

**DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)**

**“CONJUNTO DE CAMBIOS PUNTUALES QUE AFECTAN AL TEXTO NORMATIVO, A
AMBITOS DE DESARROLLO Y AL CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL”**

INDICE GENERAL

Capítulo 0.

INTRODUCCION

Capítulo 1.

MODIFICACIONES EN DOCUMENTO II. ORDENANZAS GENERALES (Doc. II-b)

- 1.1. Modificación del Art. 28. Condiciones estéticas.
- 1.2. Modificación del Art. 34, relativo a las condiciones de las viviendas.
- 1.3. Modificación del Art. 40. Tendederos.

Capítulo 2.

MODIFICACIONES EN DOCUMENTO III. NORMAS ESPECÍFICAS

- 2.1. Modificación del art. 15. “Miradores”
- 2.2. Modificación del art. 58. “Ordenanzas grado 1. Polígono de Valdeferrín”

Capítulo 3.

MODIFICACIONES EN DOS AMBITOS DE DESARROLLO

- 3.1. Unidad de Ejecución UE-24 “El Trillar”
- 3.2. Sector Urbanizable S-1 “Huerta de Luchán”

Capítulo 5.

CONCLUSIÓN

Anexo

ANEXO GRÁFICO

MODIFICACIONES EN DOCUMENTACIÓN GRÁFICA. PLANOS

Capítulo 0

INTRODUCCION

0.1.- ANTECEDENTES, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros fue aprobada definitivamente con prescripciones en sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza (CPOTZ), celebrada el día 19 de Julio de 2000.

La CPOTZ, en sesión celebrada en fecha 1 de marzo de 2001, adoptó el acuerdo de "dar por subsanadas las prescripciones establecidas en el acuerdo de 19 de julio de 2000, y ordenar la publicación de las normas y ordenanzas urbanísticas del Texto Refundido de la revisión del PGOU de Ejea de los Caballeros".

Estas normas se publicaron finalmente en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 115, de fecha 23 de mayo de 2001.

El presente documento tiene por objeto exponer la modificación de aspectos diversos del Plan General de Ordenación Vigente de alcance tan diverso como son determinados cambios puntuales en la redacción de algunos artículos de las Ordenanzas Generales y Específicas, la exclusión de un inmueble del Catálogo o los cambios de algunos ámbitos de Intervención. Dado que es intención de la Corporación municipal simplificar los trámites de aprobación y favorecer la claridad y transparencia en el proceso de modificación del Plan General, se adopta este formato de agrupación de modificaciones de pequeño alcance dentro de un solo documento.

Como se expone con mayor detenimiento en el cuerpo del presente documento, los cambios de las Ordenanzas encuentran su justificación en la falta de claridad en la redacción del articulado, que plantea algunos problemas interpretativos en su aplicación, o de necesidad de adaptación a situaciones no previstas en el momento de la redacción del Plan General.

Por lo que se refiere a los ámbitos de Intervención, se proponen pequeñas modificaciones relativas a la delimitación del ámbito o a su aprovechamiento y tipología en dos ámbitos de desarrollo, el Sector S-1 y la Unidad UE-24.

Por último, se acomete la histórica pretensión de prolongar el Paseo del Muro hacia la zona de la Estación de Autobuses y el Parque del Arba. Ello implica la modificación de la UE-27, principalmente en la anchura y trazado de la calle de conexión y también, aunque muy ligeramente en el propio ámbito de la Unidad, así como una descatalogación de un inmueble incluido en el Catálogo del PGOU en el nivel de protección ambiental.

Cada una de las modificaciones propuestas se plantea con el siguiente esquema expositivo:

- a) Justificación.
- b) Redacción en el PGOU vigente.
- c) Propuesta de Modificación.

0.2.- EQUIPO TECNICO REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

El Equipo técnico redactor de la presente Modificación Aislada está compuesto por el Arquitecto D. Pablo de la Cal Nicolás, Arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón con el número 1.904, y D. Ignacio Pemán Gavin, Abogado, quienes manifiestan no estar sujetos a ninguna incompatibilidad para la elaboración de este documento.

1.1

**Modificación del art. 28 de las Ordenanzas Generales del PGOU
"Cubiertas planas e inclinadas"**

A) JUSTIFICACIÓN.

El artículo 28 de las Ordenanzas Generales del Plan General de Ejea de los Caballeros regula las Condiciones Estéticas de la edificación. Se ha detectado una cierta indefinición sobre su ámbito de aplicación en el apartado b) de las determinaciones relativas a fachadas y cubiertas, ya que en el apartado relativo a las cubiertas planas se refiere con carácter general a las zonas de ensanche. En concreto, existe un párrafo del artículo 28 que señala literalmente que:

b) En todas las zonas del Ensanche de Ejea Ciudad, y a ambos lados de la Perimetral, excepto en la zona de Equipamientos y Servicios, será obligatoria la utilización de cubierta inclinada, con una pendiente máxima de 30°. En estos casos, se recomienda la utilización de teja curva en colores claros y se prohíbe expresamente la utilización de chapas lacadas en las cubiertas u otros materiales ruidosos. En las fachadas se recomienda la utilización de ladrillo caravista o paramentos de aplacados de piedra, quedando prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificados y cerramientos de fábrica de hormigón.

Las Zonas de ensanche no constituye en sí mismo un ámbito delimitado en el Plan General, por lo que se considera oportuno concretar para la aplicación de este artículo unas zonas que se encuentren expresamente delimitadas por el Plan General y que sean fácilmente reconocibles.

Se propone por tanto concretar dicha referencia mediante la descripción de ámbitos que se correspondan con una zonificación ya delimitada en el Plan. En concreto, se puede entender que la referencia general a zonas de ensanche, puede asimilarse a las zonas de Manzana Cerrada (MC), edificación Semiintensiva (SI) y Edificación Intensiva (EI) del Plan General.

