

## **0. INDICE**

### **1. INTRODUCCION**

---

#### **1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO**

#### **1.2 ENCARGO, EQUIPO REDACTOR Y BASES DOCUMENTALES**

#### **1.3 PROCESO DE APROBACION Y MODIFICACIONES INCORPORADAS**

#### **1.4 DOCUMENTACION AFECTADA POR LA MODIFICACION**

### **2. INFORMACION URBANISTICA**

---

#### **2.1 TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACION**

#### **2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

#### **2.3 CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

#### **2.4 SERVICIOS URBANISTICOS EXISTENTES**

#### **2.5 EDIFICACIONES Y USOS ACTUALES**

### **3. PROPUESTA DE MODIFICACION**

---

#### **3.1 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**

#### **3.2 DOCUMENTACION QUE SE MODIFICA**

#### **3.3 NUEVAS DETERMINACIONES DEL PGOU**

3.3.1 NUR ESPECIFICAS: Art. 58 a 62 NORMATIVA INDUSTRIAL

3.3.2 NUR ESPECIFICAS: Art. 75 OBLIGACIONES EN SUELO URBANIZABLE

3.3.3 NUR ESPECIFICAS: Art. 83 SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

3.3.4 NUR ESPECIFICAS: Art. 99 SNU: USOS DE SUELO AUTORIZABLES

3.3.5 ORDENANZAS GENERALES: Art. 44 SANEAMIENTO

#### **3.4 CUADROS NUMERICOS**

### **4. CONCLUSION**

---

## **A ANEXOS**

---

### **A.1 LISTADO MUNICIPAL DE EMPRESAS QUE HAN SOLICITADO LA INSTALACION**

### **A.2 FOTOGRAFIAS AÉREAS DEL AMBITO QUE SE MODIFICA**

### **A.3 NUEVAS FICHAS DE SECTORES**

## 1. INTRODUCCION

### 1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO

La revisión del PGOU de Ejea de los Caballeros fue aprobada definitivamente con prescripciones en sesión de la Comisión provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, celebrada el 19 de Julio de 2000. Posteriormente el 1 de Marzo de 2001 se dieron por subsanadas las prescripciones y se ordenó la publicación del Texto Refundido.

Posteriormente fueron aprobadas varias modificaciones puntuales y planes parciales de uso industrial, que se sintetizan en el cuadro siguiente:

#### *1.1. Modificaciones puntuales y planes parciales de desarrollo del PGOU'2000.*

Denominación abreviada Redactor / Fecha visado	Estado de tramitación Fecha	Observaciones
MODIFICACIONES PUNTUALES		
<b>Zona de servicios carretera de Erla</b> Javier Bosch / 7-06-2001	Apr. Definitiva 5-11-2001 BOP 30-11-2001	Corrección de un viario
<b>Sector 1 "Huerta de Luchán"</b> Pablo de la Cal	Apr. Definitiva 7-01-2002 BOP 28-01-2002	
<b>Polígono Trillar UE-24</b>	CPOTZ 4-04-2002 BOA 5-06-2002	Informe favorable
<b>Ampliación Valdeferrín Oeste Sector 8</b> Jesús Marín ICCP	Apr. Definitiva 7-10-2002 BOP 26-10-2002	
<b>Delimitación UE-29</b> Pablo de la Cal / 28-01-2002	Apr. Definitiva 8-05-2003 BOP 28-05-2003	
<b>Art. 58 Normas Urbanísticas</b>	Apr. Definitiva 6-10-2004 BOP 25-10-2004	
<b>Normas, catálogo y ámbitos</b> Pablo de la Cal e Ignacio Pemán / 1-07-2004	Apr. Definitiva 6-04-2005 BOP 5-05-2005	Ord. G Arts. 28, 34, 40 Ord. E Art. 15
<b>UE-27 c/ Concordia</b>	CPOTZ 26-07-2005 BOP 19-01-2006	Informe desfavorable
<b>Valdeferrín Oeste Sector 6</b>	Apr. Definitiva 1-02-2006 BOP 6-03-2006	Cambio de vial
PLANES PARCIALES DE USO INDUSTRIAL		
<b>Sector 8 Valdeferrín Oeste</b> Jesús Marín ICCP	Apr. Definitiva 7-10-2002 BOP 7-11-2002	
<b>Sector 6 Valdeferrín Este</b>	Apr. Inicial 1-02-2006 BOP 23-02-2006	

Fuente: BOP / BOA / COAA

La modificación que tiene más importancia por su relación con la presente fue la reclasificación como suelo industrial del Sector 8 (Valdeferrín Oeste), con una superficie bruta de 127 has y se desarrolló mediante un Plan Parcial, encontrándose, en este momento en fase de redacción su urbanización.

La experiencia de estos seis años de aplicación del Plan General ha puesto de manifiesto la **dificultad de encontrar ubicación** adecuada para **empresas especiales** con gran demanda de ocupación de suelo, y una actividad de carácter "sucio" difícil de integrar con las naves industriales tradicionales, como empresas de transformación de áridos, plantas de prefabricados y pretensados, empresas de desguace, chatarrerías, actividades de reciclaje de residuos y otras actividades similares.

Su ubicación en Valdeferrín o en su ampliación se ha demostrado inviable por la estructura parcelaria, los altos costes de parcela neta resultante, y los perjuicios que estas empresas de carácter "sucio" causan a las actividades ya implantadas en el polígono.

Estas dificultades han producido una proliferación de **peticiones de autorización en suelo no urbanizable** por razones de interés público, al amparo del artículo 24 de la LUA. Sin embargo tampoco esta vía resulta adecuada, porque genera la aparición aleatoria de actividades de bastante envergadura en suelos no urbanizables que no siempre son los más adecuados, dado que el impacto visual se acentúa por la dispersión y la falta de optimización de las infraestructuras.

Las iniciativas particulares, basadas en razones de oportunidad y condicionadas por la propiedad a la que pueden acceder, son defendidas con argumentos legítimos de generación de empleo y dinamización de la actividad económica que el Ayuntamiento comparte, pero que desea implantar en una localización adecuada.

Por otra parte, las sucesivas fases de redacción del **proyecto constructivo de la variante** han dificultado hasta ahora la ordenación en el eje de Gallur y el enlace con la carretera de Castejón, pero la presentación del definitivo proyecto constructivo y su licitación han venido a clarificar la situación y permiten ahora la ordenación de la zona con criterios coherentes con los de la Dirección General de Carreteras.

Por este motivo el Ayuntamiento impulsa la presente modificación que tiene por objeto la reestructuración urbanística de todo el entorno de la carretera de Castejón a la carretera de Gallur, con la nueva clasificación de los siguientes suelos:

- Sector SU-3 de suelo urbano no consolidado 4,63 has
- Sector S9 de suelo urbanizable delimitado para uso industrial (S9) 83,25 has
- Reserva del resto del ámbito (SUND INDUSTRIAL CTRA GALLUR), 90,55 has

Además se incluye en la modificación la creación de una ordenanza industrial adecuada a este tipo de actividades y el retoque del sector SU-2 existente en su conexión con el SU-3 para garantizar la coherencia en la ordenación de toda esta zona. Así mismo, como acertadamente ha prescrito la CPOT en su acuerdo de aprobación, se modifica la normativa de Suelo No Urbanizable, para limitar este tipo de usos en coherencia con el objeto de la modificación de que se asienten en el nuevo polígono.

