

UE01

Paseo de Borde río Arba

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado		
Area de reforma interior:	Sí		
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	CASCO		
Superficie aproximada ámbito UE:	3.322 m2		
Superficie afectada por la edificabilidad: (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)		
Manzana 1:	1.936 m2	Manzana 1:	1.936 x 3,00 = 5.808 m2
Superficie de cesión obligatoria:			
Viario:	1.386 m2	41,72%	

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

• APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Aprov.objetivo U y T caract.
Casco	5.227	1,00	5.227
Casco VPO	581	0,75	436
Total	5.808		5.663
Superficie de la UE	3.322		
A.M UE en U y T caract.	1,705		

OBSERVACIONES

El ÁMBITO del ED rebasará los límites de la UE, incluyendo el espacio limitado por el Puente antiguo, la c/ Cantarería, la c/ Cantamora y el Parque de Bañera y el límite de la UE-22 al otro lado del río. Será redactado preferiblemente por iniciativa municipal.

Sus OBJETIVOS son: Definir la fachada del Casco Histórico al río y obtener la cesión del Paseo de borde. Favorecer la accesibilidad entre el casco histórico, el Paseo del río, el Paseo arbolado en la carretera de Rivas al otro lado del río y el Parque de Bañera. Se estudiará una pasarela peatonal que cruce el río a la altura del azud y el citado Parque. Las dimensiones de aceras y calles de la ficha son orientativos.

Dentro del ámbito de la UE1, el ED deberá contemplar el mantenimiento de la edificación consolidada que se encuentra en buen estado, así como la posible división de la UE en varias para facilitar su desarrollo.

UE02

c/ Concordia y c/ Estación

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

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

OBSERVACIONES

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

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

UE03

Pº Constitución y c/ Aragón

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

Superficie aproximada ámbito UE:	6.175 m2
---	----------

Superficie afectada por la edificabilidad: (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)
5.675 m2	5.675 x 2,35 = 13.336 m2

Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	1.223 m2 19,81%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Intensivo	12.002	1,00	12.002
Intensivo VPO	1.334	0,75	1.000
Total	13.336		13.003
Superficie de la UE	6.175		
A.M UE en U y T caract.	2,106		

OBSERVACIONES

La UE3 viene del Plan anterior y en ella se han respetado las condiciones de ordenación y edificabilidad. Se adapta a la nueva Ley Urbanística de Aragón en cuanto a la cesión del 10% del AM de la UE urbanizado.

UE04a

Pº Constitución y c/ Cinco Villas

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

Superficie aproximada ámbito UE: 3.473 m2

Superficie edificable y zonificación:
(m2 construidos)
Manzana 1: 7.639 m2

Superficie de cesión obligatoria:

Viario: 572 m2 16,48%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Intensivo	6.875	1,00	6.875
Intensivo VPO	764	0,75	573
Total	7.639		7.448
Superficie de la UE	3.473		
A.M UE en U y T caract.	2,145		

OBSERVACIONES

La Revisión del PGOU recoge la división de la UE en dos mediante un Estudio de Detalle definitivamente aprobado.

UE04b

Pº Constitución y c/ Cinco Villas

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

Superficie aproximada ámbito UE: 4.806 m2

Superficie edificable y zonificación:
(m2 construidos)
Manzana 1: 10.956 m2

Superficie de cesión obligatoria:
Viario: 475 m2 9,88%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Intensivo	9.860	1,00	9.860
Intensivo VPO	1.096	0,75	822
Total	10.956		10.682
Superficie de la UE	4.806		
A.M UE en U y T caract.	2,223		

OBSERVACIONES

La Revisión del PGOU recoge la división de la UE en dos mediante un Estudio de Detalle definitivamente aprobado.

UE05

Pº Constitución y c/ Molino Bajo

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

Superficie aproximada ámbito UE: m2

Superficie afectada por la edificabilidad: Superficie edificable y zonificación:
(m2 de parcela) (m2 construidos)
Manzana 1: 8.475 m2 Manzana 1: $8.475 \times 2,35 = 19.916$ m2

Superficie de cesión obligatoria:
Viario: 3.750 m2 39,62%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Intensivo	17.924	1,00	17.924
Intensivo VPO	1.992	0,75	1.494
Total	19.916		19.418
Superficie de la UE	9.465		
A.M UE en U y T caract.	2,052		

OBSERVACIONES

La UE5 viene del Plan anterior y en ella se han respetado las condiciones de ordenación y edificabilidad. Se adapta a la nueva Ley Urbanística de Aragón en cuanto a la cesión del 10% del AM de la UE urbanizado.

UE06

Borde Oeste y Estación

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	No
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	INTENSIVA Grado 1
Superficie aproximada ámbito UE:	11.217 m ²
Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)
Manzana 1:	5976 m ² Manzana 1: 5976 x 2,35 = 14.043 m ²
Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	3.935 m ² 35,08%
Zona verde:	521 m ² 4,64%
Equipamiento:	1.652 m ² 14,73%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Intensivo	12.639	1,00	12.639
Intensivo VPO	1.404	0,75	1.053
Total	14.043		13.692
Superficie de la UE	11.217		
A.M UE en U y T caract.	1,221		

OBSERVACIONES

La delimitación de la UE tiene por objeto la obtención de los terrenos de la estación de autobuses y del Paseo del borde Oeste y tratamiento de la fachada del río en continuidad con la UE2 y la UE7.

Si la manzana de Equipamiento se destina a Estación de Autobuses, deberá ser objeto de un estudio pormenorizado de los movimientos de tráfico en las calles adyacentes, pudiendo retranquearse las alineaciones establecidas.

UE07

Prolongación Pº Constitución

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	No
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	INTENSIVO Grado1

Superficie aproximada ámbito UE: 3.161 m2

Superficie afectada por la edificabilidad: Superficie edificable y zonificación:
(m2 de parcela) (m2 construidos)
Manzana 1: 1.823 m2 Manzana 1: 1.823 x 2,35 = 4.284 m2

Superficie de cesión obligatoria:
Viario: 1.338 m2 42,33%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Intensivo	3.856	1,00	3.856
Intensivo VPO	428	0,75	321
Total	4.284		4.177
Superficie de la UE	3.161		
A.M UE en U y T caract.	1,321		

OBSERVACIONES

La UE se delimita con el objetivo de obtener los terrenos para la prolongación del Paseo de la Constitución hasta su conexión con el río.

UE08

Pº Constitución y Prolongación Pº Muro

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

Superficie aproximada ámbito UE:	9.345 m2
---	----------

Superficie afectada por la edificabilidad: (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)
Manzana 1:	8.700 m2
Manzana 1:	8.700 x 2,35 = 20.445 m2

Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	1.189 m2 12,72%
Zona verde:	1.433 m2 15,33%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Intensivo	18.401	1,00	18.401
Intensivo VPO	2.045	0,75	1.533
Total	20.445		19.934
Superficie de la UE	9.345		
A.M UE en U y T caract.	2,133		

OBSERVACIONES

La ordenación de la UE8 se ha cambiado para obtener una zona verde pública sin modificar sus parámetros de edificabilidad.

UE09

Gasolinera Ctra Tauste

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

Superficie aproximada ámbito UE: 7.725 m2

Superficie afectada por la edificabilidad: Superficie edificable y zonificación:
(m2 de parcela) (m2 construidos)
Manzana 1: 4.579 m2 Manzana 1: 4.579 x 1,9 = 8.700m2

Superficie de cesión obligatoria:

Viarío: 2.595 m2 33,59%
Zona verde: 551 m2 7,13%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Semi-Intensivo	7.830	1,00	7.830
Semi-Intensivo VPO	870	0,75	653
Total	8.700		8.483
Superficie de la UE	7.725		
A.M UE en U y T caract.	1,098		

OBSERVACIONES

La ordenación indicada es orientativa y podrá ser modificada por el E.D, que deberá resolver la relación con la edificación existente, la sustitución de la edificación existente en la carretera y la definición de las condiciones de urbanización, que deberán ser coherentes con las de la UE10.

El ED no podrá cambiar los parámetros máximos de edificabilidad.

