

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

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EJEA DE LOS CABALLEROS RELATIVA AL SECTOR 6 "VALDEFERRÍN ESTE" DE DICHO PLAN GENERAL.

FECHA: Abril 2005

PROMOTOR: M.I. Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros

REDACTOR:



C/Río Ebro, local 11-50600-EJEA DE LOS CABALLEROS
(Zaragoza)
Tel 976 67 70 06
e-mail: I2ingenieria@infonegocio.com

INDICE

1. 1.1 INTRODUCCIÓN
1. 1.2 EQUIPO REDACTOR

2. MODIFICACIÓN DEL ÁMBITO DE DESARROLLO: SECTOR 6 "VALDEFERRÍN ESTE"
 - 2.1 JUSTIFICACIÓN
 - 2.2 NORMATIVA
 - 2.3 REDACCIÓN P.G.O.U. VIGENTE
 - 2.4 PROPUESTA MODIFICACIÓN

3. CONCLUSIÓN

4. ANEXO: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 - FICHA SECTOR S-6 DEL P.G.O.U. VIGENTE
 - FICHA SECTOR S-6 PROPUESTA

1- 1.1 INTRODUCCIÓN. 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 (C.P.O.T.), celebrada el día 19 de julio de 2000.

La C.P.O.T., 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 P.G.O.U. 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.

Actualmente se está tramitando el Documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros "Conjunto de cambios puntuales que afectan al texto normativo a ámbitos de desarrollo y al catálogo del Plan General", a falta de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

El presente documento tiene por objeto exponer la modificación de aspectos en el Sector 6 "Valdeferrín Este" delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros, en aras de la seguridad en lo relativo al tráfico y el acceso al Polígono Industrial de Valdeferrín, y de una mejor conexión y articulación de las diferentes partes de dicho polígono industrial, que se han desarrollado en diferentes y sucesivas fases, incluyendo los desarrollos del sector 5 y la posible ampliación de la Cooperativa Virgen de la Oliva, Sector 6 (objeto de esta modificación) y Sector 7.

La modificación propuesta se plantea según el siguiente esquema:

- a) Justificación
- b) Redacción del P.G.O.U. vigente
- c) Propuesta de Modificación

1.2 EQUIPO REDACTOR.

El Equipo Técnico Redactor de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana relativo al Sector 6 "Valdeferrín Este" está compuesto por un despacho multidisciplinar, L2 INGENIERÍA, quienes manifiestan no estar sujetos a ninguna incompatibilidad para la elaboración de este documento.

2- MODIFICACIÓN DEL SECTOR S-6

2.1 JUSTIFICACIÓN

En el Sector 6 "Valdeferrín Este" del Polígono Industrial de Valdeferrín, se plantean problemas y necesidades.

Por un lado y en relación a los problemas, encontramos en el sector objeto de este documento un acceso existente inadecuado y peligroso, un terreno que se ha venido utilizando como depósito de gravas y materiales diversos, una escorrentía de agua en su lado este y diferencias de cota en diversos puntos del mismo.

En lo referente a las necesidades, se plantea tanto por parte de los usuarios como del Ayuntamiento, la conveniencia de la existencia de un vial de servicio, paralelo a la carretera de Tudela, que conecte las diferentes fases del Polígono en cuestión.

Así, tras las consultas pertinentes y el estudio del sector en los aspectos anteriormente comentados, se procede a reflejar en los sucesivos apartados y los respectivos planos las conclusiones y decisiones adoptadas.

Una de las primeras decisiones adoptadas es el desplazamiento a la parte oeste del Sector 6, del vial propuesto al este del mismo, en la correspondiente ficha del actual Plan General, y la creación del nuevo acceso al polígono desde la carretera de Tudela. Las razones para dicho desplazamiento son dos: la previsión de la futura necesidad de ampliación de las instalaciones de la Cooperativa Virgen de la Oliva, que actualmente ocupa el sector contiguo (Sector 5), al objeto de evitar que resultaran dichas instalaciones divididas por un vial que sería del polígono; y la articulación de una manera más racional de los sectores a desarrollar y el polígono ya consolidado, en cuanto a todo tipo de infraestructuras e incluso pensando en la conexión con la futura variante de Ejea.

En cuanto al nuevo acceso, se ha consultado su ubicación y diseño al Servicio Provincial de carreteras, que lo condiciona a la eliminación del acceso utilizado actualmente. Dicho Servicio Provincial elaborará posteriormente el correspondiente informe.

La modificación de la situación del vial, al este de sector según el Plan General, y propuesto al oeste del mismo sector según este documento, se justifica por el carácter orientativo de la ordenación que figura en la ficha perteneciente al P.G.O.U. vigente y porque se mantiene un vial de 25 metros de anchura que continuará el contemplado en el Sector 7.

Se incluye en la ordenación propuesta el "vial de servicio" que como se ha dicho permitirá la conexión de las diferentes fases del polígono en la zona inmediata a la carretera de Tudela, de forma paralela a la misma, constituyendo esta dotación un ahorro en el tiempo que se habría de invertir en desplazamientos.