## **1.2 ENCARGO, EQUIPO REDACTOR Y BASES DOCUMENTALES**

---

La presente modificación ha sido encargada por el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros al equipo que se describe a continuación, coordinado por el arquitecto Gerardo Molpeceres.

Los profesionales que componen el Equipo Redactor del presente documento son los arquitectos Gerardo Molpeceres López, Monserrat Abad Lavilla e Ignacio de Rosendo Klecker.

## **BASES CARTOGRÁFICAS UTILIZADAS**

- PGOU 2000 en soporte digital a escala 1/1000
- Suelo urbano DGA a escala 1/1000
- Suelo no urbanizable IGN del PGOU a escala 1/25.000  
Base digital del Instituto Geográfico Nacional a escala 1/25.000 correspondiente al sector sureste del Municipio entre la carretera de Erla y el río Arba de Luesia. Hojas 283 SO, 284 NE y 284 NO.
- Suelo no urbanizable DGA vuelo Bárdena PGOU 1/5.000  
Parcelario aparente en soporte digital a escala 1/5.000 de la zona de regadío Bárdenas I, facilitado por el Servicio de Cartografía del Dpto. de Ordenación del Territorio de la D.G.A.
- Suelo rústico. Base catastral de propiedades municipales a escala 1/5.000. Servicio de Montes Ayuntamiento de Ejea.

## **PLANES, PROYECTOS Y PROGRAMAS CONSULTADOS**

- Proyecto de la variante de Ejea V-250-Z elaborado por la DGA (Marzo 2006) y en estos momentos en fase de licitación de la obra.
- Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros 2000.
- Modificación puntual del PGOU y Plan Parcial de suelo industrial del sector 8 (Valdeferrín Oeste 4ª Fase)
- Estudios municipales sobre delimitación y fases de ampliación del vertedero municipal. Servicio de Montes. Ayuntamiento de Ejea. 2006
- Anteproyectos y estudios previos de implantación de HORCONA y otras empresas

### **1.3 PROCESO DE APROBACION Y MODIFICACIONES INCORPORADAS**

---

A lo largo del proceso de aprobación, la presente modificación del PGOU ha sido informada por distintos departamentos de la administración (Instituto Aragonés del Agua y Dirección General de Carreteras) y por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, que han introducido prescripciones en su tramitación que se incluyen en el presente Texto Refundido. Así mismo, el Ayuntamiento, de oficio, ha solicitado ligeras modificaciones en las determinaciones de la modificación, como resultado del tiempo transcurrido desde la aprobación inicial y de las conversaciones con las empresas interesadas en instalarse en el Polígono, que se incorporan igualmente en el presente texto refundido.

#### *Instituto Aragonés del Agua*

En su informe de fecha 14 de Julio de 2006 el Instituto Aragonés del Agua, impuso prescripciones referentes al trazado y condiciones de las infraestructuras de saneamiento, por lo que se incorporaron las siguientes determinaciones en los documentos del P.G.O.U:

- Sistema de depuración y características de la red: Se define en el apartado 3.1 de la memoria.
- Prohibición de incorporar aguas parásitas: Se incorpora en el art. 44 de las ORDENEZAS GENERALES del P.G.O.U. de Ejea, en el que se regulan las condiciones del saneamiento en las obras de urbanización.
- Características de la depuración en áreas industriales (depuración previa y arqueta de control de vertidos): Se incorpora en el art. 44 de las ORDENANZAS GENERALES, al que ya se ha hecho referencia.
- Cargas urbanísticas - canon de vertido: Se incorpora en el art. 75 de las NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS del P.G.O.U. de Ejea, que regula las obligaciones en suelos urbanizables.
- Referencia al reglamento de vertidos en redes municipales y al Plan Aragonés de Saneamiento: Se incluye en el art. 44 de las ORDENANZAS GENERALES.

#### *Dirección General de carreteras*

En su informe de fecha 3 de Octubre de 2006, la Dirección General de carreteras impuso prescripciones referentes a las condiciones de trazado y conexiones de la red viaria del polígono a la carretera autonómica A-127, por lo que se modifican las siguientes determinaciones en el presente texto refundido:

- Acceso al sur del polígono: Se sustituye la glorieta a nivel propuesta en la modificación del P.G.O.U. por carriles de desaceleración en la entrada desde Zaragoza y aceleración en la salida hacia la variante. Se contempla, además la construcción de un paso a distinto nivel mediante el diseño que se concretará en fases posteriores, de una estructura sobre la carretera A-127 que permita la continuidad del tráfico hasta la glorieta de inicio de la variante y la realización de todas las maniobras necesarias con toda seguridad.
- Glorieta de acceso a la variante. Se prevé en el P.G.O.U. un radio interior de 40 metros.
- Acceso a carretera de Castejón: Se elimina la pequeña glorieta desde la A-127 prevista en el vigente P.G.O.U. y se le da acceso desde la glorieta de inicio de la variante.
- Se grafía la propuesta remitida en el informe para modificación de la glorieta de la A-127, que pasa a situarse en la intersección de la variante con la A-125, en una posición más favorable para la gestión del tráfico procedente del Polígono Valdeferrín.

Se plasman estas nuevas determinaciones en los siguientes documentos del TR del P.G.O.U. que se anejan:

- Plano 4: Ordenación / Entorno de Ejea. Clasificación de suelo.
- Plano 15.2: Ordenación / Polígono carretera de Castejón
- Memoria justificativa / Apartado de infraestructura viaria
- Normas urbanísticas / Ficha del SECTOR 9 Polígono Ctra de Castejón

#### *Modificaciones municipales de oficio*

A lo largo del proceso de aprobación, el Ayuntamiento de Ejea ha solicitado las siguientes rectificaciones que se incorporan en el presente texto refundido:

- Regularización del límite Sur del Polígono incluyendo el barranco y adaptándolo a los caminos existentes, con exclusión de media parcela situada en el vértice sur del Polígono más cercano a la carretera por haberse autorizado con anterioridad a la aprobación inicial una instalación ganadera en dicha parcela.

- Adaptación de la normativa para dar cabida a instalaciones de reciclaje que demandan tamaños de parcela grandes, pero que necesitan una superficie construida importante porque realizan la actividad de reciclaje a cubierto para evitar la contaminación de las aguas pluviales.

#### *Comisión Provincial de Ordenación del Territorio*

En su acuerdo de fecha 2 de Mayo de 2007, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio impuso las siguientes prescripciones referentes al tamaño del polígono, al ajuste del mismo a las necesidades reales de suelo industrial, a la coherencia de la normativa de suelo no urbanizable con los objetivos de la modificación del polígono y a las reservas de suelo para zonas verdes en el suelo no consolidado SU-3, que se incorporan en el presente texto refundido:

- Aportar justificación clara de la necesidad real de clasificación de suelo delimitado.
- Prever un desarrollo progresivo del Polígono, en función de las necesidades y demanda real existente en cada momento, clasificando un primer sector como suelo urbanizable delimitado y dejando el resto como reserva de suelo urbanizable no delimitado, dado que el tamaño total de 176 hectáreas que tiene el ámbito se considera excesivo para un solo sector. Debe condicionarse el desarrollo del suelo de reserva a la puesta en funcionamiento efectiva del sector anteriormente delimitado.
- Modificar la normativa del suelo no urbanizable para limitar este tipo los usos previstos en el polígono en coherencia con el objeto de la modificación de que se asienten en el nuevo polígono.

### **1.4 DOCUMENTACION AFECTADA POR LA MODIFICACION**

La modificación afecta a los planos de clasificación de suelo no urbanizable, a los de ordenación de Ejea Ciudad, y a los de estructura urbana y ámbitos de gestión y desarrollo. También supone modificación en el anexo de FICHAS de las Normas Urbanísticas específicas y un añadido de una nueva zonificación industrial que se denomina I2.

