

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DEL PGOU DE EJE DE LOS CABALLEROS



I. MEMORIA

- I) **Introducción**
- II) **Memoria Justificativa**
 - 1. Justificación legal de la oportunidad y conveniencia de la formulación por iniciativa de este Plan Parcial
 - 2. Justificación de la adecuación del Plan Parcial al vigente PGOU de Ejea de los Caballeros
 - 3. Justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos residenciales y productivos
- III) **Memoria Informativa**
 - 1. Ámbito del Plan Parcial y su entorno urbano
 - 2. Características naturales del suelo; Topografía, Hidrología y Geotecnia
 - 3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
 - 4. Estructura de la propiedad del suelo
 - 5. Determinaciones y previsiones del vigente PGOU de Ejea de los Caballeros referidas al Sector 3
- IV) **Memoria de Ordenación**
 - 1. Objetivos y criterios de la ordenación y del diseño urbano
 - 2. Integración de la ordenación propuesta con el espacio colindante
 - 3. Trazado y características de la red viaria
 - 4. Infraestructuras y servicios
 - 5. Condiciones urbanísticas
 - 6. Síntesis cuantitativa de la memoria
 - 7. Gestión urbanística: Delimitación de la unidad de ejecución y sistema de actuación

II. **NORMAS URBANÍSTICAS**

- I) **Normativa específica**
 - CAPÍTULO I Determinaciones generales
 - CAPÍTULO II Régimen del uso residencial
 - CAPÍTULO III Régimen de los usos no residenciales
 - CAPÍTULO IV Sistema local de equipamientos públicos
 - CAPÍTULO V Sistema local de zonas verdes
 - CAPÍTULO VI Ejecución de las obras de urbanización

III. **PLAN DE ETAPAS**

- I) **Objeto**
- II) **Etapas**

IV. **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

V. **ANEXOS**

- A) Medidas medioambientales
- B) Estudio de movilidad
- C) Complimentación de normativa de ruidos
- D) Complimentación de normativa de incendios
- E) Complimentación de normativa de eliminación de barreras arquitectónicas
- F) Estudio de riesgos y geotecnia
- G) Estudio de impacto económico de la actuación en la hacienda pública
- H) Reportaje fotográfico

VI. RELACIÓN DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

A) INFORMACIÓN

- I-01. Situación
- I-02. Emplazamiento
- I-03. Topográfico
- I-04. Parcelario
- I-05. Red existente de saneamiento
- I-06. Red existente de abastecimiento
- I-07. Red existente de electricidad
- I-08. Red existente de gas
- I-09. Red existente de telecomunicaciones

B) ORDENACIÓN

- O-01. Estructura General. Imagen orientativa. Cotas
- O-02. Superposición sobre topográfico. Rasantes
- O-03. Zonificación
- O-04. Sistemas locales
- O-05. Plan de etapas
- O-06. Red viaria
- O-07. Áreas de movimiento
- O-08. Secciones tipo calles
- O-09. Perfiles longitudinales
- O-10. Red de pluviales
- O-11. Red de saneamiento
- O-12. Red de abastecimiento
- O-13. Red de baja tensión, media tensión y alumbrado
- O-14. Red de aguas
- O-15. Red de telecomunicaciones

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DEL PGOU DE EJEJA DE LOS CABALLEROS

I. MEMORIA

1) INTRODUCCION:

El presente Plan Parcial del Sector 3 de Suelo Urbanizable Delimitado del PGOU de Ejeja de los Caballeros, se formula como planeamiento de desarrollo para establecer la ordenación urbanística de detalle de dicho Sector, que se delimitó en el vigente PGOU de Ejeja de los Caballeros aprobado definitivamente con fecha 19 de julio del 2000. El PGOU contiene una ficha específica del Sector 3 que establece las condiciones básicas para su desarrollo de aprovechamiento y módulos de reserva, así como los aspectos vinculantes de ordenación, considerando que la ordenación contenida en el PGOU es meramente orientativa, sin perjuicio de la ordenación definitiva que finalmente se contenga en el Plan Parcial.

Este Plan Parcial es de iniciativa pública municipal dado que la totalidad de la superficie de suelo del Sector es de titularidad pública, y se considera adecuado promover su desarrollo en el actual contexto de crisis económica, precisamente como elemento dinamizador del municipio con la ubicación del equipamiento comarcal del Recinto Ferial, y considerando los usos mixtos de la misma, ya que la mitad de la superficie edificable se destina a usos productivos de servicios, lo que redundaría en su objetivo de fomento del desarrollo económico del municipio, y asimismo, se dota al municipio de una importante reserva de suelo para VPA, facilitando el crecimiento por la parte Sur de la Ciudad conforme a los criterios del PGOU.

De conformidad con el artículo 51 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el Plan Parcial es el instrumento urbanístico adecuado para establecer la ordenación detallada de un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, lo que justifica la formulación de este Plan Parcial que contiene la ordenación pormenorizada del Sector 3, conforme a las condiciones urbanísticas básicas de aprovechamiento y ordenación, establecidas en la ficha del PGOU de dicho ámbito para su desarrollo.

Este Plan Parcial a los efectos de su contenido y regulación legal, tiene en cuenta lo previsto al respecto en el artículo 76 de las Normas Urbanísticas Específicas del PGOU de Ejeja de los Caballeros, así como los artículos 51 a 55 de la Ley 3/2009, y el Título II del Decreto 52/2002 (Reglamento de Planeamiento), en los artículos que no se encuentren expresamente derogados por la Disposición Derogatoria Primera o la Disposición Derogatoria Segunda por incompatibilidad CON la Ley 3/2009.

Por último, debe considerarse que el presente Plan Parcial es de iniciativa municipal y se formula de oficio, por lo que la tramitación administrativa para proceder a su aprobación definitiva se regula en el artículo 57 de la Ley 3/2009.

II) MEMORIA JUSTIFICATIVA:

1.- Justificación legal de la oportunidad y conveniencia de la formulación por iniciativa municipal de este Plan Parcial:

A los efectos de poder proceder a la ejecución del desarrollo urbanístico del Sector 3 de Suelo Urbanizable Delimitado, conforme a la normativa urbanística aplicable y las previsiones del PGOU, se formula el presente Plan Parcial que contiene la ordenación detallada y completa de dicho Sector 3, que fue delimitado en el vigente PGOU, que a su vez determinó las específicas condiciones básicas de aprovechamiento urbanístico y ordenación para su desarrollo.

Con objeto de cumplir su finalidad jurídico-urbanística en este Plan Parcial se procede a la asignación de usos, intensidades y tipologías edificatorias conforme a la zonificación propuesta, estableciendo las condiciones pormenorizadas para su desarrollo, considerando las condiciones básicas vinculantes de aprovechamiento y ordenación que se contienen en la ficha del Sector 3 del PGOU de Ejea de los Caballeros.

Este Plan Parcial contiene en sus apartados escritos y gráficos las siguientes determinaciones exigidas en el artículo 52 de la Ley 3 /2009 y artículo 69 del Decreto 52/2002:

- Delimitación exacta del Sector
- Asignación y ponderación de usos pormenorizados, intensidades y tipologías edificatorias conforme a la zonificación propuesta, con su regulación pormenorizada en sus específicas normas urbanísticas.
- Establecimiento de las reservas de terrenos para el sistema local de espacios libres, viarios, equipamientos y vivienda protegida.
- Trazado y características de las redes de comunicaciones, servicios y redes de suministro, así como la conexión con los sistemas generales de comunicaciones.
- Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- Establecimiento de plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y edificación
- Reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Sistema de actuación y delimitación de unidad de ejecución.

La titularidad pública de la totalidad de los suelos del Sector 3, y la necesidad actual de promover el desarrollo de este Sector, como actuación de fomento de la actividad económica en Ejea de los Caballeros en el actual contexto de crisis económica, conlleva que se formule por iniciativa municipal el presente Plan Parcial

Asimismo los aspectos de conveniencia y oportunidad de este Plan Parcial para el desarrollo del Sector 3, se ven reforzados por las propias previsiones del PGOU, que dentro de sus operaciones estratégicas estructurantes contempla la zona residencial "Puerta de Ejea" para configurar la entrada sur la ciudad, con un tratamiento urbano de la Carretera de Tauste para su integración en la trama urbana, tras haber entrado en funcionamiento la variante de la Carretera A-127, que discurre al Oeste de la Carretera actual, y a tal efecto es el momento oportuno para el desarrollo del Sector 3 de usos mixtos residenciales y de servicios, para su desarrollo residencial en la parte norte del Sector más próxima a las unidades de ejecución residenciales de suelo urbano no consolidado junto al Barrio de La Llana, y en su parte sur los usos de servicios que van a facilitar el futuro desarrollo de dichos usos terciarios en el Polígono de Servicios de la Carretera de Tauste, previsto también en el PGOU como operación estratégica estructurante, que deberá servir para la dinamización económica del municipio.

La actuación urbanística prevista en este Plan Parcial va a permitir dotar al municipio de una amplia reserva de suelo dotacional, consolidando la margen Este de la Carretera de Tauste como área de equipamientos locales y comarcales, en cumplimiento de las propuesta de actuación en cuanto a equipamientos que contiene la Memoria del PGOU, y utilizando dichos equipamientos previstos en este Plan Parcial con capacidad estructurante, como estrategia de crecimiento de la ciudad que dinamizan dicho crecimiento hacia una determinada Area, conforme al modelo de desarrollo urbano del PGOU. En este sentido, destaca la ubicación en el Sector 3 del equipamiento del Recinto Ferial, que se prevé en el PGOU como un equipamiento del terciario superior de liderazgo comarcal, capaz de inducir desarrollo económico y de generar empleo, lo que es una justificación fundamental en el momento actual de los intereses públicos

concurrentes para la formulación de este Plan, y debe servir como elemento dinamizador de los suelos de servicios terciarios previstos en este Plan Parcial, así como para los desarrollos terciarios colindantes previsto en el PGOU en la Carretera de Tauste.

Por último, la oportunidad del desarrollo urbanístico previsto en este Plan Parcial desde la perspectiva de los intereses públicos y sociales concurrentes, viene también determinada por la obtención en la zona residencial de suelos para la construcción de 219 viviendas de VPA, así como las viviendas que puedan construirse en la reserva dotacional prevista para el sistema autonómico de vivienda social en alquiler.

2.- Justificación de la adecuación del Plan Parcial al vigente PGOU de Ejea de los Caballeros y a la normativa urbanística aplicable:

El presente Plan Parcial del Sector 3 de Suelo Urbanizable Delimitado del PGOU de Ejea de los Caballeros se adecua a las condiciones de techo máximo edificable, número máximo de viviendas y aprovechamiento urbanístico, así como a los aspectos vinculantes de la ordenación, que se contienen en la ficha del Sector 3 de los Anexos de las Normas Urbanísticas Específicas del PGOU, y se da cumplimiento a la previsión de la ubicación en el Sector del equipamiento de carácter comarcal que es el Recinto Ferial. En dicha ficha del Sector 3 se contempla el desarrollo de dicho ámbito mediante la formulación de un Plan Parcial, y se señala que la ordenación gráfica propuesta del Sector que contiene el PGOU, es meramente orientativa para la redacción del Plan Parcial, y en este sentido se tiene en consideración la zonificación propuesta en el PGOU, adecuándose la ordenación detallada del ámbito contenida de este Plan Parcial, a las circunstancias objetivas existentes y a los intereses públicos concurrentes actuales.

Los cambios introducidos en la ordenación detallada del Sector 3 en este Plan Parcial, respecto a la ordenación orientativa propuesta en el Plan General, vienen motivados, dado que se trata de un planeamiento de desarrollo de iniciativa municipal que afecta a suelos públicos, por la intención de satisfacer en mayor medida los intereses públicos concurrentes, e incrementar la calidad del diseño urbano del Sector, por lo que se van a aumentar respecto a lo previsto en el PGOU las cesiones de espacios libres para zonas verdes, de equipamientos públicos y de viarios (se ensanchan viales para mejorar la accesibilidad y calidad del diseño), así como se incrementa sustancialmente la reserva de Vivienda Protegida en la edificabilidad residencial.

El incremento de los suelos de cesión y de reserva de VPA respecto a lo previsto en el PGOU para el Sector 3, conlleva una reducción de la superficie de suelo con aprovechamiento, por lo que para garantizar la viabilidad económica de la actuación urbanística propuesta, dentro de las tipologías edificatorias previstas por el PGOU en el Plan Parcial, se opta por las más intensivas en cuanto a edificabilidad por parcela neta, es decir, la tipología semiintensiva en residencial (más adecuada para la construcción de VPA), y la tipología de servicios en los usos no residenciales.

En cualquier caso, la ordenación detallada del Sector 3 contenida en este Plan Parcial considera las tipologías previstas para dicho Sector en el PGOU, incrementando los módulos de reserva de cesión y de VPA, sin afectar al techo máximo edificable, al número máximo de viviendas y al aprovechamiento medio subjetivo, y respetándose las condiciones vinculantes de ordenación establecidas por el PGOU. Asimismo, se recoge en el Plan Parcial la conservación del edificio público existente en el Sector 3 que se ubica en una parcela destinada a equipamiento público, para que no le origine ninguna afección la ordenación prevista en el Plan Parcial, y se potencia su conservación y puesta en valor.

El artículo 51 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, permite expresamente a los Planes Parciales modificar la ordenación detallada de Sectores que pudiera establecerse en el PGOU, con el límite de la ordenación estructural y los criterios generales que se contengan en el PGOU, sin que en el presente caso el Plan Parcial del Sector 3 afecte a la ordenación estructural, ni a los criterios generales para su desarrollo establecidos en el PGOU, redundando las variaciones introducidas a favor de los intereses públicos y de la mejora de la funcionalidad del Sector y de la ordenación de su entorno.

Asimismo, mediante el presente Plan Parcial se dará cumplimiento a los deberes legales de los promotores de actuaciones de urbanización en suelo urbanizable delimitado, que conforme al artículo 24 de la Ley 3/2009, son los siguientes:

- Promover su transformación, financiarla, y en su caso ejecutarla de conformidad con la normativa y el planeamiento.
- Proceder a la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística antes del inicio de su ejecución material.
- Costear y ejecutar las obras de urbanización previstas en los plazos fijados por el planeamiento.
- Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas.
- Ceder gratuitamente al municipio el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme a la ley y al planeamiento aplicable.

