



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 1 -
DOCUMENTO Nº 3 - ORDENANZAS

PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 2 -

I N D I C E

CAPITULO I.- GENERALIDADES

- 1.1.- CARACTER DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS
- 1.2.- VIGENCIA
- 1.3.- INTERPRETACION DE DOCUMENTOS
- 1.4.- SOLICITUDES DE LICENCIAS
- 1.5.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION

**CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO
NORMATIVA DE APLICACION SEGUN PLANEAMIENTO VIGENTE**

CAPITULO III.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

- 3.1.- SISTEMA DE ACTUACION
- 3.2.- PROYECTO DE URBANIZACION
- 3.3.- PARCELACION

CAPITULO IV.- ZONIFICACION: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

- 4.1.- CONDICIONES GENERALES
 - 4.1.1.- Composición de la edificación en las parcelas
 - 4.1.2.- Composición de los frentes de fachada
 - 4.1.3.- Condiciones de edificabilidad
 - 4.1.4.- Cerramientos
 - 4.1.5.- Ordenanzas Grado 1 polígono Valdeferrín
 - 4.1.6.- Segregación y agrupación de parcelas
 - 4.1.7.- Edificación parcial de parcelas
 - 4.1.8.- Retranqueos
 - 4.1.9.- Edificación de parcelas
 - 4.1.10- Estética de edificios industriales
 - 4.1.11- Condiciones de seguridad
 - 4.1.12- Usos
 - 4.1.13- Condiciones higiénico sanitarias
 - 4.1.14- Condiciones Generales
- 4.2.- CUADROS DE ZONIFICACION



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 3 -**

4.3.- ZONA INDUSTRIAL

4.3.1.- Ambito

4.3.2.- Ordenación

4.3.3.- Usos

4.3.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad

4.4.- ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

4.4.1.- Ambito

4.4.2.- Usos

4.5.- ZONA DEPORTIVA

4.5.1.- Ambito

4.5.2.- Usos

4.5.3.- Edificabilidad

4.6.- ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIA Y SOCIAL

4.6.1.- Ambito

4.6.2.- Usos

4.6.3.- Edificabilidad

4.7.- ZONA DE SERVICIOS

4.7.1.- Ambito

4.7.2.- Usos

4.7.3.- Edificabilidad

4.8.- RED VIARIA

4.9.- CONCLUSION

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 4 -**

CAPITULO I.- GENERALIDADES

1.1.- CARACTER DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

1.- Las presentes Ordenanzas Reguladoras son parte integrante del Plan Parcial (P.P.) y constituyen la documentación a que se refiere el Título segundo, Capítulo II, Sección 1ª de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, urbanística, publicada en el BOA nº 34 del 6 de Abril de 1999.

2.- Para lo no regulado en las presentes Ordenanzas y PGOU de Ejea de los Caballeros se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y demás disposiciones vigentes en la materia que resulten de aplicación, y en particular las del ámbito provincial de Zaragoza.

1.2.- VIGENCIA

Las presentes Ordenanzas reguladoras entrarán en vigor con la aprobación definitiva del Plan Parcial al que pertenecen.



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

1.3.- INTERPRETACION DE DOCUMENTOS

1.- La interpretación de los documentos del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas.

PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFERRIN 4ª FASE - O 5 -

2.- Las presentes Ordenanzas se interpretan según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, con subordinación a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, en vigencia atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos y finalidad del Plan Parcial.

1.4.- SOLICITUDES DE LICENCIAS

1.- La Solicitud de licencia de obras de edificación, urbanización y parcelación se efectuarán ante el Ayuntamiento de acuerdo a los artículos 27, 28, 29, 30 y 31 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

2.- Sin menoscabo de lo exigido en el artículo 31 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, la solicitud de licencia de edificación contendrá al menos un plano de localización a escala de 1/5000 a 1:2000 y un plano de emplazamiento de la edificación en la parcela a escala de 1/250 a 1:100, donde quedará reflejada con precisión la posición de la edificación con referencias acotadas a sus linderos.

1.5.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos deberá llevarse a cabo por los propietarios del Polígono, debiendo para ello constituirse en Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización.

PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFERRIN 4ª FASE - O 6 -

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NORMATIVA DE APLICACION SEGUN PGOU

Las determinaciones que se establecen en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en relación con el Sector 8 Valdeferrín Oeste de uso industrial son las siguientes:

Denominación: Sector 8 Valdeferrín Oeste

Clasificación: Suelo Urbanizable Delimitado, para cuyo desarrollo se redacta el presente Plan Parcial.

Superficie: 1.273.909 m² (127,39Has)

Uso: Industrial.

Techo máximo edificable: 764.345 m² (0,6 m² parcela / m² sector)



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 7 -
CAPITULO III.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL 3.1.-
SISTEMA DE ACTUACION**

1.- La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo mediante el sistema de cooperación, lo que quiere decir que la gestión y ejecución de la urbanización se efectúe por el Ayuntamiento, pues es el propietario de la mayor parte de los terrenos.

2.- El procedimiento cooperación se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente en particular los Artículos 135, 136, y 137 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, urbanística y cuanto fuera de aplicación del PGOU de Ejea de los Caballeros.

3.- El aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado (art. 103 LUA).

3.2.- PROYECTO DE URBANIZACION

Tiene por finalidad llevar a la práctica la realización material de lo contenido en el presente Plan Parcial se regirán por lo contenido en el Artículo 26 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Constituye el instrumento para el desarrollo de las determinaciones que el Plan Parcial prevé en cuanto a obras de urbanización, vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, canalización telefónica y varios.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 8 -**

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del presente Plan Parcial.

En lo que se refiere a infraestructuras, secciones de tuberías, calles, definición de longitudinales, materiales, etc., lo indicado en el presente Plan Parcial es orientativo, siendo el Proyecto de Urbanización el que deberá definir exactamente esas características.