Igualmente se modifica, por prescripción del Instituto Aragonés del Agua, los artículos 44 de las ORDENANZAS GENERALES y 75 de las NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS en los que se regulan las condiciones y obligaciones relacionadas con el saneamiento en zonas industriales. Por prescripción de la CPOT, se modifica el artículo 99 de las NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS, que regula las construcciones sujetas a autorización especial por razón de interés público para impedir en SNU los usos que deben implantarse en el nuevo polígono. También se modifica el artículo que regula las condiciones de desarrollo del SUND.

Las modificaciones se circunscriben al ámbito de la carretera de Castejón, sin que haya alteración de ninguna clase en el resto de los ámbitos del PGOU. No obstante, y aunque no tiene que ver con la presente modificación, se ha recogido en los planos de estructura urbanística junto con el nuevo sector 9, la ampliación de Valdeferrin definitivamente aprobada (Sector 8) y el trazado del proyecto constructivo de la variante, que permita al Ayuntamiento una visión global de la transformación de la estructura urbanística que suponen estos tres proyectos.

## **2. INFORMACION URBANISTICA**

### **2.1 TERRENOS OBJETO DE LA MODIFICACION**

Los terrenos objeto de la modificación se encuentran situados entre la carretera de Gallur y la de Castejón, y también al Norte de ésta, en continuidad con la zona de servicios proyectada por el Plan General vigente.

Los terrenos tienen una suave pendiente hacia el Sur y hacia el Oeste, sin que existan elementos orográficos relevantes.

La primera zona, situada entre las dos carreteras está ocupada por campos de cultivo de regadío. También existen algunas actividades productivas como chatarrerías que se piensa reubicar, en mejores condiciones de las que están actualmente, pero con una ubicación bastante parecida y un tamaño de parcela mayor que les permita su modernización.

En la segunda zona, al norte de la carretera de Castejón predominan los terrenos de baldío. En dirección a Castejón se encuentra pasado el desvío la planta de hormigones y áridos de Horcona y más adelante el camino del vertedero comarcal.

Se trata de un paisaje de escaso interés, que se considera idóneo para este tipo de actividades industriales, por su escaso impacto visual.

La carretera de Castejón está más alta que la de Gallur, expuesta visualmente desde la entrada de Ejea. Este es un aspecto que se ha tomado en consideración a la hora de diseñar la modificación del Plan General.

### **2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

La mayor parte de la propiedad es comunal del Ayuntamiento de Ejea, principalmente las zonas incluidas en las fases orientativas nº 1 y 2, correspondientes al sector 9 de Suelo Urbanizable Delimitado que va a desarrollarse en primer lugar. Están situadas en ambos márgenes de la carretera de Castejón. Las propiedades comunales son cultivadas por "llevadores", personas con los que el ayuntamiento ha acordado un régimen de funcionamiento determinado.

La fase nº 3, correspondiente al suelo urbanizable no delimitado de reserva está situada en la carretera de Gallur. En ella predominan las propiedades particulares, aunque existen también propiedades municipales. Se ha considerado imprescindible la inclusión de este ámbito, pese a la heterogeneidad en la estructura de la propiedad para conseguir una ordenación global coherente, con una estructura urbanística ordenada desde el PGOU que evite el crecimiento en mancha de aceite hacia la carretera de Gallur que habría supuesto una delimitación basada exclusivamente en criterios de propiedad.

## **2.3 CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

---

El ámbito que se modifica está clasificado en el PGOU vigente como **suelo no urbanizable genérico**. A través de la modificación se reclasifica una parte con 83,25 has de superficie como suelo urbanizable delimitado industrial (Sector 9), otra zona de 90,55 has de superficie como SUND industrial (Ctra Gallur) y la zona actualmente ocupada por Horcona, con una superficie de 4,63 has, como Suelo Urbano no consolidado para uso industrial.

Al norte del ámbito modificado se mantiene la clasificación vigente de suelo urbano no consolidado destinado a servicios.

## **2.4 SERVICIOS URBANÍSTICOS EXISTENTES**

---

El ámbito no dispone de servicios urbanísticos. Por la carretera de Castejón discurre una tubería de polietileno de 90 para alimentar al vertedero. El saneamiento municipal más cercano se encuentra en el cementerio, donde discurre una tubería de desagüe en sentido hacia la Llana.

Ninguna de estas dos redes se considera adecuada para el desarrollo del polígono, que deberá costear sus propias conexiones a la red municipal o el saneamiento autónomo en su caso.

La infraestructura viaria va a sufrir una importante transformación con la construcción de la variante, cuya obra se encuentra en licitación en este momento. Esta obra no altera la situación actual de la carretera de Gallur, salvo en el arranque de la variante que se realiza mediante una rotonda completa que distribuye el tráfico que llega desde Gallur en sentido a la variante y a Ejea.

La rotonda está situada antes de llegar al cruce de la carretera de Castejón, que no va a sufrir afección ninguna. El Plan General vigente preveía una nueva rotonda en dicha intersección. Esta previsión se mantiene, sin que afecte al desarrollo del polígono previsto.

## **2.5 EDIFICACIONES Y USOS ACTUALES**

---

El ámbito está en su mayor parte libre de construcciones aunque existen, como se ha señalado, algunas actividades productivas dedicadas al tratamiento de residuos y chatarras y también algunas construcciones de carácter agrario.

Dado el tamaño del polígono, las construcciones existentes no tienen una entidad excesiva. Las determinaciones de esta modificación y el trazado orientativo propuesto se han estudiado para no producir afección alguna a las mismas.

### 3. PROPUESTA DE MODIFICACION

#### 3.1 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN Y JUSTIFICACION PORMENORIZADA

##### *Descripción general*

La modificación consiste globalmente en la transformación de un ámbito de 174 has, de propiedad mayoritariamente comunal, que pasan de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable delimitado de uso industrial. También incluye la modificación una reclasificación de suelo de 4,63 has que pasan de suelo no urbanizable genérico a suelo urbano no consolidado de uso industrial

El destino de este suelo es albergar **empresas especiales** con gran demanda de ocupación de suelo, y una actividad de carácter "sucio" difícil de integrar con las naves industriales tradicionales, como empresas de transformación de áridos, plantas de prefabricados y pretensados, empresas de desguace, chatarrerías, actividades de reciclaje de residuos y otras actividades similares.

Esta modificación se puede desglosar en los siguientes aspectos parciales, enumerados por orden de importancia:

- La delimitación de un solo sector de suelo urbanizable industrial S9 de 83,25 has, que deberá desarrollarse mediante un único Plan Parcial, en el que se contemplarán las sucesivas fases y unidades de ejecución.
- La reserva del resto del ámbito (SUND INDUSTRIAL CTRA GALLUR), de 90,55 has como suelo para desarrollo futuro industrial, con unas condiciones de enlace y conexión con el Sector 9 que garantizan su funcionamiento conjunto en el futuro.
- La definición de una nueva zonificación industrial en las Normas Urbanísticas, denominada I2, tamaño de parcela mínima más grande y con menor edificabilidad y ocupación, que será de aplicación en el desarrollo del sector 9 y del SUND.
- La delimitación de un sector de suelo no consolidado SU-3 (Horcona) de 4has de superficie, para uso industrial.
- Un ligero retoque en las alineaciones del sector SU-2 ya existente y situado al Norte del nuevo SU-3, para garantizar coherencia con las nuevas delimitaciones. Este sector está todavía pendiente de desarrollo.

