

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL P.G.O.U. DE EJEA DE LOS CABALLEROS

INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA

TITULO 1: MEMORIA

I.- INTRODUCCIÓN:

- 1.1 Descripción
- 1.2 Objeto
- 1.3 Ámbito de Actuación
- 1.4 Entidad Promotora
- 1.5 Equipo Redactor
- 1.6 Documentación y cartografía utilizada

II.- DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS:

- 2.1 Situación
- 2.2 Superficie
- 2.3 Topografía
- 2.4 Geología
- 2.5 Uso actual
- 2.6 Edificaciones existentes
- 2.7 Vegetación
- 2.8 Infraestructuras existentes
 - 2.8.1. Viales
 - 2.8.2. Saneamiento
 - 2.8.3. Agua limpia
 - 2.8.4. Electricidad
 - 2.8.5. Telecomunicaciones
 - 2.8.6. Gas
 - 2.8.7. Acequias de riego

III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

- 3.1.- Antecedentes urbanísticos
- 3.2 Clasificación
- 3.3 Zonificación

IV.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE:

- 4.1.- Características generales
- 4.2.- Aprovechamiento Objetivo y Módulos de Reserva
- 4.3.- Aprovechamiento Subjetivo (cesiones y aprovechamiento Patrimonializable)
- 4.4.- Reparto de tipologías y edificabilidades

V.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN:

- 5.1 Conveniencia y oportunidad
- 5.2 Formulación

VI.- JUSTIFICACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO:

- 6.1 Función
- 6.2 Objetivos urbanísticos
- 6.3 Criterios de diseño
- 6.4 Criterios de Ordenación

VII.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA:

- 7.1 Objetivo y criterios
- 7.2 Trazado viario y diseño de las manzanas
- 7.3 Zonificación

VIII.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA:

- 8.1 Redes de comunicación
- 8.2 Estructura viaria
- 8.3 Aparcamientos
- 8.4 Red de itinerarios peatonales
- 8.5 Espacios libres de dominio y uso público
- 8.6 Reserva de equipamiento

IX.- CONCRECIÓN DE LA PROPUESTA:

- 9.1 Superficies propuestas
- 9.2 Aprovechamiento Objetivo
- 9.3 Aprovechamiento Subjetivo
- 9.4 Edificabilidad
- 9.5 Superficies resultantes

X.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS:

- 10.1 Criterios Generales de las infraestructuras
- 10.2 Viales
- 10.3 Red itinerarios peatonales
- 10.4 Aparcamientos
- 10.5 Redes y Servicios
 - 10.5.1. Abastecimiento y distribución agua potable
 - 10.5.2. Red de saneamiento
 - 10.5.3. Red de distribución eléctrica
 - 10.5.4. Alumbrado público
 - 10.5.5. Red distribución de gas
 - 10.5.6. Telefonía

- 10.5.7. Otras infraestructuras
- 10.5.8. Acequias de riego

XI.- ANEXO COMPRENSIVO:

TITULO 2 : NORMAS URBANÍSTICAS

- 1.- Disposiciones Generales
- 2.- Régimen Urbanístico del suelo
- 3.- Normativa específica de las distintas zonas
- 4.- Ejecución de la urbanización

TITULO 3 : PLAN DE ETAPAS

- 1.- Objeto
- 2.- Sistema de actuación
- 3.- Unidades de ejecución
- 4.- Etapas
- 5.- Gestión
- 6.- Tiempos estimados

TITULO 4 : ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

- 1.- Objeto
- 2.- Gastos de Gestión Urbanística
- 3.- Implantación de las Infraestructuras
- 4.- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de la urbanización
- 5.- Resumen general de la inversión
- 6.- Aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento
- 7.- Aprovechamiento patrimonizable.

MEMORIA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE EJEA DE LOS CABALLEROS

TITULO 1: MEMORIA

I.- INTRODUCCIÓN.-

1.1.- Descripción:

Corresponde este documento a la “DOCUMENTACIÓN ESCRITA” del PLAN PARCIAL del SECTOR 1 de Ejea de los Caballeros, que se presenta a iniciativa privada para su tramitación ante el M.I. Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

1.2.- Objeto:

El objeto de este Plan Parcial es regular la urbanización y la edificación del Sector 1 del “Suelo Urbanizable Delimitado”, definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de Marzo de 2.001, vigente al día de hoy, mediante la ordenación detallada del Sector y de acuerdo con la Ley 5/1999 de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón y el Reglamento de Desarrollo Parcial, Decreto 52/2002 de 19 de Febrero del Gobierno de Aragón.

1.3.- Ámbito:

El ámbito de actuación del presente Plan Parcial abarca la totalidad del Sector 1, según ha quedado definido después de la modificación del P.G.O.U. de Mayo de 2.004, aprobado definitivamente con fecha 6 de Abril de 2.005, en Sesión Ordinaria del Pleno del Ayuntamiento.

1.4.- Entidad Promotora:

La Sociedad Mercantil “CONSTRUCCIONES CINCO VILLAS 94, S.L., con N.I.F. nº B-50612720, domiciliada en Ejea de los Caballeros, calle Isabel la Católica nº 22, bajos, asume el procedimiento de iniciativa privada y formulará en presente Plan Parcial.

1.5.- Equipo redactor:

La redacción del Plan Parcial ha sido realizada por la Sociedad de Arquitectos BOSCH ARISO y Asdos., Arquitectura y Urbanismo, S.L., registrada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón con el nº 10.043 y domiciliada en el Paseo del Muro nº 23, 2º dcha. de Ejea de los Caballeros. Su representante legal es el Arquitecto Javier Bosch Arisó, colegiado con el nº 805 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

1.6.- Documentación y cartografía utilizada:

Además de la legislación preceptiva, Ley Urbanística de Aragón (Ley 5/1.999 de 25 de Marzo) y el Reglamento de Desarrollo Parcial de esta Ley, Decreto 52/2.002 de 19 de Febrero, así como el Plan General de Ordenación Urbana vigente, Revisión de 19 de Julio de 2.000, se han consultado los Planeamientos Generales anteriores, así como los Planes Parciales y otros planeamientos de inferior grado que se han desarrollado en esta zona concreta de Ejea.

En cuanto a la cartografía, se ha utilizado, además de la propia del Plan General vigente, los Planos Catastrales disponibles en el Ayuntamiento, y en las oficinas del Catastro de la Delegación del Ministerio de Hacienda, así como Servicio de cartografía y documentación de infraestructuras del Gobierno de Aragón.

Independientemente se ha realizado un levantamiento topográfico, por técnico titulado, de todo el Sector.

II.- INFORMACIÓN DE LOS TERRENOS.-

2.1.- Situación:

Los terrenos afectados por este Plan Parcial están situados en lo que llaman zona de “Luchán”, al Este del núcleo urbano de Ejea; está enmarcado por el Norte por las Unidades de Ejecución nº 29 y 28 y por unas manzanas residenciales que en su día se desarrollaron como “Área 1” y que hoy es un ensanche residencial de vivienda unifamiliar. Por el Este y Sur con zona verde de Servicios Generales (extremo del parque lineal del Arba de Biel) y también por el Sur con los aledaños del campo de Fútbol y con la Plaza de Toros, y por el Oeste con el Paseo de la Constitución y con la Unidad de Ejecución nº 13.

2.2.- Superficie:

Aunque en la ficha urbanística del P.G.O.U. da una superficie de 113.352,80 m²., según reciente medición, adaptando la cartografía del P.G.O.U. a la realidad topográfica del terreno, ha dado una superficie de Ciento doce mil seiscientos ochenta y cinco metros cuadrados y cincuenta y seis centímetros cuadrados (112.685,56 m².)

2.3.- Topografía:

La topografía es sensiblemente llana, tiene pequeños accidentes topográficos como caminos y acequias de riego. El desnivel total de un extremo a otro es de 2,90 m, produciendo una ligera pendiente en sentido Norte-Sur, es decir, las zonas más bajas son las más próximas al río y las más altas las más cercanas al núcleo urbano..

2.4.- Geología:

MARCO GEOLOGICO :

La localidad de Ejea de los Caballeros se haya situada en la parte central de la Cuenca del Ebro. Esta cuenca, desde principios del Oligoceno hasta el Moliceno superior, se ha comportado como una cuenca endorreica que recibía sedimentos continentales procedentes del desmantelamiento de las cordilleras circundantes, concretamente en el área de Ejea, de la cordillera Pirenaica.

Estos materiales miocenos en gran parte se hallan recubiertos por materiales de edad cuaternaria.

- Materiales Miocenos: En los alrededores del pueblo de Ejea, se trata de materiales arcillosos con alguna intercalación de arenisca planoparalela con un espesor máximo de 1 m. También existen intercalaciones

centimétricas de limos, limos carbonatados y calizas micríticas. Son de edad Ageniense y origen fluvial de llanura de inundación, correspondientes a la parte distal del Sistema de Luna (Nichols, 1984). Forman parte de la Formación Uncastillo (Soler y Puidefábregas, 1970) equivalente a la formación Sariñena (Quitantes, 1969) y corresponden a la unidad genético-sedimentaria Galocha-Ontiñena.

- Materiales cuaternarios: En la zona existen varios tipos de depósitos cuaternarios, que solo se diferencian entre ellos por criterios morfológicos, ya que mitológicamente son similares.
- Las terrazas de los ríos Arba de Luesis y Arba de Biel: se disponen paralelamente a sus cauces y están constituidas por cantos y gravas polimícticas, con intercalaciones y lentejones de arenas y limos. Su espesor es de 2-3 m de potencia media.
- Fondos de valles de los ríos Arba de Luesia y Arba de Biel: formados por cantos y gravas polimícticas, arenas, limos y arcillas.
- Depósitos aluvio-coluviales y rellenos de vales baja entidad: constituidos por limos, arcillas con algo de arenas y algún nivel de gravas.

Características del terreno:

Por experiencias semejantes próximas, es muy probable que nos encontremos sobre unos terrenos compuestos por un primer perfil de entre 0,80 y 1,20 m. de rellenos y tierra vegetal. Infrayacente a éste se encuentra un nivel cohesivo formado por arcillas y arcillas limosas hasta una profundidad de 4,0 a 5,5 m. Por debajo y hasta una profundidad de 7,0-8,5 m., el perfil está caracterizado por suelos de naturaleza granular de mezcla de gravas-gravillas y limo-arenosos-arenas, englobados en una matriz areno-arcillosa. Finalmente, la base del perfil está formada por un nivel arcillo-margoso de aspecto duro.

2.5.- Uso actual:

Los terrenos que abarca el Sector 1 han sido tradicionalmente campos de cultivo, si bien, actualmente, algunos de los campos ya no se cultivan, existiendo tablas de regadío, principalmente cereal, y más concretamente alfalfa. También hay pequeños huertos de lechugas, tomates, etc., de explotaciones familiares y algunos árboles frutales.

2.6.- Edificaciones existentes:

Las edificaciones existentes son en su mayoría pequeños almacenes y casetas de aperos, algunas de ellas reconvertidas en cabañas de recreo con hogar y merendero; algunas están acogidas a la licencia de cabañas (artc. 34) de las Normas Urbanísticas Generales, documento Ila del P.G.O.U.

Se trata de construcciones de planta baja, construidas en su mayoría con bloque de hormigón y cubierta de teja o fibrocemento sobre viguetas auto resistentes de hormigón o viga metálica. Pueden contabilizarse una decena de estas pequeñas construcciones de entre 20 y 60 m²., salteadas por todo el sector, a excepción de la zona Oeste donde se concentran unas edificaciones de mayor entidad. Consisten en naves o conjunto de naves que llegan a alcanzar los 600 m². edificados, siempre en planta baja y construidas a base de paredes de carga y/o pilares de hormigón, cerchas metálicas y cerramientos a base de ladrillo hueco o bloque de hormigón. También existe alguna antigua construcción de adobe y teja.

- Relación de parcelas con su nº de referencia catastral, superficie y superficie de edificación.

Nº referencia catastral	Superficie parcela	Superficie edificación
4754602	28.859,21	
4754603	374,51	
4854301	259,00	
4854302	54,89	
4854303	6.999,04	
4854304	808,90	
4854305	802,54	
4854306	652,71	
4854307	83,65	
4554801	2.421,16	
4653801	6.123,43	
4653802	4.720,24	
4653804	4.902,86	
4553201	444,00	
4553202	442,35	
4553203	352,90	
4553204	2.771,42	
4553205	436,38	
4553206	190,81	
4553207	7.120,78	
4853701	326,21	
4853702	140,82	
4853703	177,74	
4853704	217,57	
4853705	806,92	
4853706	754,43	
4853707	591,90	
4853708	1.102,32	
4853709	1.868,06	
4552401	2.258,14	583,00
Nº referencia catastral	Superficie parcela	Superficie edificación
4552402	1.127,03	696,14
46521	927,42	570,95
4651601	885,45	120,57
4651602	3.195,70	
4652601	1.431,42	

4652602	1.322,86	
4652603	2.396,33	
4752701	1.534,34	10,88
4752702	734,66	
4752705	719,52	60,23
4752706	541,66	
4752707	806,60	
4752708	2.459,38	34,62
4752709	860,23	35,04
4752710	306,96	
4851901	418,59	14,19
4651102	776,50	
47512	86,45	

2.7.- Vegetación:

Aparte de los cultivos y los cañizales de las acequias, solo existe algún árbol suelto o grupos reducidos de chopos y álamos junto a las acequias. Especial mención a un álamo, posiblemente centenario, situado en el extremo Este, cerca de la acequia.