Se mantiene la ubicación de la cesión de Equipamientos al límite sur del sector, en encuentro con el Sector 7.

La cesión de zonas verdes se dispone, tal y como establece la ficha, en el borde de la carretera de Tudela y el vial de servicio, y también, con carácter lineal junto al viario propuesto al oeste del sector.

Se completa este documento con el resto de documentación escrita, la ficha del Sector 6 obrante en el Plan General vigente y la que se propone con la superficie según medición realizada, y los planos correspondientes. En la presente documentación se puede apreciar que no se minoran las superficies de cesión, tanto en lo referente a espacios verdes como a equipamientos, viales y plazas de aparcamiento.

2.2 NORMATIVA

Se ha tenido en cuenta, para la redacción de este documento:

- Plan General de Ordenación Urbana vigente en Ejea de los Caballeros.
- Artículos 73 y 50 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística del Gobierno de Aragón y el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla

2.3 REDACCIÓN DE LA FICHA SEGÚN EL PLAN GENERAL VIGENTE

A continuación, se adjunta la ficha del Sector 6, según el actual Plan General de Ordenación Urbana en Ejea de los Caballeros.

2.4 REDACCIÓN DE LA FICHA SEGÚN LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

A continuación, se adjunta la ficha del Sector 6 propuesta para su valoración y aprobación si procede.

Sector 6

Valdeferrín Este

CARACTERÍSTICAS GENERALES

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| Superficie aproximada del Sector: | 59.453,07 m ² |
| Uso Global: | Industrial |
| Zonificación: | Industrial |

APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y MÓDULOS DE RESERVA

| | | |
|-------|--|------------------------------------|
| | Techo máximo edificable: | |
| I | 0,55m ² techo/m ² de sector | (32.699,19 m ² techo I) |
| | Superficie máxima de Parcela neta en el Sector: | |
| I | 0,55m ² parcela/m ² de sector | (32.699,19 m ² techo I) |
| <hr/> | | |
| | Cesión Zonas Verdes: | |
| | 0,10m ² /m ² de sector | (5.945,31 m ² techo I) |
| | Cesión Equipamientos: | |
| | 0,04m ² /m ² de sector | (2.378,12 m ² techo I) |
| | Plazas de aparcamiento totales: | |
| | 1 plaza por cada 100 m ² de techo Industrial: | (327 plazas) |
| | Mínimo número de plazas en la vía pública: | |
| | 1 plaza de cada 4 plazas de aparcamiento | (82 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:1,0000

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

0,40931 m² techo uso semiintensivo /m² sector

| Uso y Tipología | Distribución del Techo Edificable | | | Verificación aprovechamiento subjetivo | |
|-----------------|---|--------|-----------|--|-----------|
| | Total | Cesión | AS IP | Cf. Uso | ASUTC |
| Industrial | 32.699,19 | 253 | 32.446,19 | 0,75 | 24.335 |
| Total | | | | | 59.453,07 |
| | | | | | 24.335 |
| | | | | | 0,40931 |
| AS UTC | Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característico | | | | |
| AS IP | Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio | | | | |

OTRAS CONDICIONES

Plazo de ejecución: 8 años. El Plan Parcial

La ordenación propuesta es orientativa para la redacción del Plan Parcial, que podrá dividir el Sector en varios subsectores para la ejecución por fases y contemplará la compatibilidad de la edificación existente. En particular, el límite de la alineación de la zonificación industrial, tiene el carácter de máximo, y en el interior del mismo deberá incluirse las cesiones de zonas verdes, los equipamientos y las calles necesarias para acceso a las parcelas según la parcelación que se proponga. La conexión Sur con el Trazado diario de Valdeferrín que atraviesa Suelo Urbano no se carga al Sector. Se prevé su ejecución por expropiación a cargo del Ayuntamiento.

Son vinculantes los siguientes aspectos:

- Trazado del vial Oeste con 25 mts de anchura en continuidad con el vial contemplado en el Sector 7.
- La cesión de Equipamientos se realizará en el límite Sur del Sector, en el encuentro con el Sector 7.
- La cesión de Zonas Verdes se realizará preferiblemente en el borde con la carretera de Tudela y en el viario al Oeste del Sector, con carácter lineal, formalizando un paseo

3- CONCLUSIÓN

Se considera que la documentación aportada describe suficientemente la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Ejea de los Caballeros, concerniente al Sector S-6 del Plan General mencionado, así como la información y criterios que han servido para definirla. Se somete pues a la consideración del M.I. Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, para que si procede, la tramite hasta su aprobación definitiva.

4- ANEXO : DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- FICHA SECTOR S-6 DEL P.G.O.U. VIGENTE
- FICHA SECTOR S-6 PROPUESTA

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos,

D. Jesús Lázaro Hortal Puentes
Colegiado nº 16899

ANEXO: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
