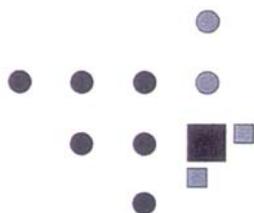




DOCUMENTO I MEMORIA



EJEA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU
POLIGONO CARRETERA CASTEJÓN

TEXTO REFUNDIDO de APROBACIÓN DEFINITIVA COMPLETA

AYUNTAMIENTO EJEA DE LOS CABALLEROS

JUNIO 2011

G. MOLPECERES LÓPEZ, M. ABAD LAVILLA, I. DE ROSENDO KLECKER

ARQUITECTOS

SIETE MODIFICACIONES PUNTUALES EN EJE A DE LOS CABALLEROS

INDICE

0. INTRODUCCIÓN

0.A ANTECEDENTES

0.B OBJETO

0.C ENCARGO, EQUIPO REDACTOR Y BASES DOCUMENTALES

0.D DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

1. MOD. de la UE-2 CUMPLIMIENTO SENTENCIA T.S.J.A de 21 de ABRIL de 2009

(Se reproduce el T.R. aprobado definitivamente por el Ayuntamiento)

2. REGULACIÓN de GRANJAS, CABAÑAS, ALMACENES y COBERTIZOS en SNU

(Se reproduce el T.R. aprobado definitivamente por el Ayuntamiento)

3. ADAPTACIÓN CARTOGRÁFICA de la UE-18

(No ha sufrido cambios)

4. REGULARIZACIÓN de una ESQUINA en C/ FORMACIÓN PROFESIONAL

(No ha sufrido cambios)

5. REAJUSTE del SUND por el NUEVO TRAZADO de la VARIANTE

(Se envía T.R.)

6. REAJUSTE DE ALINEACIONES EN CUESTA DE LA FUENTE

(No ha sufrido cambios)

7. VIARIO y REAJUSTE de ZONA VERDE en C/ ERAS ALTAS

(Se envía T.R.)

8. CONCLUSIÓN

ANEXO I

INFORMES SOBRE SNU

ANEXO II PROTOCOLO DE COLABORACIÓN ENTRE AYUNTAMIENTO Y GOBIERNO DE ARAGÓN

ANEXO III PUBLICACIÓN EN EL BOP-Z DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE 5 MOD. PUNTUALES

ANEXO IV

RESOLUCIÓN CPOT DE 17 DE DICIEMBRE DE 2010

O. INTRODUCCIÓN

O. 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	Estado de tramitación	Observaciones
Redactor / Fecha visado	Fecha	
MODIFICACIONES PUNTUALES		
Zona de servicios carretera de Erla	Apr. Definitiva 5-11-2001	Corrección de un viario
Javier Bosch / 7-06-2001	BOP 30-11-2001	
Sector 1 "Huerta de Luchán"	Apr. Definitiva 7-01-2002	
Pablo de la Cal	BOP 28-01-2002	
Polígono Trillar UE-24	CPOTZ 4-04-2002	Informe favorable
	BOA 5-06-2002	
Ampliación Valdeferrín Oeste Sector 8	Apr. Definitiva 7-10-2002	
Jesús Marín ICCP	BOP 26-10-2002	
Delimitación UE-29	Apr. Definitiva 8-05-2003	
Pablo de la Cal / 28-01-2002	BOP 28-05-2003	
Art. 58 Normas Urbanísticas	Apr. Definitiva 6-10-2004	
	BOP 25-10-2004	
Normas, catálogo y ámbitos	Apr. Definitiva 6-04-2005	Ord. G Arts. 28, 34, 40
Pablo de la Cal e Ignacio Pemán / 1-07-2004	BOP 5-05-2005	Ord. E Art. 15
UE-27 c/ Concordia	CPOTZ 26-07-2005	Informe desfavorable
	BOP 19-01-2006	
Valdeferrín Oeste Sector 6	Apr. Definitiva 1-02-2006	Cambio de vial
	BOP 6-03-2006	
Carretera de Castejón S-9	Apr. Definitiva 3-02-2007	
M.A.R. Arquitectos	BOP 31-12-2007	
2/2006	Apr. Definitiva 5-02-2007	
	BOP 23-05-2007	
1/2007 Para equipamiento deportivo	Apr. Definitiva 15-09-2008	
	BOP 2-10-2008	
Valdeferrín S-8	Apr. Definitiva 7-10-2002	
	BOP 26-10-2002	

Fuente: BOP / BOA / COAA

O.B. OBJETO

La experiencia de estos diez 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. Modificación de la UE-2. cumplimiento de sentencia T.S.J.A. de 21 de Abril de 2009.
2. Regulación de granjas, cabañas, almacenes y cobertizos en SNU
3. UE-18: Adaptación cartográfica.
4. Regularización de una esquina en c/ Formación Profesional
5. Reajuste del SUND por el nuevo trazado de la variante.
6. Reajuste de alineaciones en cuesta de la Fuente.
7. Viario y reajuste zona verde en c/ Eras Altas.

Las modificaciones son, como se puede apreciar a simple vista, muy heterogéneas y se pueden considerar tres grupos:

- a) La modificación nº 5 afecta al SUND y supone el cambio de un vial de conexión con Valdeferrín. Todo ello para adaptarse a la variante construida. No Presenta ninguna novedad en la estructura general y orgánica del P.G.O.U, pero se puede considerar la modificación de más envergadura.
- b) Las modificaciones nº 1, nº 2 y nº 7 suponen reajustes de alineaciones, normativa o unidades de ejecución y tienen relativa relevancia aunque todas ellas son cuestiones necesarias por la experiencia práctica en la aplicación del plan o vienen impuestas, como es el caso de la UE-2 por causa de fuerza mayor.
- c) Las modificaciones nº 3, nº 4 y nº 6 son reajustes de alineaciones o delimitación de UE de carácter menor por razones cartográficas o pequeños problemas cotidianos.

O.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 los siguientes arquitectos:

Gerardo Molpeceres López
Montserrat Abad Lavilla
Ignacio de Rosendo Klecker

Bases cartográficas utilizadas:

- PGOU 2000 en soporte digital a escala 1/1000
- Suelo urbano DGA a escala 1/1000
- Suelo rústico DGA a escala 1/5000
- Trazado del nuevo viario a Valdeferrín

O.D. DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR EL TEXTO REFUNDIDO LA MODIFICACIÓN

El **texto refundido** de la modificación afecta finalmente a los planos de clasificación de suelo nº 4, 4B, 5.2-A, 6.15, 6.21, 6.22, 6.26 y 6.27, a los artículos 77, 81, 82, 83, 91, 95, 96 y 98 de las Normas Urbanísticas Específicas y a las fichas de la UE-2, UE-18 y el Sector 4.

1. MODIFICACIÓN de la UE-2

CUMPLIMIENTO SENTENCIA T.S.J.A de 21 de ABRIL de 2009

a) DOCUMENTO del P.G.O.U. a MODIFICAR:

Plano 6.15 de calificación. Ficha UE-2 de las NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS.

b) SOLICITUD MUNICIPAL:

El Ayuntamiento solicita la modificación del Plan General para dar cumplimiento a la sentencia del T.S.J.A. de 21 de Abril de 2009 que ratifica la del Juzgado Contencioso Administrativo de 3 de Mayo de 2007 y que exigen que se excluya de la UE-2 del PGOU la Ronda del FFCC y una zona verde que tienen carácter de Sistema General según dicha sentencia.

c) JUSTIFICACIÓN:

El fundamento octavo de la Sentencia del Jurado Contencioso Administrativo nº2 señala que el Ayuntamiento debió haber excluido en el PGOU los suelos destinados a Sistemas Generales o bien haber previsto la transferencia de aprovechamiento en otras unidades. También declara exigible que se fije el 10% de la cesión obligatoria.

"El art. 18 de la LUA obliga a ceder el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la UE, y en el caso presente, sin duda por ser superiores las cesiones, no se fijó tal cesión... Por ello, lo que procede es anular el PGOU en fijación de la UE-2 en la medida en que no se prevé la transferencia de aprovechamiento a favor de los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales, ni se distingue lo que sería dotación local, en concreto la calles transversal, así como, correlativamente, en la medida en que se establece que no hay cesión del 10% del aprovechamiento medio."

Por otra parte, el fallo en su punto 3º exige que se excluyan de la UE-2 la Ronda del Ferrocarril y una Zona Verde por tratarse de Sistema General.

"Declarar la invalidez del Plan General respecto del establecimiento de la UE-2 en la medida en que incluyó en la misma el viario Ronda del Ferrocarril y una Zona Verde sin considerarlos Sistemas Generales, siendo inválidos todos los efectos que de ello se derivan."

Por tanto se ha redelimitado la UE-2 excluyendo de la misma el viario Ronda del Ferrocarril y una Zona Verde situada al Norte estableciendo la cesión del 10%, y realizando todas las adaptaciones necesarias en la ficha, de acuerdo con lo establecido en la sentencia y las instrucciones de los servicios jurídicos del Ayuntamiento.

d) CAMBIOS EN EL DOCUMENTO

Se cambia la delimitación de la UE-2 en el plano 6.25. Mediante dos esquemas anejos se muestra la situación antes y después del cambio. También se elimina del plano 6.25 la UE-6 que ya se ha desarrollado y se adapta la cartografía de lo ejecutado en la estación de autobuses.

Se modifica la ficha correspondiente a la UE-2, recalculando el aprovechamiento medio de la misma que se ve sustancialmente incrementado.

Como resultado del acuerdo de 17 de diciembre de 2010 del CPU se actualiza la superficie que estaba equivocada en la versión de aprobación inicial.

UE02

c/ Concordia y c/ Estación

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado		
Area de reforma interior:	Sí		
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	INTENSIVO Grado 1		
Superficie aproximada ámbito UE:	5.190 m ²		
Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)		
Manzana 1:	2.562 m ²	Manzana 1:	2.562 x 2,35 = 6.021 m ²
Superficie de cesión obligatoria:			
Viario:	2.030 m ²	39,11%	
Zona verde:	598 m ²	11,52%	

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sistema de actuación:	Compensación		
Necesidad de redacción de E.D:	No		
Cesión del 10% del A.M:	No		

• APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Intensivo	5.419	1,00	5.419
Intensivo VPO	602	0,75	452
Total	6.021		5.870
Superficie de la UE	5.190		
A.M UE en U y T caract.	1,131		

OBSERVACIONES

Esta UE se delimita con el objetivo de continuar la Av. del Ferrocarril por el borde del río y conseguir la apertura de una nueva calle entre la c/ Concordia y la c/ Estación.

Como consecuencia de la estimación de una alegación, seha excluido de la UE2 el callejón posterior de la crujía de edificación a la c/ Estación.

UE02

c/ Concordia y c/ Estación

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	No
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	INTENSIVO Grado 1

Superficie aproximada ámbito UE: 2.958 m²

Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)
Superficie: 2.383 m ²	Superficie: 2.383 x 2,35 = 5.600 m ²

Superficie de cesión obligatoria:
Viario: 575 m² 19,43%

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

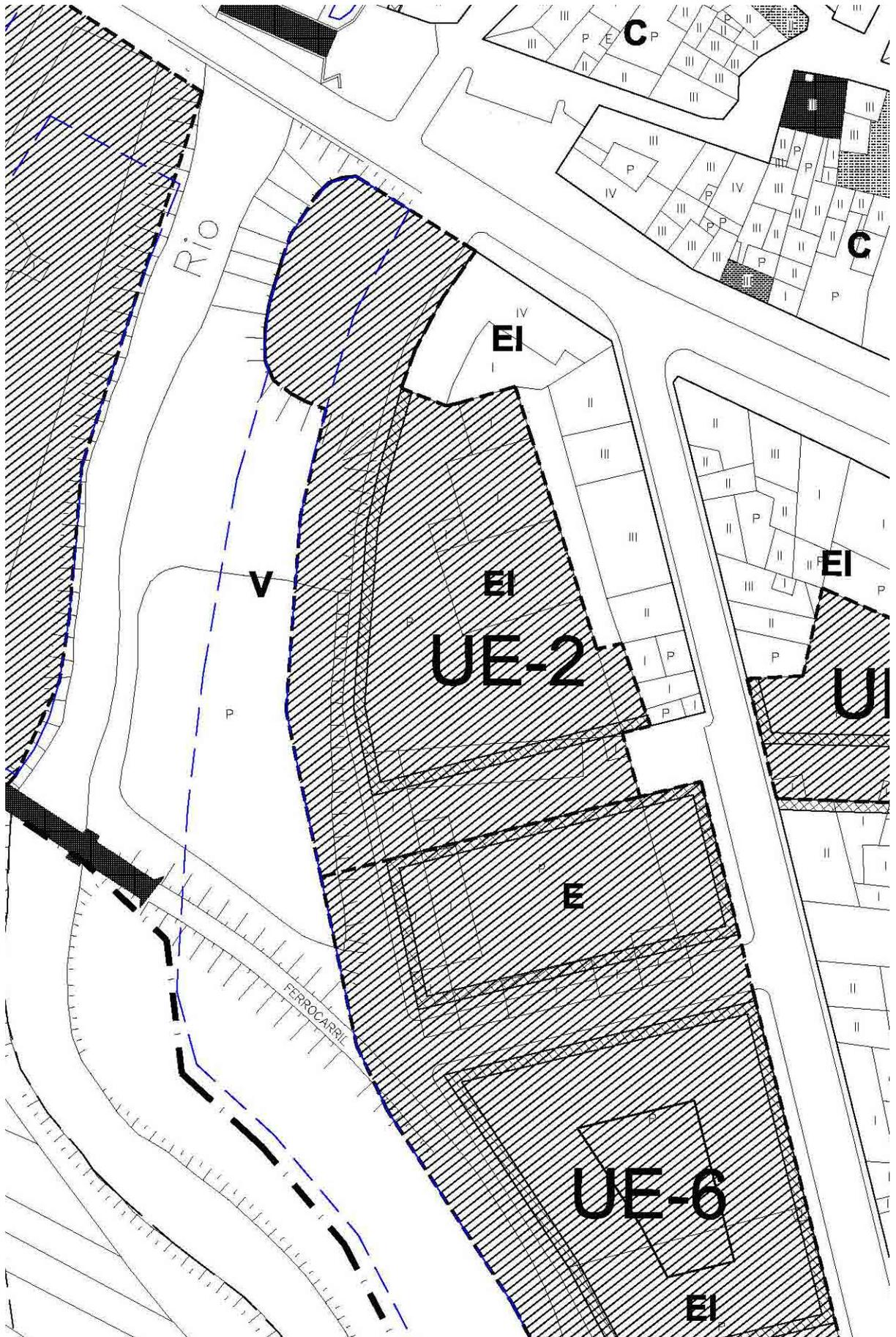
Sistema de actuación:	Cooperación
Necesidad de redacción de E.D:	No
Cesión del 10% del A.M:	Sí

• APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

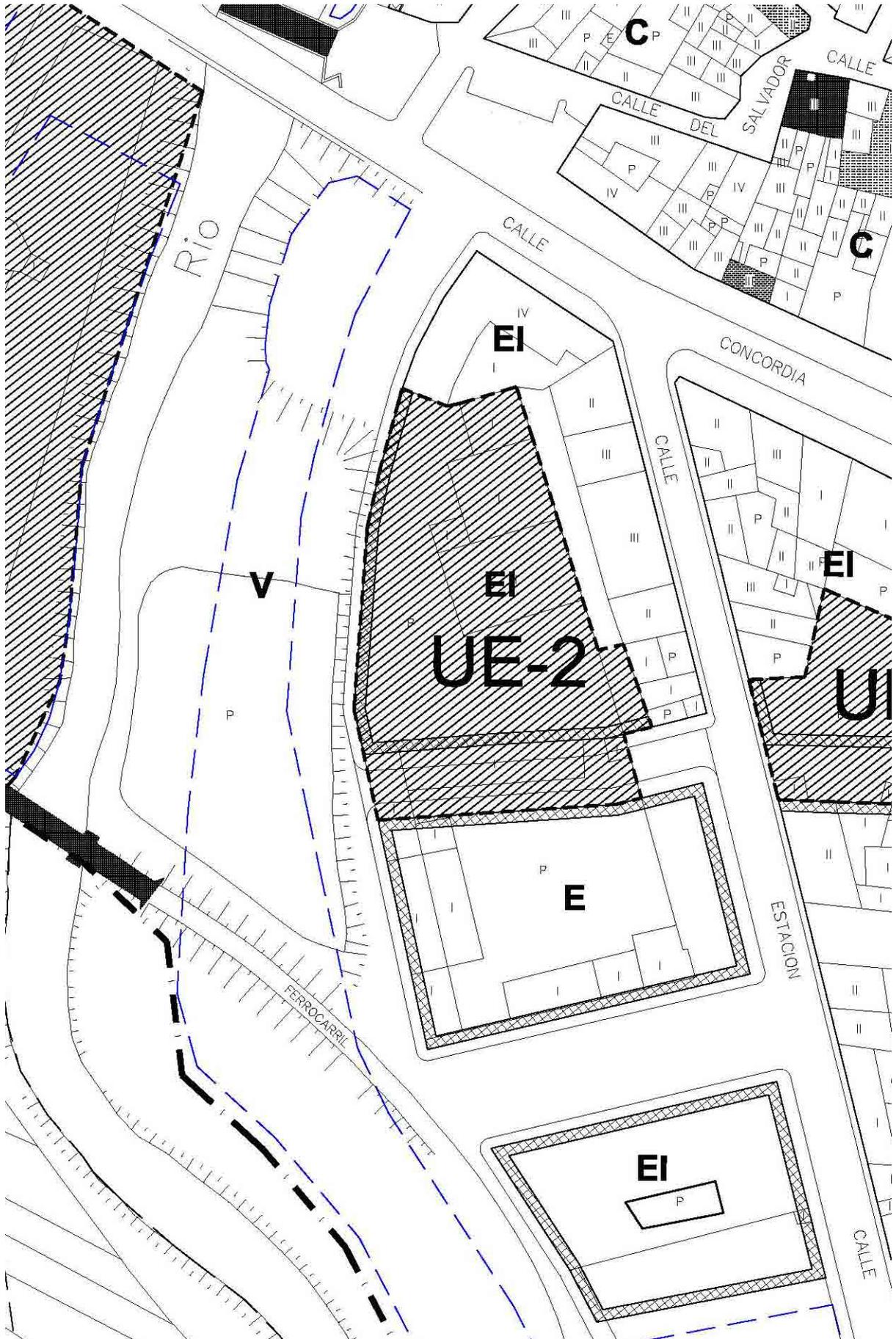
Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Intensivo	5.040	1,00	5.040
Intensivo VPO	560	0,75	420
Total	5.600		5.460
Superficie de la UE	2.958		
A.M UE en U y T caract.	1,845		

OBSERVACIONES

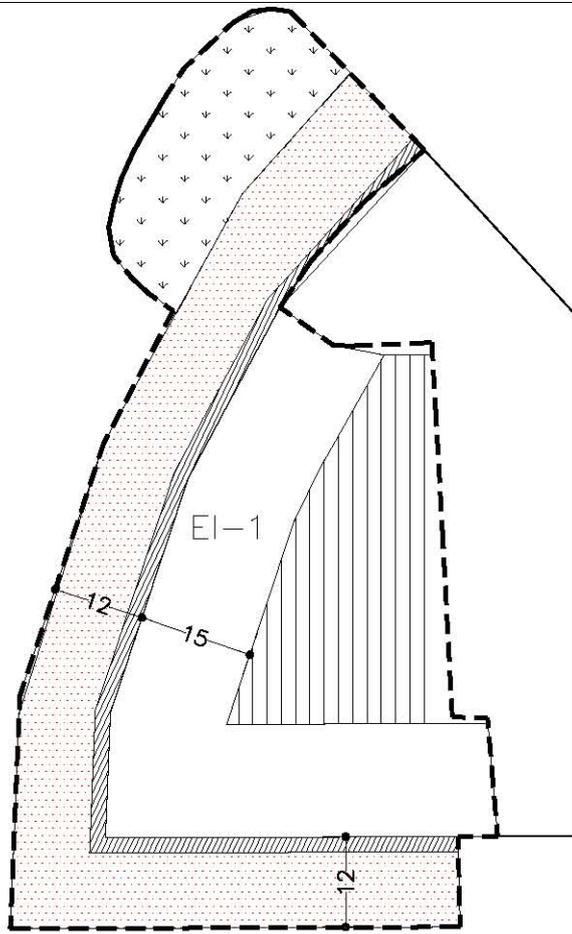
La Unidad de Ejecución se delimita con el objeto de dar cumplimiento a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, de fecha 21 de Abril de 2.009, por la que se anuló el Plan General de Ordenación Urbana en lo que respecta al establecimiento de la anterior Unidad de Ejecución nº 2.



PLANO 6.15: CAMBIO EN ÁMBITO UE-2 / PLAN VIGENTE



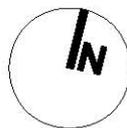
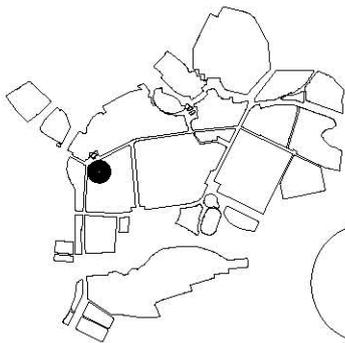
PLANO 6.15: CAMBIO EN ÁMBITO UE-2 / UE MODIFICADA



ORDENACION PROPUESTA



ESTADO ACTUAL



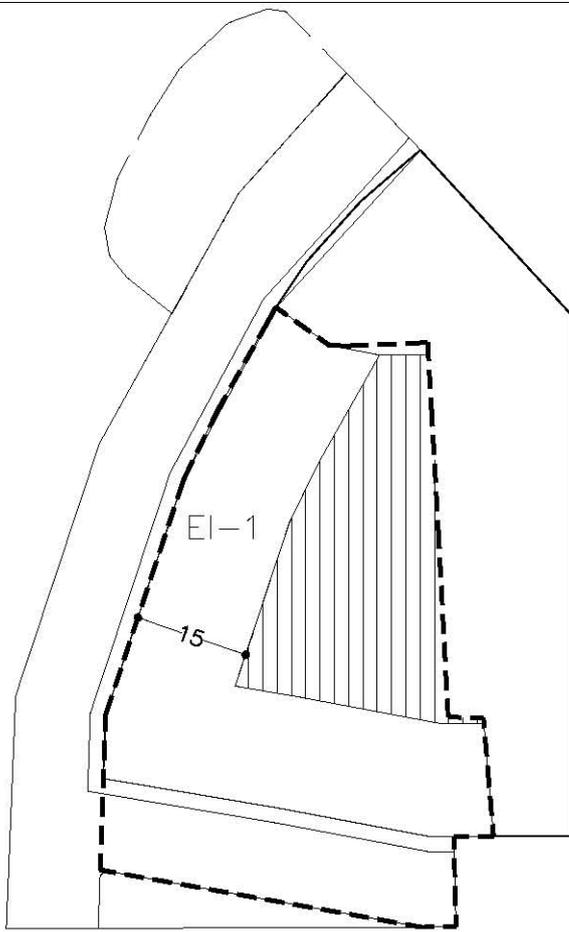
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)

FICHAS
 ORDENACIÓN. JULIO 2000
 UNIDADES DE EJECUCIÓN



UE 2

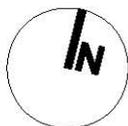
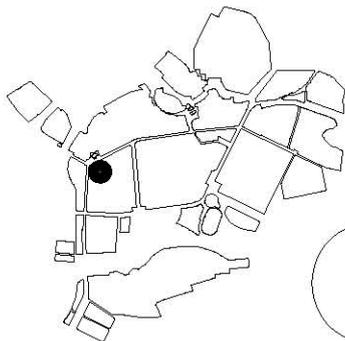
ESCALA
 1/1000



ORDENACION PROPUESTA



ESTADO ACTUAL



MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)

FICHAS
 ORDENACIÓN. MARZO 2010
 UNIDADES DE EJECUCIÓN



UE 2

ESCALA
 1/1000

2. REGULACIÓN de GRANJAS, CABAÑAS, ALMACENES y COBERTIZOS en SNU

a) DOCUMENTO del P.G.O.U. a MODIFICAR:

Arts. 81, 82, 83, 91, 95, 96 y 98 de las NUR.

b) SOLICITUD MUNICIPAL:

Esta modificación viene motivada por una contradicción entre el art. 91 y 95, 96 y 98 de las NUR puesta de manifiesto por el servicio de disciplina del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón. Se apoya igualmente en los informes del ingeniero agrícola y el secretario municipal. Todos estos antecedentes se recogen en el anexo 1. Además el Ayuntamiento desea adaptar la normativa de instalaciones ganaderas a la nueva normativa autonómica y aclarar la regulación de los almacenes agrícolas en SNU.

c) JUSTIFICACIÓN:

a) En primer lugar está la cuestión de las **cabañas**:

El art. 91 no pone limitación de superficie a las cabañas en SNU Especial-Regadío tradicional y les da una edificación excesiva. Sin embargo el art.95 que regula las cabañas en SNU genérico, sí establece limitación de superficie, en un terreno que tiene menor protección. Además la regulación de las cabañas es demasiado restrictiva en cuanto a la parcela mínima, que se fija en 25.000 m² en seco y desde 1.500 a 4.000 m² en regadío para distintas superficies de cabañas. La superficie construida máxima se limita a 35 m².

Para evitar la contradicción entre art. 91 y art. 95 se propone que la normativa de cabañas y cobertizos del art. 91 se remita al art. 95.

También se simplifica la superficie máxima de cabañas a 50m² y en consecuencia el volumen máximo, aclarando que esta edificabilidad incluye los porches exteriores. viene motivada por la inclusión en el cómputo de las parcelas exteriores, el cómputo de superficies construidas (antes se discutía si eran superficies útiles o construidas) y la realidad de la mayoría de las cabañas existentes.

Se establece una parcela mínima de 1 hectárea en seco y 4.000 m² en regadío, simplificando la regulación.

b) En segundo lugar está la cuestión de las **granjas**, que se regulan sectorialmente desde el año pasado por el Decreto 94/2009 de 26 de Mayo del Gobierno de Aragón sobre instalaciones ganaderas. Tanto el art. 91 como el art. 98 se adaptan a este decreto, autorizándose las instalaciones ganaderas según la clasificación de las mismas contemplada en el Decreto y eliminándose la referencia a las explotaciones familiares y a las parideras, que con la transformación de la actividad ganadera ha perdido vigencia. Se mantiene en el artículo de las NUR las distancias mínimas de porcino a núcleo de población por su especial relevancia.

c) Por último se actualiza la normativa referente a **almacenes agrícolas**, que no tenían limitación de superficie ni de parcela mínima en las áreas de regadío tradicional (art. 91) y con una regulación excesivamente compleja en el art. 96 que exigía la vinculación registral de las parcelas, requisito complicado desde el punto de vista administrativo que lo hacía inaplicable. Se adoptan los siguientes cambios:

- Se limita la exigencia de parcela mínima del art. 96 a 1 hectárea pero se reduce la edificabilidad de 0'20 m²/m² a 0'02 m²/m².
- Se armoniza la normativa de almacenes en regadío tradicional con las nuevas disposiciones introducidas en el art. 96 por medio de revisión.