B) REDACCIÓN VIGENTE

El Art. 28, último párrafo del Plan General de Ordenación Urbana, relativo a las CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES es el siguiente:

En el resto de zonas se respetarán las siguientes determinaciones relativas a materiales de fachadas y cubiertas:

a) En todas las zonas de los barrios, excepto en la zona de Equipamientos, Servicios o Industrial, será obligatoria la utilización de cubierta inclinada, con una pendiente máxima de 30°. En estos casos, se recomienda la utilización de teja curva en colores claros y se prohíbe expresamente la utilización de chapas lacadas en las cubiertas u otros materiales ruidosos. En las fachadas podrá utilizarse ladrillo caravista o paramentos de mortero monocapa o enfoscados pintados, quedando prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificados y cerramientos de fábrica de hormigón. El tratamiento de la planta baja será homogéneo con el del resto de la fachada buscando una integración en la dimensión vertical del edificio.

b) En todas las zonas del Ensanche de Ejea Ciudad, y a ambos lados de la Perimetral, excepto en la zona de Equipamientos y Servicios, será obligatoria la utilización de cubierta inclinada, con una pendiente máxima de 30°. En estos casos, se recomienda la utilización de teja curva en colores claros y se prohíbe expresamente la utilización de chapas lacadas en las cubiertas u otros materiales ruidosos. En las fachadas se recomienda la utilización de ladrillo caravista o paramentos de aplacados de piedra, quedando prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificados y cerramientos de fábrica de hormigón.

C) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Por las razones expuestas en el primer apartado, se propone la siguiente redacción modificada para el apartado relativo a materiales de fachadas y cubiertas:

En el resto de zonas se respetarán las siguientes determinaciones relativas a materiales de fachadas y cubiertas:

a) En todas las zonas de los barrios, excepto en la zona de Equipamientos, Servicios o Industrial, será obligatoria la utilización de cubierta inclinada, con una pendiente máxima de 30°. En estos casos, se recomienda la utilización de teja curva en colores claros y se prohíbe expresamente la utilización de chapas lacadas en las cubiertas u otros materiales ruidosos. En las fachadas podrá utilizarse ladrillo caravista o paramentos de mortero monocapa o enfoscados pintados, quedando prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificados y cerramientos de fábrica de hormigón. El tratamiento de la planta baja será homogéneo con el del resto de la fachada buscando una integración en la dimensión vertical del edificio.

b) En las zonas de Ejea Ciudad de Manzana Cerrada (MC), edificación Semiintensiva (SI), y Edificación Intensiva (EI) será obligatoria la utilización de cubierta inclinada, con una pendiente máxima de 30°. En estos casos, se recomienda la utilización de teja curva en colores claros y se prohíbe expresamente la utilización de chapas lacadas en las cubiertas u otros materiales ruidosos. En estas zonas, se recomienda la utilización de ladrillo caravista o paramentos de aplacados de piedra en fachadas, quedando prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificados y cerramientos de fábrica de hormigón.

1.2

Modificación del art. 34 de las Ordenanzas Generales del PGOU, relativo a las condiciones de las viviendas.

A) JUSTIFICACIÓN

El artículo 34 de las Ordenanzas Generales del Plan General de Ejea de los Caballeros regula las condiciones de vivienda exterior exigibles en todos los casos en Ejea de los Caballeros. La aplicación de este artículo ha provocado, al igual que en caso anteriormente descrito, algunos problemas debido a una cierta indefinición sobre su ámbito de aplicación en el apartado.

En concreto, la prohibición general de viviendas con ventilación exclusiva a patios interiores o a patios de manzana ha dado problemas en su aplicación en los supuestos de rehabilitación de inmuebles preexistentes que tienen viviendas interiores. El objetivo del Plan General de potenciar la rehabilitación de estas viviendas con el máximo respeto a la estructura de la propiedad existente impide compatibilizarlo con esta exigencia por lo que se considera conveniente incluir expresamente esta excepción a fin de que no puedan existir dudas en su aplicación, lo que desde el punto de vista urbanístico resulta totalmente justificable.

Se desea ampliar asimismo el contenido de este artículo, incorporando regulación relativa a Programa y superficie mínima de vivienda, dimensiones mínimas de las estancias, condiciones de ventilación e iluminación, etc.

De esta manera, este artículo 34 pasa a denominarse Condiciones de vivienda.

B) REDACCIÓN VIGENTE SEGÚN PLAN GENERAL

El Art. 34 del Plan General de Ordenación Urbana, relativo a la FACHADA DE LAS VIVIENDAS A LA CALLE es el siguiente:

Art. 34 FACHADA DE LAS VIVIENDAS A LA CALLE.

Todas las viviendas se construirán con fachada a la calle, no admitiéndose aquellas viviendas con ventilación exclusivamente a través de patios interiores o de patios de manzana.

C) PROPUESTA DE TEXTO MODIFICADO.

Art. 34 CONDICIONES DE VIVIENDA.

Vivienda exterior

Toda vivienda tendrá condición de exterior, de tal manera que, al menos en una longitud de tres metros, una pieza habitable destinada a estancia tendrá frente a calle, plaza o jardín público.

Este requisito no se exigirá en los supuestos de rehabilitación integral de un piso o inmueble, en el que de forma justificada se demuestre la imposibilidad de conseguir la condición de exterior en alguna vivienda.

Programa y superficie mínima de vivienda:

Toda vivienda constará, como mínimo, de una habitación destinada a Comedor-Cuarto de Estar, una Cocina, un dormitorio para dos camas y un cuarto de aseo compuesto por, bañera,

lavabo e inodoro. En total, ninguna vivienda tendrá menos de 50 metros cuadrados de superficie útil.

