



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

SECRETARIA GENERAL.

TEXTO REFUNDIDO

Cumplimiento de prescripciones
Reparos CPOT 29/03/2007

MEMORIA

DOCUMENTO I

EJEAMODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA

SEIS MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA DE LOS CABALLEROS

DOCUMENTO I • MEMORIA

Pág. 1

SEIS MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA DE LOS CABALLEROS

INDICE

0. INTRODUCCION

0.A ANTECEDENTES

0.B OBJETO

0.C ENCARGO, EQUIPO REDACTOR Y BASES DOCUMENTALES

0.D DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

**0.E. RESULTADO DE LA INFORMACION PUBLICA, INFORMES
SECTORIALES Y CPOT**

**1. ASCENSORES: FOMENTO DE COLOCACIÓN EN PATIOS Y HUECOS DE
ESCALERA**

2. SANTA ANASTASIA: CAMBIO DE ALINEACIÓN

3. VALAREÑA: CAMBIO DE ZONIFICACIÓN

4. CONDICIONES PARA LA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE TELEFONÍA

5. FARASDUÉS: CAMBIO DE ZONIFICACIÓN.

6. CUBIERTAS Y FACHADAS: ADAPTACIÓN AL CÓDIGO TÉCNICO.

7. CONCLUSIÓN



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

SECRETARIA GENERAL.

**SEIS MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA DE LOS CABALLEROS
DOCUMENTO I • MEMORIA**

Pág. 2

0. INTRODUCCION

0. A. ANTECEDENTES

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, que se sintetizan en el

cuadro siguiente:

Modificaciones puntuales del PGOU'2000.

Denominación abreviada

Redactor / Fecha visado

Estado de tramitación

Fecha

Observaciones

MODIFICACIONES PUNTUALES

Zona de servicios carretera de Erla

Javier Bosch / 7-06-2001

Apr. Definitiva 5-11-2001

BOP 30-11-2001

Corrección de un viario

Sector 1 "Huerta de Luchán"

Pablo de la Cal

Apr. Definitiva 7-01-2002

BOP 28-01-2002

Polígono Trillar UE-24

CPOTZ 4-04-2002

BOA 5-06-2002

Informe favorable

Ampliación Valdeferrín Oeste Sector 8

Jesús Marín ICCP

Apr. Definitiva 7-10-2002

BOP 26-10-2002

Delimitación UE-29

Pablo de la Cal / 28-01-2002

Apr. Definitiva 8-05-2003

BOP 28-05-2003



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

SECRETARIA GENERAL.

Art. 58 Normas Urbanísticas Apr. Definitiva 6-10-2004

BOP 25-10-2004

Normas, catálogo y ámbitos

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

UE-27 c/ Concordia CPOTZ 26-07-2005

BOP 19-01-2006

Informe desfavorable

Valdeferrín Oeste Sector 6 Apr. Definitiva 1-02-2006

BOP 6-03-2006

Cambio de vial

Fuente: BOP / BOA / COAA

0.B. OBJETO

La experiencia de estos seis años de aplicación del Plan General ha puesto de manifiesto ligeros problemas de aplicación de escasa importancia, pero que exigen el retoque de algunos aspectos.

Por este motivo el Ayuntamiento impulsa la presente modificación que tiene por objeto:

1. Ascensores: Facilitar su colocación en patios y huecos de escalera.
2. Sta. Anastasia: Modificación de una alineación.
3. Valareña: Cambio de zonificación de unas viviendas, de equipamiento a manzana colonización.

SEIS MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA DE LOS CABALLEROS
DOCUMENTO I • MEMORIA

Pág. 3

4. Condiciones para colocación de antenas de telefonía móvil.

5. Farasdués: Cambio de zonificación de una manzana.

6. Cubiertas y fachadas: adaptación al Código Técnico.

0.C. 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 las siguientes:

Arquitectos: Gerardo Molpeceres López

Montserrat Abad Lavilla

Ignacio de Rosendo Klecker

BASES CARTOGRÁFICAS UTILIZADAS

- PGOU 2000 en soporte digital a escala 1/1000



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

SECRETARIA GENERAL.

