



MODIFICACIÓN AISLADA Nº 1-2020 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

AYUNTAMIENTO DE EJE DE LOS CABALLEROS
ARQUITECTO MUNICIPAL: RAFAEL MARTÍNEZ GARCÍA

DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU DE EJE DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)

“AMPLIACIÓN DE LA RESIDENCIA MUNICIPAL DE MAYORES ELVIRA OTAL”

I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1. OPORTUNIDAD, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN	2
I.2. PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN	2
I.3. CONTENIDO Y REQUISITOS NORMATIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL	2

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

II.1. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	3
II.2. CONSIDERACIONES SOBRE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	7
II.3. CONSIDERACIONES SOBRE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS URBANÍSTICOS	9
II.4. CAMBIOS NORMATIVOS	9
II.5. CUMPLIMIENTO DE LEGISLACIÓN VIGENTE	9
II.6. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN	10

III. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA

III.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA	11
III.2. NORMATIVA	11
III.3. PLANOS.....	11

IV. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MODIFICADA

IV.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA	12
IV.2. NORMATIVA	12
IV.3. PLANOS	12

V. EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN AISLADA 12

CONCLUSIÓN..... 13

ANEXOS A LA MEMORIA

ANEXO I. Fichas de ámbitos de intervención: Unidades de Ejecución y Estudio de Detalle.

ANEXO II. Planos que se modifican y modificados.

I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1. OPORTUNIDAD, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Ejeja de los Caballeros (Zaragoza), que se identifica con el número nº 1-2020, tiene por objeto modificar la ordenación urbana en el entorno colindante con la Residencia de Mayores Elvira Ota. Dicha modificación tiene su justificación en la necesidad de llevar a cabo una ampliación de este centro asistencial con una solución de extensión de las instalaciones actuales hacia la calle Vicente Berdusán.

La modificación afecta de manera parcial al espacio de viario público de la calle Vicente Berdusán, que se propone modificar y cambiar a uso de Equipamiento para posibilitar una ampliación, mediante un edificio conectado en planta sótano y planta baja, con la Residencia municipal "Elvira Ota".

El entorno de la Residencia "Elvira Ota" se encuentra en la actualidad completamente urbanizado. La ordenación de la parcela de la Residencia y las zonas colindantes quedó ordenada definitivamente con la aprobación de las Unidades de Ejecución UE-28 y UE-29 del Plan General de Ordenación Urbana. La presente Modificación afecta por tanto a la ordenación contemplada en estas dos Unidades, y propone la configuración de una parcela de uso Equipamiento que pasa a tener mayor superficie, adosada a la parcela de la Residencia, y que queda ordenada en la Ficha de un Estudio de Detalle, que se denomina ED-2 'Ampliación de la Residencia Elvira Ota'.

I.2. PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN.

El promotor de la Modificación Aislada es el Ayuntamiento de Ejeja de los Caballeros, quien tramita de oficio la Modificación aislada del Plan General de Ejeja de los Caballeros hasta su aprobación definitiva.

El redactor, también en labores de oficio, de la Modificación Aislada es Rafael Martínez García, arquitecto municipal del Excmo. Ayuntamiento de Ejeja de los Caballeros.

I.3. CONTENIDO Y REQUISITOS NORMATIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

I.3.1. Ley 4/2013, de Urbanismo de Aragón.

El artículo 85 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en adelante TRLUA), regula los procedimientos de modificación de los planes generales.

La presente Modificación Aislada del Plan General está integrada por los siguientes documentos:

MEMORIA

- I. Información.
- II. Ordenación.
- III. Documentación del Plan General que se modifica.
- IV. Documentación del Plan General modificada.

ANEXOS A LA MEMORIA

- ANEXO I. Fichas de ámbitos de intervención: Unidades de Ejecución y Estudio de Detalle.
ANEXO II. Planos que se modifican y modificados.

PLANOS DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

I.3.2. Norma Técnica de Planeamiento de Aragón NOTEPA.

La presente Modificación Aislada del Plan General de Ejea de los Caballeros se ha redactado siguiendo las premisas establecidas en la Norma Técnica de Planeamiento NOTEPA aprobada mediante Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón. Conjuntamente con la documentación en formato papel, se aporta la totalidad de la documentación en soporte informático, en los formatos exigidos en la NOTEPA.

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

II.1. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

II.1.1. Objetivos.

La Modificación Aislada nº 2020-01 del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros (Zaragoza) tiene el siguiente **objetivo principal**:

Posibilitar la ampliación de la parcela de equipamiento de la Residencia municipal para la Tercera Edad ‘Elvira Otal’, mediante una solución de conexión directa con la parcela de Equipamiento municipal existente en la manzana situada en el lado norte de la calle Vicente Berdusán.

Para ello, se propone modificar parcialmente la calificación del espacio actualmente ocupado por la calle Vicente Berdusán, considerado en la ordenación vigente como espacio de viario público. De esta calle, se califican 259,90 metros cuadrados como Equipamiento (que se añaden a la parcela de Equipamiento municipal ordenada en la UE-29, actualmente urbanizada pero sin edificar), para que pueda edificarse la nueva ampliación de la Residencia; y 160,00 metros cuadrados de esta calle como Zona Verde, en el espacio que es prolongación de la actual zona verde ya ajardinada (ordenada en la UE-29).

II.1.2. Estado actual del ámbito en el que se plantea la Modificación.

En la actualidad la Residencia ‘Elvira Otal’ se encuentra completamente construida y en pleno funcionamiento. Su fachada principal se orienta al norte hacia la calle Formación Profesional. En su fachada Oeste la Residencia tiene acceso desde la calle Vicente Berdusán. Por el sur, la parcela limita con la calle María Moliner. El entorno de la Residencia se encuentra completamente consolidado. La parcela de Equipamiento situada al otro lado de la calle Vicente Berdusán no está edificada en la actualidad y está acondicionada como aparcamiento público al aire libre.



Imagen 1. En la parte central de esta ortofoto de Ejea de los Caballeros se aprecia la retícula urbana de la zona residencial en la que se emplaza la Residencia ‘Elvira Otal’.



Imagen 2. Vista de la Residencia 'Elvira Ota' desde el extremo de la calle María Moliner. La zona verde, acondicionada como un bulvar, y la parcela de Equipamiento, acondicionada actualmente como aparcamiento público, se encuentran a la izquierda, con las viviendas unifamiliares que completan esta manzana.



Imagen 3. Vista de la Residencia 'Elvira Ota' desde la confluencia de la calle Vicente Berdusán con la calle María Moliner.



Imagen 4. Vista del tramo central de la calle Vicente Berdusán, en sentido hacia la calle Formación Profesional.



Imagen 5. Vista de la calle Vicente Berdusán, en sentido hacia la calle María Moliner.