- Como resultado de la estimación parcial de la alegación de la SAT DUESMI, se admiten en los “huertos de colonización” (pequeñas parcelas para producción hortícola de consumo familiar de entre 800 y 3000m2 adjudicadas a los colonos en el proceso de puesta en regadío de los barrios de colonización) cuyo uso histórico ha perdido sentido, almacenes con una edificabilidad intermedia de 0,1 m2/m2, limitando el tamaño máximo de nave y con un tamaño mínimo de parcela de 4.000m2, admitiéndose la cesión de derechos entre parcelas para obtener dicha superficie mínima.

d) Como resultado del proceso de tramitación, se ha puesto de manifiesto por parte de la secretaría municipal el vacío legal que produce la nueva regulación suelo no urbanizable especial en el artículo 33 de la LUA'2009, frente a la regulación del mismo en el artículo 81, 82.1.3-4 y 83.1 de las normas urbanísticas. Por un lado la LUA exige que los usos autorizables estén expresamente contemplados en el PGOU, mientras que éste regulaba las autorizaciones mediante unas “franjas” o “bandas de protección” sin especificar lo que sucedía fuera de dichas franjas.

Se ha optado en los espacios forestales por la protección completa de la totalidad del suelo delimitado, sin exceptuar ninguna banda, y en los espacios fluviales por remitir en los escasos ámbitos exteriores a la franja de protección de 100 metros, a la regulación del regadío tradicional del artículo 91 para evitar esta indefinición.

También se ha rectificado el artículo 81 de las normas urbanísticas, por coherencia con el 33 de la LUA.

d) CAMBIOS EN EL DOCUMENTO

Texto art. 81 vigente:

Art. 81 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS NATURALES

El Sistema de Espacios Naturales, incluidos en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial, está constituido por los siguientes espacios:

- *Espacios Forestales*
- *Espacios Fluviales*
- *Corredores verdes*

En ellos y con carácter general estará prohibido todo tipo de edificación, además de estar sujetos a las determinaciones que a continuación se establecen.

Texto art. 81 modificado:

Art. 81 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS NATURALES

El Sistema de Espacios Naturales, incluidos en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial, está constituido por los siguientes espacios:

- Espacios Forestales
- Espacios Fluviales
- Corredores verdes

En ellos y con carácter general estará prohibido todo tipo de edificación, salvo aquellas expresamente permitidas en las determinaciones que a continuación se establecen.

Texto art. 82.1.3 y 82.1.4 vigente (no se modifica el resto del artículo):

Art. 82 ESPACIOS FORESTALES

82.1. Delimitación y regulación de usos.

.../...

3. Se permitirá el establecimiento de áreas recreativas de bajo impacto, siempre que no impliquen un uso superior a 10 usuarios / Ha. en momentos punta y que se ubiquen en una franja de 1.000 metros a partir del perímetro del área forestada hacia el interior de la misma.

4. Con carácter general se prohibirá todo tipo de edificaciones en una banda de protección que comprenderá 300 metros a partir del perímetro del área forestada hacia el exterior de la misma.

Texto art. 82.1.3 y 82.1.4 modificado (el resto del artículo queda como estaba):

Art. 82 ESPACIOS FORESTALES

82.1. Delimitación y regulación de usos.

.../...

3. Se permitirá el establecimiento de áreas recreativas de bajo impacto, siempre que no impliquen un uso superior a 10 usuarios / ha. en momentos punta.

4. Con carácter general se prohibirá todo el resto de edificaciones en esta categoría de suelo.

Texto art. 83.1 vigente (no se modifica el resto del artículo):

Art. 83 ESPACIOS FLUVIALES

.../...

1.-Se prohíbe todo tipo de edificación en una banda de 100 metros a ambos lados de la lámina de agua de los ríos, salvo en aquellos suelos que estuvieran clasificados como urbanos o urbanizables.

Texto art. 83.1 modificado (el resto del artículo queda como estaba):

Art. 83 ESPACIOS FLUVIALES

.../...

1.-Se prohíbe todo tipo de edificación en una banda de 100 metros a ambos lados de la lámina de agua de los ríos, salvo en aquellos suelos que estuvieran clasificados como urbanos o urbanizables. Fuera de dicha banda se aplicará el régimen de usos del artículo 91 para el suelo no urbanizable especial "áreas de regadío tradicional".

Texto art. 91 vigente:

Art. 91 AREAS DE REGADÍO TRADICIONAL

Constituyen esta categoría los terrenos pertenecientes a las huertas viejas de los Arbas, grafiadas en el plano nº 2 de Ordenación, escala 1:25.000, sobre una superficie de 2.664 Has.

Se trata de los suelos menos erosionados y de mayor calidad de municipio (ver Información Urbanística) y, dado que son el fruto del trabajo de decenas de generaciones de hombres y mujeres de Ejea de los Caballeros que a lo largo de más de 9 siglos invirtieron en ellos lo mejor de sus vidas, constituyen un patrimonio único y colectivo de todo el municipio.

En estos suelos, excepto en el ámbito de la Huerta de Luchán, podrán permitirse las siguientes construcciones e instalaciones:

-Granjas en régimen familiar de explotación y parideras o corrales de ganado que tengan la categoría de explotaciones domésticas según la Directriz Parcial Sectorial sobre explotaciones ganaderas (Decreto 200/1997 del Gobierno de Aragón)

-Almacenes de productos agrícolas propios de la finca en que se instalan.

-Cobertizos para guarda de aperos agrícolas.

En los tres casos la edificabilidad máxima será de 0,10 m2 construido, por cada metro cuadrado de la parcela afecta a la edición de que se trate. Altura máxima: 3 m., equivalentes a una planta.

Texto art. 91 modificado:

Art. 91 AREAS DE REGADÍO TRADICIONAL

Constituyen esta categoría los terrenos pertenecientes a las huertas viejas de los Arbas, grafiadas en el plano nº 2 de Ordenación, escala 1:25.000, sobre una superficie de 2.664 Has.

Se trata de los suelos menos erosionados y de mayor calidad de municipio (ver Información Urbanística) y, dado que son el fruto del trabajo de decenas de generaciones de hombres y mujeres de Ejea de los Caballeros que a lo largo de más de 9 siglos invirtieron en ellos lo mejor de sus vidas, constituyen un patrimonio único y colectivo de todo el municipio.

En estos suelos, podrán permitirse las siguientes construcciones e instalaciones:

-Granjas que cumplan los requisitos de la Directriz Parcial Sectorial sobre explotaciones ganaderas (Decreto 94/2009 del Gobierno de Aragón)

-Almacenes de productos agrícolas propios de la finca en que se instalan.

-Cabañas o cobertizos para guarda de aperos agrícolas.

Las granjas se regularán por el artículo 98 de las NUR.

En cuanto a los almacenes y las cabañas-cobertizos se regularán por las condiciones del art. 96 y 95 respectivamente.

Texto art. 95 a) y b) vigente (no se modifican las letras c) y d):

Art. 95 CABAÑAS Y EDIFICACIÓN MENOR

Se permite en suelo No Urbanizable Genérico la edificación de "cabañas" (denominación tradicional en Ejea) y otras edificaciones menores, con el fin de garantizar usos auxiliares a las pequeñas explotaciones agrícolas de huertos familiares.

A estos efectos, y para delimitar la tipología edificatoria a que se hace referencia en el párrafo anterior, se deberá cumplir:

- No ha de presentar distribución interior asimilable a la de una vivienda, permitiéndose sin embargo, la instalación de elementos necesarios para los usos agrícolas que debidamente se justifiquen.*
- No poseerán servicios higiénico-sanitarios.*
- En general, no presentará tipología de vivienda y por lo tanto, ninguno de los elementos que la definen.*

Estas edificaciones no contradirán en ningún momento las determinaciones en Suelo no Urbanizable para los sistemas generales de Espacios Naturales, Verdes Recreativos y Áreas de protección, y estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de volumen

<i>Volumen máximo</i>	<i>87 m³</i>
<i>Altura máxima libre</i>	<i>2,5 mts</i>
<i>Distancia mínima a linderos de parcela</i>	<i>5 mts</i>
<i>Distancia mínima a bordes de caminos</i>	<i>10 mts</i>

b) Condiciones de los terrenos

La parcela mínima afecta a la edificación será de 25.000 m² en seco y de 4.000 m² en regadío para edificaciones de 35 m² de superficie en planta, y entre 1.400 m² y 4.000 m² en regadío para edificaciones de 25 m² o menos de superficie en planta.

Texto art. 95 a) y b) modificado (no se modifican las letras c) y d):

Art. 95 CABAÑAS Y EDIFICACIÓN MENOR

Se permite en suelo No Urbanizable Genérico la edificación de "cabañas" (denominación tradicional en Ejea) y otras edificaciones menores, con el fin de garantizar usos auxiliares a las pequeñas explotaciones agrícolas de huertos familiares.

A estos efectos, y para delimitar la tipología edificatoria a que se hace referencia en el párrafo anterior, se deberá cumplir:

- No ha de presentar distribución interior asimilable a la de una vivienda, permitiéndose sin embargo, la instalación de elementos necesarios para los usos agrícolas que debidamente se justifiquen.
- No poseerán servicios higiénico-sanitarios, ni baños ni aseos de ninguna clase.
- En general, no presentará tipología de vivienda y por lo tanto, ninguno de los elementos que la definen.

Estas edificaciones no contradirán en ningún momento las determinaciones en Suelo no Urbanizable para los sistemas generales de Espacios Naturales, Verdes Recreativos y Áreas de protección, y estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de volumen

- Superficie construida máxima	
(Incluidos porches y cualquier superficie cubierta interior o exterior)	50 m ²
- Volumen máximo	125 m ³
- Altura máxima libre	2,5 mts
- Distancia mínima a linderos de parcela	5 mts
- Distancia mínima a bordes de caminos	10 mts

b) Condiciones de los terrenos

La parcela mínima será de 10.000 m² en seco y de 4.000 m² en regadío.

Texto art. 96 vigente:

Art. 96 EDIFICACIÓN DE ALMACENES AGRÍCOLAS

Con el fin de facilitar en Suelo No Urbanizable Genérico la construcción de naves de uso agrícola para el almacenamiento de maquinaria, aperos de labranza, forrajes o abonos, aquellas se atenderán a las siguientes determinaciones:

a) Condiciones de los Terrenos

La parcela mínima afecta a la edificación será de 5 Has. en secano y regadío. Se permitirá que estas 5 Has. se obtengan mediante agregación de parcelas próximas del mismo propietario siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- *Todas las parcelas que conforme las 5 Has. se podrán inscribir en un cuadrado de 500 metros de lado.*
- *La parcela sobre la que se asiente la edificación tendrá una superficie mínima de 1 Ha.*
- *El resto de las parcelas hasta completar las 5 Has. se vincularán registralmente a la edificación, no pudiendo segregarse de la propiedad.*

b) Condiciones de Volumen

La altura máxima de las edificaciones será de 6 metros, medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de cubierta. La cumbrera de la cubierta no superará esta altura en más de 4 metros.

La edificabilidad máxima será de 0,20 m² / m².

c) Distancias a Linderos

La distancia mínima a los linderos de la parcela será de 5 metros, siendo de 10 metros la mínima distancia a los bordes de los caminos.

Texto art. 96 modificado:

Art. 96 EDIFICACIÓN DE ALMACENES AGRÍCOLAS

Con el fin de facilitar en Suelo No Urbanizable Genérico la construcción de naves de uso agrícola para el almacenamiento de maquinaria, aperos de labranza, forrajes o abonos, aquellas se atenderán a las siguientes determinaciones:

a) Parcela mínima

La parcela sobre la que se asiente la edificación tendrá una superficie mínima de 1 Ha.

b) Condiciones de Volumen

La altura máxima de las edificaciones será de 6 metros, medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de cubierta. La cumbrera de la cubierta no superará esta altura en más de 4 metros.

La edificabilidad máxima será de 0,02 m²/m², incluidos cabañas, cobertizos y almacenes de una misma parcela.

c) Distancias a Linderos

La distancia mínima a los linderos de la parcela será de 5 metros, siendo de 10 metros la mínima distancia a los bordes de los caminos.

d) Regulación en "huertos de colonización"

En el caso de los "huertos de colonización" de Pinsoro, El Bayo, Sabinar, Bárdena, Valareña y Santa Anastasia la superficie mínima será de 4.000m², la edificabilidad será de 0,1m²/m² y cada almacén no podrá rebasar los 1.000m². Además se admitirá excepcionalmente que la superficie mínima exigida resulte de la concreción en una sola parcela del derecho de aprovechamiento correspondiente a varios huertos de colonización físicamente contiguos. En la petición de licencia deberá acreditarse la constancia registral de la cesión de ese derecho.

Texto art. 98 vigente:

Art. 98 EXPLOTACIONES GANADERAS

Quedan reguladas por el Real Decreto 324/2000 de 3 de Marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las actividades porcinas, que tiene carácter de legislación básica estatal, y el Decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganaderas.

Para las edificaciones destinadas a uso ganadero, y siempre que cumplan el decreto mencionado no se prescriben condiciones de volumen ni tamaño de parcela mínima, a excepción de una edificabilidad máxima de 0,20 m² / m².

Con carácter preventivo, se prohibirá toda instalación ganadera de porcino en la franja comprendida a menos de 1000 metros de la delimitación del Suelo Urbano y de los Suelos Urbanizables delimitados de Ejea Ciudad (y 1.500 metros en las posiciones de viento desfavorables), y de 600 metros de la delimitación del Suelo Urbano en los barrios rurales.

La redacción de un Plan de Ordenación ganadera en el término municipal de Ejea de los Caballeros podrá modificar estas distancias, una vez se hayan realizado los estudios pertinentes.