Dimensiones mínimas:

Las piezas principales de la vivienda tendrán las siguientes superficies mínimas:

Comedor-cuarto de estar: 16 m²

Cocina: 7 m²

Cocina-comedor-estar: 21 m²

Dormitorio de dos camas: 10 m²

Dormitorio de una cama: 7 m²

Ventilación e iluminación:

Toda pieza habitable tendrá ventilación e iluminación directa al exterior por medio de hueco con superficie no inferior a 1/8 de la superficie en planta de la pieza.

En los cuartos oscuros y en los baños o aseos sin ventilación natural, deberá existir ventilación por medio chimeneas que aseguren la renovación del aire.

1.3

Modificación del art. 40 de las Ordenanzas Generales del PGOU "Tendederos"

A) JUSTIFICACIÓN

La aplicación de la regulación de los tendederos –art. 40 de las Ordenanzas Generales- ha dado lugar a algunos problemas interpretativos dado que su previsión, de carácter general, no tiene en cuenta las necesidades propias de la estructura edificatoria y las condiciones estéticas del Casco Histórico.

Con carácter general, se ha demostrado que la obligación general de proteger de vistas desde la calle mediante celosías, rejas, etc. no resulta adecuado en el Casco Histórico, tanto por razones estéticas como por las propias dimensiones del espacio exterior. Sin embargo, es en este espacio de la ciudad en el que están proliferando promociones con viviendas de tamaño reducido, en las que algunas de ellas no tienen ninguna ventana o balcón hacia espacios interiores (patios de parcela o de manzana) creándose de esta manera un problema de difícil solución, en el que el cumplimiento de la norma produce un efecto estético desaconsejable.

La experiencia en la aplicación de esta ordenanza ha aconsejado a su vez establecer una superficie de tendedero relativamente inferior en aquellas viviendas pequeñas, de superficie igual o inferior a 60 metros cuadrados de superficie.

A la vista de ello se propone excluir del ámbito de aplicación, las viviendas ubicadas en el Casco Histórico sin perjuicio de establecer unas reglas específicas en caso de tendido exterior.

B) REDACCIÓN VIGENTE SEGÚN PLAN GENERAL

Art. 40 TENDEDEROS

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior. En caso de que éste se realice hacia la vía pública, deberá estar protegido de vistas desde la calle, habilitándose tendederos de superficie mínima de 3 m², cerrados con celosías, rejas, etc. que impida la visión directa desde la vía pública de la ropa tendida, a la vez que garantice su ventilación.

UC) PROPUESTA DE TEXTO MODIFICADO.

Art. 40 TENDEDEROS

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior, bien sea hacia la vía pública o bien hacia un espacio exterior en la propia parcela (patio de parcela o de manzana).

En caso de que el tendido se realice hacia la vía pública, éste deberá estar protegido de vistas desde la calle, habilitándose tendederos cerrados con celosías, rejas, etc. que impida la visión directa desde la vía pública de la ropa tendida, a la vez que garantice su ventilación. Estos tendederos tendrán la siguiente superficie mínima:

- *3 m² en viviendas de superficie útil mayor de 60 m²*
- *2 m² en viviendas de superficie útil igual o inferior a 60 m²*

En aquellas viviendas situadas en el Casco Histórico en las que, de forma justificada, se demuestre la inconveniencia, por cuestiones estéticas, de plantear tendederos cerrados hacia el vial público, y no dispongan de un espacio exterior en el interior de la parcela (patio de parcela o de manzana) esta exigencia de protección de vistas podrá eximirse, pudiendo realizar el tendido de ropa en la zona inferior del balcón, con un tratamiento adecuadamente tamizado para ocultar de forma parcial la ropa tendida. En todo caso, en estos supuestos se tratará de que la vivienda cuente con algún espacio de la Comunidad de Propietarios en el que se puedan desarrollar las labores de tendido de ropa en un espacio exterior (patio interior, patio de manzana, terraza, etc.).

2.1

**Modificación del art. 15 de las Normas Específicas del PGOU
"Miradores"**

A) JUSTIFICACIÓN.

Aunque el vigente artículo 15 de las Normas específicas del Plan General permite Miradores únicamente en el paseo del Muro, la experiencia durante la vigencia del Plan General, y en concreto la demanda que ha existido de su construcción, ha puesto de manifiesto la conveniencia de ampliar dicha previsión a otras calles que por sus dimensiones permite integrar estos elementos constructivos,.

En concreto, se considera aceptable admitirlos en aquellas calles o espacios de anchura superior a siete metros, sin perjuicio de establecer algunas limitaciones adicionales que protejan su impacto exterior. En concreto, se propone limitar la superficie de la fachada en la que se puede construir mirador para evitar actuaciones de gran impacto en la escena urbana así como establecer un listado de posibles materiales para evitar actuaciones demasiado pesadas.

B) REDACCIÓN DEL VIGENTE PLAN GENERAL

Art. 15 SALIENTES Y VUELOS

Se regirán por lo especificado en los artículos 26 y 28 de la Ordenanza General de Edificación relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales respectivamente, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones:

Los aleros serán obligatorios tal y como se establece en el artículo 28.

El vuelo mínimo de aleros y balcones será de 30 cm., siendo su vuelo máximo de:

- | | |
|---|----------------|
| <i>- Calles de anchura inferior a 5 m.</i> | <i>0,30 m.</i> |
| <i>- Calles de 5 m. o superior, sin llegar a 7 m.</i> | <i>0,40 m.</i> |
| <i>- Calles de 7 m. o superior.</i> | <i>0,50 m.</i> |

Para los casos especiales: solares que den frente a plazas, espacios públicos o calles de anchura variable, etc.; se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ordenanza General sobre forma de medir la altura.

