

## 1. PRESENTACION

El día 19 de Julio de 2000 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza aprobó definitivamente el Plan de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros con las prescripciones que se exponen a continuación. Se acompaña la exposición de la descripción de los cambios introducidos en el Documento con motivo del cumplimiento de dichas prescripciones.

Igualmente se acompaña el texto refundido completo resultante de la aceptación de las prescripciones.

## 2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES Y RECOMENDACIONES

**1.a. Clasificación de Suelo. Sustituir en los Planos 1 y 2. Clasificación del Suelo del Término municipal la trama empleada en los suelos no urbanizables protegidos para que se distingan adecuadamente los corredores verdes y los espacios verdes recreativos.**

Se sustituye la trama en los Planos correspondientes.

**1.b. Se confunden las tramas de los Suelos No Urbanizables protegidos de Regadíos (Regadíos Tradicionales e INC) y los señalados como regadíos futuros.**

Se emplea una trama diferente para distinguir ambas calificaciones.

**1.c. Incluir en el Plano 3. Espacios Verdes Recreativos la Estanca del Escorón, el Parque Boalares-Gancho, y la parte del Embalse de San Bartolomé perteneciente al Término municipal de Ejea, señalando sus zonas de protección especial y la delimitación en su entorno de los usos admitidos que procedan.**

Se incluyen en el Plano 2 las zonas de protección correspondientes a dichos espacios y las condiciones para desarrollo de los Planes Especiales y el regimen aplicable hasta la redacción de los mismos en las Normas Urbanísticas específicas para cada clase de suelo.

**2.a. Calificación de Suelo. Considerar los terrenos de la antigua fábrica Heinz como uso industrial a extinguir, para permitir solo el mantenimiento de industrias del mismo tipo de la implantada. En caso contrario, deberá sustituirse por el más correcto uso residencial para el que se diseñarán unos accesos adecuados y se reservarán terrenos para zonas verdes.**

Se cumple esta prescripción en la ficha correspondiente al Sector SU-1 Plan Especial de Heinz y en la ordenanza de Suelo Industrial, en la que se especifica de manera expresa que el uso industrial es a extinguir y que en la redacción del Plan Especial que ordene la sustitución de la edificación el uso dominante será el residencial y de Equipamientos.

**2.b. Recomendar que cuando se sustituyan las edificaciones de la calle del Gancho (frente al Estanque del Gancho) se rebaje a dos plantas la altura de los edificios.**

Se cumple esta prescripción reflejando la limitación de altura a PB+2 con carácter excepcional para las dos manzanas que tienen fachada al Estanque en la ordenanza correspondiente a estas dos manzanas, que es la Manzana Cerrada. Especificando que la citada limitación no supone dejar fuera de ordenación las edificaciones existentes, en las que se podrán realizar obras de reforma, rehabilitación y mantenimiento de todo tipo, y que será de aplicación exclusiva en el caso de derribo de las edificaciones.

***2.c. Recomendar que el uso previsto para el Sector 3 sea el de Servicios y/o Industria. Así mismo, es aconsejable sustituir los usos residenciales previstos en las Unidades de Ejecución 10 y 11.***

El sentido de la recomendación se basa en la proximidad del cementerio. El Reglamento de Policía Mortuoria fija una distancia mínima de 500m desde las zonas de ampliación de cementerios existentes o construcción de los nuevos cementerios a las viviendas existentes. En el caso de las UE 10 y 11 la distancia es superior. Además la ampliación del Cementerio ya se ha materializado, por lo que el Reglamento no impide el desarrollo de nuevos suelos residenciales. En todo caso el Reglamento impide el desarrollo de futuras ampliaciones. No obstante, la Revisión del Plan contempla los usos residenciales en la parte norte, que es la más alejada del Cementerio, del que se separan más de 300 metros.

