

2021

# Modificación Aislada

## Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de Los Caballeros

Equipo Redactor:

Daniel Serna Bardavío

Laura del Mazo Tejedor

Enrique Pascual Bielsa





Modificación Aislada  
Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de Los Caballeros

I.- Documentación escrita.

## ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....	3
1.1.- Antecedentes, objeto y justificación de la modificación.....	3
A) Antecedentes del planeamiento vigente.....	3
B) Ámbito de la modificación.....	4
C) Objeto de la modificación.....	6
D) Justificación de la modificación.....	7
1.2.- Equipo técnico redactor y promotor de la modificación.....	8
A) Promotor de la Modificación.....	8
B) Equipo redactor.....	8
2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	9
2.1.- Terrenos objeto de la modificación.....	9
2.2.- Estructura de la propiedad.....	9
2.3.- Condiciones de planeamiento vigente.....	10
2.4.- Servicios urbanísticos.....	11
2.5.- Edificaciones y usos actuales.....	11
3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	11
3.1.- Descripción general.....	11
3.2.- Documentación que se modifica.....	12

## **1.- INTRODUCCIÓN.**

### **1.1.- Antecedentes, objeto y justificación de la modificación.**

#### **A) Antecedentes del planeamiento vigente.**

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de Los Caballeros fue aprobada definitivamente con prescripción en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la Provincia de Zaragoza, celebrada con fecha 19 de julio de 2000.

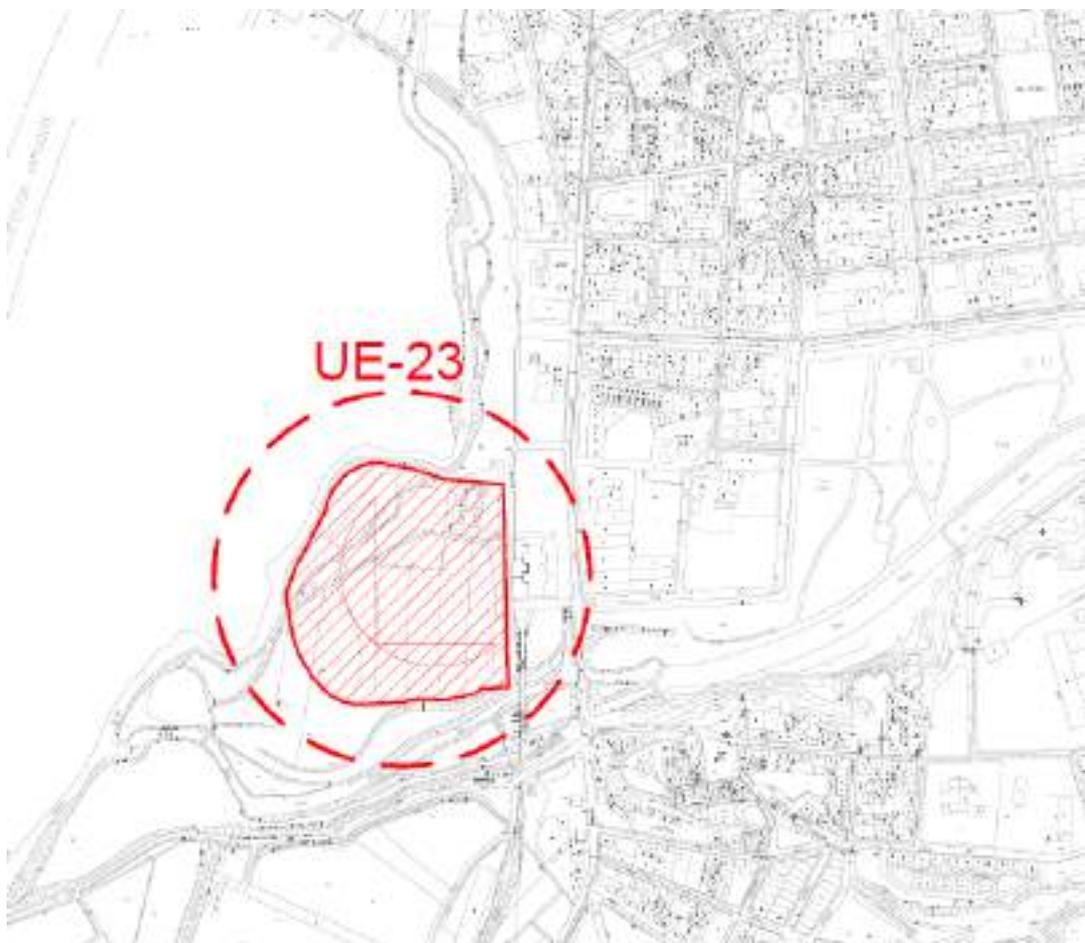
La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la Provincia de Zaragoza, en sesión celebrada en fecha 1 de marzo de 2001, adoptó el acuerdo de “dar por subsanadas las prescripciones establecidas en el acuerdo de 19 de julio de 2000”, y ordenó la publicación de las normas y ordenanzas urbanísticas del Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de Los Caballeros. Estas normas se publicaron, finalmente, en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza número 115, de fecha 23 de mayo de 2001.

Desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros, se han elaborado, tramitado y aprobado una serie de modificaciones aisladas y/o puntuales con objeto de adaptar y ajustar los requerimientos específicos que han resultado precisos para el desarrollo del municipio.

Mediante el presente documento, se viene a exponer y presentar una nueva modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de Los Caballeros, como respuesta a las exigencias existentes de la realidad del municipio y, en concreto, y como se explicará, al desarrollo de la Unidad de Ejecución Número 23 del meritado Plan General de Ordenación Urbana.

**B) Ámbito de la modificación.**

El objeto de la presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de Los Caballeros es la Unidad de Ejecución Número 23.



*Imagen número 1: Ubicación de la UE-23 en el municipio.*

Las características previstas para la Unidad de Ejecución Número 23 en el planeamiento vigente, las podemos comprobar en la ficha de la Unidad de Ejecución incluida en el Plan General de Ordenación Urbana.

**UE23****Parque de los Arbas**

## • 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 EXTENSIVA		
<b>Superficie aproximada ámbito UE:</b>	<b>46.377 m<sup>2</sup></b>		
<b>Superficie afectada por la edificabilidad:</b> (m <sup>2</sup> de parcela)	<b>Superficie edificable y zonificación:</b> (m <sup>2</sup> construidos)		
Mz 1y 2:	9.000 m <sup>2</sup>	Mz 1y 2:	9.000 x 1,1 = 9.900 m <sup>2</sup>
Mz Servicios	3.414 m <sup>2</sup>	Mz Servicios	3.414 x 2 = 6.828 m <sup>2</sup>
<b>Superficie de cesión obligatoria:</b>			
Viario:	6.602 m <sup>2</sup>		14,24%
Zona verde:	27.361 m <sup>2</sup>		59,00%

## • DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sistema de actuación:	Compensación
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.
Extensivo	7.920	1,20	9.504
Extensivo VPO	1.980	0,90	1.782
<b>Total</b>	<b>9.900</b>		<b>11.286</b>
Servicios	6.828	0,85	
Superficie de la UE	46.377		
A.M UE en U y T homogeneizado	0,243	Coef:1,20	
A.M UE en U y T caract.	0,203		

## OBSERVACIONES

La UE se delimita para obtener la cesión de la zona verde y su urbanización. El edificio de servicios justificará pormenorizadamente en el proyecto de ejecución para la solicitud de licencia sus necesidades de aparcamiento y las resolverá en el interior de su propia parcela.

Asimismo se justificará la solución de diseño en el borde del río, proponiendo una solución integrada en el cruce entre los Arbas. El Estudio de Detalle se someterá a informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, y atenderá de una manera especial a la resolución de los posibles problemas de inundabilidad del ámbito.

*Imagen número 2: Ficha de la UE-23.*

### C) Objeto de la modificación.

Dicho todo lo anterior, se tiene que determinar en qué consiste la modificación que se pretende llevar a cabo en relación con la Unidad de Ejecución Número 23 de Ejea de Los Caballeros.

Se pretende modificar, principalmente, la ordenación prevista para el ámbito. En el planeamiento vigente se prevé la creación de una parcela de servicios situada al sur de la Unidad de Ejecución. En la presente modificación, dicha parcela de servicios se situará (con mayor anchura y menor longitud, pero con la misma superficie -3.414,00 m<sup>2</sup>-) en el lado sudoeste. Además, se crea una parcela destinada a viario (aparcamiento - 1.386,00 m<sup>2</sup>-), que vendrá ocupar el lado sudeste, y que se incorporará como parte de la superficie prevista para viario en la Unidad de Ejecución.



Imagen número 3: Modificación propuesta.

Se debe poner de manifiesto que la modificación que se pretende llevar a cabo no modifica en ningún aspecto la ficha prevista para la Unidad de Ejecución Número 23 en el Plan General de Ordenación Urbana actualmente vigente, esto es, los parámetros para cada una de las zonas se mantienen inalterables, variando únicamente sus proporciones y, en parte, su ubicación (viario), pero no sus superficies totales.

#### **D) Justificación de la modificación.**

La presente modificación se va a llevar a cabo por un motivo, y es dotar a la ordenación de la forma adecuada para la posible instalación de establecimientos comerciales, atendiendo a los requisitos y exigencias que, en la actualidad, requieren dichos establecimientos para poder desarrollar su actividad en condiciones idóneas. Estos nuevos requisitos se concretan en la conveniencia de utilizar parcelas con una anchura superior que permita instalar y desarrollar la actividad. Es decir, aunque la superficie requerida no haya diferido, sí que se necesita una mayor anchura de parcela para poder ejecutar la tipología edificatoria que, actualmente, utilizan los establecimientos comerciales y que difieren de los exigidos en el momento en el que se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de Los Caballeros.