II.1.3. Justificación

Las propuestas de modificación urbanística que se contemplan en la presente **Modificación Aislada nº 1-2020 del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros (Zaragoza)** encuentran su justificación en los puntos siguientes:

1.- La Residencia municipal “Elvira Ota” necesita ampliar sus dependencias, principalmente en los espacios de la planta baja (zonas de estancia para familiares en días de visita, zona de dirección, reforma de los baños existentes en la planta baja, etc.) y desea asimismo llevar a cabo una ampliación de sus servicios con productos que actualmente no posee este centro, como por ejemplo apartamentos tutelados para personas válidas, también denominados ‘apartamentos de proximidad’, que en definitiva son asistidos por personal de la Residencia y se aprovechan de los servicios comunes de la Residencia (servicio de cocina y comedor, lavandería, servicio de medicamentos, peluquería, actividades programadas, etc.). La parcela actual ha agotado prácticamente su edificabilidad con la ampliación llevada a cabo en la fachada principal en el espacio anteriormente destinado a terraza, y que ha consistido en una Unidad de Cuidados Intensivos de personas con Alzheimer. Desde la dirección de la Residencia ‘Elvira Ota’ se han estudiado opciones de ampliación en la misma parcela, que habrían exigido ampliar la edificabilidad permitida en el Plan General. Sin embargo, las opciones de ampliación viables desde el punto de vista constructivo no resultan deseables desde un punto de vista funcional, ya que las nuevas dependencias quedarían muy alejadas de los ejes verticales de comunicación del Centro, ni tampoco desde un punto de vista de la calidad de los espacios abiertos actuales de la Residencia, que perderían la calidad al reducirse sustancialmente la superficie de espacio ajardinado de la parcela, que cada vez tiene mayor utilidad.

2.- La extensión del Centro hacia la parcela ordenada en la UE-29 permitirá situar en la planta baja de la nueva edificación algunas dependencias correspondientes al Centro de Día, para sí poder ampliar el espacio del actual Centro de Día con nuevos espacios estanciales de la Residencia, manteniendo un uso compartido con los usuarios del Centro de Día, cuestión ésta muy conveniente para los usuarios de la Residencia, por cuanto los usuarios del Centro de Día aportan mayor vitalidad al centro, con un efecto beneficioso para el conjunto de la Residencia.

3.- La extensión del Centro hacia la parcela ordenada en la UE-29 permitirá compartir de manera eficaz los servicios de la Residencia para todo el conjunto: Así, espacios como la Lavandería, Cocina Central, Comedores, Medicamentos, espacios de almacén, serán compartidos y se evitan situación de duplicidad de espacios y servicios que encarecen notablemente la gestión del Centro. Por tanto, esta extensión permite economizar recursos y hacer más sostenible la explotación de la Residencia ‘Elvira Ota’.

4.- La calle Vicente Berdusán mantendrá el acceso rodado en su primer tramo, de manera que se mantendrá el espacio de contenedores existente en la actualidad en la acera de la parcela de la Residencia y el acceso a la zona de cocina de la Residencia, y se mantiene la posibilidad de acceso rodado a la parcela de la vivienda unifamiliar sita en calle Formación Profesional nº 20. Y al mismo tiempo, se permitirá también el acceso desde este primer tramo de la calle al nuevo edificio que se proyecta con esta Modificación.

5.- El carácter pasante del tráfico en la calle Vicente Berdusán resulta prescindible en una visión general de la trama urbana en esta zona de Ejea de los Caballeros. La Residencia ‘Elvira Ota’ se emplaza en una zona residencial de muy escaso tráfico rodado. Las manzanas colindantes tienen una edificación residencial conformada por viviendas unifamiliares de tipología adosada por lo que se conforma un tejido residencial de baja densidad y calles muy tranquilas, en el que la calle Formación Profesional funciona como calle canalizadora del tráfico principal, que en cualquier caso es muy reducido como queda demostrado por la innecesariedad de cruces semaforizados en este entorno peatonal. Por otra parte, la manzana situada al norte de la calle Formación Profesional es en realidad una supermanzana que tiene la dimensión de las tres manzanas recayentes a la calle Formación profesional, de manera que, en realidad, la calle Vicente Berdusán, es una calle de salida desde la calle Formación Profesional, pero no canaliza ningún tráfico proveniente del norte de la calle Formación Profesional. La conexión entre calle Formación profesional y calle María Moliner puede desarrollarse por las otras tres calles existentes. Esta misma condición de supermanzana existe en la fachada oeste del sector Luchán hacia la avenida Perimetral, ya que las manzanas

ordenadas en la UE-13 disponen de calles en el perímetro, pero las calles interiores tienen un carácter estrictamente peatonal, de manera que el tráfico rodado funciona más con supermanzanas que con carácter isotrópico en todas las calles ordenadas en el planeamiento general y de desarrollo.

El **interés general de la propuesta contemplada en la presente Modificación** radica en el siguiente planteamiento:

- Con el cambio que se plantea, se posibilita una ampliación importante de la Residencia 'Elvira Ota', optimizando los servicios y espacios que dispone en la actualidad en el actual centro, y permitiendo una extensión que posibilitará la implantación de nuevas dependencias, enmarcadas en el plan de mejora de este centro asistencial. Se posibilita así un aprovechamiento completo y más eficiente de las dotaciones existentes en la residencia, de titularidad municipal. Es decir, con la ampliación que se propone, se podrán conectar de manera directa el sótano y la planta baja del actual edificio de la Residencia, posibilitando circulaciones de residentes y de personal de la Residencia en distintos niveles en los que se compartirán espacios como la lavandería, cocina, aparcamiento, almacenes, etc., siguiendo de esta manera las tendencias en la gestión eficiente de este tipo de centros asistenciales y posibilitando el desarrollo y ampliación de servicios en un horizonte de medio-largo plazo.

II. 2. CONSIDERACIONES SOBRE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La Residencia 'Elvira Ota' plantea **dos necesidades principales**:

- Ampliar el Centro de Día, para que tenga una capacidad de 100 personas, sin perder la virtud de que los usuarios del Centro de Día utilicen los espacios de la Residencia (planta baja) dado que en buena medida el buen clima existente en la planta baja es portado por estos usuarios, más dinámicos y activos.
- Ampliar la capacidad de la residencia, pero con una oferta diferenciada en el alojamiento. Apartamentos tutelados (individuales y dobles, con pequeña sala de estar y espacio cocina y terraza), que mantienen una cierta independencia, pero al mismo tiempo cuentan con los servicios asistenciales del centro. Se trata de una oferta residencial diferente a la que ya tiene la Residencia, pensada para personas mayores que tienen todavía unas buenas condiciones de autonomía, o para personas o familias que puedan necesitar este tipo de alojamiento de manera personal. Apartamentos de una o dos camas (más un sofá para visitas temporales, de 1 día o fin de semana), con aseo y una salita de estar dotada de un microondas, un fregadero y una pequeña nevera. No existirán cocinas (humos, peligro de intoxicación, incendio, etc.), y los apartamentos deberían contar con una terraza independiente. Se estima adecuado una oferta para unos 44-50 nuevos residentes.
- Trasladar la Lavandería, al menos los espacios de plancha, al nuevo espacio de sótano, con posibilidad de disponer de espacios iluminados y bien ventilados, con el objeto de mejorar sensiblemente condiciones laborales de los/las trabajadores de este espacio.
- En planta sótano se considera necesario habilitar un espacio para facilitar los trabajos de carga y descarga de lavandería, acceso de ambulancias al centro, salida en vehículo mortuorio de fallecidos, etc. Además de ser un requerimiento en las parcelas del PGOU, es necesario prever un espacio para aparcamiento destinado a residentes de los apartamentos tutelados y a trabajadores del centro. La estimación ideal de número de estacionamientos previstos sería de unas 40 plazas.