2.8.- Infraestructuras existentes:

2.8.1.- VIALES:

Además de su frontera con el Paseo de la Constitución, todas las Unidades de Ejecución que lindan con el Sector se encuentran ya urbanizadas o en fase de urbanización, por lo tanto en el lindero Norte y Oeste el Sector se beneficia de unos viales ya ejecutados. Aparte de esto, existe por el borde suroeste un camino asfaltado de cuatro metros de ancho (Camino del Molino Bajo), que es la antigua salida natural a los campos de esta zona y que será sustituido por una calle Perimetral en el límite Sur, manteniendo su trazado aproximado.

En el trazado de los nuevos viales, como se explicará más adelante, se prolongarán la mayoría de las calles existentes en las Unidades de Ejecución.

2.8.2.-SANEAMIENTO:

Por la calle Antonio Machado y su prolongación existe una tubería para aguas pluviales que se ejecutó con la Urbanización de la Unidad de Ejecución nº 13 y que en la nueva urbanización del Sector se utilizará como colector de aguas pluviales.

Se trata de una tubería de hormigón de 1.200 mm. de diámetro que nace en la calle Formación Profesional y vierte en la acequia de escorrentías de riego.

En el cruce de la calle Antonio machado con Amigas por la Paz, nace una tubería para aguas residuales que está dimensionada para recibir las aguas residuales del Sector 1, para llevarlas al colector del Paseo Constitución. Se trata de una tubería de PVC de 400 mm. de diámetro.

2.8.3.- AGUA LIMPIA:

No existe ninguna conducción de agua limpia en el interior de los terrenos, pero existe previsión de enganche para abastecimiento de todo el Sector 1 en lo que será la prolongación de la calle Amigas por la Paz, con una tubería en punta de Ø 200 mm. de F.D., así como otros puntos de enganche provenientes de la U.E.-28 y U.E.-29 para poder cerrar la malla.

2.8.4.-ELECTRICIDAD:

Existe una línea de Alta tensión que llega en tendido aéreo hasta cerca del transformador situado en el Área I (esquina con la calle IX Centenario y Formación Profesional), cruzando la esquina Noreste del Sector, en una longitud total de unos 50 metros.

2.8.5.-TELÉFONO:

No existe ninguna infraestructura de red telefónica en el interior del sector, pero existe posibilidad de conexión a la red TELEFONICA tanto en el cruce de la calle Amigas por la Paz y Antonio Machado como en la calle María Moliner.

2.8.6.-GAS:

En la ciudad de Ejea existe conducción y servicio de gas en la mayoría da las zonas y barrios. En los terrenos del Sector 1 no existe ninguna canalización interior pero ya está prevista su conexión a la red general por la calle Amigas por la Paz y María Moliner, y probablemente también por lo calle IX Centenario.

2.8.7.-ACEQUIAS DE RIEGO

Por otra parte, destacar la existencia de una acequia conformada principalmente a base de tierras, que cruza todo el Sector de Este a Oeste, con una longitud total de unos 470 m. y de la que parte algún ramal que da servicio a los campos antes citados, además de otra acequia de escorrentía que bordea el Sector por su límite Oeste.

III.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.-

3.1.- Antecedentes urbanísticos:

Los terrenos que son objeto de este Plan Parcial han tenido el siguiente historial urbanístico hasta encontrarse en la situación actual.

Por los condicionantes geológicos y morfológicos el desarrollo urbano de la Ciudad, desde que rebasó el primer perímetro del Casco Antiguo , siempre ha sido hacia el Sur. Desde los primeros ensanches planificados en 1.919 y 1.928, el crecimiento de Ejea ha utilizado los campos llanos situados en la base del Casco Antiguo, al Sur del actual paseo del Muro.

El plan general de D. Regino Borovio en 1.958, siguió con la misma tendencia, creando un límite por el Sur y Sureste, definido por la Avda. perimetral, hoy Paseo de la Constitución.

En un nuevo Plan General, redactado entre 1.976 y 1.979, se proponía una gran expansión al Este de la Avda. Perimetral. No llegó a aprobarse por la llegada de las primeras elecciones municipales democráticas, procediéndose al encargo de una nueva revisión y adaptación al Plan de Borovio, aprobándose en 1.984, probablemente con muchos condicionantes políticos que se antepusieron a criterios urbanísticos, cuanto menos en lo que se refiere a la elección de los nuevos terrenos para el crecimiento de Ejea, apoyándose principalmente, en lugar de los de la parte baja, en los situados al Noreste de la población, en la zona llamada Eras Altas, zona que climatológicamente y topográficamente se ha demostrado menos adecuada para la extensión de Ejea.

Sin embargo, a pesar de los criterios del Plan, en la fase de alegaciones se pudieron introducir dos áreas “Urbanizable no Programado”, situadas precisamente al Este de Ejea, en parajes cercanos a los que ahora so objeto de este P.P.

Estas áreas de Suelo Urbanizable no Programado (Área I y Área II) se desarrollaron urbanísticamente con más celeridad que las Unidades de Ejecución situadas en las Eras Altas, contradiciendo el Plan de Etapas del Plan General.

El Plan Parcial del Área I se aprobó junto con el Programa de Actuación Urbanística en 1987 y su urbanización y construcción de la práctica totalidad de las viviendas se realizó entre 1988 y 1994. El P.P. del Área II se aprobó en Junio de 1997 y su construcción, aunque quedan algunas parcelas por edificar se realizo entre 1998 y 2000.

Ambas áreas se encuentran prácticamente completadas ,y podría decirse que su construcción y promoción deberán servir de ejemplo para el desarrollo de estos nuevos sectores. (Sector 1 y Sector 2)

Entre medio, en 1.994 se produjo otra modificación-adaptación del Plan general que asumió un Convenio Urbanístico que transformaba los terrenos situados entre la Plaza de Toros y la calle Formación Profesional, que en el Plan general de 1.984, se habían calificado como suelo industrial, en suelo residencial, creando la Unidad de Ejecución U.E.-13, dando la razón a la tendencia natural del crecimiento por esta zona de Ejea.

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana que hoy está vigente, fue aprobada, definitivamente, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 19 de Julio de 2.000 y el 1 de Marzo de 2.001 entró plenamente en vigor al quedar subsanadas las prescripciones del acuerdo de aprobación.

En este Plan general se crean dos Sectores de Suelo Urbanizable programado, el Sector 1 y el Sector 2, al Sur y al Este respectivamente de la mencionada y ya ejecutada Área I.

Con ello se queda formalmente completada esta zona de crecimiento de Ejea, enmarcada entre la Avda. Cosculluela (tramo Norte), Carretera de Erla y Río Arba de Biel.

En una modificación aprobada el 16 de Septiembre de 2000 y 8 de Mayo de 2003, debido a la necesidad por parte del Ayuntamiento de obtener en un plazo de tiempo concreto parcelas para equipamiento, se segrega del Sector 1 tres manzanas que constituyen la U.E.-28 y la U.E.-29.

Recientemente, con objeto por una parte de dar solución a la obtención de unos terrenos situados junto a la Avda. Cosculluela y Plaza de Toros, calificados por el Plan general vigente como zona verde y por otro lado de diversificar la oferta de tipologías de viviendas previstas en el Plan General de Ordenación Urbana que únicamente contemplaba para este Sector la vivienda VE (unifamiliar extensiva), haciendo difícil el desarrollo de vivienda protegida, se introduce la tipología de vivienda semi-intensiva (bloque de viviendas en P.B. + 2 P.), y también para homogeneizar los parámetros de densidad de viviendas con el resto de los Sectores del Plan general de Ordenación Urbana. Esta última modificación quedó aprobada definitivamente el 6 de Abril de 2.005.

3.2.- Clasificación:

Los terrenos correspondientes al Sector 1 están clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente como "SUELO URBANIZABLE DELIMITADO".

3.3.- Zonificación:

En los planos de Ordenación del Suelo Urbano del Plan General, así como el plano que acompaña a la ficha urbanística, están grafiados los tipos de zonificación de cada manzana.

Después de la modificación aislada del P.G.O.U. 1/2004 de Mayo de 2.004, la ficha urbanística y el plano de Ordenación ha quedado de la siguiente manera: (se acompaña fotocopia de la ficha oficial y su Plano de Ordenación).

C) PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 6 DE ABRIL DE 2005

Sector 1 Huerta de Luchán 1**CARACTERÍSTICAS GENERALES**Superficie aproximada del Sector: 113.352,80 m²

Uso global: Residencial (Unifamiliar y colectiva).

Zonificación: Zona de Vivienda Extensiva (VE) y Semiintensiva (SI)

Sistema General de Zona Verde: el Sector delimitará una superficie de 2.813,92 m² de Sistema General de Espacios Libres en el sector, en una posición próxima a la que actualmente ocupan los terrenos de zona verde junto a la Plaza de Toros.**APROVECHAMIENTO OBJETIVO y MODULOS DE RESERVA**

Techo máximo edificable:	
- 0,427 m ² techo / m ² sector	(48.401,64 m ² techo edificable)
Techo mínimo edificable VPA:	
- 20 % del techo máximo edificable	(9.680,32 m ² parcela VE)
Número máximo de viviendas:	
- 24,91 vivienda / ha. de suelo bruto	(nº máx: 282 viviendas)
Cesión de Zonas Verdes (Sistema local):	
0,125 m ² / m ² sector	(14.169,10 m ²)
Cesión de Equipamientos:	
0,146 m ² / m ² sector	(16.549,50 m ²)
Plazas de aparcamiento totales:	
1 plaza cada 85 m ² de techo	(569 plazas)
Mínimo nº de plazas en la vía pública:	
1 plaza de cada 2 plazas de aparcamiento	(284 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: 0,8600

Índice máximo de Aprovechamiento Subjetivo incorporable al Patrimonio = 90% AM / Coef. Sector

0,47595 m² techo uso semiintensivo / m² sector

Uso y tipología	Reparto orientativo (no vinculante) de tipologías y edificabilidades				Aprovechamiento subjetivo	
	Distribución del techo edificable			Cesión	AS UTC	
	Total	Cf. uso	A UTC			
Extensivo	38.721,32	1,20	46.465,58	0	46.465,58	
Extensivo VPA	0	0,90	0	0	0	
Semiintensiva	0	1	0	0	0	
Semiintensiva VPA	9.680,32	0,75	7.260,24	7.163,44	96,80	
Total			53.725,82		46.562,38	0,410

AS UTC Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos

AS IP Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio

OTRAS CONDICIONES

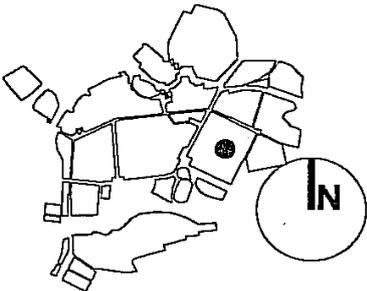
Plazo de ejecución: 4 años

El Plan Parcial podrá dividir el sector en dos ó tres subsectores para su ejecución por fases.

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

Son vinculantes los siguientes aspectos:

- Posición del Paseo Central desde la Plaza de toros al puente sobre el río.
- Continuidad del viario con las unifamiliares ya construidas en las Unidades UE-28 y UE-29, y el Area 1.
- Trazado del viario en continuidad con la ordenación propuesta en la UE-13
- Viario de borde del Sector en sus lados S y E.



