

# **PLAN PARCIAL SECTOR S-6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EJE A DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)**

---

FECHA: Enero 2006

PROMOTOR: M.I. Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros

REDACTOR: L2 Ingeniería SL

# **PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EJE A DE LOS CABALLEROS (ZARAGOZA)**

## **INDICE GENERAL**

1. MEMORIA
2. NORMAS URBANÍSTICAS
3. PLAN DE ETAPAS
4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
5. PLANOS

## MEMORIA

---

### 1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros fue aprobada definitivamente con prescripciones en sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza (C.P.O.T.), celebrada el día 19 de julio de 2000.

La C.P.O.T., en sesión celebrada en fecha 1 de marzo de 2001, adoptó el acuerdo de "dar por subsanadas las prescripciones establecidas en el acuerdo de 19 de julio de 2000, y ordenar la publicación de las normas y ordenanzas urbanísticas del Texto Refundido de la revisión del P.G.O.U. de Ejea de los Caballeros".

Estas normas se publicaron finalmente en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 115, de fecha 23 de mayo de 2001.

En cuanto al Polígono Industrial de Valdeferrín, el 7 de octubre de 2002, se aprueba definitivamente la Modificación Aislada del Plan General mencionado, en la que se proponía la creación de un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Delimitado denominado Sector 8, y el 7 de octubre de 2002 se aprueba definitivamente el "Plan Parcial Sector 8 Valdeferrín Oeste Ampliación Polígono Industrial Valdeferrín 4ª Fase", siendo publicado en el boletín oficial de la provincia el 7 de noviembre de 2002

Actualmente se está tramitando el Documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros "Conjunto de cambios puntuales que afectan al texto normativo a ámbitos de desarrollo y al catálogo del Plan General", a falta de su publicación.

Casi paralelamente al presente documento, se tramita la modificación puntual del P.G.O.U., referente al Sector S-6 "Valdeferrín Este", la cual pretende la supresión de uno de los actuales accesos al Polígono Industrial de Valdeferrín y el desplazamiento del vial Este planteado en la ficha correspondiente por el actual P.G.O.U., al oeste de dicho sector. Esta modificación puntual ha sido aprobada inicialmente con fecha 10 de agosto de 2005 y está remitida actualmente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

Con el presente documento el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros pretende desarrollar el Suelo Urbanizable Delimitado para transformarlo en Suelo Urbano, obedeciendo a la ficha dictada por el P.G.O.U. y la modificación puntual del mismo en que se modifican los aspectos de la ficha anteriormente citados, si finalmente procede su aprobación.

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL PLAN GENERAL.**

En el documento, ahora en tramitación, denominado Modificación Puntual del Sector nº 6 del P.G.O.U. de Ejea de los Caballeros, se propone lo siguiente en aras a satisfacer necesidades como la conveniencia de la existencia de un vial de servicio, paralelo a la carretera A-125, que conecte las diferentes fases del Polígono en cuestión, y paliar o eliminar en la medida de lo posible una serie de problemas como son un acceso existente inadecuado y peligroso, un terreno que se ha venido utilizando como depósito de gravas y materiales diversos, una escorrentía de agua en su lado este y diferencias de cota en diversos puntos del mismo:

- Se propone un nuevo acceso al Polígono Industrial de Valdeferrín, situado en el Sector nº 6 y desde la Carretera A-125. Se elimina el acceso existente que resulta inadecuado y peligroso.
- Se propone también, el desplazamiento a la parte oeste del Sector 6, del vial propuesto al este del mismo, en la correspondiente ficha del actual Plan General.  
Dicho desplazamiento permitirá la ampliación de las instalaciones de la Cooperativa Virgen de la Oliva, que actualmente ocupa el sector contiguo (Sector 5), al objeto de evitar que resultaran dichas instalaciones divididas por un vial que sería del polígono; y la articulación de una manera más racional de los sectores a desarrollar y el polígono ya consolidado, en cuanto a todo tipo de infraestructuras e incluso pensando en la conexión con la futura variante de Ejea.
- Se incluye en la ordenación propuesta el "vial de servicio" que permitirá la conexión de las diferentes fases del polígono en la zona inmediata a la carretera A-125, de forma paralela a la misma, constituyendo esta dotación un ahorro en el tiempo que se habría de invertir en desplazamientos.

Además de la conveniencia, justificada por todo lo anteriormente expuesto, se ha de señalar el desarrollo racional que supone el del Sector nº 6, suelo clasificado y calificado como Urbanizable Delimitado por el Plan General ya que se encuentra inmediato al suelo urbano del Polígono Industrial de Valdeferrín en el que se incluirá y permitirá la ampliación lógica y funcional de la Cooperativa Virgen de la Oliva, además de la mejor articulación de los sectores a desarrollar y el polígono ya consolidado, en cuanto a todo tipo de infraestructuras e incluso pensando en la conexión con la futura variante de Ejea.

### 3. SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR

#### 3.1 CONFIGURACIÓN FÍSICA

- **Cartografía.**

La cartografía utilizada en la redacción de este Plan Parcial ha sido preparada a tal efecto mediante el correspondiente levantamiento topográfico a escala 1:1000 llevado a cabo recientemente y recogido en el plano nº 11. También se han utilizados los planos existentes en el P.G.O.U. de Ejea de los Caballeros.

- **Localización**

El sector 6 se localiza al oeste de núcleo urbano de Ejea de los Caballeros, dentro de su Término Municipal. Linda al norte con la carretera A-125, al oeste con el polígono industrial de "Valdeferrín", al este con el sector nº 5 y al sur con el sector nº 7. La localización exacta puede visualizarse en el *Plano nº 1*.

- **Delimitación y extensión**

La delimitación planimétrica del sector figura en el *Plano nº 2*. La superficie total ocupada por el sector es de 59.453,07 m<sup>2</sup>.

- **Altimetría**

El sector se sitúa a una cota media de 300 m.

- **Geología y geotecnia**

Atendiendo a la geología se distinguen dos tipos de materiales principales, los correspondientes al recubrimiento cuaternario y los correspondientes al sustrato terciario.

El recubrimiento cuaternario está constituido por materiales de naturaleza granular como son cantos y gravas poligénicas entre los que se intercalan niveles lenticulares de limo, arcilla, arcilla y arena. Se trata de depósitos pertenecientes al denominado piedemonte pirenaico.

