

# PLAN ESPECIAL DE DESARROLLO DEL SISTEMA GENERAL DEL ESPACIO LIBRE PUBLICO VERDE-RECREATIVO DEL PARQUE BOALARES-EL GANCHO DEL PGOU DE EJEJA DE LOS CABALLEROS

## I) INTRODUCCION:

El presente Plan Especial de desarrollo del sistema General del espacio libre público verde recreativo “Parque Boalares-El Gancho” se formula por el Ayuntamiento de Ejea de Los Caballeros, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 89 de las Normas Urbanísticas Específicas del vigente PGOU de Ejea de los Caballeros, que contiene las específicas condiciones de desarrollo de dicho Sistema General, y con objeto de dar cumplimiento a una de las operaciones estratégicas estructurantes que se prevén en el modelo territorial del vigente PGOU.

La clasificación urbanística en el PGOU de los suelos que conforman el ámbito del “Parque Boalares-El Gancho” es de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, y forma parte del Sistema Estructurante de Espacios Libres como Sistema General de Espacios Verdes Recreativos, para cuya ordenación conforme a los criterios básicos establecidos en el PGOU se formula el presente Plan Especial, potenciando su condición de espacio verde suburbano que va a servir para articular el borde Sur-Este de la ciudad.

## II) MEMORIA JUSTIFICATIVA:

### a) Justificación de la oportunidad y finalidad de este Plan Especial.

La justificación de la formulación del presente Plan Especial viene determinada por las propias previsiones del PGOU de Ejea de los Caballeros, que contempla la necesidad de formulación del Plan Especial en la regulación en el artículo 89 de las Normas Urbanísticas Específicas, como una de las determinaciones a la que se somete el Area de referencia:

*“Para poder desarrollar cualquier construcción superior a los 400 m2 será necesaria la redacción de un Plan Especial con las condiciones reseñadas arriba, que ordene el conjunto del ámbito y determine la localización de usos más indicada y las infraestructuras y obras de urbanización necesarias”.*

Al pretenderse por el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros ubicar en la parte del Area del Parque Boalares colindante con el núcleo urbano una edificación dotacional municipal y un viario, acondicionando unos espacios libres para su uso recreativo y de estacionamiento, y potenciar y mejorar la calidad ambiental del resto del Parque y de la Estanca del Gancho, resulta preceptiva la formulación de este Plan Especial, y todo ello, con objeto de desarrollar dicha Area como zona de recreo y de educación ambiental, que son los valores con los que dicha Area se configura

en el PGOU, como operación estratégica estructurante dentro del modelo territorial de Ejea de los Caballeros.

El presente Plan Especial tiene por finalidad con el desarrollo de la ordenación del “Parque Boalares- El Gancho”, dado el carácter suburbano del mismo, ejecutar la operación estratégica estructurante del modelo territorial municipal prevista para dicha Area en el PGOU, y todo ello, en aplicación de los criterios de actuación establecidos en el PGOU para el Sistema General de Espacios Libre de Ejea de los Caballeros, concebido como una actuación en positivo, en la que además de protegerse los espacios de interés ambiental, se integra el enclave en la estructura urbana para su mejor uso y disfrute por la colectividad, encontrándose presente en esta propuesta la idea de continuidad de los espacios libres, en la que ciudad se integra con el paisaje natural circundante, con el objetivo de “proteger el territorio sin bloquear el desarrollo”.

- b) Adecuación del Plan Especial a las determinaciones de la normativa urbanística aplicable y al vigente PGOU de Ejea de los Caballeros.

El presente Plan Especial de desarrollo del Sistema General del Espacio Libre Público Verde-Recreativo del “Parque Boalares- El Gacho” se adecua a la tipología de Plan Especial de desarrollo del Plan General recogida en el artículo 57.1a) de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999, referida a los Planes Especiales de desarrollo de espacios libres públicos. La documentación que contiene el

presente Plan Especial da cumplimiento a la que se exige para los Planes Especiales de desarrollo del PGOU en el artículo 112 del Decreto 52/2002, y contiene memoria justificativa, memoria informativa, memoria de ordenación, ordenanzas, plan de etapas, estudio económico-financiero, planos de información, planos de ordenación y anexos, con las normas que resultan al objeto y características de este Plan Especial del sistema general del espacio libre público, sin que resulte necesaria la preparación de ningún catálogo en función de las condiciones objetivas concurrentes en el Area. Entre las determinaciones de este Plan Especial, se contienen las concretas previsiones que para los Planes Especiales de implantación de sistemas generales de espacios libres públicos, se refieren en el artículo 113.3b) del Decreto 52/2002.