Al mismo tiempo, la Residencia desea acometer **actuaciones de reforma interior** en el centro actual, como las siguientes:

- Reforma puntual de la cocina, para posibilitar ampliación de fogones y un nuevo horno de mayor capacidad.
- Reforma de los aseos en planta baja, para que todas las cabinas sean operativas para el personal de atención, y estén bien dotados de ventilación natural.
- Reforma de los aseos del Centro de Día, que ahora se destinarán a visitantes de la residencia.
- Ampliación del Comedor de trabajadores.
- Almacén de productos perecederos en la planta baja, junto a la cocina.

- A más largo plazo, se plantea la ocupación de las dependencias del actual Centro de Atención Temprana si finalmente puede trasladarse a otro emplazamiento, y destinar estos espacios a Salas de visitas, y a ampliación de la zona de Dirección, con una Sala de Formación amplia.

Para llevar a cabo la ordenación que se propone, se plantea la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle (que tendrá la consideración del ED5 del Plan General), y se redacta una nueva Ficha de este Estudio de Detalle ED5, que contemplará las siguientes determinaciones vinculantes:

Dimensiones de la parcela:

85,28 metros de fachada hacia la zona verde, y 25,99 metros de profundidad.

Superficie:

2.216,42 metros cuadrados de superficie.

Uso:

Equipamiento (El uso de residencia asistencial está contemplado en el Plan General).

Condiciones de partida:

Las condiciones de la parcela colindante corresponden con la zona de Vivienda Extensiva y con las de Vivienda Semi-intensiva que se emplazan en la manzana próxima. De acuerdo con las normas del Plan General, en las parcelas de Equipamiento la referencia son las condiciones de la zona, si bien las condiciones de volumen, estéticas y tipo de ordenación pueden modificarse (fondo edificable, ocupación máxima). El Plan General establece que el aprovechamiento debe ser equivalente (1,10 m²/m² o algo superior si se estima), y expone que "podrá superarse la altura establecida en dichas zonas con torres y torreones". En la parcela de Equipamiento de ampliación de la Residencia procede estimar una media de edificabilidad entre las Viviendas extensivas (1,1 m²/m²) y las viviendas Semiintensivas (1,9 m²/m²). Se adopta como más procedente un valor medio, que además es el que corresponde con las Viviendas Unifamiliares en el Plan General, es decir, 1,6 m²/m².

Ordenación a contemplar en el Estudio de Detalle:

- Edificabilidad máxima: 1,60 m²/m² sobre rasante.
- Retranqueo de la edificación hacia el lindero con las parcelas residenciales: se establece un retranqueo obligatorio de cinco (5) metros en las plantas bajas y de siete (7) en las plantas alzadas, hacia las parcelas de uso residencial colindantes.
- Vuelos hacia la Zona Verde: Se admitirán vuelos de 1,30 metros respecto de la línea de la alineación señalada en el Plan General, en una longitud inferior al 50% de la fachada orientada a la Zona Verde, y a una altura superior a 3,50 metros desde la rasante de la calle.
- Alturas de la edificación: Se permitirá un volumen de dos alturas (planta baja y una plantaalzada) en el área no afectada por el retranqueo obligatorio, y se admitirá un volumen adicional de otras dos alturas (planta segunda y planta tercera) que no ocupe una superficie mayor al 25 % de la superficie de la parcela. Este volumen de dos alturas se dispondrá preferiblemente en el extremo oeste de la parcela, para no afectar negativamente a las condiciones de asoleo de los jardines de las viviendas unifamiliares colindantes.
- Los accesos que deban realizarse a través de la Zona Verde tanto al edificio de la ampliación de la Residencial "Elvira Ota" como al edificio de la actual Residencia deberán ser contemplados en el rediseño de la Zona Verde, de manera integrada con la edificación.
- La edificación correspondiente a la ampliación de la Residencia "Elvira Ota" podrá construirse en varias fases, siempre que así sea contemplado en el Estudio de Detalle.

II. 3. CONSIDERACIONES SOBRE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS URBANÍSTICOS.

En el Cambio correspondiente a la “Ampliación de la Residencia “Elvira Otal” no es necesario adoptar ninguna modificación en relación con los servicios urbanísticos, dado que la parcela de Equipamientos ya dispone de todos los servicios urbanísticos necesarios.

II. 4. CAMBIOS NORMATIVOS.

Se plantea un único cambio normativo que afecta al artículo 66 del Documento III del Plan General ‘Normas Urbanísticas Específicas’, y que regula los usos permitidos en las parcelas de Equipamiento.

El texto actual de este artículo es el siguiente:

Art. 66. EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACIÓN.

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación; ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado. A tal efecto se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento:

- *Administrativo-cívico-cultural-religioso*
- *Docente*
- *Asistencial socio-sanitario*
- *Deportivo*

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores.

Para dar cabida a los usos complementarios a los de los Centros asistenciales como el de la Residencia que nos ocupa en la presente Modificación, consideramos adecuado ampliar los usos permitidos en estas parcelas tanto al uso concreto de Residencia para Mayores como al uso de apartamentos tutelados o de proximidad vinculados a una Residencia para Mayores o centro equivalente.

El texto modificado del artículo 66 quedaría por tanto con la siguiente redacción:

Art. 66. EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACIÓN.

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación; ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado. A tal efecto se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento:

- *Administrativo-cívico-cultural-religioso*

- *Docente*

- *Asistencial socio-sanitario: Centros de Salud, Centros de Día, Residencias para mayores, etc.*

- *Residencial socio-sanitario: Apartamentos tutelados o de proximidad vinculados a una Residencia para mayores, Centros de menores, etc.*

- *Deportivo*

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores.

II.5. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Los cambios propuestos en la presente Modificación no entran en los supuestos en los que deban contemplarse de manera especial el cumplimiento de los módulos de reserva:

El Cambio propuesto, consistente en un cambio de espacio de viario a espacio de zona verde y a parcela de Equipamiento, no conlleva incremento de edificación de usos residenciales, y por tanto no exige previsión ni incremento de estándares dotacionales.