Este depósito constituye una extrema planicie deposicional que se conoce como un sistema de "glacis-terrazza" y su origen es fluvial con un espesor medio entre 3 y 4 metros.

En la zona se distinguen niveles de grava heterométrica y poligénica con matiz arenosa y sección variable de firme. Es habitual el desarrollo de niveles cimentados por carbonatos (mallacán) ligados a fenómenos de capilaridad.

Geotécnicamente las gravas presentan compacidad muy alta a muy alta, no tienen plasticidad los elementos finos, y representan en el suelo, un porcentaje entre el 70 – 80%, siendo el resto arena y finos.

El sustrato mioceno infrayacente está constituido por arcillas y asgilos que intercalan niveles de arenisca ya sean tubulares o lenticulares con tonalidades claras y marrones y su origen es fluvial.

Se incluyen en la unidad genérico sedimentaria Galocha-Ontiñena y puede correlacionarse con la parte inferior de la Fm Uncastillo.

Los materiales correspondientes al sustrato no afloran directamente en el área y no tendrán incidencia en la urbanización posterior.

- **Hidrología**

Paralelamente al lindero este del sector nº 6, y fuera de su perímetro, transcurre un desagüe que recoge las aguas subterráneas próximas provenientes de distintos drenajes naturales y artificiales. Este desagüe desemboca en un curso de agua a cielo abierto situado al Sur del sector.

- **Usos actuales**

Actualmente no existe ningún uso asociado al Sector salvo el de tránsito y servicio de paso al Sector nº 7 y a la Cooperativa "Virgen de la Oliva" situada en el Sector nº 5.

### **3.2 PROPIEDAD DEL SUELO: SERVIDUMBRES, ARRENDAMIENTOS Y OTROS DERECHOS INDEMNIZABLES)**

El sector nº 6 pertenece a dos únicos propietarios, el M.I. Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, con CIF P5009500I y sede social en Avenida Cosculluela nº 1 de Ejea de los Caballeros, Zaragoza, y a la Sociedad Cooperativa "Virgen de la Oliva", con CIF F-50011097 y domicilio social en carretera A-125, km 1,3 de Ejea de los Caballeros, Zaragoza.

Las superficies de cada uno de los propietarios es la siguiente:

Ayuntamiento de Ejea De Los Caballeros	19.281,0037 m <sup>2</sup>
Sociedad Cooperativa "Virgen de la Oliva"	40.172,069 m <sup>2</sup>

La única servidumbre existente es el actual camino municipal que atraviesa la unidad de norte a sur y que se mantiene, trasladando su ubicación al este del Sector, tal como se recoge en la proposición de modificación puntual.

Asimismo el sector está atravesado en la actualidad por dos líneas telefónicas, una de oeste a este y otra de norte a sur, que se soterrarán con las obras de urbanización, canalizándolas bajo la zona de viales.

### 3.3 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En la actualidad no existe ningún tipo de infraestructura en todo el sector nº 6 excepto en la zona industrial situada al nor-oeste del sector, que al tener acceso desde los viales del polígono de Valdeferrín, tiene servicios de abastecimiento, saneamiento, telefonía y electricidad.

También existen dos líneas telefónicas que atraviesan el sector y que será preciso soterrar.

Las infraestructuras que lindan con el sector nº 6 son las siguientes:

#### Trama viaria:

El acceso rodado al sector nº 6 se realiza desde de la carretera A-125 entre Ejea de los Caballeros y Tudela. Esta carretera está desdoblada entre el municipio de Ejea y el polígono de Valdeferrín.

Asimismo está previsto la construcción de una nueva carretera de acceso a los polígonos industriales desde la carretera A-127 entre Ejea y Tauste. Este nueva carretera conectaría con el vial principal del sector nº 6.

#### Abastecimiento:

Paralelamente al lindero oeste del sector nº 6 transcurre la tubería de abastecimiento que da servicio al polígono de Valdeferrín.

Tal como se observa en el Plano nº 7, es de esta misma tubería de la que está previsto el servicio de agua potable y riego del sector nº 6.

#### Saneamiento:

El emisario del polígono de Valdeferrín que transporta las aguas residuales a la depuradora de Ejea transcurre a un kilómetro de distancia al sur del sector nº 6.

A este emisario se conectarán las aguas residuales del sector nº 6, tal como se observa en el plano nº 5.

#### Pluviales:

Existe un desagüe de gran capacidad que transcurre de norte a sur paralelo al lindero este del sector y fuera de su perímetro. A este desagüe se deberán conectar las aguas pluviales del sector. (Ver Plano nº 6)

#### Electricidad:

Las dos líneas eléctricas de media tensión que alimentan al polígono de Valdeferrín transcurren al sur del sector nº 6.

Debido a que la capacidad de estas líneas es muy baja y que en la actualidad están muy saturadas será preciso la construcción de una nueva línea aérea de media tensión desde la subestación eléctrica de Ejea, situada en la carretera A-127 entre Ejea y Tauste, hasta el sector nº 6.

#### Telefonía:

En la actualidad existen dos líneas telefónicas que atraviesan el sector. Una línea transcurre por el norte del sector y otra lo atraviesa longitudinalmente de norte a sur paralelamente al lindero oeste. Estas dos líneas deberán ser soterradas en la urbanización del sector.

De la línea que transcurre al norte del sector, y una vez soterrada, se dará servicio al sector nº 6 tal como se observa en el Plano nº 10.

#### Gas:

No existen redes de gas en ninguno de los polígonos existentes en el municipio, ya que en Ejea no llega ningún gasoducto de la red nacional.

#### **4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN EN FUNCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL P.G.O.U. Y DE ACUERDO CON LA NORMATIVA SECTORIAL DE APLICACIÓN.**

Los objetivos que se pretende conseguir con la redacción y aprobación, si procede, de este documento, y la ordenación propuesta en el mismo son satisfacer necesidades como la conveniencia de la existencia de un vial de servicio, paralelo a la carretera A-125, que conecte las diferentes fases del Polígono en cuestión, y paliar o eliminar en la medida de lo posible una serie de problemas como son un acceso existente, inadecuado y peligroso, un terreno que se ha venido utilizando como depósito de gravas y materiales diversos, una escorrentía de agua en su lado este y diferencias de cota en diversos puntos del mismo.