##### *Justificación de la delimitación y los usos.*

La delimitación del nuevo sector se justifica por la **especial naturaleza de ciertas actividades** industriales. En concreto se trata de empresas con demandas de parcela neta entre 20.000 y 100.000 m<sup>2</sup>, difíciles de ubicar en la estructura parcelaria de Valdeferrín, pero que no pueden garantizar tejidos industriales autónomos eficientes, como sucedería con industrias de mayor tamaño. Esta demanda de parcela viene asociada a procesos de fabricación en espacios abiertos, donde se realizan labores de clasificación, transformación y almacenaje.

Tampoco resulta adecuado para estas actividades la **autorización en suelo no urbanizable** por razones de interés social, porque vienen generando problemas visuales, de colmatación del territorio mediante actuaciones industriales dispersas y conflictos de uso con

las actividades agrarias y ganaderas, tal y como se ha expuesto en el apartado de antecedentes.

Además el Ayuntamiento desea especializar cada uno de los polígonos en un tipo de actividades determinadas, evitando en el asentamiento de naves convencionales de pequeño tamaño o de naves-nido en la carretera de Castejón, que se reserva para estas empresas especiales.

Por estos motivos la edificabilidad y ocupación sobre parcela neta debe ser mucho menor que en los polígonos tradicionales como Valdeferrín, mientras que el tamaño de parcela mínima deberá ser mayor.

En cuanto a **la superficie del polígono**, se adjunta el listado de empresas que han mostrado interés por estar presentes en el polígono, con una superficie total de 50has de parcela neta, dado que la parcela neta resultante no puede sobrepasar el 70% del sector según la ficha de éste, la superficie bruta debe ser superior a 70has.

Inicialmente se contempló una superficie mucho mayor de 178 has, pero por prescripción de la CPOT se han clasificado 83,25 has como suelo delimitado industrial, más ajustado a las necesidades reales en este momento y se ha dejado como SUND industrial de reserva una superficie de 90,55 has, con las determinaciones de estructura urbanística necesarias para garantizar la coherencia en la ordenación de todo el ámbito.

En la delimitación de este texto refundido se ha regularizado el límite Sur del Polígono, que en la versión inicialmente aprobada presentaba un trazado rectilíneo no adaptado a la situación topográfica y al barranco existente. Se ha incluido el barranco para ubicar en él una zona verde y facilitar el trazado del emisario y se ha adaptado la delimitación a los caminos existentes, con exclusión de media parcela situada en el vértice sur del Polígono más cercano a la carretera por haberse autorizado con anterioridad a la aprobación inicial una instalación ganadera en dicha parcela.

#### *Asignación de usos globales e intensidades*

La edificabilidad global del sector 9 no superará **0,24** m<sup>2</sup> de techo industrial por m<sup>2</sup> de superficie bruta de sector. Se define como uso global el industrial I2 Grado 5, que corresponde a los criterios de parcela mínima y edificabilidad que se acaban de señalar.

Se establecen en esta modificación del PGOU dos zonas diferenciadas: Sector 9 (Ctra Castejón) y SUND (Ctra Gallur), a las que se aplicará respectivamente el grado 5 y el grado 6 de acuerdo con la definición que de ellos se hace en la presente modificación.

Esta distinción está motivada por el distinto tratamiento formal y funcional que se pretende para ambos frentes: para la ctra de Gallur se busca fachada, y por tanto se establece índice de edificabilidad sobre parcela neta de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y parcela mínima de 10.000m<sup>2</sup>, que fomentará la aparición de naves grandes.

La ctra de Castejón (Sector SUD-9), más oculta visualmente, se reserva para las actividades de reciclaje y prefabricados, con edificabilidad máxima de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y parcela mínima de 20.000m<sup>2</sup>. En esta zona del sector 9 se necesita, en general, edificabilidad inferior a 0,50,

pero algunas actividades de reciclado desarrollan sus procesos a cubierto para evitar la contaminación de las aguas pluviales, por este motivo en el Plan Parcial podrán asignarse edificabilidades diferenciadas a las distintas parcelas, sin que la edificabilidad global exceda de 0,24 ni la edificabilidad neta de la parcelas de 0,50. Dado que la parcela neta resultante no puede sobrepasar el 70% del sector según la ficha de éste, la edificabilidad media s/parcela neta será de 0,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### *Condiciones y plazos para su desarrollo / Desarrollo por fases*

El nuevo polígono deberá desarrollarse en un plazo de 4 años, mediante las unidades de ejecución que se establezcan en el Plan Parcial, en este sentido el Plan Parcial podrá establecer las obligaciones de cesión y urbanización en cada una de las fases, de manera que las cargas y beneficios en cada una de ellas resulten equilibradas. En el Plan de Etapas se justificará la división en unidades de ejecución, de manera que cada una de las fases del Polígono pueda funcionar de manera autónoma.

De manera orientativa se establecen en esta modificación de PGOU dos fases de desarrollo dentro del Sector 9 en función de su prioridad. Esta programación tiene carácter orientativo y podrá ser alterada, de manera motivada, por el Plan Parcial.

El desarrollo del polígono de empresas especiales en la carretera de Castejón puede ser simultáneo con las sucesivas fases que se impulsen en Valdeferrín, dado el distinto tipo de empresa que ambos sectores van a albergar.

#### *Estructura urbanística*

El nuevo polígono constituye, de hecho, un tejido urbano nuevo, de manera similar a lo que sucede con el actual Polígono de Valdeferrín. El PGOU prevé a largo plazo su conexión con Ejea-ciudad por medio de un tejido de servicios.

En el diseño de la estructura urbanística se ha tenido muy en consideración el impacto visual de estas actividades en el acceso principal a la ciudad de Ejea. Por este motivo se descartó una primera opción consistente en una reclasificación ceñida exclusivamente a las propiedades comunales, en ambos márgenes de la carretera de Castejón. El desarrollo de todo el ámbito entre las dos carreteras evita la vista de traseras y permite definir la imagen urbana en la carretera de Gallur, con una banda verde de 30 metros de anchura y un vial de servicio paralelo a la carretera que garantiza una fachada del polígono a la principal entrada de Ejea adecuada.

#### *Infraestructura viaria*

La construcción de la variante, actualmente en proceso de licitación, ha venido a clarificar la relación entre la ctra de Castejón y el arranque de la vía de circunvalación. La opción contemplada en el arranque de la variante es sustancialmente la misma que se contemplaba en el PGOU, excepto un pequeño desplazamiento de la rotonda de acceso de aproximadamente 3m.

La presente modificación recoge el trazado de la variante en licitación y propone la conexión directa de dicha rotonda con la ctra de Castejón, lo que clarifica definitivamente, tanto la salida hacia Ejea como hacia las altas Cinco Villas y permite eliminar la pequeña rotonda desde la A-127 hacia Castejón prevista en el vigente PGOU, simplificando la maniobra. La rotonda de acceso a la variante deberá tener un radio interior de 40 metros, según el informe

recibido de la D.G. de Carreteras A través de esta rotonda y de la Ctra de Castejón se produce el acceso norte al polígono. Además se prevé en el SUND de reserva industrial un **segundo acceso al polígono** desde la A-127, mediante carriles de desaceleración en la entrada desde Zaragoza y aceleración en la salida hacia la variante. Se contempla, además la construcción de un paso a desnivel que resuelva la salida hacia Zaragoza y la entrada desde Ejea. Este acceso está situado al inicio del polígono, a 1.650m del arranque de la variante, distancia entre nudos suficiente para garantizar las condiciones de seguridad. Desde la primera rotonda de acceso se traza un viario principal de 25 metros de anchura, de conexión entre las dos carreteras.