UE10

Terrenos CHE I

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	No
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	SEMI-INTENSIVO
Superficie aproximada ámbito UE:	5.888 m2
Superficie afectada por la edificabilidad: (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)
Manzana 1:	2.618 m2
Manzana 1:	2.618 x 1,9 = 4.974 m2
Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	2.593 m2 44,04%
Zona verde:	677 m2 11,50%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Semi-Intensivo	4.477	1,00	4.477
Semi-Intensivo VPO	497	0,75	373
Total	4.974		4.850
Superficie de la UE	5.888		
A.M UE en U y T caract.	0,824		

OBSERVACIONES

La UE está situada parcialmente sobre terrenos de titularidad pública de la CHE. En el momento de redacción del Plan se está negociando su cesión al Ayuntamiento. Se fija para este ámbito una proporción del 50% como mínimo de la edificabilidad destinada a vivienda protegida, en el caso de que sea el Ayuntamiento titular de los terrenos en el momento del desarrollo de la Unidad. Este porcentaje será del 20%, máximo legal permitido por la LUA, si el Ayuntamiento no es titular de los terrenos en el momento de su desarrollo.

UE11

Terrenos CHE II

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	No
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	SEMI-INTENSIVO
Superficie aproximada ámbito UE:	21.719 m2
Superficie afectada por la edificabilidad: (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)
Manzana 1:	5.107 m2 Mz 1: 5.107 x 1,9 = 9.703 m2
Manzanas 2 y 3:	4.740 + 5.062 m2 Mz 2 y 3: 9.802 x 1,6 = 15.683 m2
Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	6.810 m2 31,36%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Semi-Intensivo	8.733	1,00	8.733
Semi-Intensivo VPO	970	0,75	728
Total	9.703		9.461
Unifamiliar	12.547	1,10	13.801
Unifamiliar VPO	3.137	0,825	2.588
Total	15.683		16.389
Superficie de la UE	21.719		
A.M UE en U y T caract.	1,190		

OBSERVACIONES

La UE está situada parcialmente sobre terrenos de titularidad pública de la CHE. En el momento de redacción del Plan se está negociando su cesión al Ayuntamiento. Se fija para este ámbito una proporción del 50% como mínimo de la edificabilidad destinada a vivienda protegida, en el caso de que sea el Ayuntamiento titular de los terrenos en el momento del desarrollo de la Unidad. Este porcentaje será del 20%, máximo legal permitido por la LUA, si el Ayuntamiento no es titular de los terrenos en el momento de su desarrollo.

UE12

Remate c/ Uncastillo. La Llana

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

Superficie aproximada ámbito UE: 2.235 m²

Superficie afectada por la edificabilidad: Superficie edificable y zonificación:
(m² de parcela) (m² construidos)
Manzana 1: 1.520 m² Manzana 1: 1.520 x 1,6 = 2.432 m²

Superficie de cesión obligatoria:
Viario: 715 m² 31,99%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Unifamiliar	2.189	1,00	2.189
Unifamiliar VPO	243	0,75	182
Total	2.432		2.371
Superficie de la UE	2.235		
A.M UE en U y T caract.	1,061		

OBSERVACIONES

Se delimita la UE con el objeto de rematar una manzana incompleta existente y obtener el vial correspondiente.

UE13

Terrenos Alpuema

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	No
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	INTENSIVO Grado 1
Superficie aproximada ámbito UE:	34.365 m ²
Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela) Según convenio	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)
Zona 1: 6.000 m ²	Zona 1: 6.000 x 2,35 = 14.100 m ²
Zona 2: 16.635 m ²	Zona 1: 16.635 x 2,00 = 33.270 m ²
Superficie de cesión obligatoria:	
Viario: 12.735 m ²	37,06%
Zona verde: 1.046 m ²	3,04%
Equipamiento: 2.469 m ²	7,18%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sistema de actuación:	Compensación
Necesidad de redacción de E.D:	No
Cesión del A.M:	Sí 15% según convenio.

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Intensivo / Semi-intensivo	47.370	1,00	47.370
Total	47.370		47.370
Superficie de la UE	34.365		
A.M UE en U y T caract.	1,378		

OBSERVACIONES

Se ha respetado la superficie afectada por la edificabilidad, la edificabilidad total de la UE, el ámbito de la misma, la cesión de Aprovechamiento Medio del 15% y la cesión de suelo para Equipamiento del PGOU vigente, que recoge el convenio firmado entre los propietarios y el Ayuntamiento para obtener la cesión anticipada de los terrenos correspondientes al Equipamiento.

Se completa la ordenación de la Unidad en cuanto a la definición de dos calles perpendiculares al Pº de la Constitución para facilitar la accesibilidad al suelo de Huerta de Luchán.

No se imponen reservas de edificabilidad para vivienda protegida.

UE14

Nuevo acceso a Eras Altas

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	No
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	VIVIENDA UNIFAMILIAR
Superficie aproximada ámbito UE:	28.235 m ²
Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)
Mz 1, 2 y 3:	12.080 m ² Manzana 1: 12.080 x 1,6 = 19.328 m ²
Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	9.005 m ² 31,89%
Zona verde:	7.151 m ² 25,33%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Unifamiliar	17.395	1,00	17.395
Unifamiliar VPO	1.933	0,75	1.450
Total	19.328		18.845
Superficie de la UE	28.235		
A.M UE en U y T caract.	0,667		

OBSERVACIONES

La UE14 se delimitó en la modificación puntual del PGOU redactada para la apertura del nuevo vial a Eras Altas. Los terrenos del vial se han obtenido por cesión anticipada.

UE15

Terraza Eras I

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

Superficie aproximada ámbito UE:	29.182 m2
---	-----------

Superficie afectada por la edificabilidad: (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)
Mz 1 y 2: 11.985 m2	Mz 1 y 2: 11.985 x 1,1 = 13.183 m2

Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	9.253 m2 31,71%
Zona verde:	7.944 m2 27,22%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Extensivo	10.546	1,00	10.546
Extensivo VPO	2.637	0,75	1.977
Total	13.183		12.524
Superficie de la UE	29.182		
A.M UE en U y T caract.	0,429		

OBSERVACIONES

Se delimita la UE con el objeto de obtener el Pº de borde superior y el cierre del recorrido del "anillo verde" de Ejea.

UE16

Terraza Eras II

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

Superficie aproximada ámbito UE:	9.523 m ²		
---	----------------------	--	--

Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)		
Mz 1:	4.623 m ²	Mz 1:	4.623 x 1,1 = 5.085 m ²

Superficie de cesión obligatoria:			
Viario:	2.843 m ²	29,85%	
Zona verde:	2.057 m ²	21,60%	

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Extensivo	4.068	1,00	4.068
Extensivo VPO	1.017	0,75	763
Total	5.085		4.831
Superficie de la UE	9.523		
A.M UE en U y T caract.	0,507		

OBSERVACIONES

Se delimita la UE con el objeto de obtener el Pº de borde superior y el cierre del recorrido del "anillo verde" de Ejea.

UE17

Residencial Parque de Bañera

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	Sí
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	VIVIENDA UNIFAMILIAR
Superficie aproximada ámbito UE:	907 m ²
Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)
Manzana 1:	644 m ² Manzana 1: 644 x 1,6 = 1.030 m ²
Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	263 m ² 29,00%

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

• APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Unifamiliar	927	1,00	927
Unifamiliar VPO	103	0,75	77
Total	1.030		1.005
Superficie de la UE	907		
A.M UE en U y T caract.	1,108		

OBSERVACIONES

La UE se delimita para conseguir la obtención de un vial de borde y el remate de la edificación existente. La anchura del vial será de 6 metros.