Todo ello se consigue proyectando:

- Un nuevo acceso al Polígono Industrial de Valdeferrín situado en el Sector nº 6 y desde la Carretera A-125, eliminando el acceso existente que resulta inadecuado y peligroso.
- Un vial situado al Oeste del Sector objeto de este documento (obedeciendo a la nueva ficha del P.G.O.U. tras la aprobación, si es el caso, de la modificación aislada previa a este documento), que permitirá la ampliación de las instalaciones de la Cooperativa Virgen de la Oliva con solución de continuidad y la articulación de una manera más racional de los sectores a desarrollar y el polígono ya consolidado, e la conexión con la futura variante de Ejea.
- Un "vial de servicio" que permitirá la conexión de las diferentes fases del polígono en la zona inmediata a la carretera A-125, de forma paralela a la misma, constituyendo esta dotación un ahorro en el tiempo que se habría de invertir en desplazamientos.

Todo ello de acuerdo con el documento "Modificación Puntual del Sector 6 del P.G.O.U. de Ejea de los Caballeros", pendiente de su aprobación definitiva.

## **5. NORMATIVA GENERAL APLICADA**

En la redacción del presente Plan Parcial se ha tenido en cuenta básicamente la Ley 5/1999 de 25 de marzo, urbanística y en particular lo contenido en el Título II Capítulo II Secciones 1ª y 2ª.

Como sistema de actuación para el desarrollo de la unidad de Actuación se ha seguido la modalidad de "Cooperación" que se regirá por lo descrito en Título Quinto Capítulo II. Sección 2ª de la misma Ley.

## **6. NORMATIVA DE APLICACIÓN SEGÚN EL P.G.O.U.**

La Normativa a aplicar, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana vigente en Ejea de los Caballeros es la siguiente:

- Ficha del Sector 6, modificada por la aprobación del documento "Modificación Aislada del Sector 6 del P.G.O.U. de Ejea de los Caballeros".
- Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros.
- Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. En especial el capítulo II del Título segundo.
- Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios (Título II).
- Ley 8/1998, de diciembre, de carreteras de Aragón

## **7. CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL**

### **7.1 ACCESO AL SECTOR**

El acceso al sector nº 6 se plantea desde la carretera A-125 a través de un carril de incorporación. También se prevé su conexión por el sur con la futura variante de Ejea de los Caballeros.

### **7.2 SISTEMA VIARIO**

El sistema viario estará formado por dos tipos de viales.

El vial principal partirá de la A-125 y acabará en la futura variante de Ejea de los Caballeros. La conexión con la A-125 se realizará a través de carriles de incorporación, uno de entrada y otro de salida.

El vial principal, de acuerdo con la ficha del sector, tendrá 25 metros de anchura y estará compuesto por aceras a ambos lados de 2,5 metros de anchura, dos carriles (uno en cada sentido) de 3,5 metros de anchura cada uno y una línea de aparcamientos en batería de 5 m. El resto, hasta los 25 m., lo ocupa el talud que resuelve la diferencia de cotas entre el sector 6 y el polígono de Valdeferrín.

El vial secundario recorre por el norte todo el sector de este a oeste. Este vial tiene el objeto de comunicar los diferentes sectores del polígono de Valdeferrín sin tener que salir a la carretera A-125.

La anchura del vial secundario, de acuerdo con la ficha del sector, será de 18 metros y estará compuesto por una acera de 2,5 metros en el lado sur, una calzada de 7 metros y una línea de aparcamientos en batería de 5 m. en el lado de la zona industrial. El resto hasta la A-125 será acera con arbolado sin pavimentar.

Dada la geometría y superficie de las zonas industriales del sector, se puede considerar que mediante estos dos viales, uno principal, y otro secundario con dos carriles de 3,50 metros de anchura se va a permitir un tráfico fluido a través de todo el sector. La ejecución de la nueva variante de Ejea, y su empalme con el vial principal de sector, permitirá descongestionar el acceso a Ejea por la A-125 que está muy saturado en horas punta del día.

### **7.3 ABASTECIMIENTO DE AGUA**

El abastecimiento al sector se realizará desde la tubería general que alimenta al polígono de Valdeferrín.

## **7.4 SANEAMIENTO**

Para limitar los vertidos a la depuradora se establece una red de saneamiento de tipo separativo con red de pluviales y red de residuales.

### **7.4.1. Red de pluviales**

La canalización de aguas pluviales discurrirá a lo largo de todos los viales de la urbanización y se conectará finalmente con un colector general que transcurre paralelo al este del sector.

### **7.4.2. Red de residuales**

La red de residuales estará constituida por una tubería general que atravesará el sector de norte a sur por el vial principal.

Esta red se conectará al emisario general de residuales del polígono de Valdeferrín situado al sur del sector, a un kilómetro aproximadamente.

## **7.5 ENERGÍA ELÉCTRICA**

El suministro de energía previsto será desde la subestación eléctrica que la compañía ENDESA posee en Ejea de los Caballeros.

Se prevé el suministro en media tensión para que cada usuario se construya la estación transformadora en función de sus necesidades

## **7.6 TELEFONÍA**

La instalación telefónica se traerá subterránea derivando de una arqueta próxima situada en el polígono de Valdeferrín.

## **8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

El objetivo de la ordenación es la estructuración del Sector en parcelas de uso industrial con el máximo aprovechamiento, respetando la normativa de planeamiento vigente.

## **9. ORDENACIÓN ADOPTADA**

La ordenación adoptada sigue los criterios indicados en la modificación puntual del Sector nº 6 que está pendiente de su aprobación definitiva.

El vial de entrada conecta con la A-125 a través de dos carriles de incorporación (entrada – salida) y desde allí recorre el sector de norte a sur, paralelamente al lindero oeste con el polígono de Valdeferrín, hasta terminar en la futura conexión con la variante de Ejea de los Caballeros.

En la zona norte del sector y paralelamente a la carretera A-125 se dispone de un vial de servicio que conectará las diferentes fases del polígono de Valdeferrín.