El artículo 113.2 del Decreto 52/2002, al referirse a los Planes Especiales de sistemas generales de espacios libres públicos previstos en el Plan General, establece como función del Plan Especial coadyuvar a la implantación coordinada de los elementos del modelo estructural adoptado por el Plan, lo que conforme ya se ha justificado es una de las finalidades de este Plan Especial, al encontrarse prevista como una de las operaciones estratégicas estructurantes del modelo territorial el “Parque Boalares-El Gancho” en el vigente PGOU de Ejea de los Caballeros.

En el artículo 11 de las Normas Generales del PGOU de Ejea de los Caballeros, al referirse al planeamiento de desarrollo, se señala que podrán formularse todos los tipos de Planes Especiales

previstos en el Capítulo III del Título II de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999, entre los que se encuentra la tipología del presente Plan Especial de espacios libres públicos.

En este sentido, la adecuación del presente Plan Especial al PGOU viene determinada por el artículo 89 de las normas urbanísticas específicas del PGOU, que establece las condiciones específicas básicas de desarrollo del Parque “Boalares-El Gancho”, procediéndose en este documento en cumplimiento de lo previsto en dicho precepto, a la ordenación del conjunto del ámbito determinando la localización de usos, así como las infraestructuras y urbanización que resultan necesarias, y recogiendo las prohibiciones y limitaciones establecidas en las determinaciones a las que se sujeta esta Area.

c) Iniciativa para su formulación y tramitación administrativa.

El presente Plan Especial se formula por iniciativa municipal del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, al tratarse su ámbito territorial del “Parque Boalares-El Gancho” que se delimita en el PGOU vigente, y se configura como un Sistema General de Espacio Verde Recreativo del sistema estructurante de espacios libres públicos del PGOU, reconociéndose en el artículo 57.1 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999, la posibilidad de que sea la Administración competente, en el presente caso el Ayuntamiento de

Ejea de los Caballeros, sea quién formule el presente Plan Especial del Sistema General de Espacios Libres Públicos.

Los intereses públicos municipales concurrentes para la formación del presente Plan Especial se justifican en la específica previsión en el PGOU de la actuación sobre el Parque Boalares-El Gancho como una operación estratégica estructura del modelo territorial de Ejea de los Caballeros, así como de las concretas actuaciones previstas en este Plan Especial.

La tramitación administrativa del presente Plan Especial de desarrollo del PGOU de iniciativa municipal, se ajustará a lo previsto en el artículo 112.4 del Decreto 52/2002, que remite a los artículos 97 y 98 de dicho Decreto.

### III) MEMORIA INFORMATIVA:

- a) Previsiones específicas del vigente PGOU de Ejea de los Caballeros aplicables al Area del Parque Bolares-El Gancho.

La totalidad del suelo que conforma el Area “Parque Boalares-El Gancho” se clasifica como Suelo No Urbanizable, cuya regulación se contiene en el Capítulo III de las Normas Urbanísticas Específicas del PGOU de Ejea de los Caballeros, quedando calificado como Sistema General de Espacios Verdes Recreativos,

cuya regulación general se contiene en el artículo 86 de dichas Normas Urbanísticas.

En el artículo 89 de las Normas Urbanísticas Específicas del PGOU, se establecen las determinaciones específicas del Area “Parque Boalares-El Gancho”, a las que se sujeta el presente Plan Especial, que son las siguientes:

*“Art. 89        PARQUE BOALARES - EL GANCHO*

*El Parque Boalares - El Gancho, situado al Sur del núcleo principal, tiene carácter suburbano. Su delimitación, que abarca 229,21 Has., queda reflejada en el plano nº 2 de ordenación a E. 1:25.000*