UE18

Ctra Erla I

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

Superficie aproximada ámbito UE: 2.817 m²

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

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

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

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

OBSERVACIONES

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

UE19

Ctra Erla II

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

Superficie aproximada ámbito UE:	4.585 m2
---	----------

Superficie afectada por la edificabilidad: (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)
Manzana 1: 2.294 m2	Manzana 1: 2.294 x 1,6 = 3.670 m2

Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	1.955 m2 42,64%
Zona verde:	336 m2 7,33%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Unifamiliar	3.303	1,00	3.303
Unifamiliar VPO	367	0,75	275
Total	3.670		3.578
Superficie de la UE	4.585		
A.M UE en U y T caract.	0,780		

OBSERVACIONES

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

UE20

Servicios ctra Erla

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	No
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	SERVICIOS
Superficie aproximada ámbito UE:	23.498 m ²
Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)
Manzana 1:	13.535 m ² Manzana 1: 13.535 x 2 = 27.070 m ²
Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	3.740 m ² 15,92%
Zona verde:	6.223 m ² 26,48%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Servicios	27.070		
Total			27.070
Superficie de la UE	23.498		
A.M UE en U y T caract.	1,152		

OBSERVACIONES

El objetivo de la delimitación de la UE es completar la zona de servicios existente en la ctra de Erla, mejorando su accesibilidad en la zona más próxima a la cantera y en el borde superior.

La ordenación propuesta es meramente orientativa, pero el vial posterior deberá tener continuidad con el de la UE19 y el vial lateral deberá conectar con el trazado del vial propuesto en SU inmediatamente al Sur de la UE que enlaza con la ctra de Erla. El ED deberá resolver las rasantes de conexión entre estos dos viales en el interior de la UE.

UE21

La Llana-El Gancho

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

Superficie aproximada ámbito UE:	8.591 m2
---	----------

Superficie afectada por la edificabilidad: (m2 de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m2 construidos)
Mz 1 y 2: 6.011 m2	Mz 1 y 2: 6.011 x 1,6 = 9.618 m2

Superficie de cesión obligatoria:	
Viario: 2.580 m2	30,03%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Unifamiliar	8.656	1,00	8.656
Unifamiliar VPO	962	0,75	721
Total	9.618		9.377
Superficie de la UE	8.591		
A.M UE en U y T caract.	1,092		

OBSERVACIONES

La UE está situada parcialmente sobre terrenos de titularidad pública. Se fija para este ámbito una proporción del 50% como mínimo de la edificabilidad destinada a vivienda protegida, porcentaje superior al del resto de las UE por tratarse de terrenos de titularidad pública.

UE22

Servicios Ctra Sádaba - Gasolinera

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado		
Area de reforma interior:	No		
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	SERVICIOS		
Superficie aproximada ámbito UE:	33.183 m ²		
Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)		
Mz 1 y 2:	20.280 m ²	Mz 1 y 2:	20.280 x 2 = 40.560 m ²
Superficie de cesión obligatoria:			
Viario:	11.824 m ²	35,63%	
Zona verde:	1.079 m ²	3,25%	

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Servicios	40.560		
Total			40.560
Superficie de la UE	33.183		
A.M UE en U y T caract.	1,222		

OBSERVACIONES

El ED localizará la posición de la volumetría de la edificación, diseñará un ensanchamiento del Paseo a Rivas hasta el Parque de Bañera proponiendo una urbanización coherente con el paseo existente, aportará un estudio de accesibilidad al conjunto del ámbito en el que se considere la incidencia de los accesos al mismo en el tráfico de la carretera de Sádaba y la posibilidad de transporte pesado en el interior del ámbito, justificará pormenorizadamente la dotación de aparcamientos necesaria y resolverá la ubicación de los mismos en el interior del ámbito de la UE, pudiendo ubicarse plazas al aire libre en la banda de protección de la carretera.

Se considera vinculante para la redacción del ED el vial de servicio interior paralelo a la carretera de Sádaba. Las alineaciones en todo el perímetro tienen carácter de máximas, pudiendo la volumetría propuesta retranquearse respecto a ellas, pero no aumentar la ocupación.

UE23

Parque de los Arbas

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

• APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

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

OBSERVACIONES

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

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

UE24

Polígono El Trillar

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

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

Superficie aproximada ámbito UE: 49.772 m²

Superficie afectada por la edificabilidad: Superficie edificable y zonificación:
(m² de parcela) (m² construidos)
Total: 31.924 m² Total: 31.924 x 2 = 63.848 m²

Superficie de cesión obligatoria:

Viario: 14.432 m² 28,99 %
Zona Verde: 3.416 m² 6,86 %

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sistema de actuación:	Cooperación
Necesidad de planeamiento derivado:	Sí. Plan Especial.
Cesión del 10% del A.M:	No

• APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Servicios	63.848		
Total			63.848
Superficie de la UE	49.772		
A.M UE en U y T caract.	1,282		

OBSERVACIONES

El P.E. propondrá el diseño de las redes de infraestructuras, localizará la posición de la volumetría de la edificación, aportará un estudio de accesibilidad al conjunto del ámbito en el que se considere la incidencia de los accesos al mismo en el tráfico de la carretera de Sádaba y la posibilidad de transporte pesado en el interior del ámbito, justificará pormenorizadamente la dotación de aparcamientos necesaria y resolverá la ubicación de los mismos en el interior del ámbito de la U.E., pudiendo ubicarse plazas al aire libre en la banda de protección de la carretera.

Se considera vinculante para la redacción del PE el vial de servicio interior paralelo a la carretera de Sádaba. Las alineaciones en todo el perímetro tienen carácter de máximas, pudiendo la volumetría propuesta retranquearse respecto a ellas, para solucionar los giros, pero no aumentar la ocupación.

Para la ejecución de la UE el Plan Especial podrá contemplar la subdivisión de la misma en varias fases.

UE25

Prefabricados Gallizo y otros

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	Sí
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	SERVICIOS
Superficie aproximada ámbito UE:	41.097 m ²
Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)
Mz 1 y 2:	30.151 m ² Mz 1 y 2: 30.151 x 1,00 = 30.151 m ²
Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	6.670 m ² 16,23%
Zona verde:	4.276 m ² 10,40%

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Sistema de actuación:	Cooperación
Necesidad de planeamiento derivado:	Sí Plan Especial.
Cesión del 10% del A.M:	No

• APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Servicios	30.151		
Total			30.151
Superficie de la UE	41.097		
A.M UE en U y T caract.	0,734		

OBSERVACIONES

El P.E. propondrá el diseño de las redes de infraestructuras, localizará la posición de la volumetría de la edificación, aportará un estudio de accesibilidad al conjunto del ámbito en el que se considere la incidencia de los accesos al mismo en el tráfico de la carretera de Tauste y la posibilidad de transporte pesado en el interior del ámbito, justificará pormenorizadamente la dotación de aparcamientos necesaria y resolverá la ubicación de los mismos en el interior del ámbito de la UE, pudiendo ubicarse plazas al aire libre en la banda de protección de la carretera. Se garantizará la continuidad en el trazado de las redes con las necesarias en el Sector 4 de Suelo Urbanizable Delimitado.

Se considera vinculante para la redacción del PE el vial de servicio interior paralelo a la carretera de Tauste. Las alineaciones en todo el perímetro tienen carácter de máximas, pudiendo la volumetría propuesta retranquearse respecto a ellas, para solucionar los giros, pero no aumentar la ocupación. Para la ejecución de la UE el Plan Espacial podrá contemplar la subdivisión de la misma en varias fases.

UE26

Servicios Ctra Sádaba Sur

- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	No
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	SERVICIOS
Superficie aproximada ámbito UE:	29.446 m ²
Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)
Mz 1 y 2:	13.588 m ² Mz 1 y 2: 13.588 x 2,00 = 27.176 m ²
Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	11.508 m ² 39,08%
Zona verde:	4.350 m ² 14,77%

- DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

- APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Servicios	27.176		
Total			27.176
Superficie de la UE	29.446		
A.M UE en U y T caract.	0,923		

OBSERVACIONES

El E.D. localizará la posición de la volumetría de la edificación, diseñará un Paseo de borde en el río en continuidad con el Pº de Rivas al Norte y el Borde Oeste al Sur, aportará un estudio de accesibilidad al conjunto del ámbito en el que se considere la incidencia de los accesos al mismo en el tráfico de la carretera de Sádaba y la posibilidad de transporte pesado en el interior del ámbito, justificará pormenorizadamente la dotación de aparcamientos necesaria y resolverá la ubicación de los mismos en el interior del ámbito de la UE, pudiendo ubicarse plazas al aire libre en la banda de protección de la carretera.