La zona verde, de carácter público, se ha situado al norte del ámbito respetando la zonificación prevista para viales en la ficha del Sector 6: "(...) *En particular, el límite de la alineación de la zonificación industrial, tiene el carácter de máximo, y en el interior del mismo deberá incluirse las cesiones de zonas verdes (...)*". Simultáneamente, se han tenido en cuenta los mínimos dimensionales establecidos para esta calificación en el Reglamento de Planeamiento. De acuerdo con el apartado 2c del artículo 85 del decreto 52/2002 la zona verde dispondrá al menos de un árbol cada 50 m<sup>2</sup>. La zona verde se adecua a la topografía del terreno y enlaza con los viales precitados, que, por medir más de 16 m. de ancho, disponen de arbolado en sus dos aceras.

La zona de equipamiento se ha reservado en la zona sur-este del sector.

## 10. ZONIFICACIÓN

La asignación de usos pormenorizados está contenida en el *plano nº 3*, diferenciándose las siguientes zonas:

Zona Industrial:	30.245,95 m <sup>2</sup>
Zona Verde:	5.945,64 m <sup>2</sup>
Viales – Aparcamientos:	20.236,46 m <sup>2</sup>
Equipamiento:	3.025,02 m <sup>2</sup>

La red viaria está constituida por calzada, aparcamientos y aceras destinadas al tráfico rodado y peatonal.

En todos los casos se cumplen las dotaciones mínimas exigidas por el Reglamento de Planeamiento y la Ley 5/1999 de 25 de marzo.

## 11. EDIFICABILIDAD

La edificabilidad industrial vendrá limitada por la edificabilidad que señala el Plan General de Ordenación de Ejea en el artículo 56 de sus normas específicas: 1 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> de parcela neta. Es decir, 30.245,95 m<sup>2</sup>

## 12. USO INDUSTRIAL

Al uso industrial se reservan dos parcelas grafiadas en el plano nº 3 con las superficies que se indican a continuación cuyo trazado no es vinculante:

Parcela nº 1:	2.627,90 m <sup>2</sup>
Parcela nº 2:	27.618,05 m <sup>2</sup>

## 13. INFRAESTRUCTURAS

La urbanización completa del Sector exige la dotación de los siguientes servicios:

- Red viaria: calzadas, aceras y aparcamientos
- Abastecimiento de agua potable para uso industrial y riego
- Saneamiento.
- Energía eléctrica
- Alumbrado público
- Telefonía

### **13.1 Red Viaria**

La red viaria del Sector nº 6 estará compuesta por dos viales diferenciados.

El vial principal partirá de la A-125 y acabará en la futura variante de Ejea de los Caballeros. La conexión con la A-125 se realizará a través de carriles de incorporación, uno de entrada y otro de salida.

El vial principal, de acuerdo con la ficha del sector, tendrá 25 metros de anchura y estará compuesto por aceras a ambos lados de 2,5 metros de anchura, dos carriles (uno en cada sentido) de 3,5 metros de anchura cada uno y una línea de aparcamientos en batería de 5 m. El resto, hasta los 25 m., lo ocupa el talud que resuelve la diferencia de cotas entre el sector 6 y el polígono de Valdeferrín.

El vial secundario recorre por el norte todo el sector de este a oeste. Este vial tiene el objeto de comunicar los diferentes sectores del polígono de Valdeferrín sin tener que salir a la carretera A-125.

La anchura del vial secundario, de acuerdo con la ficha del sector, será de 18 metros y estará compuesto por una acera de 2,5 metros en el lado sur, una calzada de 7 metros y una línea de aparcamientos en batería de 5 m. en el lado de la zona industrial. El resto hasta la A-125 será acera con arbolado sin pavimentar.

De acuerdo con el apartado 4c del artículo 85 del Reglamento de Planeamiento en sendos viales se dispone arbolado cada 10 m. lineales en cada una de las aceras.

De acuerdo con el apartado 4a del artículo 85 del Reglamento de Planeamiento el número de plazas de aparcamiento será de una por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación construida. Visto que la edificabilidad es de 30.245,95 m<sup>2</sup> son precisas 303 plazas de aparcamiento de las que la mitad, 152, se sitúan en el vial público. Las dimensiones de las plazas son de 5 m. por 2,5 m.

En el proyecto de urbanización que se redacte para el desarrollo del Plan Parcial se garantizará la adecuación del viario al Reglamento de Barreras Arquitectónicas.

## 13.2 ABASTECIMIENTO

El abastecimiento al sector se realizará desde la actual tubería de abastecimiento al polígono de Valdeferrín. Esta tubería es fundición dúctil de diámetro 400 mm. El punto de enganche a la red se puede observar en el plano nº 7.

La tubería principal del Sector nº 6 será de fundición y discurrirá por las aceras desde donde se realizarán las tomas domiciliarias a las diferentes parcelas y zonas verdes.

Del ramal principal, que recorrerá el sector de norte a sur, partirá una derivación en polietileno de alta densidad para alimentar al sector nº 5.

También se ha previsto dejar dos puntas en el sur del Sector para una futura prolongación cuando se desarrolle el Sector nº 7.

El dimensionamiento orientativo para la red será el siguiente:

- Dotación de agua potable: 50 l/hab/día
- Población:  $20 \times 5,945 = 119$  habitantes
- Caudal medio de agua potable:  $50 \times 119 / 86.400 = 0,07$  l/seg
- Caudal punta =  $3 \times 0,0688 = 0,21$  l/seg
- Dotación estimada de agua industrial = 0,7 l/seg/Ha
- Caudal medio de agua industrial = 4.16 l/seg
- Caudal punta =  $4,16 \times 3 = 12,48$  l/seg
- Caudal punta dimensionamiento = 12,69 l/seg

## 13.3 SANEAMIENTO

La red de saneamiento se ha establecido del tipo separativo para evitar la saturación de caudales en la depuradora de Ejea.

### 13.3.1 Red de pluviales

La red de pluviales consistirá en una canalización subterránea que discurrirá a través de los viales de la urbanización. A esta red se conectarán los distintos sumideros a instalar en la calzada así como las acometidas domiciliarias desde las distintas parcelas.