El resto de la estructura viaria consiste en un vial de servicio en carretera de Gallur, que se incluye en el SUND de reserva y una segunda conexión entre ambas carreteras coincidiendo con el nudo de la variante, que se desarrollará en la primera fase de ejecución del polígono. Por último se traza un vial transversal de conexión del vial de servicio a la carretera de Castejón, parte de cuyo trazado está en el sector delimitado y el resto en el suelo de reserva.

El tratamiento de las márgenes de las dos carreteras es diferenciado. En carretera de Castejón se acomete transversalmente con los tres viarios descritos, en los que se situarán los accesos a las parcelas, lo que unido al escasísimo tráfico que presenta la carretera hace innecesario el vial de servicio. Sin embargo, la carretera de Gallur tiene un tráfico mucho más intenso y en ella se pretende la ubicación de actividades de mayor valor añadido, con mayor flujo de trabajadores y visitantes, con una fachada urbana de mayor calidad, por lo que se dispone un vial de servicio que conecta los dos accesos antes mencionados.

#### *Sistema de zonas verdes*

Con relación a la ubicación de las zonas verdes, éstas se pormenorizarán en el Plan Parcial correspondiente, pero en el PGOU se señalan tres ubicaciones, en el frente de la carretera de Gallur, a lo largo de la carretera de Castejón y en la zona sur del polígono, entre éste y el barranco-escorredero, donde necesariamente deberán situarse espacios verdes, por razones principalmente de minoración del impacto visual. El arbolado en estas zonas deberá cumplir con los criterios del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA y estar servido por riego por goteo.

#### *Aprovechamiento medio*

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado de Ejea se mantiene invariable. Lo mismo sucede con los coeficientes de uso, que no se alteran en la presente modificación. El aprovechamiento medio del **sector 9 es 0,2400 m2 techo industrial / m2 sector.**

A los efectos de homogeneización de sectores, se le asigna un coeficiente de sector 1,0500, equivalente al sector 7, Valdeferrín Sur, por las similares características entre los dos sectores.

#### *Criterios de diseño para la red de saneamiento*

El saneamiento del ámbito será separativo. El sector deberá contar con depuración propia dentro del mismo para tratamiento de las aguas fecales. La depuradora se ubicará en la parte más baja del sector, dentro de la zona verde de separación con el barranco. La depuración del sector 9 y del SU-3 podrá realizarse de manera conjunta. Las pluviales deberán ser conducidas al barranco-escorredero situado en el límite sur del sector.

El desarrollo del Plan Parcial y del Proyecto de urbanización deberán cumplir las obligaciones referentes a canon de saneamiento, condiciones de la red, depuración previa en parcela y

obligación de arqueta de control de vertidos que se regulan en los artículos 44 de las ordenanzas y 75 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Ejea referentes a saneamiento. Estos artículos se modifican en el presente PGOU de acuerdo con las prescripciones impuestas por el Instituto Aragonés del Agua.

#### *Sector SU-3 de Suelo urbano no consolidado*

La nave de Horcona, situada en ctra de Castejón, dispone de abastecimiento de agua a pie de parcela mediante tubería de diámetro 90 en carretera de Castejón y acceso rodado, aunque en general sus infraestructuras son insuficientes para tener la consideración de suelo urbano. Al mismo tiempo, el ritmo previsto de desarrollo es muy diferente, por la urgencia de Horcona por mejorar sus instalaciones, distinta de la implantación de nuevas empresas, que será más lenta.

Ambas circunstancias aconsejan la clasificación diferenciada de este ámbito, con una superficie de 4,63 has, que deberá desarrollarse mediante Plan Especial de infraestructuras. En la delimitación de este sector SU-3 se han clasificado como SUNC 4.680m<sup>2</sup> de zonas verdes situadas al Este colindantes con la zona verde bajo el cementerio, para cumplir con la prescripción de la CPOT referente a la reserva de zonas verdes en cumplimiento del artículo 120.3 del reglamento de desarrollo de la LUA. También deberán cumplirse los módulos de viario y reserva de aparcamientos del reglamento, pero no la reserva de equipamientos, por considerarse actuación de reforma interior y no ser necesaria la obtención de parcelas de equipamiento en esta zona industrial de Ejea.

### **3.2 DOCUMENTACION QUE SE MODIFICA**

---

La modificación que se presenta supone la modificación de los siguientes documentos:

Planos de ordenación:

- 2.4 Ordenación de suelo no urbanizable
- 4. Entorno de Ejea Ciudad
- 5.2 Ambitos de desarrollo. Se descompone en 5.2a y 5.2b
- 6.13 y 6.20 Ordenación de ejea ciudad
- 15 Polígono ctra Castejón/ Ordenación de suelo

Fichas:

- Nueva ficha de sector SU-3 Horcona
- Nueva ficha de sector S9 Polígono Ctra Castejón
- Modificación de la parte gráfica de la ficha de sector SU-2

Normas urbanísticas:

- Art. 58 a 62 de las NUR específicas **NORMATIVA INDUSTRIAL**, con nueva zonificación industrial extensiva (I2) con dos grados de aplicación.
- Art. 75 de las NUR específicas **OBLIGACIONES EN SUELO URBANIZABLE** para introducir las obligaciones del canon de vertido.
- Art. 83 de las NUR específicas **SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO** para introducir las condiciones de desarrollo de los suelos no delimitados en ctra Gallur.
- Art. 99 de las NUR específicas **SNU: USOS DE SUELO AUTORIZABLES** para impedir los usos del polígono en el resto del suelo no urbanizable.

Ordenanzas generales:

- Artículo 44, sobre condiciones de saneamiento, para establecer el umbral que exige la depuración previa en parcela, la obligación de arqueta de control de vertidos en zonas industriales y la prohibición general de incorporación de aguas parásitas a la red de saneamiento en todo el término municipal.

### **3.3 NUEVAS DETERMINACIONES DE PLAN GENERAL**

---

#### **3.3.1 NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS: Art. 58 a 62**

Se introducen las siguientes zonificaciones industriales, que servirán de base para el desarrollo del Plan Parcial del Sector 9 y del SUND industrial de la ctra de Castejón:

##### **I2 Grado 5: Zonificación industrial extensiva.**

Localizada en la zona ctra Castejón (Sector 9)

Edificabilidad máxima s/ parcela neta: La que determine el Plan Parcial, con un máximo de 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El Plan Parcial podrá asignar la edificabilidad bruta total del polígono de 0,24 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a las distintas parcelas netas de manera diferenciada, sin superar el límite máximo.

Ocupación máxima s/ parcela neta: La que determine el Plan Parcial en proporción a la edificabilidad asignada, con un máximo del 50%

Parcela mínima: 20.000m<sup>2</sup>

Usos permitidos: Actividades de reciclado, chaterrierías, plantas de recuperación de materiales, plantas de fabricación de hormigones, pretensados, naves o recintos de almacenaje y logística.

Usos compatibles: Cualquier otra actividad asimilable a las anteriores, y con carácter general cualquier actividad o proceso industrial con necesidades de parcela neta superiores a la parcela mínima.

Usos prohibidos: Todos los que no son estrictamente industriales, y en particular el comercial de cualquier tipo y los servicios. No se permite tampoco la construcción de naves-nido.