*El área está sujeta a las siguientes determinaciones:*

- 1.- Se prohíbe con carácter general todo tipo de edificación y obras, a excepción de las necesarias para el incremento y conservación de los usos recreativos. En todo caso las edificaciones permitidas tendrán un máximo de 3,50 metros de altura y una planta. Con carácter excepcional esta altura podrá alcanzar los 7,00 metros y dos plantas. La superficie máxima de techo autorizable en el ámbito no superará los 3.000m<sup>2</sup>*
- 2.- Para poder desarrollar cualquier construcción superior a los 400m<sup>2</sup> será necesaria la redacción de un Plan Especial con las condiciones reseñadas arriba, que ordene el conjunto del ámbito y determine la localización de usos más indicada y las infraestructuras y obras de urbanización necesarias.*
- 3.- Se permite la acampada en todo el recinto del área, siempre de acuerdo con el Decreto de la D.G.A. 79/1990, de 8 de Mayo, "Reglamento sobre campamentos de turismo y otras modalidades de acampada"*
- 4.- Se prohíbe el tráfico de vehículos de motor en todas las vías interiores del área que no estén señaladas en los gráficos como de acceso, salvo para aquellas operaciones de conservación, abastecimiento y mantenimiento.*
- 5.- Se permiten usos deportivos en la lámina de agua*
- 6.- Se prohíbe todo tipo de actividades cinegéticas en el interior del área.*
- 7.- Se prohíbe el uso de motores sobre la lámina de agua de la Estanca del Gancho.”*

## b) Situación y descripción del Area.

El Parque Boalares - El Gancho, situado al Sur del núcleo principal, tiene carácter suburbano. Su delimitación abarca 229,21 Has.

El Parque de Boalares, situado a unos dos kilómetros al este de Ejea, ocupa dos cerros y sus alrededores y está delimitado al norte por el propio valle del Arba de Biel, al sur por el barranco de Boalares y al este por el barranco de Vitale. Estos cerros culminan a una altitud de 366 m, proporcionando al paseante espléndidas vistas panorámicas sobre toda la comarca. Todo el espacio ha sido repoblado, mayoritariamente con pino carrasco, si bien existe una gran variedad y diversidad de especies ornamentales, ya que Boalares se ha concebido como parque recreativo de tipo estepario y jardín botánico.

La Estanca del Gancho es un humedal construido en el siglo XVII, cerrando un barranco en las proximidades de Ejea, que ha sido recientemente recrecido hasta llegar a una importante cabida de agua embalsada que alcanza la cifra de un hectómetro cúbico. Este embalse se ocupa del suministro de la milenaria acequia de Facemón, ya que el caudal escasea en los "Arbas" durante los meses más secos del verano.

La Estanca del Gancho resulta impresionante, tanto por sus dimensiones como por sus características biofísicas. Situado al sur

de la ciudad, muy próximo al barrio de la Llana, tiene una superficie de cerca de 10 Ha, si incluimos los prados húmedos y saladares que lo bordean y que complementan el conjunto, diversificando el hábitat y las formaciones vegetales. El agua es represada mediante un dique y puede ser usada para riego, abrevadero, etc.

Al ser un embalse poco profundo, se alternan las zonas de aguas libres y las de vegetación palustre de carrizo y anea, lo que crea un hábitat muy propicio para la nidificación de aves acuáticas y todo tipo de fauna relacionada con los humedales.

Aunque por el momento apenas tiene usos recreativos, ya que hoy tan sólo se practica el paseo de ribera y la pesca, fundamentalmente de perca americana, carpa y madrilla, la actividad que va a acoger próximamente se verá fomentada de forma significativa, ya que recientemente han comenzado los trabajos para repoblar las riberas del embalse, con la urbanización de un parque lineal con fuerte presencia vegetal, que va a explotar las enormes cualidades paisajísticas del lugar, con lo que es muy probable que se convierta en un enclave de indudable atractivo, que trascenderá la propia Ejea y la comarca de las Cinco Villas.

En lo que refiere a la fauna, pueden observarse un gran número de especies: tochas, ánades reales, pato cuchara, aguilucho lagunero, garza real, etc. El Gancho sirve de bebedero para muchas aves como pardillos, verdecillos, abubillas e incluso palomas torcaces venidos desde los secanos y pinares próximos.

La delimitación del ámbito queda reflejada en el plano de información nº 03.

c) Características naturales del ámbito:

Topografía.

La topografía del ámbito es ligeramente ondulada, con la excepción de las cuencas naturales que dan forma a los barrancos que atraviesan en dirección Norte el ámbito hacia el Río Arba de Biel. Los cerros del monte de Boalares, las Portilladas, y el promontorio donde se asienta el Barrio de La Llana, delimitan el ámbito dotándole de un carácter de espacio natural estepario, siendo fácilmente apreciable la percepción de sus límites.

Hidrología.

Como ya se ha comentado, la topografía del ámbito es ligeramente ondulada a excepción de los cerros que lo confinan y los cauces naturales, perfectamente delimitados, conducen las aguas pluviales en dirección Norte hacia el Río Arba de Biel.