El Proyecto de Urbanización comprenderá al menos los siguientes Documentos:

- Memoria
- Planos
- Pliego de condiciones
- Mediciones
- Cuadro de precios
- Presupuesto

El Proyecto de Urbanización se ajustará igualmente a lo establecido en el artículo



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

97 de la Ley Urbanística de Aragón y se tramitará siguiendo el procedimiento establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de esta Ley.

3.3.- PARCELACION

1.- Las parcelaciones urbanísticas que se efectúen se regirán por lo dispuesto en los Artículos contenidos en la sección 2ª Capítulo I Título Quinto de la Ley 5/1999 el 25 de marzo, Urbanística y particularmente por lo dispuesto en los artículos 20, 21, 23, 24 y 25 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Ejea de los Caballeros..

PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFERRIN 4ª FASE - O 9 -

2.- Los proyectos de Parcelación incorporarán las cédulas urbanísticas de cada una de las parcelas con expresión gráfica precisa y acotada de sus dimensiones y las especificaciones Planeamiento. Particularmente, las cédulas contendrán de manera precisa el aprovechamiento urbanístico de cada una de las parcelas.

El valor acreditativo de las cédulas, se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuvieran y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la parcela.

PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFERRIN 4ª FASE - O 10 -

CAPITULO IV.- ZONIFICACION:

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

4.1.- CONDICIONES GENERALES

4.1.1.- Composición de la edificación en las parcelas.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- b) Bloques representativos
- c) Espacios libres para aparcamiento
- d) Construcciones accesorias.

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje

La superficie a edificar en estos edificios no tiene otra limitación que la edificabilidad máxima de la parcela correspondiente.

- b) Bloques representativos

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFERRIN 4ª FASE - O 11 -



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

La superficie cubierta en planta por estos edificios, será como máximo el 30 % de la superficie destinada a las naves de fabricación y almacenaje.

Los bloques representativos tendrán como máximo diez metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y quince metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

c) Espacios libres para aparcamientos.

En cada parcela se reservará, en zona cubierta o al aire libre, una superficie destinada a aparcamiento como mínimo igual al 10% de la superficie construida destinada a naves de fabricación o almacenamiento quedando exentas las industrias pequeñas de categoría III (Ver apartado 4.1.5.).

d) Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, silos de almacenaje, vivienda, etc. Su forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 12 -**

La altura de las chimeneas será como mínimo $H = 1,5 h$. siendo h la altura del edificio vecino más alto.

4.1.2.- Composición de los frentes de fachada

Las alineaciones en cada parcela se establecerán donde se considere con tal de cumplir las exigencias en relación con los retranqueos y las que se indican a continuación. Los bloques representativos deberán ubicarse con una fachada principal al vial o viales principales que limiten con la parcela, cumpliendo con el retranqueo mínimo que corresponda.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los $2/3$ del frente.

Los espacios libres obtenidos a causa de retranqueo podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 13 -**

4.1.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad

a) Edificabilidad

0,767 m² construidos por m² de parcela neta.

b) Ocupación

No se limita la superficie edificada en relación con el total de la parcela, con tal de que se garantice suficientemente la iluminación y ventilación de los locales de trabajo o vivienda, y se cumpla el artículo anterior, referente a retranqueos con predios vecinos.

Deberá además garantizarse el espacio necesario para aparcamientos inherentes a la industria que se quiera construir, como mínimo según con lo establecido en el art.32 de la Ordenanza General referente a provisión de aparcamientos, justificándolo convenientemente.

c) Altura máxima

La altura de los edificios no podrá exceder de 13 metros. Sobre esta altura se permitirá la construcción de vertientes de tejado, con una pendiente máxima del 40%. Sin límite de altura podrán construirse edificaciones especiales exigidas por la naturaleza de la industria, tales como chimeneas, depósitos de agua, torres, silos, etc.

d) Altura mínima

La altura mínima será de 4,00 metros.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 14 -**

4.1.4.- Paredes laterales al descubierto. Cerramientos Cuando la edificación sobre la línea de fachada tenga al descubierto una o dos paredes laterales, estas deberán recibir un revoco apropiado, a no ser que sean de fábrica a cara vista.

El cerramiento deberá ser en principio diáfano, con reja o malla metálica sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 m., excepto cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará este con una altura máxima de 3 m. en obra de fábrica de similares acabados que la fachada principal.

En el caso de destinar las superficies libres a almacenamiento, se protegerán de las vistas desde el exterior mediante la plantación de una adecuada barrera vegetal.

4.1.5.- Ordenanzas grado 1. Polígono de Valdeferrín

4.1.5.1.- Categoría de Industria

Categoría I).- Industria grande con superficie de parcela superior a 7.000 m² .
Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

Categoría II).- Industria media con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m². Un único acceso y aparcamiento en el interior de la parcela.



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

Categoría III).- Industrias ligeras comprendidas entre 500 y 3.000 m². Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

4.1.6.- Segregación y Agrupación de parcelas

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m², con la posibilidad de subdividir parcelas, respetando la limitación anterior y la categoría de la que proceden mediante un estudio de detalle que será aprobado por el Ayuntamiento.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones. La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFERRIN 4ª FASE - O 15 -

4.1.7.- Edificación parcial de parcelas

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas; las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta de los m² de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados referentes a ocupación y a todas las normas y prescripciones indicadas.

4.1.8.- Retranqueos

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

a).- Frontalmente, los bloques representativos y las edificaciones se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir del límite de parcela, en las industrias de I categoría, y 5 metros en las restantes.