Así, la parcela destinada a uso "Servicios", con anterioridad tenía una anchura de TREINTA METROS (30.- metros) y, en la modificación ahora pretendida, se prevé una anchura de CUARENTA METROS (40.- metros). Se modifica, consecuentemente, su longitud, por lo que su superficie no se ve afectada. Cambia, pues, la morfología de la parcela, pero no su valor lucrativo.

Por otra parte, se procede a una redistribución interna del sistema viario en todo el ámbito, sin alterar su superficie total, en la forma que a continuación se indica:

De un lado se adecuan los viales de la parte residencial a la sección habitual en el ensanche de Ejea de los Caballeros, con una sola dirección, que es más razonable y adecuada teniendo en cuenta el escaso número de viviendas y, en consecuencia, de densidad poblacional a que dará servicio, limitando su función a asegurar la accesibilidad a estas viviendas dado que, debido a la ubicación de la Unidad junto al Parque lineal y el río, a modo de cierre de la ordenación en este entorno, el sistema viario carece de una finalidad de interconexión con otras áreas de Ejea. Se mantiene, no obstante, la doble dirección en el vial que separa la zona comercial de la residencial, en el que es previsible una mayor densidad de tráfico.

De otro lado, se refuerza dicho sistema viario con una zona de aparcamiento, situada junto a la parcela de servicios y en la confluencia con travesía carretera Gallur-Sangüesa, Parque de los Arbas, zona verde de nueva creación en la Unidad de Ejecución nº 23 (en torno a la unión de los Arbas) y el Parque Central, lo que resulta más apropiado a las necesidades de la zona.

## **1.2.- Equipo técnico redactor y promotor de la modificación.**

### **A) Promotor de la Modificación**

El promotor de la presente Modificación Aislada es el Ayuntamiento de Ejea de Los Caballeros.

### **B) Equipo redactor.**

El Equipo redactor de la presente Modificación está formado por los Abogados Daniel Serna Bardavío y Laura del Mazo Tejedor, colegiados del Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza número 4.478 y 6.839, respectivamente; y por el Ingeniero de Canales y Puerto, Enrique Pascual Bielsa.

## 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

### 2.1.- Terrenos objeto de la modificación.

Como ya se ha explicado, la Modificación Aislada afecta al ámbito de la Unidad de Ejecución Número 23 del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de Los Caballeros, según lo indicado en el apartado 1.1.B de la presente Modificación.

### 2.2.- Estructura de la propiedad.

Como se ha explicado, la modificación de proyecta sobre la Unidad de Ejecución Número 23 de Ejea de Los Caballeros. Así, se van a detallar quiénes son los propietarios de cada una de las parcelas de resultado del Proyecto de Reparcelación definitivamente aprobado.

FINCA	SUPERFICIE	PROPIETARIO
1.1	453,59	FERNANDO SUMELZO CIA
		CLARA SUMELZO CIA
		INMACULADA CONCEPCIÓN SUMELZO CIA
		CONCEPCIÓN CIA ALAYETO
1.2	38,62	JOSÉ SUMELZO LÓPEZ
		FERNANDO SUMELZO CIA
		CLARA SUMELZO CIA
		INMACULADA CONCEPCIÓN SUMELZO CIA
2	1.210,95	CONCEPCIÓN CIA ALAYETO
		JOSÉ SUMELZO LÓPEZ
		FERNANDO SUMELZO CIA
		CLARA SUMELZO CIA
3	1.022,73	INMACULADA CONCEPCIÓN SUMELZO CIA
		CONCEPCIÓN CIA ALAYETO
		JOSÉ SUMELZO LÓPEZ
		FERNANDO SUMELZO CIA
4	1.840,91	CLARA SUMELZO CIA
		INMACULADA CONCEPCIÓN SUMELZO CIA
		CONCEPCIÓN CIA ALAYETO
		JOSÉ SUMELZO LÓPEZ
5	409,09	FERNANDO SUMELZO CIA
		CLARA SUMELZO CIA
		INMACULADA CONCEPCIÓN SUMELZO CIA

		CONCEPCIÓN CIA ALAYETO
		JOSÉ SUMELZO LÓPEZ
6	409,09	FERNANDO SUMELZO CIA
		CLARA SUMELZO CIA
		INMACULADA CONCEPCIÓN SUMELZO CIA
		CONCEPCIÓN CIA ALAYETO
		JOSÉ SUMELZO LÓPEZ
7	1.227,27	FERNANDO SUMELZO CIA
		CLARA SUMELZO CIA
		INMACULADA CONCEPCIÓN SUMELZO CIA
		CONCEPCIÓN CIA ALAYETO
		JOSÉ SUMELZO LÓPEZ
		JOSÉ SUMELZO LÓPEZ (casado con AMPARO JORDAN USÓN)
8	861,84	SUMELZO, S.A.
9	409,09	SUMELZO, S.A.
10	1.840,91	SUMELZO, S.A.
11	818,18	MARÍA DOLORES PATUEL LONGAS
		VICENTA PATUEL LONGAS
12	409,09	ENRIQUE ALBORS PATUEL
		JOSÉ FERNANDO ALBORS PATUEL
		MARÍA AMPARO ALBORS PATUEL
		MARÍA DE LOS REYES ALBORS PATUEL
		MARÍA FELISA ALBORS PATUEL
		MARÍA PAZ ALBORS PATUEL
		RAMÓN ALBORS PATUEL
		VICENTE ALBORS PATUEL
13	613,64	MARÍA PILAR GUADALUPE CONCHA LONGÁS
		FERNANDO JOSÉ CONCHA LONGAS
		ROSENDO JOSÉ CONCHA LONGÁS
		MARÍA DE LAS MERCEDES CONCHA RIVERA
		IGNACIO JOSÉ CONCHA RIVERA
14	855,00	AYUNTAMIENTO DE EJEA
15 - ZONA VERDE	26.471,22	AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS
16 - VIALES	7.489,82	AYUNTAMIENTO DE EJEA

### 2.3.- Condiciones de planeamiento vigente.

Las parcelas afectadas están calificadas como Viario y Servicios. La Ordenación y el aprovechamiento quedan recogidos en las ordenanzas específicas reflejadas en la Sección 10ª del Capítulo I.- del Documento III del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de Los Caballeros (“Servicios”).

#### **2.4.- Servicios urbanísticos.**

En relación con los terrenos afectados por la presente modificación se encuentran en una Unidad de Ejecución pendiente de ejecución de las obras de urbanización, las cuales, a día de hoy, han sido ejecutadas y se han comenzado, pero todavía no han sido recepcionadas por el Ayuntamiento.

#### **2.5.- Edificaciones y usos actuales.**

En las parcelas afectadas por la Modificación no existe ninguna edificación. Así mismo, no se les da ningún uso.

### **3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

#### **3.1.- Descripción general.**

Como ya se ha explicado, se introducen dos modificaciones en la ordenación prevista para la Unidad de Ejecución Número 23 de Ejea de Los Caballeros, que son:

1.- Se modifican las dimensiones de la parcela de uso "Servicios", que pasará a tener una anchura de CUARENTA METROS (40.- metros), y una longitud de OCHENTA Y CINCO METROS CON TREINTA Y CINCO CENTÍMETROS (85,35.- metros).

2.- Igualmente, se modifica el sistema viario, con la finalidad de que preste servicio a la zona verde de nueva creación prevista en la Unidad de Ejecución Número 23 del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de Los Caballeros, a la nueva parcela de uso "Servicios" proyectada igualmente en la Unidad de Ejecución Número 23 de Ejea de Los Caballeros, y al Parque de Los Arbas.

### 3.2.- Documentación que se modifica.

Las modificaciones descritas en el punto anterior afectan a varios documentos pertenecientes al Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de Los Caballeros.

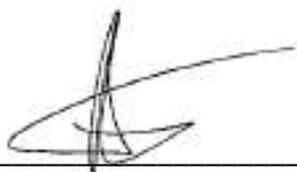
A continuación, se presentan todas las modificaciones introducidas en la documentación gráfica.

#### Planos modificados:

- Plano 5.1 "Zonificación".
- Plano 5.2 "Ámbitos de desarrollo".
- Plano 5.3 "Sistemas Generales".
- Plano 6.16 "Ordenación".
- Plano 6.17 "Ordenación".

En Zaragoza, a dieciséis de febrero de dos mil veintiuno.

Los abogados:

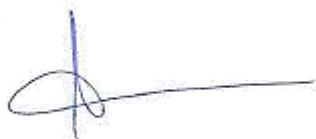


Don Daniel Serna Bardavío.

El ingeniero:



Don Enrique Pascual Bielsa.