La Estanca del Gancho no hace nada más que aprovechar uno de estos cauces naturales para la retención de las aguas mediante un dique de tierras. Esta Estanca, además del aporte de las aguas pluviales, que por otro lado es escaso, se regula mediante una toma artificial de agua que tiene su inicio dos kilómetros aguas arriba del

Río Arba de Biel, mediante acequia artificial. Próxima a la entrada de esta toma de agua se encuentra un aliviadero que vierte al barranco que circula por el extremo Este de la Estanca para conducir las aguas sobrantes al cauce del río.

En el flanco Oeste de la Estanca y bajo el dique, se ubican dos desagües artificiales que vierten a una acequia artificial que dirige las aguas en dirección Oeste, atravesando la carretera Gallur-Sangüesa hacia el Río Arba de Biel, en su tramo de aguas bajo la unión con el Río Arba de Luesia.

Según los trabajos realizados en el estudio geotécnico, 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 S-1 y S-2 a 3,70 y 3,50 m de profundidad respectivamente, para la fecha de realización de los trabajos de campo.

Se adjunta el informe geotécnico como anexo.

Geotecnia.

Ejea de los Caballeros se asienta en la Depresión Terciaria del río Ebro. El sustrato de la Depresión en esta zona, está clasificado como "Terciario Continental", formado fundamentalmente por materiales argilíficos y limolíticos con mezcla de material procedente de areniscas y calizas. Sobre el sustrato aparecen

materiales cuaternarios de composición y desarrollo variable, que corresponden con glacis y terrazas del río Arba (fundamentalmente gravas, arcillas y conglomerados).

#### Geología Local.

Los trabajos de campo del estudio geotécnico, muestran que la parcela estudiada se sitúa sobre rellenos de valle tipo aluvial-coluvial, formados por arcillas limosas de color marrón que localmente pasan a arenas con cantos.

Se adjuntan como anexos a este Plan Especial los estudios geotécnicos realizados hasta la fecha en el ámbito por iniciativa municipal.

#### Infraestructuras existentes.

En el ámbito discurren o tienen lugar las siguientes infraestructuras existentes:

-Línea de Alta Tensión que discurre en dirección Sur-Norte desde la Subestación S.E.T. Ejea, ubicada a la salida del ámbito urbano hacia el barrio de La Llana, soterrándose en el último tramo antes de acometer al propio barrio.

De esta línea, previamente a su soterramiento, cuelgan las acometidas aéreas del Edificio donde se albergan las Oficinas de la Comunidad General de Regantes y de los edificios de próximo desalojo, donde se albergan las instalaciones de la Asociación de Defensa Sanitaria nº 2 de Ejea de los Caballeros. Estos edificios van a ser demolidos, una vez han pasado a ser propiedad municipal. Se mantiene el edificio principal, que está catalogado.

-Líneas de abastecimiento reflejado en el Plano de Información I07 del P.G.O.U. que se adjuntan como anexos a este Plan Especial.

- Colectores de saneamiento reflejado en el Plano de Información I08 del P.G.O.U. que se adjuntan como anexos a este Plan Especial.

#### IV) MEMORIA DE ORDENACION:

##### a) Objetivos y criterios de la ordenación propuesta.

Los objetivos que plantea la ordenación son:

1- Desde el punto de vista urbano, la ordenación debe resolver el cierre del límite sur del casco de Ejea, que hoy termina en el barrio de La Llana, pero que en pocos meses va a verse ampliado sustancialmente con el Parque lineal de la estanca del Gancho, actualmente en ejecución de obras. Esta nueva implantación genera una importante bolsa de suelo que quedará flanqueada por el nuevo

parque y por la prolongación de suelos residenciales, dotacionales e industriales previstos al Oeste del ámbito en el P.G.O.U. de Ejea.

2- La ordenación debe contemplar como objetivo principal la “sutura natural” entre el Parque de la Estanca y los nuevos usos dotacionales del Oeste previstos por el P.G.O.U.

3- El Plan especial debe dedicar atención prioritaria a la implantación del espacio expositivo de interpretación agraria “Acuagraria”, dedicado a la exposición de las costumbres, técnicas y sistemas relacionados con el agua y la producción agrícola, desde la prehistoria, pasando por la industrialización del campo, hasta nuestros días.

4- Dado que la edificabilidad que permite el planeamiento general, 3.000 m<sup>2</sup> construidos, es muy escasa en comparación con la superficie del ámbito, se plantea que en gran medida se consuma en el entorno del nuevo vial de “Acuagraria”, con objeto de que el espacio expositivo de interpretación agraria “Acuagraria” conforme junto con el nuevo recinto ferial, la edificación dotacional catalogada existente y el nuevo edificio de I+D, todos ellos edificios situados en áreas del P.G.O.U. inmediatas al ámbito del Plan Especial, un conjunto de fuerte atracción vecinal y comarcal que en gran medida conforme un polo de actividades que sirva para dotar de carácter al espacio que se sitúa entre “Acuagraria” y el Parque de la estanca del Gancho.