MODIFICACIÓN AISLADA MAYO 2004

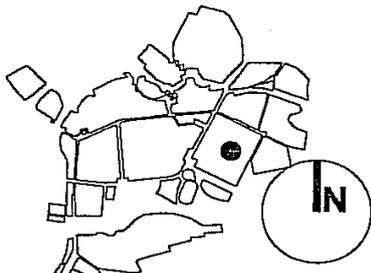
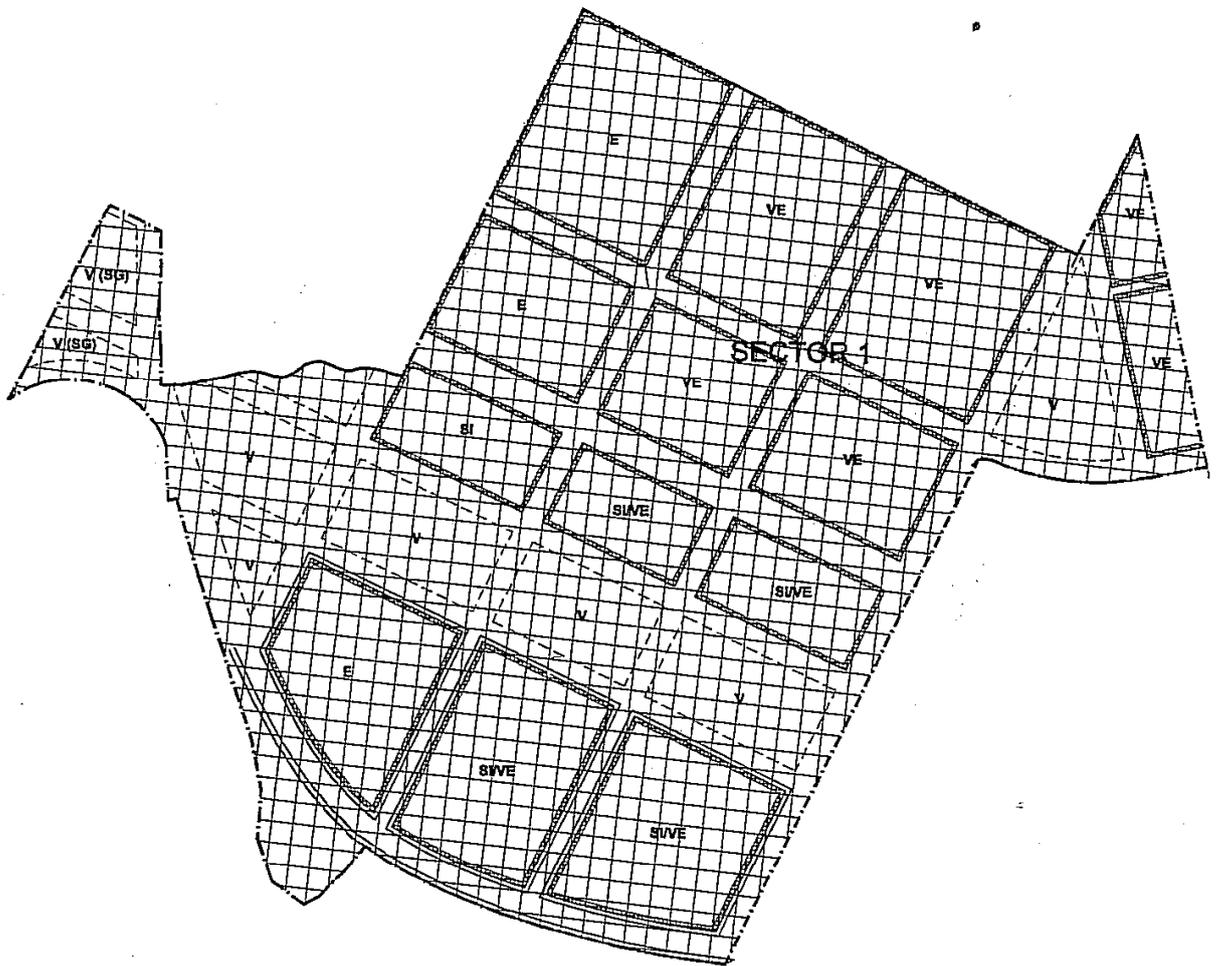
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)

ORDENACIÓN



S-1

ESCALA
1/3.000



Equipo redactor

MODIFICACIÓN AISLADA MAYO 2004

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

ORDENACIÓN



S-1

ESCALA
1/3.000

IV.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

4.1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES:

Superficie del Sector: Se adopta como superficie del Sector a todos los efectos la superficie resultante del levantamiento topográfico adaptado a la cartografía del P.G.O.U., es decir 112.685,56 m².

Uso global: Residencial (Unifamiliar y Colectiva)
Se mantiene el uso y se utilizarán las dos tipologías (unifamiliar y colectiva), concretadas en la siguiente zonificación.

Zonificación: Zona de Vivienda Extensiva (VE) y Semi-intensiva (SI)

Sistema General de Zona Verde: Se delimita una superficie igual o superior a 2.813,92 m²., de Sistema General de Espacios Libres en el Sector, en una posición próxima a la que actualmente ocupan los terrenos de zona verde junto a la Plaza de Toros.

4.2.- APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y MODULOS DE RESERVA:

Techo máximo edificable:
 $0,427 \text{ m}^2 \text{ techo/m}^2 \text{ sector} =$
 $0,427 \times 112.685,56 \text{ m}^2 = 48.116,73 \text{ m}^2 \text{ de techo edificable.}$

Techo mínimo edificable VPA:
 $20\% \text{ s/ } 48.116,73 \text{ m}^2 = 9.623,35 \text{ m}^2 \text{ de techo edificable en VPA}$

Nº máximo de viviendas:
 $24,91 \text{ viviendas/ha.}$
 $24,91 \times 11,2685 \text{ Has} = 280 \text{ viviendas}$

Cesión de Zonas Verdes (Sistema Local):
 $0,125 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ Sector}$
 $0,125 \times 112.685,56 \text{ m}^2 = 14.085,70 \text{ m}^2 \text{ mínimo de Zona Verde}$
Sistema Local

Cesión de Equipamientos:
 $0,146 \text{ m}^2 / \text{m}^2 \text{ Sector}$
 $0,146 \text{ m}^2 \times 112.685,56 \text{ m}^2 = 16.452,09 \text{ m}^2 \text{ mínimo de parcela}$
destinada a equipamiento.

Plazas de aparcamiento totales:
 $1 \text{ plaza cada } 85 \text{ m}^2 \text{ de techo.}$
 $48.116,72 \text{ m}^2 / 85 \text{ m}^2 = 566 \text{ mínimo total de plazas aparcamiento}$

Nº mínimo de plazas en vía pública:

1 plaza de cada 2:

$566/2 =$ 283 plazas mínimo en vía pública.

4.3.- APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Cesiones y aprovechamiento Patrimonializable)

Aprovechamiento Medio (A.M): 0,45479 m2. de techo / m2. del Sector homogeneizado a uso semi-intensivo y Sector 5.

90% s/ 0,45479 = 0,40931 m2 de techo / m2. de Sector homogeneizado a uso SI y Sector 5

Índice máximo de Aprovechamiento Subjetivo incorporable al Patrimonio = 90% AM / Coeficiente del Sector.

Aprovechamiento Subjetivo: $0,40931/0,86 = 0,47595$ m2 de techo uso Semi-intensivo / m2 Sector.

4.4.- REPARTO DE TIPOLOGÍAS Y EDIFICABILIDADES:

Distribución de techo edificable M2. de techo edificable por uso y tipología

Usos y tipología	Total	Cf.uso	A UTC	Cesión	ASUTC
Extensivo	38.493,38	1,20	46.192,06	0	46.192,06
Extensivo V.P.A.	0	0,90		0	
Semintensiva		1,0		0	
Semintensiva V.P.A.	9.623,35	0,75	7.217,51	(1) 7.121,28	1.876,55
TOTAL	48.116,73 m2		53.409,57 m2.		48.068,61 m2

AUTC: Aprovechamiento en Uso y Tipología Característico.

AS UTC: Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología Característicos.

AS IP: Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio.

(1) 10% s/ 53.409,57 m2. = 5.340,96 m2. en AUTC.

(2) $5.340,96 \text{ m}^2. / 0,75 = 7.121,28 \text{ m}^2.$ construidos reales

Por lo tanto las superficies de techo edificable se repartirán de la forma siguiente :

- Superficie máxima de techo edificable: 48.116,73
- Superficie mínima edificable en V.P.A : 20% de 48.116,73 = 9.623,352

Esta superficie se construirá toda ella en tipología Semi-Intensiva

Por lo tanto:

- Edificación “Unifamiliar Extensiva”..... 38.493,38 m2
- Edificación “Semi intensiva” (VPA):..... 9.623.32 m2.
- Total superficie edificable:..... 48.116,73 m2.

De la superficie destinada a Semi-Intensiva le corresponden al ayuntamiento 7.121,28 m2, y el resto: 2.502,04 m2 es incorporable al patrimonio.

CAPÍTULO V.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN:

5.1.- Conveniencia y oportunidad:

La conveniencia y oportunidad de la redacción de este Plan Parcial se justifica en el tiempo, porque han transcurrido más de cuatro años desde la aprobación del Plan General en donde se daba un plazo de ejecución de 4 años para su desarrollo, si bien es cierto que desde entonces se han efectuado las modificaciones de la ficha urbanística, aunque sin cambiar el espíritu y la tipología urbanística de la misma.

El Sector 1 se encuentra rodeado de Unidades de Ejecución ya desarrolladas y, a excepción de una parcela destinada a vivienda unifamiliar en la U.E.29, no existen terrenos urbanizados libre para construir.

Las manzanas de la U.E.13 se encuentran ya construidos o con proyecto de construcción en tramitación.

La demanda de compra de vivienda o suelo urbanizado para construir la propia vivienda unifamiliar sigue siendo creciente en la población de Ejea, y más especialmente en el área de Luchán. Es por tanto justificado que se complete urbanísticamente el perímetro en esta zona de Ejea, siguiendo la tendencia iniciada en el Área I y posteriormente en el Área II.

5.2.- Formulación:

La entidad, sociedad mercantil que formula el presente Plan Parcial, se acoge al artículo 51 de la Ley Urbanística de Aragón, proponiendo el Sistema de Compensación para su desarrollo en una única Unidad, para lo cual será suscrito por los propietarios que representan más de la mitad de la superficie del Sector.

CAPÍTULO VI.- JUSTIFICACIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO:

6.1.- Función:

Es función de este Plan Parcial la transformación del suelo urbanizable delimitado, denominado Sector 1, en suelo urbano, apto para dotarlo de infraestructuras y servicios y poder edificar. Ello implica:

- Adecuar su ordenación a la edificación de las viviendas previstas en el Plan general, bien en bloque de baja densidad o de tipo unifamiliar.
- Concretar los terrenos de cesión al Ayuntamiento destinados a viarios, zonas verdes, equipamientos, que prevé la Ley Urbanística, así como los terrenos donde se ubicará el aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.
- Dar las pautas para la redacción del Proyecto de Urbanización y evaluar la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Fijar los plazos para dar cumplimiento en los deberes de los propietarios, entre ellos los de urbanización y edificación.

6.2.- Objetivos Urbanísticos:

Ante todo, este Plan Parcial pretende integrarse en la filosofía urbanística plasmada en el Plan General que le da la razón, siguiendo los criterios de ordenación y diseño en el concepto de ciudad, elegido por éste, y especialmente en cuanto a la estrategia de terminación de los bordes urbanos de la ciudad, como indica el propio Plan General de Ordenación Urbana en su memoria, posibilitando la implantación de tipologías edificatorias y urbanas demandadas por los ciudadanos de Ejea.

A este respecto, es digno de reseñar el éxito urbanístico y de aceptación habido en las soluciones elegidas para el Área I y Área II.

6.3.- Criterios de diseño:

Definidos estos objetivos, se fijan seguidamente los criterios básicos de la ordenación que se propone en este Plan Parcial; criterios que por otra parte responden fielmente a los ya establecidos en el Plan General y en la ficha urbanística.

1º.- Crear una Malla básica dando continuidad a las calles principales de conexión con el resto de la población y especialmente con los equipamientos. Para ello este Plan se propone:

- Asignar y ponderar los usos, intensidades y tipologías edificatorias de las distintas zonas previstas en el Plan General, con su calificación urbanística, indicando las correspondientes delimitaciones y superficies.
- Delimitar y emplazar los espacios libres y de equipamiento que obliga la ficha urbanística, de acuerdo con la Ley Urbanística de Aragón y el Reglamento de Planeamiento.
- Determinar el trazado y características de las redes de comunicación y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales, lo que lleva como consecuencia la creación de una malla básica según los criterios establecidos en el P.G.O.U.
- Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos., completando el punto anterior.
- Establecer los plazos para la edificación y reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y terrenos de su entorno próximo.

2º.- Apoyándose en esta malla básica se crean otras calles de acceso a las futuras parcelas formando manzanas rectangulares que posibiliten la subdivisión en parcelas, cuyas medidas faciliten la ubicación de viviendas de la tipología prevista en el Plan General, es decir, unifamiliar, VE y bloques, SI.

3º.- Posibilitar la máxima permeabilidad del sector por incidencia tanto del viario de circulación rodada como peatonal, en el sentido de facilitar accesos, acortar distancias, interrelacionar manzanas y permitir aparcamientos.