La distancia mínima de la edificación a los linderos de la parcela será de 5 metros, siendo de 10 metros la mínima distancia a los bordes de los caminos.

Texto art. 98 modificado:

Art. 98 EXPLOTACIONES GANADERAS

Quedan reguladas por el Decreto 94/2009 de 26 de Mayo sobre instalaciones ganaderas y resto de documentación sectorial aplicable.

Para las edificaciones destinadas a uso ganadero, y siempre que cumplan el decreto mencionado no se prescriben condiciones de volumen ni tamaño de parcela mínima, a excepción de una edificabilidad máxima de 0,20 m² / m².

Se prohíbe conforme al Decreto 94/2009 toda instalación ganadera de porcino en la franja comprendida a menos de 1500 metros de la delimitación del Suelo Urbano y de los Suelos Urbanizables delimitados de Ejea Ciudad (y 2.250 metros en las posiciones de viento dominante), y de 1.000 metros de la delimitación del Suelo Urbano en los pueblos de colonización, Rivas y Farasdués (y 1.500 metros en posición de viento dominante).

Se cumplirán además las distancias del Decreto 94/2009 entre granjas y las distancias del Decreto referentes al resto de especies.

Esta regulación se entenderá modificada automáticamente si cambia la normativa sectorial aplicable.

La distancia mínima de la edificación a los linderos de la parcela será de 5 metros, siendo de 10 metros la mínima distancia a los bordes de los caminos.

3. ADAPTACIÓN CARTOGRÁFICA de la UE-18

a) DOCUMENTO del P.G.O.U. a MODIFICAR:

Plano 6.26 de calificación. Ficha UE-18 de las Normas Urbanísticas Específicas

b) SOLICITUD MUNICIPAL:

Adaptación de la UE-18 a la realidad cartográfica.

c) JUSTIFICACIÓN:

La UE-18 presenta un trazado irregular no adaptado a la delimitación de fincas existente, lo que dificulta su desarrollo. La adaptación supone una ligerísima reducción de la superficie, que pasa de 2.817 m² a 2.810 m².

Como consecuencia de ello se ajusta ligeramente el aprovechamiento de la ficha. Estos ligeros ajustes facilitan la gestión futura de la unidad, al excluir de la misma a diversos herederos con pequeñas proporciones de suelo dentro de la misma que habían sido incluidas por imprecisión en cuanto a la cartografía disponible.

d) CAMBIOS EN EL DOCUMENTO

Se elimina un quiebro en la delimitación de la unidad y se mantienen tanto las alineaciones como la superficie de viario. La diferencia es, como se ha dicho de 7m² equivalentes al 0'24% del total de la unidad.

Se adaptan en consecuencia ficha y aprovechamiento urbanístico.

e) DOCUMENTOS ANEJOS

Dos esquemas

Ficha vigente (2 páginas)

Ficha modificada (2 páginas)

Plano 6.26 modificado

UE18

Ctra Erla I

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	No
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	VIVIENDA UNIFAMILIAR

Superficie aproximada ámbito UE:	2.817 m2
---	----------

Superficie afectada por la edificabilidad: (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)
Manzana 1: 1.285 m2	Manzana 1: 1.285 x 1,6 = 2.056 m2

Superficie de cesión obligatoria:	
Viarío: 1.532 m2	54,38%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sistema de actuación:	Compensación
Necesidad de redacción de E.D:	No
Cesión del 10% del A.M:	Sí

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Unifamiliar	1.850	1,00	1.850
Unifamiliar VPO	206	0,75	154
Total	2.056		2.005
Superficie de la UE	2.817		
A.M UE en U y T caract.	0,712		

OBSERVACIONES

La UE se delimita para obtener los terrenos correspondientes al vial de acceso desde la ctra de Erla hasta el Pº de borde superior en la zona de Eras.

UE18

Ctra Erla I

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	No
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	VIVIENDA UNIFAMILIAR
Superficie aproximada ámbito UE:	2.810 m ²
Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)
Manzana 1: 1.278 m ²	Manzana 1: 1.278 x 1,6 = 2.045 m ²
Superficie de cesión obligatoria:	
Viarío: 1.532 m ²	54,52%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

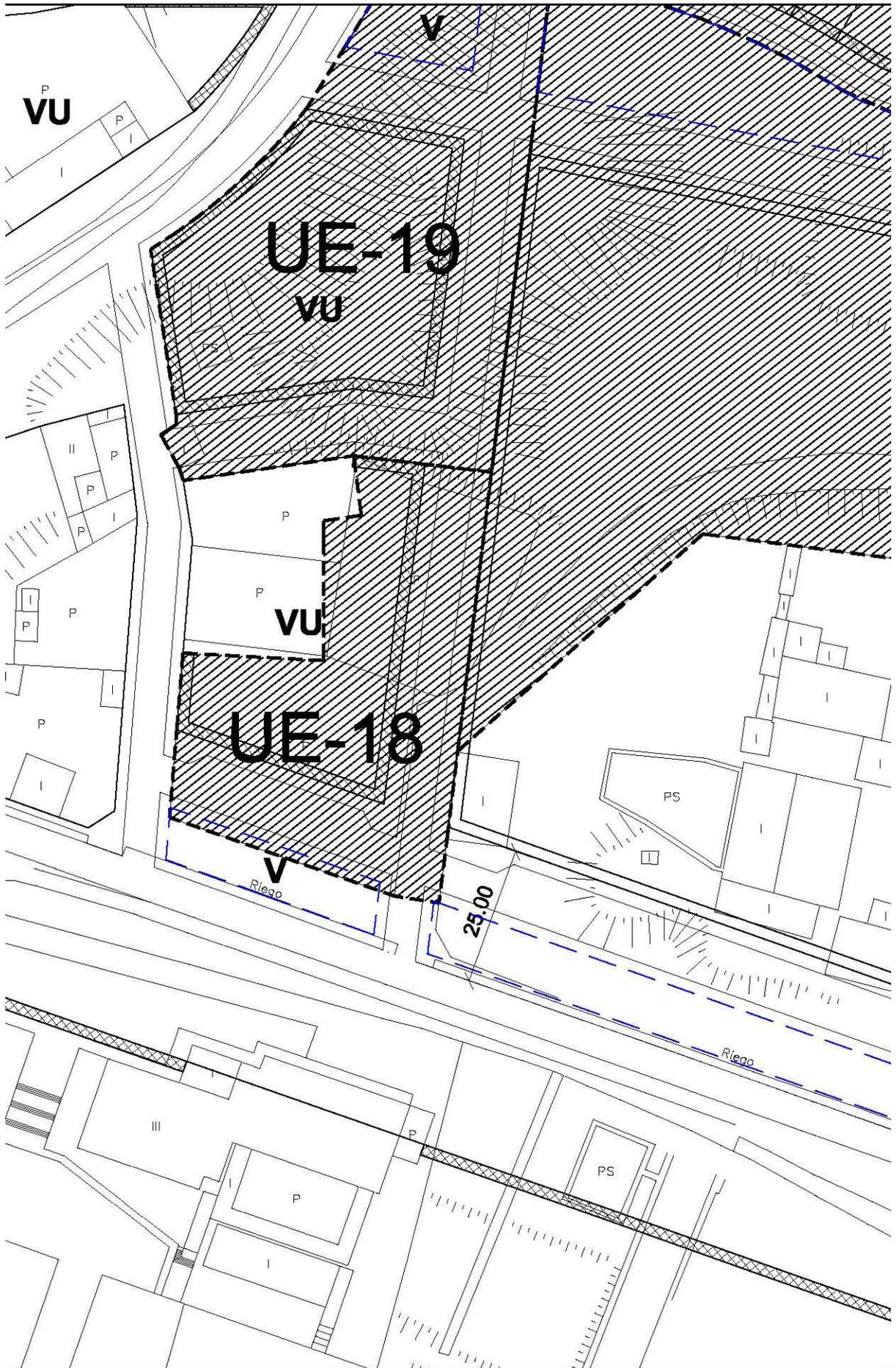
Sistema de actuación:	Compensación
Necesidad de redacción de E.D:	No
Cesión del 10% del A.M:	Sí

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

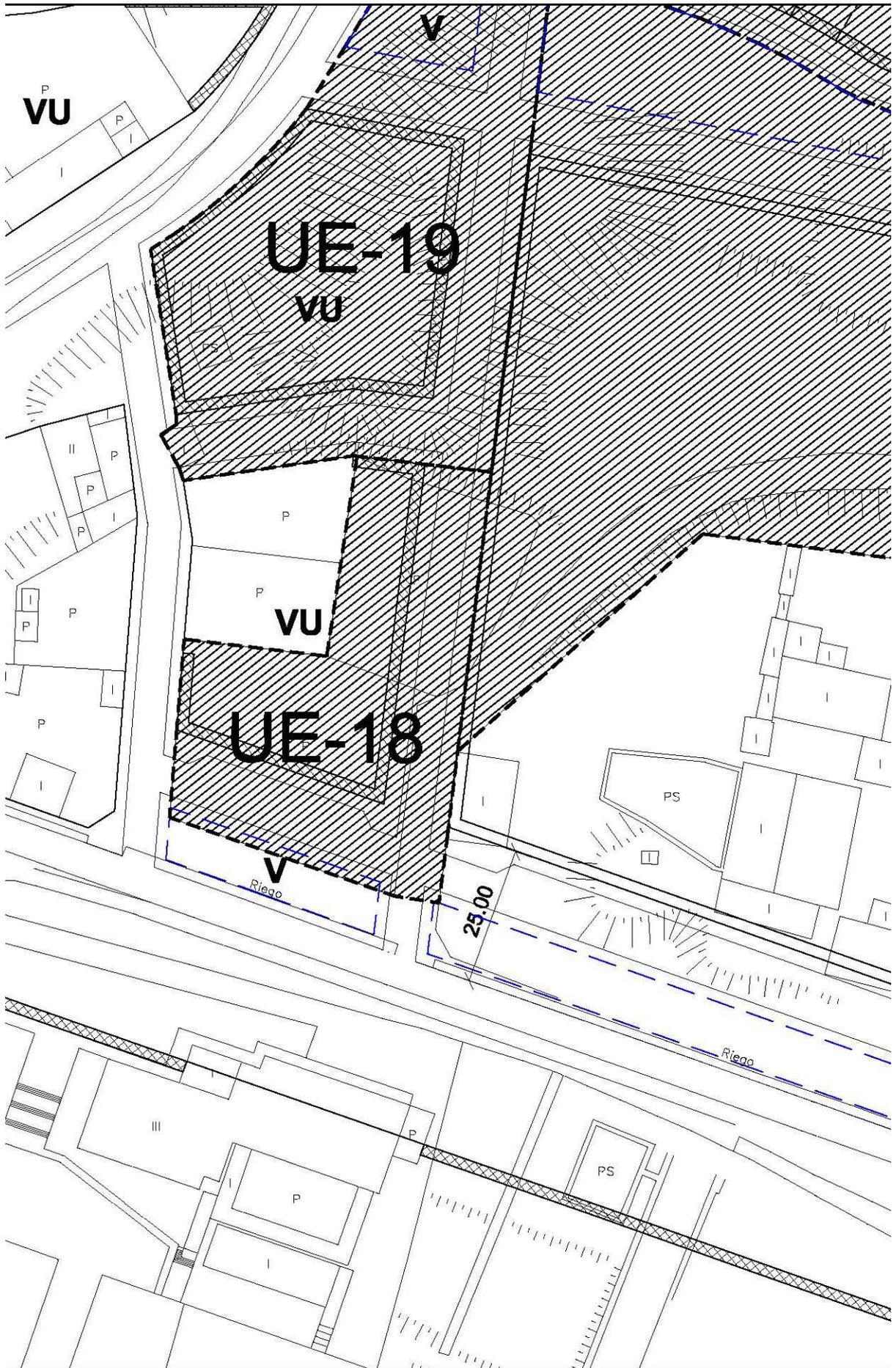
Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Unifamiliar	1.840	1,00	1.840
Unifamiliar VPO	205	0,75	154
Total	2.045		1.994
Superficie de la UE	2.810		
A.M UE en U y T caract.	0,710		

OBSERVACIONES

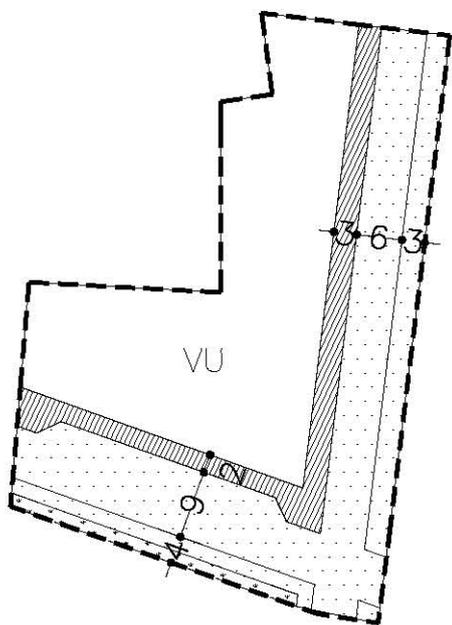
La UE se delimita para obtener los terrenos correspondientes al vial de acceso desde la ctra. de Erla hasta el Pº de borde superior en la zona de Eras. En Marzo de 2.010 se adapta su delimitación para ajustarla a la cartografía y estructura de la propiedad.