El presente Plan Parcial cumple las condiciones de edificabilidad y densidad previstas en el artículo 53 de la Ley 3/2009, y respecto a los módulos de reserva se da cumplimiento holgado no solamente a los previstos en el PGOU sino también a los que se establecen en el artículo 54

de la Ley 3/2009, y de igual modo, a la reserva legal de terrenos para Vivienda Protegida prevista en el artículo 5 de la Ley 24/2003, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

En el presente Plan Parcial de conformidad con lo previsto en el artículo 137.1 de la Ley 3/2009, se excluye del cómputo de aprovechamiento, y en consecuencia no genera edificabilidad, la superficie de dominio y uso público correspondiente al tramo de la Carretera de Tauste que se incluye en el Sector 3.

Por último, el contenido formal del presente Plan Parcial se adecua a lo previsto en el artículo 55 de la Ley 3/2009, referido al contenido de los Planes Parciales:

- Memoria.
- Planos de información, ordenación y proyecto, incluidos los mapas detallados de riesgos.
- Catálogo.
- Normas Urbanísticas
- Plan de Etapas.
- Estudio económico financiero de los costes de urbanización e implantación de servicios, analizando el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, afectadas por la implantación y mantenimiento de la infraestructura y la prestación de los servicios resultantes.

3.- Justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos residenciales y productivos

Recientemente el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros procedió a la aprobación del Plan Parcial, Proyecto de reparcelación y Proyecto de Urbanización del Sector 1. Este sector es el único que en la actualidad se

encuentra desarrollado y es en su totalidad de titularidad privada. Es un sector de 282 viviendas que cierra la ciudad por su lado Este integrando y centrando la posición del Paseo de la Constitución y los equipamientos que se apoyan en el con respecto al resto del núcleo urbano.

El sector 3 supone el cierre del núcleo urbano por el lado Sur. Es un sector clave para la centralización del barrio de La Llana puesto que a

pesar de que seguiría estando en una cota superior, la posición con respecto al

centro del núcleo mejoraría. Además, este sector 3 es clave para la concatenación y unión respetuosa de los espacios residenciales con los espacios industriales existentes en la entrada del municipio. Por último este sector va a ser definitivo para el proyecto municipal Ciudad del Agua que en la actualidad se está desarrollando con varias obras. En este sector se ubicará el recinto ferial así como diversos y múltiples equipamientos que se irán ejecutando conforme las necesidades.

La zona sur de usos productivos dividida en dos zonas a cada lado de la carretera supone además un nexo de unión y un punto de arranque de los posibles desarrollos futuros de usos de servicios e industriales puesto que el Plan General ya recoge la expansión en esa dirección a través del Sector 4.

III) MEMORIA INFORMATIVA

1.- Ámbito del Plan Parcial y su entorno urbano

11.- Situación

Los terrenos afectados por este Plan Parcial están situados al Sur del núcleo urbano de Ejea; está enmarcado al Norte por el barrio consolidado de La Llana. Por el Este, lo delimita la antigua línea de ferrocarril Sádaba-Gallur. Al Oeste por el Plan Especial Parque de Boalares-El Gancho y al Sur con zona de viviendas unifamiliares propiedad del Servicio Provincial de Carreteras del Gobierno de Aragón, por el Sector 4 todavía sin desarrollar y por el Cementerio de Ejea. El Sector está dividido en dos partes por la carretera A- 127 en su entrada al núcleo urbano de Ejea.

1.2.- Superficie

La superficie del ámbito del Plan Parcial asciende al total de 166.449 m².

2.- Características naturales del suelo; Topografía, Hidrología y Geotecnia

2.1.- 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 Noroeste-Sureste, es decir, las zonas más bajas son las más próximas al río y las más altas las más cercanas al núcleo urbano.

2.2.- Hidrogeología

Marco geológico

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 Molliceno 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 Luesia 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:

Según los Estudios Geotécnicos realizados el terreno que nos ocupa tiene un perfil compuesto por

Los trabajos de campo realizados muestran que los terrenos estudiados se asientan sobre rellenos de valle de tipo aluvial-coluvial formados por arcillas limosas de color marrón que localmente pasan a arenas con cantos.

Los niveles de arcillas limosas presentan una baja permeabilidad estimada en $K_s < 10^{-5}$ cm/s. Se ha detectado el nivel freático en los sondeos realizados a 3,50 metros de profundidad media.

2.3.- Sismicidad

De acuerdo con la Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSE-02), y en concreto con el mapa de peligrosidad sísmica que en ella figura, el área estudiada presenta una aceleración sísmica básica inferior a 0,04g

a, < 0,04g.

Según lo especificado, la Norma será de aplicación optativa en los siguientes casos:

- En las construcciones de moderada importancia.
- En las edificaciones de importancia normal o especial cuando la aceleración sísmica básica a_b sea inferior a 0,04 g, siendo g la aceleración de la gravedad.
- En las construcciones de importancia normal con pórticos bien arriostrados entre si en todas las direcciones cuando la aceleración sísmica básica a_b sea inferior a 0,08 g. No obstante la Norma será de aplicación en los edificios de más de siete plantas si la aceleración sísmica de cálculo a; es igual o mayor de 0,08 g.

Para el resto de casos, queda implícita la obligatoriedad de aplicar la Norma.

3.- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

3.1.- Uso actual

Los terrenos que abarca el Sector 3 han sido tradicionalmente campos de cultivo, si bien, hace años fueron objeto de cesión por parte del Ayuntamiento a Patrimonio del Estado para la creación de un Centro Agronómico. Esta experiencia se desarrolló pero hace más de treinta años se dejaron de cultivar y han estado en barbecho todo este tiempo.

3.2.- Edificaciones existentes

Las edificaciones existentes son únicamente tres. Una de ellas se trata de un edificio que sirvió como Centro Agronómico y que en la actualidad es sede de la Comunidad General de Regantes de Bardenas. La otra edificación es un edificio agrícola que ha servido de sede de la Asociación de Defensa Sanitaria nº2 de Ejea de los Caballeros. El traslado de esta asociación a sus nuevas oficinas se producirá en dos meses y entonces se procederá al derribo de la edificación por encontrarse fuera de ordenación y ser de propiedad municipal. La tercera es una parte de un grupo de viviendas propiedad del Gobierno de Aragón (Servicio provincial de carreteras). Por último nombrar un centro meteorológico ubicado en la zona Oeste del Sector. Este Centro meteorológico consta de un anemómetro, una caseta de mediciones y otros aparatos de poca envergadura. En la ordenación se ubica en la parcela destinada a vivienda de alquiler. En el momento de la edificación, se procederá a su traslado. Mientras, puede seguir ubicado en la parcela dado que no produce ninguna interferencia con la ordenación.

3.3.- Vegetación

Aparte de los árboles ubicados en el entorno del edificio de la Comunidad General de Regantes de Bardenas que son mayoritariamente pinos plataneros y acacias plantados todos ellos en hileras que no siguen ningún criterio urbanístico y los cañizales de las acequias, solo existen tamarices muy dispersas en el entorno.

3.4.- Infraestructuras existentes

3.4.1 - Abastecimiento de agua potable

El Sector 3 es atravesado de Norte a Sur por la carretera A-127 de Tauste a Ejea. A lo largo del trazado de dicha carretera existe una tubería de abastecimiento de agua potable de diámetro 80 mm de Uralita. Esta tubería está conectada al Norte, en el cruce de la carretera A-127 con el Camino de Castejón, con la red municipal.

Por el Camino de Castejón discurre un ramal municipal de agua potable de fundición dúctil de diámetro 200 mm. Desde el extremo Este del Camino de Castejón y hacia el Sur está prevista la construcción de un nuevo vial que preste servicio al nuevo Museo ubicado al Este del Sector 3. A lo largo de este nuevo vial del Museo está prevista una tubería de distribución de agua potable de fundición dúctil de diámetro 150 mm.

En el extremo Sur de la carretera A-127, frente a la parcela de Obras Públicas la tubería de diámetro 80 mm existente conecta a una tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro que cruza la glorieta existente que es reciente construcción. Al Sur de la glorieta y una vez fuera del ámbito del Sector 3, la tubería de 150 mm de fundición conecta de nuevo con la tubería de diámetro 80 mm que sigue su trazado hacia el Sur.

3.4.2 - Saneamiento

A lo largo del trazado de la carretera A-127 discurre un colector de saneamiento de diámetro 30 cm de hormigón en masa. Este colector procede del Sur recogiendo los caudales del cementerio y de la parcela de Obras Públicas que se sitúan fuera del ámbito del Sector 3. Por los datos topográficos de que se dispone y mediciones realizadas in situ en los pozos de registro existentes parece que este colector existente va en contra pendiente.

Al Norte del ámbito del Sector 3, en el cruce de la carretera A-127 y el Camino de Castejón, existe un colector municipal de aguas residuales constituido por un ovoide de dimensiones 50x100 cm que procede del Camino de Castejón. Este ovoide discurre por la carretera A-127 y se dirige hacia el río donde existe un bombeo y un aliviadero. Desde el aliviadero,

que desemboca en el río Arba de Biel, comienza un emisario de aguas que discurre junto a la ribera del río y que conduce los caudales hasta la depuradora de aguas residuales de la población.

Como se ha indicado en puntos anteriores, al Este del Sector 3 se está llevando a cabo la obra del Museo Acuagraria y su vial de acceso. De forma provisional, las aguas residuales que se generen en el Museo se bombearán hasta el colector existente en el Camino de Castejón.

3.4.3. - Alumbrado público

Existe una infraestructura de red de Alumbrado Público el interior del sector, cuyo discurrir se produce en paralelo a la Carretera A-127 y que se extiende hasta la rotonda que intercepta la Carretera A-127. El origen de la energía eléctrica se encuentra en la Calle Camino Castejón, (Ver apartado de Planos).

Esta infraestructura no estaría preparada para soportar el desarrollo, ni tan siquiera de forma parcial de la unidad que nos ocupa, debiendo proceder a la realización de una nueva infraestructura que partiría de cualquiera de los centros de Transformación que serán instalados en el sector para la alimentación eléctrica del mismo.

3.4.4. - Electricidad

A nivel de Baja Tensión destacar una infraestructura que se encuentra instalada y que dificultaría el desarrollo de la urbanización que nos ocupa. Se trata de la Línea Eléctrica en Baja Tensión que parte desde el Centro de Transformación Nº 268, denominado C.T. " C.H.E. " , y que alimenta a las instalaciones de la Comunidad General de Regantes del Canal de Las Bardenas.

Al margen de la citada infraestructura no existen otras de esta naturaleza dentro del Sector Nº 3 del citado P.G.O.U.

A nivel de Media Tensión , destacar que existen dos infraestructuras que se encuentran instaladas en el interior del sector y que són :

1º) Línea Aérea de media tensión (Un único Vano de 50 metros aproximados de longitud), que alimenta a un Centro de Transformación del tipo " Capilla " , mencionado en el apartado anterior, con Nº 268 y perteneciente a Confederación Hidrográfica del Ebro.

2º) Línea Aérea de media tensión (Dos vanos con una longitud aproximada total entre ambos de 200 metros), que alimenta a un Centro de Transformación del tipo " Capilla " , con Nº 251 y perteneciente a D.G.A. (sección Carreteras), y denominado C.T. " Los Camineros " .

Todas las infraestructuras mencionadas anteriormente a nivel de B.T. y M.T. son solventadas con el nuevo planeamiento manteniendo los puntos de consumo, pero alimentándolos desde las nuevas infraestructuras a realizar, debiendo proceder a la eliminación de las instalaciones descritas.

3.4.5. - Telecomunicaciones

No existe ninguna infraestructura de red telefónica en el interior del sector, pero existe posibilidad de conexión a la red TELEFONICA a lo largo de varios puntos en la Calle Camino de Castejón.

3.4.6. - Gas

No existe ninguna infraestructura de gas en el interior del sector, pero existe posibilidad de conexión a la red de GAS ARAGÓN en la Calle Noroeste a 250 metros aproximados del comienzo de la urbanización.

4.- Estructura de la propiedad del suelo

La totalidad de las parcelas que conforman el Sector 3 del PGOU de Ejea, son de titularidad pública, ya que pertenecen a la Administración del Estado, la Diputación General de Aragón, y el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

La mayor parte de los suelos del Sector 3 pertenecen a patrimonio del Estado (Ministerio de Economía y Hacienda), resultando adscrita a la Confederación Hidrográfica del Ebro una de sus parcelas que ocupa el edificio de la Comunidad de Regantes de Bardenas.

Respecto a la titularidad de la D.G.A. se corresponde con el tramo incluido en el Sector de la Carretera Tauste (Carretera A-127), que no genera aprovechamiento, y la otra parcela de su titularidad, incluida en parte, está ocupada por las denominadas viviendas de "Los Camineros".

La relación de parcelas catastrales existentes es la siguiente (se corresponde con la numeración del plano parcelario de información I-04):

- Parcela nº 1 (incluida parte):
Referencia catastral: 3647003XM5634F0001PO.
Titular: Patrimonio del Estado.

- Parcela nº 2 (incluida parte):
Referencia catastral: 50095A0180145600000J.
Titular: Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

- Parcela nº 3 (incluida parte):

Referencia catastral: 3239012XM5633G0001WQ.

Titular: Patrimonio del Estado.

▪ Parcela nº 4 (incluida parte):

Carretera A-127.

Titular: Diputación General de Aragón.

▪ Parcela nº 5 (incluida parte):

Referencia catastral: 3440007XM5633E0001RY.

Titular: Patrimonio del Estado

▪ Parcela nº 6 (incluida parte):

Referencia catastral: 3440002XM5634A0001TP.

Titular: Patrimonio del Estado

▪ Parcela nº 7 (incluida parte):

Referencia catastral: 3440001XM5634C0001LT.

Titular: Diputación General de Aragón.

▪ Parcela nº 8 (incluida parte):

Referencia catastral: 3647002XM5634F0001QO.

Titular: Patrimonio del Estado

▪ Parcela nº 9 :

Accesos.

Titular: Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

▪ Parcela nº 10:

Referencia catastral: 3645001XM5634D0001TF.

Titular: Patrimonio del Estado

▪ Parcela nº 11 :

Referencia catastral: 3745104XM5634F0001TO.

Titular: Patrimonio del Estado

▪ Parcela nº 12 (incluida parte):

Referencia catastral: 3646301XM5634F0001XO.

Titular: Patrimonio del Estado

▪ Parcela nº 13:

Referencia catastral: 3745101XM5634F0001QO.

Titular: Patrimonio del Estado (Confederación Hidrográfica del Ebro).

▪ Parcela nº 14 :

Referencia catastral: 3745103XM5634F0001LO.

Titular: Patrimonio del Estado

▪ Parcela nº 15 :

Referencia catastral: 3745501XM5634D0001JF.