- Suelo urbano DGA a escala 1/1000

0.D. DOCUMENTACION AFECTADA POR LA MODIFICACION

La modificación afecta a los planos de clasificación de suelo nº 11, 12 y 13, a los artículos 27 y

38 de las Ordenanzas Generales y supone además la inclusión en dichas ordenanzas de un

art. 42 b sobre antenas de telefonía móvil.

0.E. RESULTADO DE LA INFORMACION PUBLICA, INFORMES SECTORIALES Y CPOT

La modificación no recibió alegaciones y fue informada favorablemente por el Instituto Aragonés del Agua y la Dirección General del Interior. El acuerdo de CPOT de 29 de Marzo de

2007 estableció las siguientes prescripciones:

- Se deberá corregir la redacción del nuevo artículo 42 b) de las Ordenanzas Generales, para adecuarlo al art. 30 de la LUA.
- En relación con los paneles solares en cubierta, deberán adoptarse las medidas que garanticen su integración con la edificación existente y adecuar las condiciones estéticas en la proximidad a elementos o espacios de interés desde el punto de vista del Patrimonio Cultural.

SEIS MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA DE LOS CABALLEROS
DOCUMENTO I • MEMORIA

Pág. 4

1. ASCENSORES: Fomento de su colocación en patios y huecos de escalera

1a) DOCUMENTO A MODIFICAR:

Art. 38 de las ordenanzas generales.

1b) SOLICITUD MUNICIPAL:

Introducir una norma que permita los ascensores en patios de luces y disminuya el ancho

mínimo de escalera para la implantación de ascensor sin merma de las condiciones de seguridad.

1c) JUSTIFICACIÓN:

Con el objetivo de promover medidas que favorezcan la instalación de aparatos elevadores en

los edificios de uso privado que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas y

que por sus características sea imposible colocar por los lugares normales y carezcan de hueco de ascensor y teniendo en cuenta que este tipo de edificios se están convirtiendo en

verdaderas cárceles para nuestros mayores, minusválidos y personas con movilidad reducida,

se proponen una serie de medidas que ya otros Ayuntamientos están tomando con objeto de



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

SECRETARIA GENERAL.

adecuar y flexibilizar las ordenanzas municipales a la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas, y poder aprovechar que la propia DGA establece importantes ayudas para la rehabilitación y adecuación funcional de edificios que carezcan de ascensor y que vengan a eliminar barreras arquitectónicas. (BOA 131 de 5/11/2005)

1d) CAMBIOS EN EL DOCUMENTO

a) En el art. 27 de las ordenanzas generales se introducirá el siguiente epígrafe:

27.1. Colocación de ascensores en patios.

No obstante en patios de luces existentes el Ayuntamiento autorizará la instalación de ascensores y de aquellas obras imprescindibles para su implantación como cajas de escalera

que se desplazan, aunque de ello resulte la reducción de las superficies actuales o de las luces

rectas de habitaciones vivideras hasta un mínimo de 2.00 metros siempre que se justifique en

el proyecto la necesidad de recurrir a esta localización por no existir otra alternativa viable que

garantice unas adecuadas condiciones de accesibilidad.

En los casos en que se demuestre que la instalación del ascensor exige inevitablemente sobrepasar los límites expresados en el apartado anterior, por reducir las luces rectas a menos

de dos metros, el Ayuntamiento podría actualizar la instalación siempre y cuando el recinto del

ascensor se construya con materiales permeables a la luz y al aire, tales como lamas de Vidrio

o mallazos metálicos.

b) En el Art. 38 del PGOU se añadirá el epígrafe siguiente.

Reducción de escaleras para colocación de ascensor.

En edificios existentes, a efectos de permitir la colocación de ascensor a efectos de permitir la

instalación del ascensor por el hueco de la escalera, cabe la reducción hasta 90cm de la anchura mínima, siempre que cumplan una serie de condiciones limitativas:

a) Que la instalación del ascensor responda a la adecuación del edificio a la normativa vigente

sobre eliminación de barreras arquitectónicas y sobre personas con movilidad reducida.