II.6. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación Aislada no conlleva ningún coste de transformación del suelo afectado por la nueva ordenación.

No se prevé ninguna actuación de urbanización, y las actuaciones de demolición de la parte de la calle que se ve afectada, bien sea por la nueva parcela de Equipamiento o por la nueva parcela de Zona Verde, será asumida por las actuaciones que se lleven a cabo en el momento de la nueva ampliación de la Residencia.

Por ello, puede afirmarse que la presente Modificación resulta VIABLE, y no implica ninguna afección a las arcas municipales.

III. DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA

III.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

No se realiza ninguna modificación en el documento en Memoria del PGOU.

III.2. NORMATIVA.

Se plantea un único cambio normativo que afecta al artículo 66 del Documento III del Plan General 'Normas Urbanísticas Específicas', y que regula los usos permitidos en las parcelas de Equipamiento, cuya redacción actual es la siguiente:

Art. 66. EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACIÓN.

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación; ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado. A tal efecto se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento:

- *Administrativo-cívico-cultural-religioso*
- *Docente*
- *Asistencial socio-sanitario*
- *Deportivo*

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores.

Se crea una nueva Ficha de Ordenación correspondiente a un Estudio de Detalle, que se numera como Estudio ED-2 'Ampliación de la Residencia Elvira Ota', y que se adjunta en el Anexo I. Para la numeración de este Estudio de Detalle se ha considerado que el Plan Especial del Conjunto Histórico Ejea de los Caballeros ordena de manera completa los ámbitos que anteriormente quedaban a la ordenación que estableciesen los Estudios de Detalle ED-2, ED-3 y ED-4 (que se planteaban en ámbitos muy concretos del casco histórico), quedando desde la aprobación de este Plan Especial sin efecto. El Estudio de Detalle ED-1 sí fue redactado, tramitado y aprobado por lo que sigue teniendo vigencia en el Plan General.

III.3. PLANOS.

Se modifica el plano de Ordenación del suelo urbano, escala 1/1000, en el que se realizan las correcciones en la ordenación, y en concreto:

- Plano 6.23. Ordenación del Suelo urbano. Hoja F-3 (TR Cumplimiento CPOT 19.07.2000).

IV. DOCUMENTACIÓN DEL PGOU MODIFICADA

IV.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

No se realiza ninguna modificación en el documento en Memoria del PGOU.

IV.2. NORMATIVA.

Se modifican el artículo 66 del Documento III del Plan General 'Normas Urbanísticas Específicas', y que regula los usos permitidos en las parcelas de Equipamiento, y la redacción propuesta modificada es la siguiente:

Art. 66. EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACIÓN.

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación; ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado. A tal efecto se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento:

- *Administrativo-cívico-cultural-religioso*
- *Docente*
- *Asistencial socio-sanitario: Centros de Salud, Centros de Día, Residencias para mayores, etc.*
- *Residencial socio-sanitario: Apartamentos tutelados o de proximidad vinculados a una Residencia para mayores, Centros de menores, etc.*
- *Deportivo*

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores.

Se crea una nueva Ficha de Ordenación correspondiente a un Estudio de Detalle, que se numera como Estudio ED-2 'Ampliación de la Residencia Elvira Ota', y que se adjunta en el Anexo I.

IV.3. PLANOS.

Se modifica el plano de Ordenación del suelo urbano, escala 1/1000, en el que se realizan las correcciones en la ordenación, y en concreto:

- Plano 6.23. Ordenación del Suelo urbano. Hoja F-3. Mayo 2020.

V. EVALUACIÓN AMBIENTAL

La presente Modificación Aislada nº 2020-01 del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros (Zaragoza), denominada "Ampliación de la Residencial Elvira Ota", no conlleva ningún efecto sobre Planes Sectoriales o Territoriales.

La reordenación que se propone no afecta a ningún suelo clasificado como Suelo No Urbanizable en el Plan General vigente de Ejeja de los Caballeros, y al situarse todos los cambios propuestos en Suelo Urbano consolidado del núcleo de Ejeja de los Caballeros, no concurren en este ámbito espacios con valor natural o paisajístico merecedor de una especial protección, por lo que los previsibles efectos sobre el medio ambiente derivados de la redacción de esta Modificación Aislada del PGOU de Ejeja de los Caballeros resultan compatibles con la legislación de protección ambiental.

Tanto los efectos como los impactos que potencialmente puedan producirse durante la futura ejecución de la edificación prevista para la ampliación de la Residencia en la presente Modificación no se modifican respecto de los analizados ya en el Plan General de Ordenación Urbana de Ejeja de los Caballeros, puesto que se trata de pequeños ajustes en la volumetría de las edificaciones ordenadas, regulado mediante un Estudio de Detalle, que no cambian en ningún caso las alturas de la edificación permitidas en el Plan General vigente.

El alcance de los cambios en la ordenación no tiene ningún efecto dado que se trata de una ordenación que afecta a una única parcela, de titularidad municipal, que todavía no ha sido edificada.

Todos los impactos que puedan identificarse en la presente Modificación han sido ya considerados en la ordenación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, por lo que no se modifican las consideraciones ya contempladas en la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Ejeja de los Caballeros.

VI. CONCLUSIÓN

Considerando que la documentación que se aporta ofrece la descripción de las condiciones de ordenación de la Modificación Aislada nº 2020-01 del Plan General de Ordenación Urbana de Ejeja de los Caballeros (Zaragoza), denominada "Ampliación de la Residencial Elvira Otaí", se somete el documento a la consideración del Ayuntamiento, para que se tramite hasta su aprobación definitiva si procede.

Ejeja de los Caballeros, 19 de febrero de 2020

El arquitecto municipal

Rafael Martínez García

ANEXO I.

FICHAS DE ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN:

UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO DE DETALLE

[Ficha en el PGOU vigente]

UE28. Residencia “Elvira OtaI”

• 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.)	EQUIPAMIENTO		
Superficie aproximada ámbito UE:	5.174,00 m2		
Superficie afectada por la edificabilidad: (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)		
Manzana 1:	5.174 m2	M 1:	5.174 x 1,10 = 5.691,40 m2
Superficie de cesión obligatoria:			
Viario:	938,40 m2	18,13 %	
Zona verde:	0,00 m2	0,00 %	

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sistema de actuación:	Cooperación		
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.
Equipamiento público	4.659,16		
Total			0,00
Superficie de la UE	5.174,00		
A.M UE en U y T caract.	0,00		

OBSERVACIONES

El objetivo de la delimitación de la UE es obtener una parcela destinada a Equipamiento público con fines asistenciales.