Se considera vinculante para la redacción del ED el vial de servicio interior paralelo a la carretera de Sádaba. Las alineaciones en todo el perímetro tienen carácter de máximas, pudiendo la volumetría propuesta retranquearse respecto a ellas, pero no aumentar la ocupación.

UE27 Nueva calle entre c/ J. Costa y c/ Estación

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	Sí
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	INTENSIVO Grado 1
Superficie aproximada ámbito UE:	1.747m ²
Superficie afectada por la edificabilidad: (m ² de parcela)	Superficie edificable y zonificación: (m ² construidos)
Manzana 1:	1.747 m ² Manzana 1: 1.747 x 2,35 = 4.105 m ²
Superficie de cesión obligatoria:	
Viario:	513 m ² 29,36%

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

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

• APROVECHAMIENTO MEDIO DE LA UE

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Intensiva	3.695	1,00	3.695
Intensiva VPO	411	0,75	308
Total	4.105		4.003
Superficie de la UE	1.747		
A.M UE en U y T caract.	2,291		

OBSERVACIONES

La U.E. se delimita para obtener la apertura de una nueva calle desde el Ensanche de Luchán que dé acceso al borde oeste de la ciudad, al futuro parque del Arba de Luesia y sobre todo a la parcela de equipamiento, previsiblemente la futura ESTACIÓN DE AUTOBUSES.

OBJETIVOS de ordenación para el ED: Las alineaciones contenidas en los planos del PGOU en el ámbito de la UE tienen carácter orientativo. El ED establecerá alturas y fondos de la edificación a ambos lados del nuevo vial y determinará las condiciones que deben cumplir las redes de infraestructuras (abastecimiento, saneamiento, etc.) en el Proyecto de Urbanización subsiguiente.

DETERMINACIONES vinculantes del PGOU para el ED: La anchura entre alineaciones será de 12 m. El eje de la calle de nueva apertura tendrá continuidad con la c/ José Sinués y con la calle de nueva apertura prevista en la UE2.

ED1

Intersección Pº del Muro

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del ámbito del ED: 2.036 m²

Localización:

Pº del Muro
C/ Molino Bajo
Ctra de Erla
Prolongación de Pº del Muro

DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

El cruce de cuatro calles existente al final del Paseo del Muro, debido a la curva existente a 90 grados, constituye un punto con serios problemas de visibilidad. La posibilidad de retranquear considerablemente la edificación en la esquina de la manzana del paseo de Muro, así como el estudio de una posible rotonda como solución a los movimientos del tráfico rodado han aconsejado la delimitación de un ámbito de ED.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Las alineaciones contenidas en los planos del PGOU en el interior del ámbito del ED tienen carácter orientativo.
- Solución del cruce viario mediante intersección con semáforo, rotonda u otras opciones de diseño.
- Solucionar la edificación del final de la manzana entre Paseo de Muro y Ramón y Cajal, mediante una nueva fachada que se abra a la intersección.

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PGOU PARA EL ED

- No se establecen.

ED2 Pasadizo entre c/ Salvador y c/ Mesón Viejo

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del ámbito del ED: 241 m²

Localización:

C/ Salvador

C/ Mesón Viejo

Callejón sin nombre

DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

Desde la calle Salvador parte un callejón ascendente que se queda cortado por una parcela edificada que impide la conexión con la calle Mesón Viejo. La parcela es de reducidas dimensiones y no permite una apertura de una nueva calle, por lo que el Estudio de Detalle se delimita para estudiar la posibilidad de abrir un pasadizo en planta baja permitiendo la edificación en las plantas alzadas.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Las alineaciones contenidas en los planos del PGOU en el interior del ámbito del ED tienen carácter orientativo.
- Estudio de la posibilidad de obtención de un paso al menos peatonal y en planta baja entre la calle Salvador y la calle Mesón Viejo.
- Definición de las nuevas rasantes del viario.
- Definición del área de movimiento de la edificación, en planta baja y en plantas alzadas.

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PGOU PARA EL ED

- No se establecen.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del ámbito del ED: 892 m²

Localización: Ensanchamiento de la calle Carasoles y callejón posterior.

DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

En el ensanchamiento de la calle Carasoles existe una manzana de uso residencial con una definición muy peculiar, en un enclave que se intersectan varios niveles y rasantes de los viarios. La edificación presenta posibilidades de redefinición de algunos aspectos importantes (aprovechamientos en plantas bajas, nuevos accesos a distinto nivel, etc.)

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Las alineaciones contenidas en los planos del PGOU en el interior del ámbito del ED tienen carácter orientativo.
- Apertura del callejón posterior y conexión del mismo con la calle Carasoles.
- Propuesta de urbanización. Pavimentación y rasantes.
- Solución de los desniveles existentes y conexión con la calle Gramática.

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PGOU PARA EL ED

- Eliminar las barreras urbanísticas en el acceso a las viviendas.

ED4

Mirador de Sta. María

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del ámbito del ED: 974 m²

Localización:

C/ Tajada

Pza. Santa María

DESCRIPCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA

Se trata de una manzana residencial situada en el desnivel existente entre la Plaza de Santa María y la calle Tajada. Esta manzana ofrece grandes posibilidades de transformarse en una edificación permeable, que permita a los ciudadanos asomarse a hasta la calle Tajada, en una posición alta con unas vistas muy buenas sobre la ciudad. Se estudiará la posibilidad de implantación de usos singulares en planta baja relacionados, por ejemplo, con la actividad comercial o turística en la ciudad de Ejea.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Las alineaciones contenidas en los planos del PGOU en el interior del ámbito del ED tienen carácter orientativo.
- Liberar la planta baja en gran parte de la edificación para obtener un mirador a la ciudad desde la Plaza de Santa María.
- Tratamiento integrado con la actual pavimentación de la Plaza de Santa María.

DETERMINACIONES VINCULANTES DEL PGOU PARA EL ED

- El ED se encuentra incluido dentro del ámbito BIC de la Iglesia de Santa María, por lo que su contenido y procedimiento de aprobación estarán sujetos a la aplicación de la Ley de Patrimonio Cultural Aragonés.

Sector SU-1

Parcela "HEINZ"

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del Sector: 60.086m²

Usos: Industrial a extinguir. Se sustituirá por otros a determinar mediante Convenio en la definición de directrices municipales en el momento de la redacción del PERI (preferentemente, Residencial y Equipamientos o Servicios).

SITUACION URBANISTICA

El ámbito corresponde casi exactamente con la parcela que la industria conservera Heinz ocupaba en el Barrio de La Llana. Esta empresa ha abandonado la actividad muy recientemente, con lo que la planta conservera no se utiliza en este momento.

Existe incertidumbre sobre el futuro de la empresa en Ejea. En caso de que se pudiese recuperar la actividad industrial, resultaría favorable por el efecto beneficioso sobre el empleo. En caso contrario, debería aprovecharse la oportunidad de integrar esta zona con el resto del Barrio de La Llana y proponer para ella un cambio de uso. Por este motivo la presente Revisión propone un ámbito de planeamiento derivado.

Se delimita un sector de Suelo Urbano no Consolidado sometido a un proceso integral de reforma interior y renovación del mismo (art. 14.2 de la LUA). En el momento de desarrollarse el Plan Especial, el Ayuntamiento dará las directrices oportunas sobre tipologías, usos e intensidades que complementen las que se incluyen en esta ficha y tienen carácter de mínimas en el caso de las cesiones y máximas en el caso del aprovechamiento.

APROVECHAMIENTO

Techo máximo edificable:

Según la tipología que se determine en las directrices municipales para la redacción del Plan Especial. Máximo 1m²/m² sector (Aprox. 60.086 m² techo)

Superficies máximas de Parcela neta en el Sector:

0,50m² parcela / m² sector (Aprox. 30.043 m² parcela)

CESIONES

Cesión de Zonas Verdes: Como mínimo 15% de la superficie bruta del sector.
(Aprox. 9.013 m²)

Cesión de Equipamientos: Como mínimo 10% de la superficie bruta del sector.
(Aprox. 6.009 m²)

OTRAS CONDICIONES

Plazo de ejecución: 8 años

El Plan Especial podrá dividir el sector en varias Unidades de Ejecución para su desarrollo por fases. La ordenación propuesta es orientativa para la redacción del Plan Especial.