En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán, 5 metros en las fachadas laterales, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de tres metros.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

b).- Como excepción al último párrafo del epígrafe anterior, se permiten edificios representativos en el interior de la parcela, cuando se haya cubierto más de lo 2/3 del frente de la parcela con otros edificios representativos.

c).- Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 16 -**

4.1.9.- Edificación de las parcelas

a).- Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 m. como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes, pero en caso de realizar alguno, la dimensión mínima será de 5 m.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan. Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas medianeras o laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2 metros. El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica comprendido entre 0,20 y 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrán por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

b).- En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios pertenecientes a parcelas diferentes deberán separarse entre sí, como mínimo, 5 metros en calles con salida a visibilidad desde el viario, y 3 metros en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c).- La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 m², la altura máxima será de 30 metros y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 m., y a 25 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 17 -**

Podrá elevarse una altura mayor con carácter excepcional siempre que se justifique por razón del destino de la edificación

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m. sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

d).- Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan, y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

e).- Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

f).- Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

4.1.10.- Estética de los edificios industriales

1. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

2. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 18 -**

3. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las Empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

4. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo obtener calidad de obra terminada.

5. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables por los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables -en todo momento- de su buen estado y conservación.

4.1.11.- Condiciones de seguridad

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar en cada parcela al menos un hidrante por cada 15.000 m³ o fracción de volumen edificado en la misma, y de tal



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

modo que la distancia máxima entre hidrantes no sea en ningún caso superior a 80 metros, medidos por la acera.

4.1.12.- Usos

En las zonas calificadas como industriales, la regulación de usos se indica a continuación. La zona de servicios se regula mediante la ordenanza general de Sevicios de Ejea, con las especificidades contempladas para el Polígono de Valdeferrín.

a).- Uso de industria.- No se permitirá el uso Industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sea incompatible con el resto de usos existentes en el polígono por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

b).- Uso de viviendas.- Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prohibición las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso, se tolerarán 300 m² construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m², ni superior a 150 m².

c).- Uso de garajes.- Se permite el uso de garajes.

PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFERRIN 4ª FASE - O 19 -

d).- Uso de comercios.- Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza 5ª, apartado b)

e).- Uso de oficinas.- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas.

f).- Uso público y cultural.- Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.

Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

g).- Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

4.1.13.- Condiciones higiénicas

a).- Residuos gaseosos.- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg. por hora.

b).- Aguas residuales.-

b-1.- Vertidos prohibidos al alcantarillado

De forma general, queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

Asímismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por si mismas o interreaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.
- b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
- c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas, carburo, cloratos, hidruros, etc.
- d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos o procedentes de motores de combustión interna.

PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFERRIN 4ª FASE - O 20 -

- e) Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal, o el producto justifica debidamente su biodegradabilidad.
 - f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:
 - f.1. Formación de mezclas inflamables o explosivas
 - f.2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
 - f.3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.
 - g) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.
 - h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.
 - i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos convertido a la red de alcantarillado: sólo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales
 - j) Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.
 - k) Otras materias no admitidas en la normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evolución de impacto.
 - l) Se prohíbe verter toda sustancia o elemento que impida el normal funcionamiento de los sistemas de depuración biológica, que puedan afectar a la riqueza ictícola
- b-2.- Vertidos permitidos Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertederos colectores municipales serán con carácter general los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

rango superior, o de límites específicos que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

pH 5,5 a 8,5 (uds pH)
Temperatura 30 grados Celsius
Sólido en suspensión 500 mg/l
DBO5 (en O2) 500 mg/l
Aceites y grasas 100 mg/l
Fenoles totales 5 mg/l
Cianuros 2 mg/l
Sulfuros totales 2 mg/l
Hierro 10 mg/l
Arsénico 1 mg/l
Plomo 1 mg/l
Cromo total 5 mg/l

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 21 -**

Cromo hexavalente 1 mg/l
Cobre 2 mg/l
Zinc 5 mg/l
Mercurio 0,05 mg/l
Niquel 2 mg/l
Cadmio 0,5 mg/l
Selenio 1 mg/l
Estaño 2 mg/l

Para otros contaminantes no incluídos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello. El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El nitrógeno expresado en N y BG4 no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30º, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidróxilos y sus derivados halógenos.

Queda prohibido de vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana

b-3.- Obligación de depurar.

Cada una de las empresas que se localicen en el sector deberá disponer de una arqueta de toma de muestras en su acometida de vertido a la red general de alcantarillado. Dicha



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

arqueta deberá recoger toda el agua residual generada en cada empresa y deberá estar situada en su acometida individual antes de su conexión al alcantarillado en terreno de dominio público o permanente accesible desde él.

Será obligatorio la instalación de depuración individual en parcela si el efluente no reúne las características de vertido especificados.

c).- Ruidos.- Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los 55 decibelios medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 22 -**

4.1.14.-. Condiciones generales

Además de lo preceptuado en el presente Artículo, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961) y Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 23 -**

4.2.- CUADROS DE ZONIFICACION

El cuadro que a continuación se detalla establece las diversas zonas en que queda calificado el suelo del Plan Parcial, y que adquiere su correspondencia gráfica en el plano nº 4 denominado “Zonificación”.

ZONA

Industrial (Z.I.)

Zonas verdes (Z.V.)

Zona parque deportivo (Z.D.)

Zona equipamiento comercial (Z.C.) y

Social (Z.C.S.)

Zona de servicios (Z.S.)

Red viaria (Z.V.A.)

TOTAL:

SUP. (m²)

996.085

134.090

30.276

25.605

7.404

80.449

1.273.909

%



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

78,19

10,53

2,37

2,01

0,58

6,32

100

4.3.- ZONA INDUSTRIAL

4.3.1.- Ambito

Constituyen estos suelos los destinados por el presente Plan Parcial a los usos industriales y se detallan gráficamente en el plano nº 4 con la signatura: Z.I

PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFERRIN 4ª FASE - O 24 -

4.3.2.- Ordenación

Edificación en edificios aislados.

Se podrán realizar naves pareadas o naves nido, previa presentación por los interesados y aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente Estudio de Detalle.

4.3.3.- Usos

El uso principal a que se destinarán las parcelas es el industrial con las limitaciones y compatibilidades que se indican a continuación, siendo compatibles actividades relacionadas con vehículos a motor, hoteleras, actividades terciarias y comerciales e incluso grandes almacenes.

