La red de saneamiento será unitaria.

Los caudales de cálculo de aguas fecales se obtendrán a partir de los de abastecimiento incrementados en 20 litros por segundo por las cámaras de descarga y las de aguas pluviales por los métodos clásicos a partir de la pluviometría de la zona.

3.4. *Electricidad y alumbrado.*

El suministro de energía eléctrica se efectuará de forma individualizada para cada parcela desde la línea existente, con arreglo a las dotaciones previstas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y de la compañía suministradora.

3.5. *Conducción telefónica.*

Se seguirán los criterios de la CTNE para el establecimiento de las conexiones telefónicas a cada parcela.

4. NORMAS DE EDIFICACIÓN

4.1. *Condiciones comunes a todas las zonas.*

4.1.1. OCUPACIÓN DEL SUELO.

Se podrá edificar en el suelo calificado como industrial o de equipamiento en el Plan parcial salvo pequeñas edificaciones en otras áreas ya indicadas con anterioridad.

4.1.2. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Se entiende por edificabilidad la relación existente entre la suma de las superficies cubiertas de cada planta y la superficie total de la parcela neta.

Se limita para cada zona en su apartado correspondiente.

4.1.3. CONDICIONES DE ALTURA.

La altura de cada edificación se medirá en el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta el plano superior del forjado de la última planta.

Las alturas máxima permitidas se encuentran establecidas, para cada zona, en su correspondiente apartado.

4.1.4. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.

Las edificaciones podrán tener la fachada sobre la vía pública o retranqueada de la misma, podrá tener todo el frente de la parcela o dejar parte sin edificar.

4.1.5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se justificará en cada caso la idoneidad de la solución aportada en función de los usos previstos, cuidándose especialmente el uso de materiales de terminación, de calidad contrastada, que no planteen problemas de mantenimiento.

4.1.6. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Las aguas negras procedentes de los edificios deberán verterse obligatoriamente depuradas en el colector general con las condiciones que se establezcan en las autorizaciones obligadas por parte de los organismos competentes.

Las actividades contempladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, por verter a través de la red de saneamiento de población con menos de 20.000 habitantes, deberán obtener autorización expresa para el vertido de aguas residuales por parte de la CHE (Orden ministerial de 23 de diciembre de 1986; BOE de 30 de diciembre de 1986).

Las aguas pluviales se recogerán en la parte baja de las cubiertas por medio de canalones, limas y tuberías de bajada, que serán de material impermeable y capaces para recibirlas y conducir las rápidamente sin que rebasen ni sufran detención ni estancamiento hasta los ramales correspondientes de la red inferior. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los canales y bajada de recogida de aguas en constante estado de perfecto funcionamiento.

Las entradas de los canales a los tubos de bajada estarán protegidas por una red que impida la entrada de hojas u otras materias gruesas.

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas si no son llevadas por conductos apropiados, al menos hasta 0,40 metros por encima de la cumbre del edificio y 1,20 metros en cubiertas planas o de pequeña pendiente.

Deberán cumplirse las Normas Técnicas de la Edificación NBE-CT-79, NBE-CA-81 y NBE-CPI-91, correspondientes a las condiciones térmicas, acústicas y prevención de incendios, en todos los proyectos de edificación.

Todo edificio deberá tener instalados los servicios de agua corriente y energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán la reglamentación vigente.



4.1.7. USOS DE LOS EDIFICIOS.

- Uso industrial: Se permite el uso industrial en el suelo calificado para dicho objeto en el Plan parcial de ordenación.
- Uso de viviendas: No se permite el uso de viviendas salvo las de personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes áreas.
- Uso de oficinas: Se autoriza la localización, en el área industrial, siempre que su objeto esté ligado directamente con el área de producción en cuestión.
- Uso cultural: Se permiten actividades docentes y culturales directamente relacionadas con la actividad industrial, prohibiéndose los espectáculos públicos con fines lucrativos.

4.2. Condiciones particulares en cada zona.

4.2.1. ZONA INDUSTRIAL.

Este tipo de ordenación corresponde a parcelas integradas totalmente por edificaciones industriales.

4.2.1.1. USOS PERMITIDOS.

Los edificios de esta zona se destinarán a industrial con tolerancia de viviendas para el guarda, propietario o encargado, siempre que se adopten las medidas de aislamiento necesarias para garantizar la sanidad y seguridad de las mismas, y con una densidad máxima de una vivienda por cada 1.000 metros cuadrados de solar o fracción.

Se permite cualquier tipo de industria que respete la ordenanza 4.2.1.5, Protección del medio ambiente, a excepción de las consideradas como peligrosas.

4.2.1.2. DISPOSICIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN.

La edificación cumplirán la disposición de alineaciones que se señalan en el apartado 4.1.4 de estas Ordenanzas.

Cuando no se edifique todo el frente de la parcelas el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado situado sobre la alineación de la vía pública. En este cerramiento podrán abrirse puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de construcción.

Su localización estará en el interior de la parcela.

Asimismo, independientemente de esta reserva de aparcamiento, se habilitará espacio suficiente en el interior de la parcela para las operaciones de carga y descarga sin invadir la vía pública.

4.2.1.3. EDIFICABILIDAD.

Se establece una edificabilidad en suelo industrial neto:

- Parcela A-1 = 0,64266762 metros cuadrados/metro cuadrado.
- Parcelas B-1 y B-2 = 0,8 metros cuadrados/metro cuadrado.

4.2.1.4. ALTURA MÁXIMA.

La construcción destinada a industria tendrá una altura máxima de 12 metros.

Se excluyen de esta altura las construcciones especiales para la industria que no tendrán limitación de la misma, siempre que se justifique su necesidad mediante el proyecto correspondiente.