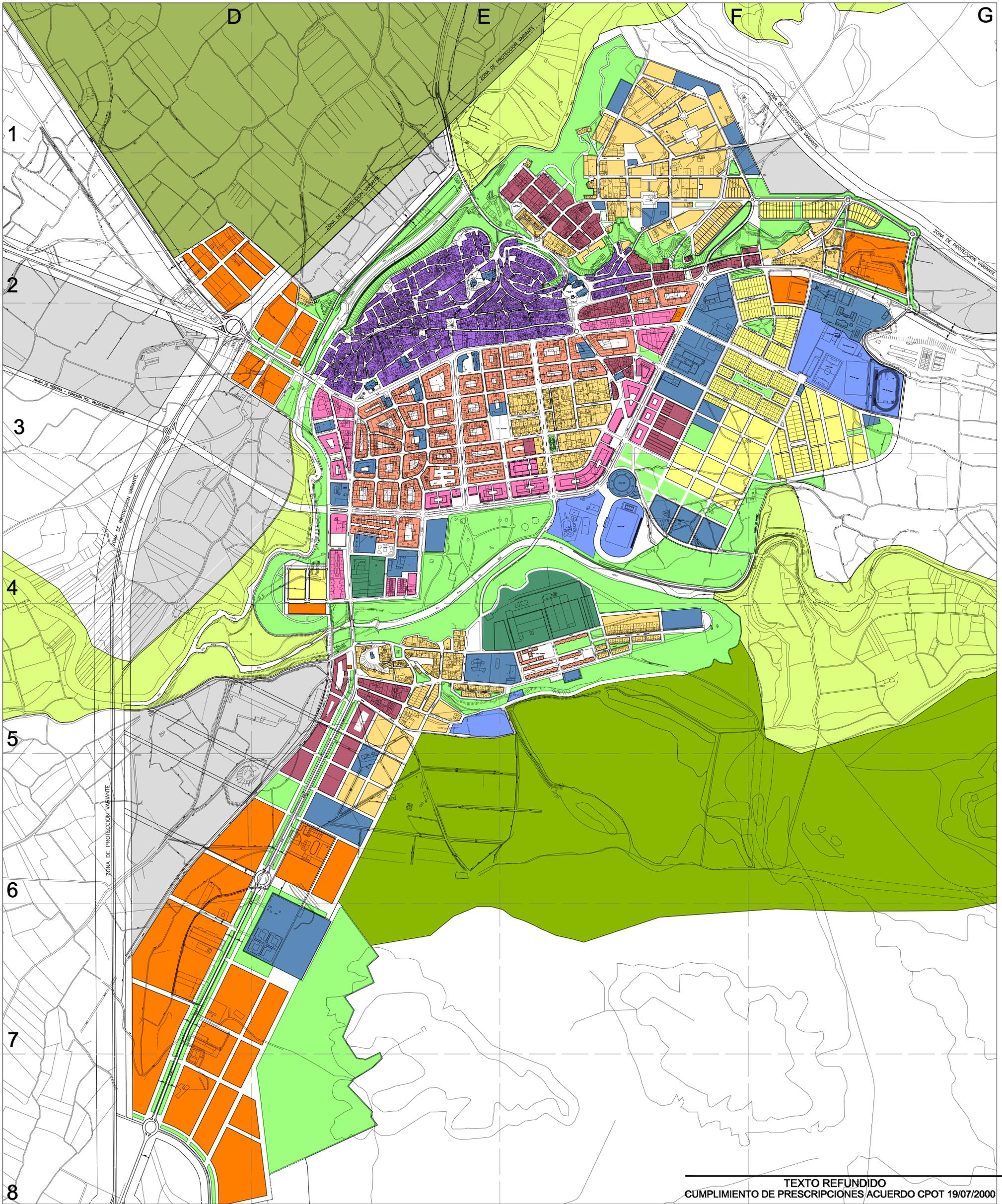
Doña Laura del Mazo Tejedor.



Modificación Aislada  
Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de Los Caballeros

## II.- Documentación gráfica.





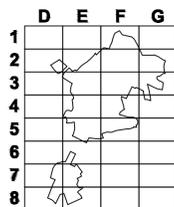
TEXTO REFUNDIDO  
 CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES ACUERDO CPOT 19/07/2000

ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE DELIMITADO

- |                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| CASCO ANTIGUO        | EQUIPAMIENTO           |
| MANZANA CERRADA      | EQUIPAMIENTO DEPORTIVO |
| SEMINTENSIVA         | SERVICIOS              |
| INTENSIVA            | INDUSTRIAL             |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR | ZONAS VERDES           |
| VIVIENDA EXTENSIVA   |                        |

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO Y NO URBANIZABLE

- |                                 |
|---------------------------------|
| ESPACIOS VERDES RECREATIVOS     |
| REGADÍO TRADICIONAL             |
| ESPACIOS FLUVIALES              |
| S.N.U. GENÉRICO                 |
| SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO |

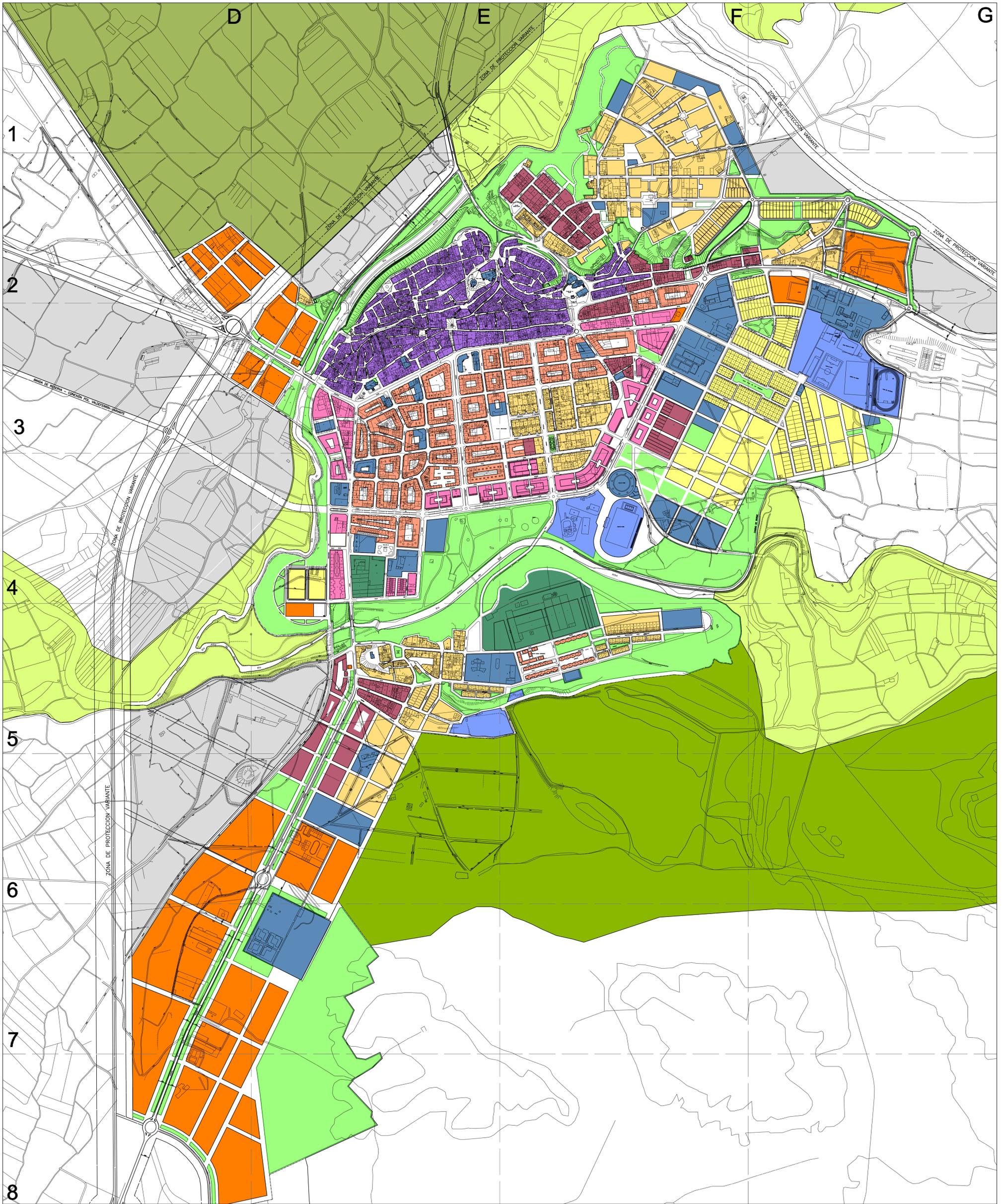


**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
 AYUNTAMIENTO DE EJE DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)  
 EQUIPO REDACTOR: TEOFILO MARTÍN GÁMEZ, PABLO DE LA CAL, NICOLÁS GERARDO MOLINERES LÓPEZ, JAVIER GRACIA MARTÍNEZ, ARQUITECTOS

PLANO DE ORDENACIÓN, ENERO 2001  
 EJE CIUDAD  
 ZONIFICACIÓN

**5.1**

ESCALA  
 1/5.000

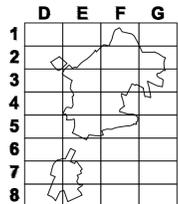


**ZONIFICACIÓN EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE DELIMITADO**

- |  |                      |  |                        |
|--|----------------------|--|------------------------|
|  | CASCO ANTIGUO        |  | EQUIPAMIENTO           |
|  | MANZANA CERRADA      |  | EQUIPAMIENTO DEPORTIVO |
|  | SEMINTENSIVA         |  | SERVICIOS              |
|  | INTENSIVA            |  | INDUSTRIAL             |
|  | VIVIENDA UNIFAMILIAR |  | ZONAS VERDES           |
|  | VIVIENDA EXTENSIVA   |  |                        |

**SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO Y NO URBANIZABLE**

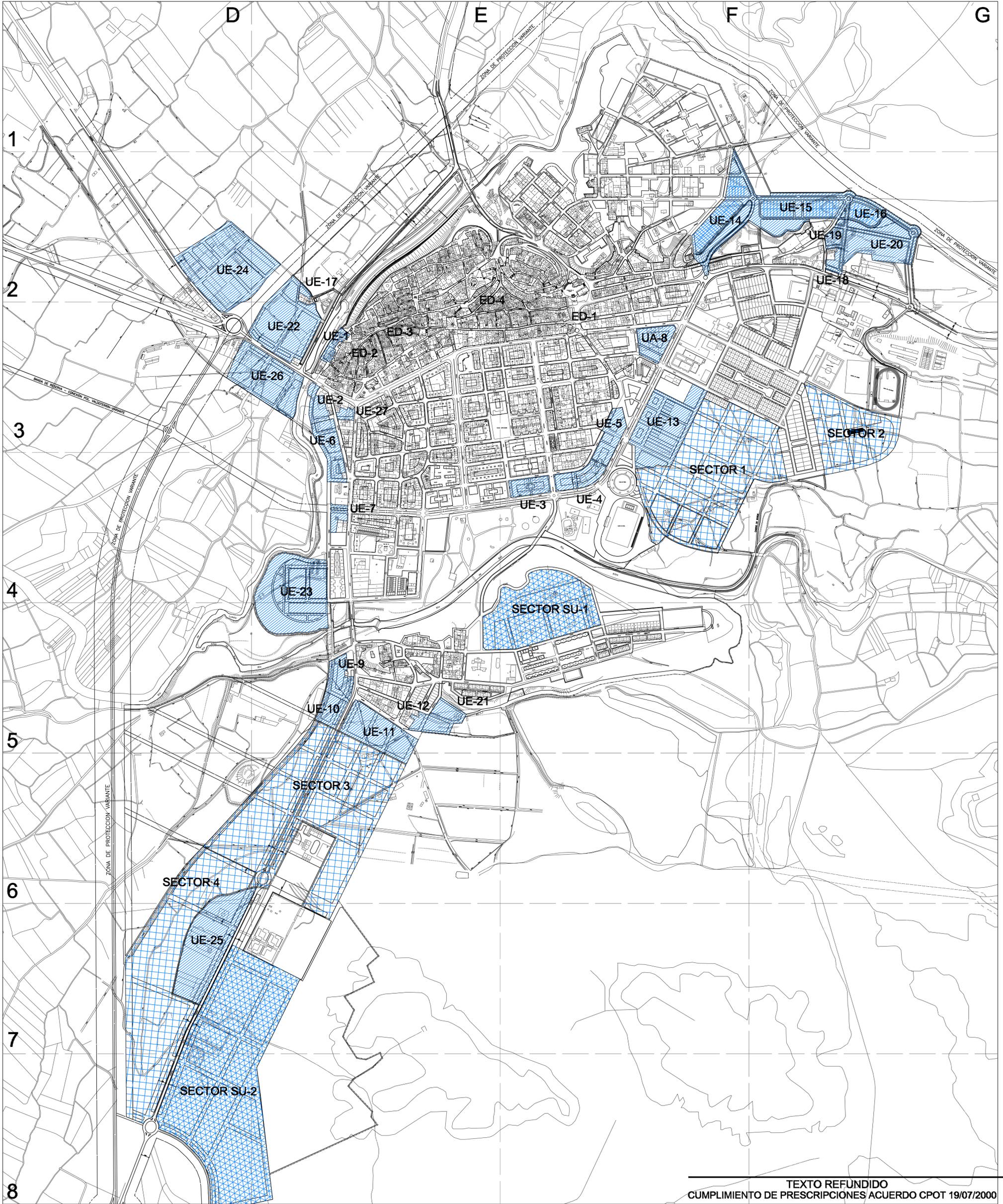
- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | ESPACIOS VERDES RECREATIVOS     |
|  | REGADÍO TRADICIONAL             |
|  | ESPACIOS FLUVIALES              |
|  | S.N.U. GENÉRICO                 |
|  | SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO |



MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
**AYUNTAMIENTO DE EJE DE LOS CABALLEPOS (ZARAGOZA)**  
 EQUIPO REDACTOR: DANIEL SERNA BARDAVIO (ABOGADO) Y ENRIQUE PASCUAL BIELSA (INGENIERO DE CAMINOS)

PLANO DE ORDENACIÓN. FEBRERO 2021  
**EJE CIUDAD ZONIFICACIÓN**

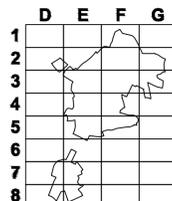
**MODIFICADO**  
**5.1**  
 ESCALA 1/5.000



TEXTO REFUNDIDO  
 CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES ACUERDO CPOT 19/07/2000

AMBITOS DE DESARROLLO

-  UNIDADES DE EJECUCIÓN
-  SECTORES EN SUELO URBANO
-  ESTUDIOS DE DETALLE
-  SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

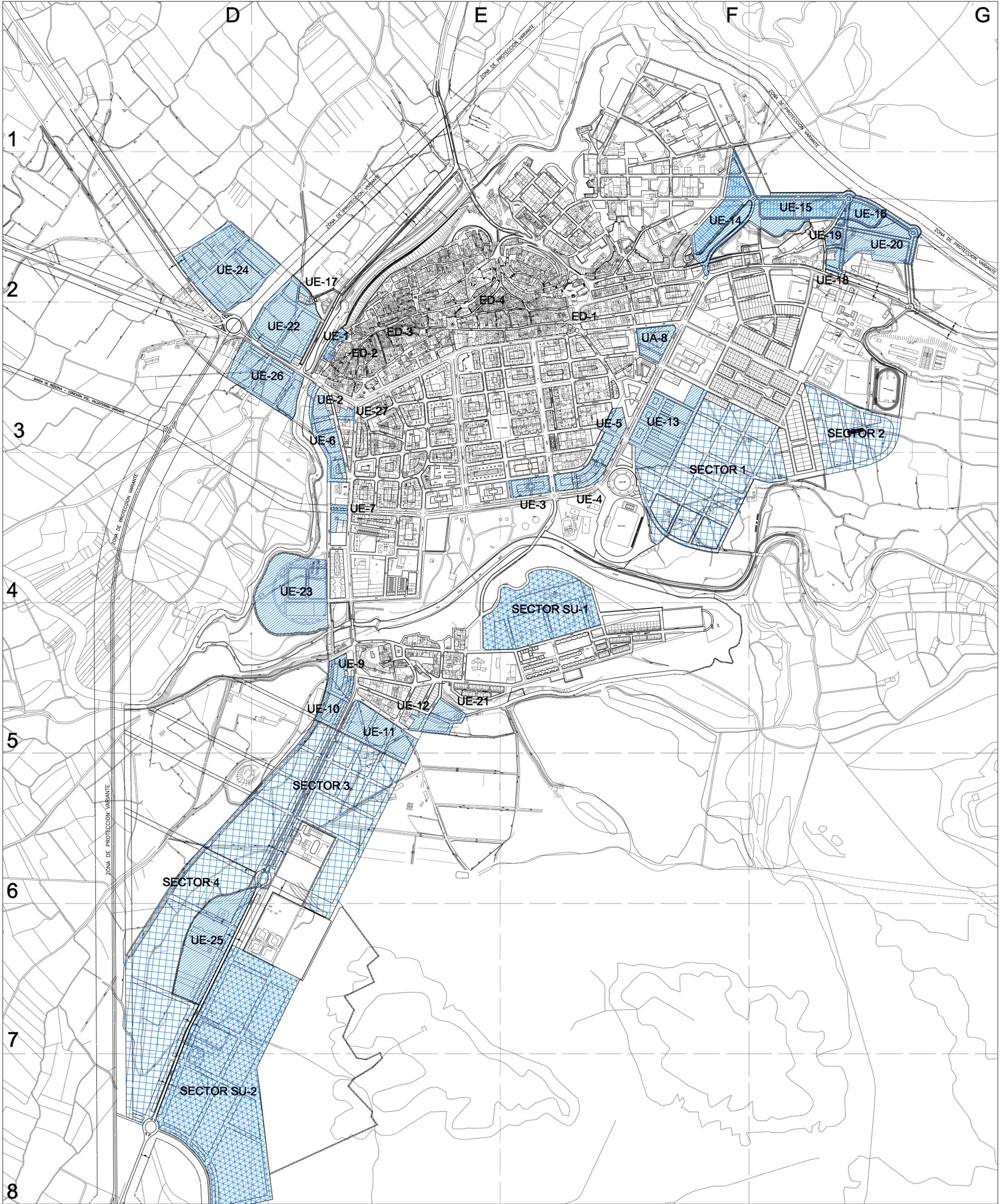


**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)**  
 EQUIPO REDACTOR: TEÓFILO MARTÍN SÁENZ- PABLO DE LA CAL NICOLÁS- GERARDO MOLPECERES LÓPEZ- JAVIER GRACIA MARTÍNEZ, ARQUITECTOS

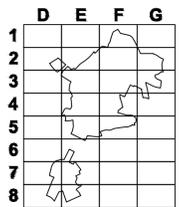
PLANO DE ORDENACIÓN ENERO 2001  
 EJEA CIUDAD  
 AMBITOS DE DESARROLLO

**5.2**

ESCALA  
 1/5.000



- AMBITOS DE DESARROLLO**
-  UNIDADES DE EJECUCIÓN
  -  SECTORES EN SUELO URBANO
  -  ESTUDIOS DE DETALLE
  -  SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