El punto de evacuación de esta red será el colector que discurre paralelo al lindero este del Sector. Este colector se ha canalizado recientemente y está constituido por tres tuberías de hormigón en masa de 1 metro de diámetro. El punto de vertido estará situado en la zona sur del Sector a 40 metros aproximadamente.

Para el cálculo de la red de pluviales se considerarán los siguientes datos básicos:

- Superficies: Las obtenidas de la parcelación y los viales
- Coeficiente de escorrentía medio: 0,541 en parcelas y 0,9 en viales
- Precipitación máxima diaria: 50 mm/día con un periodo de retorno de 10 años

Con el coeficiente de escorrentía medio obtenido y la precipitación máxima en 24 horas, obtenemos el caudal máximo por la formula:

$$Q(\text{m}^2/\text{seg}) = C \times I_h \times (\text{Sup}(\text{Has})/360)$$

siendo:

C = Coeficiente de escorrentía

$I_h$  = Intensidad horaria en mm/h

Sup. = Superficie de la cuenca en Has

Conocida la precipitación máxima diaria podemos obtener la  $I_{\text{max}}$  Horaria que es 28 mm/hora.

### 13.3.2 Red de Saneamiento o Residuales

La red de saneamiento o residuales discurrirá paralela a la red de pluviales y a ella se conectarán las diferentes acometidas domiciliarias de las parcelas.

Al tratarse de un vertido que es preciso depurar será necesario conectarlo con el emisario del polígono de Valdeferrín que va a la depuradora del municipio.

En el *plano nº 5* se puede observar el punto de encuentro con dicho emisario. Este discurre al sur del Sector aproximadamente a un kilómetro de distancia.

El cálculo de la red de residuales se realizará para el caudal punta de la red de abastecimiento.

### 13.4 ENERGÍA ELÉCTRICA

En principio el suministro eléctrico del Sector se realizará desde la Subestación eléctrica de Ejea de los Caballeros.

Para ello se construirá una red aérea de media tensión desde dicha subestación hasta la zona sur del Sector. A partir de este punto se realizará una conversión aéreo subterránea y se llevará el tendido eléctrico a través de una canalización subterránea.

Dado que la actual superficie del Sector es propiedad de dos únicos propietarios se opta por realizar la acometida eléctrica en media tensión y que posteriormente cada usuario realice su transformación a baja tensión en función de sus necesidades.

En el plano nº 9 se ha definido la ubicación de los centros de transformación.

Para la zona industrial situada en el nor-oeste del sector se prevé que el suministro eléctrico se realice desde las redes de baja tensión existentes en el polígono de "Valdeferrín".

La demanda total del Sector según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión será:

Superficie Bruta de parcelas:

Industrial: 30.245,95 m<sup>2</sup>

Equipamiento: 3.025,02 m<sup>2</sup>

Total: 33.270,97 m<sup>2</sup>

Demanda total a red de baja tensión: 33.270,97 m<sup>2</sup> x 0.125 kw/m<sup>2</sup> = 4.158'87 kw

### **13.5 ALUMBRADO PÚBLICO**

Se deberá de cumplir al respecto las Instrucciones Técnicas de Instalaciones de Alumbrado Público del Departamento de Industria de la Diputación General de Aragón.

La iluminación de los viales ha de cumplir al menos con los requisitos exigidos a las vías de tipo F y H en las Instrucciones anteriormente citadas, según los casos.

Como punto de luz se ha pensado utilizar columnas de 9 m de altura con luminarias de 250 w.

Se proyectará con reactancias de doble nivel.

Se establecerá un centro de mando único para todo el Sector.

### **13.6 TELEFONÍA**

La instalación telefónica se prevé subterránea partiendo de una arqueta situada en el polígono de Valdeferrín.

Se canalizará a lo largo de los viales, distribuyéndose por todo el polígono tal como se aprecia en el *Plano nº 10*.

Se soterrarán las dos líneas existentes que cruzan el Sector.

#### **14. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIACIÓN**

En el documento nº 5 del presente Plan Parcial denominado Estudio Económico Financiero se determina la evaluación económica aproximada de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, obteniéndose el siguiente presupuesto:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA: 1.404.739,71 €

#### **15. PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN**

El Sector nº 6 y la infraestructura aneja necesaria se desarrollará en una sola etapa en un plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Parcial.

El sector se ejecutará mediante el sistema de compensación.

De acuerdo con lo establecido en la ficha del Sector deberá cederse gratuitamente al Ayuntamiento el suelo que soporte una edificabilidad de 253 m<sup>2</sup>. Visto que la edificabilidad es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> deberán cederse 253 m<sup>2</sup> de suelo a la Administración.

En Ejea de los Caballeros, enero de 2006

El Ingeniero Industrial

Fdo: Eduardo Laplaza de Marco  
Colegiado nº 1552

**ANEJO A LA MEMORIA: CUADRO SÍNTESIS DEL CONTENIDO CUANTITATIVO DEL PLAN PARCIAL.**

	<b>Plan General</b>	<b>Plan Parcial</b>
Superficie del Sector	59.453'07 m <sup>2</sup>	59.453'07 m <sup>2</sup>
Uso y tipología	industrial	industrial
Techo máximo edificable 0'55 m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> de sector	32.699'19 m <sup>2</sup>	30.245'95 m <sup>2</sup>
Sup. máx. de parcela edificable 0'55 m <sup>2</sup> parcela/m <sup>2</sup> de sector	32.699'19 m <sup>2</sup>	30.245'95 m <sup>2</sup>
Edificabilidad por parcela neta	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Cesión de zonas verdes 0'10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de sector	5.945'31 m <sup>2</sup>	5.945'64 m <sup>2</sup>
Cesión de equipamientos	2.378'12 m <sup>2</sup> 0'04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> de sector	3.025'02 m <sup>2</sup> >10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> const. Decreto 52/2002
Plazas de aparcamiento 1 por cada 100 m <sup>2</sup> de techo Plazas en la vía pública	327 82 1 de cada 4	303 152 50% Decreto 52/2002
<b><u>Aprovechamiento medio</u></b>		
Edificabilidad total	32.699'19 m <sup>2</sup>	30.245'95 m <sup>2</sup>
Cesión	253 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>
Coeficiente de sector	1'00	1'00
Coeficiente de uso	0'75	0'75
Aprovechamiento objetivo	24.525'39 u.v. (32.699'19 x 0'75)	22.684'46 u.v. (30.245'95 x 0'75)
Aprovechamiento correspondiente a la Administración	189'75 u.v.	189'75 u.v.
Aprovechamiento subjetivo patrimonializable por la propiedad	24.335'64 u.v. (24.525'39-189'75)	22.494'71 u.v. (22.684'46-189'75)
Superficie del sector	59.453'07 m <sup>2</sup>	59.453'07 m <sup>2</sup>
Sistemas generales adscritos	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento medio patrimonializable por la propiedad	0'4093 u.v./m <sup>2</sup> (24.335'64/59.453'07)	0'3784 u.v. /m <sup>2</sup> (22.494'71/59.453'07)