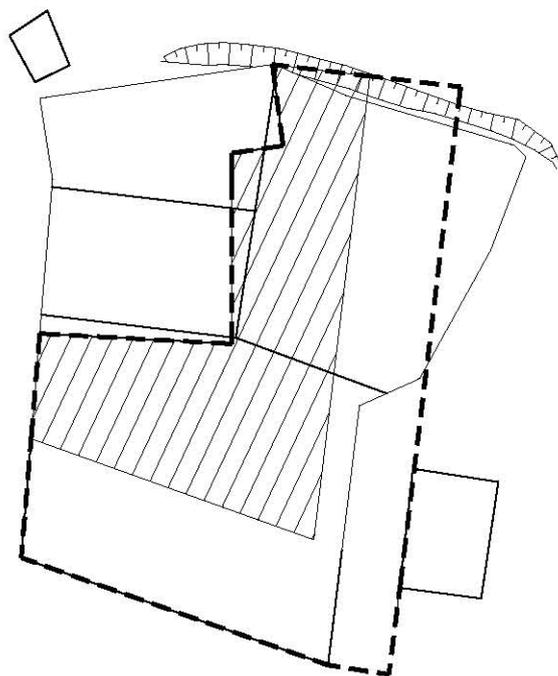
PLANO 6.26: CAMBIO UNIDAD DE EJECUCIÓN 18
DIBUJO PLANEAMIENTO ANTERIOR MODIFICACIÓN SUPERFICIE: 2.817 m²



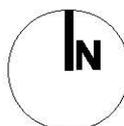
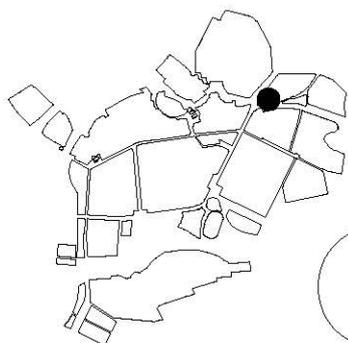
PLANO 6.26: CAMBIO UNIDAD DE EJECUCIÓN 18
NUEVA SUPERFICIE: 2.810,36 m²



ORDENACION PROPUESTA



ESTADO ACTUAL



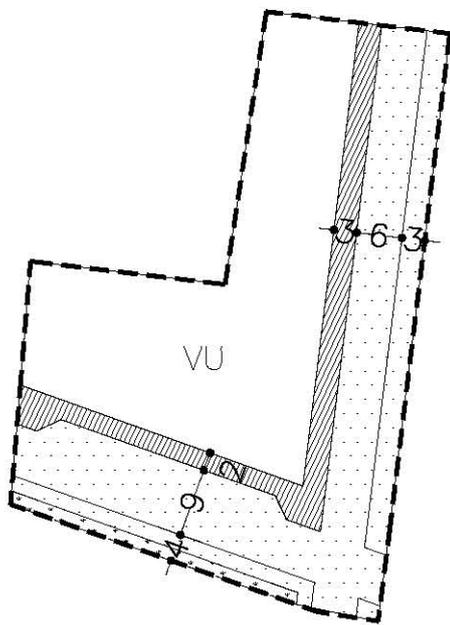
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 AYUNTAMIENTO DE EJE DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)

FICHAS
 ORDENACIÓN. JULIO 2000
 UNIDADES DE EJECUCIÓN

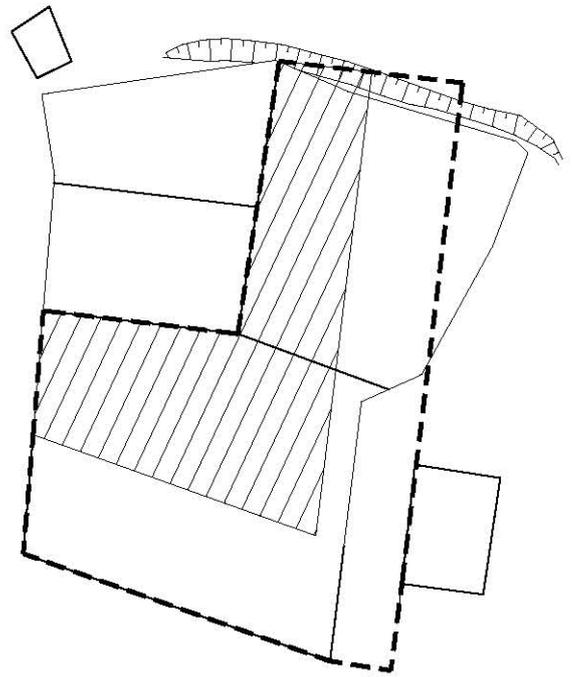


UE 18

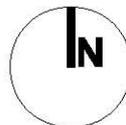
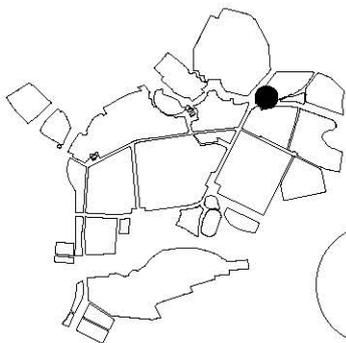
ESCALA
 1/1000



ORDENACION PROPUESTA



ESTADO ACTUAL



MODIFICACIÓN PUNTUAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)

FICHAS
 ORDENACIÓN. MARZO 2010
 UNIDADES DE EJECUCIÓN



UE 18

ESCALA
 1/1000

4. REGULARIZACIÓN de una ESQUINA en C/ FORMACIÓN PROFESIONAL

a) DOCUMENTO del P.G.O.U. a MODIFICAR:

Plano 6.27 de calificación de suelo y alineaciones.

b) SOLICITUD MUNICIPAL:

Eliminar un rincón irregular de 9 m² de calle junto a un transformador eléctrico en la c/ formación profesional.

c) JUSTIFICACIÓN:

En el PGOU se calificó como servicios un transformador eléctrico en la esquina de la calle formación Profesional con la calle de nueva apertura del Sector 1. Dado que la anchura de esta nueva calle se fijó en 10 m, quedó un pequeño entrante junto al transformador de 9 m² en el que se producen repetidamente acciones contrarias al ornato e higiene públicos.

Se han recibido repetidas quejas del vecindario de la zona y se pretende la desafección de 9m² como viario e integración en el suelo residencial para poderlo enajenar como parcela sobrante y vallarlo, regularizando de esta manera la esquina y acabando así con los problemas de higiene.

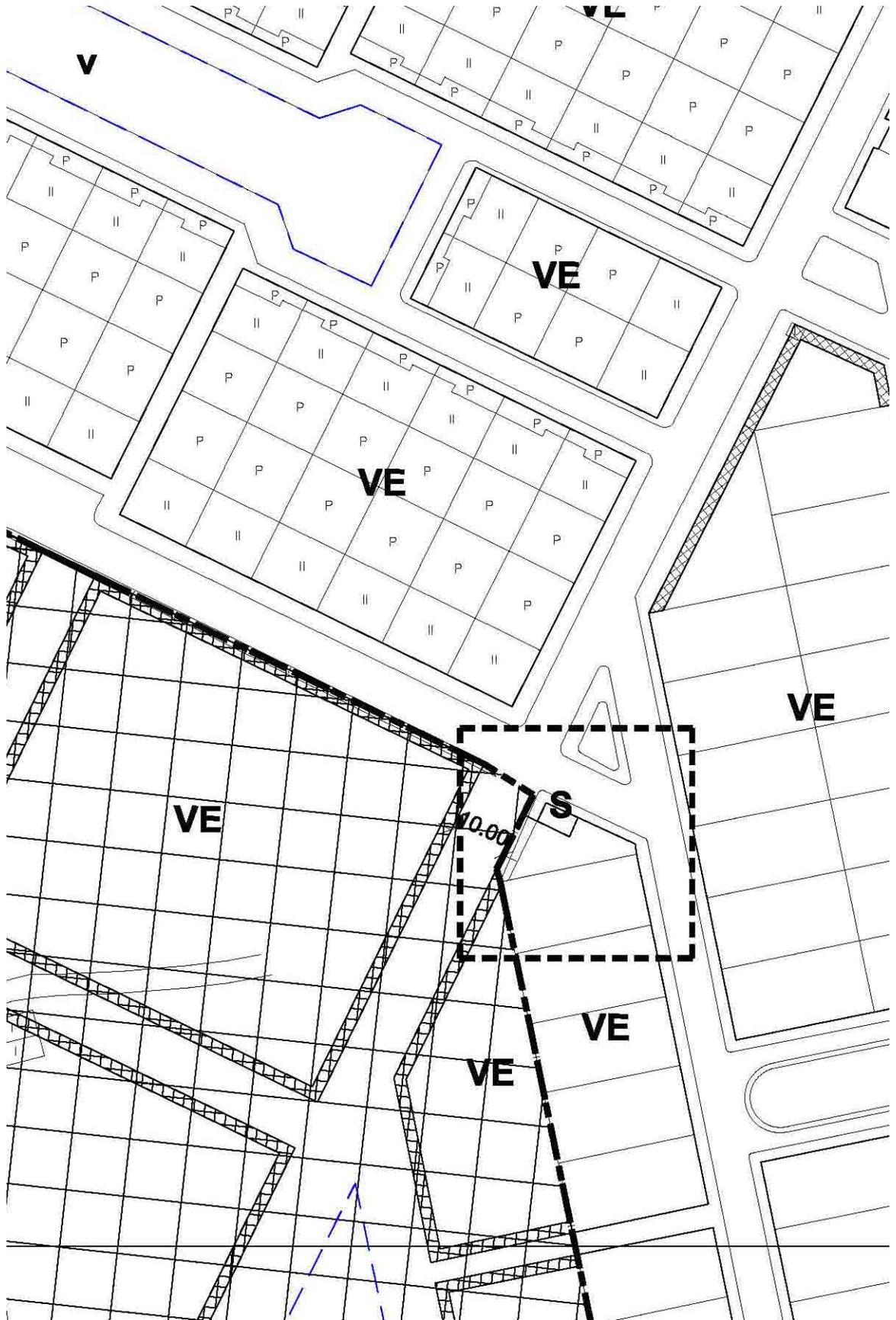
d) CAMBIOS EN EL DOCUMENTO

Rectificar las alineaciones en el plano 6.27

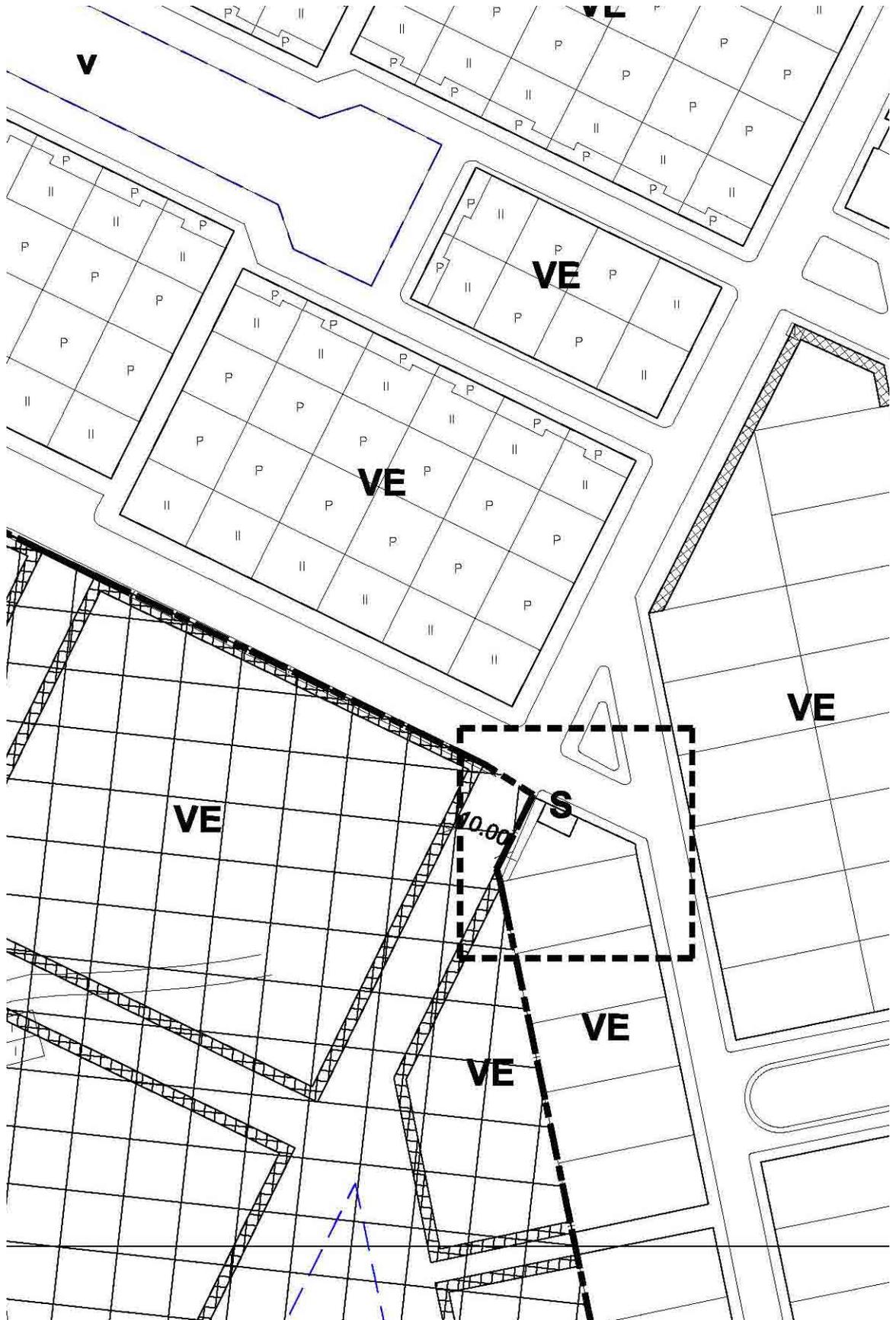
e) DOCUMENTOS ANEJOS

Dos esquemas

Plano 6.27 modificado



PLANO 6.27: CAMBIO DE ALINEACIÓN
DIBUJO PLANEAMIENTO ANTES DE MODIFICACIÓN PUNTUAL



PLANO 6.27: CAMBIO EN ALINEACIÓN
INCREMENTO SUPERFICIE DE VE: 9 m²

5. REAJUSTE del SUND por el NUEVO TRAZADO de la VARIANTE

a) DOCUMENTO del P.G.O.U. a MODIFICAR:

Plano 5.2-a, 4 y 4B (nuevo) de clasificación de suelo, ficha del sector 4 y art. 77 de las NUR.

b) SOLICITUD MUNICIPAL:

Adaptar el suelo Urbanizable No Delimitado entre Ejea y Valdeferrín al trazado efectivamente ejecutado de la variante y al vial previsto de enlace entre el Pº de la Constitución y Valdeferrín.

c) JUSTIFICACIÓN:

1.- Situación en el Plan del 2000 y evolución entre 2000 y 2010.