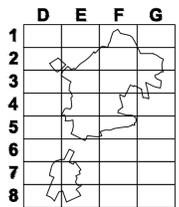
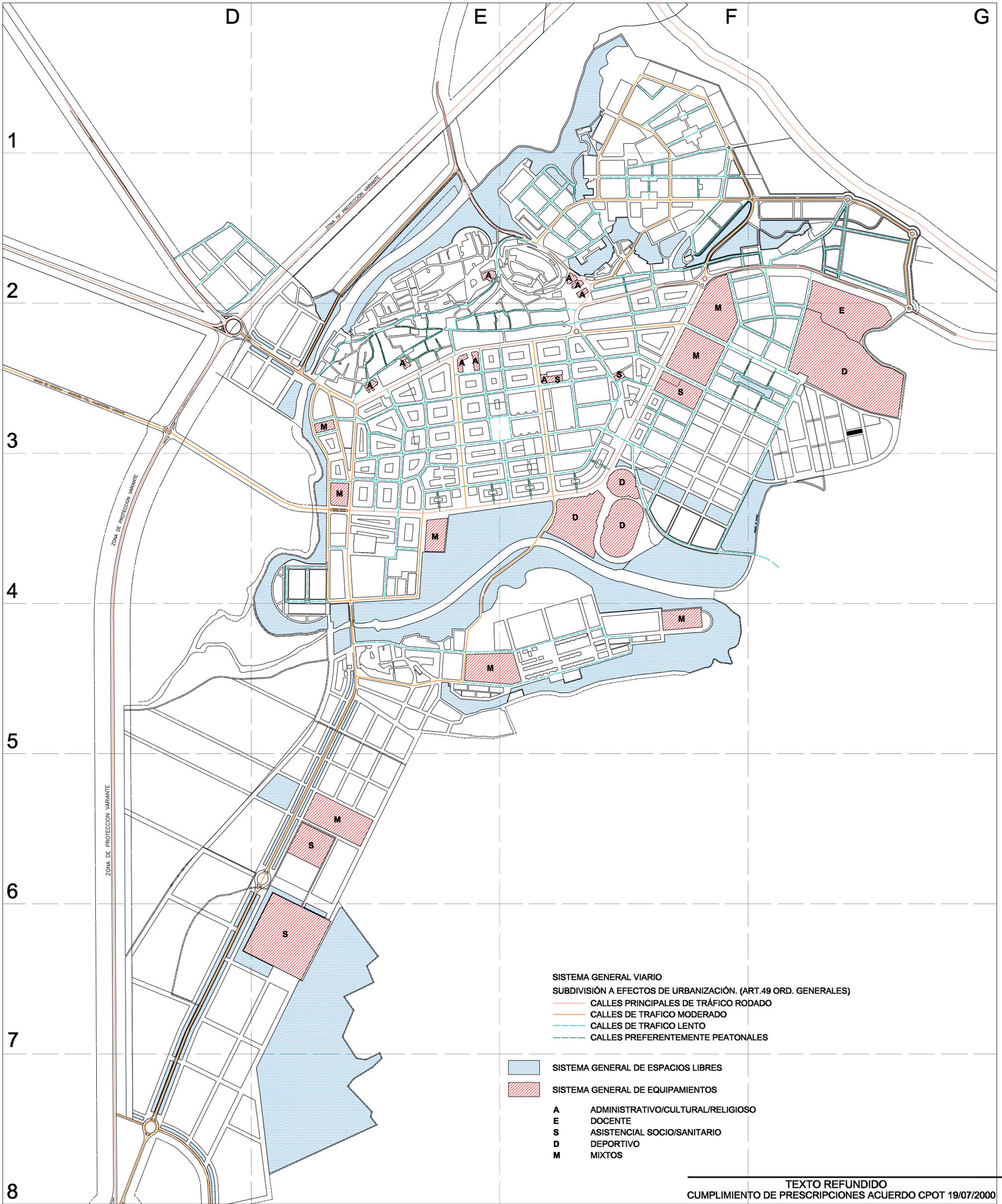


... MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
 ... AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)  
 EQUIPO REDACTOR: DANIEL SERNA BARDAVIO (ABOGADO) Y ENRIQUE PASCUAL BIELSA (INGENIERO DE CAMINOS)

PLANO DE ORDENACIÓN. FEBRERO 2021  
 EJEA CIUDAD  
 AMBITOS DE DESARROLLO

**MODIFICADO**  
**5.2**

ESCALA  
 1/5.000

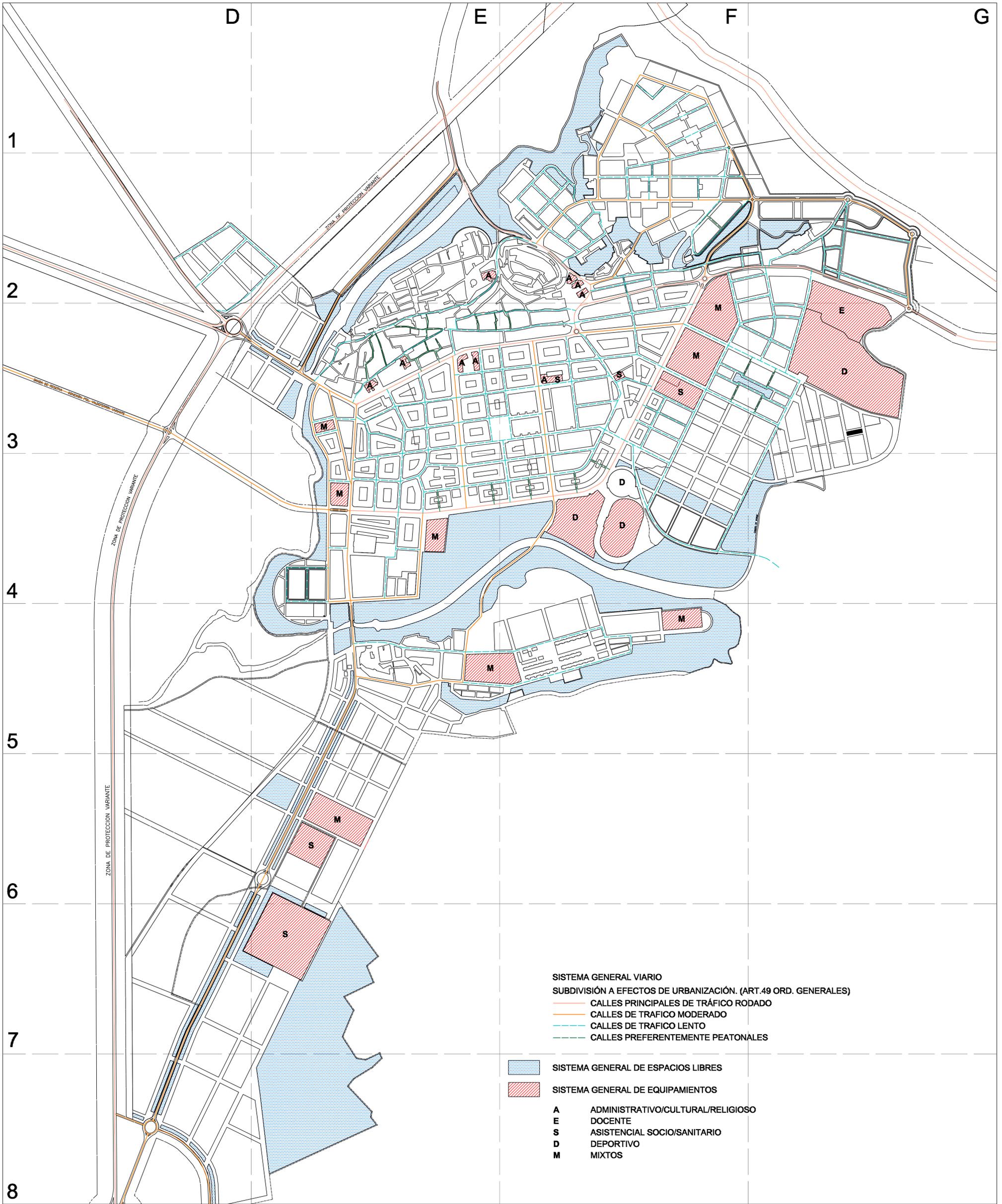


**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
 AYUNTAMIENTO DE EJEJA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)  
 EQUIPO REDACTOR: TEOFILO MARTÍN SÁENZ- PABLO DE LA CAL NICOLÁS- GERARDO MOLPECERES LÓPEZ- JAVIER GRACIA MARTÍNEZ, ARQUITECTOS

PLANO DE ORDENACIÓN: ENERO 2001  
 EJEJA CIUDAD  
 SISTEMAS GENERALES

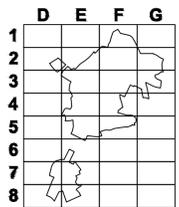
**5.3**

ESCALA  
 1/5.000



**SISTEMA GENERAL VIARIO**  
**SUBDIVISIÓN A EFECTOS DE URBANIZACIÓN. (ART.49 ORD. GENERALES)**  
 — CALLES PRINCIPALES DE TRÁFICO RODADO  
 — CALLES DE TRAFICO MODERADO  
 — CALLES DE TRAFICO LENTO  
 - - - CALLES PREFERENTEMENTE PEATONALES