6.4.- Criterios de Ordenación:

Basándonos en lo referido hasta el momento, son escasas las alternativas que, con carácter general, pueden adoptarse ya que la prolongación de la calle IX Centenario, que conecta con la Ciudad Deportiva y las piscinas cubiertas a través del Área I, la calle Antonio Machado que conecta con el Hospital y los equipamientos escolares. La calle Amigas por la Paz que conecta con el Paseo Constitución y el resto del Pueblo y la calle Ronda Taurina que sustituirá al antiguo camino del Molino bajo, conectando con el puente sobre el Arba de Biel y siendo la salida natural a los campos de la Verné y Boalares, así como la prolongación de la calle Concepción Arenal que conecta con la U.E.13 y la prolongación de las calles Vicente Berdusán y calle José Luzan que conectan con la U.E.28 y U.E.29, y por otra parte la prolongación de la zona verde, transformada en un bulevar ajardinado, son suficientes

condicionantes que, unidos a la formación de las manzanas, parcelas de equipamiento, con una superficie coincidente con la fijada en la ficha urbanística y acorde con los módulos de reserva exigidos por la Ley; y por otra parte la conformación y ubicación de las parcelas destinadas a viviendas en bloque SI, han determinado la ordenación y distribución de las distintas zonificaciones.

CAPÍTULO VII.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA:

7.1.- Objetivos y criterios:

En base a los objetivos y criterios expuestos anteriormente, así como del cumplimiento de las determinaciones de la Ficha Urbanística y del Plano de Ordenación orientativo que la acompaña se ha obtenido un plano de ordenación muy similar al propuesto en la ficha.

7.2.- Trazado viario y diseño de las manzanas:

En cuanto a los aspectos vinculantes del trazado viario, se ha respetado en su totalidad, si bien se han ajustado las superficies de las manzanas resultantes de la aplicación de los módulos de reserva y en función de las superficies reales de techo extraídas del estudio de aprovechamientos.

- Se ha localizado la zona verde del Sistema general junto a la Plaza de Toros y Paseo de la Constitución.
- Se ha situado el Paseo central que tiene carácter de zona verde, a continuación de la zona verde del sistema local, de forma que se crea un espacio peatonal que parte de la Plaza de Toros en dirección al puente sobre el río.
- Se ha continuado el viario principal de las Unidades ya construidas de vivienda unifamiliar (Área I), así como la UE-28 (Residencial) y UE-29 (Equipamiento y VE).
- El trazado viario se ha proyectado en continuidad con el viario principal de la UE -13, que actualmente ya está ejecutado, si bien no es exactamente como se indica en el Plano de Ordenación del P.G.O.U., ya que fue objeto de una modificación mediante Estudio de Detalle, por lo que las dos calles verticales interiores son peatonales y ambas de 9 m. de anchura.
- Se ha proyectado el viario de borde en sus lados Sur y Este como viarios principales, especialmente en el lado Sur, que viene a sustituir al antiguo Camino del Molino bajo.

7.3.- Zonificación:

En el plano de Ordenación adjunto a la ficha urbanística se indica en la mayoría de las manzanas grafiadas, la zonificación que puede tener cada una de ellas. Únicamente en cuatro de las manzanas se da la opción de elegir entre SI (semi-intensiva) y VE (vivienda extensiva).

En aplicación de los aprovechamientos permitidos, resulta una superficie mínima edificable en SI (V.P.A.) que atendiendo al índice de edificabilidad permitido por su zonificación puede ubicarse en una superficie de parcela de no menos de 5.094,90 m². Estas parcelas para la edificación en SI se han situado junto al Paseo Central y próximas a la calle Antonio Machado. El resto de las manzanas serán para parcelas de Vivienda Unifamiliar Extensiva (VE), a excepción hecha de las de equipamiento (E), que se sitúan con fachada a la calle Antonio Machado, una cercana al nuevo Hospital, y otra próxima al Campo de Fútbol.

Se mantienen de esta manera los criterios del Plan General en esta zona, es decir, que se va bajando en densidad partiendo desde el Paseo de la Constitución donde las manzanas de la U.A.13 son EI (2,35 m²/m²), pasando a SI al alejarse del Paseo (1,9 m²/m²), teniendo una continuidad en las dos manzanas que aquí se proyectan para SI, y se terminaría con las manzanas VE (1,1 m²/m²) en el perímetro del Suelo Urbano.

CAPÍTULO VIII.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA:

8.1.- Redes de comunicación:

Pues bien, en el cruce de la calle Alfonso I con el Paseo de la Constitución, nace la calle Amigas por la Paz que será la conexión principal del Sector con el centro de la población. Otras calles formarán con ésta una malla ortogonal que ayudarán a la integración total con el resto de la malla viaria del pueblo, como son la calle María Moliner y la calle Antonio machado, que llega hasta la Crta. de Erla con estas tres calles y el perímetro formado por la Ronda Taurina y la calle IX centenario, queda conformada la malla básica de comunicación.

En la localidad de Ejea no existe hoy por hoy transporte público urbano; el centro neurálgico del pueblo (Ayuntamiento) queda a 900 metros en recorrido por las calles, la Estación de Autobuses a 1.300 metros, y las piscinas, polideportivo, centros escolares y comerciales, a menos de 600 metros del punto más alejado del Sector; y al no constituir una zona extrema de la población sino más bien centrada con relación con otras zonas residenciales, no modifica el estatus actual de transporte y comunicaciones.

8.2.- Estructura viaria:

Con arreglo a lo expuesto anteriormente, se define la siguiente estructura viaria:

Se crea una malla básica compuesta por las calles siguientes, en sentido Este-Oeste:

- Calle Amigas por la Paz; es la espina dorsal para el tráfico rodado en sentido Oeste-Este. Se mantiene la alineación existente en el tramo de la U.E.-13, 14 m., y se prevé que funcione en sentido Oeste a Este, con aparcamientos a ambos lados en su primer tramo y junto al bulevar verde en los dos siguientes.
- Calle Ronda Taurina; funcionará en unión con la calle IX Centenario como calle de circunvalación del Sector y seguirá haciendo la función que el Camino del Molino Bajo, es decir, salida del pueblo hacia los campos de la Verné y Boalares
Se proyecta de 13 m. de anchura en previsión de la circulación de tractores, con doble sentido y aparcamientos a ambos lados.

En sentido Norte-Sur:

- Calle Antonio Machado; se prolonga dentro del Sector, con la misma anchura que tiene en el tramo de la U.E.-13 (12 m.); conecta con la carretera de Erla a través del Área I y Área II, y por ende con el Centro Comercial Sabeco y los equipamientos escolares. Se concibe

para poder funcionar en principio en ambos sentidos, con aparcamientos a ambos lados.

- Calle IX Centenario: además de su función perimetral, es una conexión importante con la Ciudad Deportiva, piscina cubierta y también con la carretera de Erla, a través del Área I y el Área II. Se proyecta de 12 m. de ancho, en continuidad con el tramo de la U.E.-29. Podrá dar servicio en ambos sentidos y aparcamientos a ambos lados.

Además de la malla básica, las calles secundarias serán en sentido Este-Oeste:

- Calle Concepción Arenal; que partiendo de la U.E.-13 podrá unir con el extremo Sureste del Área I y el Sector 2. Tiene la función de facilitar el acceso a las parcelas interiores del Sector. Se proyecta con una anchura de 10 m., con sentido único, salvo cuando discurre entre las manzanas de equipamiento que se ensancha hasta los 13 m, para facilitar los aparcamientos de la calle. Al igual que en la U.E.-13 tendrá la categoría de preferentemente peatonal cuando discurre junto a manzanas residenciales.
- Calle Martínez Soria: esta calle está situada junto al Paseo Central, por su lado Sur. Tendrá un tratamiento preferentemente peatonal, de esta forma se agranda visualmente la zona verde y se facilita a ésta el acceso desde los bloques de Semi-Intensiva. Tendrá una anchura de 13,5 m.
- Calle Jusepe Martínez: será una calle de circulación rodada, en sentido de Este a Oeste, con aparcamientos en batería para dotar de aparcamientos próximos suficientes a los bloques de Semi-Intensiva y a la Manzana de Equipamientos E.3. Su anchura es variable según las necesidades de cada tramo, 18 m, 15,5 m y 11 m., si bien con el diseño de aceras y calzadas, así como con la alineación de las edificaciones se mantendrá una continuidad estética.
- Calle A (sin nombre): es un tramo de categoría perfectamente peatonal, rodeado de manzanas de residencial unifamiliar y sirve solo de acceso a éstas. Su anchura es de 11 metros.

En sentido Norte-Sur:

- Calle Vicente Berdusán y calle José Luzán; recorre en sentido Norte-Sur todo el Sector, desde la calle María Moliner que es tangente al Sector y podría decirse que forma parte de la malla básica, hasta la Ronda Taurina. Son también de 10 m. de ancho, concebidas para funcionar en un solo sentido, con aparcamientos en un solo lado. La circulación de vehículos queda interrumpida por el paseo central, por lo que se consideran de acceso a parcelas.

- Calle B (sin nombre), limitando por el Este el triángulo de zona verde, situada junto a la calle IX Centenario. Se proyecta también una calle de 10 m. de ancho para dar acceso a las parcelas ubicadas en esta zona. Se prevé para que funcione en sentido único y con aparcamiento en uno de los lados.

Todas las calles así proyectadas cumplen con lo establecido en el artículo 84 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley Urbanística, en cuanto a anchura de calzadas y aceras y en cuanto a aparcamientos y previsión de plantación de árboles.

8.3.- Aparcamientos:

La ficha urbanística del Plan General se hace eco de los módulos mínimos de reserva para plazas de aparcamiento que se exige en el artículo 47 de la LUA y 84 del RDP.LUA, es decir, una plaza de aparcamiento por cada 85 m² de superficie residencial construida, lo que como se ha visto en el punto 4.2 de esta Memoria, resulta un mínimo de 566 plazas, de las cuales, al menos la mitad deberán situarse en vía pública, es decir, 283 plazas.

Este Plan Parcial ha tenido en cuenta no únicamente los mínimos antes citados, sino también la circunstancia especial que es la existencia de dos equipamientos próximos como son la Plaza de Toros y el Campo de Fútbol, así como el mercadillo de los viernes, que pueden demandar más aparcamientos en días y horas puntuales.

Para su cumplimiento, en este Plan Parcial se han previsto unos espacios fijos reservados para aparcamiento, además de los que pueda haber frente a las parcelas de vivienda unifamiliar. Estos son, por una parte aparcamientos en batería junto a los equipamientos y junto a las manzanas destinadas a la edificación de tipología SI, y por otra parte un aparcamiento en cordón a lo largo de la calle Amigas por la Paz, IX Centenario y calles Vicente Berdusán y José Luzan. Con estos espacios reservados ya se alcanzan las 313 plazas, además de la posibilidad de aparcamiento en cordón a lo largo de la calle Ronda Taurina y calle Antonio Machado, que junto con las anteriores totaliza 408 plazas, todas ellas de las dimensiones previstas en la Ley, es decir, 2,20 m de ancho y 4,5 m de largo. Todas las viviendas estarán dotadas de al menos una plaza de aparcamiento en el interior de su parcela o edificio, tal como lo exige el artículo 32, del título II, de la Ordenanza General de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea

Por otra parte, en las zonas de aparcamiento en batería, se reservarán un mínimo de 11 plazas para disminuidos físicos o con movilidad reducida, que supone el 2% del total de las 566 plazas. Sus dimensiones mínimas serán 3,30 x 4,50 m.

8.4.- Red de itinerarios peatonales:

Aparte de las aceras que bordean las calzadas y el Paseo central, que forma parte de los espacios libres de dominio y uso público, es el espacio peatonal más importante, uniéndose con el Paseo de la Constitución a través de una alameda que atravesará las zonas verdes situadas junto a la Plaza de Toros. Además, como se ha explicado en el punto 8.2 varias calles o tramos se ha hecho preferentemente peatonales, lo que comportará un pavimento diferenciado y adecuado para ello.

Todos los cruces de calles irán provistos de sus pasos de peatones (pasos cebra), y todos ellos adaptados para personas con movilidad reducida.

8.5.- Espacios libres de dominio y uso público:

Como se ha explicado en el punto 4.2, la ficha urbanística exige la delimitación de una superficie de 2.813,92 m², destinado a Sistema General de Zona Verde, y como puede verse en el Plano de Ordenación, estos terrenos se han situado junto al Paseo de la Constitución, y limitado por este Paseo, la Plaza de Toros, la nueva Ronda Taurina y la calle Amigas por la Paz.

Igualmente, en la ficha urbanística se fija la superficie mínima que se ha de destinar al Sistema Local de Zona Verde, que como se ha visto en el punto 4.2, 14.169,22 m²., por la aplicación de los módulos la superficie real del sector debe ser un mínimo de 14.085,70 m². La superficie propuesta en este Plan Parcial es de 15.075,02 m².