**SEIS MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA DE LOS CABALLEROS
DOCUMENTO I • MEMORIA**

Pág. 5

b) Que por los promotores de la obra, con inclusión en el proyecto técnico presentado junto



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

SECRETARIA GENERAL.

con la solicitud de licencia, se propongan las medidas compensatorias de adecuación o de mejora de las condiciones de seguridad de la escalera que se estimen suficientes por los servicios técnicos municipales, tales como, por ejemplo, instalación de extintores, de alumbrado de emergencia, etc.

b) Deberá justificarse igualmente, desde el punto de vista técnico, por los promotores de la obra, que la seguridad de las personas y la posibilidad de actuación de los medios de extinción de incendios no quedarán afectadas, manteniéndose la exigencia de que la reducción de la anchura sea la mínima imprescindible en cada caso concreto, hasta 90 cm como máximo, y acreditándose que la solución propuesta no pueda ser sustituida por otra que suponga una menor reducción de la anchura de las escaleras.

**SEIS MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA DE LOS CABALLEROS
DOCUMENTO I • MEMORIA**

Pág. 6

2. SANTA ANASTASIA: Cambio de alineación.

2a) DOCUMENTO A MODIFICAR:

Plano nº 11 de ordenación de suelo urbano de Sta. Anastasia.

2b) SOLICITUD MUNICIPAL:

Rectificar el trazado de una calle ligeramente para adaptarla mejor a un lindero existente.

2c) JUSTIFICACIÓN:

Se trata de una calle en el borde se Sta. Anastasia, cuya anchura se mantiene y que se desvía

ligeramente a acuerdo con un lindero entre campos y una nave ya construida, para facilitar su

parcelación. Se mantiene la zonificación Industrial con el grado propio de las zonas de cooperativas de los pueblos de colonización.

La superficie inicial de las manzanas es de 7.193 y 5.338 m² y la superficie resultante después

de la modificación es de 6.097 y 6.472 m² respectivamente, sin que exista alteración sustancial, como puede apreciarse.

2d) CAMBIOS EN EL DOCUMENTO

Se rectifica la alineación en el plano 11.

**SEIS MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA DE LOS CABALLEROS
DOCUMENTO I • MEMORIA**

Pág. 7

3. VALAREÑA: Cambio de zonificación.

3a) DOCUMENTO A MODIFICAR:



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

SECRETARIA GENERAL.

Plano nº 12 de ordenación de suelo urbano de Valareña.

3b) SOLICITUD MUNICIPAL:

Dar a las viviendas de los maestros zonificación residencial.

3c) JUSTIFICACIÓN:

En el P.G.O.U. se zonificarán las antiguas viviendas de los maestros en Valareña como Equipamiento porque se aplicó esta zonificación a todas las propiedades municipales. Sin

embargo las viviendas se siguen usando como tales y el Ayuntamiento las tiene arrendadas a

personas que las necesitan y tienen dificultades para realizar labores de mantenimiento y

reparación porque el uso no está recogido en el P.G.O.U. Por otra parte la utilización como

equipamiento no es posible por el pequeño tamaño de las construcciones ni tampoco necesaria por la existencia en el pueblo de locales mucho más adecuados. El cambio de zonificación afecta a tres viviendas y una superficie de parcela total de 650 m².

3d) CAMBIOS EN EL DOCUMENTO

En el plano nº 12, cambiar la zonificación de equipamiento a manzana de colonización.

SEIS MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA DE LOS CABALLEROS
DOCUMENTO I • MEMORIA

Pág. 8

4. CONDICIONES PARA LA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE TELEFONÍA.

4a) DOCUMENTO A MODIFICAR:

Se introduce nuevo el artículo 42b) de las ordenanzas generales.

4b) SOLICITUD MUNICIPAL:

Clarificar las zonificaciones en las que es posible la colocación de antenas de telefonía móvil.

4c) JUSTIFICACIÓN:

El ayuntamiento dispone de una ordenanza municipal de instalaciones de telecomunicación,

que en su artículo 4º permite la instalación de antenas “en emplazamientos autorizados por el

vigente P.G.O.U.” Sin embargo el vigente P.G.O.U. no dice nada sobre esta cuestión, por lo

que se introduce un nuevo artículo en las ordenanzas generales para definir esta cuestión.

El acuerdo de CPOT de 29 de Marzo de 2007 estableció con relación a la regulación en suelo

no urbanizable del nuevo artículo 42 b) de las Ordenanzas Generales, que ésta deberá ser

acorde con el art. 30 de la LUA. Por este motivo se suprime el párrafo cuarto que figuraba en



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

SECRETARIA GENERAL.

el documento de aprobación inicial y queda la redacción definitiva como se especifica en el apartado siguiente.