La propuesta de suelos residenciales se justifica por la necesidad de rematar por el Sur el barrio de La Llana, aprovechar el potencial de la Estanca del Gancho y facilitar el Convenio en curso entre el Ayuntamiento y la Confederación Hidrográfica del Ebro.

***3.a. Ordenación del Suelo: Prolongar el trazado de la variante de la carretera, por el Este de la ciudad hasta el encuentro con la carretera a Erla, previendo la consiguiente reserva de suelo.***

La Revisión del Plan ya prevé la citada circunvalación en este recorrido, a excepción de un pequeño tramo objeto de la Prescripción. Se trata del tramo en contacto con la Unidad de Ejecución nº 16.

Sin embargo, la circunvalación no está convenientemente rotulada.

Se cumple la prescripción marcando una banda de 50 metros de anchura en el exterior de esta Unidad, y rotulando "Zona de Protección Variante" lo largo de esta zona de reserva. Igualmente se incorpora en el Plano 5.3 el trazado de la prolongación de la variante como SG.

***3.b. Potenciar la posibilidad de extensión de la ciudad por su zona Este (Ensanche de Luchán), que haría posible que los equipamientos, hoy en situación periférica, pasen a una situación central.***

La Revisión del Plan prevé la citada expansión en sus Sectores 1 y 2, que tienen carácter prioritario en el desarrollo del Plan por lo que se considera cumplimentada esta Prescripción.

***3.c. Recomendar que el límite de la expansión urbana por el Oeste sea el río Arba de Luesía, o mejor aún, la línea del antiguo ferrocarril Gallur-Sádaba, eliminando la Unidad de Ejecución nº 23.b.***

No se incorpora esta Recomendación, ya que la delimitación de la Unidad de Ejecución nº 23 se justifica por la obtención de suelo para Espacios verdes que cierren

el Parque del Arba de Biel y permitan su conexión con el futuro Parque del Arba de Luesia, configurando así el anillo verde de la ciudad, uno de los objetivos básicos del Plan General. No obstante, dada su posición próxima a la zona verde y al río, se ha previsto un uso residencial de baja densidad, y de Servicios y se condiciona su desarrollo al informe favorable de la CHE y al estudio pormenorizado de las rasantes en el planeamiento de desarrollo, que deberán quedar por encima de la rasante natural actual.

**3.d. Recomendar que se reconsidere la clasificación como Suelos Urbanizables No Delimitados de los suelos situados entre el río Arba de Luesia y la futura Variante.**

No se incorpora esta Recomendación, ya que la previsión del trazado de la Variante provocará en el futuro el desarrollo de los mismos por la mejora de la accesibilidad y su proximidad al centro de la ciudad. En todo caso, su posible Delimitación está condicionado al desarrollo previo de todos los Suelos Urbanizables Delimitados en el PGOU.

Además, en la regulación de los Suelos Urbanizables No Delimitados se añade como condición necesaria para su Delimitación, la ejecución de la Variante.

**3.e. Se considera inadecuada la expansión del Polígono El Trillar, clasificando como Suelo Urbano solo los terrenos edificados, eliminando los nuevos terrenos incluidos al aceptar algunas Alegaciones, en la Unidad de Ejecución nº 22, 26 y zona ampliada de la UE-24.**

El sentido de esta Recomendación es evitar la aparición de usos industriales en pequeños polígonos a pie de carretera en detrimento del Polígono de Valdeferrín.

El uso propuesto en las Unidades 22 y 26 es un uso de Servicios, destinado a albergar fundamentalmente actividades comerciales, próximas a la carretera, y locales que exigen unas dimensiones que actualmente no disponen en el interior de la ciudad. Sin embargo, en estas actividades la proximidad al núcleo, es indispensable, y por ello se ha elegido esta ubicación, muy próxima al Casco Histórico, con el convencimiento de que su puesta en marcha, impulsará la dinamización del Casco Histórico.