[Ficha en el PGOU vigente]

UE29. Calle posterior a Residencia 'Elvira Otal'

• 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.)	RESIDENCIAL VE

Superficie aproximada ámbito UE:	11.480,10 m ²
---	--------------------------

Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)
Manzana 1: 4.892,40 m ²	Manzana 1: 4.892,40 x 1,1 = 5.381,64 m ²

Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	3.426,70 m ² 29,80 %
Equipamiento:	1.956,52 m ² 17,04 %
Zona verde:	1.204,48 m ² 10,49 %

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sistema de actuación:	Cooperación
Necesidad de redacción de E.D:	Sí
Cesión del 10% del A.M:	Sí

• APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Residencia VE	5.381,64	1,00	5.381,64
Total			5.381,64
Superficie de la UE	11.480,10		
A.M UE en U y T caract.	0,468		

OBSERVACIONES

El objetivo de la delimitación de la UE es completar la urbanización en la fachada urbana a la calle Formación profesional, completando la parte posterior de una zona residencial con una parcela de Equipamiento, y completando el hueco existente entre la residencia y la zona residencial existente con una manzana parcelas de vivienda extensiva de nueva creación.

[Ficha nueva]

ED-2. Ampliación de la Residencial 'Elvira Otal'

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada de la parcela de Equipamiento: 2.216,42 m²

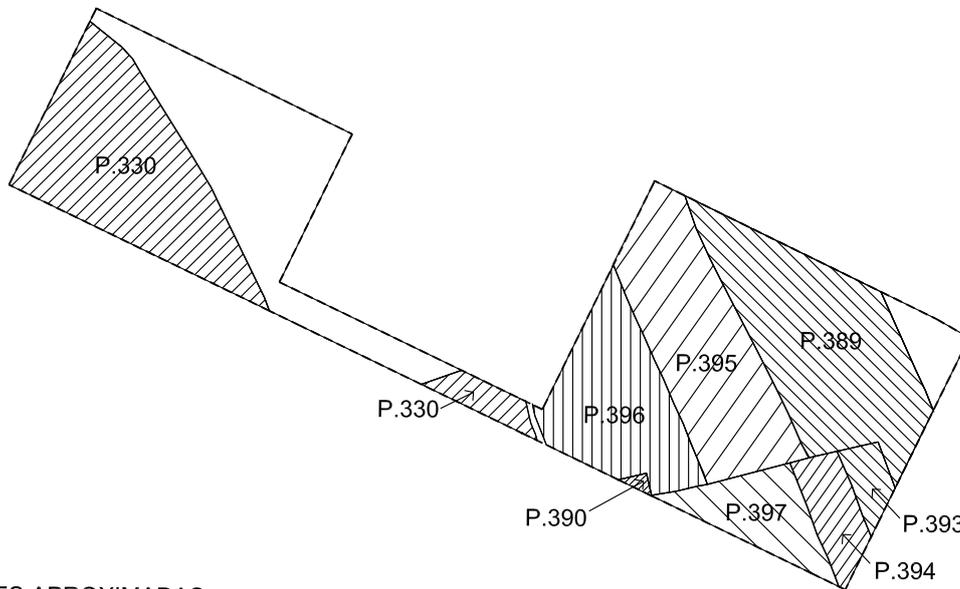
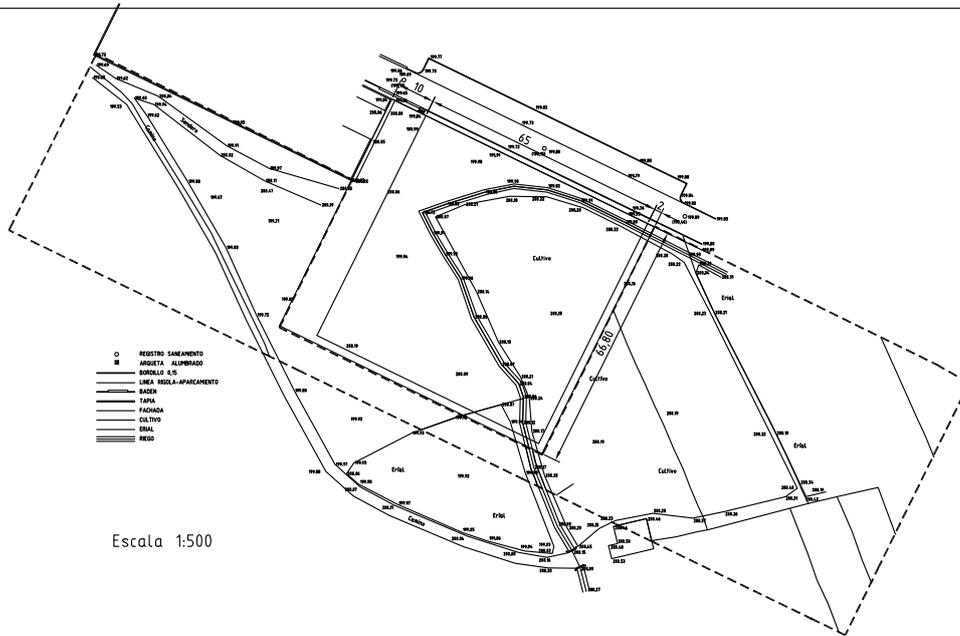
Localización: parcela rectangular de dimensiones aproximadas 85,28 metros de fachada hacia la zona verde, y 25,99 metros de profundidad, que completa una manzana de viviendas unifamiliares (VE), situada entre la calle Antonio Machado y la parcela de la Residencia 'Elvira Otal', y dispone su fachada principal a la zona verde dispuesta en paralelo a la calle María Moliner.

DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

La parcela de Equipamiento debe resolver la ampliación de la Residencia 'Elvira Otal' con el programa funcional que en su momento determine este centro asistencial. El Estudio de Detalle deberá contemplar una ordenación volumétrica que permita la conexión de este Equipamiento con la actual Residencia tanto en el nivel de planta sótano como en el nivel de planta baja. Al mismo tiempo, se garantizará una adecuada integración del nuevo volumen en el entorno urbano, y de manera especial una adecuada integración de la edificación en la fachada recayente hacia el patio posterior de las viviendas unifamiliares de la manzana en la que se emplaza el Equipamiento.

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PGOU PARA EL ED

- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1,60 m²/ m², es decir, 3.546,27 metros cuadrados construidos sobre rasante.
- Retranqueo de la edificación hacia el lindero con las parcelas residenciales: se establece un retranqueo obligatorio de cinco (5) metros en la planta baja y de siete (7) metros en las plantas alzadas, hacia las parcelas de uso residencial colindantes.
- Vuelos hacia la Zona Verde: Se admitirán vuelos de 1,30 metros respecto de la línea de la alineación señalada en el Plan General, en una longitud inferior al 50% de la fachada orientada a la Zona Verde, y a una altura superior a 3,50 metros desde la rasante de la calle.
- Alturas de la edificación: Se permitirá un volumen de dos alturas (planta baja y una planta alzada) en el área no afectada por el retranqueo obligatorio, y se admitirá un volumen adicional de otras dos alturas (planta segunda y planta tercera) que no ocupe una superficie mayor al 25 % de la superficie de la parcela. Este volumen de dos alturas se dispondrá preferiblemente en el extremo oeste de la parcela, para no afectar negativamente a las condiciones de asoleo de los jardines de las viviendas unifamiliares colindantes.
- Los accesos que deban realizarse a través de la Zona Verde, tanto al edificio de la ampliación de la Residencial 'Elvira Otal' como al edificio de la actual Residencia deberán ser contemplados en el rediseño de la Zona Verde, de manera integrada con la edificación.
- La edificación correspondiente a la ampliación de la Residencia 'Elvira Otal' podrá construirse en varias fases, siempre que así sea contemplado en el Estudio de Detalle.