Altura máxima: La de la zona industrial del PGOU vigente.

El resto de condiciones se definirán por remisión a la zonificación industrial vigente en el PGOU de Ejea, pudiendo el Plan Parcial, establecer, motivadamente, condiciones diferenciadas, excepto en las determinaciones antes señaladas.

##### **I2 Grado 6: Zonificación industrial extensiva.**

Localizada frente carretera de Gallur (SUND industrial)

Edificabilidad s/ parcela neta: máximo 0,6m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación máxima s/ parcela neta: máximo 60%

Parcela mínima: 10.000m<sup>2</sup>

Usos permitidos: Igual que en grado 5.

Usos compatibles: Cualquier otra actividad asimilable a las anteriores, y con carácter general cualquier actividad o proceso industrial con necesidades de parcela neta superiores a la parcela mínima. También se definen como usos compatibles el comercial y los servicios.

Usos prohibidos: Residencial de cualquier tipo. No se permite tampoco la construcción de naves-nido.

Altura máxima: La de la zona industrial del PGOU vigente.

El resto de condiciones se definirán por remisión a la zonificación industrial vigente en el PGOU de Ejea, pudiendo el Plan Parcial, establecer, motivadamente, condiciones diferenciadas, excepto en las determinaciones antes señaladas.

#### **3.3.2 NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS: Art. 75**

Se incorpora el texto señalado en cursiva, quedando la redacción completa del artículo como sigue a continuación:

##### **Art. 75 OBLIGACIONES EN SUELO URBANIZABLE**

Los propietarios de los terrenos incluidos en un Suelo Urbanizable tienen las mismas obligaciones establecidas para los propietarios en Suelo Urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable delimitado o,

tratándose de Suelo Urbanizable no delimitado, del Sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de la urbanización.

#### MODULOS DE RESERVA

Los Planes parciales respetarán los siguientes módulos mínimos de reserva por cada 85m<sup>2</sup> de superficie construida residencial y 100 m<sup>2</sup> de superficie construida industrial y de servicios:

- 18m<sup>2</sup> de terreno para espacios verdes, libres, y de recreo de dominio y uso públicos, cuya superficie no será inferior al 10% de la total del Sector, con independencia del sistema general de espacios libres públicos y de los equipamientos deportivos.
- 10m<sup>2</sup> de terreno para equipamientos culturales y docentes, agrupados para formar unidades escolares completas.
- Una plaza de aparcamiento, debiendo localizarse, al menos, la cuarta parte de las plazas en el espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.

En los sectores del Plan en los que la cesión de zona verde o equipamiento es superior, se indica en la ficha correspondiente dicha superficie de cesión en porcentaje respecto a la superficie bruta del sector.

#### CANON DE SANEAMIENTO

*De acuerdo con lo establecido en el punto número 6 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:*

- *En suelos residenciales, 90,15 euros por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalente.*
- *En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 euros por m<sup>2</sup> de suelo industrial ó 90,15 euros por habitante equivalente.*

*Estas cargas deberán ser aportadas por los promotores urbanísticos al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros para que esta a su vez las entregue al Instituto Aragonés del Agua.*

### 3.3.3 NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS: Art. 83

Se incorpora el texto señalado en cursiva, quedando la redacción de los dos primeros párrafos del artículo como sigue a continuación:

#### **Art. 83 SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**

Constituye el suelo urbanizable no delimitado, los terrenos que no poseyendo características específicas que justifiquen su preservación del proceso urbanizador, su clasificación como tal se encuentra justificada dentro del desarrollo racional del Municipio.

Se clasifican como suelo urbanizable no delimitado los terrenos que se grafían en los planos de ordenación comprendidos entre el suelo urbano y urbanizable delimitado en el núcleo urbano de Ejea-ciudad y las vías de circunvalación de la ciudad.

El régimen aplicable a este suelo hasta que se produzca la delimitación y desarrollo del mismo es el correspondiente al Suelo No Urbanizable Genérico. Las Licencias y autorizaciones que se concedan en el mismo tendrán en consideración los artículos 23 a 25 de la LUA y las reservas que el Plan establece para viales futuros, de modo que no se dificulte el desarrollo posterior de los suelos.

No se podrá desarrollar el suelo urbanizable no delimitado hasta que no se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se hayan presentado a aprobación inicial los Planes Parciales del suelo urbanizable delimitado, y
- Que las obras de construcción de la Variante de Ejea en el tramo correspondiente a cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado que se pretende desarrollar, se encuentren al menos en fase de licitación.

El uso característico de cada uno de los suelos se encuentra grafiado en el plano de clasificación de suelo. También la reserva efectuada para el trazado de los viales principales.

El aprovechamiento máximo de los terrenos de uso característico residencial será de 0,45 m<sup>2</sup> de superficie construida por cada m<sup>2</sup> del ámbito que se delimite y en los de uso característico industrial, será de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

*El SUND INDUSTRIAL CTRA GALLUR estará sujeto a las siguientes condiciones particulares:*

- *Zonificación: Industrial (I2 Grado 6 Ctra Gallur).*
- *El nudo Sur de acceso al polígono y al vertedero se producirá mediante carriles de desaceleración en la entrada desde Zaragoza y aceleración en la salida hacia la variante, que deberán ser ejecutados en el momento en que se urbanice el SUND. Se contempla además la construcción de un paso a desnivel que resuelva la salida hacia Zaragoza y la entrada desde Ejea, cuyo momento de ejecución deberá fijarse en el momento de la delimitación del SUND.*
- *No podrá delimitarse hasta que se encuentre ejecutada la urbanización del sector 9*
- *Trazado del vial Sur con 25 metros de anchura en continuidad con el vial contemplado en el Sector 6.*
- *Vial de servicio en ctra de Gallur. Alineación a 60 metros de la carretera según se indica en planos*
- *La cesión de zonas verdes se realizará preferiblemente en el borde con la carretera de Gallur, con carácter lineal, formalizando un paseo, y al sur del sector, en las zonas de mayor exposición visual.*

En el trámite de consulta, el Ayuntamiento determinará el resto de las condiciones concretas de usos e intensidades, así como las condiciones para su integración con la trama urbana existente. En todo caso, deberá respetar los elementos estructurantes viarios que el presente Plan prevé en los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado.

Los Planes Parciales que ordenen cada uno de los Sectores de suelo urbanizable no delimitado contendrán, al menos, la documentación y determinaciones que se señalan en los artículos 44 a 48 de la Ley urbanística de Aragón.

### **3.3.4 NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS: Art. 99**

Se incorpora el texto señalado en cursiva, quedando la redacción de los dos primeros párrafos del artículo como sigue a continuación:

#### **Art. 99. ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USOS DE SUELO AUTORIZABLES**

Podrán implantarse en Suelo No Urbanizable Genérico los actos de edificación y usos del suelo con las condiciones exigidas en los artículos siguientes.

Además de los usos y actividades expresamente previstos en los artículos siguientes, el Ayuntamiento podrá conceder autorización especial de acuerdo con el procedimiento y condiciones establecidos en el artículo 24 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón. *No se permiten en SNU autorizaciones para los usos previstos en el polígono de la ctra de Castejón a partir del momento en que el sector 9 esté urbanizado y mientras exista en el mismo suelo vacante. Estos usos son: Actividades de reciclado, chaterrerías, plantas de recuperación de materiales, plantas de fabricación de hormigones, pretensados, naves o recintos de almacenaje y logística.*

### **3.3.5 ORDENANZAS GENERALES: Art. 44**

Se incorpora el texto señalado en cursiva al final del artículo, quedando la redacción completa del mismo como sigue a continuación:

#### **Art. 44 SANEAMIENTO**

A los efectos de cálculo de las nuevas redes o ampliación de las existentes, todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público, vertiendo a la red de alcantarillado del núcleo urbano correspondiente.