4.2.1.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

El proyecto específico de la implantación industrial deberá incorporar una evaluación del impacto medioambiental de la misma, justificando a partir de los procesos industriales proyectados y los residuos previsibles, la compatibilidad de la industria, por sí o a través de medidas correctoras, con el medio urbano en que queda englobada.

En cada parcela de uso industrial se dispondrá de una arqueta de registro de vertidos industriales.

A continuación se establecen unos parámetros de obligado cumplimiento para aquellos casos en que normas específicas o generales de mayor rango no los establezcan. En caso de duplicidad se aplicará la más restrictiva.

A) Emisiones de la atmósfera.

Todas las industrias u otro tipo de actividad que tengan emisiones a la atmósfera cumplirán la reglamentación específica sobre el particular, que en la actualidad es la siguiente:

—Ley 38/1972 (BOE de 26 de diciembre de 1972), de Protección de Ambiente Atmosférico, que establece las líneas generales de actuación para prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación atmosférica.

—Decreto 833/1.975, del Ministerio de Planificación y Desarrollo (BOE de 22 de abril de 1975), que desarrolla la Ley anterior.

B) Vertidos de aguas residuales.

En relación a los efluentes líquidos de las actividades industriales recogidas en la red municipal, se indican las siguientes condiciones.

C) Estudio básico de vertidos.

Las actividades contempladas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y calificadas como insalubres o nocivas por razón de sus vertidos de aguas residuales al solicitar la licencia de actividad para su instalación deberá acompañar a la memoria de la actividad un estudio básico para la caracterización de sus vertidos de aguas residuales detallando entre otras cosas lo siguiente:

a) Caracterización de vertidos.

—Materias primas y productos fabricados.

—Procesos de fabricación que originan aguas residuales.

—Caracterización de los vertidos atendiendo al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, anexo a los títulos III y IV).

b) Medidas internas a establecer para evitar la emisión de contaminantes.

c) Propuesta del sistema de tratamiento específico a establecer que debe eliminar, antes de verter al alcantarillado, aquellos contaminantes propios de la actividad que no sean depurables en una estación depuradora de aguas residuales municipal o que puedan perjudicar su funcionamiento y reducir su eficacia.

d) Límites de emisión admisibles.

1) De carácter general.

Queda totalmente prohibido verter, directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón a su naturaleza, propiedades y cantidad causen o puedan causar, por si solos o por interacciones con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en la instalación de saneamiento.

1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.

2. Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.

3. Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impiden o dificultan el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.

4. Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulte el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de saneamiento.

5. Dificultades y perturbaciones en la buena marcha de los procesos y operaciones de la planta depuradora de aguas residuales, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depurada previstos.

2) Específicas.

Todos los vertidos a la red de alcantarillado deben ajustarse en su composición y características a las siguientes condiciones:

1. Ausencia total de gasolinas, nafta, petróleo y productos intermedios de destilación, benceno, tolueno, xileno y de cualquier otro disolvente o líquido orgánico, inmiscible en agua y combustible o inflamable.

2. Ausencia total de carburo cálcico y de otras sustancias sólidas potencialmente peligrosas como: hidruros peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, etc.

3. PH comprendido entre 6 y 9.

4. Temperatura máxima 300 °C.



Toda variación sustancial de la composición de las aguas industriales frente a las de origen doméstico deberá corregirse antes del vertido a la red.

e) Ruidos.

Se permiten los ruidos siempre que no se traspasen los límites siguientes:

- En bandas de 125 a 150 Hz 92 dB.
- En bandas de 500 a 1.000 Hz 85 dB.
- En bandas de 2000 a 4.000 Hz 80 dB.

Estos ruidos se medirán en el interior de los locales de trabajo a un metro de medianerías y huecos.

En todo caso, el mismo nivel permitido medido en el exterior a 7 metros del edificio será de 70 dB (A) desde las 8:00 a las 22:00 horas, y 55 dB (A) desde las 22:00 a las 8:00 horas.

4.2.2. *Zona de equipamiento polivalente.*

4.2.2.1. TIPO DE ORDENACIÓN.

Los terrenos incluidos en este tipo de ordenación quedan reservados para el emplazamiento de edificios especiales por su carácter oficial o de uso colectivo o público.

El tipo de edificación se ajustará al proyecto de conjunto de cada uno de estos centros que deberá redactarse previamente a la construcción.

El Ayuntamiento tendrá libertad de fijar condiciones de altura, volumen y ocupación que mejor se adapten a la finalidad de cada edificio y al entorno en que se ubica, con los límites siguientes:

- Altura máxima: 8 metros.
- Ocupación máxima en planta: 50%.

4.2.3. *Espacios libres para jardines y parque deportivo.*

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres destinados para parques y jardines públicos en los que está prohibida toda edificación.

Se excluyen en esta prohibición los pequeños pabellones hasta de dos plantas de altura y de superficie inferior a 80 metros cuadrados destinados a servicios accesorios y al uso de los jardines o parques excluido en absoluto el uso de vivienda.

5. LEGISLACIÓN APLICABLE

En lo no dispuesto en las presente Ordenanzas, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales de las normas subsidiarias de planeamiento de Cariñena, y en su caso, a lo dispuesto en la vigente Ley Urbanística de Aragón y su Reglamento.

Cariñena, a julio de 2020.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer 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 la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Durante dicho plazo podrá ser examinado en las dependencias municipales, así como en la sede electrónica de este Ayuntamiento <http://carinena.sedelectronica.es> y página web: www.carinena.es.

Cariñena, a 17 de julio de 2020. — El alcalde, Sergio Ortiz Gutiérrez. — El secretario en funciones, Antonio José García Lusilla.