El Plan General de Ordenación Urbana del año 2000 (ver esquema anejo nº1) contempla unos suelos urbanizables no delimitados entre el río Arba y la variante y entre la variante y el polígono Valdeferrín, con una banda de reserva para un nuevo vial que enlazaba el Pº de la Constitución con el polígono de Valdeferrín por la Cooperativa Virgen de la Oliva (pasaba entre los sectores S-5 y S-7). Éste vial tenía un quiebro muy forzado nada más cruzar el río y discurría paralelo a la carretera de Tudela a una distancia de 320 metros de la carretera. El propio Plan General preveía la delimitación del suelo después de que se hubiese construido la variante que entroncaba en el PGOU en el nudo de las carreteras de Sádaba y Tudela.

La variante no se construyó tal como estaba prevista en el Plan, sino que con buen criterio el Departamento de Obras Públicas mantuvo el entronque en su arranque con la carretera de Castejón y el trazado del primer kilómetro y medio tal como estaba contemplado en el Plan para luego alejarla del núcleo de manera que el trazado englobase el polígono del Trillar y no intersectarse con la rotonda de la carretera de Sádaba. Este trazado tendrá indudables ventajas para la integración del Trillar, de la trasera del parque de Bañera e indirectamente para el conjunto del Casco Histórico, al que devolverá a medio plazo (en unos 20-30 años) una parte de la centralidad que el antiguo recinto amurallado ha perdido a lo largo del siglo XX y sigue perdiendo en la actualidad. Este acertado trazado se vio mejorado en fase de ejecución de obras realizadas gracias al rediseño del nudo de la variante y la carretera de Tudela, con un enlace directo a la carretera de Sádaba. Se encuentra ejecutada la primera fase de la variante entre Tauste y Sádaba y pendiente de ejecución el tramo Sádaba y Erla.

Paralelamente el Ayuntamiento ha encargado la redacción del anteproyecto viario de prolongación del Pº de la Constitución, con un trazado que enlaza con Valdeferrín por el Sur, a través del Sector 7. Esto evita el quiebro en el cruce del río y sobre todo permite una mayor distancia a la carretera de Sádaba que pasa de 320 a 600 metros, facilitando el nudo de intersección con la variante y estructurando piezas urbanas más coherentes.

Ahora se solicita el ajuste de los suelos urbanizables no delimitados (SUND) a ambos lados de la variante. La estructura y delimitación de SUND antes de la modificación es la siguiente:

SUND	DENOMINACIÓN	USOS GLOBALES ALTERNAT.	SUPERFICIE has	OBSERVACIONES
SUND 1	Trasera Ctra. Erla	Residencial	5'73	TR PGOU '2000
SUND 2	Trasera Eras Altas	Residencial	3'09	TR PGOU '2000
SUND 3	Trasera Bañera	Residencial	7'96	TR PGOU '2000
SUND 4	Ctra. Tudela-Sur	Industrial-Terciario	28'08	TR PGOU '2000
SUND 5	Arba - variante	Residencial-Terciario-Dotacional	25'09	TR PGOU '2000
SUND 6	Arba - sur	Residencial-Terciario-Dotacional	26'32	TR PGOU '2000
SUND 7	Ctra. Castejón	Industrial-Terciario	90'56	MOD PGOU '2007

2.- Reajuste en los suelos no delimitados.

En concreto se desea adaptar aquellos suelos urbanizables delimitados que tienen relación con el trazado de la variante y el nuevo viario de conexión con el polígono de Valdeferrín. Son el SUND-4, SUND-5 y SUND-6. El Ayuntamiento ha optado por limitar la adaptación a los suelos colindantes con la primera fase de la variante y no adaptar los suelos de la segunda fase de la variante hasta que su construcción no esté concluida.

En contra del criterio de este redactor, que propuso delimitar ya el SUND-5 entre el Arba y la variante, la decisión del Ayuntamiento y la posición de la Dirección General de Urbanismo en la reunión celebrada al efecto ha sido la de mantener los tres ámbitos como suelo urbanizable no delimitado. Se ha aclarado a los responsables municipales que mientras no se realice la delimitación la obtención de los terrenos del vial habrá de realizarse por expropiación, porque no cabe adscripción de sistemas generales sin delimitación. Ello sin perjuicio de los aprovechamientos que correspondan al Ayuntamiento como propietario de esos terrenos en el futuro de acuerdo con el art.192.2 de la LUA. Se incluye en las NUR la posibilidad de expropiación que contempla la LUA en SUND en caso de los S.G. para los que no se ha producido la adscripción a los SUD por estar pendiente la delimitación. Para el caso del viario del SUND-4 y SUND-5.

Como resultado de la adaptación a la variante sufre también una ligera modificación el sector 4, que pasa de 126.256m² a 128.601,30m².

Además de los cambios en el perímetro del SUND y en el sector 4, ha parecido necesario, después de 10 años de aplicación del Plan y de experiencia en ampliación de la LUA, complementar las determinaciones del art. 77 de las NUR con algunas cuestiones relativas a la secuencia lógica de desarrollo territorial y urbanístico, especificaciones sobre usos globales en cada una de las zonas del suelo no delimitado, así como las condiciones detalladas para proceder a la delimitación que exige el art. 40.1 e) de LUA 2009 y de procedimiento del art. 25 que el PGOU de Ejea no tenía. Se realizan los siguientes cambios:

- Se limita la edificabilidad máxima así como el máximo residencial e industrial, introduciendo de esta forma diversidad de uso y favoreciendo la riqueza.
- Se desarrollan las condiciones del trámite de consulta previa.
- Se establece un periodo de información pública en caso de que se acuerde la viabilidad de la delimitación.
- Se establecen previsiones para el momento en que se termine la variante.
- Se fijan condiciones particulares para cada zona de SUND. El estudio de un equipamiento comarcal en el SUND-5, que no excluye la posibilidad de equipamientos en otros SUND.

En síntesis el resultado de la modificación se resume en el siguiente cuadro:

SUND	DENOMINACIÓN	USOS GLOBALES ALTERNATIVOS	SUPERFICIE has	EDIFICABILIDAD BRUTA MAXIMA (1)
SUND 1	Trasera Ctra. Erla	Residencial	5'73	0'50
SUND 2	Trasera Eras Altas	Residencial	3'09	0'50
SUND 3	Trasera Bañera	Residencial	7'96	0'50
SUND 4	Ctra. Tudela-Sur	Industrial-Terciario	58'27	0'60
SUND 5	Arba - variante	Resid.-Terc.-Dotac.	35'41	0'70
SUND 6	Arba - sur	Resid.-Terc.-Dotac.	24'91	0'70
SUND 7	Ctra. Castejón	Industrial-Terciario	90'56	0'60

(1) Incluidos usos dotacionales y cesiones.

3.- Prescripción de la dirección general de carreteras.

La dirección general de carreteras prescribió básicamente dos cuestiones, la primera de carácter documental, y la segunda referente a la definición del enlace entre la prolongación de la Constitución y la variante:

3.1.- Delimitar las zonas de protección de las carreteras.

En concreto se solicitaba que se indicasen los nombres de las carreteras en los planos y se daban los criterios con los que debían delimitarse las zonas de dominio público, servidumbre y la línea de edificación según los tipos de vía.

Todas estas cuestiones se han recogido en un plano específico, con el número 4B titulado ZONAS de PROTECCION de CARRETERAS. De acuerdo con el informe de carreteras, se ha fijado la línea de edificación a 50 metros del borde de la calzada (línea blanca) de la variante, a 18 metros de las carreteras A-125 y A-127 y a 15 metros de la A-1204. La zona de dominio público se establece en 3 metros de anchura, y la de servidumbre en 8 metros.

3.2.- Necesidad de informe por el departamento de obras públicas del proyecto de enlace.

La prescripción impuesta por carreteras exige que el proyecto de enlace entre la prolongación del paseo Constitución y la variante deberá ser informado cuando se redacte por el departamento de obras públicas, urbanismo y transportes para la aprobación, si procede, de la solución adoptada. Esta prescripción se ha recogido en la documentación gráfica del plan (plano 4B) y las normas urbanísticas (art. 77.2).

Además se ha firmado un protocolo de colaboración entre el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Ejea (se incluye como anejo 2) para la ejecución del viario en el que se establece entre otras condiciones que el proyecto habrá de ser aprobado por el departamento de obras públicas, urbanismo y transportes.

4.- Prescripción del CPU sobre reserva del SG de zonas verdes.

En el acuerdo del consejo provincial de urbanismo de fecha 17 de diciembre de 2010 se exigió justificar el cumplimiento del sistema general de 5m² de zona verde por habitante en los suelos urbanizables en los que se produce un incremento de densidad residencial, conforme a lo dispuesto en el artículo 79 de la LUA, "*que deberán ubicarse preferentemente en el ámbito objeto de la modificación*". El incremento de densidad residencial se produce exclusivamente en los suelos SUND-5 y 6, cuya superficie conjunta pasa de 51,41 a 60,32has, con aumento en el SUND-5, disminución en el SUND-6 y un incremento neto de 8,91has. La edificabilidad lucrativa residencial se mantiene en 0,45m²/m².

El incremento de techo lucrativo residencial es de 8,91has x 0'45m²/m² = 40.095m², equivalente a 401 viviendas y 1.337 habitantes (1hab/30m²t s/ LUA54.1), por tanto deberán reservarse en el sector SUND-5 una superficie de **6.685m² de sistema general de zonas verdes**, adicionales a las reservas ordinarias

Además el plan contempla la posibilidad de uso dotacional público de equipamiento del sistema autonómico de vivienda social en alquiler, que no debe ser tenido en cuenta como incremento de densidad residencial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 54.3, letra b) de la LUA. La exigencia de esta reserva y su cuantía se establece con mayor detalle en el artículo 77 de las normas.

También se prescribió en el citado acuerdo, el cumplimiento del informe de la dirección general de carreteras, que exigía la delimitación de las áreas de servidumbre y afección y el rediseño del nudo de enlace con la variante, que se ha cumplido según lo expuesto en el apartado anterior.

5.- Solicitud del CPU respecto de la D.T. 9ª de la LUA

5.1.- Solicitud del consejo provincial.

En la reunión mantenida con los servicios técnicos del consejo provincial de urbanismo se sugirió además la posibilidad de recoger en el texto articulado del PGOU, el contenido de la transitoria novena de la LUA, que obliga a someter a informe vinculante del órgano autonómico competente previo a su aprobación inicial, los planes parciales que delimiten sectores de SUND así clasificados bajo el régimen de la ley estatal de 1998 y la LUA'99. También se aportó por parte del CPU-Z el contenido documental mínimo que debe acompañarse con la solicitud de delimitación del SUND.

5.2.- Consideraciones sobre el SUND en Ejea en el marco de una legislación urbanística cambiante.

En la ley estatal de 1998 se "liberalizó el suelo" y se estableció el suelo urbanizable como régimen de suelo que debía ser aplicado por defecto en todos aquellos suelos no protegidos por la legislación sectorial ni el planeamiento general. La LUA'99 se vio obligada a recoger este criterio de clasificación de suelo que era competencia estatal, y con buen criterio la LUA'2009, al desaparecer de la norma estatal el principio de liberalización del suelo, ha establecido un régimen transitorio "preventivo" (D.T 9ª) para los planes anteriores que puedan tener grandes bolsas de suelo no delimitado, que exige un informe vinculante previo a su delimitación por el órgano autonómico competente.

A pesar a ser redactado bajo el régimen de la ley estatal del 98 y la LUA'99, el principio de liberalización del suelo no se reflejó en el PGOU de Ejea, puesto que el municipio entendió que su plan general debía preservar del desarrollo urbanístico amplias zonas del término municipal por resultar inadecuadas. El conjunto del suelo urbanizable delimitado y no delimitado representó **solamente el 0,28%** del total del término municipal en el texto refundido de Enero de 2001.

Nos encontramos pues con unos suelos urbanizables no delimitados perfectamente racionales que la presente modificación viene a actualizar y "poner al día" tras la construcción de la primera fase de la variante y la experiencia de 10 años de gestión de estos suelos no delimitados en distintos municipios de Aragón.

5.3.- Cumplimiento de la solicitud del consejo provincial.

Independientemente de todo lo anterior, **se atiende la petición de los servicios técnicos del consejo** por razones de seguridad jurídica, dado que al recogerse el informe previo vinculante en el régimen transitorio, podría suceder que se olvidase este requisito y se ralentizase por tanto la tramitación administrativa. Además en el artículo 77 de las normas que regula el procedimiento de delimitación se ha incluido junto con esta cuestión el contenido del documento técnico de delimitación de nuevos suelos urbanizables.

d) CAMBIOS EN EL DOCUMENTO

Se rectifican los planos 4, 5.2-a y el art. 77 de las NUR.

Texto art. 77 vigente:

Art. 77 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 grafian 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 grafado 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 m² de superficie construida por cada m² del ámbito que se delimite y en los de uso característico industrial, será de 0,40 m²/m².