Por otra parte, el Polígono de El Trillar está ya consolidado por la edificación aunque carente de servicios. Su borde Norte tiene en la actualidad un límite irregular. Con la pequeña ampliación que se ha incluido a propuesta de los propietarios dispuestos a impulsar las obras de urbanización, y proceder a las cesiones pertinentes, se facilita el objetivo de la Revisión de que se redacte un Plan Especial que dote de Servicios y permita la legalización de las edificaciones existentes en este Polígono.

No se incorpora por tanto esta Recomendación, pero sí que se modifica la Ordenanza de Servicios, que es la que tienen las UE 22 y 26 para impedir expresamente el uso industrial y permitir el comercial, Servicios y usos análogos.

**3.f. En los Planos nº 6 “Ordenación del Suelo Urbano” se deberán grafiar los Entornos de Interés Cultural, cuyo expediente está incoado. Así mismo, se deberá acotar los fondos edificables y la dimensión de los patios de las manzanas calificadas como Manzana Cerrada.**

En el documento de Aprobación Provisional estaban contenidas estas determinaciones, en una serie de 27 planos a escala 1/1.000. Sin embargo, por razones prácticas la modificaciones derivadas del Acuerdo de Aprobación provisional se grafieron en una serie más reducida, de planos a escala 1/2500.

Se cumplimenta por tanto esta Prescripción, ya que en el documento de Texto Refundido se presenta de nuevo la serie de Planos a escala 1/1000, que contiene acotados los fondos edificables y la dimensión de los patios de las manzanas calificadas como Manzana Cerrada, y en los que se han grafiado los Entornos de Interés Cultural.

**3.g. Corregir los errores detectados entre el Plano 6 (F-4) antiguo y el nuevo 6.6. Se observan diferentes límites en la manzana próxima a la Plaza de Toros en el Suelo Urbanizable Sector 1.**

Se cumple esta prescripción incorporando al texto Refundido la delimitación del nuevo Plano 6.6, que es la correcta, en cumplimiento del Acuerdo de Aprobación Provisional de la Corporación municipal.

**4. Sistemas Generales. Señalar en el Plano 5.3. el uso concreto de cada uno de los diferentes Equipamientos previstos. En el Plano 5.1. se deberá poner una trama continua en las zonas verdes en él reflejadas, de la misma zona que las grafiadas en las distintas zonificaciones.**

Se cumple esta prescripción incorporando en los Planos del Texto Refundido la trama solicitada para las Zonas Verdes.

Respecto a los diferentes Equipamientos previstos, se pormenoriza su regulación en la ordenanza de Equipamientos de las Normas Urbanísticas y en el Plano 5.3 para diferenciar las siguientes zonas:

- Administrativo / cultural / religioso
- Docente
- Asistencial socio-sanitario
- Deportivo
- Mixtos

**5. Alineaciones. Acotar en los Planos de Ordenación nº 6 las nuevas Alineaciones y fijar las rasantes propuestas, o en su defecto reflejar las naturales.**

Se cumple esta prescripción incorporando en los Planos del Texto Refundido las cotas correspondientes a las nuevas Alineaciones. Con respecto a las rasantes, en los Planos a escala 1/1000 aparecen las rasantes naturales.

**6. Unidades de Actuación. Numerar las diferentes Unidades de Actuación en el Plano 5.2 "Unidades de Actuación y Ámbitos de Desarrollo". Deberá revisar la delimitación de las Unidades de Ejecución de conformidad con lo dispuesto en el artículo 99 de la L.U.A.**

Se cumple esta prescripción grafiando la numeración de las diferentes Unidades de Ejecución en el Plano 5.2.

El sentido de la Revisión de las Unidades de Ejecución se refiere a las situadas en el Paseo de la Constitución (UE-3, UE-4 y UE-5), que se encuentran en este momento en fases muy avanzadas de desarrollo, lo que hace inviable su revisión en este momento.