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir con la normativa Municipal correspondiente. Resumimos aquí el contenido de dicha normativa:

1.- Los pozos de registro tendrán un diámetro interior de 1,20 m. y estarán ejecutados con muros y soleras de hormigón H-175 ó superior in situ o prefabricados. Las tapas serán del tipo REXEL Ø 60 cumpliendo la Norma EN-124/94. Se instalarán cada 40-50 mts. ó cada 70 m. si el DN es mayor de 50 cm., en los inicios del

ramal, puntos de quiebro (vertical u horizontal), puntos de reunión y cambios de diámetro. Quedará garantizada la estanqueidad tanto de la obra de fábrica, como de las uniones concurrentes, o bien, entre las uniones de los elementos modulares (caso de ser prefabricados). El acceso se garantizará mediante pates normalizados de varilla de acero recubierta de polipropileno y colocados con separación máxima de 30 cm.

2.- Las redes serán separativas donde sea posible a criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

3.- Las tuberías podrán ser de:

- Hormigón: su diámetro mínimo será de 30 cm. Se recomiendan para diámetros superiores a 500 mm. Serán de la Serie C con cemento sulfurresistente donde sea necesario.

- PVC: Su diámetro mínimo de 25 cm. Se recomiendan para diámetros hasta 50 cm. Serán del tipo color teja macizo para 4 atm. con junta elástica, clase 41 serie 5.

A ser posible, tendrán continuidad dentro de los pozos de registro.

A efectos de cálculo, la pendiente mínima será la siguiente:

- Tuberías de 30 cm ----- De un 2% a un 4%.

- Tuberías de 30 a 50 cm. ----- De un 1% a un 5%.

- Tuberías superiores a 50 cm. ----- De un 5% a un 2%.

4.- Cámaras de descarga. Se sustituirán por un pozo de registro en cabecera que contará con una acometida de agua de 3/4" con llave de esfera.

5.- Sumideros. Se construirán con solera y paredes de hormigón H-175 y tendrán una rejilla de fundición de unos 40x30 cm., de 13 Kgs. de peso, tipo Hispacast PB4132. Se colocarán a una distancia de unos 30 mts. y se conectarán preferiblemente a los pozos de registro.

6.- Acometidas. Cada finca deberá tener una sola salida de aguas pluviales y fecales, salvo en los casos en que haya red separativa que se instalarán dos salidas (una para fecales y otra para pluviales). El diámetro mínimo será de 20 cm. para tubería de hormigón y de 16 cm. para tubería de PVC (de iguales características que la tubería general). Se recubrirán siempre con hormigón. Dichas salidas contarán en la parte inferior de la finca, lo más próximo posible a la fachada y en un lugar común y lo más accesible posible, con una arqueta registrable desde la que, en línea perfectamente recta y con un desnivel entre el 2 y el 8%, se acometerá a la red general de alcantarillado ó de pluviales por su parte superior y sin mermarle nada de su sección, ó bien se acometerá a un pozo de registro por su parte inferior.

7.- Pruebas. Las tuberías se probarán con la zanja abierta y carga hidráulica bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales y del Concesionario del Servicio.

8.- Aliviaderos. Se realizarán caso de considerarse necesarios a criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

9.- La profundidad mínima de las tuberías será de 80 cm. en aceras y 100 cm. en calzadas, medidos en su cara superior.

10.- Los diámetros de las tuberías de saneamiento deberán hacerse constar en cada tramo, justificándose mediante el cálculo correspondiente. Caso de ser necesario un aumento de tamaño por futuras previsiones de consumo, ampliaciones de zonas urbanizables etc., será el Ayuntamiento quien decida el diámetro de las tuberías generales a instalar a cargo del solicitante.

11.- Dimensionamiento.

Se justificará si la red es unitaria, separativa ó mixta. Su dimensionamiento abarcará tanto los caudales de aguas negras como los caudales de aguas pluviales, empleándose la fórmula de Manning y considerándose un período de retorno de diez años.

12.-Trazado.

Cuando sea posible se proyectarán las redes bajo las aceras, pero siempre en lugares de fácil acceso. Su profundidad será la máxima posible en función del punto de evacuación, de las pendientes, y de la profundidad mínima exigida. Como mínimo estarán separadas 30 cm. entre generatrices más próximas en horizontal y vertical con las redes de agua (siempre por debajo de ésta). *Se debe intentar, si ello es físicamente posible, unificar todos los vertidos en un único punto para su tratamiento conjunto.*

*13.- Prohibición de incorporar aguas parásitas*

*Se prohíbe el vertido, a la red de aguas residuales municipal, de aguas parásitas (escorrederos de riego, drenajes, acequias, etc.), que incrementarían innecesariamente los caudales a tratar en la E.D.A.R.*

*14.- Redes de saneamiento de sectores industriales*

*En la recalificación de áreas para uso industrial, habrá que estudiar en el Plan Parcial correspondiente, el tipo de industria o industrias que se van a instalar y los caudales y cargas contaminantes que se pueden esperar. En caso de que las cargas sean altas será necesaria una depuración previa en parcela si no se cumplen los límites de vertidos recogidos en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo de 2004.*

*También se recoge en este reglamento la obligación de que cada parcela, o cada industria individual, disponga de una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente. Las arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrán que estar situadas en su acometida individual, antes de su conexión de alcantarillado, en el terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.*

*Incluso en los nuevos Sectores Industriales que cuenten con depuración propia y no se vierta a redes municipales, se recomienda tener en cuenta el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo de 2004.*

*15.- Aplicación del Plan Aragonés de depuración.*

*Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés del Saneamiento y Depuración.*

### 3.4 CUADROS NUMERICOS

#### ESTADO ACTUAL P.G.O.U. VIGENTE

SUELO URBANO	Sup (ha)	
Ejea Ciudad	322,47	43,32%
Polígono Trillar	3,31	0,44%
Polígono Valdeferrín	109,20	14,67%
Núcleos históricos	30,66	4,12%
Barrios de Colonización	278,77	37,45%
<b>Total SUELO URBANO</b>	<b>744,41</b>	<b>100,00%</b>
<b>Suelo Urbanizable Delimitado</b>	<b>207,43</b>	<b>68,31%</b>
Sector 1. Huerta de Luchán 1	12,65	
Sector 2. Huerta de Luchán 2	4,73	
Sector 3. Crta. de Tauste 1	16,64	
Sector 4. Crta. de Tauste 2	12,62	
Sector 5: Coop. Virgen de la Oliva	12,10	
Sector 6. Valdeferrín Este	5,94	
Sector 7. Valdeferrín Sur	15,36	
Sector 8. Valdeferrín Oeste	127,39	
<b>Suelo Urbanizable No Delimitado</b>	<b>96,23</b>	<b>31,69%</b>
<b>Total Suelo Urbanizable</b>	<b>303,66</b>	<b>100,00%</b>