Titular: Patrimonio del Estado

- Parcela nº 16 (incluida parte):
Referencia catastral: 3440007XM5633E0001RY.
Titular: Patrimonio del Estado

- Parcela nº 17:
Accesos.
Titular: Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

- Parcela nº 18 (incluida parte):
Referencia catastral: 3440002XM5634A0001TP.
Titular: Patrimonio del Estado

- Parcela nº 19 :
Referencia catastral: 3844003XM5634D0001WF.
Titular: Patrimonio del Estado

- Parcela nº 20 (incluida parte):
Referencia catastral: 3845001XM5634D0001SF.
Titular: Patrimonio del Estado

- Parcela nº 21 (incluida parte):
Referencia catastral: 50095A011000870000OB.
Titular: Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

- Parcela nº 22 (incluida parte):
Referencia catastral: 50095A011000870000OB.
Titular: Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

5.- Determinaciones y previsiones del vigente PGOU de Ejea de los Caballeros referidas al Sector 3.

En la ficha del Sector 3 del PGOU se proponen las siguientes condiciones de edificabilidad y zonificación:

- Techo máximo edificable de uso residencial: 53.097m²
- Techo máximo edificable de uso no residencial: 53.264 m²
- Superficie máxima de suelo de parcela neta de uso residencial: 34.954 m²

- Superficie máxima de suelo de parcela neta de uso no residencial: 39.948 m²

- Total superficie máxima de suelo de parcela neta de usos lucrativos: 74.902m² (45%)
- Número máximo de viviendas: 470 (80% libres y 20%VPA)
- Superficie de espacios libres y zonas verdes: 17.333 m² (10,41%)
- Superficie de equipamientos de dotación local: 23.303 m² (14%)
- Superficie de dotación local viaria: 50.911 m² (30,59)

Respecto a las condiciones de aprovechamiento urbanístico, establecidas en la ficha del PGOU del Sector 3 y en el anexo del cálculo del aprovechamiento medio de las normas urbanísticas específicas del PGOU, son las siguientes:

- Aprovechamiento medio del suelo urbanizable: 0,45479 m² techo/m² sector homogenizado a uso intensivo y Sector 5
- 90% Aprovechamiento Medio: 0,40931
- Coeficiente Sector 3: 0,9000
- Aprovechamiento subjetivo incorporable al patrimonio = 90%AprovechamientoMedio/Coef.Sector
- Aprovechamiento subjetivo incorporable al patrimonio: 0,45479 m² techo de uso semiintensivo /m² sector.

- Cuadro justificativo del cálculo del aprovechamiento medio subjetivo incorporable al patrimonio :

| Uso y tipología | 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 |
| | | | | | 166.449,00 m² |
| | | | | | 0,45479 |
| AS UTC | Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos | | | | |
| AS IP | Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio | | | | |

- Aprovechamiento objetivo ponderado del Sector 3: 0,52196 m² techo de uso semiintensivo/m² sector.

- Cuadro justificativo del cálculo del aprovechamiento medio objetivo ponderado del Sector 3:

| S3 | | | | | | |
|--|--------------------|--------|-------------|--------|---------------|----------------|
| Ctra. Tauste 1 166.449 m ² | Extensivo | 14.648 | 1,20 | 17.577 | | |
| | 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 |
| | | | | | | 0,52196 |

Por último, los aspectos vinculantes para la ordenación de detalle del Plan Parcial del Sector 3 que se establecen en la ficha de dicho Sector del PGOU son los siguientes:

- Paseo Central arbolado sobre la actual carretera de Tauste. Retranqueo de 25 metros a cada lado del borde actual de la carretera.

- Posición del equipamiento 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.

IV) MEMORIA DE ORDENACION

1.- Objetivos y criterios de la ordenación y del diseño urbano

La función principal de este Plan Parcial se basa en la transformación de un sector clasificado como suelo urbanizable delimitado en suelo urbano, dotado de las condiciones de infraestructuras y servicios necesarios para poder edificar. Para ello se ha adecuado su ordenación a la edificación de las viviendas previstas en bloque de baja densidad, se han concretado los terrenos destinados a viarios, zonas verdes, equipamientos, superándose los estándares que prevé la Ley Urbanística, se han establecido las pautas para la redacción del proyecto de Urbanización y se han fijado los plazos en los que se deberán ejecutar el plan según las distintas etapas.

La ordenación que desarrolla el presente Plan Parcial defiende un modelo de ciudad adecuado a la realidad de las necesidades actuales en cuestión de vivienda y servicios.

Se han definido tres franjas bien delimitadas como son la residencial, la de equipamiento (futuro recinto ferial Aquagraria) y la de servicios.

El área destinada a edificación residencial se ha estructurado siguiendo una retícula básica ortogonal que permita dar continuidad en la medida de lo posible a las calles principales de conexión con el resto de la población y especialmente con los equipamientos posibilitándose así 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.

Buscando una entrada a la ciudad característica y, a la vez, definiendo una separación clara entre la zona residencial y la de servicios, tal y como establece el PGOU, se ha intercalado entre ambas la zona de equipamiento y zona verde ya comentada en uno de los laterales de la vía de acceso a la ciudad y una zona verde en el otro lateral. De este modo, mediante estas dos zonas, se definirá la nueva puerta de la ciudad en su acceso desde la carretera de Tauste.

En la zona residencial, a instancias del Excmo. Ayuntamiento y ajustando la ordenación a las necesidades reales de la población, se ha planteado una modificación en la calificación de las diferentes manzanas respecto de las establecidas en el PGOU.

En lugar de las dos clasificaciones definidas en el PGOU de Edificación Semi-intensiva y de Edificación Unifamiliar, se han planteado manzanas de Edificación Semi-intensiva. De este modo, el aprovechamiento definido para este sector en Edificación Residencial, se ha podido agrupar en un número menor de manzanas aumentándose el número de manzanas

destinadas a equipamiento. Las manzanas resultantes, todas de la misma calificación, se han ordenado de tal forma que se mezclen entre sí vivienda libre y VPA y equipamiento de tal manera que no se muestre la sensación típica de imagen continua de

ensanche. De esta manera, sólo en su alzado hacia la vía principal de la carretera de Tauste se muestra un orden regular mientras que por otra parte, en el interior de la trama, las manzanas de vivienda se intercalan con las manzanas de equipamiento rompiendo la escala urbana y dotando a las calles de un carácter distinto.

En otro orden y dada la futura ubicación del museo Aquagraria en la zona colindante del sector, dentro del parque Ovalares-El Gancho, se ha ordenado la trama de tal manera que enfrente a este nuevo equipamiento una manzana de equipamiento también para dotar a la zona, junto con el futuro recinto ferial, de un cierto institucional equipamental.

Se han modificado también tanto la anchura de los viales interiores del sector como las dimensiones de las manzanas:

- La anchura de los viales interiores se ha aumentado hasta una anchura de 15 metros
- Las dimensiones de las manzanas, dada la modificación de los viales y la modificación de la calificación residencial, se han ajustado hasta definir manzanas de idéntica superficie y proporciones en la medida de lo posible.

La carretera de Tauste, una vez ejecutada la variante que ya se encuentra en funcionamiento, se ha diseñado como un vial de acceso a la ciudad acompañado de dos paseos arbolados laterales que separan los cuatro carriles que lo forman de los edificios residenciales y de servicios, dotando a la ciudad de un acceso bien definido y característico. Para liberar el tráfico de este vial central se ejecutarán dos viales de servicio laterales.

2.- Integración de la ordenación propuesta con el espacio colindante.

El sector presenta 4 límites bien definidos con el espacio colindante:

- En su linde con orientación predominante Norte limita con la Unidad de Ejecución nº 11 del PGOU. El esquema viario de esta Unidad de Ejecución se realizará en concordancia con el vial del presente Plan Parcial.
- En su linde con orientación predominante Sur limita con el sector 4. La ordenación propuesta plantea una continuidad del vial perimetral del sector 3 hacia el vial perimetral del sector 4.
- En su linde con orientación predominante Este limita con la zona denominada como Sistema General del Espacio libre público verde-

recreativo del parque Boalares-El Gancho. Tal y como se ha comentado anteriormente se ha pretendido generar una escala urbana de cierto carácter institucional con la ubicación de diversos equipamientos en la misma zona, a lo largo del vial de límite del sector. De este modo, el vial perimetral quedará enriquecido a través de los diferentes espacios y situaciones urbanas que se vayan generando.

- En su linde con orientación predominante Oeste limita con terrenos clasificados como suelo Urbanizable no delimitado.

3.- Trazado y características de la red viaria

El ámbito donde se desarrolla el Plan es una zona bastante plana con pendientes pequeñas y uniformes, donde destaca un punto bajo intermedio, de trayecto este-oeste, que coincide con el recorrido de un escuradero de agua, en desuso por haber sido interceptado aguas arriba por una obra de desvío realizada por las administraciones provincial y municipal.

Se ha predefinido un viario que preste servicio a la zona que desarrolla el Plan y que dé acceso rodado a todo el ámbito de este nuevo sector. El viario está compuesto por una malla ortogonal de calles, donde destaca la avenida de Tauste, por su anchura y extensión.

A lo largo del trazado, no existen actualmente edificaciones ni viales urbanizados, y la zona no dispone de servicios urbanos.

La mayor parte del terreno se encuentra en su estado original, es decir eriales naturales sin uso.

Los antecedentes geotécnicos conocidos en la zona, a nivel de superficie, no detectan ninguna incidencia digna de mención, y no se prevén afecciones ni la necesidad de adoptar medidas urbanizadoras especiales.

No obstante, el proyecto de urbanización deberá estudiar adecuadamente los materiales a utilizar en los terraplenes y su procedencia, así como estudiar los métodos constructivos de zanjas y obras de tierra y fábrica, que más convengan técnico-económicamente a este emplazamiento.

Los trazados de las calles se observan en los planos. Tienen las secciones definidas igualmente en la documentación gráfica, con adecuados radios de giro que permiten realizar los giros y además aportan visibilidad.

A lo largo de las calles hay una dotación de aparcamientos en los viales públicos.

Los viales previstos, tanto el principal como los secundarios, tendrán una pavimentación compatible con el uso y las características propias de la zona urbana en que se implantan.

A nivel general, la calzada de los viales estará orientativamente constituida por un paquete de firme bituminoso (doble capa, intermedia y de rodadura), extendidas sobre unas capas granulares que deberán estudiarse técnicamente en el proyecto de urbanización.

Para las aceras, se optará orientativamente por un pavimento de hormigón coloreado en tonos grises con un acabado superficial adecuado. El proyecto de urbanización o el Ayuntamiento, podrán justificar o exigir, respectivamente, otros tipos de acabados.

En los aparcamientos se dispondrá, orientativamente, un pavimento de hormigón en masa con acabado rugoso.

4.- Infraestructuras y servicios

4.1.- Abastecimiento de agua

El sector 3 queda dividido de Norte a Sur por la carretera A-127. En cada uno de los dos subsectores que resultan de esta división física del territorio se prevé una red de abastecimiento de agua potable constituida por una arteria principal perimetral de la que parten las tuberías interiores que prestan servicio a cada una de las parcelas previstas en la ordenación. El material de todas las tuberías que forman la red será fundición dúctil. El diámetro para todos los casos, salvo que el proyecto de urbanización justifique otra solución, será 150 mm.

De forma general, para tuberías de diámetro inferior a 90 mm se utilizará polietileno y para diámetros superiores, fundición dúctil.

Se consiguen de esta forma dos redes malladas que se conectan en varios puntos a través de la carretera A-127.

Las intersecciones entre ramales de tubería se dotarán de las correspondientes válvulas de compuerta, para las tuberías de 150 mm de diámetro interior.

Asimismo, se completará la red con la instalación de ventosas en la mayor parte de los puntos altos y desagües en los puntos bajos. Los puntos altos relativos (producidos temporalmente por el cierre de una válvula) se estudiarán según la longitud, el desnivel y la importancia del tramo de forma que se pueda utilizar la ventosa del tramo adyacente por no sembrar

la instalación. Las ventosas serán automáticas trifuncionales con un diámetro de 65 mm.

Se preverán en la red los correspondientes hidrantes de forma que entre dos contiguos siempre exista una distancia menor de 200 m.

4.2.- Saneamiento

La red de saneamiento que se prevé para el sector es de tipo separativa. Las aguas pluviales se gestionarán de forma independiente de las residuales. Las aguas residuales, procedentes de las futuras edificaciones, así como las primeras aguas de lluvia que transportan una alta carga contaminante procedente de los pavimentos, se recogerán y se conducirán a la depuradora de aguas residuales existente junto al río Arba de Biel al Oeste de la población de Ejea.

Las aguas pluviales que procederán de los tejados de las futuras edificaciones y de los pavimentos de los viales del sector se conducirán hasta un punto de vertido al río Arba de Biel que discurre al Norte del sector 3.

4.2.1. Red de saneamiento de aguas pluviales

El terreno natural presenta una ligera pendiente hacia el Suroeste donde se localiza el punto bajo absoluto del sector a la cota 311,30m, aproximadamente. El punto de mayor cota se localiza en el extremo Noreste con 314,91 m.

Todo el sector constituye una única cuenca vertiente hacia el punto bajo mencionado anteriormente.

Dada la topografía y las redes existentes en el entorno es preciso dotar el sector de una red de recogida de aguas pluviales que recoja los caudales procedentes de los pavimentos del viario y de los tejados de las edificaciones que se desarrollen en el ámbito.

La red de recogida de aguas pluviales estará compuesta por colectores de PVC macizo para diámetros menores de 60 cm y de hormigón armado en el resto. En el caso de los de PVC estarán envueltos en un prisma de hormigón hasta 8 cm por encima de la clave exterior del tubo y los de hormigón irán apoyados sobre una solera de espesor adecuado al tamaño del tubo y protegidos los riñones hasta medio tubo. Los pozos de registro serán de 1,20 de diámetro interior, colocados cada 50 m o menos, con marco y tape de registro de fundición dúctil tipo DN 400 con hueco de paso de 60 cm Ø, todo ello coincidente con los modelos municipales correspondientes.

En un punto situado en el extremo Este del sector 3, la red de aguas pluviales recogerá las aguas pluviales procedentes del vial temporal en

ejecución para acceso del Museo de Aquagraria. Del mismo modo, recogerá los caudales transportados por el escorredero de riego existente al Este del ámbito.

La red se completará con sumideros de 42x26 de fundición dúctil abisagrados que se colocarán en prácticamente todos los pozos de registro, como máximo cada 50 m y, en particular, en todos los puntos bajos que se prevean donde, lógicamente, se colocará el pozo correspondiente. La conexión se realizará mediante tubo de PVC de 20 cm de diámetro interior en dado de hormigón de 45x45 cm.

El diámetro mínimo será de 315 mm en cualquier caso.

A partir del punto bajo absoluto, donde son conducidos todos los ramales que componen la red interior de aguas pluviales, partirá un emisario de aguas pluviales cuyo trazado dibujado en planos es orientativo.