### **7. Sectores. Deberá grafiar de forma más clara la delimitación de los diferentes Sectores del Suelo Urbanizable Delimitado**

Se refiere esta prescripción según se desprende de la parte expositiva del Acuerdo, a la delimitación de los Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado, cuya designación se confunde con la del Suelo Urbanizable Delimitado.

Se cumplimenta esta prescripción clarificando la designación en los Planos correspondientes del Texto Refundido.

### **8.a. Informes. Cumplimiento del Informe Técnico sobre materia de Montes.**

El artículo 88 “Espacios Forestales” del Documento III (pág. 48), se reestructura diferenciándolo en dos apartados:

- 88.1 Delimitación y regulación de usos
- 88.2 Gestión de los espacios forestales.

Se modifica ICONA por Diputación General de Aragón, y Servicio Técnico de Montes del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, por Agentes de la Naturaleza de la DGA.

Respecto de los Montes de Utilidad Pública y Consorciados y la regulación de usos y mantenimiento de los mismos, las instalaciones de hogueras y asaderos y las zonas de campings y acampada, se recoge en el artículo 88, las determinaciones del Informe del Servicio Provincial de Agricultura y Medio Ambiente.

### **8.b. Informes. Cumplimiento del Informe del Departamento de Obras Públicas de la DPZ.**

Se recogen en el artículo 107 las determinaciones expuestas en el Informe del Departamento de Obras Públicas de la DPZ.

En el Plano I.2. se grafía la carretera de Ejea a Castejón de Valdejasa (VP-15) y se rotula la carretera de Ejea a Rivas con las letras CP-5.

### **8.c. Informes. Cumplimiento del Informe del Departamento de Cultura de la Diputación General de Aragón.**

Se delimita en el Plano 6 (escala 1/1000) el ámbito del BIC para el que se fija en la normativa la obligatoriedad de redacción del Plan Especial “Plaza de España”. Asimismo, se recogen en el Documento IV Catálogo las condiciones de desarrollo del citado Plan Especial, que ya figuraban en el artículo 11 de las NUR específicas.

Respecto de los Yacimientos Arqueológicos el Plano 2 contiene la localización de cada uno de los Yacimientos Arqueológicos conocidos, así como la zona de protección de 400 metros de diámetro establecida en el entorno de cada uno de ellos. Así mismo, en el Capítulo 7 del Documento IV Catálogo figura un listado completo de los Yacimientos Arqueológicos protegidos en el término municipal de Ejea de los Caballeros.

### **8.d. Informes. Cumplimiento del Informe de Estructuras Agrarias de la DGA.**

Se recogen las Recomendaciones expuestas en este Informe en el artículo 99. Actos de Edificación y usos del suelo autorizables, que regula las concesiones en el Suelo No Urbanizable Genérico.

### **8.e. Informes. Cumplimiento del Informe sobre Espacios Naturales del Servicio Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de la DGA.**

Se recogen las Recomendaciones expuestas en este Informe.

Faldas de Bardena: Se incluyen en Memoria. Se adapta la delimitación en Plano 2 incluyendo en la misma la totalidad del Monte de Utilidad Pública.

Parque de Bardenas Reales de Navarra: Se incluye en Memoria las consideraciones del Informe del Servicio Provincial.

Se incluye en Plano 2 de Clasificación de Suelo No Urbanizable la Estanca del Escorón. En las Normas Urbanísticas Específicas para cada clase de suelo se incluyen las condiciones de desarrollo del Plan Especial.

Zona cercana a la Estanca del Gancho: se incluye en el Sistema General de Espacios Verdes Recreativos. Se aporta la delimitación a escala 1/25.000 en el Plano 2 de Clasificación de Suelo No Urbanizable la Zona de Boalares-El Gancho y en el Plano 4 de entorno de Ejea Ciudad a Escala 1/10.000. En las Normas Urbanísticas Específicas para cada clase de suelo se incluyen las condiciones de desarrollo del Plan Especial.