En patios de manzana sólo se permiten los balcones abiertos de vuelo máximo 1 m. y longitud máxima 2,50 m., cuando la distancia del extremo del vuelo al lindero trasero de la parcela sea como mínimo de 3,00 m.

Miradores

Se permiten sólo en el Paseo del Muro, con un vuelo máximo igual al de balcones y aleros.

No podrán ocupar en conjunto una superficie superior a la mitad de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la línea horizontal situada a 3 metros sobre la rasante y la del alero del edificio.

La superficie ocupada por los miradores computará a efectos de edificabilidad consumida en todos los casos.

C) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Art. 15 SALIENTES Y VUELOS

Se regirán por lo especificado en los artículos 26 y 28 de la Ordenanza General de Edificación relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales respectivamente, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones:

Los aleros serán obligatorios tal y como se establece en el artículo 28.

El vuelo mínimo de aleros y balcones será de 30 cm., siendo su vuelo máximo de:

- | | |
|---|----------------|
| <i>- Calles de anchura inferior a 5 m.</i> | <i>0,30 m.</i> |
| <i>- Calles de 5 m. o superior, sin llegar a 7 m.</i> | <i>0,40 m.</i> |
| <i>- Calles de 7 m. o superior.</i> | <i>0,50 m</i> |

Para los casos especiales: solares que den frente a plazas, espacios públicos o calles de anchura variable, etc.; se estará a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ordenanza General sobre forma de medir la altura.

En patios de manzana sólo se permiten los balcones abiertos de vuelo máximo 1 m. y longitud máxima 2,50 m., cuando la distancia del extremo del vuelo al lindero trasero de la parcela sea como mínimo de 3,00 m.

Miradores

En las fachadas recayentes hacia el Paseo del Muro, el vuelo máximo de los balcones será de 0,50 m. No podrán ocupar en conjunto una superficie superior a la mitad de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la línea horizontal situada a 3 metros sobre la rasante y la del alero del edificio.

En las fachadas recayentes a calles o espacios de anchura superior a 7 metros, el vuelo máximo de los miradores podrá ser de 0,40 metros. No podrán ocupar en conjunto una superficie superior a la cuarta parte de la superficie de la parte de fachada comprendida entre la línea horizontal situada a 3 metros sobre la rasante y la del alero del edificio.

En ambos casos, la superficie ocupada por los miradores computará a efectos de edificabilidad consumida en todos los casos.

Los miradores se construirán con materiales ligeros tales como madera, forja, perfilería de hierro o aluminio, cristal, etc.

2.2

Modificación del art. 58.10 de las Normas Específicas del PGOU "Usos en el Polígono Valdeferrín"

A) JUSTIFICACIÓN

a) El vigente apartado d) del artículo 58.10 de las Normas Específicas regula el uso de comercios en unos términos confusos ya que por error el Plan general mantuvo una remisión a una Ordenanza cuya vigencia el Plan General no mantuvo al incorporar el planeamiento del Polígono de Valdeferrín al Plan General

En concreto, señala dicho apartado que se permite el uso comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza 5ª, apartado b), del planeamiento del Polígono de Valdeferrín, condiciones que resultan inaplicables al no estar vigente dicha Ordenanza.

Ello obliga a subsanar el error y a regular de una forma clara el uso comercial que no deja lugar a dudas interpretativas, omitiendo para ello la remisión a la Ordenanza 5ª.

b) En la nueva redacción se propone autorizar o se flexibilizar el desarrollo de algunas actividades, hoy en día habituales en los polígonos industriales y de servicios de nuestras ciudades: usos deportivos, oficinas, lavaderos de coches, etc.

- De esta manera se elimina la referencia a la zona de servicios, ya que tiene su propia normativa establecida en el PGOU.

En concreto señala el vigente artículo lo siguiente: *"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".*

- Asimismo, en la reglamentación del uso de vivienda, se elimina la referencia a los grupos I, II y III que solo tenía sentido en la ordenanza antigua de Valdeferrín.

En concreto el artículo vigente señala lo siguiente: *En las industrias del grupo I, las viviendas se consideran, dentro de cada industria, como construcciones accesorias, y deberán ubicarse en edificaciones independientes. No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos. En las industrias de los grupos II y III, se podrán construir un máximo de dos viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.*

c) Finalmente, se ordenan los usos en el articulado con un criterio más coherente con los usos que se consideran más adecuados dentro de los permitidos por el PGOU. De esta manera, el uso de vivienda se sitúa en última posición del artículo.

B) REDACCIÓN DEL VIGENTE PLAN GENERAL

Art. 58 ORDENANZAS GRADO 1. POLÍGONO DE VALDEFERRÍN

.../...

58.10. 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.

En las industrias del grupo I, las viviendas se consideran, dentro de cada industria, como construcciones accesorias, y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

En las industrias de los grupos II y III, se podrán construir un máximo de dos viviendas, en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

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.

C) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

58.10. Usos

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 oficinas. - Se permite el uso de oficinas en todas sus modalidades.

c) Uso de garajes. - Se permite el uso de garajes, lavaderos de automóviles, talleres de inspección o reparación de automóviles, etc.

d) Uso de comercio y hostelería. - Se permite el uso comercial sin restricciones y los usos hosteleros: bares, restaurantes, discotecas, etc.

e) Uso cultural y deportivo. - Se permite el uso cultural (salas de exposiciones, espacios de educación, cursos, etc.) y las instalaciones deportivas y de ocio.

f) Uso de viviendas. - Queda prohibido el uso de vivienda, excepto en aquellos casos en que se destinen 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.

Las viviendas se consideran, dentro de cada industria, como construcciones accesorias, y deberán ubicarse en edificaciones independientes. No podrán incluirse en los edificios representativos, ni alojarse en semisótanos.