Del total de la superficie destinada a cada uno de los sistemas antedichos, al menos el 50% será ajardinada y se plantará al menos un árbol por cada 30 m² del total de la superficie.

Esta superficie es en todo caso superior a la resultante por la aplicación de los módulos de reserva de la LUA, 18 m² por cada 85 m² de techo edificable, con un mínimo del 10% de la superficie total del Sector.

Estos espacios del Sistema Local lo compondrán:

- La zona verde, situada entre la calle Ronda Taurina y calle Antonio Machado. En este espacio puede inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro, por lo que tendrá la categoría de parque o jardín.
- El Paseo central, que va desde la calle Antonio Machado a la calle IX Centenario. Tiene una superficie superior a 500 m², una longitud superior a 50 m. y una anchura superior a 10 m., por lo que tendrá categoría de Paseo peatonal.

- La zona verde de forma triangular, situada en la zona Noreste del Sector. Su superficie y dimensiones permiten también considerarlo como parque, plaza o jardín, pero por su ubicación sería lógico destinarlo a “área de juegos”, así como el espacio situado al Sur de la Ronda Taurina..

8.6.- Reserva para equipamiento:

La ficha urbanística fija un mínimo de 16.549,50 m²; que se reduce a 16.452,09 m². por ajuste a la superficie real del Sector; en todo caso muy superior a los módulos de reserva de la LUA donde se exige un mínimo de 10 m². de suelo por cada 85 m². de superficie construida residencial. Los equipamientos destinados a ocupar esta reserva de suelo tendrán, en todo caso, un carácter público

Esta superficie se localizará en las manzanas previstas en el plano de ordenación que acompaña la ficha urbanística que refleja las necesidades del Ayuntamiento de Ejea donde todas ellas se encuentran en la calle Antonio Machado, cercanas al actual Centro de Salud, y al Equipamiento Deportivo del Campo de Fútbol.

Las manzanas/parcelas así resultantes podrán destinarse a formar unidades escolares completas y cumplen sobradamente con las superficie mínimas exigidas en el Artículo 83 del Reglamento, tanto se destinen a cualquier tipo de equipamiento educativo exigible por el nº de viviendas.

- Equipamiento educativo:

* Centro de Educación primaria: 6 m² x 566 Uds. = 3.396 m².
(en todo caso, superior a 1.500 m².)

* Centro de Educación Secundaria Obligatoria

4 m² x 566 uds. = 2.264 m².

Total equipamiento docente..... 5.560 m².

- Equipamiento Deportivo: 3 m² x 280 viv. = 840 m².

- Equipamiento Social: 4 m². x 280 viv. = 1.120 m².

Total superficie para equipamientos según los módulos de reserva
Establecidos en la L.U.A. 7.520 m².

CAPÍTULO IX.- CONCRECIÓN DE LA PROPUESTA:

9.1: Superficies propuestas:

VIARIO PÚBLICO	32.901,65 m2.
SISTEMA GENERAL DE ZONA VERDE.....	2.894,42 m2.
CESIÓN DE ZONAS VREDES (Sistema Local).....	15.075,02 m2.
CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.....	16.457,02 m2.
PARCELAS PARA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL SI..	5.408,97 m2.
PARCELAS PARA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL VE.	39.923,48 m2.
RESERVA PARA INFRAESTRUCTURAS.....	89,00 m2.

TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR	112.685,56 m2

9.2: Aprovechamiento Objetivo:

Techo máximo edificable:	48.116,73 m2.
Techo mínimo edificable para VPA:	
20% s/ 48.401,64 m2.	9.623,35 m2.

que se concreta en:

Techo edificable en edificación de tipología semi-intensiva en VPA :	9.623,35 m2.
Techo edificable en edificación de Tipología unifamiliar VE:	38.493,38 m2.

Total de Techo máximo edificable.....	48.116,73 m2

Nº máximo de viviendas:	
- en edificación extensiva:	190 viviendas
- en edificación Semi-intensiva:	90 viviendas

9.3: Aprovechamiento Subjetivo:

Aprovechamiento subjetivo en uso y tipología característico

Edificación unifamiliar VE :	38.493,38 m2. x 1,2 =	46.192,06 m2.
Edificación semi-intensiva V.P.A.:	9.623,35 m2. x 0,75 =	7.217,51 m2.

TOTAL 53.409,57 m2.

Índice máximo de aprovechamiento subjetivo: 90%

Cesión del Aprovechamiento: $10\% \text{ s/}53.409,57 \text{ m}^2 = 5.340,96 \text{ m}^2 \text{ en UTC}$

Aprovechamiento Subjetivo $90\% \text{ s/} 53.409,57 \text{ m}^2 = 48.068,61 \text{ m}^2 \text{ en UTC}$

que se concretará en:

Tipología SI (V.P.A.)	1.876,55 m2. de ASUTC
Tipología unifamiliar (VE)	46.192,06 m2. de ASUTC

que se transformará en la superficie edificable en m2. de techo:

Tipología SI (V.P.A.)	$1.876,55 \text{ m}^2/0,75 =$	2.502,07 m2.
Tipología unifamiliar (VE)	$46.192,06 \text{ m}^2/1,20 =$	38.493,38 m2.

La cesión del aprovechamiento medio corresponderá con una superficie de techo edificable de: $5.340,96 / 0,75 = 7.121,28 \text{ m}^2$
a situar en la totalidad de la manzana SI2 = 2.509,00 m2 de parcela
y parte de la manzana SI1 = 1493,74 m2 de parcela

9.4: Edificabilidad:

La superficie edificable para viviendas de Protección Oficial (V.P.A.) se localizarán en las parcelas calificadas SI, en el Plano de Ordenación de la propuesta.

Manzana 1 SI :	2.899,97 m2.
Manzana 2 SI :	2.509,00 m2.

TOTAL:	5.408,97 m2.

Índice de edificabilidad real:

$9.623,35 \text{ m}^2 \text{ de techo edificable en SI.} / 5.408,97 = \mathbf{1,7791 \text{ m}^2/\text{m}^2}$.

(Inferior al índice de edificabilidad del P.G. para SI = 1,9 m2/m2.)

La superficie edificable para viviendas unifamiliares VE se localizará en las parcelas situadas en las manzanas calificadas VE en el Plano de Ordenación:

Superficie total en manzana VE : 39.923,48 m2.

Índice de edificabilidad real:

$38.493,38 \text{ m}^2 \text{ de techo edificable en VE} / 39.923,48 \text{ m}^2 = \mathbf{0,9642 \text{ m}^2/\text{m}^2}$

(Inferior al índice de edificabilidad del P.G. para VE = 1,10 m2/m2.)

9.5: Superficies resultantes:

VIALES:

- Calzada.....	11.219,81 m2.
- Aceras.....	18.513,93 m2.
- Reserva de aparcamientos.....	3.167,91 m2.

Total viales	32.901,65 m2.

ESPACIO LIBRE DE DOMINIO Y USO PÚBLICO:

- Sistema General de Zona Verde.....	2.894,42 m2.
- Parque 1 (v2).....	4.505,98 m2.
- Paseo Central (V3).....	5.681,46 m2.
- Área de juegos V4).....	2.496,64 m2.
- Parque 2 (V5).....	2.390,94 m2.

Total Sistema local de Zona Verde	15.075,02 m2.
Total, incluido Sistema General.....	17.969,44 m2.

EQUIPAMIENTO:

- Manzana E.1 (Equipamiento docente)	6.693,93 m2.
- Manzana E.2 (Equipamiento Social)	4.302,63 m2.
- Manzana E.3 (Equipamiento Deportivo)	5.467,46 m2.

Total.....	16.457,02 m2.

RESIDENCIAL:

- Manzana SI.1.....	2.899,97 m2.
- Manzana SI.2	2.509,00 m2.

Total SI.....	5.408,97 m2.
- Manzana VE.1.....	2.902,59 m2.
- Manzana VE.2.....	2.801,50 m2.
- Manzana VE.3.....	4.030,00 m2.
- Manzana VE.4	6.099,53 m2.
- Manzana VE.5	2.512,17 m2.
- Manzana VE.6	3.223,87 m2.
- Manzana VE.7	3.223,87 m2.
- Manzana VE.8	4.637,59 m2.
- Manzana VE.9	7.019,15 m2.
- Manzana V.E.10....	2.235,27 m2.
- Manzana V.E. 11....	1.237,94 m2.

Total VE.....	39.923,48 m2.

TOTAL RESIDENCIAL.....45.332,45 m2.

CAPÍTULO X.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS:

10.1: Criterios generales de las infraestructuras:

En base a las infraestructuras existentes expresadas en el punto 2.7, a las determinaciones del Plan general y a las indicaciones expresadas de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Ejea y de las Compañías Gestoras o Suministradoras, se han diseñado las infraestructuras básicas con objeto de conseguir el estándar urbanístico deseado para este Sector.

En los planos de infraestructuras de la documentación gráfica se dibujan los trazados de las calles y aceras, así como los esquemas de las redes de servicios, cuyo diseño y dimensionado debe completarse en el Proyecto de Urbanización.

10.2: Viales:

En el punto 8.1 se han explicado los criterios de diseño y el trazado de los viales.

En todas las calles, tanto las destinadas a tráfico moderado como las de tráfico lento, se diferenciará formalmente la calzada destinada al paso de vehículos, de las aceras para peatones (red de itinerarios peatonales) y en las preferentemente peatonales se quedará toda la calle a nivel de la acera, pudiéndose diferenciar con pavimentos o colores el pasillo restringido de vehículos.

En la documentación gráfica se han dibujado las secciones transversales de los distintos tipos de calles: Plano nº 07, que marcan los criterios para redactar el Proyecto de Urbanización.

Las dimensiones de aceras y aparcamientos podrían modificarse por razones justificadas sin alterar las dotaciones de aparcamientos previstas.

- Calle Amigas por la Paz:
 - Tramo equipamientos 14,23 m. sentido único, tráfico lento.
 - Tramo residencial 11,50 m. sentido único, tráfico lento.
- Calle Ronda Taurina:
 - Tramo equipamiento 14,00 m. doble sentido tráfico lento.
 - Tramo residencial 13,00 m. doble sentido tráfico lento.
- Calle Antonio Machado: 12,00 m. doble sentido tráfico lento.
- Calle IX Centenario: 12,00 m. doble sentido tráfico lento.
- Calle Concepción Arenal:
 - Tramo equipamientos 12,50 m. sentido único tráfico lento.

Tramo residencial	10,00 m.	sentido único tráfico lento.
- Calle Martínez de Soria	11,50 m.	sentido único tráfico lento.
- Calle Jusepe Martínez		
Tramo equipamiento	18,00 m.	sentido único tráfico lento.
Tramo residencial SI	15,50 m.	sentido único tráfico lento.
Tramo residencial VE	11,00 m.	sentido único tráfico lento.
- Calle A (sin nombre)	11,00 m.	sentido único tráfico lento.
- Calle Vicente Berdusan	10,00 m.	sentido único tráfico lento.
- Calle José Luzán	10,00 m.	sentido único tráfico lento.
- Calle B (sin nombre)	10,00 m.	sentido único tráfico lento.

En las calles de anchura entre 11 y 16 mts., se plantarán árboles a razón de uno cada 6 m lineales de calle, y en las de anchura mayor a 16 m se plantarán en ambas aceras, a razón de una por cada 8 m lineales.

10.3: Red itinerarios peatonales:

La red de itinerarios peatonales integrados en los viales públicos quedará formalizada por las aceras; se garantizará mediante rebajes o badenes la utilización de dichos itinerarios por personas con movilidad reducida.

Además de las aceras y las calles preferentemente peatonales, los espacios libres de dominio y uso público formarán parte también de los itinerarios peatonales, especialmente el Paseo central, el Parque 1, atravesado por una alameda, la Zona Verde del sistema general que rodea la Plaza de los Toros con una calle peatonal, y el jardín de la calle IX Centenario que está cruzado por caminos.

10.4: Aparcamientos.

En el punto 8.3 se ha justificado la reserva de aparcamientos.

Aquellos aparcamientos físicamente diferenciados, bien sea en batería o en cordón, se resolverán formalmente con el diseño de las aceras, abrazando y protegiendo el espacio, y se diferenciarán también por el pavimento que será distinto al de la calzada de tránsito y al de las aceras.

Existirán también otros espacios de aparcamiento sin diferenciación física con la calzada, para permitir más libertad en función de los accesos a las viviendas unifamiliares.

En el plano de alineaciones (P7), red viaria (P8) y Parcelación Propuesta (P10), se han grafiado las entradas a los aparcamientos colectivos de las manzanas SI, que se prevé que se sitúen en la planta sótano o

semisótano. La dotación será de un acceso por manzana, si bien esta dotación, así como la situación exacta, podrá modificarse mediante Estudio de Detalle, pero nunca será por la calle Martínez Soria.