Durante la redacción del presente documento no se disponía de datos topográficos suficientes como para fijar el trazado más adecuado para dicho emisario y el punto de vertido en el río Arba.

El proyecto de urbanización definirá exactamente el trazado más adecuado y el punto de vertido en el cauce natural, una vez conocidos los datos del terreno.

En dicho emisario se dispondrán pozos de registro en distancias no superiores a 50 m y en todos los cambios de dirección.

4.2.2. Red de saneamiento de aguas residuales

Como se ha explicado en apartados anteriores, en el ámbito del sector 3, a lo largo de la carretera A-127, discurre un colector de saneamiento de hormigón que recoge los caudales de aguas residuales generados en el cementerio y la parcela de Obras Públicas situadas ambas al Sur del Sector 3.

Por los datos de que se dispone, este colector de hormigón conecta con el ovoide existente en la carretera A-127 a la altura del cruce con el Camino de Castejón.

Como se ha explicado para la red de aguas pluviales, los terrenos contenidos en el Sector 3 presentan una ligera pendiente hacia el Suroeste, situándose el punto bajo absoluto en dicho extremo.

La red de recogida de aguas residuales prevista para el sector presenta un trazado similar al diseñado para la red de aguas pluviales, siguiendo la pendiente natural del terreno.

Todos los colectores de residuales previstos van conduciendo sus caudales hacia el punto Sureste desde donde partirá un emisario que transportará los caudales generados en el sector hasta el emisario de aguas residuales existente junto a la ribera del río y que tiene como punto de destino la depuradora existente al Oeste del núcleo de Ejea.

En algún punto al Este del Sector 3 la red de residuales recogerá los caudales de aguas residuales procedentes del vial de acceso al Museo Aquagraria.

La red de recogida de aguas residuales estará compuesta por colectores de PVC macizo para diámetros menores de 60 cm y de hormigón armado en el resto. En el caso de los de PVC estarán envueltos en un prisma de hormigón hasta 8 cm por encima de la clave exterior del tubo y los de hormigón irán apoyados sobre una solera de espesor adecuado al tamaño del tubo y protegidos los riñones hasta medio tubo. Los pozos de registro serán de 1,20 de diámetro interior, colocados cada 50 m o menos, con marco y tape de registro de fundición dúctil tipo DN 400 con hueco de paso de 60 cm Ø, todo ello coincidente con los modelos municipales correspondientes.

El diámetro mínimo será de 315 mm en cualquier caso.

A partir del punto bajo absoluto, donde son conducidos todos los ramales que componen la red interior de aguas residuales, partirá un emisario de aguas residuales cuyo trazado dibujado en planos es orientativo.

Durante la redacción del presente documento no se disponía de datos topográficos suficientes como para fijar el trazado más adecuado para dicho emisario y el punto de conexión al emisario existente que se dirige a la depuradora.

El proyecto de urbanización definirá exactamente el trazado más adecuado y el punto de conexión, una vez conocidos los datos del terreno.

En dicho emisario se dispondrán pozos de registro en distancias no superiores a 50 m y en todos los cambios de dirección.

4.3. - 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, cumpliendo el desarrollo con lo establecido en la normativa vigente haciendo especial hincapié en el Nuevo reglamento de Eficiencia energética para alumbrados públicos.

4.4.- Electricidad

4.4.1.- Red de distribución eléctrica y antecedentes

En primer lugar será necesario, tal y como se ha descrito en apartados anteriores, la eliminación total del C.T. Nº 268 (Centro denominado C.T. C.H.E.), así como la Línea eléctrica en M.T. (13'2 Kv) ,que alimenta al citado Centro.

Por otra parte y de forma parcial habrá de ser retocado el C.T. Nº 251 denominado " C.T. los Camineros " , entendiéndose de forma parcial como la eliminación de la Línea aérea en Media Tensión que alimenta al C.T., respetando el edificio, pues a priori no afecta al nuevo desarrollo urbanístico al contar la parcela donde se ubica con la consolidación necesaria para ser respetada, salvo contrario.

Con respecto a la baja tensión, reiterar la eliminación de la Línea subterránea de Baja Tensión que alimenta a la sede de la Comunidad General de Regantes, sustituyendo la actual infraestructura por otra cuyo origen partiría del C.T. Nº 1 a instalar en el nuevo desarrollo.

4.4.2.- Red de distribución eléctrica a desarrollar

Se prevé que la acometida en Alta Tensión llegue al Sector desde El Centro de Transformación sito en los aparcamientos del nuevo Centro Museístico denominado " Naves Expositivas Agrícolas " , en Fase de Ejecución, y que en nuestro apartado de planos viene referenciado con el Nº 5.

A partir de allí se desarrollará una instalación en Media Tensión del tipo " Anillo " , que unirá desde el origen hasta el destino los 4 Centros de Transformación que alimentarán la totalidad del sector.

Desde los citados Centros de Transformación , referenciados en planos como C.T. Nº 1, C.T. Nº 2 C.T. Nº 3 y C.T. Nº 4, partirá la red de distribución en Baja Tensión que asegurará el suministro en forma de semianillos a todo el nuevo desarrollo.

Igualmente desde los citados centros de transformación se procederá al tendido de la infraestructura en materia de alumbrado Público.

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.

Todos los C.T. podrán ser instalados de forma soterrada a criterio de la dirección Facultativa y cuya decisión habrá de tomarse a la hora de realizar el Proyecto de Ejecución, no variando de forma sustancial la previsión económica que en apartados posteriores vamos a describir.

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 ha considerado lo establecido en el R.E.B.T.

4.5.- Telecomunicaciones

Siguiendo los criterios comunicados por la compañía Telefónica S.A. la conexión a la red general se realizará en la Camino Castejón, 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. (Ver discurrir general en el apartado de Planos).

4.6.- Gas

Se proyectará también una red de distribución de gas natural que ya existe en la mayoría de las zonas de Ejea. Con una red de tuberías de cuyos diámetros se dará habida cuenta en el proyecto de ejecución, y de cuyo discurrir general podemos hacernos eco en el apartado de planos, se dotará a la totalidad del sector de infraestructura de Gas.

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.

4.7.- Otras instalaciones

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.

5.- Condiciones urbanísticas

5.1.- Zonificación

En el plano de ordenación se detalla la zonificación del sector con la calificación destinada a cada una de las manzanas.

Se ha mantenido el esquema de zonificación desarrollado en el PGOU de tal manera que los cambios realizados mantienen la marcada separación de las zonas residenciales y de servicios a través del recinto ferial y la zona verde situada enfrente de este en el otro margen del vial de acceso.

Específicamente, en la zona residencial, se ha planteado un esquema en el que las manzanas planteadas no supongan una imagen de ensanche continuo y monótono alterándose manzanas residenciales con manzanas de equipamiento. Los viales planteados definirán en un futuro un acceso fácil y directo desde el centro urbano.

Se han mantenido y mejorado los criterios del plan en cuanto a superficie destinada a equipamiento, superficie destinada a la construcción de VPA y superficie destinada a zonas verdes.

5.1.1.- Zona Residencial

La zona residencial se localiza en el área más cercana al pueblo y está compuesta por una trama de manzanas ortogonal en el margen derecho de la carretera de acceso al pueblo y una agrupación de dos manzanas ortogonales a la carretera y con un límite irregular dado por el límite del sector.

En la trama ortogonal comentada se insertan dos manzanas destinadas a equipamiento.

Las edificaciones de vivienda en régimen de protección y las edificaciones de vivienda libre, todas en la tipología de residencial semi-intensiva, se mezclan en ambas áreas residenciales.

5.1.2.- Zonas de Equipamientos

Se definen tres manzanas de equipamiento como son:

EQUI 1. Manzana integrada en la trama residencial y destinada al edificio de la Confederación de Regantes de Bardenas y a un futuro equipamiento que consolidará formalmente la trama urbana.

EQUI 2. Destinado a alojar viviendas de alquiler en régimen de protección.

EQUI 3. Junto con la manzana anterior consolidará otra de las manzanas de la trama urbana.

EQUI 4. Destinada al futuro recinto ferial.

5.1.3.- Zonas de Servicio

Se ubican a ambos lados de la carretera separadas del núcleo urbano por la manzana EQUI 4 y la zona verde enfrentada a esta. Su ubicación da lugar a futuros desarrollos de servicios en el Sector 4 colindante.

5.1.4.- Zonas verdes

Se ha dotado a las zonas verdes de un marcado sentido estructurante pues definirán el futuro acceso al núcleo urbano y separarán usos generando un característico esquema urbano de transición entre usos.

5.2.- Cumplimiento de reserva de suelo para dotaciones locales, aparcamientos y vivienda protegida

En la ficha del Sector 3 del PGOU se establecen las reservas mínimas de suelo para dicho Sector 3 de las dotaciones locales de zonas verdes (espacios libres), equipamiento, viario y estacionamientos, y se ha considerado también el cálculo de módulos de reserva establecido en el artículo 54 de la Ley 3/2009, que además determina una nueva reserva de equipamiento destinada al sistema autonómico de vivienda social en alquiler. En el presente Plan Parcial se incrementan las reservas de suelos para dotaciones locales previstas para el Sector 3 en el planeamiento general, y se da cumplimiento además a los módulos de reserva para los Planes Parciales de la Ley 3/2009, y todo ello, considerando que excluye del cómputo de aprovechamiento la superficie del tramo de la Carretera de

Tauste que forma parte del Sector 3, con lo que se reduce el aprovechamiento máximo inicialmente previsto.

La justificación del cumplimiento por este Plan Parcial de las reservas de dotaciones locales previstas en el PGOU y en la Ley 3/2009 es el siguiente:

* Zonas Verdes:

- PGOU: 17.333 m²

- Ley 3/2009 (Art. 54.4 a)): La superficie superior de dos alternativas:

+ 10% superficie: 16.645 m²

+ 6 m²xhab. (1 hab = 30m²t residencial y 35 m²t servicios)=(49.338,72/30) x 6+(49.493,39/35)x 6= 18.352,32 m²

- Plan Parcial: 22.769,75 m²

* Equipamientos:

- PGOU: 23.303 m²

- Ley 3/2009 (Art. 54.4 b)):

5 m²x hab. (1 hab = 30m²t residencial y 35 m²t servicios)=(49.338,72/30) x 5+(49.493,39/35)x 5=
15.293,60

- Plan Parcial:27.097,40 m²

* Equipamiento VPA Autónoma de Alquiler:

- Ley 3/2009 (Art. 54.3)):

1,5 m² x hab. (1 hab = 30m²t residencial) =(49.338,72/30) x 1,5=
2.466,94 m²

- Plan Parcial: 2.467 m²

* Viarios:

- PGOU: 50.911 m²

- Plan Parcial: 56.789,80 m²

* Estacionamientos (plazas mínimas):

- PGOU: $(49.338,72/85) + (49.493,39/100) = 1.065$ Plazas (266 en vial público)

- Ley 3/2009 (Art. 54.4 c):
1 plaza x3 hab. (1 hab = 30m2t residencial y 35 m2t servicios) + 20% en vial público = $(49.338,72/30)/3 + (49.493,39/35)/3 = 1.019 + 204$ (20%) = 1.223 (204 en vía pública)

- Plan Parcial: 580 (manzanas residenciales) + 485 (manzanas servicios) + 330 (viario público): 1.395 plazas

Cuadro resumen de dotaciones locales del Plan Parcial :

| | Zonificación | Superficie |
|------------------------------|----------------|----------------------|
| EQUI-1 (EDIF.CAT.) | Equipamiento | 4.591,55 m2 |
| EQUI-2 (VPA ALQUI.) | Equipamiento | 2.467,00 m2 |
| EQUI-3 | Equipamiento | 2.124,55 m2 |
| EQUI-4 (FERIA) | Equipamiento | 17.914,30 m2 |
| SUBTOTAL EQUIPAMIENTO | | 27.097,40 m2 |
| V.P. | Viario Público | 56.789,80 m2 |
| Z.V. | Zona Verde | 22.769,75 m2 |
| TOTAL DOTACIONES | | 106.656,95 m2 |

5.3.- Aprovechamiento urbanístico objetivo y subjetivo

El presenta Plan Parcial da cumplimiento al aprovechamiento objetivo ponderado máximo del PGOU para el Sector 3 que se fija en 0,52196, resultando un aprovechamiento objetivo de 0,49847, conforme a las específicas condiciones de edificabilidad establecidas en este Plan Parcial y que se recogen en el siguiente cuadro:

| S3 | | | | | | |
|---------------------------|--------------------|-----------|------|-----------|--------|----------------|
| Ctra. Tauste 1 | Semi-intensivo VL | 26.361,68 | 1,00 | 26.361,68 | | |
| 154.666,85 m ² | Semi-intensivo VPA | 22.977,04 | 0,75 | 17.232,78 | | |
| | Servicios | 49.493,39 | 0,85 | 42.069,38 | | |
| | Total | | | 85.663,84 | 0,9000 | 77.097,46 |
| | | | | | | 0,49847 |

Aprovechamiento Objetivo homogeneizado del Sector 3 en el PGOU; **0,52196

Asimismo, el presente Plan Parcial da cumplimiento al aprovechamiento medio subjetivo del PGOU patrimonializable por los propietarios para el Sector 3, que se fija en el índice 0,45479, resultando conforme a las específicas condiciones de edificabilidad establecidas en este Plan Parcial, el siguiente cuadro de aprovechamiento medio subjetivo:

| Uso y tipología | Viviendas | Techo edificable | | Verificación aprovechamiento subjetivo | | |
|--------------------|--|------------------|----------|--|---------|---------------------------|
| | | Total | Cesión | AS IP | Cf. uso | AS UTC |
| Semi-intensivo VL | 251 | 26.361,68 | 4.715,94 | 21.645,74 | 1,00 | 21.645,74 |
| Semi-intensivo VPA | 219 | 22.977,04 | 4.109,71 | 18.867,33 | 0,75 | 14.150,50 |
| Servicios | | 49.493,39 | 8.852,57 | 40.640,82 | 0,85 | 34.544,70 |
| Total | 470 | | | | | 70.340,94 |
| | | | | | | 154.666,85 m ² |
| | | | | | | 0,45479 |
| AS UTC | Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos | | | | | |
| AS IP | Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio | | | | | |

**Aprovechamiento Subjetivo patrimonializable por los propietarios del Sector 3 conforme a PGOU: 0,45479

**Cesión Ayuntamiento:

Semi-Intensivo VL: 4.715,94 m² (45 viviendas)

Semi-intensivo VPA: 4.109,71 m² (39 viviendas)