SUPERFICIES APROXIMADAS

P-330	2.330,80 m2
P-389	2.169,50 m2
P-390	23,80 m2
P-393	199,50 m2
P-394	397,50 m2
P-395	1.885,30 m2
P-396	1.349,70 m2
P-397	642,70 m2
RESTO-AYTO	2.481,30 m2

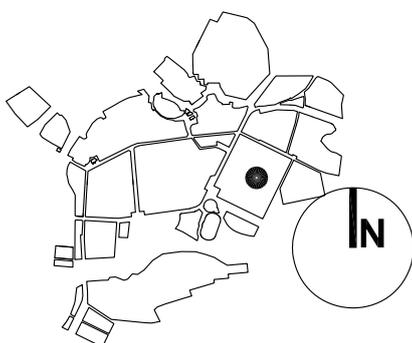
TOTAL 11.480,10 m2

PROPIEDADES

TEXTO REFUNDIDO OCTUBRE 2003

MODIFICACIÓN AISLADA "NUEVA UE-29"

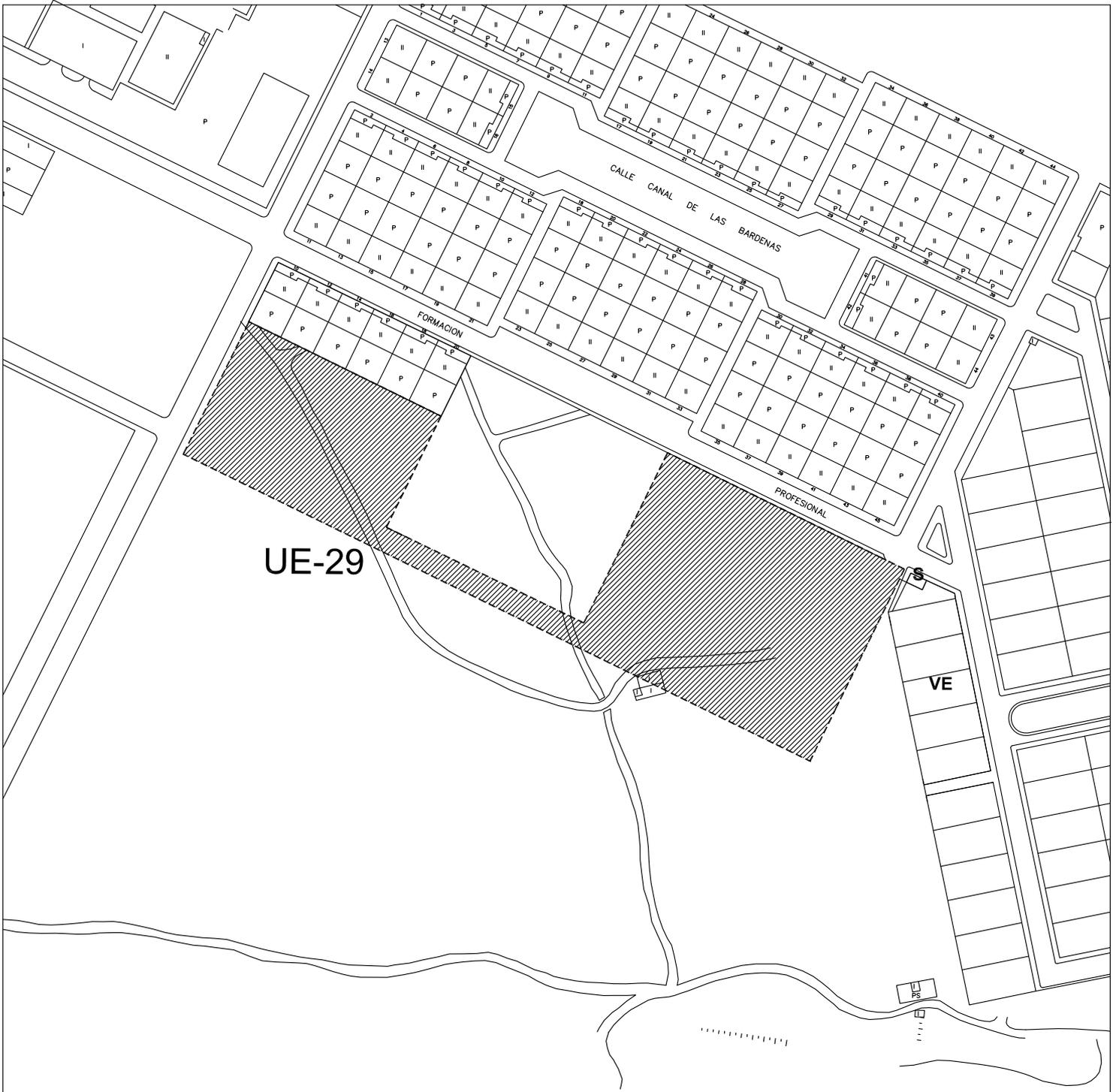
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)



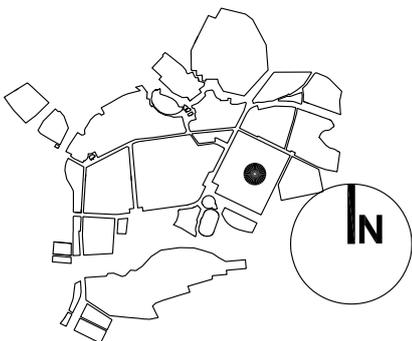
PROPIEDADES

UE 29

ESCALA
1/2000



ESTADO ACTUAL



TEXTO REFUNDIDO OCTUBRE 2003

MODIFICACIÓN AISLADA "NUEVA UE-29"