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

---

## **INDICE**

### **CAPITULO I.- GENERALIDADES**

- 1.1.- CARACTER DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS
- 1.2.- VIGENCIA
- 1.3.- INTERPRETACION DE DOCUMENTOS
- 1.4.- SOLICITUDES DE LICENCIAS
- 1.5.- CONSERVACION DE LA URBANIZACIÓN

### **CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

- 2.- NORMATIVA DE APLICACION SEGUN PLANEAMIENTO VIGENTE

### **CAPITULO III.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

- 3.1.- SISTEMA DE ACTUACION
- 3.2.- PROYECTO DE URBANIZACION
- 3.3.- PARCELACIÓN

### **CAPITULO IV.- ZONIFICACION: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION**

- 4.1.- CONDICIONES GENERALES
  - 4.1.1.- Composición de la edificación en las parcelas
  - 4.1.2.- Composición de los frentes de fachada
  - 4.1.3.- Condiciones de edificabilidad
  - 4.1.4.- Cerramientos
  - 4.1.5.- Ordenanzas Grado 1 polígono Valdeferrín
  - 4.1.6.- Segregación y agrupación de parcelas
  - 4.1.7.- Edificación parcial de parcelas
  - 4.1.8.- Retranqueos
  - 4.1.9.- Edificación de parcelas
  - 4.1.10- Estética de edificios industriales
  - 4.1.11- Condiciones de seguridad
  - 4.1.12- Usos
  - 4.1.13- Condiciones higiénico sanitarias
  - 4.1.14- Condiciones Generales
- 4.2.- CUADROS DE ZONIFICACION
- 4.3.- ZONA INDUSTRIAL
  - 4.3.1.- Ámbito
  - 4.3.2.- Ordenación
  - 4.3.3.- Usos
  - 4.3.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad
- 4.4.- ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
  - 4.4.1.- Ámbito
  - 4.4.2.- Usos
- 4.5.- ZONA DEPORTIVA
  - 4.5.1.- Ámbito
  - 4.5.2.- Usos
  - 4.5.3.- Edificabilidad

- 4.6.- ZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIA Y SOCIAL
  - 4.6.1.- Ámbito
  - 4.6.2.- Usos
  - 4.6.3.- Edificabilidad
- 4.7.- RED VIARIA
- 4.8.- CONCLUSION

## **CAPITULO I.- GENERALIDADES**

### **1.1.- CARACTER DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS**

1.- *Las presentes Ordenanzas Reguladoras son parte integrante del Plan Parcial (P.P.) y constituyen la documentación a que se refiere el Título segundo, Capítulo II, Sección 1ª de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, urbanística, publicada en el BOA nº 34 del 6 de Abril de 1999.*

2.- Para lo no regulado en las presentes Ordenanzas y PGOU de Ejea de los Caballeros se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y demás disposiciones vigentes en la materia que resulten de aplicación, y en particular las del ámbito provincial de Zaragoza.

### **1.2.- VIGENCIA**

Las presentes Ordenanzas reguladoras entrarán en vigor con la aprobación definitiva del Plan Parcial al que pertenecen.

### **1.3.- INTERPRETACION DE DOCUMENTOS**

1.- La interpretación de los documentos del presente Plan Parcial corresponde al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas.

2.- Las presentes Ordenanzas se interpretan según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, con subordinación a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, en vigencia atendiendo fundamentalmente al espíritu, objetivos y finalidad del Plan Parcial.

### **1.4.- SOLICITUDES DE LICENCIAS**

1.- La Solicitud de licencia de obras de edificación, urbanización y parcelación se efectuarán ante el Ayuntamiento de acuerdo a los artículos 27, 28, 29, 30 y 31 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

2.- Sin menoscabo de lo exigido en el artículo 31 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, la solicitud de licencia de edificación contendrá al menos un plano de localización a escala de 1/5000 a 1:2000 y un plano de emplazamiento de la edificación en la parcela a escala de 1/250 a 1:100, donde quedará reflejada con precisión la posición de la edificación con referencias acotadas a sus linderos.

### **1.5.- CONSERVACION DE LA URBANIZACION**

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos deberá llevarse a cabo por los propietarios del Polígono, a través de la Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización constituida por los mismos.

## **CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

La Normativa a aplicar, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana vigente en Ejea de los Caballeros es la siguiente:

- Ficha del Sector 6, modificada por la aprobación del documento "Modificación Aislada del Sector 6 del P.G.O.U. de Ejea de los Caballeros".
- Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros.
- Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. En especial el capítulo II del Título segundo
- Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios (Título II)
- Ley 8/1998, de diciembre, de carreteras de Aragón.

## **CAPITULO III.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

### **3.1.- SISTEMA DE ACTUACION**

1.- La ejecución del Plan Parcial se llevará a cabo mediante el sistema de cooperación.

2.- El procedimiento cooperación se regirá por lo dispuesto en la legislación vigente en particular los Artículos 135, 136, y 137 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, urbanística y cuanto fuera de aplicación del PGOU de Ejea de los Caballeros.

### **3.2.- PROYECTO DE URBANIZACION**

Es un Proyecto de Obras cuya finalidad es llevar a la práctica la realización material de lo contenido en el presente Plan Parcial y cualquier otro documento de desarrollo, se regirán por lo contenido en el Artículo 26 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, que constituyen el Documento Ila de dicho Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros (Zaragoza).

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del presente Plan Parcial.