Servicios: 8.852,57 m²

6.- Síntesis cuantitativa de la memoria

6.1.- Cuadros de aprovechamiento urbanístico

Las condiciones específicas de aprovechamiento del Sector 3 conforme a la ordenación contenida en este Plan Parcial son las siguientes:

| | |
|--|---|
| SUPERFICIE SECTOR: | 166.449 m ² |
| SUPERFICIE SECTOR SIN APROVECHAMIENTO: | 11.782,15 m ² |
| SUPERFICIE SECTOR CON APROVECHAMIENTO: | 154.666,85 m ² |
| TECHO MÁXIMO EDIFICABLE RESIDENCIAL: | 49.338,72 m ² |
| NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: | 470 |
| TECHO MÁXIMO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE: | 26.361,68 m ² /251 VIV. (53,43%) |
| TECHO MÁXIMO EDIFICABLE RESIDENCIAL VPA: | 22.977,04 m ² /219 VIV. (46,57%) |
| TECHO MÁXIMO EDIFICABLE NO RESIDENCIAL: | 49.493,39 m ² |

Cuadro de aprovechamiento de las Manzanas con Usos lucrativos:

| MANZANA | ZONIFICACION | SUPERFICIE | SUP. EDIFIC. | VIVIENDAS |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------|
| M1 | Residencial VPA | 2.747,81 m ² | 5.294,04 m ² | 51 |
| M2 | Residencial LIBRE | 4.591,55 m ² | 8.841,50 m ² | 84 |
| M3 | Residencial VPA | 4.591,55 m ² | 8.841,50 m ² | 84 |
| M4 | Residencial LIBRE | 4.504,25 m ² | 8.678,68 m ² | 83 |
| M5 | Residencial LIBRE | 4.591,55 m ² | 8.841,50 m ² | 84 |
| M6 | Residencial VPA | 4.591,55 m ² | 8.841,50 m ² | 84 |
| Subtotal Uso Residencial | | 25.618,26 m² | 49.338,72 m² | 470 |
| M7 | Servicios | 19.029,21 m ² | 27.562,87 m ² | - |
| M8 | Servicios | 11.469,66 m ² | 16.609,98 m ² | - |
| M9 | Servicios | 3.674,92 m ² | 5.320,54 m ² | - |
| Subtotal Uso Servicios | | 34.173,79 m² | 49.493,39 m² | 0 |
| TOTAL | | 59.792,05 m² | 98.832,11 m² | 470 |

6.2.- Análisis del cumplimiento del PGOU y de la normativa urbanística.

El cumplimiento en el presente Plan Parcial de las condiciones urbanísticas de desarrollo del Sector 3 establecidas en el PGOU y en la normativa urbanística aplicable, queda acreditado con los siguientes cuadros:

CONDICIONES GENERALES

| | PGOU | PLAN PARCIAL |
|--|--|--|
| SUPERFICIE SECTOR | 166.449 m ² | 166.449 m ² |
| SUPERFICIE SECTOR CON APROVECHAMIENTO | 166.449 m ² | 154.666,85 m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO SUBJETIVO | 0,45479 m ² /m ² | 0,45479 m ² /m ² |
| APROVECHAMIENTO MEDIO OBJETIVO | 0,52196 m ² /m ² | 0,49847 m ² /m ² |
| TECHO MÁXIMO EDIFICABLE | 106.361,00 m ² | 98.832,11 m ² |
| TECHO MÁXIMO EDIFICABLE RESIDENCIAL | 53.097,00 m ² | 49.338,72 m ² |
| TECHO MÁXIMO EDIFICABLE NO RESIDENCIAL | 53.264,00 m ² | 49.493,39 m ² |
| SUPERFICIE NETA TOTAL USO LUCRATIVO | 74.902,00 m ² | 59.792,05 m ² |
| SUPERFICIE NETA USO RESIDENCIAL | 34.954,00 m ² | 25.618,26 m ² |
| SUPERFICIE NETA USO NO RESIDENCIAL | 39.948,00 m ² | 34.173,79 m ² |
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS | 470 | 470 |

CONDICIONES ESPECÍFICAS

| | PGOU | NORMATIVA URBANÍSTICA | PLAN PARCIAL |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SUPERFICIE EDIFICABLE VPA | 20% | 30% | 46,57% |
| ZONA VERDE | 17.333,00m ² | 18.352,32 m ² | 22.769,75 m ² |
| EQUIPAMIENTOS | 23.303,00 m ² | 15.293,60 m ² | 27.097.40 m ² |
| EQUIP. VPA ALQUILER | 0 | 2.466,94 m ² | 2.467,00 m ² |
| VIARIO | 50.911,00 m ² | - | 56.789,90 m ² |
| ESTACIONAMIENTOS | 1.065 (266 en V.P.) | 1.223 (204 en V.P.) | 1.395 (330 en V.P.) |

7.- Gestión urbanística: Delimitación de la Unidad de Ejecución y sistema de actuación

Mediante el presente Plan Parcial a los efectos del artículo 145 de la Ley 3/2009, se delimita una única unidad de ejecución con el ámbito territorial de la totalidad del Sector 3 del PGOU de Ejea de los Caballeros, a efectos de la ejecución del planeamiento y de su gestión urbanística y equidistribución de beneficios y cargas.

El sistema de actuación urbanística, dada la titularidad pública de los suelos del Sector y los intereses públicos concurrentes en el mismo, será de gestión directa por cooperación, que se regula en el artículo 157 de la Ley 3/2009. En la gestión directa por cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, ejecuta las obras de urbanización imputando sus costes a los propietarios en proporción al aprovechamiento urbanístico que se les asigna. Previamente a la ejecución de las obras de urbanización en las fases orientativas establecidas en el Plan de Etapas, se formulará por el Ayuntamiento para su tramitación administrativa en la forma legalmente prevista, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación del Sector 3.

Asimismo, resultan aplicables a la actuación urbanística contemplada en este Plan Parcial los deberes de los propietarios establecidos en el artículo 24 de la Ley 3/2009. En función de dichas obligaciones, los propietarios de la unidad de ejecución del Sector 3, a través de la gestión urbanística directa por el sistema de cooperación, procederán a efectuar las actuaciones siguientes:

- Reparto equitativo de beneficios y cargas urbanísticas entre todos los propietarios de suelo del Sector.
- Costear y ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones viarias, y de espacios libres, así como las obras de conexión con las redes generales con objeto de instalar los servicios urbanísticos necesarios.
- Cesión gratuita al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros de los terrenos destinados al sistema local dotacional, que serán entregados e inscritos a favor de dicha Corporación Municipal con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros el aprovechamiento que exceda del aprovechamiento urbanístico subjetivo patrimonializable correspondiente a los propietarios (0,45479 m² de uso característico/m²), eximiendo a la Corporación de participar

en los costes de urbanización correspondientes a dicho aprovechamiento de cesión.

- Cualquier otra actuación prevista en el presente Plan Parcial o en el instrumento de gestión urbanística correspondiente al Sector 3.

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 30 de Noviembre de 2009

Por el Equipo Redactor,

el Arquitecto

los Abogados

Julio Clúa Martínez

Pablo Pisa Benito
Martínez

Fernando J. Zamora

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DEL PGOU DE EJE A DE LOS CABALLEROS

II. NORMAS URBANISTICAS

I) NORMATIVA ESPECÍFICA

NORMAS URBANISTICAS ESPECIFICAS DE CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES

- Art. 1 NATURALEZA, FINALIDAD Y ÁMBITO
- Art. 2 INTEGRACIÓN NORMATIVA
- Art. 3 VIGENCIA
- Art. 4 INTERPRETACIÓN

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

- Art. 5 TIPO DE ORDENACIÓN
- Art. 6 CONDICIONES DE USO
- Art. 7 CONDICIONES DE VOLUMEN
- Art. 8 CONDICIONES ESTÉTICAS
- Art. 9 SALIENTES Y VUELOS
- Art. 10 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

CAPÍTULO III.- RÉGIMEN DE LOS USOS NO RESIDENCIALES

- Art. 11 TIPO DE ORDENACIÓN
- Art. 12 CONDICIONES DE USO
- Art. 13 DISPOSICIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN
- Art. 14 OCUPACIÓN
- Art. 15 EDIFICABILIDAD
- Art. 16 ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA
- Art. 17 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

CAPÍTULO IV.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

- Art. 18 EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACIÓN
- Art. 19 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN
- Art. 20 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL EQUIPAMIENTO EQUI 4: Recinto ferial

CAPÍTULO V.- SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES

- Art. 21 ZONA VERDE PUBLICA: TIPO DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES

CAPÍTULO VI. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Art. 22 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
- Art. 23 CONDICIONES GENERALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- Art. 24 CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE SANEAMIENTO
- Art. 25 CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA
- Art. 26 CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

CAPÍTULO I DETERMINACIONES GENERALES

Art. 1 NATURALEZA, FINALIDAD Y ÁMBITO

Estas normas urbanísticas son parte integrante del Plan Parcial del Sector 3 del PGOU de Ejea de los Caballeros

El Plan Parcial tiene por objeto la ordenación detallada del Sector 3 de Suelo Urbanizable Delimitado del PGOU de Ejea de los Caballeros. De conformidad con la legislación urbanística vigente y 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. Las presentes Normas Urbanísticas, como parte del citado Plan Parcial, tienen por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación, dentro del ámbito del Plan.

Art. 2 INTEGRACION NORMATIVA

Las normas urbanísticas del PGOU de Ejea de los Caballeros con explícita remisión al Título I de Normas Urbanísticas de Carácter General, y las presentes normas urbanísticas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del Plan Parcial.

Art. 3 VIGENCIA

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

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

Art. 4 INTERPRETACIÓN

La interpretación de los documentos se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, de acuerdo con los siguientes criterios generales:

- Unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del Plan.
- Cumplimiento de los objetivos y fines del Plan, que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
- Coherencia con el Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros.

En la interpretación de los documentos se aplicarán los siguientes criterios específicos:

- En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiere específicamente.
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el punto anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, 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 ellas se regulan.
- Cuando no se contradiga lo dispuesto en el primer punto, prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

Se efectúa explícita remisión a efectos de interpretación de los conceptos urbanísticos de este Plan Parcial al Título II de Ordenanza General de Edificación, Urbanización y de Comodidad e Higiene del PGOU de Ejea de los Caballeros.

CAPÍTULO II RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL SEMI INTENSIVO

Art. 5 TIPO DE ORDENACIÓN

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 de la vía pública pudiendo abarcar o no la totalidad del frente de la parcela.

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 la parcela. Asimismo, en estos casos, el retranqueo lateral mínimo será de 3 metros.

Además de la edificación principal, podrá haber edificaciones secundarias en el interior de la parcela según las siguientes condiciones: en las condiciones señaladas en el artículo 13 de las presentes Normas específicas sobre condiciones de volumen en edificación semi-intensiva.

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.

Art. 6 CONDICIONES DE USO

Se permiten los siguiente usos:

| | |
|-------------------|--|
| Uso Residencial.- | Vivienda, residencia colectiva, hotelero, etc. En el caso que se decida el uso de vivienda en Planta Baja, la cota de pavimento acabado de ésta, deberá encontrarse a una cota $\geq 1,20$ metros respecto de la rasante de la acera. Se limita la ocupación de vivienda en planta baja no pudiéndose ocupar con vivienda las plantas bajas de las fachadas de la carretera de Tauste ni las del lindero Este. Esta limitación se mantendrá veinte metros como mínimo desde el revolvimiento en las esquinas con las fachadas contiguas. Se dotará a las viviendas de aparcamiento en el interior del edificio según la descripción siguiente: Vivienda de superficie útil $\leq 85 \text{ m}^2$1 plaza Vivienda de superficie útil $>85 \text{ m}^2$ y $\geq 110 \text{ m}^2$1,5 plazas Vivienda de superficie útil $> 120 \text{ m}^2$2 plazas |
| Uso Comercial.- | Pequeño comercio en planta baja |
| Oficinas.- | Despachos profesionales, pequeñas oficinas de empresa no mayores de 120 m^2 . |
| Espectáculos.- | Solo en planta baja, con las siguientes limitaciones: |

| | |
|-------------------------------|---|
| Equipamiento.- Servicios.- | Garantizando un aislamiento acústico mínimo del local de 45 dB si ha de funcionar entre las 8,00 y las 22,00 horas, y de 60 dB si el horario de funcionamiento está comprendido entre las 22,00 y las 8,00 horas, aunque sea de forma limitada. Los límites de niveles de emisión de ruidos a cualquier otro recinto contiguo serán de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas. Sin limitaciones Sin limitaciones |
| Industrial.- compatible | Pequeña industria en planta baja, siempre que sea con el uso residencial por no producir incomodidades ni alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, y estén admitidas por la legislación vigente para las zonas residenciales. El nivel de los ruidos interiores de viviendas transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, con excepción de los originados por el tráfico, no superará los límites de 45 dB (A) entre las 8,00 y las 22,00 horas y de 30 dB (A) entre las 22,00 y las 8,00 horas. |
| Almacenamiento.- | Se permiten con sujeción al trámite, limitaciones y medidas correctoras establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de Noviembre de 1961. |

Se prohíben específicamente los siguientes usos:

Se prohíbe todo tipo de actividad ganadera.

Uso Industrial calificado en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que, una vez adoptadas las medidas correctoras pertinentes, sean incompatibles con el uso dominante residencial por producir molestias o ser insalubres, nocivos o peligrosos.

Art. 7 CONDICIONES DE VOLUMEN

LIMITACIONES DE PARCELA

La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 100 m², con frente mínimo de fachada de 6,00 mts. Cuando se trate de parcelas situadas entre otras ya construidas y no pueda cumplirse este mínimo, se podrá autorizar excepcionalmente la construcción en superficies inferiores.

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.

En parcelas entre 150 m² y 200 m² en las que se den las condiciones anteriores, se permite la ocupación de 150 m² en planta baja (respetando luces y ventilación) y en planta 1ª con patios de luces según establece el artículo 11.

En las parcelas inferiores a 150 m², podrá ocuparse la totalidad de la parcela en planta baja y planta 1ª en las mismas condiciones.

FONDO MÁXIMO EDIFICABLE

Se establece un fondo máximo edificable en plantas alzadas y en plantas bajas con uso vivienda de 15 metros, paralelo a la alineación de fachada, debiendo en todo caso garantizarse las luces rectas en habitaciones vivideras, con las condiciones mínimas siguientes, sobre patios de parcela, en el interior de la propia parcela.

En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a más de una vivienda o de zonas comunes, deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será de 1/3 de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más alto de dicho patio, con un mínimo de 3 mts. de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 3 mts. Su superficie mínima será de 12 m².

En el caso de que no den a él ni cocinas ni dormitorios, cumplirán las anteriores especificaciones aunque se admitirá una superficie mínima de 9 m².