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.

Texto art. 77 modificado:

Art. 77 SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

77.1 Condiciones generales

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 grafian 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 de las NUR. Las Licencias y autorizaciones que se concedan en el mismo tendrán en consideración el artículo 30 de la LUA, y las reservas que el Plan establece para viales futuros, y de modo que no se dificulte el desarrollo posterior de los suelos. Los suelos que reciben esta clasificación son los siguientes:

SUND	DENOMINACIÓN	USOS GLOBALES ALTERNATIVOS	SUPERFICIE has	EDIFICABILIDAD BRUTA MAXIMA (1)
SUND 1	Trasera Ctra. Erla	Residencial	5'73	0'50
SUND 2	Trasera Eras Altas	Residencial	3'09	0'50
SUND 3	Trasera Bañera	Residencial	7'96	0'50
SUND 4	Ctra. Tudela-Sur	Industrial-Terciario	58'27	0'60
SUND 5	Arba - variante	Resid.-Terc.-Dotac.	35'41	0'70
SUND 6	Arba - sur	Resid.-Terc.-Dotac.	24'91	0'70
SUND 7	Ctra. Castejón	Industrial-Terciario	90'56	0'60

(1) Incluidos usos dotacionales y cesiones.

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, correspondientes al 50% de la superficie del uso global de que se trate.
- 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 global de cada uno de los suelos se recoge en el cuadro anterior y la reserva efectuada para el trazado de los viales principales se encuentra grafiada en los planos.

El aprovechamiento máximo residencial de los terrenos que incluyan este uso entre los usos globales alternativos, será de 0,45 m² de superficie construida por cada m² del ámbito que se delimite y en los que contienen uso global industrial, será de 0,40 m²/m². El resto se destinará a otros usos.

77.2 Procedimiento

El proceso de delimitación y promoción de un suelo urbanizable no delimitado y el análisis municipal correspondiente deberá referirse a un ámbito completo de SUND de los que figuran en el cuadro anterior, sin perjuicio de que en el acuerdo de delimitación pueda dividirse en varios sectores de SUZ-D diferenciados o mantenerse parte del ámbito inicial sin delimitar. La consulta podrá iniciarse por iniciativa pública o privada y seguirá el procedimiento establecido en el art.25 de la LUA.

En el caso de que no declare la inviabilidad de la iniciativa según el supuesto del artículo 25.3 letra b) de la LUA, el Ayuntamiento determinará mediante el correspondiente **documento técnico de delimitación** redactado por iniciativa municipal, las características de la misma y acordará su aprobación.

El acuerdo declarando la viabilidad de la delimitación se someterá simultáneamente a informe vinculante del órgano autonómico competente de acuerdo con la disposición transitoria 9ª de la LUA y a información pública durante el plazo de un mes a lo largo del cual podrán formularse alegaciones por cualquier ciudadano.

Transcurrido ese plazo, el Ayuntamiento resolverá individualizadamente sobre cada una de las alegaciones presentadas, e incorporará en su caso las prescripciones del órgano autonómico competente, rectificándose el documento técnico en los aspectos que corresponda, y adoptándose nuevo acuerdo sobre la declaración de viabilidad de la delimitación. A partir de este momento se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el art. 25.5 y siguientes de la LUA.

Los Planes Parciales que ordenen cada uno de los Sectores de suelo urbanizable resultantes de la delimitación contendrán, al menos, la documentación y determinaciones que se señalan en los artículos 51 a 55 de la Ley urbanística de Aragón.

77.3 Contenido del documento técnico de delimitación.

El documento técnico de delimitación del SUND, de iniciativa municipal, tendrá el siguiente contenido:

- Descripción de la actuación propuesta.
- Justificación de su necesidad y conveniencia. Objetivos y criterios.
- Adecuación del desarrollo propuesto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio del Plan General.
- Estructura urbanística y ordenación: sistema de viarios, equipamientos, zonas verdes.
- Análisis de la situación actual del municipio, así como del desarrollo urbanístico, poblacional y residencial del mismo (se puede tomar como referencia la fecha de aprobación definitiva del Plan General que es objeto de desarrollo o el periodo de los últimos 10 años)
- Estudio de suelos existentes en el municipio: clasificación, usos, superficie, número de viviendas. Especial valoración de los suelos urbanizables (delimitados y no delimitados) clasificados en el municipio y la existencia de sectores de suelo urbanizable sin desarrollar.
- Justificación de la superficie, edificabilidad, densidad de viviendas, del crecimiento residencial y poblacional propuesto en el ámbito y de sus efectos sobre el territorio.
- Análisis de las capacidades de las redes y servicios generales prestadas por las distintas Administraciones Públicas en el municipio y las necesarias en el desarrollo del suelo urbanizable..
- Informe o Memoria de sostenibilidad ambiental y económica.
- Determinación del uso global entre aquellos alternativos que se señalan en las presentes normas urbanísticas.
- Condiciones concretas de usos e intensidades. La edificabilidad bruta que se fije podrá ser inferior a la máxima que se señala en este artículo para cada SUND.
- Desarrollo de los SG con la precisión suficiente para permitir la redacción de los planes parciales.
- Condiciones de integración con la trama urbana existente.
- Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios, y en particular el conexiónado hasta la depuradora o establecimiento de sistema de depuración autónomo.
- División en uno o varios sectores y señalamiento de la forma de gestión prevista, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los mismos.
- Plazo máximo de aprobación de los proyectos de urbanización. En su defecto el plazo será de 10 años contados a partir de la delimitación, con los efectos previstos en el art. 40.1e) en caso de incumplimiento del plazo.
- Documentación gráfica (planos de información y delimitación)

En todo caso, se deberá respetar la estructura viaria que el plan general prevé en los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado y cumplir los requisitos del artículo 25 de la LUA.

77.4 Condiciones particulares de cada SUND

SUND 1-2-3

Cuando se construya el tramo de variante desde la salida de Sádaba a la de Erla podrá adecuarse mediante una modificación del PGOU su delimitación al trazado de la misma, incluir como uso global posible el dotacional e incrementar el techo máximo edificable hasta 0'70, manteniéndose el límite de 0'45 m²/m² de techo residencial. Se garantizará la conexión por la variante en el cruce con la carretera de Rivas.

SUND 4

El Sistema General viario se podrá adquirir de forma anticipada al desarrollo del ámbito mediante su expropiación. En dicho caso, de conformidad con el artículo 192 de la LUA el Ayuntamiento "se incorporará a la comunidad reparcelatoria y participará en el proceso de distribución de beneficios y cargas del ámbito correspondiente como titular de la superficie expropiada".

SUND 5

En su estudio de viabilidad se analizará la posible ubicación de un equipamiento de rango comarcal.

El Sistema General viario se podrá adquirir de forma anticipada al desarrollo del ámbito mediante su expropiación. En este supuesto, de conformidad con el artículo 192 LUA el Ayuntamiento "*se incorporará a la comunidad reparcelatoria y participará en el proceso de distribución de beneficios y cargas del ámbito correspondiente como titular de la superficie expropiada.*"

El proyecto de enlace entre la prolongación del paseo constitución y la variante deberá ser informado por el departamento de obras públicas, urbanismo y transportes.

En el acuerdo de delimitación y el plan parcial deberán reservarse en el sector SUND-5 una superficie de **6.685m² de sistema general de zonas verdes**, adicionales a las reservas locales ordinarias.

SUND 6-7

Se garantizará la reserva para trazado viario prevista en planos de clasificación.

e) DOCUMENTOS ANEJOS

Dos esquemas

Nueva ficha del S-4

Plano 4 modificado

Plano 4B (nuevo) con zonas de protección de carreteras.

Plano 5.2a modificado

Sector 4

Ctra Tauste 2

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del Sector: 126.256m²

Uso global: Industrial.

Zonificación: Industrial (I).

APROVECHAMIENTO OBJETIVO y MODULOS DE RESERVA

Techo máximo edificable:		
I	0,55m ² techo / m ² sector	(69.441m ² techo I)
Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:		
I	0,55m ² parcela / m ² sector	(69.441m ² parcela I)
Cesión de Zonas Verdes:		
	0,10m ² / m ² sector	(12.626m ²)
Cesión de Equipamientos:		
	0,04m ² / m ² sector	(5.050m ²)
Plazas de aparcamiento totales:		
	1 plaza cada 100 m ² de techo industrial	(694 plazas)
Mínimo nº de plazas en la vía pública:		
	1 plaza de cada 4 plazas de aparcamiento	(174 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	AS UTC	
Industrial	69.441	537	68.904	0,75	51.678	126.256 m ²
Total					51.678	0,40931
AS UTC	Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos					
AS IP	Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio					

OTRAS CONDICIONES

Plazo de ejecución: 8 años

El Plan Parcial podrá dividir el sector en varios subsectores para su ejecución por fases.

El Plan Parcial incorporará el ámbito de la Unidad de Ejecución UE25 si ésta no se ha urbanizado todavía en el momento de la redacción del mismo.

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

Son vinculantes los siguientes aspectos:

- Paseo Central arbolado sobre la actual carretera de Tauste. Retranqueo de 25 metros al borde Oeste de la actual de la carretera.
- Coherencia de la ordenación de viario e infraestructuras con la UE25 en caso de que ésta haya sido desarrollada en el momento de iniciarse el Plan Parcial.
- Trazado del viario Oeste sobre la vía abandonada del FFCC en continuidad con la ordenación propuesta en las UE9 y 10 y el Sector 3.

Contemplar en el Sur del Sector el trazado futuro del enlace con la variante. Posibilidad de ubicar en esta zona Sur del Sector parte de la dotación de Zonas Verdes.

Sector 4

Ctra Tauste 2

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del Sector: 128.601m²

Uso global: Industrial Terciario.

Zonificación: Industrial (I).

APROVECHAMIENTO OBJETIVO y MODULOS DE RESERVA

Techo máximo edificable:		
I	0,55m ² techo / m ² sector	(70.730m ² techo I)
Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:		
I	0,55m ² parcela / m ² sector	(70.730m ² parcela I)
Cesión de Zonas Verdes:		
	0,10m ² / m ² sector	(12.860m ²)
Cesión de Equipamientos:		
	0,04m ² / m ² sector	(5.144m ²)
Plazas de aparcamiento totales:		
	1 plaza cada 100 m ² de techo industrial	(707 plazas)
Mínimo nº de plazas en la vía pública:		
	1 plaza de cada 4 plazas de aparcamiento	(177 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	AS UTC	
Industrial	70.730	546	70.183	0,75	52.637	128.601 m ²
Total					52.637	0,40931
AS UTC	Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos					
AS IP	Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio					

OTRAS CONDICIONES

Plazo de ejecución: 8 años

El Plan Parcial podrá dividir el sector en varios subsectores para su ejecución por fases.

El Plan Parcial incorporará el ámbito de la Unidad de Ejecución UE25 si ésta no se ha urbanizado todavía en el momento de la redacción del mismo.

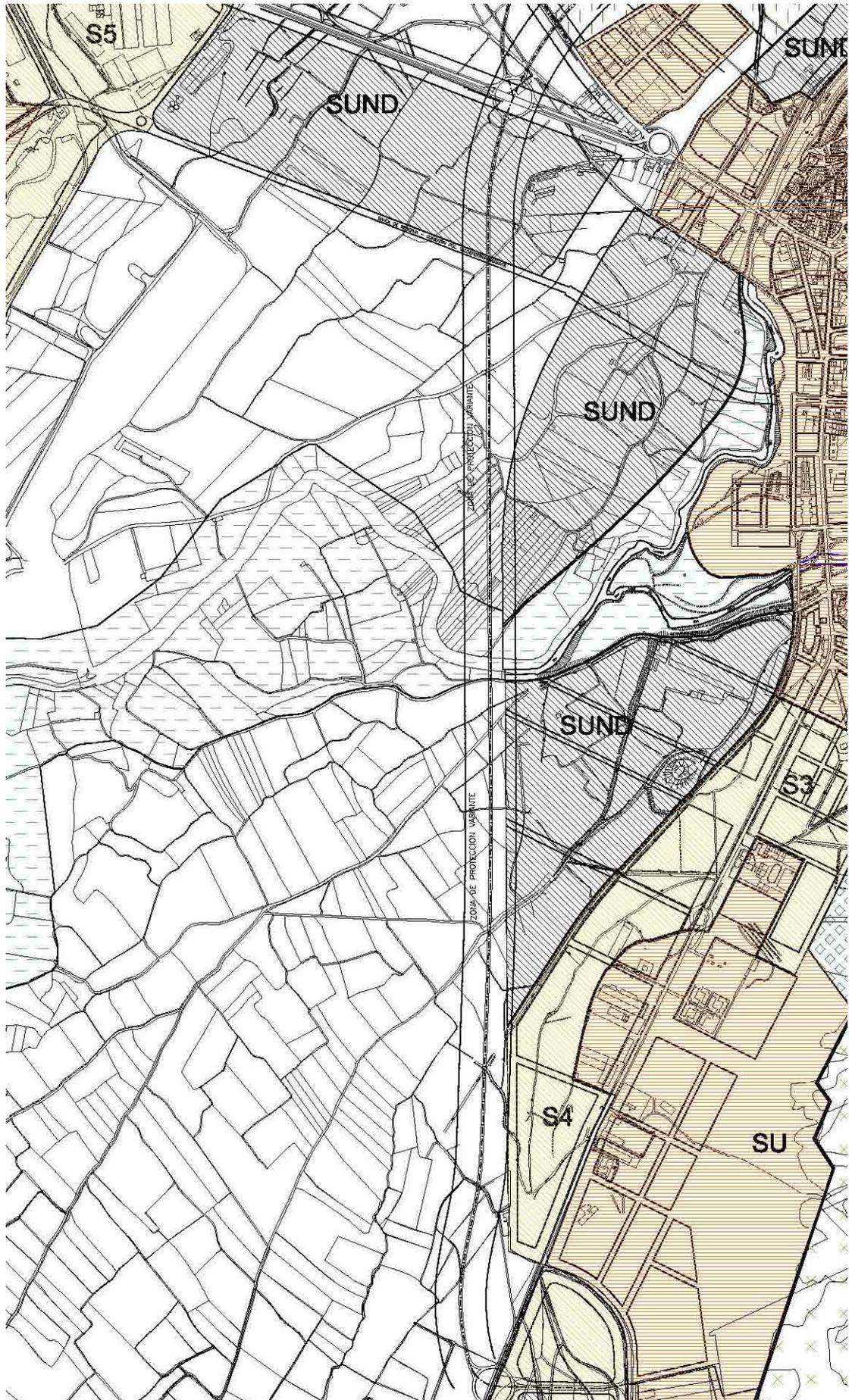
La ordenación propuesta es orientativa para la redacción del Plan Parcial.