Son vinculantes los siguientes aspectos:

- Ubicación de la zona verde en la parte norte del Sector, conformando el paseo de borde frente a la "cantera".
- Se deberán resolver adecuadamente los accesos a través del barrio de La Llana.

Sector SU-2

Zona Servicios ctra. Tauste

• CARACTERÍSTICAS GENERALES

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano no Consolidado
Area de reforma interior:	Sí
Uso y tipología característico de la UE: (U y T caract.)	Servicios (S)
Superficie aproximada del Sector:	188.798 m2
Techo máximo edificable: 1,323m2 techo / m2 sector	(249.848 m2 techo S)
Sup. máxima de Parcela neta en el Sector: 0,6615m2 parcela / m2 sector	(124.924 m2 parcela S)
Cesión de Zonas Verdes: 4,90 % s/ sector bruto	(9.264 m2)
Cesión de equipamientos: No se fija por tratarse de Suelo Urbano de servicios, tipología compatible con los Equipamientos.	

• DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Plan Especial de Reforma Interior. Preferiblemente de iniciativa municipal.

• APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR

Uso y tipología	Superficie	Cf. uso	Sup. U y T caract.
Servicios	249.848		249.848
Total			249.848
Superficie de la UE	188.798		
A.M UE en U y T caract.	1,323		

• OTRAS CONDICIONES

Se trata de un sector de Suelo Urbano que se ha ampliado en el que su grado de urbanización es desigual. Hay varias edificaciones en el mismo con diferente estado en cuanto a sus servicios urbanísticos.

El Plan Especial estudiará pormenorizadamente la situación de la edificación y las infraestructuras, podrá dividir el sector en varios subsectores para su ejecución por fases. La ordenación propuesta es orientativa.

Son vinculantes los siguientes aspectos:

- Posición del vial de borde paralelo a la carretera de Tauste.
- Viales transversales de conexión entre ambos.

Sector 1

Huerta de Luchán 1

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del Sector: 126.550m²

Uso global: Residencial Unifamiliar.

Zonificación: Zona de Vivienda Extensiva (VE)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO y MODULOS DE RESERVA

Techo máximo edificable:		
VE	0,429m ² techo / m ² sector	(54.290 m ² techo VE)
Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:		
VE	0,39m ² parcela / m ² sector	(49.355 m ² parcela VE)
Número máximo de viviendas:		
VE	1 viv cada 200 m ² parcela neta	(247 viv. VE)
Cesión de Zonas Verdes:		
	0,12m ² / m ² sector	(15.186 m ²)
Cesión de Equipamientos:		
	0,16m ² / m ² sector	(20.248 m ²)
Plazas de aparcamiento totales:		
	1 plaza cada 85 m ² de techo	(639 plazas)
Mínimo nº de plazas en la vía pública:		
	1 plaza de cada 4 plazas de aparcamiento	(160 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

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

0,47595 m² techo uso semiintensivo / m² sector

Uso y tipología	Distribución del techo edificable			Verificación aprovechamiento subjetivo		
	Total	Cesión	AS IP	Cf. uso	AS UTC	
Extensivo	43.432	1.165	42.267	1,20	50.721	
Extensivo VPO	10.858	291	10.567	0,9	9.510	126.550 m ²
Total					60.231	0,47595

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. Deberá contemplar la compatibilidad de la ordenación con el mantenimiento de un pino centenario existente.

El 20% de la edificabilidad se materializará en VPO.

La ordenación propuesta 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.
- Posición de equipamientos entre el Paseo y el SNU especial de huerta junto al río.
- Continuidad del viario con las unifamiliares ya construidas en el área 1.
- Trazado del viario en continuidad con la ordenación propuesta en la UE13
- Viario de borde del Sector en sus lados S y E

Sector 2

Huerta de Luchán 2

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del Sector: 47.368m²

Uso global: Residencial Unifamiliar.

Zonificación: Zona de Vivienda Extensiva (VE)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO y MODULOS DE RESERVA

Techo máximo edificable:		
VE	0,55m ² techo / m ² sector	(26.052m ² techo VE)
Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:		
VE	0,50m ² parcela / m ² sector	(23.648m ² parcela VE)
Número máximo de viviendas:		
VE	1 viv cada 200m ² parcela neta	(118viv. VE)
Cesión de Zonas Verdes:		
	0,15m ² / m ² sector	(7.105m ²)
Cesión de Equipamientos:		
	12m ² / viv	(1.416m ²)
Plazas de aparcamiento totales:		
	1 plaza cada 85 m ² de techo	(306 plazas)
Mínimo nº de plazas en la vía pública:		
	1 plaza de cada 4 plazas de aparcamiento	(77 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:0,8400

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

0,48728 m² techo uso semiintensivo / m² sector

Uso y tipología	Distribución del techo edificable			Verificación aprovechamiento subjetivo		
	Total	Cesión	AS IP	Cf. uso	AS UTC	
Extensivo	20.842	4.644	16.197	1,20	19.437	
Extensivo VPO	5.210	1.161	4.049	0,9	3.644	47.368 m ²
Total					23.081	0,48728

AS UTC Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos

AS IP Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio

OTRAS CONDICIONES

Plazo de ejecución: 8 años

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

El 20% de la edificabilidad se materializará en Vivienda Protegida.

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

Son vinculantes los siguientes aspectos:

- Continuidad del viario con las unifamiliares ya construidas en el área 1.
- Viario de borde del Sector en sus lados N, S y E
- Tapar la vista de las traseras de las parcelas existentes en la segunda fase de la cooperativa canal de Bárdenas haciendo coincidir con ellas otras parcelas del nuevo Plan Parcial

Sector 3

Ctra Tauste 1

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada total del Sector: 166.449m²

Superficie bruta de zona residencial: 77.676m²

Superficie bruta de Servicios e Industrial: 88.773m²

Uso global: Residencial.

Zonificación: Vivienda Extensiva (VE), Vivienda Semi-intensiva (SI), Servicios (S), Industrial (I).

APROVECHAMIENTO OBJETIVO y MODULOS DE RESERVA

Techo máximo edificable:		
VE	0,11m ² techo / m ² sector	(18.309m ² techo VE)
SI	0,209m ² techo / m ² sector	(34.788m ² techo SI)
S	0,16m ² techo / m ² sector	(26.632m ² techo S)
I	0,16m ² techo / m ² sector	(26.632m ² techo I)
Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:		
VE	0,10m ² parcela / m ² sector	(16.645m ² parcela VE)
SI	0,11m ² parcela / m ² sector	(18.309m ² parcela SI)
S	0,08m ² parcela / m ² sector	(13.316m ² parcela S)
I	0,16m ² parcela / m ² sector	(26.632m ² parcela I)
Número máximo de viviendas:		
VE	1 viv cada 200m ² parcela neta	(83viv. VE)
SI	1 viv cada 90m ² techo construible	(387viv. SI)
Cesión de Zonas Verdes:		
	0,10m ² / m ² bruto Servicios e Industrial 18m ² / viv	(17.333m ²)
Cesión de Equipamientos:		
	0,14m ² / m ² sector	(23.303m ²)
Plazas de aparcamiento totales:		
	1 plaza cada 85 m ² de techo residencial	(1.157 plazas)
	1 plaza cada 100 m ² de techo industrial	(Excl. parcela Equipamiento)
Mínimo nº de plazas en la vía pública:		
	1 plaza de cada 4 plazas de aparcamiento	(289 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:0,9000

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

0,45479 m² techo uso semiintensivo / m² sector

Uso y tipología	Distribución del techo edificable			Verificación aprovechamiento subjetivo	
	Total	Cesión	AS IP	Cf. uso	AS UTC
Extensivo	14.648	3.161	11.486	1,20	13.784
Extensivo VPO	3.662	790	2.872	0,90	2.584
Semi-intensivo	27.830	6.006	21.824	1,00	21.824
Semi-intensivo VPO	6.958	1.501	5.456	0,75	4.092
Servicios	26.632	5.747	20.884	0,85	17.752
Industrial	26.632	5.747	20.884	0,75	15.663
Total					75.700
					0,45479

AS UTC Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos

AS IP Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio

OTRAS CONDICIONES

Plazo de ejecución: 8 años

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

Se delimita un amplio sector de Plan Parcial con la finalidad de obtener por *cesión anticipada* una amplia superficie de equipamiento que dada su posición tendrá un carácter comarcal.