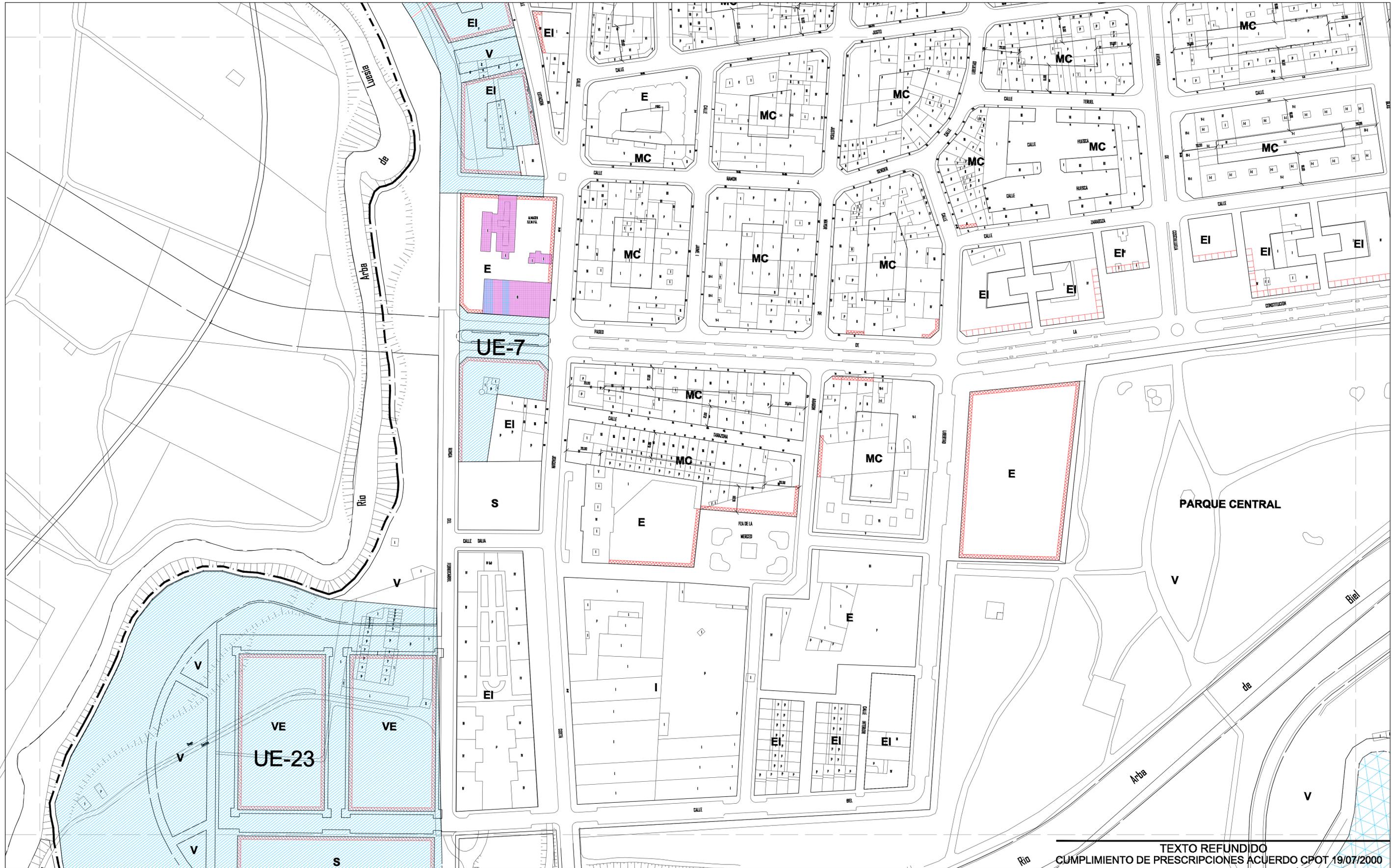
 **SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**  
 **SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS**  
**A** ADMINISTRATIVO/CULTURAL/RELIGIOSO  
**E** DOCENTE  
**S** ASISTENCIAL SOCIO/SANITARIO  
**D** DEPORTIVO  
**M** MIXTOS



... MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
 ... AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)  
 EQUIPO REDACTOR: DANIEL SERNA BARDAVIO (ABOGADO) Y ENRIQUE PASCUAL BIELSA (INGENIERO DE CAMINOS)

PLANO DE ORDENACIÓN. FEBRERO 2021  
 EJEA CIUDAD  
 SISTEMAS GENERALES

**MODIFICADO**  
**5.3**  
 ESCALA 1/5.000



TEXTO REFUNDIDO  
 CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES ACUERDO CPOT 19/07/2000

**ZONIFICACIÓN**

<b>C</b>	CASCO ANTIGUO
<b>MC</b>	MANZANA CERRADA
<b>SI</b>	SEMIINTENSIVA
<b>EI</b>	INTENSIVA
<b>VU</b>	VIVIENDA UNIFAMILIAR
<b>VE</b>	VIVIENDA EXTENSIVA
<b>MCC</b>	MANZANA CONSOLIDADA COLONIZACIÓN

<b>E</b>	EQUIPAMIENTO
<b>ED</b>	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
<b>S</b>	SERVICIOS
<b>V</b>	ZONAS VERDES / ESP. LIBRES
<b>Vp</b>	ZONAS VERDES PRIVADAS
<b>I</b>	INDUSTRIAL

**ALINEACIONES**

	ALINEACIONES EXISTENTES
	NUEVAS ALINEACIONES
	ALINEACIONES CON CARACTER NO VINCULANTE (A DEFINIR EN PLAN PARCIAL)
	PARCELACIÓN NO VINCULANTE
	PORCHE
	ZONA DE AFECCIÓN CARRETERA (10 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	0.1	0.4	0.7	0.9	0.14	0.22	0.28
2	0.2	0.5	0.8	0.10	0.15	0.23	0.27
3	0.3	0.6	0.9	0.11	0.16	0.24	0.29
4					0.17	0.25	
5					0.11	0.18	
6					0.12	0.19	
7					0.13	0.20	
8							

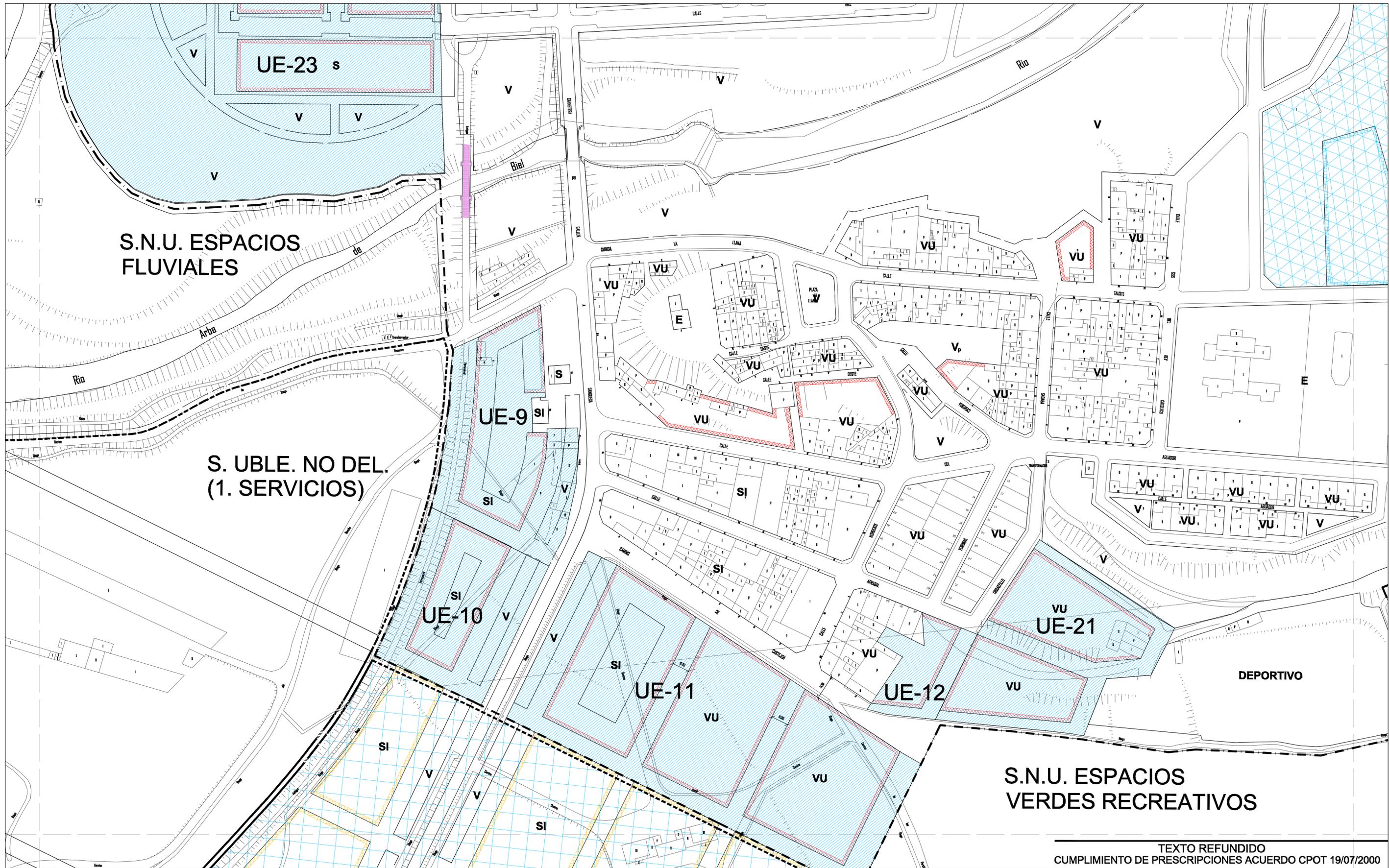


**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
 AYUNTAMIENTO DE EJE DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)  
 EQUIPO REDACTOR: TEÓFILO MARTÍN SÁENZ, PABLO DE LA CAL NICOLÁS, GERARDO MOLPECERES LÓPEZ, JAVIER GRACIA MARTÍNEZ, ARQUITECTOS.

HOJA E-4  
 PLANO DE ORDENACIÓN: OCTUBRE 2000  
 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO  
 EJE CIUDAD

**6.16**

ESCALA  
 1/1.000



TEXTO REFUNDIDO  
CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES ACUERDO CPOT 19/07/2000

**ZONIFICACIÓN**

<b>C</b>	CASCO ANTIGUO
<b>MC</b>	MANZANA CERRADA
<b>SI</b>	SEMIINTENSIVA
<b>EI</b>	INTENSIVA
<b>VU</b>	VIVIENDA UNIFAMILIAR
<b>VE</b>	VIVIENDA EXTENSIVA
<b>MCC</b>	MANZANA CONSOLIDADA COLONIZACIÓN

<b>E</b>	EQUIPAMIENTO
<b>ED</b>	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
<b>S</b>	SERVICIOS
<b>V</b>	ZONAS VERDES / ESP. LIBRES
<b>Vp</b>	ZONAS VERDES PRIVADAS
<b>I</b>	INDUSTRIAL

**ALINEACIONES**

	ALINEACIONES EXISTENTES
	NUEVAS ALINEACIONES
	ALINEACIONES CON CARACTER NO VINCULANTE (A DEFINIR EN PLAN PARCIAL)
	PARCELACIÓN NO VINCULANTE
	PORCHE
	ZONA DE AFECCIÓN CARRETERA (10 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	0.1	0.4	0.7	0.9	0.14	0.22	0.28
2	0.2	0.5	0.8	0.10	0.15	0.23	0.27
3	0.3	0.6	0.9	0.11	0.16	0.24	0.29
4					0.17	0.25	
5					0.11	0.18	
6					0.12	0.19	
7					0.13	0.20	
8							



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
AYUNTAMIENTO DE EJEJA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)  
EQUIPO REDACTOR: TEÓFILO MARTÍN SÁENZ, PABLO DE LA CAL NICOLÁS, GERARDO MOLPECERES LÓPEZ, JAVIER GRACIA MARTÍNEZ, ARQUITECTOS.