En los casos de patios de luces que sirvan de ventilación e iluminación de piezas habitables pertenecientes a una sola vivienda, deberán ser de forma y dimensiones tales que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será de 1/3 de la altura desde el suelo del patio hasta la coronación del paramento más elevado de dicho patio, con un mínimo de 2,50 mts. de diámetro. Las luces rectas para cada habitación vividera serán como mínimo de 2,50 mts. Su superficie mínima será de 8 m².

En caso de existir vuelos en los patios de luces, tanto de balcones como de aleros, éstos no reducirán las dimensiones mínimas expresadas en los párrafos anteriores.

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

FONDO MÍNIMO

Se establece un fondo mínimo edificable que con carácter general es de 7 m.

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima en parcela neta será de 1,92 m²/m², contabilizando tanto la edificación principal como las secundarias.

ALTURA MÁXIMA

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

La altura de las edificaciones auxiliares no podrá exceder de 7 metros, equivalentes a dos plantas.

ALTURA MÍNIMA:

La altura mínima será de 3,00 metros, equivalentes a 1 planta.

VIVIENDA EN PLANTA BAJA

En aquellas situaciones en que se decida la ocupación de vivienda en planta baja, el acceso a las diferentes edificaciones se realizará a través de un patio interior de manzana ajardinado y mancomunado a las diferentes agrupaciones de viviendas.

ÁTICOS

No se permiten por encima de la altura máxima. Sólo se admitirá el uso de la entrecubierta para uso residencial, en las condiciones señaladas en el artículo 51.b), únicamente cuando el edificio a construir tenga un máximo de dos plantas, y no se rebase la edificabilidad permitida.

Art. 8 CONDICIONES ESTÉTICAS

Edificaciones de nueva planta

Se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental.

Se respetarán las siguientes determinaciones relativas a materiales de fachadas y cubiertas:

Si la cubierta de la edificación se proyecta inclinada, la pendiente deberá disponer de una pendiente máxima de 30°. En estos casos, se recomienda la utilización de teja curva en colores claros y se prohíbe expresamente la utilización de chapas lacadas en las cubiertas u otros materiales ruidosos. En las fachadas queda prohibida expresamente la utilización de ladrillos vitrificados, de cerramientos de bloque de hormigón, de enfoscado pintado, de mampostería de piedra así como elementos ornamentales tales como balaustradas o barandillas de piedra u hormigón. El tratamiento de la planta baja será homogéneo con el del resto de la fachada buscando una integración en la dimensión vertical del edificio.

Obras de reforma de edificaciones existentes

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20 de las presentes normas específicas sobre obras de reforma en Manzana cerrada.

Art. 9 SALIENTES Y VUELOS

Las limitaciones para salientes y vuelos serán las siguientes:

Aleros y balcones:

Las fachadas serán planas y solo se permitirán los siguientes salientes:

- Aleros
- Balcones y miradores.
- Cornisas y molduras.
- Marquesinas, rótulos y toldos.

Las cornisas y molduras se permitirán con saliente máximo de 10 cm. y a más de 3 metros de altura.

El vuelo máximo de las marquesinas será la mitad de la anchura de la acera, hasta un máximo de 1,50 m. El vuelo máximo de los rótulos será de 50 cm. El vuelo máximo de los toldos será la anchura de la acera.

La altura mínima de marquesinas, rótulos y toldos será de 3 mts. medidos entre la rasante de la acera y la parte más baja instalada. En ningún caso habrá apoyos en la vía pública. Caso de colocarse marquesinas, rótulos o toldos, se deberán usar materiales acordes con el entorno ambiental.

Todos estos vuelos no se permitirán a altura inferior a 3 mts. Su distancia a las medianerías no podrá ser inferior al vuelo a menos que se definan ambas edificaciones como una sola en cuanto a materiales de fachada, huecos, barandillas, etc.

No se permiten vuelos en patios de manzana, a excepción de balcones abiertos de vuelo máximo 1 m. en las condiciones establecidas para cada zona.

El vuelo mínimo de aleros y balcones será de 65 cm., siendo su vuelo máximo de:

- Calles de 12 m. o superior, sin llegar a 15 m. 0,65 m.
- Calles de 15 m. o superior sin llegar a 20 m. 0,80 m.
- Calles de 20 m. o superior. 1,00 m.

En los patios traseros se permiten los balcones abiertos con vuelo máximo de 1 m.

Miradores

En las fachadas exteriores con orientación predominante Sur se permitirá la construcción de galerías acristaladas cerradas siempre que se cumplan los siguientes requisitos.

- Condición de ubicación: no podrán construirse en fachadas ubicadas en vías públicas de anchura inferior a 12 m.
- Altura mínima del vuelo: estos vuelos no se permitirán a altura inferior a 3 m.
- Longitud del vuelo:
El vuelo mínimo de galerías/miradores será de 65 cm., siendo su vuelo máximo de:
 - Calles de 12 m. o superior, sin llegar a 15 m. 0,65 m.
 - Calles de 15 m. o superior sin llegar a 20 m. 0,80 m.
 - Calles de 20 m. o superior. 1,00 m.
- Ocupación en fachada: La ocupación de estos miradores será igual en todas las plantas en cuanto a longitud y ubicación y su longitud deberá ser superior al 60% de la longitud de la fachada.

Art. 10 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

Medianeras vistas

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

Cerramientos de parcela

El cerramiento deberá ser en principio diáfano, con reja o malla metálica sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 metro, 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.

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.

CAPÍTULO III RÉGIMEN DE LOS USOS NO RESIDENCIALES

Art. 11 TIPO DE ORDENACIÓN

Este tipo de ordenación corresponde a manzanas integradas por edificaciones destinadas a servicios.

Para la concesión de licencias de edificación en estas zonas, será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle y/o Plan Especial de la manzana, dentro de las atribuciones y competencias que a los referidos instrumentos de planeamiento atribuye la legislación urbanística vigente. Estas figuras de planeamiento establecerán y reajustarán, en su caso, las alineaciones y rasantes, ordenando los volúmenes de conformidad con las ordenanzas de este Plan General.

El Estudio de Detalle y/o Plan Especial no será exigible cuando el proyecto de ejecución de la edificación abarque la totalidad de la manzana y el grado de concreción del planeamiento sea tal, que haga innecesaria la redacción y tramitación de los citados instrumentos.

Art. 12 CONDICIONES DE USO

El uso principal será el de servicios. A tal efecto, comprenderá los siguientes usos:

- Actividades comerciales.
- Servicios destinados a actividades de la Administración Pública, Estatal, Local o Autonómica.
- Uso asistencial-sanitario.
- Servicios urbanos referentes al abastecimiento, mantenimiento y transporte de la ciudad.
- Actividades funerarias

- Servicios destinados a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de energía y agua, comunicaciones y evacuación de residuos.
- Almacenaje, distribución y venta de carburantes.
- Oficinas
- Garajes y aparcamientos.
- Pequeñas industrias o talleres de reparación, con las limitaciones establecidas en las zonificaciones residenciales.

Se tolerará, en los casos debidamente justificados, que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano competente para ello, previo dictamen de los Servicios Técnicos Municipales, los establecimientos hoteleros y la construcción de vivienda para el guarda, encargado o propietario, siempre que se adopten las medidas de aislamiento necesarias para garantizar la higiene, salubridad y seguridad de las mismas, y de cualquier modo observando los límites de edificabilidad establecidos en el Artículo 62 de las presentes Normas Específicas referente a ocupación.

Art. 13 DISPOSICIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

La edificación podrá tener fachada sobre la vía pública o retranquearse de la misma.

En este segundo caso, el espacio o espacios libres quedarán limitados por un cerramiento adecuado situado sobre la alineación de la vía pública. En este cerramiento podrán abrirse puertas de peatones o vehículos para el acceso al interior de la parcela.

Si el espacio entre el edificio retranqueado y la vía pública se destina a facilitar las operaciones de carga y descarga o a permitir la entrada de vehículos pesados cuando la calle no tenga la anchura necesaria para estas maniobras, podrá suprimirse el cerramiento, siempre que el terreno reciba una pavimentación adecuada al tiempo de hacer la obra, y se conserve en buen estado y en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, y libre de estorbos a costa del propietario.

Art. 14 OCUPACIÓN

No se limita la superficie edificada en relación con el total de la parcela, pero deberá garantizarse en el interior de la parcela el espacio necesario para aparcamientos, con una dotación mínima según lo siguiente:

LIMITACIONES DE PARCELA

La parcela mínima deberá tener una superficie superior a 400 m², con frente mínimo de fachada de 12,00 mts. El material principal en la fachada de la planta baja del edificio deberá ser vidrio.

Todo edificio de nueva planta, para obtener licencia, deberá contar con una dotación de aparcamientos obligatoria que no podrá ser inferior, salvo casos debidamente justificados, que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano competente

para la concesión de la licencia, previo dictamen de los servicios técnicos municipales, a lo que a continuación se señala:

- 1 plaza por cada 5 empleados o 100 m² de superficie útil de uso comercial, de oficinas o industrial.

El aparcamiento podrá situarse:

- a) En el interior de la parcela
- b) En el interior de la edificación, sea en sótano, semisótano o planta baja.
- c) Mancomunadamente y en espacios libres privados.

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

En el caso c) la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba enunciadas.

La ocupación mínima será del 33% de la parcela neta.

Art. 15 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad máxima en parcela neta permitida será de 1,44 m²/m², con un volumen máximo de 10 m³/m². De esta edificabilidad, solamente 0,5 m²/m² podrán destinarse a uso de vivienda.

Art. 16 ALTURA MÁXIMA Y MÍNIMA

La altura de los edificios no podrá exceder de 13 metros ni de 4 plantas.
La altura mínima será de 4,00 metros.

Art. 17 PAREDES LATERALES AL DESCUBIERTO. CERRAMIENTOS

Medianeras vistas

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

Cerramientos de parcela

El cerramiento, de disponerse, deberá ser en principio diáfano, con reja o malla metálica sobre un zócalo macizo de altura máxima 1 metro, 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.

En el caso de cerramiento diáfano o inexistente, 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.

CAPÍTULO IV SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

Art. 18 EQUIPAMIENTOS: CLASIFICACIÓN

En estos suelos se ubican aquellos usos correspondientes a las actividades relacionadas con la cultura, la asistencia social y la vida de relación; ya existentes o que hayan de obtenerse por la Administración, bien tengan un carácter público o privado.

A tal efecto se permiten los siguientes usos relacionados con el equipamiento:

- Administrativo-cívico (Recinto ferial)
- Cultural-docente-científico
- Residencial social en alquiler en Vivienda Protegida de Aragón (VPA)

Se admiten todos aquellos usos complementarios de los anteriores.

Art. 19 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Su edificación queda condicionada a la previa redacción de un Estudio de Detalle salvo cuando el Proyecto de Ejecución de la edificación abarque toda la manzana o área calificada como equipamiento.

Art. 20 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL EQUIPAMIENTO EQUI 4 Recinto ferial

Para la construcción del recinto ferial se admitirán condiciones especiales de edificación como:

- Altura máxima general de 15 metros
- Altura libre en un máximo del 20% de la ocupación
- Uso libre de materiales
- Composición arquitectónica libre

Será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle o de un Proyecto básico completo si se plantea un desarrollo no simultáneo para toda la edificación.

Se procurará que existan viales exteriores con tratamiento ajardinado.

CAPÍTULO V SISTEMA LOCAL DE ZONAS VERDES

Art. 21 SISTEMA LOCAL DE ZONA VERDE PUBLICA: TIPO DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Este tipo de ordenación corresponde a espacios libres: jardines, parques, etc., en los que está 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. Se permitirá la ampliación del cementerio existente en las zonas destinadas a espacios libre contiguas a él.

Los edificios existentes afectados por esta zona se someterán a las obligaciones siguientes:

1.- Se considerarán fuera de ordenación los edificios que actualmente se hallen emplazados en zona verde declarada y no se ajusten a las condiciones establecidas en el artículo anterior.

2.- Se prohibirán en los mismos las obras de consolidación o aumento de volumen edificable.

CAPÍTULO VI EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Art. 22 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El presente Plan Parcial se ejecutará en 5 etapas de urbanización y 5 de edificación, 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.

En ningún caso, los proyectos de reparcelación y urbanización podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

Art. 23 CONDICIONES GENERALES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

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 de los Caballeros.

El 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.

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.

Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, telefonía, deberán ser subterráneas.

Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local viario, de espacios libres o de zonas verdes.

Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el DB-SI del Código Técnico de la Edificación.

Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan Parcial tienen carácter orientativo. El posterior proyecto de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen, deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

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.

Art. 24 CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE SANEAMIENTO

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.

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.

El coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal será por cuenta de los promotores urbanísticos del Sector.

Los vertidos a las redes municipales deberán cumplir las siguientes normas:

- La ordenanza municipal de vertido
- La ordenanza reguladora de los vertidos de Aragón en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado". Decreto 38/2004 de 24 de febrero.

Los diámetros de las tuberías no tendrán en ningún tramo público un diámetro inferior a 300 mm.

Art. 25 CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA

El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el Plan Parcial tiene carácter orientativo. El posterior proyecto de urbanización establecerá el diseño definitivo y justificará las soluciones adoptadas.

En los pasos de peatones se rebajarán los bordillos y se colocarán los pavimentos especiales de acuerdo con lo contemplado en la normativa de supresión de barreras arquitectónicas (Decreto 19/1999).

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 arquitectónicas, empleándose soluciones especiales cuando se trate de aceras estrechas.

Art. 26 CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes definidos en este Plan Parcial se desarrollan según unos esquemas orientativos.

Se ajardinará al menos el 60% del total de la superficie y se plantará al menos un árbol por cada 25 m² de la superficie total destinada a zona verde.

- Superficie destinada a espacio libre de uso y dominio público: 22.769,75 m²

- Número mínimo de árboles a plantar distribuidos en las zonas verdes: 911

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 30 de Noviembre de 2009

Por el Equipo Redactor,

el Arquitecto

los Abogados

Julio Clúa Martínez

Pablo Pisa Benito

Fernando J. Zamora Martínez

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DEL PGOU DE EJE A DE LOS CABALLEROS

III. PLAN DE ETAPAS

I. OBJETO

El objeto de este plan de etapas consiste en definir de modo orientativo los plazos de ejecución de las obras de urbanización y del desarrollo de la edificación.

II. ETAPAS

Se ha establecido un plan orientativo de 5 etapas de urbanización y 5 etapas de edificación para el desarrollo del Sector 3.