10.5: Redes y Servicios:

10.5.1: Abastecimiento y Distribución de Agua Potable:

El caudal instantáneo disponible para este Sector se prevé superior a 30 l/seg.

En el Proyecto de Urbanización se asegurará el abastecimiento y distribución de agua con infraestructura suficiente para satisfacer los consumos domésticos, equipamientos, riego, etc., así como asegurar un caudal suficiente para caso de incendio.

El abastecimiento del Sector se prevé desde la tubería de 200 mm. de fundición dúctil que discurre por la calle Amigas por la Paz, creando una red mallada con otros ensanches en la calle Antonio Machado con tubería 100 mm., también de fundición dúctil y cerrando el anillo en la calle IX centenario, tubería de fundición dúctil 100 mm, además de otros ensanches en las calles Vicente Berdusán y José Luzán, en la UE-29/28.

La situación de las tuberías de distribución se prevén por el centro de las calzadas, compartiendo zanja con la tubería de vertido.

La presión media prevista para esta zona será de 5 Kg/cm²., aproximadamente.

Las demandas previstas son:

- Dotación media domiciliaria: 350 l/habitante/día
- N° máximo de viviendas: 282 viviendas
- N° de habitantes: 4,2 habitantes / vivienda = 1.185 habitantes

Se preverá dos tomas de agua, una para la manzana 1 de Equipamientos y otra para la manzana 2, desde la calle A, así como dos hidrantes para toma de incendios y las bocas de riego necesarias en los jardines.

10.5.2: Red de Saneamiento:

El Proyecto de Urbanización garantizará la recogida de aguas residuales así como las pluviales que viertan sobre el suelo consolidado y edificaciones.

El sistema proyectado es separativo para aguas residuales y pluviales. Existirá una sola acometida a la red por parcela.

En el diseño de las redes se ha tenido en cuenta el cumplimiento del “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a la redes municipales de alcantarillado”, aprobado por Decreto 38/2004 de 24 de Febrero. Así mismo se cumplirán los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración. Todo ello quedará concretado en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Aguas residuales

La red discurrirá bajo la calzada, por el centro de la misma, salvo en las calles perimetrales que se podrá llevar más cercana a las viviendas. La acometida a la red principal se hará en la esquina de la calle Antonio Machado con la calle Amigas por la Paz, donde se empalmará a la tubería existente de 400 mm. de diámetro que llega hasta el Paseo de la Constitución.

Esta red de aguas residuales evitará por completo la incorporación de aguas parásitas, es decir, aguas limpias de otros orígenes no urbanos (Acequias, barrancos, escorrederos, cauces canalizados, aguas freáticas, etc.).

Justificación de la capacidad de la red municipal de vertido (aguas residuales) para absorber los nuevos caudales aportados:

Como se ha explicado anteriormente, la conexión a la red municipal se hará en el cruce de la calle Antonio Machado y calle Amigas por la Paz, donde ya existe una tubería de Ø 400 mm., preparada al efecto. La pendiente de esta tubería en el tramo desde la calle Antonio Machado hasta el Paseo Constitución es del 0,5%. Esta tubería conecta con el colector del Paseo Constitución donde el Ayuntamiento tiene proyectado un aliviadero para las avenidas de pluviales recogidas aguas arriba de este punto donde no existe red separativa. Por lo tanto el único tramo de la red general existente es el antes descrito y dimensionado en el proyecto de urbanización de la UE 13 y que con los datos ahora conocidos sería el siguiente:

UA 13:

Población de la UE 13 : (320 viviendas)

$$Q_1 = \frac{320 \times 4,2 \times 350}{3.600 \times 10} = 13,07 \text{ l/seg.}$$

Centro de Salud (previsión)	2,0 l/seg.

	15,07 l/seg.

Sector 1:

Población Sector 1: (280 viviendas)

$$Q_1 = \frac{280 \times 4,2 \times 350}{3.600 \times 10} = 11,43 \text{ l/seg.}$$

Equipamientos (previsión)	5 l/seg.

	16,43 l/seg.

Total caudal punta previsible para la alcantarilla de la calle Amigas por la Paz en su desembocadura al colector de Paseo Constitución
 $5,07 + 16,43 = 31,50 \text{ l/seg.}$

Siendo que la tubería existente de PVC diámetro 400 mm, con una pendiente del 0,5%, es capaz de llevar un caudal superior a 150 l/seg.; por lo que se demuestra la capacidad de las redes municipales para absorber los nuevos caudales aportados.

Aguas pluviales:

Esta red captará las aguas de lluvia procedentes del suelo urbano, con total exclusión de aguas residuales de cualquier tipo, aunque podrían incorporar, si fuera preciso, aguas limpias de alguna de las procedencias extra urbanas antes mencionadas, y desembocará directamente en el cauce del río, sin ninguna clase de interferencia con la red de aguas residuales.

Se aprovechará la tubería existente que baja por la calle Antonio Machado, que en el tramo que discurre bajo el Sector es de 1200 mm. de diámetro. Se proyectarán otros colectores por las calles Vicente Berdusán, José Luzán y IX Centenario, todos ellos en sentido Norte-Sur, para desaguar, unidos o separadamente, en la acequia de escorrentía de riego que bordeará la calle Ronda Taurina.

En las calzadas se proyectarán sumideros a las distancias adecuadas y se realizarán las acometidas a las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

No es necesaria la justificación de la capacidad de la red municipal puesto que en ningún momento se acomete a ésta con nuevos caudales de aguas pluviales.

10.5.3: Red de Distribución Eléctrica:

En primer lugar será necesario el desvío de la línea aérea de media tensión que cruza los terrenos. Este desvío se hará en canalización subterránea.

Se prevé que la acometida en Alta Tensión llegue al Sector desde la línea aérea existente en la esquina Este, junto al Jardín de la calle IX Centenario, y llegará enterrada al Centro de Transformación que podrá situarse junto al espacio público de esta misma plaza/jardín. Otros dos Centros de Transformación, conectados con el primero, se prevé situarlos en la manzana 1 de equipamientos junto al espacio público del Paseo Central.

Para la ubicación de estos centros de transformación que se situarán junto a las zonas verdes, se ha reservado sendos espacios de 8 m x 4 m, que se han descontado de la superficie de zona verde y se contabilizarán como parcela independiente. Para el C.T. que se prevé situarlo en una parcela de equipamiento, no será necesario considerarlo como parcela, ya que podrá situarse en Planta baja o sótano, integrado en el propio edificio de equipamiento.

Desde los Centros de Transformación se distribuirá en baja tensión en todas las parcelas residenciales y equipamientos, así como para el alumbrado público.

Tanto las líneas de Media tensión como las líneas de distribución y acometida de Baja Tensión se realizarán en zanja enterrada bajo el pavimento de la acera, según las prescripciones de la Compañía Suministradora (E.R.Z.-ENDESA).

Para el cálculo de potencias de consumo se considerará un grado de electrificación por vivienda de 10 KW.

10.5.4: Alumbrado Público:

Se garantizará un nivel de iluminación adecuado al uso de cada una de las vías de circulación, tanto rodada como peatonal. La instalación se realizará de forma que pueda haber dos niveles de iluminación.

10.5.5: Red de Distribución de Gas:

Se proyectará también una red de distribución de gas natural o propanado que ya existe en la mayoría de las zonas de Ejea. Una tubería general discurre ahora por el Paseo de la Constitución y existe conexión con ella a través de la U.A.13, pudiendo conectar en la calle Amigas por la Paz y calle María Moliner con tuberías de Ø160mm,

donde ya se dejaron tomas previstas; e igualmente por la calle IX Centenario con una tubería de Ø110mm, que conecta hasta la general de Formación Profesional.

El resto de las tuberías que completan la red podrán ser probablemente de Ø90mm.

Esta canalización se podrá realizar enterrada bajo la calzada o bajo la acera, atendiendo a las normativas específicas para este tipo de instalaciones.

Se dejará una toma por vivienda en las parcelas unifamiliares y una por parcela en las previstas para edificación SI.

10.5.6: Telefonía:

Siguiendo los criterios comunicados por la compañía Telefónica S.A. la conexión a la red general se realizará en la calle Amigas por la Paz y en la calle María Moliner donde ya existen arquetas y conducciones preparadas para ello.

Por medio de una red de conductos enterrados bajo tubo y arquetas de distribución se podrá acceder a todas las parcelas.

10.5.7: Otras Infraestructuras:

El Proyecto de Urbanización contemplará la posibilidad de realizar una previsión de cualquiera otra instalación de telecomunicaciones por cable, tal como Antena de T.V. comunitaria, T.V. por cable, etc.

10.5.8: Acequias de riego

El límite del Sector segrega algunas parcelas de regadío incorporando una parte de ellas en el Sector 1 y dejando el resto de la parcela en zona calificada en el P.G.O.U. como Suelo no Urbanizable, y más concretamente, "Espacios Fluviales" con vocación de formar parte del parque lineal del río Arba de Biel. Considerando que en tanto el Ayuntamiento no se haga cargo de estos terrenos, los actuales propietarios podrán seguir con su actividad de cultivo en las superficies no afectadas por el Sector 1. Este Plan Parcial prevé el mantenimiento del riego, desviando su trazado actual y entubándolo bajo la acera coincidente con el límite del Sector en la c/ IX Centenario y Ronda Taurina, dejando tajaderas de salida en las parcelas a regar.

Sin embargo, podrá prescindirse de las acequias de escorrentía por no existir parcelas de cultivo aguas arriba que puedan quedar afectadas.

CAPÍTULO XI.- ANEXO COMPRENSIVO:

- 1- Ámbito total de actuación : Total : 112.685,56 m²
- 2- INICIATIVA : Particular
- 3- CARÁCTER DE LA URBANIZACIÓN : Público
- 4- DESARROLLO : Fase única

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

USOS	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE	INDICE DE EDIFICABILIDAD	%
ZONA VERDE SISTEMA GENERAL	V	2.894,42	0	2,57
ZONA VERDE. SISTEMA LOCAL	V	15.075,02	0	13,38
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	E	16.457,02	X	14,60
RESIDENCIAL SI	SI	5.408,97	1,7791 m ² /m ²	4,80
RESIDENCIAL VE	VE	39.923,48	0,9642 m ² /m ²	35,43
VIARIO	-----	32.837,65	0	29,14
RESERVA DE INFRAESTRUCTURA	R In	89,00	X	0,08
		112.685,56		100

Nº máximo de viviendas:

- Vivienda extensiva: 190
- Edificación Semi-Intensiva: 90

Ejea de los Caballeros, Febrero de 2.007
EL ARQUITECTO,

F./ Javier Bosch Arisó

NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE EJEA DE LOS CABALLEROS

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito del Plan Parcial y sus ordenanzas.

1.- Estas ordenanzas son parte integrante del Plan Parcial del Sector 1 del Suelo Urbanizable Delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros.

2. El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación de su ámbito, en el que, de conformidad con la legislación urbanística vigente y con el plan general de la ciudad, califica el suelo con asignación de las categorías correspondientes, y establece el régimen jurídico de cada una de ellas.

Artículo 1.2. Integración normativa.

1. Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros y las presentes ordenanzas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

2. Estas ordenanzas asumen, en todo caso, las normas urbanísticas generales, documento IIa, del Plan General y las Ordenanzas generales, documento IIb, y se remiten por tanto a estos documentos en cuanto a reglamentación de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

Artículo 1.3. Vigencia del Plan Parcial.

1. El presente Plan Parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus ordenanzas.

2. La vigencia del Plan Parcial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación que en el futuro pudieran producirse.

Artículo 1.4. Interpretación de los documentos del Plan Parcial.

1.- Corresponde al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros el ejercicio de las facultades relativas a la aplicación e interpretación de los documentos de este Plan Parcial, dentro de sus competencias urbanísticas, sin renuncia de las facultades revisoras de los tribunales competentes.

3. Sin perjuicio de los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil, en la interpretación de los documentos del Plan, se aplicarán los siguientes criterios:
 - a) Las disposiciones en él contenidas se interpretarán de acuerdo con los objetivos y finalidades establecidos en la Memoria del Plan Parcial, el resto de sus documentos, y subsidiariamente, de acuerdo con el contenido más favorable a la calidad medioambiental urbana o natural.
 - b) El contenido de las ordenanzas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas las materias que en ella se regulan, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan.
 - c) Dentro de la documentación gráfica prevalecerán los planos de dibujo más próximo al tamaño real.
 - d) En ningún caso la interpretación del Plan Parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana.

CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 2.1. Destino de los terrenos

1. El presente plan Parcial ordena los terrenos comprendidos en su ámbito, que el Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Delimitado, con el nivel pormenorizado propio del suelo urbano consolidado.
2. Los terrenos ordenados por este Plan Parcial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de Reparcelación y Urbanización, previo cumplimiento de la totalidad de derecho y obligaciones impuestos por la normativa urbanística.

Artículo 2.2. Calificación del suelo

1. El suelo ordenado por este Plan Parcial se incluye en alguna de los siguientes tipos de zonas, coincidentes con las reguladas por el Plan General de Ordenación Urbana, en relación con la edificabilidad y uso de edificación que se permite en cada una de ellas por este documento:
 - a) Zona de edificación semi-intensiva (SI)
 - b) Zona de vivienda extensiva (VE)
 - c) Zonas de Equipamiento E
 - d) Zona de Espacios Libres (V)

CAPITULO TERCERO

NORMATIVA ESPECÍFICA DE LAS DISTINTAS ZONAS

SECCIÓN PRIMERA

ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL SEMI-INTENSIVA (SI)

Artículo 3.1.1. Tipo de Ordenación

1. La normativa contenida en esta Sección será de aplicación a las manzanas calificadas SI en el plano de zonificación (plano 6), concretamente las denominadas SI1 y SI2, en el plano nº 10.
2. La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, en una profundidad máxima de 15 metros, con fachada sobre la línea de fachada, alineación marcada en el plano nº 7 pudiendo abarcar o no la totalidad del frente de la parcela.
3. En este segundo caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de fachada de la vía pública. En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de las parcelas. Así mismo, en estos casos, el retranqueo lateral mínimo será de 3 metros.
4. Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela, en las condiciones señaladas en las condiciones de volumen en edificación semi-intensiva.
5. Actuando por manzanas completas, podrán redactarse Estudios de Detalle y/o Planes Especiales según las atribuciones y dentro de las competencias conferidas por la legislación urbanística, que señalen nuevas alineaciones y rasantes, corrigiendo o completando las establecidas por el Planeamiento, permitiéndose la creación de viarios o espacios libres privados de carácter peatonal en las manzanas.

Artículo 3.1.2. Condiciones de Uso:

Se permiten los siguientes usos:

Uso Residencial.- Vivienda, residencia colectiva, hotelero, etc.,

Uso comercial.- Pequeño comercio en planta baja.

Oficinas.- Despachos profesionales, pequeñas oficinas de empresa no mayores de 120 m².

Equipamiento: sin limitaciones

Servicios: sin limitaciones

Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

- Industrial
- Almacenamiento
- Agropecuario

Artículo 3.1.3. Condiciones de volumen

1. Condiciones de la Parcela:

Las manzanas delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del Plan Parcial, a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) podrán subdividirse en parcelas que satisfagan las siguientes condiciones:

- La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 200 m² (por exigencias de la ficha urbanística), con frente mínimo de fachada de 10 mts.

2. Condiciones de Ocupación

La ocupación vendrá dada en principio por el fondo máximo, dentro del cual puede ocuparse el terreno en un 100% (respetando luces y ventilación).

Si ejecutada la edificación principal resulta que queda libre más de un tercio de la parcela, se permite la construcción de edificaciones auxiliares hasta alcanzar una ocupación máxima de 2/3 de la parcela, debiendo quedar libre el tercio restante.

3. Fondo máximo edificable

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en el art. 27 de las Ordenanzas Generales del Plan General sobre patios de parcela, en el interior de la propia parcela.

A partir de la edificación principal podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela en las condiciones señaladas en el apartado anterior.

4. Edificabilidad y número máximo de viviendas

La edificabilidad máxima en cada manzana o, en su caso, parcela resultante será de 1,7791m²/m².

Nº máximo de viviendas:

Parcela SI 1 (1.406,23 m²) = 24 viviendas

Parcela SI 2 (1.493,74 m²) = 24 viviendas

Parcela SI 3 (2.509,00 m²) = 42 viviendas

En el supuesto que se procediese a cualesquiera parcelación de las manzanas aquí definidas, sean originarias o derivadas, el número máximo de viviendas de la parcela matriz se distribuirá entre las nuevas resultantes de modo proporcional a la superficie de suelo de cada una de ellas.

5. Altura máxima

La altura máxima de los edificios principales será de 10 metros, equivalente a 3 plantas.

La altura de las edificaciones auxiliares no podrá exceder de 4,20 metros, equivalente a una planta.

6. Áticos.

No se permiten para uso residencial por encima de la altura máxima.

Artículo 3.1.4. Salientes y vuelos:

Se regirán por lo especificado en los artículos 26 y 28 de la Ordenanza General de Edificación relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales respectivamente, con las siguientes limitaciones:

Aleros y balcones:

El vuelo de aleros y balcones se regirá por lo especificado en el artículo 26.

En los patios traseros se permiten los balcones abiertos con vuelo máximo de 1 m., y longitud máxima de 3 m., siempre que la distancia del extremo del vuelo al lindero trasero de la parcela sea como mínimo de 3 m.

Miradores:

No se permitirá la construcción de miradores cerrados volados sobre la vía pública.

Artículo 3.1.5. Condiciones estéticas:

Se estará, en todo caso, a lo dispuesto en el artículo 28 de las Ordenanzas Generales del Plan General referente a condiciones estéticas, salvo en lo relativo a cubiertas, no siendo de aplicación el apartado “b” de la “Modificación del artículo 28 de las O.G. del Plan general de Ordenación Urbana, Cubiertas planas e inclinadas”.

Se permiten por tanto las cubiertas planas. En caso de optar por cubierta inclinada, éstas serán de teja curva, en colores claros, con una pendiente máxima del 33%.

Artículo 3.1.6. Paredes Laterales al Descubierto. Cerramientos:

1. Cuando en la edificación principal queden paredes laterales al descubierto, éstas deberán presentar el mismo acabado que las fachadas del propio edificio.
2. Los cerramientos de los espacios libres de planta baja. El cerramiento deberá ser, en principio, diáfano, con reja o malla metálica sobre un zócalo macizo de altura máxima de 0,50 metros, excepto cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará este con una altura mínima de 3 m. en obra de fábrica de similares acabados que la fachada principal.
3. En el caso de cerramiento diáfano, el terreno situado entre el edificio y la vía pública deberá presentar buen aspecto y estar bien atendido, mediante obras de jardinería y pavimentación adecuadas a su uso.

SECCIÓN SEGUNDA

ZONA DE VIVIENDA EXTENSIVA (VE)

Artículo 3.2.1. Tipo de Ordenación

1. La normativa contenida en esta Sección será de aplicación a las manzanas denominadas VE en el plano de zonificación (plano nº 6 de la documentación gráfica.)
2. La edificación principal de cada parcela ocupará la parte anterior de la misma, en una profundidad máxima de 15 m., con fachada sobre la alineación oficial de fachada marcada en el plano nº 7, ALINEACIONES, pudiendo abarcar o no todo el frente de parcela. El espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado, situado sobre la alineación de la vía pública (límite de la parcela). En este cerramiento podrá haber puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela y se ajustará a lo especificado en las condiciones estéticas.

3. Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela, en las condiciones señaladas en el artículo 3.2.3. de estas Normas Específicas sobre Condiciones de Volumen de la Vivienda Unifamiliar
4. Siempre que se actúe por hileras de manzana completas y quede justificado, podrán redactarse Estudios de Detalle y/o Planes Especiales, según las atribuciones y dentro de las competencias conferidas por la legislación urbanística, que señalen nuevas alineaciones y rasantes, corrigiendo o completando las establecidas por el Planeamiento, permitiéndose la creación de viarios o espacios libres privados de carácter peatonal en las manzanas. De igual modo, podrá asimismo plantearse una nueva ordenación de volúmenes, admitiéndose modificaciones de los retranqueos de la totalidad de la edificación, con un fondo máximo de 6 metros.

Artículo 3.2.2. Usos

1. Se permiten los siguientes usos:

- Uso Residencial.- Vivienda unifamiliar.
- Uso comercial.- Pequeño comercio en planta baja
- Oficinas.- Despachos profesionales, pequeñas oficinas de empresa no mayores de 120 m².

2. Se prohíben específicamente los siguientes usos:

- Se prohíbe todo tipo de instalación ganadera.
- Uso Industrial calificado como actividad insalubre, nociva o peligrosa.
- Uso de almacenamiento.

Artículo 3.2.3. Condiciones de volumen

Las manzanas delimitadas por el plano de ordenación de la edificación del Plan Parcial, a las que se refiere la asignación pormenorizada de parámetros de aprovechamiento (edificabilidad y número de viviendas) podrán subdividirse, previa concesión de la correspondiente licencia de parcelación, en parcelas que tengan una superficie igual o superior a 200 m², con frente mínimo de fachada de 6 mts.

LIMITACIONES DE PARCELA:

La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 200 m²., con frente mínimo de fachada de 6,00 mts.

OCUPACIÓN

La ocupación vendrá dada en principio por el fondo máximo, dentro del cual puede ocuparse el terreno en un 100% (respetando luces y ventilación). Si computada la edificación principal resulta que queda libre más de un tercio de la parcela, se permite la construcción de edificaciones auxiliares hasta alcanzar una ocupación máxima de 2/3 de la parcela, debiendo quedar libre el tercio restante.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada, marcada en el plano nº 07 ALINEACIONES de este Plan Parcial, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas establecidas en el art. 27 de las Ordenanzas Generales sobre patios de parcela, en el interior de la propia parcela.

A partir de la edificación principal podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela, en las condiciones señaladas en el apartado anterior.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima será de 0,9642 m²./m²., contabilizando tanto la edificación principal como las secundarias.

ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de los edificios principales será de 7 metros, equivalente a 2 plantas.

La altura máxima visible de la cumbrera de cubierta, si la hubiera, será de 9 m. desde la rasante de la acera.

La altura máxima visible en las edificaciones auxiliares, a contar desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del cerramiento o cubierta, será de 3,25 mts.

ÁTICOS

No se permiten por encima de la altura máxima. Solo se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial, en las condiciones señaladas en el artículo 16.b de las Ordenanzas generales de Edificación del P.G.O.U., únicamente cuando el edificio a construir tenga un máximo de dos plantas, y no se rebase la edificabilidad permitida.

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

El espacio que por la normativa anterior deba quedar libre, no se podrá construir ningún tipo de edificación que suponga volumen sobre la rasante del terreno.

Art. 3.2.4 CONDICIONES ESTÉTICAS

Edificaciones de nueva planta:

Se estará a lo dispuesto en el Artículo 28 de las Ordenanzas generales referente a condiciones estéticas.

Si se opta por cubiertas inclinadas, éstas serán de teja, de aspecto tradicional, y su pendiente será del 30%, exactamente.

Si una parcela tiene fachada a dos calles concluyentes, se permitirá que en la fachada de la calle secundaria se eleve el testero de la cubierta.

Cerramientos de la parcela:

El cerramiento de los espacios libres de la parcela será de tipo cerca o reja transparente sobre un zócalo macizo de altura no superior a 50 cm., y la altura total del conjunto, con una altura máxima de 2 m.

Obras de reforma de edificaciones existentes:

Las reformas y ampliaciones se atenderán a las prescripciones para obras nuevas.

Paredes laterales al descubierto. Cerramientos:

Cuando en la edificación principal queden paredes laterales al descubierto, éstas deberán presentar el mismo material y acabado que las fachadas del propio edificio.

Art. 3.2.5 SALIENTES Y VUELOS

Se regirán por lo especificado en los artículos 26 y 28 de la Ordenanza general de Edificación, relativos a salientes y vuelos y condiciones estéticas generales respectivamente, con las siguientes limitaciones:

- Aleros y balcones:
Se permite un vuelo de 75 cms. En balcones y de 1,00 mts. En aleros.
- Miradores:
Se permiten miradores siempre y cuando no ocupen vía pública, con las condiciones de los párrafos anteriores. No se permiten antepechos ni elementos ciegos, es decir, que el cerramiento se efectúe únicamente con vidrio y su propia carpintería.

ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Art. 3.3.1 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 o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado.

Los equipamientos previstos para este Sector serán de carácter público. No obstante, los espacios para reserva de infraestructura (centros de transformación), serán de carácter 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.

Art. 3.3.2 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Sobre los suelos destinados a este uso, podrán construirse edificios con aprovechamiento equivalente al que resulta en la zonificación o zonificaciones circundantes, no estando sujetos al resto de las condiciones de volumen, uso y estéticas, ni al tipo de ordenación de dichas zonas. Podrá superarse la altura máxima establecida en dichas zonas con torres o torreones.

Su edificación queda condicionada a la previa redacción de un Estudio de Detalle y/o la manzana o área calificada como equipamiento, y el grado de concreción del planeamiento sea tal que haga innecesaria la redacción y tramitación de los citados instrumentos de planeamiento.

ZONAS VERDES

Art. 3.4.1 ZONA VERDE PÚBLICA :

Estos espacios serán de carácter público.