El 20% de la edificabilidad residencial se materializará en Vivienda Protegida.

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

Son vinculantes los siguientes aspectos:

- Paseo Central arbolado sobre la actual carretera de Tauste. Retranqueo de 25 metros a cada lado del borde actual de la carretera.
- Posición del equipamientos y de la zona verde enfrentados a ambos lados de la carretera como elemento de separación entre la zona residencial y la industrial y de servicios dentro del Sector.
- Posición de la edificación semi-intensiva a ambos lados del Paseo Central.
- Continuidad del viario de la zona norte del Sector con el de la ordenación prevista en la UE11.
- Trazado del viario Oeste sobre la vía abandonada del FFCC en continuidad con la ordenación propuesta en las UE9 y 10
- Trazado del viario de borde Este en continuidad con la ordenación propuesta en la UE11 y el existente en el Barrio de La Llana

Sector 4

Ctra Tauste 2

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del Sector: 126.256m²

Uso global: Industrial.

Zonificación: Industrial (I).

APROVECHAMIENTO OBJETIVO y MODULOS DE RESERVA

Techo máximo edificable:		
I	0,55m ² techo / m ² sector	(69.441m ² techo I)
Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:		
I	0,55m ² parcela / m ² sector	(69.441m ² parcela I)
Cesión de Zonas Verdes:		
	0,10m ² / m ² sector	(12.626m ²)
Cesión de Equipamientos:		
	0,04m ² / m ² sector	(5.050m ²)
Plazas de aparcamiento totales:		
	1 plaza cada 100 m ² de techo industrial	(694 plazas)
Mínimo nº de plazas en la vía pública:		
	1 plaza de cada 4 plazas de aparcamiento	(174 plazas)

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Cesiones y aprovechamiento patrimonializable)

AM = 0,45479 m² techo / m² sector homogeneizado a uso semi-intensivo y sector 5

90% AM = 0,40931

Coef. Sector: 1,0000

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

0,40931 m² techo uso semiintensivo / m² sector

Uso y tipología	Distribución del techo edificable			Verificación aprovechamiento subjetivo		
	Total	Cesión	AS IP	Cf. uso	AS UTC	
Industrial	69.441	537	68.904	0,75	51.678	126.256 m ²
Total					51.678	0,40931
AS UTC	Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos					
AS IP	Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio					

OTRAS CONDICIONES

Plazo de ejecución: 8 años

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

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

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

Son vinculantes los siguientes aspectos:

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

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

Sector 5

Coop. Virgen de la Oliva

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del Sector: 121.079 m²

Uso global: Industrial.

Zonificación: Industrial (I).

APROVECHAMIENTO OBJETIVO y MODULOS DE RESERVA

Techo máximo edificable:		
I	0,55m ² techo / m ² sector	(66.593m ² techo I)
Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:		
I	0,55m ² parcela / m ² sector	(66.593m ² parcela I)
Cesión de Zonas Verdes:		
	0,10m ² / m ² sector	(12.108m ²)
Cesión de Equipamientos:		
	0,04m ² / m ² sector	(4.843m ²)
Plazas de aparcamiento totales:		
	1 plaza cada 100 m ² de techo industrial	(666 plazas)
Mínimo nº de plazas en la vía pública:		
	1 plaza de cada 4 plazas de aparcamiento	(166 plazas)

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Cesiones y aprovechamiento patrimonializable)

AM = 0,45479 m² techo / m² sector homogeneizado a uso semi-intensivo y sector 5

90% AM = 0,40931

Coef. Sector: 1,0000

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

0,40931 m² techo uso semiintensivo / m² sector

Uso y tipología	Distribución del techo edificable			Verificación aprovechamiento subjetivo		
	Total	Cesión	AS IP	Cf. uso	AS UTC	
Industrial	66.593	515	66.079	0,75	49.559	121.079 m ²
Total					49.559	0,40931
AS UTC	Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos					
AS IP	Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio					

OTRAS CONDICIONES

Plazo de ejecución: 8 años

La ordenación propuesta es orientativa. En particular los aspectos de la misma que resulten incompatibles con la edificación. El alto grado de consolidación de la edificación ya construida se deberá considerar en la ordenación del Plan Parcial, que deberá ser compatible con la misma. Deberá realizarse un estudio pormenorizado de la edificación consolidada y el estado de sus infraestructuras y servicios. Se podrá autorizar por el Ayuntamiento una reducción de la superficie de Equipamiento de cesión obligatoria si la viabilidad técnica del desarrollo del Plan Parcial lo exige.

Son vinculantes los siguientes aspectos:

- Trazado del vial Sur, Este y Norte con 15 metros de anchura en continuidad con los viales contemplados en los Sectores 6 y 7.

Sector 6

Valdeferrín Este

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del Sector: 59.488m²

Uso global: Industrial.

Zonificación: Industrial (I).

APROVECHAMIENTO OBJETIVO y MODULOS DE RESERVA

Techo máximo edificable:		
I	0,55m ² techo / m ² sector	(32.718m ² techo I)
Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:		
I	0,55m ² parcela / m ² sector	(32.718m ² parcela I)

Cesión de Zonas Verdes:		
	0,10m ² / m ² sector	(5.949m ²)
Cesión de Equipamientos:		
	0,04m ² / m ² sector	(2.380m ²)
Plazas de aparcamiento totales:		
	1 plaza cada 100 m ² de techo industrial	(327 plazas)
Mínimo nº de plazas en la vía pública:		
	1 plaza de cada 4 plazas de aparcamiento	(82 plazas)

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Cesiones y aprovechamiento patrimonializable)

AM = 0,45479 m² techo / m² sector homogeneizado a uso semi-intensivo y sector 5

90% AM = 0,40931

Coef. Sector: 1,0000

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

0,40931 m² techo uso semiintensivo / m² sector

Uso y tipología	Distribución del techo edificable			Verificación aprovechamiento subjetivo		
	Total	Cesión	AS IP	Cf. uso	AS UTC	
Industrial	32.718	253	32.466	0,75	24.349	59.488 m ²
Total					24.349	0,40931

AS UTC Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos

AS IP Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio

OTRAS CONDICIONES

Plazo de ejecución: 8 años. El Plan Parcial.

La ordenación propuesta es orientativa para la redacción del Plan Parcial, que podrá dividir el sector en varios subsectores para su ejecución por fases y contemplará la compatibilidad de la edificación existente. En particular, el límite de la alineación de la zonificación industrial, tiene carácter de máximo, y en el interior del mismo deberá incluirse las cesiones de zonas verdes, los equipamientos y las calles necesarias para acceso a las parcelas según la parcelación que se proponga. La conexión Sur con el Trazado viario de Valdeferrín que atraviesa Suelo Urbano no se carga al sector. Se prevé su ejecución por expropiación a cargo del Ayuntamiento.

Son vinculantes los siguientes aspectos:

- Trazado del vial Este con 25 metros de anchura en continuidad con el vial contemplado en el Sector 7.
- La cesión de Equipamientos se realizará en el límite Sur del Sector, en el encuentro con el Sector 7.

- La cesión de zonas verdes se realizará preferiblemente en el borde con la carretera de Tudela y el viario al Este del Sector, con carácter lineal, formalizando un paseo.

Sector 7

Valdeferrín Sur

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del Sector: 153.603m²

Uso global: Industrial.

Zonificación: Industrial (I).