#### MODIFICACIÓN PROPUESTA

SUELO URBANO	Sup (ha)	
Ejea Ciudad	327,10	43,67%
Polígono Trillar	3,31	0,44%
Polígono Valdeferrín	109,20	14,58%
Núcleos históricos	30,66	4,09%
Barrios de Colonización	278,77	37,22%
<b>Total SUELO URBANO</b>	<b>749,04</b>	<b>100,00%</b>
<b>Suelo Urbanizable Delimitado</b>	<b>290,68</b>	<b>60,88%</b>
Sector 1. Huerta de Luchán 1	12,65	
Sector 2. Huerta de Luchán 2	4,73	
Sector 3. Crta. de Tauste 1	16,64	
Sector 4. Crta. de Tauste 2	12,62	
Sector 5: Coop. Virgen de la Oliva	12,10	
Sector 6. Valdeferrín Este	5,94	
Sector 7. Valdeferrín Sur	15,36	
Sector 8. Valdeferrín Oeste	127,39	
Sector 9. Crta. de Castejón	83,25	
<b>Suelo Urbanizable No Delimitado</b>	<b>186,78</b>	<b>39,12%</b>
<b>Total Suelo Urbanizable</b>	<b>477,46</b>	<b>100,00%</b>

#### **4. CONCLUSION**

Considerando que la documentación que antecede, y los anejos documentales y planos que complementan la presente memoria ofrecen las condiciones de ordenación de esta modificación aislada del Sector 9, carretera de Castejón, así como la información y criterios que han servido de base para definirla y el cumplimiento de las prescripciones impuestas por la CPOT, el Instituto Aragonés del Agua y la Dirección General de Carreteras, se somete a la consideración del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros el TEXTO REFUNDIDO de la modificación de su PGOU, para que a la vista de los correspondientes informes técnicos, decida sobre su aprobación y remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

Zaragoza, para Ejea de los Caballeros, a 19 de Agosto de 2007

Gerardo Molpeceres López

Monserrat Abad Lavilla

Ignacio de Rosendo Klecker  
Arquitectos

#### **A ANEXOS**

**A.1 LISTADO MUNICIPAL DE EMPRESAS QUE HAN SOLICITADO LA INSTALACION**

**A.2 FOTOGRAFIAS AÉREAS DEL AMBITO QUE SE MODIFICA**

**A.3 NUEVAS FICHAS DE SECTORES**

## **A ANEXOS**

---

### **A.1 LISTADO MUNICIPAL DE EMPRESAS QUE HAN SOLICITADO LA INSTALACION**

## **A ANEXOS**

---

### **A.2 FOTOGRAFIAS AÉREAS DEL AMBITO QUE SE MODIFICA**

## **A ANEXOS**

---

### **A.3 NUEVAS FICHAS DE SECTORES**

(EL TEXTO DE LA FICHA SU-2 NO SE MODIFICA)

## SECTOR 9

## CARRETERA DE CASTEJON

### CARACTERÍSTICAS GENERALES

---

Superficie aproximada del Sector: 832.539 m<sup>2</sup>

Uso global: Industrial.

Zonificación: Industrial (I2 Grado 5 Ctra Castejón).

### APROVECHAMIENTO OBJETIVO y MODULOS DE RESERVA

---

Techo máximo edificable:		
I	0,24m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> sector	(199.809 m <sup>2</sup> techo I)
Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:		
I	0,70m <sup>2</sup> parcela / m <sup>2</sup> sector	(582.777 m <sup>2</sup> parcela I)
<hr/>		
Coef. Sector:1,0500		
Cesión de Zonas Verdes:		
	0,10m <sup>2</sup> parcela / m <sup>2</sup> sector	(83.254 m <sup>2</sup> )
Cesión de Equipamiento polivalente:		
	0,04m <sup>2</sup> parcela / m <sup>2</sup> sector	(33.302 m <sup>2</sup> )
Cesión de Equipamiento educativo y social:		
	10 m <sup>2</sup> parcela c/ 100 m <sup>2</sup> de techo industrial	(19.981 m <sup>2</sup> )
Plazas de aparcamiento totales:		
	1 plaza cada 100 m <sup>2</sup> de techo industrial	(1.998 plazas)
Mínimo nº de plazas en la vía pública:		
	1 plaza de cada 2 plazas de aparcamiento	(999 plazas)
<hr/>		

Las cesiones y módulos de reserva deberán cumplir, además de los parámetros mínimos que se señalan, la legislación aplicable en cuanto a estándares en el momento de aprobación del Plan Parcial.

### OTRAS CONDICIONES

---

Plazo de ejecución: 4 años. El Plan Parcial podrá dividir el sector en varias unidades de ejecución para su desarrollo por fases.

Saneamiento separativo. El Plan Parcial deberá garantizar un sistema de depuración autónomo para el Polígono su situación podrá ser exterior al sector, y deberá contemplar en todo caso la posibilidad de ampliación futura para el SUND Ctra Gallur.

La rotonda de acceso de la variante deberá tener un radio interior mínimo de 40 metros.

La ordenación propuesta es orientativa para la redacción del Plan Parcial. En particular, el límite de la alineación de la zonificación industrial, tiene carácter de máximo, y en el interior del mismo deberá incluirse las cesiones de equipamientos y las calles necesarias para acceso a las parcelas según la parcelación que se proponga.

Son vinculantes los siguientes aspectos de la ordenación:

- Trazado del vial Sur con 25 metros de anchura en continuidad con el vial contemplado en el SUND Ctra de Gallur y el enlace de carreteras que se contempla en aquel. Conexionado también con el vial intermedio de 16m previsto en el SUND
- Conexión entre rotonda de acceso a la variante, y ctra de Castejón.
- La cesión de Equipamientos se realizará, incluyendo por completo la manzana en el límite norte del Sector, en el encuentro con el Sector SU-2. El resto de cesiones se determinarán en el Plan Parcial.
- La cesión de zonas verdes se realizará preferiblemente a los lados de la carretera de Castejón (al menos en el lado Este) con carácter lineal, formalizando un paseo, y al sur del sector, en las zonas de mayor exposición visual.

## SECTOR SU-3

## HORCONA

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

<b>Clasificación del Suelo:</b>	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	Sí
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	Industrial (I2-Grado 1)
<b>Superficie aproximada del Sector:</b>	46.369 m2
<b>Techo máximo edificable:</b>	
0,24 m2 techo / m2 sector	(11.129 m2 techo I2-G5)
<b>Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:</b>	
0,73 m2 parcela / m2 sector	(33.849 m2 parcela I2-G5)
<b>Cesión de Zonas Verdes:</b>	
10 % s/ sector bruto	(4.637 m2)

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Plan Especial de infraestructuras y proyecto de reparcelación. Sistema cooperación.

- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Industrial I2 Grado5	11.129 m2		11.129 m2
<b>Total</b>			<b>11.129 m2</b>
Superficie de la UE	46.369 m2		
A.M UE en U y T caract.	<b>0,24</b>		

- OTRAS CONDICIONES

Se trata de un sector de Suelo Urbano no consolidado con varias edificaciones en el mismo con diferente estado en cuanto a sus servicios urbanísticos.

El Plan Especial estudiará pormenorizadamente la situación de la edificación existente y las infraestructuras que deben completarse, podrá proponer la conexión a las infraestructuras del sector 9. La ordenación propuesta es vinculante, aunque podrá reajustarse en el Plan Especial. En todo caso deberá mantenerse el vial trasero de conexión con SU-2.

El Plan Especial habrá de contemplar las reservas de zona verde y aparcamiento del Reglamento de la LUA, pero no la reserva de Equipamiento, por tener carácter de reforma interior. La zona verde deberá situarse en el frente de la carretera de Castejón. No es necesaria la continuación del vial de servicio de SU-2, pero habrá de respetarse en todo caso el retranqueo de la alineación a la carretera de Castejón.