Estas etapas se fundamentan en las necesidades de crecimiento propias de la ciudad tanto a nivel residencial como de servicios. De este modo, las cinco etapas planteadas definen un desarrollo del sector atendiendo en el tiempo a las necesidades más inmediatas.

Las etapas y los lapsos de tiempo que definen cada una de ellas son los siguientes, si bien se podrá variar el orden para dar respuesta a las necesidades que vayan surgiendo durante el proceso de desarrollo e incluso, en función de las necesidades concurrentes, solapar varias etapas.

ETAPA 1 de urbanización (dos años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización)

En esta primera etapa se plantea el desarrollo urbanístico del futuro recinto ferial.

Esta etapa contemplará la ejecución de los viales perimetrales que delimitan la parcela del futuro recinto ferial así como los viales de acceso desde el casco urbano que se usarán a su vez para dotar a la parcela del recinto ferial (E4) de los servicios necesarios.

Se ejecutará también en esta etapa la plaza de acceso al recinto ferial.

ETAPA 2 (dos años de plazo desde la finalización de la etapa 1 de urbanización)

La segunda etapa de desarrollo del Sector consolidará la zona residencial y de equipamiento situada entre el recinto ferial y el casco urbano.

En esta etapa se ejecutarán los viales que dotarán de acceso y servicios a las parcelas residenciales R2, R3, R5, R6 y de equipamiento E1, E2 y E3.

Edificación

El comienzo de esta segunda etapa de desarrollo de las obras de urbanización coincide con el comienzo de la primera etapa de edificación en la que se ejecutarán las obras de edificación del recinto ferial.

ETAPA 3 (1 año de plazo desde la finalización de la etapa 2 de urbanización)

En la tercera etapa se plantea la consolidación del Sector 3 en el margen este del vial.

Se ejecutará la continuación del vial perimetral del Sector, comenzado en la primera etapa y desarrollado hasta el recinto ferial y se construirán también los viales perimetrales de acceso y servicios urbanos de la parcela con uso servicios situada al sur del Sector (S2), en continuación al recinto ferial.

En esta misma etapa se ejecutará también la zona verde situada entre esta parcela y el cementerio.

Edificación

Coincidiendo con el inicio de esta etapa de urbanización se plantea el comienzo de la ejecución de la segunda etapa de edificación en la que se desarrollarán las manzanas R2, R3, R5 y R6, residenciales, y las E1 y E2, equipamentales, consolidadas en la etapa 2 de urbanización. De esta manera se consigue tener el mayor tiempo posible para la ejecución de la zona de mayor superficie residencial dentro del plazo máximo de 8 años.

ETAPA 4 (1 año de plazo desde la finalización de la etapa 3 de urbanización)

En la etapa número cuatro del plan se plantea la finalización del desarrollo urbano del área residencial del Sector y se establece la ejecución de los viales que dotarán de acceso y servicios a las parcelas residenciales R1 y R4. En esta etapa se incluye también la ejecución de los paseos perimetrales a la calzada principal del Sector (actual carretera de Tauste), así como la zona verde situada enfrente del recinto ferial, al otro lado del vial principal, que constituirá un elemento verde separador de la zona residencial y de servicios.

Edificación

Simultáneamente al desarrollo de esta etapa de urbanización comenzará el desarrollo de la tercera etapa de edificación en la que se construirán las edificaciones de la parcela S2 de servicios.

ETAPA 5 (1 año desde la finalización de la etapa 4 de urbanización)

La ejecución de la última etapa del Sector 3 se realizará mediante el desarrollo de los viales de acceso y dotación de servicios a las parcelas de servicios S1 y S3.

En el desarrollo de esta etapa se planteará una revisión de los sistemas de saneamiento y depuración en relación a los que se dispongan en ese momento tanto en el Sector como en el resto de sectores circundantes así como en el esquema general de la ciudad.

Edificación

Simultáneamente al desarrollo de esta etapa de urbanización se plantea el comienzo de la cuarta etapa de edificación en la que se ejecutarán las manzanas R1 y R4, residenciales, y la manzana E3, de equipamiento.

ETAPA 5 de edificación (1 año desde la finalización de la etapa 5 de urbanización)

En esta última etapa de edificación comenzará la ejecución de la edificación de las parcelas S1 y S3 consolidadas en la etapa 5 de urbanización.

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 30 de Noviembre de 2009

Por el Equipo Redactor,

el Arquitecto

los Abogados

Julio Clúa Martínez
Martínez

Pablo Pisa Benito

Fernando J. Zamora

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DEL PGOU DE EJEA DE LOS CABALLEROS

IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Se procede a efectuar una estimación del coste de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. El coste de las obras se establecerá de forma más detallada una vez redactado el Proyecto de Urbanización.

La forma planteada para el desarrollo del Sector será por "Etapas ". Se elaboran estas previsiones económicas por Etapas con carácter aproximado y meramente orientativo, ya que no existen los proyectos técnicos completos que lo desarrollarán, y son estimaciones a la fecha de formulación de este Plan Parcial. En definitiva, se ha procedido a realizar una estimación inicial y que no presenta carácter vinculante, del coste de las obras de urbanización del área de actuación, de la implantación de los servicios urbanísticos.

La única demolición de cierta escala que se plantea es la de las edificaciones que afectan a la ejecución del vial que se implantará en el lugar de la actual carretera de Tauste. En el presupuesto referente a este vial se incluyen el coste de estas demoliciones.

Cuantificación estimativa del coste económico de las obras de urbanización por Etapas y Capítulos generales

ETAPA 1:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Viales..... | 547.301€ |
| Saneamiento | 86.308 € |
| Abastecimiento..... | 56.056 € |
| Emisarios | 620.000 € |
| Media Tensión | 97.155 € |
| Baja Tensión | 118.481€ |
| Alumbrado Público..... | 148.694 € |
| Telecomunicaciones | 60.425 € |
| Gas | 76.420€ |
| Control de Calidad | 2.313 € |
| Seguridad y Salud | 15.126 € |
| Total Etapa 1 | 1.828.279 € |

ETAPA 2:

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Viales..... | 653.934 € |
| Saneamiento | 103.124 € |
| Abastecimiento..... | 66.978 € |
| Media Tensión | 116.084 € |
| Baja Tensión | 141.566 € |
| Alumbrado Público..... | 177.655 € |
| Telecomunicaciones | 72.198 € |
| Gas | 91.310 € |
| Control de Calidad | 2.764 € |
| Seguridad y Salud | 18.073 € |
| Total Etapa 2..... | 1.443.686 € |

ETAPA 3:

| | |
|---------------------------|------------------|
| Viales..... | 386.805 € |
| Saneamiento | 60.998 € |
| Abastecimiento..... | 39.617 € |
| Media Tensión | 68.664 € |
| Baja Tensión | 83.737 € |
| Alumbrado Público..... | 105.089 € |
| Telecomunicaciones | 42.705 € |
| Gas | 54.010 € |
| Control de Calidad | 1.635 € |
| Seguridad y Salud | 10.690 € |
| Total Etapa 3..... | 853.950 € |

ETAPA 4:

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Viales..... | 964.039 € |
| Carretera de Tauste | 1.007.000 € |
| Saneamiento | 152.027 € |
| Abastecimiento..... | 98.739 € |
| Media Tensión | 171.133 € |
| Baja Tensión | 208.698 € |
| Alumbrado Público..... | 261.917 € |
| Telecomunicaciones | 106.436 € |
| Gas | 134.610 € |
| Control de Calidad | 4.075 € |
| Seguridad y Salud | 26.644 € |
| Total Etapa 4..... | 3.135.318 € |

ETAPA 5:

| | |
|-------------|-----------|
| Viales..... | 523.420 € |
|-------------|-----------|

| | |
|---|-----------------------------|
| Saneamiento | 82.524 € |
| Abastecimiento..... | 63.610 € |
| Media Tensión | 92.915 € |
| Baja Tensión | 113.312 € |
| Alumbrado Público..... | 142.206 € |
| Telecomunicaciones | 57.789 € |
| Gas | 73.086 € |
| Control de Calidad | 2.212 € |
| Seguridad y Salud | 14.466 € |
| Total Etapa 5 | 1.1655.540 € |
| | |
| COSTE TOTAL ETAPAS:..... | 8.426.773 € |
| ASISTENCIA TÉCNICA, JURÍDICA Y OTROS | 110.530 € |
| | |
| TOTAL | 8.537.303 € |
| 16% IVA..... | 1.348.283,6 € |
| | |
| <u>IMPORTE TOTAL</u> | <u>9.885.586,6 €</u> |

En Zaragoza para Ejea de los Caballeros, a 30 de Noviembre de 2009

Por el Equipo Redactor,

el Arquitecto

los Abogados

Julio Clúa Martínez
Martínez

Pablo Pisa Benito

Fernando J. Zamora

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANIZABLE
DELIMITADO DEL PGOU DE EJE DE LOS CABALLEROS**

V. ANEXOS

A). MEDIDAS MEDIO AMBIENTALES

El presente documento establece unas medidas minimizadoras de los efectos ambientales que se pueden provocar durante la ejecución de las obras de urbanización:

1. Movimientos de tierra

Durante las obras, el factor que puede afectar de forma más acusada a la atmósfera es la emisión de partículas como consecuencia de los movimientos de tierra. Existen una serie de métodos para la prevención y control de las emisiones de polvo a la atmósfera.

En nuestro caso, dadas las características de la zona, los únicos factores a tener en cuenta son el tipo de suelo y el viento que puede favorecer su dispersión generando una nube de polvo que previsiblemente provocará un impacto visual y molestias al sedimentar las partículas.

Por tanto es necesario tomar medidas para su prevención y control.

Proponemos las siguientes:

- En las operaciones de excavación y carga hay que tener en cuenta:
 - a) Riego del terreno. cuando sea necesario antes de la excavación, dependiendo de las características de humedad ambiental, dirección del viento, etc.
 - b) Riego de los materiales durante las operaciones de carga en los camiones, cuando las condiciones meteorológicas sean favorables para la dispersión del polvo.
- En las pistas de tierra por las que circulan los vehículos durante los primeros meses de las obras, hay que tomar medidas para evitar que los finos acumulados en los márgenes sean dispersados por el viento. Para ello se recomienda:
 - a) Retirar dichos finos con la frecuencia necesaria.
 - b) Proceder al riego de dichas pistas con la frecuencia que exigen las condiciones del terreno.
 - e) Controlar la velocidad de circulación de los vehículos.
- En el caso de acumular material (terreno de relleno, áridos, sacos de mortero, etc.), que puedan ser dispersados por el viento, se aconseja cubrirlos con laminas de plástico.

1.2. Reutilización del suelo vegetal

Las plantas dependen estrechamente del medio en que se desarrollan. De él se obtiene la energía, materias primas y el espacio que necesitan y usan para crecer y conservarse. El suelo, la atmósfera y el agua son sus elementos constituyentes básicos. Las condiciones de habitabilidad para las plantas que ofrece el medio son la resultante de la interacción de diversos factores de orden topográfico, climático y edáfico.

En nuestro caso es necesario planificar a priori la recuperación de la zona y hay que tratar los puntos siguientes:

- Acopio de tierra vegetal para ser extendidas cuando se proceda a la recuperación de las zonas ajardinadas.
- Para evitar la compactación de la capa de tierra vegetal durante su almacenamiento se recomiendan las siguientes medidas:
- a) Manipular la tierra cuando este seca o cuando su contenido en humedad sea menor del 75%.
 - b) Evitar el paso reiterado de maquinaria sobre ella.

c) Depositar estos materiales en capas delgadas evitando la formación de grandes montones y protegerlos de la erosión eólica e hídrica.

d) No almacenar más de un año estos materiales. Lo más recomendable es ir acondicionando las zonas ajardinadas de la urbanización en la medida y en las zonas que lo permitan la planificación de las obras.

- Seleccionar las especies vegetales adecuadas, pues esta es la clave del éxito de la restauración. Mientras que el resto del éxito dependerá de la preparación de los terrenos, métodos de implantación, etc.

Las especies seleccionadas deberán ser en su mayor parte nativas o naturalizadas, resistentes al ataque de insectos o plagas y que tampoco los alberguen y con calidad paisajística debido al carácter residencial de la urbanización.

La flora autóctona combinada con otras especies naturalizadas es la más adecuada para las zonas verdes y jardines de la urbanización, debido a que se adaptan mejor al medio y permiten una mayor explotación por las aves del entorno, tanto desde el punto de vista trófico como lugar de refugio e instalación de nidos.

1.3. Lugares de extracción y vertido de los materiales aportados o excedentes

Los excedentes de materiales de relleno serán transportados a vertederos autorizados o bien utilizados en otras actuaciones que se estén realizando en otros puntos.

1.4. Medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos

Se trata de las medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio y rectificar actuaciones preexistentes productoras de impactos desfavorables: las necesarias para conseguir las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y tranquilidad pública en materia de:

1.4.1. Ruidos

Diseño de la red viaria y localización de las parcelas de uso residencial, turístico y equipamientos.

La forma de evitar que se superen los niveles admisibles de ruido en las proximidades de las carreteras es: limitar la velocidad de los vehículos, mantener en buen estado el asfalto y hacer que se cumpla la normativa en cuanto niveles de ruido admisible para los gases del escape de los vehículos a motor.

1.4.2. Olores

Los sistemas de la red de saneamiento que impiden la emisión de olores desagradables al medio, especialmente en la parte baja de la urbanización se deberán diseñar, dimensionar e instalar adecuadamente la red de saneamiento para conseguir que los pozos de registro funcionen bien y no se

produzcan salidas de malos olores en los momentos en que el sistema lleva poco caudal.

1.4.3. Emisiones luminosas

El nivel de iluminación, medido sobre la calzada se fijará de acuerdo con el tipo e intensidad del tránsito y por el grado de reflexión del recubrimiento de la calzada.

1.4.4. Eliminación de residuos.

La eliminación de los residuos urbanos se realizará de acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas Municipales en cuanto a tipo de recipientes, situación en las vías urbana, horario de recogida, etc.

13.5. Condiciones ambientales que ha de cumplir el Proyecto de urbanización

- Diseño y calculo correcto de la red de saneamiento y pluviales.
- Los espacios libres, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, aceras, calles, plazas, sendas, aparcamientos, etc. o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.
- Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permito su suficiente desarrollo, en todo caso, habrá de evitar que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.
- Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño, intentando al máximo el empleo de especies autóctonas propias del piso bioclimático.
- En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenando y compactando el terreno para evitar que produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos.

B) ESTUDIO DE MOVILIDAD

Ejea de los Caballeros es una ciudad que no tiene problemas de tráfico ni de movilidad en sentido amplio. Hay numerosas calles paseables y transitables peatonalmente, en todos los nuevos desarrollos se cumplen las normativas de

accesibilidad, las distancias en general son cortas, desde el centro hacia las zonas un poco más periféricas, ya que la dimensión de la ciudad es adecuada para desenvolverse caminando.