HOJA E-5  
PLANO DE ORDENACIÓN, OCTUBRE 2000  
ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO  
EJEJA CIUDAD

**6.17**

ESCALA  
1/1.000



**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
- Vp** 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 (10 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	0.1	0.4	0.7	0.9	0.14	0.22	0.28
2	0.2	0.5	0.8	0.10	0.15	0.23	0.27
3	0.3	0.6	0.9	0.11	0.16	0.24	0.29
4					0.17	0.25	
5					0.11	0.18	
6					0.12	0.19	
7					0.13	0.20	
8							

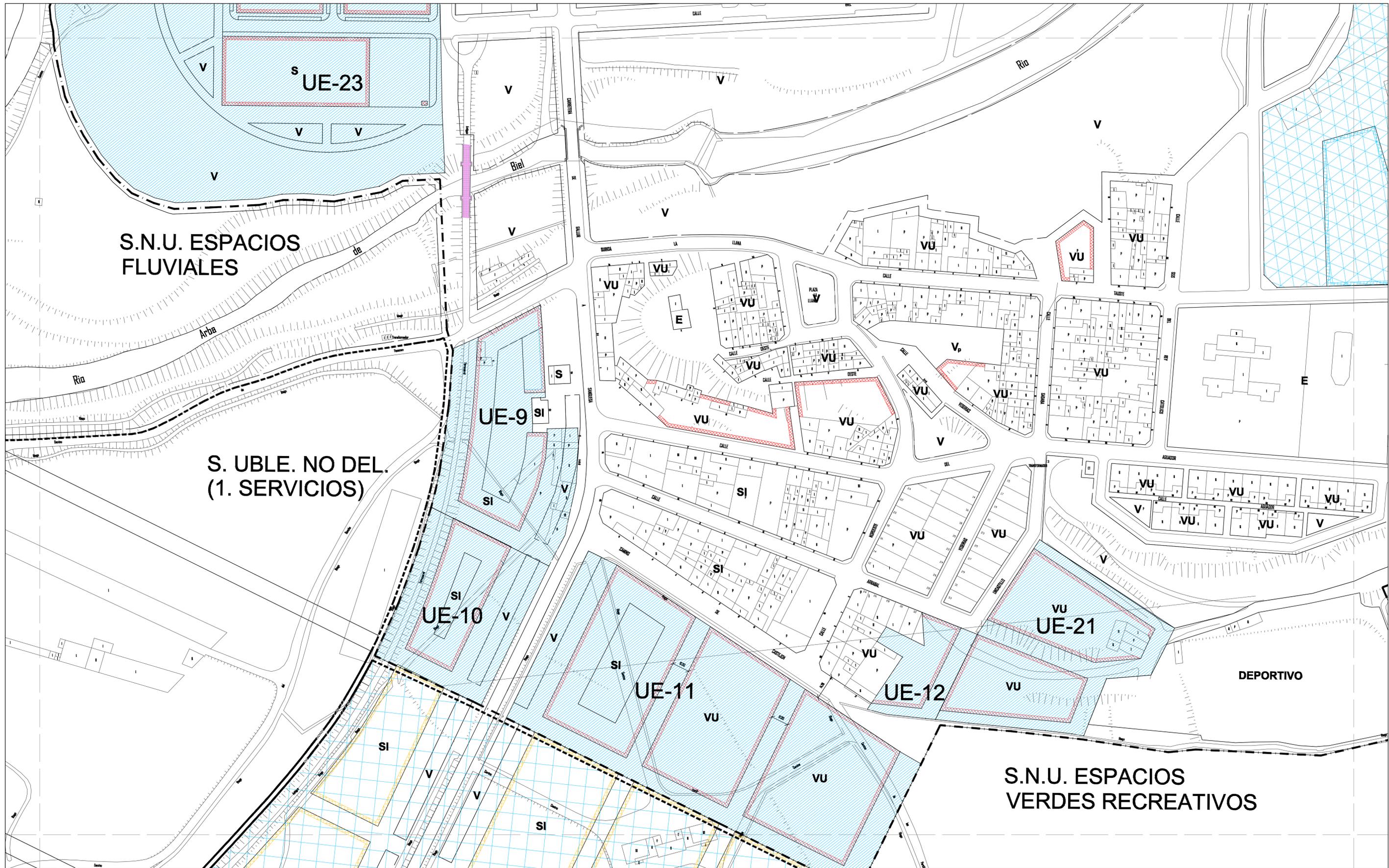


**MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
**AYUNTAMIENTO DE EJEJA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)**  
 EQUIPO REDACTOR: DANIEL SERNA BARDAVIO (ABOGADO) Y ENRIQUE PASCUAL BIELSA (INGENIERO DE CAMINOS)

HOJA E-4  
 PLANO DE ORDENACIÓN. FEBRERO 2021  
 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO  
 EJEJA CIUDAD

**MODIFICADO**  
**6.16**

ESCALA  
 1/1.000



**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
- Vp** 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 (10 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	0.1	0.4	0.7	0.9	0.14	0.22	0.28
2	0.2	0.5	0.8	0.10	0.15	0.23	0.27
3	0.3	0.6	0.9	0.11	0.16	0.24	0.29
4					0.17	0.25	
5					0.11		
6					0.12	0.18	
7					0.13	0.20	
8							



MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
**AYUNTAMIENTO DE EJEJA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)**  
 EQUIPO REDACTOR: DANIEL SERNA BARDAVIO (ABOGADO) Y ENRIQUE PASCUAL BIELSA (INGENIERO DE CAMINOS)

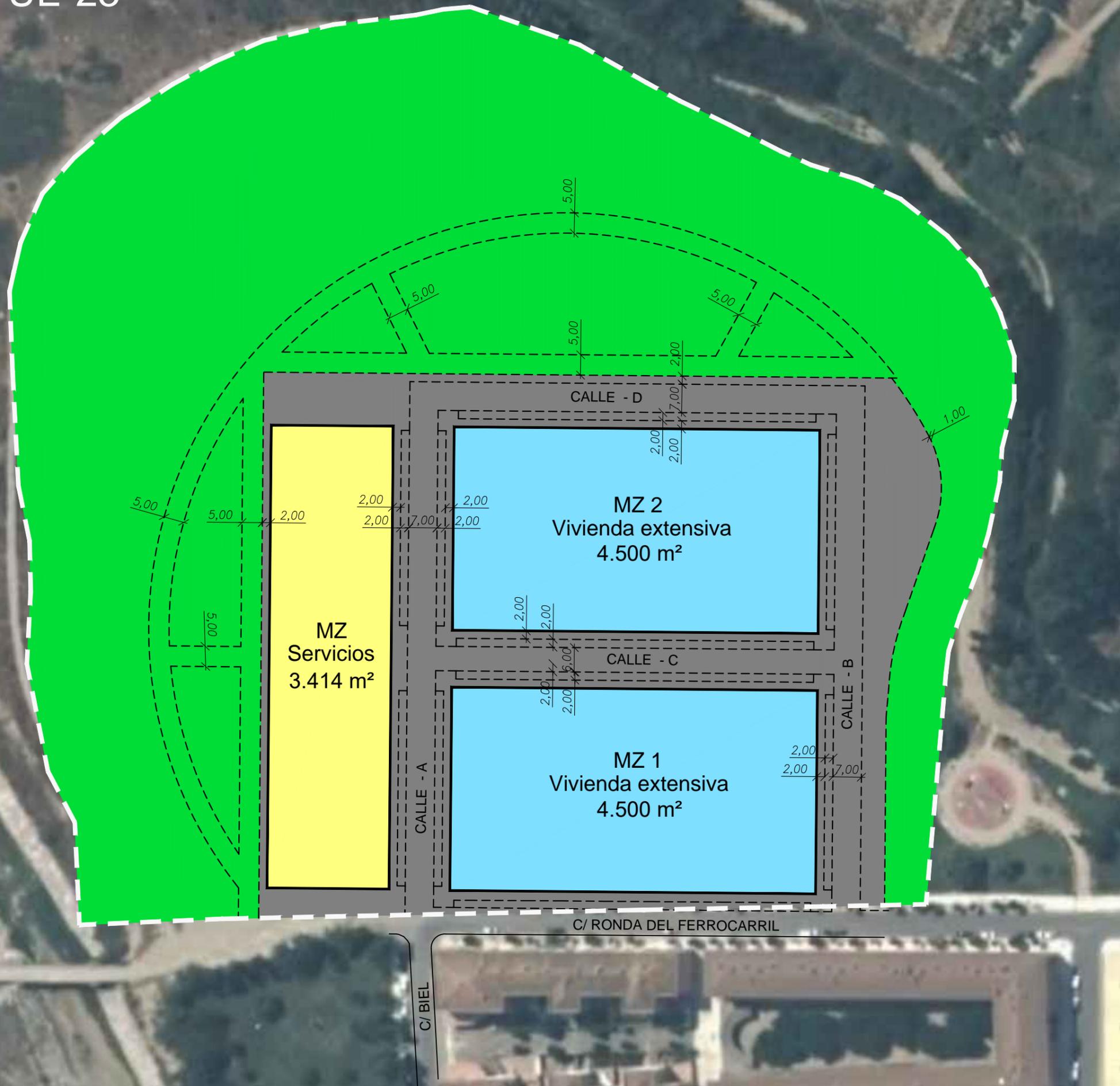
HOJA E-5  
 PLANO DE ORDENACIÓN: FEBRERO 2021  
 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO  
**EJEJA CIUDAD**