Son vinculantes los siguientes aspectos:

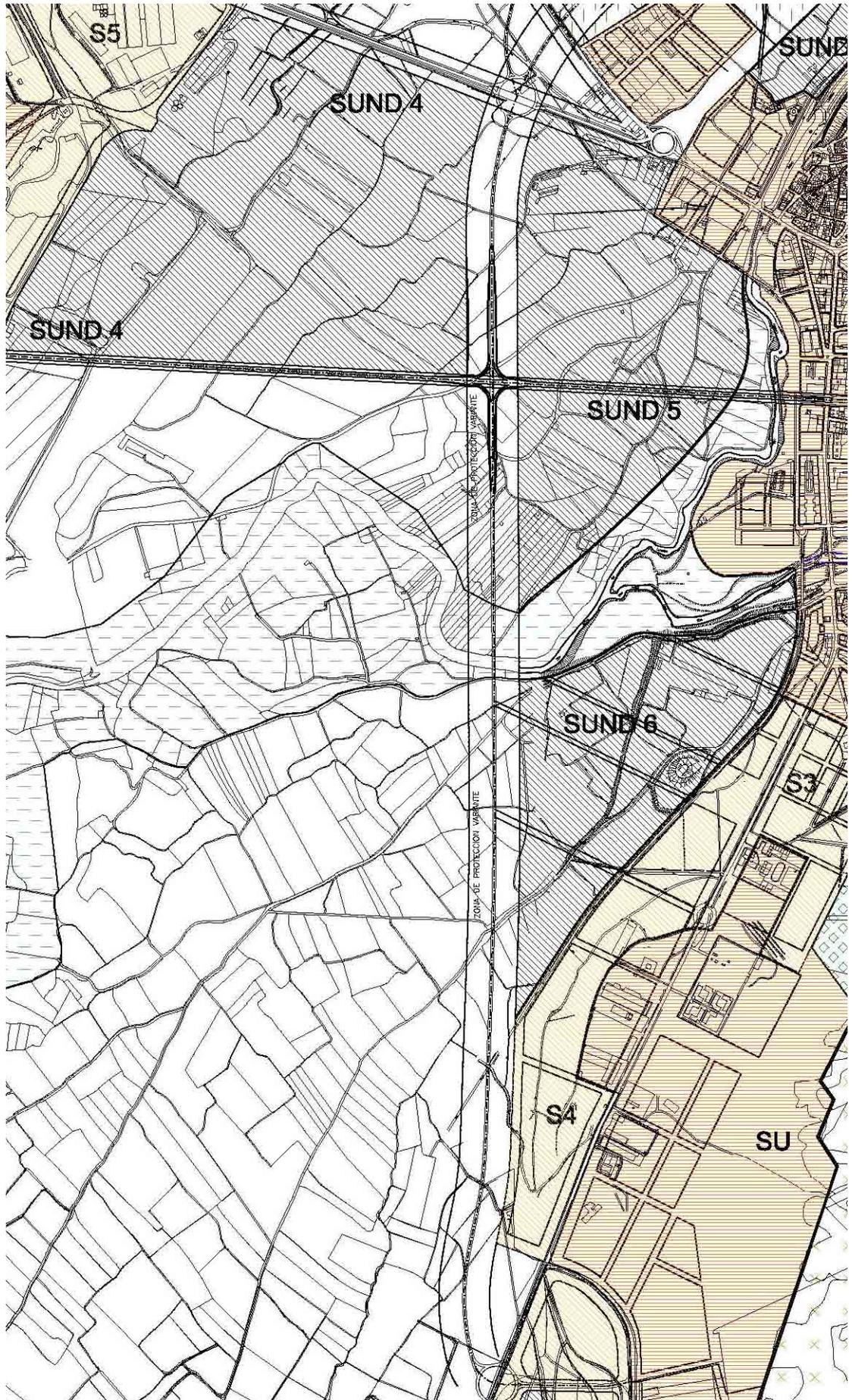
- Paseo Central arbolado sobre la actual carretera de Tauste. Retranqueo de 25 metros al borde Oeste de la actual de la carretera.
- Coherencia de la ordenación de viario e infraestructuras con la UE25 en caso de que ésta haya sido desarrollada en el momento de iniciarse el Plan Parcial.
- Trazado del viario Oeste sobre la vía abandonada del FFCC en continuidad con la ordenación propuesta en las UE9 y 10 y el Sector 3.

Contemplar en el Sur del Sector el trazado futuro del enlace con la variante. Posibilidad de ubicar en esta zona Sur del Sector parte de la dotación de Zonas Verdes.

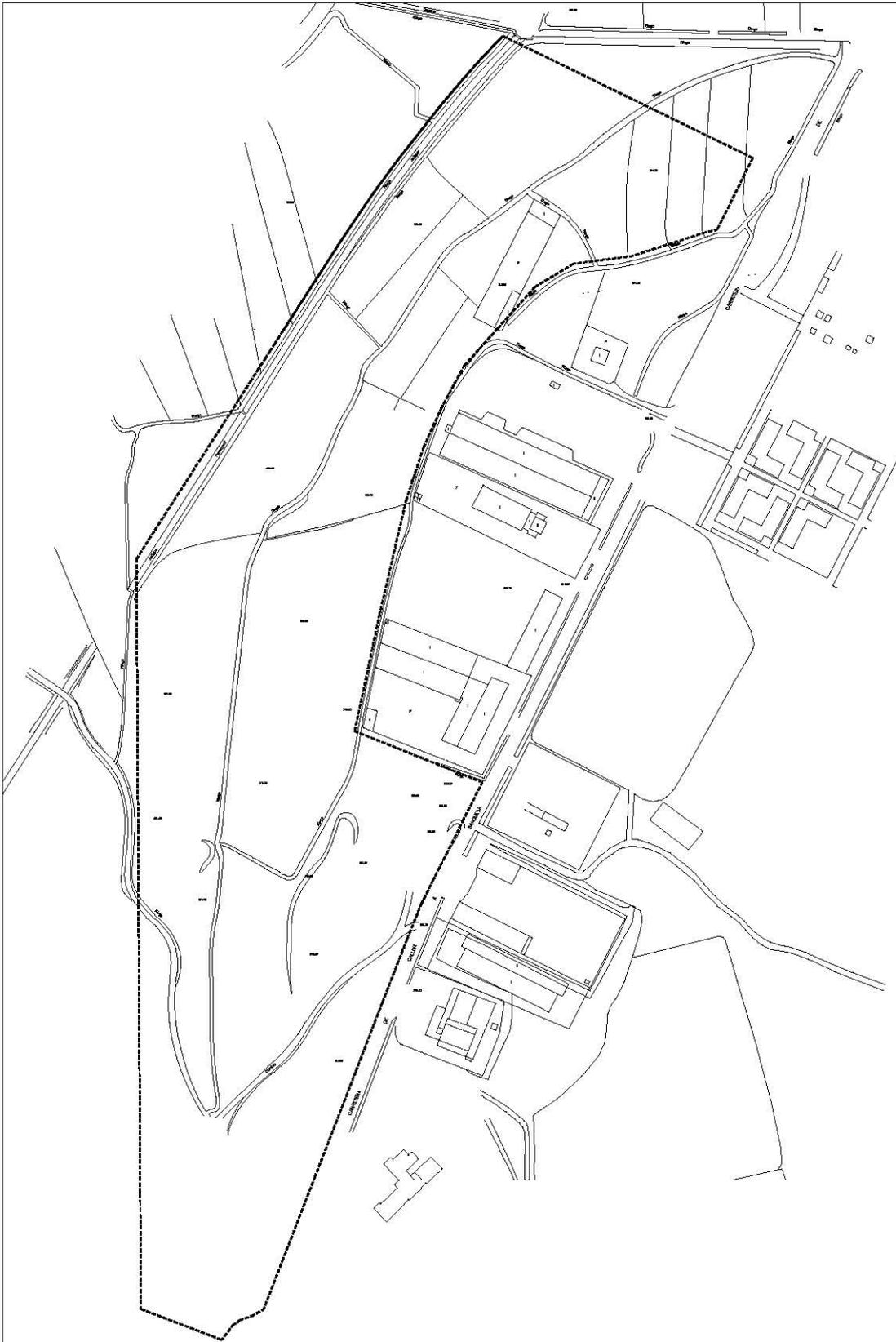
La presente ficha se ha modificado en Marzo de 2010 para adaptarla al trazado de la variante.



PLANO 4: AJUSTE DE LIMITES DE SUELO CON VARIANTE
DIBUJO PLANEAMIENTO ANTES DE MODIFICACIÓN



PLANO 4: AJUSTE DE LIMITES DE SUELO CON VARIANTE
CAMBIOS EN SECTOR 4 Y URBANIZABLE



AMBITO del SECTOR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)

FICHAS

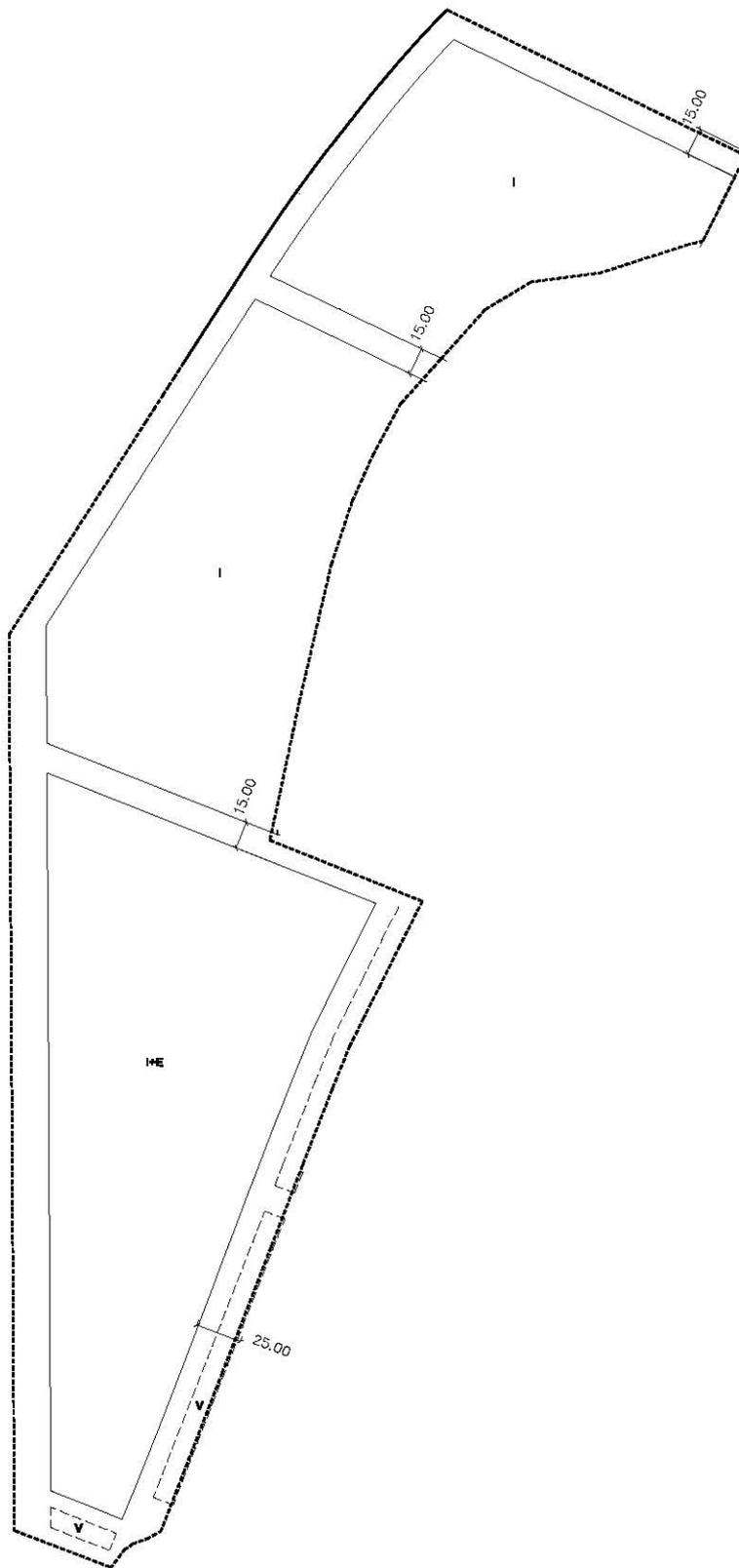
ORDENACIÓN, JULIO 2000

AMBITO PLAN PARCIAL



S.4

ESCALA
1/4000



ORDENACION PROPUESTA

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

FICHAS

ORDENACIÓN. JULIO 2000

AMBITO PLAN PARCIAL



S.4

ESCALA
1/4000