4.3.3.1.- Tipo de industria

En el caso de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se podrán ubicar en el Sector, siempre que se adopten las medidas que se exijan en relación a disminuir la causa de molestia, insalubilidad, nocividad o peligrosidad, según se determine en la aprobación específica por el Ayuntamiento y Organismos Competentes.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a industrias insalubres, nocivas o peligrosas que no considere oportuno su ubicación en el Sector a pesar de las medidas que se proponga adoptar.

PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFERRIN 4ª FASE - O 25 -

La clasificación de las industrias se realizará de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4.3.3.2.- Uso de viviendas

Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción los destinados a personal encargado de vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se consiente el establecimiento de 300 m² de vivienda por cada hectárea de terreno como máximo.



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

Todas estas viviendas serán para habitación del personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias, tendrán una superficie, no menor de 45 m², ni mayor de 150 m².

Las viviendas se considerarán dentro de cada industria, del grupo como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

Podrán incluirse en los edificios representativos, cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

No podrán alojarse en sótanos ni semisótanos.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 26 -**

4.3.3.3.- Uso de garaje

Se permiten exclusivamente los garajes destinados para los vehículos relacionados con la industria o de propiedad de su personal.

4.3.3.4.- Uso de comercio

Se permite el uso comercial en las industrias de los productos correspondientes a cada industria.

4.3.3.5.- Uso de oficinas

Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en el apartado 4.1. de estas Ordenanzas.

4.3.3.6.- Uso público y cultural

Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 27 -**

4.3.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Aprovechamiento máximo: 0,767 m²/m² en medición de superficie edificable.

Altura máxima: 13 m. con la salvedad indicada en el apartado 4.1.3.

En el caso de que por el proceso de trabajo se necesita mayor altura, el Ayuntamiento podrá autorizarla en la zona que sea necesaria.

Retranqueo: Se establecen los retranqueos mínimos fijados en 4.1.8. Aparcamiento:

Será obligatorio reservar en cada parcela, en zona cubierta o descubierta, 3 plazas por cada 400 m² de superficie construída para aparcamientos.

4.4.- ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

4.4.1.- Ambito

Son las zonas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público destinadas a Zona Verde y que se detallan en el plano nº 4.

4.4.2.- Usos

Uso exclusivo, el de su destino a parque y jardín público.



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 28 -**

4.5.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

4.5.1.- Ambito

Zona reservada para la ubicación de Equipamiento deportivo.

Se detalla en el plano nº 4 con Z.D.

4.5.2.- Usos

Destinado a las necesidades de carácter deportivo u otras análogas que el Ayuntamiento pueda acordar para cubrir fundamentalmente las necesidades del Sector.

4.5.3.- Edificabilidad

Coefficiente de edificabilidad máximo: 3 m²/m² de parcela neta.

Altura máxima: 3 plantas con un máximo de 13 m.

Retranqueos: Igual que en la zona industrial

4.6.- ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

4.6.1.- Ambito

Zona reservada para la ubicación de Equipamiento Social y comercial.

Se detalla en el plano nº 4 con Z.C.S.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 29 -**

4.6.2.- Usos

Destinado a las necesidades de carácter comercial, administrativo, social, asistencial, sanitario, cultural, laboral u otras análogas que el Ayuntamiento pueda acordar para cubrir fundamentalmente las necesidades del Sector.

4.6.3.- Edificabilidad

Coefficiente de edificabilidad máximo: 3 m²/m² de parcela neta.

Altura máxima: 3 plantas con un máximo de 13 m.

Retranqueos: Igual que en la zona industrial

4.7.- ZONA DE SERVICIOS

4.7.1.- Ambito

Es el suelo destinado a servicios tales como depósito de agua industrial, caseta de bombas, subestaciones, transformadores y otros similares.

Se detalla en el plano nº 4 con Z.S.

**PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL
VALDEFERRIN 4ª FASE - O 30 -**

4.7.2.- Usos

El destinado a los servicios indicados anteriormente o similares.

4.7.3.- Edificabilidad

Aprovechamiento máximo: 1,5 m²/m² de medición de superficie edificable.

Altura máxima: 2 plantas con un máximo de 10 m.

Retranqueo: A todos los linderos mínimo 2 m.



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

4.8.- RED VIARIA

Es la zona de dominio y uso público destinada al tráfico de vehículos y peatones, aparcamiento y está constituida por calzada, aparcamientos y aceras.

En esta zona se permite ubicar en el subsuelo las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, A.T. y B.T., telefonía, riego, etc., con

los elementos correspondientes arquetas, pozos de registro, tomas, acometidas, armarios para centros de mando, etc.

PLAN PARCIAL DE LA AMPLIACION DEL POLIGONO INDUSTRIAL VALDEFERRIN 4ª FASE - O 31 -

4.9.- CONCLUSION

Las presente Ordenanzas forman parte del Plan Parcial de Ordenación del Sector 8 Valdeferrín Oeste de uso industrial “Polígono Industrial Valdeferrín 4ª Fase de Ejea de

los Caballeros y constituyen parte integrante del mismo.

**NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
8 (VALDEFERRIN OESTE) DEL SUELO URBANIZABLE
DELIMITADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION
URBANA**

I N D I C E

CAPITULO I.- GENERALIDADES

- 1.1.- CARACTER DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS
- 1.2.- VIGENCIA
- 1.3.- INTERPRETACION DE DOCUMENTOS
- 1.4.- SOLICITUDES DE LICENCIAS
- 1.5.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

NORMATIVA DE APLICACION SEGUN PLANEAMIENTO VIGENTE

CAPITULO III.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

- 3.1.- SISTEMA DE ACTUACION
- 3.2.- PROYECTO DE URBANIZACION
- 3.3.- PARCELACION

CAPITULO IV.- ZONIFICACION: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

- 4.1.- CONDICIONES GENERALES
 - 4.1.1.- Composición de la edificación en las parcelas
 - 4.1.2.- Composición de los frentes de fachada
 - 4.1.3.- Condiciones de edificabilidad
 - 4.1.4.- Cerramientos
 - 4.1.5.- Ordenanzas Grado I polígono Valdeferrín
 - 4.1.6.- Segregación y agrupación de parcelas
 - 4.1.7.- Edificación parcial de parcelas
 - 4.1.8.- Retranqueos
 - 4.1.9.- Edificación de parcelas
 - 4.1.10- Estética de edificios industriales
 - 4.1.11- Condiciones de seguridad
 - 4.1.12- Usos
 - 4.1.13- Condiciones higiénico sanitarias
 - 4.1.14- Condiciones Generales
- 4.2.- CUADROS DE ZONIFICACION

- 4.3.- *ZONA INDUSTRIAL*
 - 4.3.1.- *Ambito*
 - 4.3.2.- *Ordenación*
 - 4.3.3.- *Usos*
 - 4.3.4.- *Condiciones de ocupación y edificabilidad*
- 4.4.- *ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO*
 - 4.4.1.- *Ambito*
 - 4.4.2.- *Usos*
- 4.5.- *ZONA DEPORTIVA*
 - 4.5.1.- *Ambito*
 - 4.5.2.- *Usos*
 - 4.5.3.- *Edificabilidad*
- 4.6.- *ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIA Y SOCIAL*
 - 4.6.1.- *Ambito*
 - 4.6.2.- *Usos*
 - 4.6.3.- *Edificabilidad*
- 4.7.- *ZONA DE SERVICIOS*
 - 4.7.1.- *Ambito*
 - 4.7.2.- *Usos*
 - 4.7.3.- *Edificabilidad*
- 4.8.- *RED VIARIA*
- 4.9.- *CONCLUSION*

CAPITULO I.- GENERALIDADES

1.1.- CARACTER DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

1.- *Las presentes Ordenanzas Reguladoras son parte integrante del Plan Parcial (P.P.) y constituyen la documentación a que se refiere el Título segundo, Capítulo II, Sección 1ª de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, urbanística, publicada en el BOA nº 34 del 6 de Abril de 1999.*

2.- *Para lo no regulado en las presentes Ordenanzas y PGOU de Ejea de los Caballeros se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y demás disposiciones vigentes en la materia que resulten de aplicación, y en particular las del ámbito provincial de Zaragoza.*

1.2.- VIGENCIA

Las presentes Ordenanzas reguladoras entrarán en vigor con la aprobación definitiva del Plan Parcial al que pertenecen.

1.3.- INTERPRETACION DE DOCUMENTOS

1.- *La interpretación de los documentos del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas.*

- 2.- *Las presentes Ordenanzas se interpretan según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, con subordinación a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, en vigencia atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos y finalidad del Plan Parcial.*

1.4.- SOLICITUDES DE LICENCIAS

- 1.- *La Solicitud de licencia de obras de edificación, urbanización y parcelación se efectuarán ante el Ayuntamiento de acuerdo a los artículos 27, 28, 29, 30 y 31 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.*
- 2.- *Sin menoscabo de lo exigido en el artículo 31 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, la solicitud de licencia de edificación contendrá al menos un plano de localización a escala de 1/5000 a 1:2000 y un plano de emplazamiento de la edificación en la parcela a escala de 1/250 a 1:100, donde quedará reflejada con precisión la posición de la edificación con referencias acotadas a sus linderos.*

1.5.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos deberá llevarse a cabo por los propietarios del Polígono, debiendo para ello constituirse en Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización.

CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

NORMATIVA DE APLICACION SEGUN PGOU

Las determinaciones que se establecen en la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado en relación con el Sector 8 Valdeferrín Oeste de uso industrial son las siguientes:

Denominación: Sector 8 Valdeferrín Oeste

Clasificación: Suelo Urbanizable Delimitado, para cuyo desarrollo se redacta el presente Plan Parcial.

Superficie: 1.273.909 m² (127,39Has)

Uso: Industrial.

Techo máximo edificable: 764.345 m² (0,6 m² parcela / m² sector)

CAPITULO III.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

3.1.- SISTEMA DE ACTUACION

- 1.- *La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo mediante el sistema de **cooperación**, lo que quiere decir que la gestión y ejecución de la urbanización se efectúe por el Ayuntamiento, pues es el propietario de la mayor parte de los terrenos.*
- 2.- *El procedimiento **cooperación** se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente en particular los Artículos 135, 136, y 137 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, urbanística y cuanto fuera de aplicación del PGOU de Ejea de los Caballeros.*
- 3.- *El aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la superficie aportada el noventa por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado (art. 103 LUA).*

3.2.- PROYECTO DE URBANIZACION

Tiene por finalidad llevar a la práctica la realización material de lo contenido en el presente Plan Parcial se regirán por lo contenido en el Artículo 26 de las Normas Urbanísticas del PGOU..

Constituye el instrumento para el desarrollo de las determinaciones que el Plan Parcial prevé en cuanto a obras de urbanización, vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería, canalización telefónica y varios.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del presente Plan Parcial.

En lo que se refiere a infraestructuras, secciones de tuberías, calles, definición de longitudinales, materiales, etc., lo indicado en el presente Plan Parcial es orientativo, siendo el Proyecto de Urbanización el que deberá definir exactamente esas características.

El Proyecto de Urbanización comprenderá al menos los siguientes Documentos:

- Memoria*
- Planos*
- Pliego de condiciones*
- Mediciones*
- Cuadro de precios*
- Presupuesto*

El Proyecto de Urbanización se ajustará igualmente a lo establecido en el artículo 97 de la Ley Urbanística de Aragón y se tramitará siguiendo el procedimiento establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de esta Ley.