APROVECHAMIENTO OBJETIVO y MODULOS DE RESERVA

Techo máximo edificable:		
I	0,60m ² techo / m ² sector	(92.162m ² techo I)
Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:		
I	0,60m ² parcela / m ² sector	(92.162m ² parcela I)
Cesión de Zonas Verdes:		
	0,10m ² / m ² sector	(15.360m ²)
Cesión de Equipamientos:		
	0,04m ² / m ² sector	(6.144m ²)
Plazas de aparcamiento totales:		
	1 plaza cada 100 m ² de techo industrial	(922 plazas)
Mínimo nº de plazas en la vía pública:		
	1 plaza de cada 4 plazas de aparcamiento	(230 plazas)

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Cesiones y aprovechamiento patrimonializable)

AM = 0,45479 m² techo / m² sector homogeneizado a uso semi-intensivo y sector 5

90% AM = 0,40931

Coef. Sector: 1,0500

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

0,38982 m² techo uso semiintensivo / m² sector

Uso y tipología	Distribución del techo edificable			Verificación aprovechamiento subjetivo		
	Total	Cesión	AS IP	Cf. uso	AS UTC	
Industrial	92.162	12.325	79.837	0,75	59.878	153.603 m ²
Total					59.878	0,38982
AS UTC	Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos					
AS IP	Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio					

OTRAS CONDICIONES

Plazo de ejecución: 8 años. El Plan Parcial podrá dividir el sector en varios subsectores para su ejecución por fases.

La ordenación propuesta es orientativa para la redacción del Plan Parcial. En particular, el límite de la alineación de la zonificación industrial, tiene carácter de máximo, y en el interior del mismo deberá incluirse las cesiones de zonas verdes, los equipamientos y las calles necesarias para acceso a las parcelas según la parcelación que se proponga.

Son vinculantes los siguientes aspectos:

- Trazado del vial Este con 25 metros de anchura en continuidad con el vial contemplado en el Sector 6.
- La cesión de Equipamientos se realizará en el límite norte del Sector, en el encuentro con el Sector 6
- La cesión de zonas verdes se realizará preferiblemente en el borde con el vial Este definido en la ficha, con carácter lineal, formalizando un paseo. En caso de que esta opción no resulte posible, junto a la zona de equipamientos.

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

INTRODUCCIÓN

El artículo 101 de la Ley Urbanística de Aragón establece los distintos ámbitos en que debe aplicarse el cálculo del Aprovechamiento Medio y la técnica que debe emplearse para hacerlo. En el caso del Plan General de Ejea, son de aplicación los siguientes casos:

- Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.
- Sector en Suelo Urbano.
- Sector en Suelo Urbanizable.
- Conjunto del Suelo Urbanizable Delimitado.

De la definición que la Ley hace del AM y la relación que se establece entre AM y aprovechamiento urbanístico subjetivo susceptible de apropiación privada se deduce que una de las finalidades de la aplicación del AM es la corrección de las desigualdades de aprovechamiento que el Plan inevitablemente tiene que establecer entre unos suelos y otros.

Para su cálculo, se emplean los siguientes coeficientes:

- Coeficiente de ponderación de uso: Refleja las diferencias existentes entre los distintos usos y tipologías en función de las ordenanzas que el Plan les asigna, como condiciones de parcela, de alturas, etc...
- Coeficiente de ponderación de sector. Sólo se emplea en Suelo Urbanizable delimitado (artículo 101.4). Refleja globalmente las diferencias existentes entre los diferentes sectores determinadas por su situación respecto a los Sistemas generales y demás elementos urbanos significativos, las características del suelo y su incidencia en el coste de la urbanización o de la edificación y cualquier otra circunstancia relevante a efectos de detectar las diferencias entre sectores.

FORMA DE CÁLCULO

- **Unidades de ejecución y sectores de suelo urbano.**
 - a) Cálculo del aprovechamiento urbanístico objetivo (AUO): Se homogeneizan los m² construibles de techo de cada uso y tipología incluida en el ámbito mediante la multiplicación por un coeficiente de uso. El resultado son m² construibles de uso y tipología característicos.
 - b) Cálculo del aprovechamiento medio (AM): Se divide el AUO por la superficie del ámbito. El resultado son m² construibles de uso y tipología característicos por m² bruto de sector o Unidad de Ejecución.
 - c) Cálculo del aprovechamiento urbanístico subjetivo (AUS): Indica la superficie construible de uso y tipología característicos que el titular del terreno puede incorporar a su patrimonio. Se calcula como un porcentaje del AM del ámbito en cuestión. El porcentaje puede ser el 100%, el 90% u otro según se indique en la ficha del ámbito que no hay cesiones, que éstas son el 10% u otro valor.
 - d) Para expresar el aprovechamiento urbanístico subjetivo (AUS) en un uso y tipología diferente del característico hay que dividir el valor obtenido en c) entre el coeficiente de uso empleado en a) para cada uso y tipología.

En el caso del AM de las unidades de ejecución y sectores con una única tipología residencial, en las que no procede la comparación entre distintos usos se adopta para ésta tipología única el valor 1,00 y para la reserva de VPO el valor de 0,75 con la finalidad de simplificar el cálculo. Sin embargo cuando esa misma tipología se encuentra en unidades con otras diferentes, se utilizan los coeficientes de ponderación

de usos propios de cada una de ellas, referenciados al uso intensivo, al que se da valor 1,00.

- **Sectores y aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable**

La metodología de cálculo es la misma, pero aplicando en el apartado a) a cada sector un coeficiente de ponderación de las circunstancias urbanísticas que le afectan en relación con los demás, en cumplimiento del art. 101.4 de la Ley Urbanística de Aragón.

En el apartado d) hay que aplicar de nuevo ese coeficiente de ponderación de sector junto con los de uso, para obtener el aprovechamiento urbanístico subjetivo.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

Exclusivamente a efectos del cálculo de los aprovechamientos medios en Suelo Urbano y Urbanizable, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización entre usos y tipologías previstas en el Plan.

- Intensivo y semi-intensivo: **1,00**

Se toman estas tipologías como referencia por ser la zonificación más abundante en la ciudad. Se asigna a ambas el mismo valor porque el tipo de vivienda resultante de viviendas en bloque tiene características muy similares y parecido nivel de demanda y aceptación.

- Intensivo y semi-intensivo VPO: **0,75**

La vivienda VPO, tiene un margen de rentabilidad menor. Su precio de venta está fijado por ley y es muy inferior al de la vivienda libre. Para esta tipología, el precio medio es de 130.000 pts/m², frente a las 100.000 del módulo de la VPO.

El coste de la construcción es también menor que en la vivienda libre (En Ejea 70.000 pts/m² de media para la libre y 60.000 pts/m² para la VPO), ésta disminución no compensa la diferencia existente en precios de venta, como sucede en general en todas partes.

Sin embargo, como se deduce por los valores medios expuestos, en Ejea la vivienda libre no alcanza valores muy altos, por lo que el coeficiente de ponderación medio en toda la ciudad debe estar en torno al 75%. Esta proporción es válida también para el resto de tipologías de existentes en la ciudad, en las que la proporción entre precios es similar.