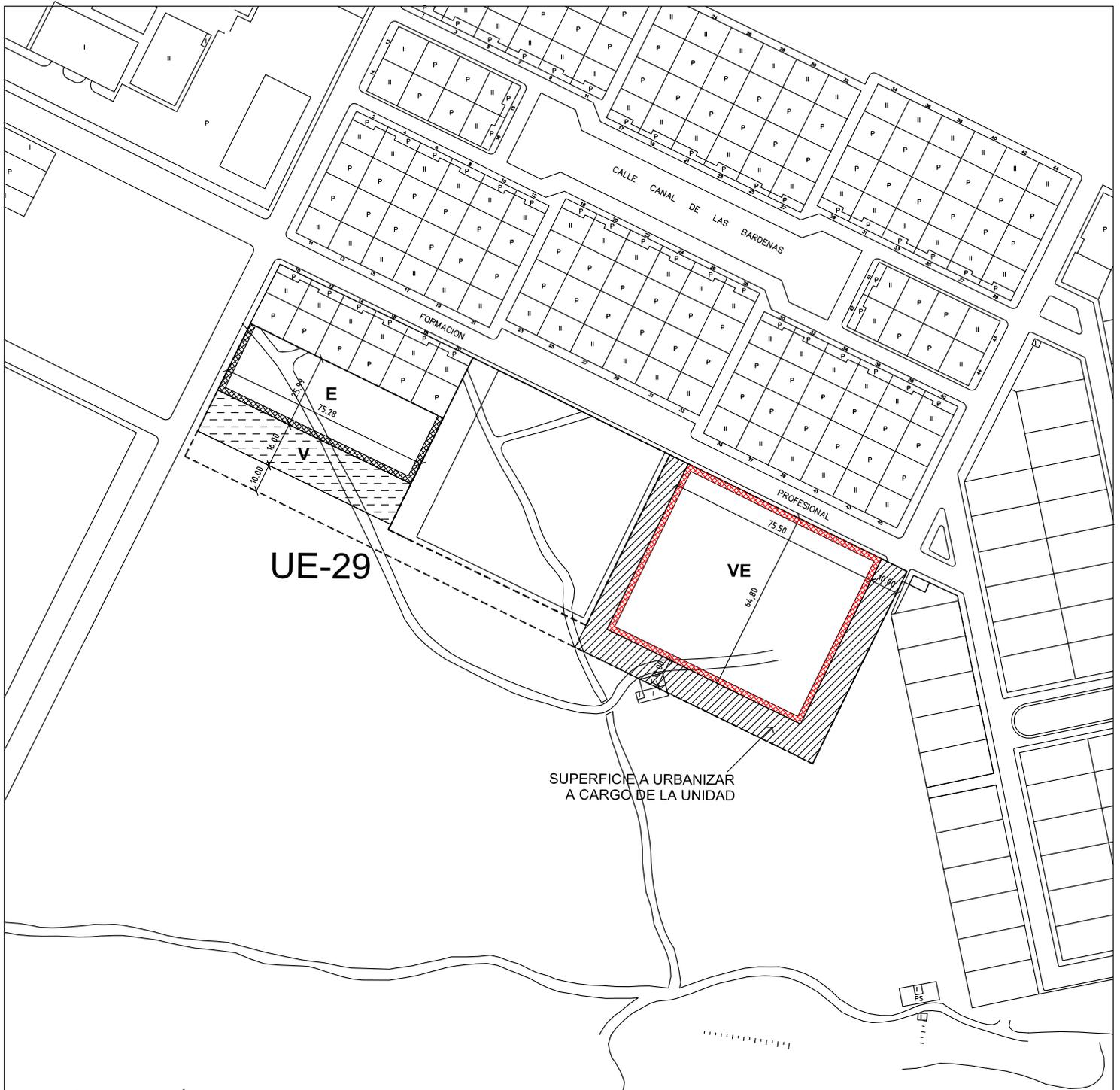
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)



UE 29

ESCALA
1/2000

ESTADO ACTUAL



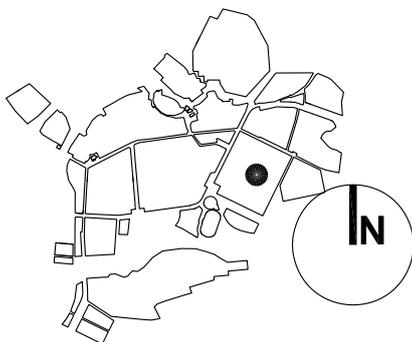
ZONIFICACIÓN

RESIDENCIAL VE	4.892,40 m ²
EQUIPAMIENTO	1.956,52 m ²
ZONA VERDE	1.204,48 m ²
VIARIO	3.426,70 m ²
TOTAL	11.480,10 m²

ORDENACIÓN PROPUESTA

TEXTO REFUNDIDO OCTUBRE 2003

MODIFICACIÓN AISLADA "NUEVA UE-29"
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 AYUNTAMIENTO DE EJEÁ DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)

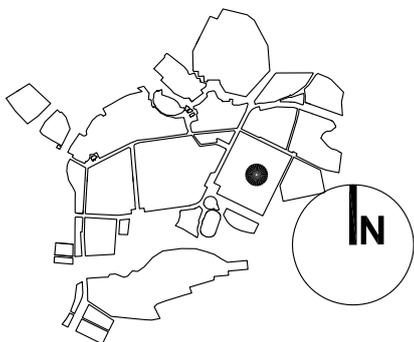
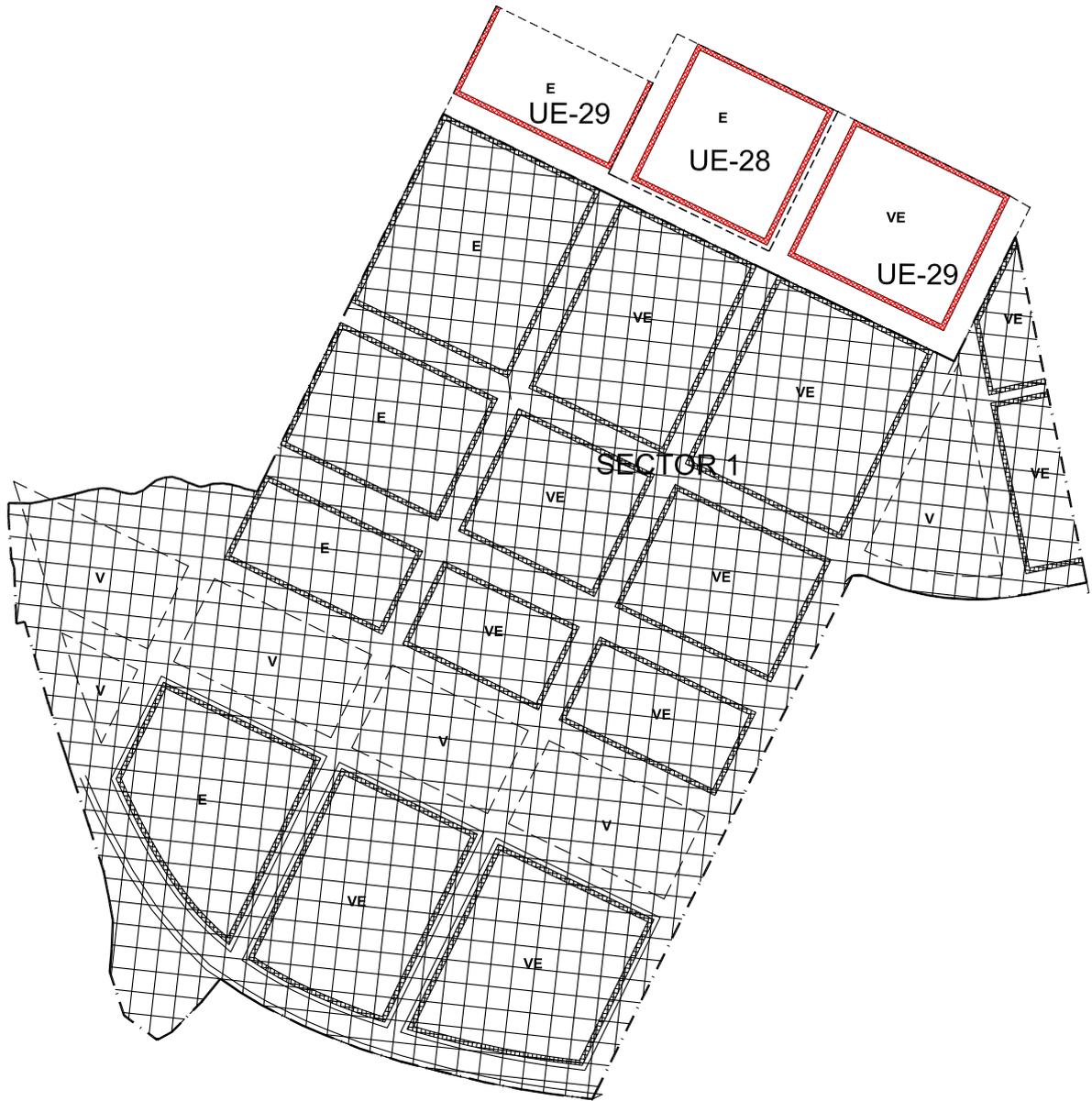