3.3.- PARCELACION

- 1.- Las parcelaciones urbanísticas que se efectúen se regirán por lo dispuesto en los Artículos contenidos en la sección 2ª Capítulo I Título Quinto de la Ley 5/1999 el 25 de marzo, Urbanística y particularmente por lo dispuesto en los artículos 20, 21, 23, 24 y 25 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Ejea de los Caballeros..*

2.- *Los proyectos de Parcelación incorporarán las cédulas urbanísticas de cada una de las parcelas con expresión gráfica precisa y acotada de sus dimensiones y las especificaciones Planeamiento. Particularmente, las cédulas contendrán de manera precisa el aprovechamiento urbanístico de cada una de las parcelas.*

El valor acreditativo de las cédulas, se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuvieran y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la parcela.

CAPITULO IV.- ZONIFICACION:
CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

4.1.- CONDICIONES GENERALES

4.1.1.- Composición de la edificación en las parcelas.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.*
- b) Bloques representativos*
- c) Espacios libres para aparcamiento*
- d) Construcciones accesorias.*

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje

La superficie a edificar en estos edificios no tiene otra limitación que la edificabilidad máxima de la parcela correspondiente.

b) Bloques representativos

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

La superficie cubierta en planta por estos edificios, será como máximo el 30 % de la superficie destinada a las naves de fabricación y almacenaje.

Los bloques representativos tendrán como máximo diez metros de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y quince metros en el caso de que sean exentos con iluminación por ambas bandas.

c) Espacios libres para aparcamientos.

En cada parcela se reservará, en zona cubierta o al aire libre, una superficie destinada a aparcamiento como mínimo igual al 10% de la superficie construída destinada a naves de fabricación o almacenamiento quedando exentas las industrias pequeñas de categoría III (Ver apartado 4.1.5.).

d) Construcciones accesorias.

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, silos de almacenaje, vivienda, etc.

Su forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

La altura de las chimeneas será como mínimo $H = 1,5 h$. siendo h la altura del edificio vecino más alto.

4.1.2.- Composición de los frentes de fachada

Las alineaciones en cada parcela se establecerán donde se considere con tal de cumplir las exigencias en relación con los retranqueos y las que se indican a continuación.

Los bloques representativos deberán ubicarse con una fachada principal al vial o viales principales que limiten con la parcela, cumpliendo con el retranqueo mínimo que corresponda.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se haya cubierto más de los 2/3 del frente.

Los espacios libres obtenidos a causa de retranqueo podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

4.1.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad

a) Edificabilidad

0,767 m² construidos por m² de parcela neta.

b) Ocupación

No se limita la superficie edificada en relación con el total de la parcela, con tal de que se garantice suficientemente la iluminación y ventilación de los locales de trabajo o vivienda, y se cumpla el artículo anterior, referente a retranqueos con predios vecinos.

Deberá además garantizarse el espacio necesario para aparcamientos inherentes a la industria que se quiera construir, como mínimo según con lo establecido en el art.32 de la Ordenanza General referente a provisión de aparcamientos, justificándolo convenientemente.

c) Altura máxima

La altura de los edificios no podrá exceder de 13 metros. Sobre esta altura se permitirá la construcción de vertientes de tejado, con una pendiente máxima del 40%.

Sin límite de altura podrán construirse edificaciones especiales exigidas por la naturaleza de la industria, tales como chimeneas, depósitos de agua, torres, silos, etc.

d) Altura mínima

La altura mínima será de 4,00 metros.

4.1.4.- Paredes laterales al descubierto. Cerramientos

Cuando la edificación sobre la línea de fachada tenga al descubierto una o dos paredes laterales, estas deberán recibir un revoco apropiado, a no ser que sean de fábrica a cara vista.

El cerramiento deberá ser en principio diáfano, con reja o malla metálica sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 m., excepto cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará este con una altura máxima de 3 m. en obra de fábrica de similares acabados que la fachada principal.

En el caso de destinar las superficies libres a almacenamiento, se protegerán de las vistas desde el exterior mediante la plantación de una adecuada barrera vegetal.

4.1.5.- Ordenanzas grado 1. Polígono de Valdeferrín

4.1.5.1.- Categoría de Industria

Categoría I).- Industria grande con superficie de parcela superior a 7.000 m² . Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

Categoría II).- Industria media con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m². Un único acceso y aparcamiento en el interior de la parcela.

Categoría III).- Industrias ligeras comprendidas entre 500 y 3.000 m² . Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

4.1.6.- Segregación y Agrupación de parcelas

Se establece como parcela mínima indivisible la de 250 m² , con la posibilidad de subdividir parcelas, respetando la limitación anterior y la categoría de la que proceden mediante un estudio de detalle que será aprobado por el Ayuntamiento.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

4.1.7.- Edificación parcial de parcelas

Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas; las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas; pero en cualquier caso deberán cubrir el 30% en planta de los m² de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados referentes a ocupación y a todas las normas y prescripciones indicadas.

4.1.8.- Retranqueos

Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a las siguientes normas:

- a).- *Frontalmente, los bloques representativos y las edificaciones se retranquearán 10 metros, como mínimo, contados a partir del límite de parcela, en las industrias de I categoría, y 5 metros en las restantes.*

En las parcelas que tengan fachada a dos o más calles, las edificaciones se retranquearán, 5 metros en las fachadas laterales, excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranquearán un mínimo de tres metros.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, a base de ellos, el frente principal de las mismas, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

- b).- *Como excepción al último párrafo del epígrafe anterior, se permiten edificios representativos en el interior de la parcela, cuando se haya cubierto más de lo 2/3 del frente de la parcela con otros edificios representativos.*

- c).- *Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.*

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del Polígono.

4.1.9.- Edificación de las parcelas

- a).- *Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.*

Igualmente, las edificaciones deberán retranquearse posteriormente 5 m. como mínimo en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes, pero en caso de realizar alguno, la dimensión mínima será de 5 m.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.

Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas medianeras o laterales, objeto de retranqueos, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanas y altura de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica comprendido entre 0,20 y 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrán por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

- b).- *En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios pertenecientes a parcelas diferentes deberán separarse entre sí, como mínimo, 5 metros en calles con salida a visibilidad desde el viario, y 3 metros en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.*

- c).- *La altura máxima del bloque representativo constitutivo del frente de fachada será de tres plantas.*

En las parcelas superiores a los 15.000 m², la altura máxima será de 30 metros y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 m., y a 25 m. el retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

Podrá elevarse una altura mayor con caracter excepcional siempre que se justifique por razón del destino de la edificación

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0,50 m. sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

- d).- *Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan, y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.*

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

- e).- *Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.*

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

- f).- *Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente.*

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

4.1.10.- Estética de los edificios industriales

- 1. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.*
- 2. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.*

3. *Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las Empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.*
4. *Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo obtener calidad de obra terminada.*
5. *Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables por los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables -en todo momento- de su buen estado y conservación.*

4.1.11.- Condiciones de seguridad

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar en cada parcela al menos un hidrante por cada 15.000 m³ o fracción de volumen edificado en la misma, y de tal modo que la distancia máxima entre hidrantes no sea en ningún caso superior a 80 metros, medidos por la acera.

4.1.12.- Usos

En las zonas calificadas como industriales, la regulación de usos se indica a continuación. La zona de servicios se regula mediante la ordenanza general de Servicios de Ejea, con las especificidades contempladas para el Polígono de Valdeferrín.

- a).- **Uso de industria.**- *No se permitirá el uso Industrial o de almacenamiento calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sea incompatible con el resto de usos existentes en el polígono por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.*
- b).- **Uso de viviendas.**- *Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prohibición las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.*

En este caso, se tolerarán 300 m² construidos de vivienda por cada hectárea de terreno, como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m², ni superior a 150 m².

- c).- **Uso de garajes.**- *Se permite el uso de garajes.*

- d).- **Uso de comercios.**- Se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza 5ª, apartado b)
- e).- **Uso de oficinas.**- Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas.
- f).- **Uso público y cultural.**- Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida.
- Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.*
- g).- *Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.*

4.1.13.- Condiciones higiénicas

- a).- **Residuos gaseosos.**- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,50 gramos por metro cúbico.

El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50 kg. por hora.

- b).- **Aguas residuales.**-

b-1.- Vertidos prohibidos al alcantarillado

De forma general, queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

- a) *Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por si mismas o interreaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.*
- b) *Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.*
- c) *Sustancias sólidas potencialmente peligrosas, carburo, cloratos, hidruros, etc.*
- d) *Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos o procedentes de motores de combustión interna.*

- e) *Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal, o el producto justifica debidamente su biodegradabilidad.*
- f) *Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:*
 - f.1. *Formación de mezclas inflamables o explosivas*
 - f.2. *La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.*
 - f.3. *Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.*
- g) *Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.*
- h) *Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.*
- i) *Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado: sólo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales*
- j) *Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.*
- k) *Otras materias no admitidas en la normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evolución de impacto.*
- l) *Se prohíbe verter toda sustancia o elemento que impida el normal funcionamiento de los sistemas de depuración biológica, que puedan afectar a la riqueza ictícola*

b-2.- Vertidos permitidos

Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertederos colectores municipales serán con carácter general los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o de límites específicos que pudieran adoptarse para instalaciones concretas:

<i>pH</i>	<i>5,5 a 8,5 (uds pH)</i>
<i>Temperatura</i>	<i>30 grados Celsius</i>
<i>Sólido en suspensión</i>	<i>500 mg/l</i>
<i>DBO5 (en O2)</i>	<i>500 mg/l</i>
<i>Aceites y grasas</i>	<i>100 mg/l</i>
<i>Fenoles totales</i>	<i>5 mg/l</i>
<i>Cianuros</i>	<i>2 mg/l</i>
<i>Sulfuros totales</i>	<i>2 mg/l</i>
<i>Hierro</i>	<i>10 mg/l</i>
<i>Arsénico</i>	<i>1 mg/l</i>
<i>Plomo</i>	<i>1 mg/l</i>
<i>Cromo total</i>	<i>5 mg/l</i>

<i>Cromo hexavalente</i>	<i>1 mg/l</i>
<i>Cobre</i>	<i>2 mg/l</i>
<i>Zinc</i>	<i>5 mg/l</i>
<i>Mercurio</i>	<i>0,05 mg/l</i>
<i>Niquel</i>	<i>2 mg/l</i>
<i>Cadmio</i>	<i>0,5 mg/l</i>
<i>Selenio</i>	<i>1 mg/l</i>
<i>Estaño</i>	<i>2 mg/l</i>

Para otros contaminantes no incluídos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello.

El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El nitrógeno expresado en N y BG4 no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30°, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidróxilos y sus derivados halógenos.

Queda prohibido de vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana

b-3.- Obligación de depurar.

Cada una de las empresas que se localicen en el sector deberá disponer de una arqueta de toma de muestras en su acometida de vertido a la red general de alcantarillado. Dicha arqueta deberá recoger toda el agua residual generada en cada empresa y deberá estar situada en su acometida individual antes de su conexión al alcantarillado en terreno de dominio público o permanente accesible desde él.

Será obligatorio la instalación de depuración individual en parcela si el efluente no reúne las características de vertido especificados.

c).- Ruidos.- *Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los 55 decibelios medidos éstos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere.*

4.1.14.- Condiciones generales

Además de lo preceptuado en el presente Artículo, los usuarios de las industrias deberán atenerse a las restantes normas y prescripciones establecidas en el Reglamento General de Seguridad e Higiene del Trabajo y Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961 (Decreto 2114/1961) y Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones complementarias.

4.2.- CUADROS DE ZONIFICACION

El cuadro que a continuación se detalla establece las diversas zonas en que queda calificado el suelo del Plan Parcial, y que adquiere su correspondencia gráfica en el plano n° 4 denominado “Zonificación”.