Las referencias al servicio de recogida de basuras ya se han contemplado en el cumplimiento de prescripciones del Informe del servicio de Montes.

Las observaciones sobre protección de especies de fauna silvestre se recogen en la Memoria del Plan General, en el apartado 3.3.5 correspondiente a “espacios de interés ambiental”.

#### **8.f. Informes. Cumplimiento del Informe sobre Vías Pecuarias del Servicio Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de la DGA.**

Se recogen todas las observaciones señaladas en este Informe en el apartado 3.3.7. correspondiente a Vías Pecuarias del Documento I. Memoria.

#### **8.g. Corregir las Normas Urbanísticas y Ordenanzas en los términos expuestos en la parte explicativa del Acuerdo de Aprobación Definitiva de la CPOT.**

El informe referente a las Normativas y ordenanzas ha supuesto un esfuerzo exhaustivo y extraordinariamente pormenorizado que el Equipo Redactor agradece muy sinceramente. Se proponen en él 102 correcciones y recomendaciones que se describen a lo largo de 7 páginas de contenido muy denso en la parte explicativa del Acuerdo de Aprobación Definitiva.

La mayoría son cuestiones cuya incorporación no presenta problema alguno porque se trata de aspectos puntuales sin repercusión en el resto de los documentos del Plan, como faltas de concordancia en el articulado, carencias en las referencias a la legislación sectorial vigente, erratas o carencias en la pormenorización de algunos aspectos de la Normativa. Otros aspectos tienen una importancia mayor, y tanto unas como otras han contribuido a mejorar el texto normativo del Plan.

Se cumple esta prescripción corrigiendo todas las correcciones según se señala a continuación. Para no alargar innecesariamente este informe de contestación, no se comentan aquellas cuestiones menores que se han subsanado con correcciones directas en la Normativa.

Se señalan a continuación los cambios más relevantes de las correcciones efectuadas, aquellas recomendaciones del Informe que no se han seguido y aquellos cambios que tienen repercusión en otros Documentos del Plan como los Planos de Ordenación.

- Se incorpora en el plano 5.3 la Jerarquización de calles en el que se definen los criterios de urbanización.