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres: jardines, parques, etc., en los que esté prohibida en principio toda edificación.

Se excluyen de esta prohibición los pequeños pabellones, de hasta dos plantas de altura, y superficie inferior a cien metros cuadrados, así como los equipamientos justificados que guarden relación con el uso del espacio libre, con una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m². .

CAPITULO CUARTO

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 4.1. Ejecución de la urbanización

1. El presente Plan Parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito. El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.
2. En ningún caso, los proyectos de reparcelación y urbanización podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

Artículo 4.2. Condiciones generales del proyecto de urbanización

- 1.- La urbanización que se proyecta se ajustará a los criterios municipales y sus calidades serán, como mínimo, la de las urbanizaciones que se encuentran realizadas en el ámbito de Ejea.
- 2.- Proyecto de Urbanización deberá atenerse a las condiciones de obras de urbanización reguladas en el capítulo IV de las condiciones generales del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros, salvo que, por fundadas razones de orden técnico y siempre con la conformidad de los técnicos municipales, proponga una mejor solución.
3. Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan Parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.
4. Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, telefonía, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.
5. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, de espacios libres o e zonas verdes.
6. Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la Norma Básica NBE-CPE/96 y el Reglamento de Instalaciones Contra Incendios.
7. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan Parcial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen, deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

8. El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que pudieran complementarlo, deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Artículo 4.3. Características de la red de saneamiento.

1. Se prohíbe la conexión a la red de aguas residuales de cualquier caudal de agua limpia procedente de regadíos, fuentes, salidas de aliviaderos de acequias, así como de otras procedencias como aguas subterráneas, barrancos, etc.
2. Se aplicarán las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales de acuerdo con las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, que establece para suelos residenciales.
90,15 € por habitante (considerando 3 habitantes por vivienda)
 $T = 280 \times 3 \times 90,15 \text{ €} = 75.726 \text{ €}$
3. El coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal será por cuenta de los promotores urbanísticos del Sector.
4. Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas:
 - La ordenanza municipal de vertido
 - La ordenanza reguladora de los vertidos de Aragón del “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado”. Decreto 38/2004 de 24 de Febrero.
5. Los diámetros de las tuberías no tendrán en ningún tramo público un diámetro inferior a 300 mm.

Artículo 4.4. Características de la red viaria

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el Plan Parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.
2. En los pasos de peatones se rebajarán los bordillos y se colocarán los pavimentos especiales de acuerdo con lo contemplado por la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

Los elementos de mobiliario urbano y alumbrado que se sitúen sobre las aceras lo harán de tal modo que respeten los pasos mínimos indicados en la normativa de supresión de barreras, empleándose soluciones especiales cuando se trate de aceras estrechas.

Artículo 4.5. Características de los espacios libres y zonas verdes.

1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el Plan Parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización satisfará las condiciones contenidas en este Plan Parcial.

En su diseño y equipamiento se atenderá a la función diferenciada que se le ha asignado:

- Espacio situado en la c/ Ronda Taurina y c/ Antonio Machado: “parque o jardín”
- Espacio situado en las calles Antonio Machado, Amigas por la Paz, IX Centenario y Martinez Soria: (Paseo central): “Paseo Peatonal.
- Espacio situado en las calles IX centenario, calle B y Concepción Arenal: “Área de juegos”
- Espacio suelto situado junto Ronda Taurina: “Área de juegos”

2. Se ajardinará al menos el 50% del total de la superficie y se plantará al menos un árbol por cada 30 m² de la superficie total destinada a zona verde

Superficie destinada a espacio libre de dominio y uso público

	Sup. total	Sup. Mínimo a ajardinar	Nº mínimo árboles
Sistema gral.	2.894,42 m ² .	1.447,21 m ² .	97
Sistema local	15.075,02 m ² .	7.537,51 m ² .	503

PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE EJEA DE LOS CABALLEROS

TITULO 3: PLAN DE ETAPAS

1: Objeto:

El objeto de este plan de etapas es determinar el ritmo de ejecución de la edificación prevista y de sus dotaciones y redes de servicios.

2: Sistemas de actuación:

El sistema de actuación previsto es el de COMPENSACION, por lo que se estará a lo dispuesto en los artículos 138 y siguientes de la L.U.A (Sección 1).

3: Unidades de Ejecución:

Este Plan Parcial no delimita unidades de ejecución por lo que se constituye como una unidad para todo el Sector.

4: Etapas:

Se establece una única etapa para todo el Sector

5: Gestión:

Se prevén los siguientes pasos necesarios para gestionar y urbanizar este Sector:

- Aprobación del Plan Parcial.
- Constitución de la Junta de Compensación.
- Expediente de reparcelación.
- Proyecto de urbanización de la totalidad del Sector.
- Ejecución de las obras de urbanización.
- Construcción de las viviendas.

6: Tiempos estimados:

-1ª. Plan Parcial.

Es previsible un plazo de tres meses a contar desde el día de la presentación en el Ayuntamiento.

- 2ª: Constitución Junta de Compensación:

1 mes a partir de la aprobación definitiva

-3ª Expediente de reparcelación.

Al tratarse de unos terrenos bastante divididos y con muchos propietarios es previsible un plazo de cuatro meses desde la aprobación inicial del Plan Parcial.

-4ª Proyecto de Urbanización.

Esta etapa puede solaparse con la anterior, para conseguir la aprobación simultánea de la reparcelación.

5ª Ejecución de la Urbanización.

El plazo estimado para la ejecución de las obras de urbanización es de seis meses.

Podrá decidirse si por manzanas completas y sin que perjudique a otras manzanas, pueda aplazarse la terminación de algunas partidas de Obra para simultanearlas con la terminación de la edificación si ésta se prevé que se ejecute en plazo inmediato. En tal caso, se asegurará la ejecución simultánea de la Urbanización y la edificación mediante aval u otras garantías reglamentariamente establecidas, y, en todo caso, cumpliendo los requisitos de la L.U.A.

En cualquier caso debe asegurarse la terminación de la urbanización y puesta en servicio de las parcelas de cesión al Ayuntamiento tanto de equipamiento como las se aprovechamiento de cesión.

6ª Construcción de las viviendas

Debido a que hoy por hoy, la propiedad de los terrenos está en un 60% aproximadamente a manos de promotores inmobiliarios y el otro 40% está en manos de sus antiguos propietarios, es previsible que al menos este 60% que podría llegar a un 80% se construya en breve plazo quedando un 20% más ralentizado.

Se estima por tanto que en una primera fase de 3 años a partir de la aprobación definitiva de este Plan Parcial se construya el 80% de la edificación prevista y el otro 20% al cabo de otros 3 años.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DE EJEA DE LOS CABALLEROS

TITULO 4: ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1: Objeto:

En este capítulo se calcula el coste económico aproximado de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como los gastos de gestión necesarios para la tramitación de los expedientes urbanísticos.

2: Gastos de gestión urbanística:

Levantamientos topográficos	7.000,00 €
Plan Parcial	60.000,00 €
Gastos Expediente de Compensación	50.000,00 €
Tasas Municipales anuncios BOA etc	3.000,00 €
Gastos registro y Notaría	25.000,00 €
Total gastos de gestión	145.000,00 €

3: Implantación de las infraestructuras:

Dado que el sistema de actuación establecido es el de Compensación, las obras de urbanización interior y su conexión con las redes generales, correrán a cargo de la Junta de Compensación.

4: Evaluación económica de la implantación de los servicios de la ejecución de la obras de Urbanización:

Para la evaluación de la implantación de los Servicios y obras de Urbanización, se ha elaborado el siguiente presupuesto estimativo, cuya dimensión, justificación y valoración de las partidas se concretarán y ajustarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización:

01	DEMOLICIONES	24.000,00 €
02	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	704.150,00 €
03	PAVIMENTACIÓN DE VIALES.....	906.400,00 €
04	RED DE ALCANTARILLADO.....	318.700,00 €
05	RED DE ABATECIMIENTO.....	163.500,00 €
06	RED ELÉCTRICA. OBRA CIVIL.....	71.600,00 €
07	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	201.700,00 €
08	RED TELEFÓNICA.....	65.600,00 €
09	RED DE GAS. OBRA CIVIL.....	35.600,00 €
10	JARDINERÍA VIALES.....	29.400,00 €
11	SEÑALIZACIÓN.....	3.150,00 €
12	ZONA VERDE. JARDÍN, RIEGO, MOB URB.....	316.400,00 €
13	SEGURIDAD Y SALUD.....	34,200,00 €

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL: 2.874.450,00 €

5.00% Gastos generales.....143.722,50 €

5.00% Beneficio industrial.....143.722,50 €

Total Gastos Generales y Beneficio Industrial.....287.445,00 €

TOTAL PRESUPUESTO GENERAL 3.161.895,00 €

Honorarios profesionales:

-Proyecto de Urbanización y Estudio de Seguridad 75.320,00 €

-Dirección obra 78.190,00 €

- Otros Proyectos e inspecciones técnicas..... 9.000,00 €

TOTAL PRESUPUESTO GENERAL3.324.505,00 €

I.V.A. : 16% s/ 3.301.895,00531.904,80 €

TOTAL 3.856.309,80 €

5: Resumen General de la inversión:

Valor de los terrenos : 60,00 €/m² x 112.274,23 m²= 6.736.453,80 €

Gastos de Gestión : 145.000,00 €

Coste de la Urbanización (sin IVA).....3.324.405,00 €

Cargas Urbanísticas en concepto tratamiento aguas 75.726,00 €

Total inversión.....10.281.584,80 €

Si se cumple el Plan de Etapas establecido en este Plan Parcial, no deben existir diferencias en función del momento en que se ejecute las obras de urbanización.

6: Aprovechamiento de Cesión al Ayuntamiento:

Se cederá al ayuntamiento el suelo donde se localiza el 10% del aprovechamiento medio. Esta cesión cuya localización es vinculante, se señala el plano de "Parcelación prevista". Esta superficie es de 4.002,74 m² destinada a edificación Semi intensiva con una superficie máxima de techo edificable de 7.121,28 m².

7: Aprovechamiento patrimonializable:

Total Superficie de terreno susceptible de aprovechamiento patrimonializable :

- Para edificación unifamiliar extensiva:..... 39.923,48 m2.
- Para edificación Semi-intensiva (VPA).....1.406,23 m2.

- 1- Excluyendo el aprovechamiento de cesión al ayuntamiento y asignando una repercusión de 3.000 € por vivienda de VPA

$$24 \text{ viviendas} \times 3.000 \text{ €} = 72.000,00 \text{ €}$$

Resta un coste de inversión repercutible al suelo de vivienda unifamiliar extensiva de 10.209.584,80 €, lo que da un precio por m2 de suelo de edificación VE de:

$$10.209.584,80 \text{ m}^2 / 39.923,48 = 255,73 \text{ €/m}^2.$$

Y en el suelo de edificación SI incorporable al patrimonio de:

$$72.000 \text{ €} / 1.406,23 \text{ m}^2 = 51,20 \text{ €/m}^2$$

Ejea de los Caballeros Febrero de 2.007
EL ARQUITECTO,

F./ Javier Bosch Arisó

PLAN PARCIAL

INDICE DE LA DOCUMENTACIÓN GRAFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.- SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO
- 2- RELACIÓN CON EL P.G.O.U.
- 3- ORDENACIÓN SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 4- TOPOGRÁFICO
- 5- PARCELARIO ACTUAL

PLANOS DE PROPUESTA DE ORDENACIÓN

- 6- ZONIFICACIÓN PROPUESTA
- 7- ALINEACIONES
- 8- RED VIARIA, DOTACIÓN DE APACAMIENTOS E ITINERARIOS PEATONALES
- 9- SECCIONES TRANSVERSALES
- 10-PARCELACIÓN PROPUESTA
- 11-PLANO GENERAL DE ORDENACIÓN

PLANOS DE PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURA

- 12-PAVIMENTACION, RASANTES Y PERFILES LONGITUDINALES
- 13-VERTIDO: Esquema de red de vertido de aguas residuales
- 14-PLUVIALES: Esquema de red de recogida de aguas pluviales
- 15-ABASTECIMIENTO: Esquema de red de abastecimiento de agua potable
- 16-ELECTRICIDAD: Esquema de red de suministro de energía eléctrica
- 17-TELECOMUNICACIONES: Esquema de red de telefonía
- 18-GAS: esquema de red de suministro de gas natural

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EJEA DE LOS CABALLEROS

Este documento incorpora prescripciones de la Aprobación Inicial del mismo según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en Sesión Ordinaria, celebrada el día 5 de Julio de 2.006.

Igualmente incorpora las modificaciones que dan cumplimiento a los reparos informados por la M.I. COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, en su informe favorable del 2 de Febrero de 2.007 (COT – 2006/1056).