

PROCESO DE DEBATE PÚBLICO

¿CÓMO REORGANIZAMOS LOS USOS DE NUESTROS POLÍGONOS INDUSTRIALES?

1. INTRODUCCIÓN SOBRE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Un Plan General de Ordenación Urbana es un documento Marco definido en la normativa urbanística española y que se establece como un instrumento básico de ordenación del territorio. Este instrumento sirve para clasificar el suelo, para determinar qué régimen es aplicable a cada clase de suelo y define los elementos fundamentales del sistema de equipamientos del municipio en cuestión.

Será inevitable a lo largo del proceso de participación encontrarnos con términos y definiciones poco familiares, ya sea de tipo jurídico como técnico.

El PGOU de La Puebla de Alfindén se aprobó definitivamente el 13 de abril de 2005. Desde entonces ha sufrido varias modificaciones:

- Modificación Nº (2009)
- Modificación Nº 2 (febrero de 2015)
- Modificación Nº 3 (octubre de 2015)
- Modificación Nº 4 (2016)

2. DEFINICIONES GENERALES.

USO PRODUCTIVO

- Se denomina uso productivo a una categoría normativa que identifica, con carácter global general, un espacio dado por su capacidad para acoger a un conjunto de actividades empresariales dedicadas a la producción de bienes o a la prestación de servicios a otras empresas.
- Según la naturaleza de la actividad, dentro del uso productivo se distinguen las siguientes agrupaciones básicas:
 - **Uso industrial.** Son propias de esta agrupación las actividades manufactureras que suponen la producción de bienes y mercancías, así como las actividades de producción y apoyo a la producción y audiovisual (cine, video, televisión y radio...)
Se incluyen asimismo los talleres artesanales y los talleres de reparación de vehículos, de artículos personales y de bienes de uso doméstico y también las empresas dedicadas al saneamiento público.
 - **Uso logístico.** Son propias de esta agrupación las actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías. Se incluyen las actividades de transporte de mercancías y los servicios anejos que garantizan su funcionamiento y la de exhibición y venta de vehículos a motor.
 - **Uso empresarial.** Son propias de esta agrupación las actividades de servicios a las empresas, proporcionadas por ellas mismas o empresas ajenas, dedicadas a la creación, manipulación, tratamiento y difusión de información, despachos profesionales, servicios sanitarios y, en general, las que convencionalmente se incluyen en el “terciario de oficinas”.

- **Usos especiales.** Se trata de actividades que por su naturaleza son técnicamente incluíbles en alguna de las agrupaciones, pero por presentar características altamente peculiares sobre requisitos de su propio espacio o impactos sobre terceros, pueden exigir una regulación urbanística especial o propia y diferenciada de la que se establece en las tres agrupaciones anteriores.
- **Usos dimensional o ambientalmente especiales:** Se refieren a aquellas actividades industriales o logísticas cuyas dimensiones y/o la especificidad de su espacio construido reclaman enclaves propios individualizados al margen de cualquier ámbito de ordenación convencional compartido con otras empresas.
También se pueden incluir aquí aquellas otras actividades como actividades especialmente molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como particularmente nocivas o peligrosas en la normativa correspondiente y por ello exijan localizaciones específicas, independientes de las de otras actividades, o un control de su proximidad con el ámbito de implantación de otros usos.
- **Usos de almacenaje y depósito.** Se refieren a aquellas actividades que no suponiendo problemas ambientales como los anteriores requieren espacios específicos para el depósito, almacenaje o guarda de sus productos. Los espacios pueden ser en el interior de construcciones o al aire libre. Son propias de este grupo las actividades de depósito de chatarra o de productos de desecho, o destinados al reciclaje y también las playas de guarda o depósito de materiales de construcción, de maquinaria o de vehículos, para uso o para la venta.

USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS Y COMERCIO

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

Clasificación pormenorizada de usos terciarios distintos al de oficinas pueden ser: Hospedaje, Recreativo, Hostelería y Comercio.

- **Hospedaje.** Es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones, residencias, etc.
- **Recreativo.** Comprende:
 - Salones de recreativos y de juegos, así como bingos, casinos, etc.
 - Locales de espectáculos, tales como cines, teatros, etc.
 - Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre, tales como plazas de toros, cines de verano, autocines, etc.
 - Locales y espacios destinados a ocio de carácter cultural o deportivo tales como ludotecas, lugares de entrenamiento o celebración de eventos deportivos, gimnasios, etc.
- **Hostelería**
Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.
Se distinguen:
 - a.1) Instalaciones sin actividad musical o con ambientación musical con nivel de emisión inferior a 90 dB (A) de emisión tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc.
No tendrán la consideración de actividad musical la instalación de hasta dos aparatos de televisión sin conexión a instrumentos amplificadores externos y la instalación de hilo musical

a través de conexión telefónica a un servicio general sin interrupciones ni publicidad y con un nivel de emisión inferior al señalado.

En terrazas no podrán instalarse elementos acústicos externos o megafonía, así como la realización de actuaciones en vivo. Al resto de actividades audiovisuales que puedan desarrollarse por medio de aparatos electrónicos, audiovisuales, de reproducción de video, de realidad virtual o de karaoke le serán de aplicación las mismas condiciones y límites que a las actividades con música.

a.2.) Instalaciones con actividad musical tales como bares musicales, pubs, disco-pubs, karaokes, tablaos, discotecas, salas de fiesta, etc.

- **Comercio**

Se denomina comercio al servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

Se entienden incluidos en este grupo lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

3. NORMATIVA EXISTENTE EN LA ACTUALIDAD SOBRE LOS DIFERENTES USOS

NORMAS GENERALES SOBRE USOS

Artículo 2.7.1. Limitaciones y compatibilidad de usos

La regulación de los usos del suelo se establece en las distintas áreas mediante la asignación de un uso dominante, entendiéndose como tal el que se asigna para un ámbito determinado de suelo, en mayor cuantía, conforme a su destino en la ordenación.

Asimismo, se definen como usos compatibles con el dominante aquellos cuya coexistencia en un mismo es permitida por el Plan y que pertenecen a una de las categorías siguientes:

- Usos complementarios. Cuando acompañan al principal o dominante del que dependen directamente.
- Usos admisibles. Cuando sin ser complementarios ni consecuencia del principal, no son contrarios a él y resultan convenientes para el cumplimiento de los objetivos del Plan.

Artículo 2.7.2. Clasificación de los usos por sus limitaciones.

Se distinguen los siguientes:

Usos permitidos: son los que se ajustan a los usos dominantes o compatibles con las limitaciones propias de la zona en que se sitúen.

Son también usos permitidos los existentes de carácter provisional que se autoricen por el Ayuntamiento al amparo del artículo 16.4 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón (hoy derogada)

Usos prohibidos: son todos aquellos de nueva implantación que no se ajusten a los usos dominantes o compatibles o superen las limitaciones impuestas a estos últimos.

Se consideran también usos prohibidos, los que vengan calificados como tales por otras disposiciones estatales, autonómicas o locales en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad.

Usos tolerados: son los usos existentes que no puedan clasificarse como usos permitidos por no cumplir todas las condiciones exigidas para ello por el Plan.

La condición de tolerado permitirá realizar obras que no comporten mayores diferencias respecto al uso permitido que las ya existentes.

Usos fuera de ordenación: tienen esta consideración los existentes con anterioridad al Plan y que se hallen en alguno de los siguientes supuestos:

- Ser declarado fuera de ordenación por el Plan o por los Planes Parciales o Especiales que lo desarrollen.
- Estar afectado por previsión de viales, zonas verdes o equipamientos.
- Incumplir limitaciones derivadas de disposiciones legales vigentes.