- **Art.9 de las NUR específicas sobre la participación del Ayuntamiento en las cargas de urbanización:** Se aclara que esta decisión es suscrita de manera consciente y voluntaria por el Ayuntamiento para facilitar la viabilidad de las Unidades que soportan más cargas.
- **Art.13 de las NUR específicas. Sugerencia sobre delimitación en planos de las zonas 1 a 6:** No se sigue porque la zonificación, que lleva aplicándose más de 6 años no ha dado ninguna dificultad de aplicación en la práctica.
- **Art.58 de las NUR específicas. Sugerencia de redactar PE de infraestructuras en las zonas industriales de las Cooperativas de los Barrios de colonización.** Se incorpora esta sugerencia en el artículo citado para cualquier intervención en parcelas superiores a 2.500m<sup>2</sup>.
- **Art.24 de las NUR específicas. Sugerencia de unificar los dos grados de edificación intensiva:** Se acepta la corrección propuesta, con lo que desaparece la edificación intensiva de Grado 2 en todo el Plan y la Intensiva de Grado 1 pasa a llamarse simplemente intensiva.
- **Referencias al RAMINP y las medidas correctoras propuestas en los artículos 12, 17, 23, 29, 60:** Se han introducido los cambios en todos los artículos solicitados.
- **Art.46, 47 y ss. de las NUR específicas. Propuesta de unificar la vivienda pareada y la extensiva:** Se unifican las dos en una sola ordenanza que pasa a denominarse extensiva. Esto supone la desaparición de los artículos 46 a 51 de vivienda pareada, la red denominación de todos los artículos siguientes y las referencias a los mismos y ligeras modificaciones en los artículos 40 a 45 sobre vivienda extensiva para reflejar las particularidades de los pueblos de colonización que se contenían en la ordenanza de pareada.
- **Art.18 y ss. de las NUR específicas. Manzanas cerradas con frente mínimo de 3 metros y de menos de 14m de patio sin fondo edificable insuficiente:** Se amplía el frente mínimo a 6 metros. Respecto a los patios y los fondos, se comparte el criterio expresado en el informe de que existen muchas excepciones. Precisamente por eso se define pormenorizadamente el fondo de manzanas y de patios, con lo que la ordenación queda clara excepto la manzana entre Prolongación de Pº del Muro y c/ Martín Blesa, que se cambia a intensiva por ser imposible el cumplimiento de las condiciones de patio con la geometría de la manzana.
- **Art.4 de las NUR específicas. Reservas de VPO:** En la UE 21 parte del suelo es de titularidad municipal. En las unidades 10 y 11 se está negociando la cesión de la CHE al Ayuntamiento. Se condiciona el porcentaje del 50% de VPO a que se produzca efectivamente la cesión al Ayuntamiento. En caso contrario se limita al 20%.
- **Art. 81 de las NUR específicas. Obligaciones. Se recuerda la obligatoriedad de los Módulos de reserva del Reglamento de Planeamiento:** Los indicados en el Reglamento de Planeamiento y en la LUA son, en los dos casos, módulos mínimos. Para los sectores delimitados en el Plan General, la superficie de reserva la LUA es en general superior y la distribución de usos más indicada que la del Reglamento de Planeamiento, por lo que en el Plan se han adoptado valores ligeramente superiores a los mínimos exigidos. Esta decisión tiene la ventaja añadida de la facilidad de gestión, al estar el Plan adaptado desde inicio a los nuevos módulos que entrarán en vigor con el desarrollo reglamentario de la Ley.

- **Art. 83 Suelo Urbanizable delimitado y no delimitado:** Se sustituye en los planos y el resto del Plan, el término “sectorizado” por el más correcto “delimitado” para referirse a los suelos urbanizables.
- **Art. 88 y 92 Plana Negra y Lagunazo de Moncayuelo:** Se recoge todo lo referente a estos espacios Naturales protegidos, incluida su delimitación, que se ve de esta forma ampliada, según se contiene en las Normas Subsidiarias Provinciales. Se refleja en los planos 2 y 3 y en la Normativa correspondiente.
- **Art. 32 de las Ordenanzas:** Se suprimen como Obras menores las cabañas, cobertizos y demoliciones.



### 3. CONCLUSIONES

Como consecuencia de la Aprobación Definitiva del Plan General y del cumplimiento de prescripciones contenidas en el mismo, se presenta ante el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros y la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio este Informe Técnico que contiene la justificación del cumplimiento de las mismas.

Junto con este Informe Técnico se adjunta el Texto Refundido completo de la totalidad del Plan General de Ordenación Urbana junto con un CD que contiene la totalidad de la información en formato PDF inmodificable para facilitar su consulta y difusión de manera económica.

Esta documentación se presenta ante el Ayuntamiento de Ejea para que sea recibida, aprobada si procede, y que, una vez diligenciada convenientemente, sea presentada a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio para la aceptación del cumplimiento de prescripciones si así lo estima conveniente y posteriormente al Boletín Oficial de Aragón para la publicación de aquella documentación que sea preceptiva.

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 12 de Octubre de 2000

Por el Equipo Redactor:

Teófilo Martín Sáenz  
*Arquitecto*

Pablo de la Cal Nicolás  
*Arquitecto*

Gerardo Molpeceres López  
*Arquitecto*

Ignacio Pemán Gavín  
*Abogado*

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
de EJE A DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)**

**Cumplimiento de prescripciones**

según el Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Comisión de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 19 de Julio de 2000. Expdte COT 2000/056

**INFORME TÉCNICO - OCTUBRE 2000**