No obstante, existe una costumbre generalizada entre parte de la población rural, de usar el coche para desplazamientos de pocos cientos de metros. Este aspecto no debe condicionar la política de movilidad, pero sí analizarse para poder predecir el funcionamiento de los espacios destinados al desplazamiento de personas y bienes.

Este sector 3 está ideado como un sector más de la ciudad, pero con una carga de equipamientos alta. Las viviendas del sector son 470 unidades, lo que no representa un volumen de tráfico privado apreciable, para este sector cuya superficie es 166.449 metros cuadrados.

La implantación de un sistema de transporte público en esta zona es una cuestión puramente de diseño de las rutas locales, pero no es una necesidad imprescindible que se derive de la estructura poblacional del sector y de sus distancias a puntos de destino, ya que se encuentra próximo al centro de la ciudad, y puede accederse a éste caminando invirtiendo entre 10 y 15 minutos de tiempo.

Por tanto son los movimientos con vehículos privados los que condicionan la capacidad, uso y ocupación de los viales de comunicación.

Puede distinguirse entre los siguientes grupos de tráfico:

TRÁFICO GENÉRICO CON ORIGEN Y DESTINO EL SECTOR 3.

Es el tráfico habitual de las viviendas y de los equipamientos con funcionamiento continuado. Es un flujo que se comporta según las pautas estándar, es decir:

- Tráfico disperso a lo largo de 2 horas, de los trabajadores que se desplazan a sus puestos, normalmente en el polígono industrial o las industrias de los pueblos vecinos. Es un tráfico que se distribuye a lo largo del tiempo, con muy poca coincidencia puntual de vehículos y que además tiene destino mayoritario fuera del casco urbano.

- Pequeños picos de concentración de salidas a la hora abrir los colegios por la mañana, al igual que sucede en las otras zonas de Ejea, y que no tiene ninguna repercusión prevista ya que en otros barrios más consolidados y antiguos con menos preparación vial no causan ninguna dificultad.

- Resto de tráfico muy distribuido alrededor del resto de la jornada laboral.

TRÁFICO DE PASO

Es el tráfico que:

- Llegaba a Ejea y la atravesaba para seguir por las carreteras locales a otros pueblos. Este tráfico desaparece totalmente al estar construida la variante de Ejea cuando el Sector 3 se desarrolle.

- Llegaba del Sur hasta Ejea, para terminar trayecto en el centro del casco urbano. Es un tráfico que permanecerá pero es un tráfico reducido y muy local, que es propio y natural del pueblo y no causa incidencia alguna. Se hará

a través de la carretera de Tauste reformada en paseo como parte de la ejecución del S3 o de algún otro programa de obras que promueva el Ayuntamiento.

TRAFICO EXTRAORDINARIO CON ORIGEN Y DESTINO EL SECTOR 3.

Son los tráficos que puede generar la futura Feria de Ejea. Son tráficos muy puntuales, que es necesario gestionar de forma específica, habilitando aparcamientos en los sectores no urbanizables próximos, y con control de policía local, señalización especial y/o programas específicos a estudiar en cada caso.

En resumen, con las calles previstas, los usos establecidos para el sector, y la estructura, distribución y composición de los movimientos esperados peatonales y rodados, el sector S3 de Ejea funcionará correctamente, como el resto de las zonas de la ciudad.

C) CUMPLIMENTACIÓN DE NORMATIVA FRENTE AL RUIDO

La protección contra la contaminación acústica constituye uno de los objetivos a alcanzar en la planificación urbanística; Con el fin de garantizar el derecho a la intimidad personal y familiar y a un medio ambiente adecuado se limitará dentro de los edificios, el riesgo de molestias o enfermedades que el

ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Los edificios se proyectarán, construirán y mantendrán de tal forma que los elementos constructivos que conformen sus recintos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo y de impactos, las vibraciones de las instalaciones propias del edificio y para limitar la reverberación de los recintos cumpliendo en todo caso con lo indicado en el Código Técnico de la Edificación CTE en su Documento Básico HR Protección frente al Ruido, y en los Reglamentos especiales para cada clase de local o instalaciones de que deba ser dotado.

Los espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos deberán reunir las condiciones necesarias de seguridad, salubridad e higiene y acústica, determinando expresamente entre otras la necesaria insonorización de los locales para evitar molestias al público existente y a terceros y en especial cumplir con aquellas que establece la legislación de actividades molestas, insalubre, nocivas y peligrosas y en la Legislación del Ruido.

Dada la inexistencia de un Mapa estratégico del ruido en Ejea de Los Caballeros, mediante el que poder evaluar globalmente la exposición al ruido de una zona determinada, y en tanto las administraciones competentes no dispongan de datos oficiales del valor del índice de ruido día, L_d , se aplicará, tal y como se indica en el Documento Básico HR, el valor de 60dBA considerando el tipo de área acústica relativo a sectores de territorio con predominio de suelo de uso residencial.

Para el resto de áreas acústicas, se aplicará lo dispuesto en las normas reglamentarias de desarrollo de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Para satisfacer las exigencias básicas de la edificación contempladas en el artículo 14 del Código Técnico se cumplirá con los valores límite de aislamiento acústico a ruido aéreo y a ruido de impactos y con los valores límite de tiempo de reverberación indicados en el Documento Básico-HR Protección contra el Ruido.

D) CUMPLIMENTACIÓN DE NORMATIVA DE INCENDIOS

Tanto el planeamiento urbanístico, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de estos, sus accesos, sus huecos en fachadas y las redes de suministro de agua deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.

Se exigirá y controlará el cumplimiento de las condiciones que deben reunir los edificios para la protección y seguridad de las personas frente a riesgos originados por los incendios cumpliendo con las exigencias del Código Técnico CTE en su Documento Básico SI Seguridad en caso de incendio y, ó con el "Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales" según los casos.

Como protección del área de parcela será obligatorio instalar en cada una de ellas al menos un hidrante por cada 15.000 m³ o fracción de volumen edificado en la misma, y de tal modo que la distancia máxima entre hidrantes no sea en ningún caso superior a 80 metros, medidos por la acera.

Los condicionantes de aproximación, entorno de los edificios y accesibilidad por fachada serán los recogidos en la Sección SI 5 del Documento Básico, sin perjuicio de reglamentación específica.

Los viales de aproximación de los vehículos de bomberos a los espacios de maniobra referidos en el apartado 1.2 del DB-SI deben de cumplir las condiciones siguientes:

- Anchura mínima libre. 3,5m.
- Altura mínima libre o gálibo. 4,5m.
- Capacidad portante del vial 20kN/m².

Los edificios con una altura de evacuación descendente superior a 9m dispondrán de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las condiciones de anchura, altura, distancias, pendiente y resistencia a punzonamiento indicadas en la Sección SI5 del Documento Básico de Seguridad en caso de incendio.

Cualquier actuación edificatoria deberá justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en su Documento Básico Seguridad en caso de incendio SI en todas las secciones o el Reglamento específico al uso que se destine.

E) CUMPLIMENTACIÓN DE NORMATIVA DE ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En cualquier actuación relativa al planeamiento, gestión y ejecución en materia de urbanismo, transporte, comunicación sensorial y en edificación tanto de nueva construcción como de rehabilitación, reforma o actuación análoga, que se realice por cualquier persona física o jurídica, de carácter público o privado se garantizará a las personas con dificultades para la movilidad o cualquier otra limitación física, la accesibilidad mediante el cumplimiento y control de la Normativa dirigida a suprimir y evitar las

barreras u obstáculos físicos o sensoriales que impidan o dificulten su normal desenvolvimiento.

Accesibilidad es la característica del medio, del urbanismo, de las edificaciones, del transporte y de los sistemas y medios de comunicación sensorial, que permite su uso y disfrute a cualquier persona, con independencia de su condición física o sensorial.

Los criterios de aplicación para la consecución de la eliminación de las barreras arquitectónicas serán los dispuestos en el Decreto 19/99 de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, así como lo establecido en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros.

El ámbito urbano de la accesibilidad urbanística comprende todos los espacios o lugares abiertos de uso público, con independencia de su carácter público o privado, no integrados en la edificación, su diseño se ajustará a las exigencias del Decreto 19/99 de la DGA.

Las aceras, itinerarios peatonales o cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinada al tráfico de peatones o al tráfico mixto de vehículos y peatones, en áreas de nueva urbanización o remodelación no superarán el 8% de pendiente longitudinal. Recomendando el 6% de pendiente como límite superior de las pendientes idóneas para el tráfico de silla de ruedas.

La pendiente transversal de estas vías estará comprendida entre el 1% y el 2% cuando la pendiente longitudinal sea inferior a 2%.

Los desniveles entre acera y calzadas se salvarán rebajando aquellas hacia las ríoglas, con rampas de pendiente no superior al 8%.

No deberán existir resaltes entre bordes inferiores de rampas de acera y rincones inferiores de ríogla, excepcionalmente se tolerarán con altura en ningún punto superior a 2cm. dichos bordes tendrán su canto biselado 45° toda su longitud.

La longitud de los rebajes, medida en el borde inferior de la rampa será igual al ancho del paso y no menor de 150cm.

En cada lugar de estacionamiento existirá una plaza accesible por cada cuarenta unidades o fracción.

Se consideran edificios de uso público aquellos edificios, espacios e instalaciones cuyo uso implique concurrencia de público, ya sean de titularidad pública o privada que sin carácter exhaustivo, se expresan seguidamente:

- Edificios públicos y de servicios de las Administraciones Públicas.
- Centros sanitarios y asistenciales.
- Estaciones de transportes públicos de viajeros: Aeropuertos, helipuertos, puertos fluviales y demás edificios de uso semejante.
- Embarcaderos de enseñanza y aparcamientos.
- Museos, teatros, salas de cine, exposiciones, bibliotecas, centros culturales y similares.

- Instalaciones deportivas.
 - Establecimientos comerciales de superficie superior a 500m².
- En los establecimientos comerciales de superficie comprendida entre 100m² y 500m² los accesos deberán ser practicables cumpliendo con las indicaciones recogidas en la Norma.
- Centros religiosos.
 - Instalaciones hoteleras a partir de 50 plazas de capacidad, en proporción no inferior a 1 plaza adaptada por cada 50 plazas o fracción.
 - Centros de trabajo a partir de 50 puestos de carácter fijo. En los centros de trabajo entre 10 y 49 trabajadores, con puesto de carácter fijo, los accesos deberán ser practicables.

Los locales de espectáculos, salas de conferencias, aulas y otros análogos deberán de disponer de plazas reservadas para personas con movilidad reducida en una proporción no inferior al 2% del aforo hasta 500 plazas, disponiendo a partir de esta cifra de una plaza más adaptada por cada 1000 más de capacidad o fracción. En todo caso existirá un mínimo de 2 plazas reservadas.

En aquellos casos de aplicación de la Normativa de Supresión de Barreras arquitectónicas existirán aseos utilizables por personas en silla de ruedas en la proporción mínima de uno por cada cinco o fracción, para cada sexo, respecto a los aseos de uso general, no computándose aquellos vinculados a un espacio determinado.

H. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

G. ESTUDIO DE IMPACTO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN EN LA HACIENDA PÚBLICA

F. ESTUDIO DE RIESGOS Y GEOTÉCNIA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 3 DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DEL PGOU DE EJECA DE LOS CABALLEROS

VI. RELACIÓN DE DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

A) INFORMACIÓN

- I-01. Situación
- I-02. Emplazamiento
- I-03. Topográfico
- I-04. Parcelario
- I-05. Red existente de saneamiento
- I-06. Red existente de abastecimiento
- I-07. Red existente de electricidad
- I-08. Red existente de gas
- I-09. Red existente de telecomunicaciones

B) ORDENACION

- O-01. Estructura General. Imagen orientativa. Cotas
- O-02. Superposición sobre topográfico. Rasantes
- O-03. Zonificación
- O-04. Sistemas locales
- O-05. Plan de etapas
- O-06. Red viaria
- O-07. Áreas de movimiento
- O-08. Secciones tipo calles
- O-09. Perfiles longitudinales
- O-10. Red de pluviales
- O-11. Red de saneamiento
- O-12. Red de abastecimiento
- O-13. Red de baja tensión, media tensión y alumbrado
- O-14. Red de aguas
- O-15. Red de telecomunicaciones

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada total del Sector: 166.449 m²

Superficie de carretera excluida a efectos del computo de aprovechamiento: 11.782,15 m²

Uso global: Residencial

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

APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y MODULOS DE RESERVA

Superficie máxima neta de parcela en el Sector:

SI (25.618,26 m² parcela SI)

S (34.173,79 m² parcela S)

Techo máximo edificable

SI (49.338,72 m² techo SI) (1,925 m²/m² parcela aprox)

S (49.493,39 m² techo S)

Número máximo de viviendas:

SI 470 viviendas

Cesión de Zonas Verdes
(22.769,75 m²)

Cesión de Equipamientos
(27.097,40 m²)

Superficie de viales
(56.789,80 m²)

DESCRIPCIÓN PARCELAS

| | Calificación | Superficie parcela | Superficie edificable | Nº viviendas |
|----|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| R1 | Residencial SIVPA | (10.73%) 2.747,81 m ² | (10.73%) 5.294,04 m ² | (10.73%) 51 |
| R2 | Residencial SI | (17.92%) 4.591,55 m ² | (17.92%) 8.841,50 m ² | (17.92%) 84 |
| R3 | Residencial SIVPA | (17.92%) 4.591,55 m ² | (17.92%) 8.841,50 m ² | (17.92%) 84 |
| R4 | Residencial SI | (17.59%) 4.504,25 m ² | (17.59%) 8.678,68 m ² | (17.59%) 83 |
| R5 | Residencial SI | (17.92%) 4.591,55 m ² | (17.92%) 8.841,50 m ² | (17.92%) 84 |
| R6 | Residencial SIVPA | (17.92%) 4.591,55 m ² | (17.92%) 8.841,50 m ² | (17.92%) 84 |
| E1 | Equipamiento (EC) | 4.591,55 m ² | | |
| E2 | Equipamiento (VPAALO) | 2.467 m ² | | |
| E3 | Equipamiento | 2124,55 m ² | | |
| E4 | Equipamiento (RFeria) | 17.914,30 m ² | | |
| S1 | Servicios | (55.69%) 19.029,21 m ² | (55.69%) 27.562,87 m ² | |
| S2 | Servicios | (33.56%) 11.469,66 m ² | (33.56%) 16.609,98 m ² | |
| S3 | Servicios | (10.75%) 3.674,92 m ² | (10.75%) 5.320,54 m ² | |