5- Deberá contemplarse la ubicación de reserva de espacios destinados al estacionamiento de vehículos al servicio del espacio expositivo de interpretación agraria “Acuagraria” y del espacio libre dedicado a parque, tanto el correspondiente a la Estanca del Gancho como al resto de parque estepario.

6- El tratamiento de los espacios del ámbito del Plan Especial va a ser fundamentalmente de superficie, por lo que el Proyectos o Proyectos de Urbanización a redactar, deberán contar con una fuerte incidencia del diseño paisajístico, atendiendo al fuerte carácter natural estepario del lugar, pudiendo dedicarse una parte a complementar los espacios de exposición abierta del espacio expositivo de interpretación agraria “Acuagraria” como explicación de la transformación de la estepa en trazados culturales agrícolas. Esta característica será válida también para los espacios destinados a aparcamientos de superficie. Además será posible la instalación de pequeños edificios dotacionales de complemento para el uso lúdico y didáctico del paseo vecinal, que estarán situados en el espacio a urbanizar, hasta agotar la edificabilidad que no haya consumido el espacio expositivo de interpretación agraria. Así, el espacio de cosido entre los nuevos usos del Oeste del P.G.O.U. y el Parque de la Estanca, tendrá el carácter fundamental de parque estepario, donde se emplazarán pequeños edificios dotacionales y diverso equipamiento deportivo abierto. Se preverá que una superficie de unas tres hectáreas del parque estepario, sean adecuadas para utilizarse como espacio de exposición exterior complementario de los usos cerrados del próximo recinto ferial.

7- El tratamiento específico para el Parque Boalares-Estanca del Gancho consistirá en un proceso de máximo respeto al medio estepario existente, que se ocupará de la dotación de medios de protección y mejora ambiental que preserven el paisaje actual y eviten cualquier afección negativa al parque, a la vez que desarrollará aquéllas actuaciones tendentes a la defensa y potenciación de los valores paisajísticos y naturales.

- b) Análisis de la incidencia de la actuación en el entorno territorial, y de su integración en el modelo estructural del Plan General.

Este Plan Especial, como así lo determina el artículo 89 de las Normas Urbanísticas específicas del P.G.O.U., sólo trata de ordenar los usos pormenorizadamente, con la idea de llevar a cabo una serie de actuaciones que potencien las características naturales que el ámbito posee, de forma ordenada y garantizando en todo caso un uso racional de las mismas.

Con esta ordenación de los usos, el Parque Boalares-El Gancho, servirá de cierre por el Sur del municipio, dotando a éste de un carácter de límite terminado mediante la propuesta de un espacio suburbano asignado a usos recreativos.

Por otro lado con la ordenación de este Plan Especial, se sientan las bases para cerrar el “Anillo Verde” que en el P.G.O.U. se propone en su Arco Sur-Este, realizando una de las acciones

estratégicas que para los sistemas de espacios libres, se definen en el P.G.O.U.

El Plan especial ha escogido una de las formas de intervención más respetuosas con el carácter especialmente sensible del ámbito, de entre todas las que el P.G.O.U. deja abiertas. El hecho de aglutinar casi toda la edificabilidad permitida en una posición lo más cercana posible al suelo urbano previsto en el P.G.O.U., hace posible una continuidad en la realidad física de la edificación, dejando los límites indefinidos y por lo tanto estableciendo una transición paulatina visualmente agradable entre el ámbito residencial y las áreas de mayor protección; los usos previstos, de naturaleza recreativa, ablandarán lo que podía haber sido un choque brusco entre dos usos radicalmente diferentes.

Así pues el uso recreativo no hace sino diferir el encuentro entre lo residencial y lo protegido y aprovechar las circunstancias de cada tipo de suelo como pueden ser la mayor afluencia de personas y la vida urbana en el ámbito del suelo urbano y el paisaje y la tranquilidad del área de especial protección.

El resto de la edificabilidad, se ubicará en pequeñas edificaciones de escasa entidad constructiva y volumétrica, lo más respetuosas posible con el ámbito protegido, potenciando las características naturales que el entorno puede aportar y estableciendo itinerarios en el ámbito para el visitante que, lejos de encontrarse desubicado en un área natural de gran superficie, tendrá la posibilidad de

realizar actividades recreativas, deportivas y ociosas, fomentando la relación con el entorno natural.

c) Justificación de la localización de los usos previstos en la ordenación propuesta.