<u>ZONA</u>	<u>SUP. (m²)</u>	<u>%</u>
Industrial (Z.I.)	996.085	78,19
Zonas verdes (Z.V.)	134.090	10,53
Zona parque deportivo (Z.D.)	30.276	2,37
Zona equipamiento comercial (Z.C.) y Social (Z.C.S.)	25.605	2,01
Zona de servicios (Z.S.)	7.404	0,58
Red viaria (Z.V.A.)	80.449	6,32
	<i>TOTAL:</i>	
	-----	-----
	1.273.909	100

4.3.- ZONA INDUSTRIAL

4.3.1.- Ambito

Constituyen estos suelos los destinados por el presente Plan Parcial a los usos industriales y se detallan gráficamente en el plano n° 4 con la signatura: Z.I

4.3.2.- Ordenación

Edificación en edificios aislados.

Se podrán realizar naves pareadas o naves nido, previa presentación por los interesados y aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente Estudio de Detalle.

4.3.3.- Usos

El uso principal a que se destinarán las parcelas es el industrial con las limitaciones y compatibilidades que se indican a continuación, siendo compatibles actividades relacionadas con vehículos a motor, hoteleras, actividades terciarias y comerciales e incluso grandes almacenes.

4.3.3.1.- Tipo de industria

En el caso de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se podrán ubicar en el Sector, siempre que se adopten las medidas que se exijan en relación a disminuir la causa de molestia, insalubilidad, nocividad o peligrosidad, según se determine en la aprobación específica por el Ayuntamiento y Organismos Competentes.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a industrias insalubres, nocivas o peligrosas que no considere oportuno su ubicación en el Sector a pesar de las medidas que se proponga adoptar.

La clasificación de las industrias se realizará de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4.3.3.2.- Uso de viviendas

Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción los destinados a personal encargado de vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se consiente el establecimiento de 300 m² de vivienda por cada hectárea de terreno como máximo.

Todas estas viviendas serán para habitación del personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias, tendrán una superficie, no menor de 45 m², ni mayor de 150 m².

Las viviendas se considerarán dentro de cada industria, del grupo como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

Podrán incluirse en los edificios representativos, cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

No podrán alojarse en sótanos ni semisótanos.

4.3.3.3.- Uso de garaje

Se permiten exclusivamente los garajes destinados para los vehículos relacionados con la industria o de propiedad de su personal.

4.3.3.4.- Uso de comercio

Se permite el uso comercial en las industrias de los productos correspondientes a cada industria.

4.3.3.5.- Uso de oficinas

Se permite el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en el apartado 4.1. de estas Ordenanzas.

4.3.3.6.- Uso público y cultural

Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

4.3.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad

Aprovechamiento máximo: 0,767 m²/m² en medición de superficie edificable.

Altura máxima: 13 m. con la salvedad indicada en el apartado 4.1.3.

En el caso de que por el proceso de trabajo se necesita mayor altura, el Ayuntamiento podrá autorizarla en la zona que sea necesaria.

Retranqueo: Se establecen los retranqueos mínimos fijados en 4.1.8.

Aparcamiento: Será obligatorio reservar en cada parcela, en zona cubierta o descubierta, 3 plazas por cada 400 m² de superficie construída para aparcamientos.

4.4.- ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO

4.4.1.- Ambito

Son las zonas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público destinadas a Zona Verde y que se detallan en el plano n° 4.

4.4.2.- Usos

Uso exclusivo, el de su destino a parque y jardín público.

4.5.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

4.5.1.- Ambito

Zona reservada para la ubicación de Equipamiento deportivo.

Se detalla en el plano n° 4 con Z.D.

4.5.2.- Usos

Destinado a las necesidades de carácter deportivo u otras análogas que el Ayuntamiento pueda acordar para cubrir fundamentalmente las necesidades del Sector.

4.5.3.- Edificabilidad

Coefficiente de edificabilidad máximo: 3 m²/m² de parcela neta.

Altura máxima: 3 plantas con un máximo de 13 m.

Retranqueos: Igual que en la zona industrial

4.6.- ZONA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

4.6.1.- Ambito

Zona reservada para la ubicación de Equipamiento Social y comercial.

Se detalla en el plano n° 4 con Z.C.S.

4.6.2.- Usos

Destinado a las necesidades de carácter comercial, administrativo, social, asistencial, sanitario, cultural, laboral u otras análogas que el Ayuntamiento pueda acordar para cubrir fundamentalmente las necesidades del Sector.

4.6.3.- Edificabilidad

Coefficiente de edificabilidad máximo: 3 m²/m² de parcela neta.

Altura máxima: 3 plantas con un máximo de 13 m.

Retranqueos: Igual que en la zona industrial

4.7.- ZONA DE SERVICIOS

4.7.1.- Ambito

Es el suelo destinado a servicios tales como depósito de agua industrial, caseta de bombas, subestaciones, transformadores y otros similares.

Se detalla en el plano nº 4 con Z.S.

4.7.2.- Usos

El destinado a los servicios indicados anteriormente o similares.

4.7.3.- Edificabilidad

Aprovechamiento máximo: 1,5 m²/m² de medición de superficie edificable.

Altura máxima: 2 plantas con un máximo de 10 m.

Retranqueo: A todos los linderos mínimo 2 m.

4.8.- RED VIARIA

Es la zona de dominio y uso público destinada al tráfico de vehículos y peatones, aparcamiento y está constituida por calzada, aparcamientos y aceras.

En esta zona se permite ubicar en el subsuelo las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, A.T. y B.T., telefonía, riego, etc., con los elementos correspondientes arquetas, pozos de registro, tomas, acometidas, armarios para centros de mando, etc.

4.9.- CONCLUSION

Las presente Ordenanzas forman parte del Plan Parcial de Ordenación del Sector 8 Valdeferrín Oeste de uso industrial “Polígono Industrial Valdeferrín 4ª Fase de Ejea de los Caballeros y constituyen parte integrante del mismo.