- Cuando se trate de usos no incluidos como compatibles en la zona de que se trate.

La consideración de fuera de ordenación implica la prohibición de realizar obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero no impide la realización de pequeñas labores de reparación.

Artículo 2.7.3. Calificación de los usos por su finalidad.

Se califican los siguientes:

1. USOS LUCRATIVOS

1.1. Uso residencial

- 1.1.1. Uso de vivienda
 - a) Unifamiliar
 - b) Colectiva
- 1.1.2. Uso de residencia comunitaria
- 1.1.3. Uso hotelero
 - a) Hostales y pensiones
 - b) Hoteles
 - c) Hoteles-apartamentos

1.2. Uso productivo

- 1.2.1. Uso agrario
- 1.2.2. Uso industrial
 - a) Industrias
 - b) Almacenes
 - c) Talleres y artesanía
- 1.2.3. Uso comercial
 - a) Establecimientos de un solo sector
 - b) Establecimientos polivalentes
 - c) Complejos comerciales
 - d) Establecimientos especiales
- 1.2.4. Uso de oficinas
 - a) Despachos profesionales
 - b) Oficinas en general
- 1.2.5. Usos terciarios recreativos
 - a) Salas de esparcimiento
 - b) Establecimientos de hostelería

2. SISTEMAS DOTACIONALES

- 2.1. Sistema de zonas verdes y espacios libres
 - a) Zonas verdes
 - b) Espacios libres recreativos
- 2.2. Sistema de equipamientos
 - a) Usos deportivos
 - b) Enseñanza
 - c) Sanidad y salud
 - d) Asistencia y bienestar social
 - e) Cultural
 - f) Religioso
 - g) Espectáculos

2.3. Uso de servicios públicos

2.3.1. Servicios Públicos Urbanos

- a) Seguridad y Mantenimiento
- b) Ferias
- c) Cementerios
- d) Telecomunicaciones
- e) Servicios de transporte
- f) Servicios de infraestructuras

2.3.2. Administración Pública

- a) Estatal
- b) Autonómica
- c) Local

USOS PRODUCTIVOS

Vayamos ahora a ver qué es lo que nos dice el actual PGOU en lo que respecta a los **USOS PRODUCTIVOS** que veíamos en la clasificación anterior por su finalidad:

Artículo 3.4.1. Tipología y Delimitación

El tipo edificatorio incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras. En caso de edificios aislados, la distancia horizontal entre edificios será, como mínimo, la altura del más alto. En todos los casos, las fachadas a vial público tendrán un tratamiento arquitectónico adecuado.

La delimitación se indica en los planos de calificación.

Artículo 3.4.2. Limitaciones de uso

Uso dominante: **Industrial**

Usos compatibles:

- Comercial mayorista.
- Oficinas relacionadas directamente con la industria.
- Servicios destinados a la actividad productiva en general, tales como oficinas, bancos, clínicas de urgencia, restaurantes, locales de ocio, etc.

En caso de implantar estas actividades terciarias, deberán disponerse obligatoriamente en edificios exentos únicamente adosables a otros edificios colindantes destinados, asimismo a este tipo de usos.

Se entiende como edificio exento, el separado como mínimo de los colindantes la altura del más alto.

- Almacenes.

Usos prohibidos:

- Pecuario y agropecuario, Industrias de baños químicos, metálicos y de gestión de residuos y aceites.
- Residencial, salvo viviendas de guarda y personal adscrito a la explotación con un máximo de una vivienda por cada 5.000 m² de parcela.

Artículo 3.4.3. Limitaciones de Posición y Aprovechamientos (usos productivos).

Parcela mínima: No se establece, si bien se limita inferiormente la superficie mínima edificada a 350 m² por nave y actividad.

Se permite, exclusivamente, una superficie edificable inferior a la mínima, para las industrias con licencia de obra y/o actividad otorgada por el Ayuntamiento con fecha anterior a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana.