La localización de usos permitidos viene dada por los objetivos planteados anteriormente por la ordenación; así, parece lógico que el espacio expositivo de interpretación agraria “Acuagraria” se vincule espacialmente con los importantes edificios dotacionales que el P.G.O.U. ha previsto en las unidades de ejecución vecinas, situadas al Oeste del ámbito del Plan especial, todos ellos relacionados directamente con la actividad económica que deviene de la explotación agraria, motor histórico de la fuerte economía de la comarca de las Cinco Villas, sin olvidar la puesta en valor del entorno paisajístico, marco en el que se inscribe toda la propuesta. Además es positivo el hecho de compartir una serie de servicios urbanos de alto coste (traslado o soterramiento de líneas de alta tensión, aparcamientos, depuración y bombeo de vertidos etc...) que mejoren el rendimiento económico de la Administración local.

Si la localización de la mayor parte de la edificabilidad se plantea en la faja Oeste, a lo largo del nuevo vial de “Acuagraria” para el espacio expositivo de interpretación agraria “Acuagraria”, y al Este nos hallamos con la nueva urbanización del Parque de la estanca del Gancho, parece razonable que las áreas ubicadas entre ambas actuaciones, sean las dedicadas a usos exteriores del espacio

expositivo de interpretación agraria y al parque estepario de recreo, parque que enlazará con el parque lineal de la estanca del Gancho.

Por otra parte, los espacios con tratamiento paisajístico estepario que corresponden a los usos externos de exposición del espacio expositivo de interpretación agraria “Acuagraria”, se sitúan como es lógico, en prolongación del emplazamiento futuro de estos edificios.

#### d) Descripción de accesos y servicios propuestos.

##### Accesos.

Los accesos principales que darán servicio al ámbito del Plan Especial vienen determinados por los usos principales a que éste va a ser destinado; el espacio expositivo de interpretación agraria “Acuagraria”, los aparcamientos para todo el área y el parque estepario con usos ociosos, deportivos y de recreo. Así, se ejecutará una primera actuación consistente en la urbanización del nuevo vial de “Acuagraria”, que supone de hecho, la dotación de accesos peatonales y rodados, la vinculación física del planeamiento especial con el casco urbano y la obtención de recursos y servicios urbanos para la totalidad del ámbito. Para el acceso al parque existirán accesos de menor rango, situados tanto en el propio recinto del espacio expositivo de interpretación agraria como a lo largo del flanco Este del parque lineal a partir del embarcadero, una vez sobrepasado el pinar, dada la importante

diferencia de cota que existe entre el dique y el futuro parque estepario.

El vial de apoyo de “Aquagraria” tendrá los servicios urbanos que precisa el edificio expositivo. Constará de saneamiento unitario o separativo según justifique el proyecto de urbanización, para las aguas pluviales y residuales. Se usarán los materiales más indicados en cada caso. Los pavimentos rodados serán de aglomerado asfáltico en caliente. Los pavimentos de aceras serán de hormigón texturado y los aparcamientos se terminarán igualmente en hormigón o en pavimento flexible coloreado.

Abastecimiento de agua.

La ejecución de la red de abastecimiento se ajustará al proyecto de urbanización correspondiente y tomará como referencia indicativa los trazados fijados en el P.G.O.U. Para la distribución de agua, se realizará una doble alineación de tubería, calculada para los consumos previsibles a ambos lados de la calle, incluidas las dotaciones de riego urbano. La red considera además de tomas de registro de agua y bocas de riego, los hidrantes de acera.

Saneamiento.

La ejecución de la red de saneamiento, se ajustará al proyecto de urbanización correspondiente y tomará como referencia indicativa los trazados fijados en el plano 10 “Ordenación Infraestructuras y

servicios” donde se grafía tanto la solución existente como la propuesta de nueva red, que se apoya en el desarrollo de la red mediante la inclusión de un colector en el vial rodado de nueva apertura y la modificación de la red actual.