- Casco histórico **0,90**

- Casco histórico VPO **0,675**

Se trata de una tipología con menor demanda, principalmente por las condiciones de iluminación. Se estima en torno al 90% de la vivienda intensiva. En el caso de la VPO, se obtiene el siguiente coeficiente: $0,90 \times 75\% = 0,675$

- Extensivo y vivienda pareada: **1,20**

- Extensivo y vivienda pareada VPO: **0,90**

Esta tipología tiene una demanda e interés para los compradores mucho mayor que los pisos de viviendas en bloque, porque permite disponer de una parcela propia en entornos urbanos de menor densidad, con un tipo de vida más tranquilo. Su valor de venta en los casos de vivienda libre oscila entre las 140.000 y las 160.000 pts/m² y el coste de construcción de unas 90.000 pts/m². Se estima en función de estos valores y la experiencia de técnicos y promotores de la ciudad que han sido consultados, un

coeficiente de ponderación de uso de 1,20. En el caso de la VPO, se obtiene el siguiente coeficiente: $1,20 \times 75\% = 0,90$

- Unifamiliar: **1,10**
- Unifamiliar VPO: **0,825**

Esta tipología, que antes se denominaba agrícola, tiene una demanda para los compradores intermedia entre los pisos de viviendas en bloque y la vivienda unifamiliar extensiva, porque permite disponer de parcela propia, pero su tamaño de parcela es algo menor, que supone más dificultades para ejecutar retranqueos laterales y en conjunto le da a la tipología un interés ligeramente menor. Se estima en función un coeficiente de ponderación de uso de 1,10. En el caso de la VPO, se obtiene el siguiente coeficiente: $1,10 \times 75\% = 0,825$

- Industrial: **0,75**
- Servicios: **0,85**

El uso industrial y de servicios es necesario y demandado en estos momentos en el Municipio. Sin embargo, su rentabilidad es menor que la zonificación residencial intensiva, por lo que sus coeficientes de ponderación deben ser inferiores a la unidad. Sus características son bastante similares, porque las parcelas de uso industrial permiten como usos compatibles todos los permitidos en los de servicios, sin embargo el tipo de ordenación de servicios es algo más demandada, porque tiene un mejor frente de fachada y está ubicada en zonas con mayor interés comercial.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE SECTORES

Los coeficientes de sector sólo se utilizan para el cálculo del aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable Delimitado. En los sectores de Suelo Urbano no son necesarios coeficientes de ponderación, porque la técnica de cálculo del Aprovechamiento Medio propuesta en la Ley Urbanística de Aragón no establece comparaciones entre los sectores de Suelo Urbano.

SECTOR	Coef. sector
S1 Huerta de Luchán 1	0,8600
S2 Huerta de Luchán 2	0,8400
S3 Ctra Tauste 1	0,9000
S4 Ctra Tauste 2	1,0000
S5 Cooperativa	1,0000
S6 Valdeferrín Este	1,0000
S7 Valdeferrín Sur	1,0500

Justificación: La incidencia de las características de los suelos en el coste de la urbanización de los sectores es la misma en todos ellos, porque sus condiciones topográficas son muy similares y también son análogas las condiciones geotécnicas, de accesibilidad, etc.

El conexionado de los nuevos sectores a las infraestructuras de saneamiento y depuración tiene también un coste similar.

Sin embargo los sectores s1 y s2 tienen una superficie de viales y zonas verdes a urbanizar del orden del 4 al 6% mayor que los sectores industriales s4, s5 y s6 que se toman como referencia. En el caso del sector s7 la superficie de urbanización es un 5% menor. Además el coste de urbanización de los sectores residenciales s1, s2 y s3 es superior al de los suelos industriales porque los costes de algunos de los elementos de acabado son superiores y el tamaño de la parcela media es más pequeño, lo que

exige una mayor ramificación de las redes. Esta diferencia se ha estimado en un incremento del 10% de los costes totales.

El sector 3 se ha incluido en este grupo de sectores residenciales a pesar de tener carácter mixto porque las condiciones de diseño propuestas, el trazado de calles y la existencia significativa en él del uso residencial así lo aconsejan.

SECTOR	Sup vial	Sup. ZV	Total	Dif. con S4	Sectores Resid.	Dif. Total	COEF. SECTOR
S1 Huerta de Luchán 1	33,00%	12,00%	45,00%	4,00%	10,00%	14,00%	0,8600
S2 Huerta de Luchán 2	32,00%	15,00%	47,00%	6,00%	10,00%	16,00%	0,8400
S3 Ctra Tauste 1	30,59%	10,41%	41,00%	0,00%	10,00%	10,00%	0,9000
S4 Ctra Tauste 2	31,00%	10,00%	41,00%	0,00%		0,00%	1,0000
S5 Cooperativa	31,00%	10,00%	41,00%	0,00%		0,00%	1,0000
S6 Valdeferrín Este	31,00%	10,00%	41,00%	0,00%		0,00%	1,0000
S7 Valdeferrín Sur	26,00%	10,00%	36,00%	-5,00%		-5,00%	1,0500

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE: CÁLCULO APROVECHAMIENTO MEDIO

Sector		Techo construible	Coef. uso	AUO
S1	Extensivo	43.432	1,20	52.118
Huerta de Luchán 1	Extensivo VPO	10.858	0,9	9.772
	Total			61.891
	Superficie del Sector:	126.550 m2		
	A.M SECTOR en U y T caract.	0,48906		

Sector		Techo construible	Coef. uso	AUO
S2	Extensivo	20.842	1,20	25.010
Huerta de Luchán 2	Extensivo VPO	5.210	0,9	4.689
	Total			29.700
	Superficie del Sector:	47.368 m2		
	A.M SECTOR en U y T caract.	0,627		

Sector		Techo construible	Coef. uso	AUO
S3	Extensivo	14.648	1,20	17.577
Ctra Tauste 1	Extensivo VPO	3.662	0,90	3.296
	Semi-intensivo	27.830	1,00	27.830
	Semi-intensivo VPO	6.958	0,75	5.218
	Servicios	26.632	0,85	22.637
	Industrial	26.632	0,75	19.974
	Total			96.532
	Superficie del Sector:	166.449 m2		
	A.M SECTOR en U y T caract.	0,57995		

Sector		Techo construible	Coef. uso	AUO
S4	Industrial	69.441	0,75	52.081
Ctra Tauste 2	Total			52.081
	Superficie del Sector:	126.256 m2		
	A.M SECTOR en U y T caract.	0,4125		

Sector		Techo construible	Coef. uso	AUO
S5	Industrial	66.593	0,75	49.945
Virgen de la Oliva	Total			49.945
	Superficie del Sector:	121.079 m2		
	A.M SECTOR en U y T caract.	0,4125		

Sector		Techo construible	Coef. uso	AUO
S6	Industrial	32.718	0,75	24.539
Valdeferrín Este	Total			24.539
	Superficie del Sector:	59.488 m2		
	A.M SECTOR en U y T caract.	0,4125		

Sector		Techo construible	Coef. uso	AUO
S7	Industrial	92.162	0,75	69.121
Valdeferrín Sur	Total			69.121
	Superficie del Sector:	153.603 m2		
	A.M SECTOR en U y T caract.	0,45		

AUO Aprovechamiento urbanístico objetivo
U y T caract: Semi-intensivo (Coef. 1,00)

SUELO URBANIZABLE: CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

Sector		Techo construible	Coef. uso	AUO	Coef. sector	AUO PS
S1	Extensivo	43.432	1,20	52.118		
Huerta de Luchán 1	Extensivo VPO	10.858	0,9	9.772		
	126.550 m2 Total			61.891	0,8600	53.226
S2	Extensivo	20.842	1,20	25.010		
Huerta de Luchán 2	Extensivo VPO	5.210	0,9	4.689		
	47.368 m2 Total			29.700	0,8400	24.948
S3						
Ctra Tauste 1	Extensivo	14.648	1,20	17.577		
	166.449 m2 Extensivo VPO	3.662	0,90	3.296		
	Semi-intensivo	27.830	1,00	27.830		
	Semi-intensivo VPO	6.958	0,75	5.218		
	Servicios	26.632	0,85	22.637		
	Industrial	26.632	0,75	19.974		
	Total			96.532	0,9000	86.879
S4						
Ctra Tauste 2	Industrial	69.441	0,75	52.081		
	126.256 m2 Total			52.081	1,0000	52.081
S5						
Virgen de la Oliva	Industrial	66.593	0,75	49.945		
	121.079 m2 Total			49.945	1,0000	49.945
S6						
Valdeferrín Este	Industrial	32.718	0,75	24.539		
	59.488 m2 Total			24.539	1,0000	24.539
S7						
Valdeferrín Sur	Industrial	92.162	0,75	69.121		
	153.603 m2 Total			69.121	1,0500	72.577
TOTAL						
Superficie total		800.793 m2				364.194

AUO Aprovechamiento urbanístico objetivo

AUO PS Aprovechamiento urbanístico objetivo ponderado de sector

AM = 364.194 / 800.793 =

= **0,45479** m2 techo / m2 sector homogeneizado a uso semi-intensivo y sector 5.