3.1

Modificación de la Unidad de Ejecución UE-24 “El Trillar”

A) JUSTIFICACIÓN.

A.1. Antecedentes

El vigente Plan General delimitó la Unidad de Ejecución UE-24 “El Trillar” con el objeto de llevar a cabo la regularización y la urbanización del polígono semiconsolidado de “El Trillar”, situado en la salida de la población de Ejea en la carretera de Sádaba.

La propuesta de ordenación contemplaba la creación de una zona verde en la franja de la carretera, cuya obtención, en la práctica, suponía la demolición de unas naves industriales.

El Ayuntamiento de Ejea tramitó una modificación aislada del Plan General con una propuesta de reubicación de las zonas verdes en la Unidad, de tal manera que no se afectase a estas edificaciones consolidadas que son naves en las que se desarrolla una importante actividad industrial. Sin embargo, esta propuesta tuvo un informe negativo de la Comisión Jurídico Asesora del Gobierno de Aragón (C.O.J.A.).

De forma paralela, ha tenido lugar en Ejea de los Caballeros un cambio que afecta a la estructura territorial propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana. Se trata de la aprobación definitiva del proyecto de la Variante, que definitivamente ya no discurre por la rotonda de la carretera de Sádaba, sino que se traslada más hacia el exterior.

Este hecho tiene su repercusión en esta Unidad ya que entre la Unidad UE-24 “El Trillar” y la “UE-22” “Gasolinera de Sádaba”, el PGOU establecía una amplia franja de reserva para la construcción de la prolongación de la variante, de tal manera que quedaba una franja de reserva en este Suelo No Urbanizable situado las dos unidades de ejecución citadas.

A.2. Justificación.

La concurrencia de ambas circunstancias permite plantear una solución que abarque de forma conjunta ambas cuestiones, es decir tanto la necesidad de buscar una solución para las zonas verdes de la UE-24, como la oportunidad de replantearse la vocación de esta franja de reserva situada entre estas dos unidades, todo lo cual justifica un replanteamiento de la UE-24.

Se propone ampliar la delimitación de las UE-24, de tal manera que incorpore la totalidad de los suelos existentes entre esta Unidad y la UE-22. En el PGOU vigente, estos terrenos se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable protegido de Regadío Tradicional (art. 91 de las Normas Específicas). En estos terrenos queda delimitada a su vez una “Zona de protección de la Variante” que constituye una banda de reserva para proyectar la Variante de la población (art. 101 de las Normas Específicas).

En esta franja de reserva del actual PGOU se puede plantear una ordenación que permita distribuir una franja amplia de zonas verdes, que constituya la necesaria dotación de zona verde en este polígono industrial.

No puede renunciarse sin embargo a ordenar un vial que parta de la rotonda de la carretera de Sádaba y vertebral este espacio, y conecte con futuros desarrollos en la zona de la huerta, manteniendo de esta manera la idea de continuidad como itinerario-ronda por el norte de la población.

A.3. Contenidos de la Modificación

A.3.1. Cambios en la clasificación. Ampliación del suelo urbano.

Esta modificación implica un cambio en la clasificación urbanística de los terrenos indicados en el Plan general como Zona de protección de Variante y que tienen la clasificación de Suelo No Urbanizable. Con esta modificación estos terrenos pasan a ser considerados como Suelo Urbano No Consolidado.

En la nueva Ficha modificada, la superficie de la UE-27 modificada es de 61.494,30 m², por lo que el aumento respecto a la UE-27 del PGOU vigente (49.772 m²) es de 11.722,30 m².

A.3.2. Ampliación de la cesión de zona verde y equipamientos de acuerdo con el art. 74.3 LUA.

De acuerdo con el art. 74.3 LUA en los supuestos en que la modificación del Plan tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los Planes Parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos. A la vista de ello se proponen los siguientes aumentos de los módulos:

a) En estos terrenos se exige el cumplimiento de los estándares de **zona verde** que se exige para los Planes Parciales, es decir, el 10% del total de la superficie del ámbito que se aplica sobre el nuevo suelo objeto de reclasificación (11.722,30 m²), por lo que debe aumentarse la superficie destinada a zona verde en 1.172,23 m².

Dado que Ficha del Plan General vigente exige la cesión de 3.416 metros cuadrados de superficie, se propone su aumento a 4.588,23 m², que es el resultado de la siguiente operación:

- superficie prevista en la UE-24 del PGOU vigente.....	3.416,00 m ²
- superficie ex art. 74.3 LUA	1.172,23 m ²

	4.588,23 m ²

De esta manera, el porcentaje de cesión aumenta de 6,86% previsto en el vigente Plan General, a un porcentaje de 7,46 % del total de la superficie bruta de la UE-24.

b) Asimismo, en estos terrenos se exige el cumplimiento de los estándares de **equipamientos** que se exige para los Planes Parciales, es decir, el 4% del total de la superficie del ámbito que se aplica sobre el nuevo suelo objeto de reclasificación (11.722,30 m²), por lo que debe preverse una reserva para dotaciones igual o superior a 468,89 m². Esta reserva de terrenos puede sumarse a la cesión de terrenos destinados a cesión local de zonas

verdes (art. 84, Reglamento L.U.A.), y así se ha realizado en la propuesta de Modificación, por entender que tiene más sentido de esta manera en la ordenación general de la Unidad.

Con la ordenación propuesta en la nueva Ficha, la superficie destinada a cesión local (zona verde y equipamientos) asciende a 5.625,68 m², que supera el mínimo exigido (4.588,23 m² + 468,89 m²). Por ello, parte de esta superficie podrá ser destinada a espacios de viario, aparcamientos, etc., garantizando en todo caso el cumplimiento de los mínimos exigidos en la Ficha.

A.3.3. Supresión de la exigencia de redacción de Plan Especial.