Constituye el instrumento para el desarrollo de las determinaciones que el Plan Parcial prevé en cuanto a obras de:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres (teniendo presente la legislación sobre supresión de barreras arquitectónicas)
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

- Red de distribución de telefonía y de energía eléctrica.
- Red de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres
- Otros..

Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales existentes de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente par atenderlos.

En lo que se refiere a infraestructuras, secciones de tuberías, calles, definición de longitudinales, materiales, etc., lo indicado en el presente Plan Parcial es orientativo, siendo el Proyecto de Urbanización el que deberá definir exactamente esas características. Además, los Servicios Técnicos Municipales establecerán las condiciones a cumplir en dichos proyectos en cuanto a estándares de calidades y condiciones de diseño.

El/los Proyectos de Urbanización habrán de estar redactados por técnico de competencia legal, conteniendo al menos los siguientes Documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras
- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano
- Planos de proyecto y de detalle
- Pliego de condiciones técnicas, administrativas y económicas de las obras y servicios
- Presupuestos de todas las obras y servicios con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios

El Proyecto de Urbanización se ajustará igualmente a lo establecido en el artículo 97 de la Ley Urbanística de Aragón y se tramitará siguiendo el procedimiento establecido para los Estudios de Detalle en el artículo 61 de esta Ley.

### **3.3.- PARCELACION**

1.- Las parcelaciones urbanísticas que se efectúen se registrarán por lo dispuesto en los Artículos contenidos en el Capítulo IV del Título VI de la Ley 5/1999 el 25 de marzo, Urbanística y particularmente por lo dispuesto en los artículos 20, 21, 23, 24 y 25 del capítulo III de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU del PGOU de Ejea de los Caballeros..

2.- Los proyectos de Parcelación incorporarán las cédulas urbanísticas de cada una de las parcelas con expresión gráfica precisa y acotada de sus dimensiones y las especificaciones Planeamiento. Particularmente, las cédulas contendrán de manera precisa el aprovechamiento urbanístico de cada una de las parcelas.

El valor acreditativo de las cédulas, se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuvieran y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la parcela.

## **CAPITULO IV.- ZONIFICACION: CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION**

### **4.1.- CONDICIONES GENERALES**

Se estará a lo dispuesto en los artículos 55, 56, 57 y 58 de la sección 9ª - zona industrial - de las normas urbanísticas específicas de cada clase de suelo del Plan General de Ordenación Urbana de Eje de los Caballeros.

### **4.2.- CUADROS DE ZONIFICACION**

El cuadro que a continuación se detalla establece las diversas zonas en que queda calificado el suelo del Plan Parcial, y que adquiere su correspondencia gráfica en el plano nº 4 denominado "Zonificación".

<u>ZONA</u>	<u>SUP. (m<sup>2</sup>)</u>	<u>%</u>
Industrial (Z.I.)	30.245,90	50,87%
Zonas verdes (Z.V.)	5.945,64	10,00%
Zona Equipamiento (Z.E)	3.025,02	5,09%
Red viaria (Z.V.A.)	20.236,46	34,04%
TOTAL:	----- 59.453,0679	----- 100



**M. I. AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
EJEA DE LOS CABALLEROS  
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

#### **4.3.- ZONA INDUSTRIAL**

##### **4.3.1.- Ámbito**

Constituyen estos suelos los destinados por el presente Plan Parcial a los usos industriales y se detallan gráficamente en el plano correspondiente.

##### **4.3.2.- Ordenación**

Edificación en edificios aislados.

Se podrán realizar naves pareadas o naves nido, previa presentación por los interesados y aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente Estudio de Detalle.

##### **4.3.3.- Usos**

El uso principal a que se destinarán las parcelas es el industrial con las limitaciones y compatibilidades que se indican a continuación, siendo compatibles actividades relacionadas con vehículos a motor, hoteleras, actividades terciarias y comerciales e incluso grandes almacenes.

###### **4.3.3.1.- Tipo de industria**

En el caso de industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, se podrán ubicar en el Sector, siempre que se adopten las medidas que se exijan en relación a disminuir la causa de molestia, insalubridad, nocividad o peligrosidad, según se determine en la aprobación específica por el Ayuntamiento y Organismos Competentes.

El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a industrias insalubres, nocivas o peligrosas que no considere oportuno su ubicación en el Sector a pesar de las medidas que se proponga adoptar.

La clasificación de las industrias se realizará de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

###### **4.3.3.2.- Uso de viviendas**

Queda prohibido el uso de vivienda. Se excluyen de esta prescripción los destinados a personal encargado de vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se consiente el establecimiento de 300 m<sup>2</sup> de vivienda por cada hectárea de terreno como máximo.

Todas estas viviendas serán para habitación del personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias, tendrán una superficie, no menor de 45 m<sup>2</sup>, ni mayor de 150 m<sup>2</sup>.



**M. I. AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
EJEA DE LOS CABALLEROS  
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

Las viviendas se considerarán dentro de cada industria, del grupo como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes.

Podrán incluirse en los edificios representativos, cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

No podrán alojarse en sótanos ni semisótanos.



**M. I. AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
EJEA DE LOS CABALLEROS  
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

#### **4.3.3.3.- Uso de garaje**

Se permiten exclusivamente los garajes destinados para los vehículos relacionados con la industria o de propiedad de su personal.

#### **4.3.3.4.- Uso de comercio**

Se permite el uso comercial

#### **4.3.3.5.- Uso de oficinas**

Se permite el uso de oficinas relacionadas con las industrias establecidas.

#### **4.3.3.6.- Uso público y cultural**

Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.

Se prohíben las instalaciones deportivas con fines lucrativos.

#### **4.3.4.- Condiciones de ocupación y edificabilidad**

Aprovechamiento máximo: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en medición de parcela neta.

Altura máxima: 13 m. con la salvedad indicada en el apartado 4.1.3.

En el caso de que por el proceso de trabajo se necesita mayor altura, el Ayuntamiento podrá autorizarla en la zona que sea necesaria.

Retranqueo: Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan general a las que se remite en el artículo 4.1

Aparcamiento: Se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General a las que se remite en el artículo 4.1

#### **4.4.- ZONAS VERDES DE DOMINIO Y USO PUBLICO**

##### **4.4.1.- Ámbito**

Son las zonas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público destinadas a Zona Verde y que se detallan en el plano de Zonificación.