La calle atraviesa un escurredero de agua, que es preciso canalizar en los tramos interceptados por el vial y los aparcamientos, lo que se hará preferiblemente en canal abierto, salvo que las prescripciones de la Comunidad de Regantes titular indiquen otra forma. Es de señalar la solución que debe darse al vertido, ya que el emplazamiento del espacio expositivo de interpretación agraria “Acuagraria” se encuentra en el punto de cota más baja del futuro vial prolongación de la Calle Uncastillo, con lo que las opciones para resolver el sistema de evacuación de residuales y pluviales, exige un sistema de bombeo o la construcción de un colector que cruce en sentido Este-Oeste las futuras unidades que el P.G.O.U. de Ejea ha previsto al Oeste del espacio expositivo de interpretación agraria, para terminar en la depuradora actual situada en el Arba.

#### Red eléctrica y Alumbrado público.

La ejecución de la red enterrada eléctrica y de alumbrado público, se ajustará al proyecto de urbanización correspondiente y tomará como referencia indicativa los trazados fijados en el plano 10 “Ordenación Infraestructuras y servicios” donde se grafía la canalización de la red secundaria de distribución de energía eléctrica en media tensión a través del vial rodado de nueva apertura. Quedan indicados la situación de báculos de acera, arquetas de conexión y armarios de

alumbrado así como la previsión de registros e iluminación de la zona del edificio expositivo de interpretación agraria.

#### Telefonía.

La ejecución de la red enterrada de telefonía, se ajustará al proyecto de urbanización correspondiente y tomará como referencia indicativa los trazados indicados por la Cía Telefónica situados en función del desarrollo edificatorio del ámbito.

#### Gas.

La ejecución de la red de gas, se ajustará al proyecto de urbanización correspondiente y tomará como referencia indicativa los trazados fijados en el plano 10 "Ordenación Infraestructuras y servicios" donde se grafía la conducción enterrada principal de gas y su conexión a la red existente con el establecimiento de los registros necesarios contemplados para el desarrollo edificatorio del ámbito. Básicamente consiste en una canalización que conecta el viario rodado de nueva apertura con la Calle Castejón, lugar en el que se produce el encuentro con la red existente.

- e) Justificación del cumplimiento con la ordenación propuesta de las determinaciones específicas para el Area establecidas en el PGOU.

En las ordenanzas de este Plan Especial se ha recogido expresamente la prohibición con carácter general todo tipo de edificación y obras excepto las necesarias para el incremento y conservación de los usos dotacionales y recreativos, en las condiciones que se citan en el artículo 89 del P.G.O.U.

V) ORDENANZAS:

A) Disposiciones Generales.

Artículo 1. Naturaleza, finalidad y ámbito del Plan Especial y de sus normas urbanísticas.

1.- Estas ordenanzas son parte integrante del Plan Especial de Desarrollo del Sistema General del Espacio Libre Público Verde-Recreativo del Parque Boalares-El Gancho del P.G.O.U. de Ejea de los Caballeros.

2.- El Plan Especial de Desarrollo del Sistema General del Espacio Libre Público Verde-Recreativo del Parque Boalares-El Gancho se justifica por la necesidad de edificar una dotación expositiva agraria de superficie superior a los 400 m<sup>2</sup> construidos en su ámbito, determinándose sus condiciones específicas y ordenándose el conjunto del ámbito mediante la localización de usos y la previsión de las infraestructuras y obras de urbanización necesarias.

## Artículo 2. Integración normativa.

1.- Las normas urbanísticas del P.G.O.U. de Ejea y las presentes ordenanzas, constituyen las disposiciones normativas que con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial de este Plan Especial.

2.- Estas ordenanzas desarrollan las normas urbanísticas del P.G.O.U. y concretan las determinaciones de su capítulo III secciones 2 y 3 y sus artículos 86 y 89 en el ámbito del Plan Especial de Desarrollo del Sistema General del Espacio Libre Público Verde-Recreativo del Parque Boalares-El Gancho, debiendo considerarse un anejo a ellas.

## Artículo 3. Vigencia del Plan Especial.

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

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

## Artículo 4.- Interpretación de los documentos del Plan Especial.

1.- La interpretación de los documentos del Plan Especial se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

- La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del Plan.
- El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en su memoria para el conjunto del ámbito.
- La coherencia con el P.G.O.U.

2.- En la interpretación de los documentos del Plan Especial, se aplicarán los siguientes criterios de prelación:

- a) En todo caso, cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.
- b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra 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.
- c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales, y a los intereses más generales de la colectividad.

## B) Régimen de uso del Suelo.

### Artículo 5.- Categoría del Suelo.

1.- El presente Plan Especial ordena el uso de los terrenos comprendidos en su ámbito que el P.G.O.U. clasifica de suelo No Urbanizable Especial (a) como Sistema General de Espacios Verdes Recreativos (a.2).