ORDENACIÓN



UE 29

ESCALA
1/2000



TEXTO REFUNDIDO OCTUBRE 2003

MODIFICACIÓN AISLADA "NUEVA UE-29"

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



ORDENACIÓN

S-1

ESCALA
1/3.000

ANEXO II

PLANOS QUE SE MODIFICAN Y MODIFICADOS

Plano 6.23. Ordenación del Suelo urbano. Hoja F-3 (TR Cumplimiento CPOT 19.07.2000)

Plano 6.23. Ordenación del Suelo urbano. Hoja F-3. Febrero 2020



ZONIFICACIÓN

- C** CASCO ANTIGUO
- MC** MANZANA CERRADA
- SI** SEMIINTENSIVA
- EI** INTENSIVA
- VU** VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VE** VIVIENDA EXTENSIVA
- MCC** MANZANA CONSOLIDADA COLONIZACIÓN
- E** EQUIPAMIENTO
- ED** EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- S** SERVICIOS
- V** ZONAS VERDES / ESP. LIBRES
- V_p** ZONAS VERDES PRIVADAS
- I** INDUSTRIAL

ALINEACIONES

- ALINEACIONES EXISTENTES
- NUEVAS ALINEACIONES
- ALINEACIONES CON CARACTER NO VINCULANTE (A DEFINIR EN PLAN PARCIAL)
- - - PARCELACIÓN NO VINCULANTE
- ▨ PORCHE
- ▨ ZONA DE AFECCIÓN CARRETERA (18 M. / 25 M.)

AMBITOS DE DESARROLLO

- ▨ UNIDAD DE EJECUCIÓN
- ▨ PLAN ESPECIAL (SUELO URBANO)
- ▨ PLAN PARCIAL (S. URBANIZABLE)
- ▨ ESTUDIO DE DETALLE
- ▨ SUELO URBANO

CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN

- ▨ NIVEL MONUMENTAL
- ▨ NIVEL ARQUITECTÓNICO
- ▨ NIVEL AMBIENTAL
- ▨ ELEMENTO DE INTERÉS
- ▨ CONJUNTO URBANO DE INTERÉS
- ▨ ENTORNO DE B.I.C.

A B C D E F G

1	6,4	6,5	6,7	6,9	6,9	6,23	6,29
2	6,2	6,5	6,8	6,10	6,15	6,23	6,29
3	6,2	6,5	6,8	6,10	6,15	6,23	6,29
4	6,2	6,5	6,8	6,10	6,15	6,23	6,29
5				6,11	6,15		
6				6,11	6,15		
7				6,11	6,15		
8				6,11	6,15		



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

HOJA-F3
 TEXTO REFUNDIRIO. OCTUBRE 2003
 ORDENACIÓN-DEL-SUELO-URBANO
 EJE-CIUDAD

6.23

ESCALA
1/1000



ZONIFICACIÓN

- | | | | |
|------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------|
| C | CASCO ANTIGUO | E | EQUIPAMIENTO |
| MC | MANZANA CERRADA | ED | EQUIPAMIENTO DEPORTIVO |
| SI | SEMIINTENSIVA | S | SERVICIOS |
| EI | INTENSIVA | V | ZONAS VERDES / ESP. LIBRES |
| VU | VIVIENDA UNIFAMILIAR | V_p | ZONAS VERDES PRIVADAS |
| VE | VIVIENDA EXTENSIVA | I | INDUSTRIAL |
| MCC | MANZANA CONSOLIDADA COLONIZACIÓN | | |

ALINEACIONES

- ALINEACIONES EXISTENTES
- NUEVAS ALINEACIONES
- ALINEACIONES CON CARACTER NO VINCULANTE (A DEFINIR EN PLAN PARCIAL)
- PARCELACIÓN NO VINCULANTE
- PORCHE
- ZONA DE AFECCIÓN CARRETERA (18 M. / 25 M.)

AMBITOS DE DESARROLLO

- UNIDAD DE EJECUCIÓN
- PLAN ESPECIAL (SUELO URBANO)
- PLAN PARCIAL (S. URBANIZABLE)
- ESTUDIO DE DETALLE
- SUELO URBANO

CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN

- NIVEL MONUMENTAL
- NIVEL ARQUITECTÓNICO
- NIVEL AMBIENTAL
- ELEMENTO DE INTERÉS
- CONJUNTO URBANO DE INTERÉS
- ENTORNO DE B.I.C.

	A	B	C	D	E	F	G
1	6,4	6,5	6,7	6,9	6,9	6,23	6,29
2	6,2	6,5	6,8	6,10	6,15	6,23	6,29
3	6,2	6,5	6,8	6,10	6,15	6,23	6,29
4	6,2	6,5	6,8	6,10	6,15	6,23	6,29
5							
6				6,11	6,15		
7				6,11	6,15		
8				6,11	6,15		



MODIFICACIÓN "AMPLIACIÓN RESIDENCIA"
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)

Redactor: Rafael Martínez García, arquitecto municipal

HOJA-F3
 FEBRERO 2020
 ORDENACIÓN-DEL-SUELO-URBANO
 EJEA-CIUDAD

6.23

ESCALA
 1/1000