4d) CAMBIOS EN EL DOCUMENTO

Añadir el siguiente artículo a las ordenanzas generales:

Art. 42b. ANTENAS DE TELEFONÍA MÓVIL.

Las antenas e instalaciones de telefonía móvil deberán cumplir la ordenanza municipal vigente

sobre instalaciones de telecomunicación.

Podrá admitirse la instalación de estas antenas en los siguientes emplazamientos: en suelo

urbano en cualquier zonificación excepto en zona E de Equipamiento y ED de Equipamiento

deportivo.

En suelo urbanizable de forma provisional hasta se desarrolle el suelo mediante la aprobación

del Plan Parcial, o hasta el momento en que lo acordare el Ayuntamiento. momento en que

serán eliminados los mástiles sin derecho a indemnización.

El suelo no urbanizable genérico, en las condiciones que se señalan en la Ordenanza Municipal

de instalaciones de telecomunicación.

**SEIS MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA DE LOS CABALLEROS
DOCUMENTO I • MEMORIA**

Pág. 9

5. FARASDUÉS: Cambio de zonificación.

5a) DOCUMENTO A MODIFICAR:

Plano nº 13 de ordenación de suelo urbano de Fararasdués

5b) SOLICITUD MUNICIPAL:

Dar al cuartel de la Guardia Civil, que está abandonado y en ruina zonificación residencial semi

intensiva para poder construir en esa parcela viviendas protegidas (actualmente está zonificado como Equipamiento).

5c) JUSTIFICACIÓN:

El cuartel tiene una superficie de 1250 m² y zonificación de Equipamiento. Las naves a la

entrada de la carretera tienen una superficie de 1485 m² y zonificación semi intensivo.

La

modificación cambia el uso de ambas parcelas, con lo que no se aumenta el techo residencial

ni el número de viviendas en Fararasdués.

Además el cuartel se encuentra en ruinas y carece de valor patrimonial, mientras que las



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

SECRETARIA GENERAL.

naves están en uso, arrendadas por el Ayuntamiento, tienen un cierto interés en cuanto a su composición y volumetría general y son más indicadas para el uso futuro de equipamiento, puesto que lindan con suelo rústico por su parte trasera, lo que facilita su ampliación si fuese necesario.

5d) CAMBIOS EN EL DOCUMENTO

En el plano nº 13 de ordenación de Farasdués se cambian ambas zonificaciones.

**SEIS MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA DE LOS CABALLEROS
DOCUMENTO I • MEMORIA**

Pág. 10

6. CUBIERTAS Y FACHADAS: Adaptación al código técnico.

6a) DOCUMENTO A MODIFICAR:

Art. 28 condiciones estéticas de las Ordenanzas Generales.

6b) SOLICITUD MUNICIPAL:

Facilitar la colocación de paneles solares en cubierta con una orientación adecuada y flexibilizar el tratamiento de materiales de fachada para que sean posibles soluciones de fachada ventilada.

6c) JUSTIFICACIÓN:

La reciente entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación obliga a la colocación de paneles solares en todos los edificios y a una mejora muy importante de las condiciones de aislamiento, lo que previsiblemente hará que crezca el uso de fachadas transventiladas con aislamiento exterior. La finalidad de la modificación es permitir hasta un 50% de cubierta plana que facilite la colocación de los paneles y facilitar los materiales propios de la solución de fachadas ventiladas.

El acuerdo de CPOT de 29 de Marzo de 2007 estableció con relación a la tolerancia de un 50% de cubierta plana en algunas zonificaciones para facilitar la colocación de paneles solares que deberán adoptarse las medidas que garanticen su integración con la edificación existente y adecuar las condiciones estéticas en la proximidad a elementos o espacios de interés desde el punto de vista del Patrimonio Cultural, por este motivo se introduce el artículo 28b) para regular esta cuestión.

6d) CAMBIOS EN EL DOCUMENTO



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

SECRETARIA GENERAL.