Ocupación mínima: No se limita: será el resultado del resto de las condiciones aplicables.

Retranqueos: Las fachadas de las naves se retranquearán lo necesario de la alineación o linderos para disponer los aparcamientos exigidos en el interior de la parcela.

En linderos se exigirá un retranqueo mínimo de tres metros en caso de disponerse apertura de luces en los mismos.

Edificabilidad: 1,2 m²/m²

Altura máxima: 12 metros en naves y 14 en edificios representativos.

Podrán admitirse alturas mayores en el caso de elementos funcionales necesarios para la actividad industrial suficientemente justificados, así como por elementos de marcado interés arquitectónico.

En todo caso la superficie en la que se admite una mayor altura será inferior al 10% de la superficie total de la parcela.

Estacionamientos: En el interior de las parcelas se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados construidos.

Artículo 3.4.4. Condiciones higiénico-sanitarias.

Las aguas negras procedentes de los edificios deberán verterse obligatoriamente a la red de alcantarillado.

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 conducirlas 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.

Todos los locales en que se produzca combustión u otros procesos en los que se generen gases, dispondrán de conductos de evacuación de humos.

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas si no son llevadas por conductos apropiados, al menos hasta 1 m. por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros y 1,20 m. en cubiertas planas o de pequeña pendiente.

Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, restaurantes o cafeterías.

Deberán cumplirse las Normas vigentes 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. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN.

Las actividades incluidas en los apartados industrial, logístico, empresarial, Especiales de almacenaje y depósito podrán implantarse en suelos ordenados comúnmente bajo la denominación de uso productivo como uso global general en edificios individuales o colectivos, siempre que las actividades de que se trate no hayan sido clasificadas como altamente contaminantes o peligrosas por la normativa ambiental autonómica.

Para ello deberán cumplir las **condiciones ambientales** siguientes:

- a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias altamente peligrosas.
- b) Que no produzcan residuos clasificados como altamente tóxicos o peligrosos.
- c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, ruidos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o el medio ambiente.
- d) Si del desarrollo de la actividad se produjesen aguas residuales peligrosas que viertan a la red municipal de saneamiento, deberán incorporar su propio sistema de depuración.
- e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- f) Que la actividad que pueda producir contaminación acústica no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en la normativa acústica en vigor.

Para las actividades a desarrollar en los usos productivos relacionadas con el **comercio** se tendrán en cuenta las siguientes especificaciones:

- a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso al público será menor de 6 m².
- b) Las actividades destinadas total o parcialmente a la elaboración o reparación de los productos sumada a la de zona de acceso al público no podrá ser inferior a 350 m².
- c) La actividad comercial mayorista no podrá ejercerse simultáneamente con la actividad comercial minorista en un mismo establecimiento, salvo que se mantenga debidamente diferenciadas de forma suficiente, precisa y clara y se respeten las normas específicas aplicables a ambas modalidades de distribución y resto de los requisitos de la vigente Ley de Comercio de Aragón.
- d) Para la instalación de una gran superficie comercial o centro comercial deberán cumplirse los condicionantes determinados por la legislación autonómica en la materia y obtener previamente la licencia de obras y de apertura correspondiente con la documentación y trámites que se determinen en la indicada legislación autonómica.
- e) Para la autorización de actividad de una empresa en la que se desarrollen en el mismo espacio y proceso global dos o más tipos de actividad de diferente clasificación, aunque compatibles, se deberán cumplir todas y cada una de las normas que afecten a las distintas actividades a realizar. P. ejemplo: de producción y almacenaje, comercial mayorista y minorista, de producción y comercial minorista, hostelera y recreativa, etc...

SESIONES DE DEBATE

21 Y 28 DE DICIEMBRE (18.30h a 21.30h)

Salón de Plenos del Ayuntamiento de la Puebla de Alfindén