Sin perjuicio de la necesaria tramitación de un Proyecto de Reparcelación, se considera innecesaria la exigencia de redacción de Plan Especial, dado que la ordenación se encuentra completamente definida en la Ficha de ordenación de la Unidad. El objetivo de la Unidad, completar las infraestructuras, puede ser llevado a cabo mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización.

B) REDACCIÓN DEL VIGENTE PLAN GENERAL

La UE-24 queda ordenada en el PGOU vigente en la siguiente Ficha de Ordenación:

UE24 Polígono El Trillar

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado		
Area de reforma interior:	Sí		
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	SERVICIOS		
Superficie aproximada ámbito UE:	49.772 m2		
Superficie afectada por la edificabilidad: (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)		
Total:	31.924 m2	Total:	31.924 x 2 = 63.848 m2
Superficie de cesión obligatoria:			
Viario:	14.432 m2		28,99 %
Zona Verde:	3.416 m2		6,86 %

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sistema de actuación:	Cooperación		
Necesidad de planeamiento derivado:	Sí. Plan Especial.		
Cesión del 10% del A.M:	No		

• APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Servicios	63.848		
Total			63.848
Superficie de la UE	49.772		
A.M UE en U y T caract.	1,282		

OBSERVACIONES

El P.E. propondrá el diseño de las redes de infraestructuras, localizará la posición de la volumetría de la edificación, aportará un estudio de accesibilidad al conjunto del ámbito en el que se considere la incidencia de los accesos al mismo en el tráfico de la carretera de Sádaba y la posibilidad de transporte pesado en el interior del ámbito, justificará pormenorizadamente la dotación de aparcamientos necesaria y resolverá la ubicación de los mismos en el interior del ámbito de la U.E., pudiendo ubicarse plazas al aire libre en la banda de protección de la carretera. Se considera vinculante para la redacción del PE el vial de servicio interior paralelo a la carretera de Sádaba. Las alineaciones en todo el perímetro tienen carácter de máximas, pudiendo la volumetría propuesta retranquearse respecto a ellas, para solucionar los giros, pero no aumentar la ocupación. Para la ejecución de la UE el Plan Especial podrá contemplar la subdivisión de la misma en varias fases.

C) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Se propone la modificación de la Ficha de la UE-24, con los parámetros que figuran a continuación:

UE24 Polígono El Trillar

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado		
Area de reforma interior:	Sí		
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	SERVICIOS		
Superficie aproximada ámbito UE:	61.494,30 m ²		
Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)		
Total:	36.928,20 m ²	Total:	37.058,01 x 2 = 73.856,40 m ²
Superficie de cesión obligatoria:			
Viario:	18.940,42 m ²	30,80 %	
Zona Verde:	Mínimo 4.588,23 m ²		
Equipamientos:	Mínimo 468,89 m ²		
ZV + EQ:	5.625,68 m ²	9,14 %	

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sistema de actuación:	Cooperación		
Necesidad de planeamiento derivado:	No. Proyecto de Urbanización. Proyecto de Reparcelación		
Cesión del 10% del A.M:	No		

• APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y caract.
Servicios	73.856,40		
Total			73.856,40
Superficie de la UE	61.494,30		
A.M UE en U. y T. caract.	1,201		

OBSERVACIONES

El Proyecto de Urbanización definirá el dimensionado y diseño de las redes de infraestructuras, e incluirá un estudio de accesibilidad al conjunto del ámbito en el que se considere la incidencia de los accesos al mismo en el tráfico de la carretera de Sádaba y la posibilidad de transporte pesado en el interior del ámbito. Justificará pormenorizadamente la dotación de aparcamientos necesaria y resolverá la ubicación de los mismos en el interior del ámbito de la U.E., pudiendo ubicarse plazas al aire libre en la banda de protección de la carretera.

Se preverá la urbanización de un vial de 25 metros de anchura mínima en la zona de la rotonda de la carretera de Sádaba, y se establecerá una zona verde en la franja de separación con la UE-22 colindante. Para la urbanización de la UE, el Proyecto de Urbanización podrá contemplar la subdivisión de la misma en varias fases.

Las alineaciones en todo el perímetro tienen carácter de máximas, pudiendo la volumetría propuesta retranquearse respecto a ellas, para solucionar los giros, pero no aumentar la ocupación.

El proyecto de Urbanización podrá modificar la delimitación de las zonas verdes y su superficie, con destino a espacios de viario, aparcamientos, etc., garantizando en todo caso el cumplimiento de los mínimos exigidos en la Ficha.

3.2

Modificación del Sector S-1 "Huerta de Luchán"

A) JUSTIFICACIÓN.

El Sector 1 "Huerta de Luchán" queda ordenado en el Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros, con unos parámetros que han sido modificados (especialmente en lo referente a su delimitación) en dos ocasiones, por necesidades municipales de construir una Residencia para la Tercera Edad en terrenos situados inicialmente en el Sector, pero con acceso desde la calle Formación profesional.

La Ficha de ordenación vigente del Sector 1 es la que contiene la Modificación Aislada del PGOU "Nueva Unidad de Ejecución UE-29" (fecha visado COAA 30/10/02).

La Modificación propuesta del Sector 1 "Huerta de Luchán" se plantea con tres objetivos:

Primero. Incluir dentro del Sector los terrenos ubicados junto a la Plaza de Toros y el Paseo de la Constitución que el Plan General califica como zona verde y viario. Para estos terrenos el Plan General vigente no había previsto un sistema de obtención de dichas parcelas. Esta actuación persigue dos objetivos:

Por un lado, se trata de unos terrenos que constituyen el acceso natural y la conexión del Sector S-1 con la Avenida de la Constitución, por lo que tiene lógica que formen parte de este Sector, ya que de esta manera las obras de urbanización del Sector resolverán sin problemas esta conexión.