**MODIFICADO**  
**6.17**

ESCALA  
 1/1.000

UE-23

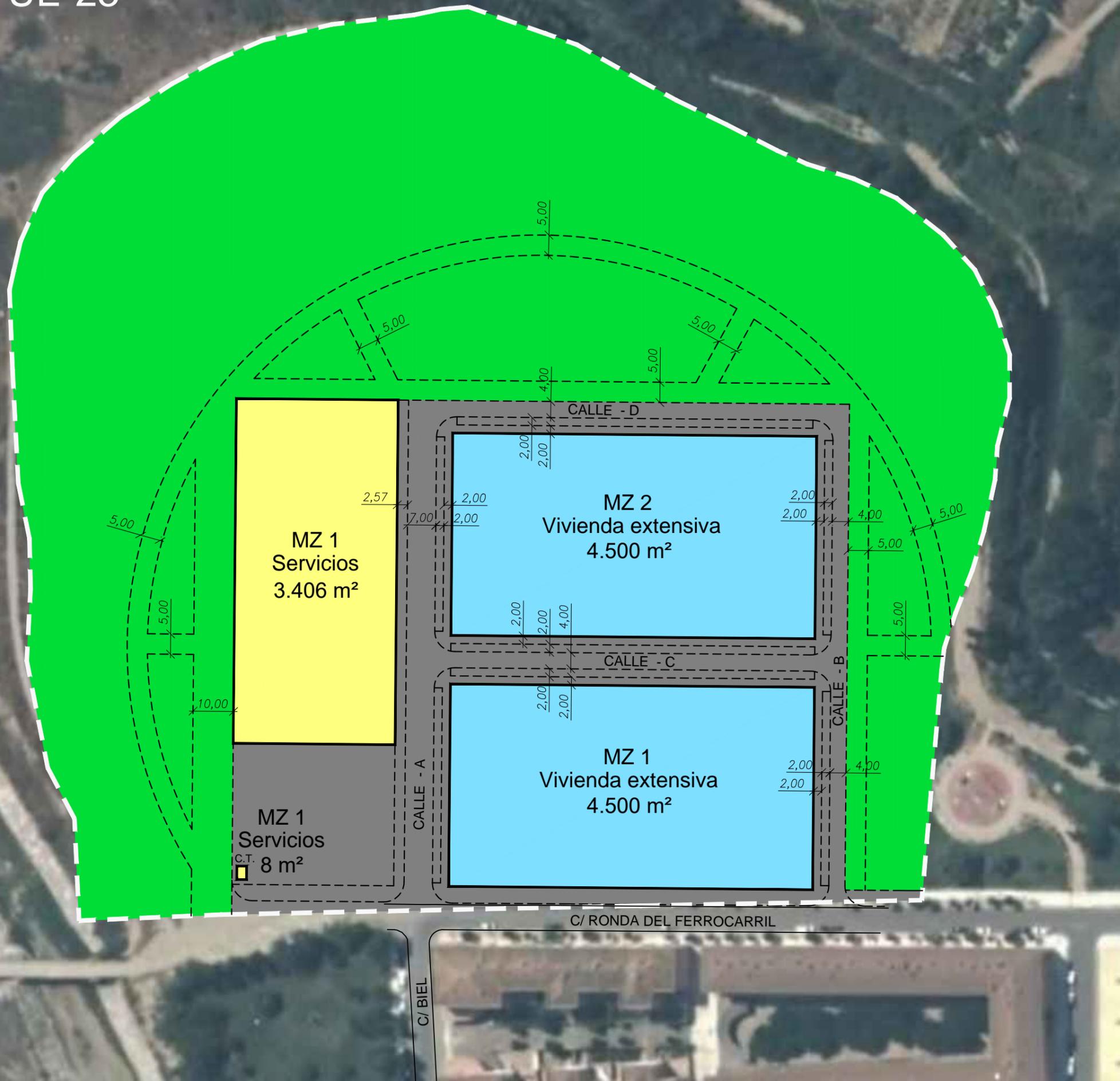
Superficie Ámbito	46.377 m <sup>2</sup>
Superficie MZ 1 y MZ 2 Vivienda extensiva	9.000 m <sup>2</sup>
Superficie MZ Servicios	3.414 m <sup>2</sup>
Superficie Zona Verde	27.361 m <sup>2</sup>
Superficie Viario	6.602 m <sup>2</sup>



EMPLAZAMIENTO UE 23 - PARAJE EL PUYAL EJE DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)	
FECHA FEBRERO 2021	
EQUIPO TÉCNICO  Daniel Serra Barrio    Enrique Pascual Diez	
DESIGNACIÓN ORDENACIÓN ANTERIOR A LA MODIFICACIÓN	
ESCALA A3 1: 1.000	Nº PLANO -

UE-23

Superficie Ámbito	46.377 m <sup>2</sup>
Superficie MZ 1 y MZ 2 Vivienda extensiva	9.000 m <sup>2</sup>
Superficie MZ 1 y MZ 2 Servicios	3.414 m <sup>2</sup>
Superficie Zona Verde	27.361 m <sup>2</sup>
Superficie Viario	6.602 m <sup>2</sup>



EMPLAZAMIENTO	
UE 23 - PARAJE EL PUYAL EJE DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)	
FECHA	
FEBRERO 2021	
EQUIPO TÉCNICO	
DESIGNACIÓN	
NUEVA ORDENACIÓN	
ESCALA A3	Nº PLANO
1: 1.000	-

**Ficha anterior.**

## UE23

## Parque de los Arbas

### • CARACTERÍSTICAS GENERALES

<b>Clasificación del Suelo:</b>	Suelo Urbano no Consolidado		
<b>Area de reforma interior:</b>	No		
<b>Uso y tipología característico de la UE:</b> (U y T caract.)	VIVIENDA EXTENSIVA		
<b>Superficie aproximada ámbito UE:</b>	46.377 m <sup>2</sup>		
<b>Superficie afectada por la edificabilidad:</b> (m <sup>2</sup> de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m <sup>2</sup> construidos)		
Mz 1y 2:	9.000 m <sup>2</sup>	Mz 1y 2:	9.000 x 1,1 = 9.900 m <sup>2</sup>
Mz Servicios	3.414 m <sup>2</sup>	Mz Servicios	3.414 x 2 = 6.828 m <sup>2</sup>
<b>Superficie de cesión obligatoria:</b>			
Viario:	6.602 m <sup>2</sup>	14,24%	
Zona verde:	27.361 m <sup>2</sup>	59,00%	

### • DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

<b>Sistema de actuación:</b>	Compensación
<b>Necesidad de redacción de E.D:</b>	Sí
<b>Cesión del 10% del A.M:</b>	Sí

### • APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Extensivo	7.920	1,20	9.504
Extensivo VPO	1.980	0,90	1.782
<b>Total</b>	<b>9.900</b>		<b>11.286</b>
Servicios	6.828	0,85	
<b>Superficie de la UE</b>	<b>46.377</b>		
A.M UE en U y T homogeneizado	0,243	Coef:1,20	
<b>A.M UE en U y T caract.</b>	<b>0,203</b>		

### OBSERVACIONES

La UE se delimita para obtener la cesión de la zona verde y su urbanización. El edificio de servicios justificará pormenorizadamente en el proyecto de ejecución para la solicitud de licencia sus necesidades de aparcamiento y las resolverá en el interior de su propia parcela.

Asimismo se justificará la solución de diseño en el borde del río, proponiendo una solución integrada en el cruce entre los Arbas. El Estudio de Detalle se someterá a informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, y atenderá de una manera especial a la resolución de los posibles problemas de inundabilidad del ámbito.

**Ficha actual.**

## UE23

## Parque de los Arbas

### • CARACTERÍSTICAS GENERALES

<b>Clasificación del Suelo:</b>	Suelo Urbano no Consolidado		
<b>Area de reforma interior:</b>	No		
<b>Uso y tipología característico de la UE:</b> (U y T caract.)	VIVIENDA EXTENSIVA		
<b>Superficie aproximada ámbito UE:</b>	46.377 m2		
<b>Superficie afectada por la edificabilidad:</b> (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)		
Mz 1y 2:	9.000 m2	Mz 1y 2:	9.000 x 1,1 = 9.900 m2
Mz Servicios	3.414 m2	Mz Servicios	3.414 x 2 = 6.828 m2
<b>Superficie de cesión obligatoria:</b>			
Viario:	6.602 m2	14,24%	
Zona verde:	27.361 m2	59,00%	

### • DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

<b>Sistema de actuación:</b>	Compensación
<b>Necesidad de redacción de E.D:</b>	Sí
<b>Cesión del 10% del A.M:</b>	Sí

### • APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Extensivo	7.920	1,20	9.504
Extensivo VPO	1.980	0,90	1.782
<b>Total</b>	<b>9.900</b>		<b>11.286</b>
Servicios	6.828	0,85	
<b>Superficie de la UE</b>	<b>46.377</b>		
A.M UE en U y T homogeneizado	0,243	Coef:1,20	
<b>A.M UE en U y T caract.</b>	<b>0,203</b>		

### OBSERVACIONES

La UE se delimita para obtener la cesión de la zona verde y su urbanización. El edificio de servicios justificará pormenorizadamente en el proyecto de ejecución para la solicitud de licencia sus necesidades de aparcamiento y las resolverá en el interior de su propia parcela.

Asimismo se justificará la solución de diseño en el borde del río, proponiendo una solución integrada en el cruce entre los Arbas. El Estudio de Detalle se someterá a informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, y atenderá de una manera especial a la resolución de los posibles problemas de inundabilidad del ámbito.