Los últimos párrafos del art. 28 quedan redactados como sigue:

En el resto de las zonas se respetarán las siguientes determinaciones relativas a materiales de

fachadas y cubiertas:

a) En todas las zonas de los barrios, excepto en la zona de Equipamientos, Servicios o Industrial, será obligatoria la utilización de cubierta inclinada, con una pendiente máxima

de 30°. En estos casos se recomienda la utilización de teja curva en colores claros y se prohíbe expresamente la utilización de chapas lacadas en las cubiertas u otros materiales ruidosos. Para facilitar la colocación de paneles solares y otras instalaciones se permite hasta un 50% de cubierta plana, que se ubicará en zonas sin exposición visual desde la calle, con las condiciones que se señalan en el artículo 28b). En las fachadas podrá utilizarse ladrillo caravista, paramentos de mortero monocapa, enfoscados pintados o soluciones de fachada ventilada con texturas similares a las anteriores quedando prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificados y cerramientos de fábrica de

hormigón. El tratamiento de la planta baja será homogéneo con el resto de la fachada buscando una integración en la dimensión vertical del edificio.

b) En las zonas de Ejea Ciudad, de manzana cerrada (MC), edificación semiintensiva (SI) y

edificación intensiva (EI), será obligatoria la utilización de cubierta inclinada, con una pendiente máxima de 30°. En estos casos se recomienda la utilización de teja curva en colores claros y se prohíbe expresamente la utilización de chapas lacadas en las cubiertas

u otros materiales ruidosos. Para facilitar la colocación de paneles solares y otras instalaciones se permite hasta un 50% de cubierta plana, que se ubicará en zonas sin exposición visual desde la calle, con las condiciones que se señalan en el artículo 28b). En las fachadas se recomienda la utilización de ladrillo caravista, paramentos de aplacados

de piedra, enfoscados pintados o monocapa o soluciones de fachada ventilada con
**SEIS MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA DE LOS CABALLEROS
DOCUMENTO I • MEMORIA**

Pág. 11

texturas similares a las anteriores, quedando prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificados y cerramientos de fábrica de hormigón.

Art. 28b. CONDICIONES DE CUBIERTAS PLANAS PARA PANELES SOLARES.

En los supuestos en los que el artículo 28 permite hasta un 50% de cubierta plana para colocación de paneles solares, deberán seguirse los siguientes criterios:

- La zona de cubierta plana tolerada se ubicará en zonas sin exposición visual desde la calle, en los tramos de cubierta recayentes a patios de luces o patios interiores de manzana.

- Se adecuarán las condiciones estéticas de las cubiertas a las de los edificios catalogados



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

SECRETARIA GENERAL.

situados a menos de 50 metros del perímetro de la parcela para la que se solicita licencia.

- Estos aspectos se justificarán en los planos de proyecto y en la memoria del mismo mediante la siguiente documentación:

1. Planta de cubiertas a escala 1/250 que incluya un radio de 50 metros del edificio para el que se solicita licencia, en el que se recojan los faldones inclinados y las cubiertas planas existentes y en particular las de los bienes catalogados en ese entorno.

2. Fotografías a vista de pájaro o tomadas desde puntos altos con la propuesta de cubierta de proyecto incluida.

3. Fotografías o esquemas desde el nivel de calle con la propuesta de intervención en la que se demuestre que las cubiertas planas no son vistas desde el nivel del peatón.

La cubierta plana podrá ser denegada por los servicios técnicos municipales si a su juicio no

se cumplen las condiciones anteriores. En este supuesto y en el resto de casos en los que el

art. 28 no permite la cubierta plana deberán colocarse los paneles solares en los faldones

inclinados o bien justificarse técnicamente en proyecto la imposibilidad de esta opción.

**SEIS MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJEA DE LOS CABALLEROS
DOCUMENTO I • MEMORIA**

Pág. 12

7 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 grupo de

seis modificaciones aisladas del PGOU, así como la información y criterios que han servido de

base para definirla, y el cumplimiento de las prescripciones de la Comisión Provincial de

Ordenación del Territorio, se somete a la consideración del Ayuntamiento de Ejea de los

Caballeros la presente modificación de su PGOU, para que a la vista de los correspondientes

informes técnicos, decida sobre su aprobación definitiva y se comuniquen a la CPOT el cumplimiento de las prescripciones.

Zaragoza, para Ejea de los Caballeros, a 18 de Abril de 2007

Gerardo Molpeceres López Monserrat Abad Lavilla Ignacio de Rosendo

Kleckner

Arquitectos



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

SECRETARIA GENERAL.