Por otro lado, dotar a estos terrenos de un aprovechamiento urbanístico que en la actualidad no tenían ya que no pertenecían a ninguna Unidad de Ejecución, y por tanto su obtención resultaría muy costosa para el Ayuntamiento.

Esta modificación supone un incremento de la superficie de este Sector urbanizable, que pasa de tener 109.826,80 m² a 113.352,80 m².

Segundo. Diversificar la oferta tipológica residencial en el Sector. El Plan General vigente permite exclusivamente la tipología de vivienda Extensiva (VE), es decir vivienda unifamiliar en parcela mínima de 200 m² de superficie. Este planteamiento del Plan General vigente plantea dos problemas. Por un lado, hace difícil el desarrollo del programa de vivienda protegida que propone el PGOU, con un mínimo del 20% del aprovechamiento destinado a vivienda protegida. Y por otro lado, plantea algunas dudas sobre la conveniencia de ordenar un sector completo (el más grande de los previstos en el PGOU de Ejea) con una única tipología residencial. La mezcla topológica en las unidades colindantes ha dado resultados muy acertados, y puede tomarse como base en la ordenación de este Sector. Por ello, se propone que, sin afectar a los parámetros de edificabilidad del Sector, en el conjunto del Sector se permita la construcción de tipología de vivienda Semiintensiva, con un porcentaje máximo del 25% sobre el total de la edificabilidad permitida.

Tercero. Homogeneizar los parámetros de densidad de viviendas con el resto de sectores del PGOU. El Sector S-1 tiene un aprovechamiento urbanístico, establecido en m²/m² igual al del resto de los sectores del Plan General de Ejea de los Caballeros. Sin embargo, los parámetros de densidad de viviendas (viviendas por hectárea) es muy inferior a alguno de los sectores urbanizables residenciales (el Sector 3 tiene una densidad máxima de 28,23 viv/ha).

Este parámetro, que fue resultado de la medición de las manzanas residenciales dibujadas, con carácter no vinculante, en la documentación del PGOU a escala 1/1.000, dio lugar a un tratamiento discriminatorio de este Sector, de tal manera que sale claramente perjudicado en este aspecto, que resulta ser finalmente uno de los más determinantes en la viabilidad económica del Sector.

Se propone establecer adoptar como parámetro de densidad máxima de viviendas el mismo que tiene el Sector 2 "Huerta de Luchán-2", que es de 24,91 viv/ha. Ello no implica un aumento del techo edificable del Sector, aspecto éste que podría resultar perjudicial en el conjunto del área. Por ello, se opta por mantener el techo edificable vigente, aunque ello tenga una repercusión en el aprovechamiento medio subjetivo homogeneizado real, que no podrá alcanzar el valor inicial del Sector (0,47595 m²/m²). En todo caso, la superficie edificable por vivienda (171 m²/viv) hace que esta limitación no represente ningún impedimento en la viabilidad económica de este Sector.

De esta manera, las modificaciones propuestas para el Sector permiten solucionar tres aspectos que no presentaban problemas o deficiencias en el Plan General, sin que ello suponga una modificación de aspectos sustanciales de la ordenación ni de la estructura del PGOU.

Por lo tanto, esta modificación implica los siguientes cambios en el Plan General:

Cambio de clasificación del suelo de los terrenos situados junto a la Avenida de la Constitución y Plaza de Toros. Pasan de tener la clasificación de Suelo Urbano con calificación de Zona Verde (V) y viario a tener la clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado (incluidos en la delimitación del Sector 1 "Huerta de Luchán"). Se trata en concreto de dos parcelas de zona verde (V), de 995,48 m² y de 610,94 m², que suman un total de 1.606,42 m².

En la Ficha modificada del Sector 1 se indica que el Sector delimitará una superficie mínima de 1.606,42 m² correspondiente al Sistema General de Espacios Libres en el sector, en la posición que actualmente ocupan estos terrenos. Adicionalmente, se deberá establecer una cesión de terrenos para zona verde derivada del incremento de densidad de viviendas que se produce en la Modificación (art. 27, Reglamento L.U.A.), y que equivale a:

- 282 viv. – 213 viv. = 69 viv x 3,5 hab/viv = 241,5 hab. x 5 m²/hab = 1.207,5 m².
- Total Sistema General Zonas Verdes: 1.606,42 m² + 1.207,50 m² = 2.813,92 m²

De esta manera, la modificación propuesta no afecta al sistema general de zonas verdes de Ejea de los Caballeros, y se estima que no procede por tanto en este punto el informe de la Comisión Jurídico Asesora del Gobierno de Aragón.

Elaboración de una nueva Ficha modificada del Sector 1 "Huerta de Luchán", que implica, entre otros, los siguientes aspectos: modificación de la superficie del ámbito, modificación de los parámetros de aprovechamiento, etc., de acuerdo con las indicaciones expuestas anteriormente. En este caso, se adapta el número mínimo de plazas de estacionamiento en la vía pública, elevándolo a 1 plaza por cada 2, tal y como establece el Reglamento de la LUA.

B) PREVISIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN VIGENTE.

Sector 1 Huerta de Luchán 1

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del Sector: 109.895,90 m²

Uso global: Residencial Unifamiliar.