##### **4.4.2.- Usos**

Uso exclusivo, el de su destino a parque y jardín público.



**M. I. AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
EJEA DE LOS CABALLEROS  
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

#### **4.5.- EQUIPAMIENTO**

##### **4.5.1.- Ámbito**

Zona reservada para la ubicación del Equipamiento Polivalente, cuyo uso decidirá el Ayuntamiento.

Se detalla en el plano correspondiente a la Zonificación.

##### **4.5.2.- Usos**

Destinado a las necesidades de carácter deportivo u otras análogas que el Ayuntamiento pueda acordar para cubrir fundamentalmente las necesidades del Sector.

##### **4.5.3.- Edificabilidad**

Coeficiente de edificabilidad máximo: 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta.

Altura máxima: 3 plantas con un máximo de 13 m.

Retranqueos: Igual que en la zona industrial

#### **4.6.- RED VIARIA**

Es la zona de dominio y uso público destinada al tráfico de vehículos y peatones, aparcamiento y está constituida por calzada, aparcamientos y aceras. Su trazado se adecuará a la legislación relativa a la supresión de barreras arquitectónicas.

En esta zona se permite ubicar en el subsuelo las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, A.T. y B.T., telefonía, riego, etc., con los elementos correspondientes arquetas, pozos de registro, tomas, acometidas, armarios para centros de mando, etc.

#### **4.7.- CONCLUSION**

Las presentes Ordenanzas forman parte del Plan Parcial de Ordenación del Sector 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros, denominado "Valdeferrín Este", de uso industrial, que amplía el Polígono Industrial de Ejea de los Caballeros y constituyen parte integrante del mismo.

En Ejea de los Caballeros, enero de 2006



**M. I. AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
EJEA DE LOS CABALLEROS  
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

El Ingeniero Industrial

Fdo: Eduardo Laplaza de Marco  
Colegiado nº 1552



**M. I. AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
EJEA DE LOS CABALLEROS  
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

## **PLAN DE ETAPAS**

---

### **1. UNIDAD DE EJECUCIÓN**

El sector se desarrollará en una única unidad de ejecución cuyo límite coincide con el del propio sector 6

### **2. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

El sistema de actuación que se establece es el de Cooperación, dado que el Ayuntamiento es uno de los dos propietarios de la superficie del ámbito del sector objeto de este documento.

### **3. ESTABLECIMIENTO DE PLAZOS**

Aprobado inicialmente el Plan Parcial se presentará en el plazo de 2 meses el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.  
Aprobado definitivamente el Proyecto de urbanización se prevé un plazo de ejecución material de las obras de 6 meses.

### **4. OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización necesarias se describen en el apartado nº 13 de la Memoria del presente Plan Parcial y en el Documento nº 5: Planos.

### **5. PUESTA EN SERVICIO DE LAS RESERVAS DE SUELO DE LOS EQUIPAMIENTOS**

Al tratarse de una única unidad de ejecución a ejecutar en una única etapa, las reservas de suelo para equipamientos dispondrán de los servicios necesarios en el momento en que la urbanización de dicha unidad de ejecución haya concluido, quedando entonces a disposición del Ayuntamiento para lo que considere pertinente.

### **6. NIVELES CORRESPONDIENTES A LOS DISTINTOS SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO**

Los niveles correspondientes a los distintos servicios de abastecimiento del Sector nº 6 se definen en el apartado nº 13 de la Memoria.

### **7. ORDEN DE PRIORIDAD DE EJECUCIÓN DE LAS DIFERENTES UNIDADES DE EJECUCIÓN CORRESPONDIENTES A LAS DIFERENTES ETAPAS.**

Como se ha dicho anteriormente, dadas las características del sector 6, se ha previsto una única unidad de ejecución que llevará a cabo en una única etapa.



**M. I. AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
EJEA DE LOS CABALLEROS  
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

En Ejea de los Caballeros, enero de 2006

El Ingeniero Industrial

Fdo: Eduardo Laplaza de Marco  
Colegiado nº 1552



**M. I. AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
EJEA DE LOS CABALLEROS  
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

## **ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

---

### **1. VALORACIÓN OBRAS URBANIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS.**

Se determina en el presente capítulo el coste de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras previstas en el Plan Parcial.

En la evaluación económica se han considerado los siguientes capítulos:

Capítulo 1.- Demoliciones

Capítulo 2.- Movimiento de tierras

Capítulo 3.- Abastecimiento

Capítulo 4.- Saneamiento

Capítulo 5.- Pluviales

Capítulo 6.- Pavimentación

Capítulo 7.- Zonas Verdes

Capítulo 8.- Media Tensión

Capítulo 9.- Alumbrado Público

Capítulo 10.- Telefonía

Capítulo 11.- Drenaje y Escollera

Capítulo 12.- Ensayos

Capítulo 13.- Seguridad y Salud



**M. I. AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
EJEA DE LOS CABALLEROS  
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

**2. FINANCIACIÓN PREVISTA PARA LA EJECUCIÓN**

Los costos de urbanización los llevará a cabo el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros repercutiendo el costo correspondiente en la superficie de las parcelas resultantes.

En Ejea de los Caballeros, a enero de 2006

El Ingeniero Industrial

Fdo: Eduardo Laplaza de Marco  
Colegiado nº 1552



**M. I. AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
EJEA DE LOS CABALLEROS  
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL.

## **PLANOS**

---

1. SITUACIÓN EN RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL PLAN GENERAL (ESCALA 1/5.000)
2. CLASIFICACIÓN (ESCALA 1/2.000)
3. CALIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN (ESCALA 1/2.000)
4. TRAMA VIARIA (ESCALA 1/1.000)
5. RED DE SANEAMIENTO (ESCALA 1/2.000)
6. RED DE PLUVIALES (ESCALA 1/2.000)
7. RED DE ABASTECIMIENTO Y RIEGO (ESCALA 1/2.000)
8. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO (ESCALA 1/2.000)
9. RED DE ALTA Y BAJA TENSIÓN (ESCALA 1/2.000)
10. TELEFONÍA (ESCALA 1/2.000)
11. PLANO TOPOGRÁFICO (ESCALA 1/2.000)
12. PLANO CATASTRAL
13. PLAN DE ETAPAS