Zonificación: Zona de Vivienda Extensiva (VE)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO y MODULOS DE RESERVA

	Techo máximo edificable:	
VE	0,427 m ² techo / m ² sector	(46.925,54 m ² techo VE)
	Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:	
VE	0,388 m ² parcela / m ² sector	(42.639,60 m ² parcela VE)
	Número máximo de viviendas:	
VE	1 viv cada 200 m ² parcela neta	(213 viv. VE)
	Cesión de Zonas Verdes:	
	0,125 m ² / m ² sector	(13.736,98 m ²)
	Cesión de Equipamientos:	
	0,146 m ² / m ² sector	(16.044,80 m ²)
	Plazas de aparcamiento totales:	
	1 plaza cada 85 m ² de techo	(552 plazas)
	Mínimo nº de plazas en la vía pública:	
	1 plaza de cada 4 plazas de aparcamiento	(138 plazas)

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Cesiones y aprovechamiento patrimonializable)

AM = 0,45479 m² techo / m² sector homogeneizado a uso semi-intensivo y sector 5

90% AM = 0,40931

Coef. Sector: 0,8600

Aprovechamiento Subjetivo incorporable al Patrimonio = 90% AM / Coef. Sector

0,47595 m² techo uso semiintensivo / m² sector

Uso y tipología	Distribución del techo edificable			Verificación aprovechamiento subjetivo	
	Total	Cesión	AS IP	Cf. uso	AS UTC
Extensivo	37.540	836	36.704	1,20	44.045
Extensivo VPA	9.385	210	9.175	0,9	8.258
Total					52.304
					0,47595

AS UTC Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos

AS IP Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio

OTRAS CONDICIONES

Plazo de ejecución: 4 años

El Plan Parcial podrá dividir el sector en dos ó tres subsectores para su ejecución por fases. Deberá contemplar la compatibilidad de la ordenación con el mantenimiento de un pino centenario existente.

El 20% de la edificabilidad se materializará en VPA.

La ordenación propuesta es orientativa para la redacción del Plan Parcial.

Son vinculantes los siguientes aspectos:

- Posición del Paseo Central desde la Plaza de toros al puente sobre el río.
- Continuidad del viario con las unifamiliares ya construidas en las Unidades UE-28 y UE-29, y el Area 1.
- Trazado del viario en continuidad con la ordenación propuesta en la UE-13
- Viario de borde del Sector en sus lados S y E.

C) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

Sector 1 Huerta de Luchán 1

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del Sector: 113.352,80 m²

Uso global: Residencial (Unifamiliar y colectiva).

Zonificación: Zona de Vivienda Extensiva (VE) y Semiintensiva (SI)

Sistema General de Zona Verde: el Sector delimitará una superficie de 2.813,92 m² de Sistema General de Espacios Libres en el sector, en una posición próxima a la que actualmente ocupan los terrenos de zona verde junto a la Plaza de Toros.

APROVECHAMIENTO OBJETIVO y MODULOS DE RESERVA

Techo máximo edificable:	
- 0,427 m ² techo / m ² sector	(48.401,64 m ² techo edificable)
Techo mínimo edificable VPA:	
- 20 % del techo máximo edificable	(9.680,32 m ² parcela VE)
Número máximo de viviendas:	
- 24,91 vivienda / ha. de suelo bruto	(nº máx: 282 viviendas)
Cesión de Zonas Verdes (Sistema local):	
0,125 m ² / m ² sector	(14.169,10 m ²)
Cesión de Equipamientos:	
0,146 m ² / m ² sector	(16.549,50 m ²)
Plazas de aparcamiento totales:	
1 plaza cada 85 m ² de techo	(569 plazas)
Mínimo nº de plazas en la vía pública:	
1 plaza de cada 2 plazas de aparcamiento	(284 plazas)

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Cesiones y aprovechamiento patrimonializable)

AM = 0,45479 m² techo / m² sector homogeneizado a uso semi-intensivo y sector 5

90% AM = 0,40931

Coef. Sector: 0,8600

Índice máximo de Aprovechamiento Subjetivo incorporable al Patrimonio = 90% AM / Coef. Sector

0,47595 m² techo uso semiintensivo / m² sector

Uso y tipología	Distribución del techo edificable			Aprovechamiento subjetivo	
	Total	Cf. uso	A UTC	Cesión	AS UTC
Extensivo	38.721,32	1,20	46.465,58	0	46.465,58
Extensivo VPA	0	0,90	0	0	0
Semiintensiva	0	1	0	0	0
Semiintensiva VPA	9.680,32	0,75	7.260,24	7.163,44	96,80
Total			53.725,82		46.562,38

AS UTC Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos

AS IP Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio

OTRAS CONDICIONES

Plazo de ejecución: 4 años

El Plan Parcial podrá dividir el sector en dos ó tres subsectores para su ejecución por fases.

La ordenación propuesta en planos es orientativa para la redacción del Plan Parcial.

Son vinculantes los siguientes aspectos:

- Posición del Paseo Central desde la Plaza de toros al puente sobre el río.
- Continuidad del viario con las unifamiliares ya construidas en las Unidades UE-28 y UE-29, y el Area 1.
- Trazado del viario en continuidad con la ordenación propuesta en la UE-13
- Viario de borde del Sector en sus lados S y E.

Capítulo 5
CONCLUSIÓN

Considerando que la documentación que se aporta ofrece la descripción esta Modificación Aislada del Plan General del término municipal de Ejea de los Caballeros (Zaragoza), consistente en una serie de modificaciones que afectan al texto normativo, a los ámbitos de desarrollo del Plan general, al catálogo del PGOU, y a la documentación gráfica-Planos del PGOU, así como la información y los criterios que han servido para definirla, la sometemos a consideración del Excmo. Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, para que proceda a su tramitación hasta su aprobación definitiva si procede.

Ejea de los Caballeros, mayo de 2004.

Pablo de la Cal Nicolás, Ignacio
Arquitecto colegiado COAA nº 1.904

Pemán

Gavín,
Letrado urbanista

Anexo
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

UE-24. Ficha en el PGOU vigente

UE-24. Propuesta de modificación de Ficha

UE-27. Ficha en el PGOU vigente

UE-27. Propuesta de modificación de Ficha

Sector-1. Ficha en el PGOU vigente

Sector-1. Propuesta de modificación de Ficha