### Artículo 6.- Usos del Suelo.

1.- Limitaciones específicas contenidas en el P.G.O.U.

El Plan Especial de Desarrollo del Sistema General del Espacio Libre Público Verde-Recreativo del Parque Boalares-El Gancho queda sometido al régimen de usos contenidos en el artículo 89 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Ejea de los Caballeros donde se establecen las siguientes determinaciones:

*“1. Se prohíbe con carácter general todo tipo de edificación y obras, a excepción de las necesarias para el incremento y conservación de los usos recreativos. En todo caso las edificaciones permitidas tendrán un máximo de 3,50 m de altura y una*

*planta. Con carácter excepcional esta altura podrá alcanzar los 7,00 m y dos plantas. La superficie máxima de techo autorizable en el ámbito no superará los 3.000 m<sup>2</sup>.*

*2. Para poder desarrollar cualquier construcción superior a los 400 m<sup>2</sup> será necesaria la redacción de un Plan Especial con las condiciones reseñadas arriba, que ordene el conjunto del ámbito y determine la localización de usos más indicada y las infraestructuras y obras de urbanización necesarias.*

*3. Se permite la acampada en todo el recinto del área, siempre de acuerdo con el Decreto de la D.G.A. 79/1990, de 8 de Mayo, "Reglamento sobre campamentos de turismo y otras modalidades de acampada"*

*4. Se prohíbe el tráfico de vehículos de motor en todas las vías interiores del área que no estén señaladas en los gráficos como de acceso, salvo para aquellas operaciones de conservación, abastecimiento y mantenimiento.*

*5. Se permiten usos deportivos en la lámina de agua.*

*6. Se prohíbe todo tipo de actividades cinegéticas en el interior del área.*

*7. Se prohíbe el uso de motores sobre la lámina de agua de la Estanca del Gancho".*

2.- El suelo ordenado por este Plan Especial se incluye en alguna de los siguientes usos y condiciones:

a) Sistema Viario.

Se atenderá a las indicaciones contenidas en el P.G.O.U.

Existen actualmente y podrán plantearse otros nuevos en futuros proyectos de urbanización, caminos rurales sin pavimentación específica, que en el caso de urbanizarse, se realizarán con las determinaciones respecto al uso de materiales expuestas en el presente Plan especial para el caso de los aparcamientos de superficie, es decir deberá procurarse el tratamiento superficial con materiales preferentemente naturales o, en el caso de uso de

hormigones, adoquines o asfaltos, el uso de colores terrosos similares a los que aporta el paisaje estepario de la zona.

b) Parque estepario (Sistema General de Espacios Verdes Recreativos).

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del Capítulo III de las Normas Urbanísticas del Plan General, y en particular a las determinaciones y usos permitidos contenidos en el artículo 89 “Parque Boalares-El Gancho” donde se establece el uso principal recreativo, previéndose en el presente Plan especial la instalación de un parque estepario que enlace el casco urbano residencial desde el barrio de la Llana y el nuevo recinto ferial, hasta el nuevo parque lineal de la Estanca del Gancho, y el monte público.

Las condiciones de diseño exigirán un proyecto específico de paisaje, con especial atención en el tratamiento de superficies y plantaciones vegetales, al carácter estepario del lugar. En la medida de lo posible su uso principal el paseo vecinal con la intención de que sirva como elemento de interpretación del entorno.

Contendrá espacios libres de estacionamiento bien repartidos que permitan el acceso a personas con minusvalía.

c) Zona de Servicios de Infraestructuras.

Elementos funcionales al servicio del ámbito (centros de transformación de energía eléctrica, casetas y pequeñas construcciones para depósitos e instalaciones de riego, cámara de tormentas, almacenes, etc...). Estos elementos no computan a efectos de edificabilidad.

d) Espacio Libre de estacionamiento.

Los aparcamientos al servicio del espacio expositivo de interpretación agraria y el parque, se contemplan como usos complementarios del viario, si bien su urbanización requerirá tratamiento especial, de acuerdo a los criterios paisajísticos que se les exige en estas ordenanzas (véase el Artículo 10).

e) Edificación dotacional (espacio expositivo de interpretación agraria).

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del Capítulo III de las Normas Urbanísticas del Plan General, y en particular a las determinaciones y usos permitidos contenidos en el artículo 89 “Parque Boalares-El Gancho” donde la edificabilidad máxima se establece en 3.000 m<sup>2</sup> de techo, y el uso principal el recreativo, previéndose en el presente Plan especial la instalación del espacio expositivo de interpretación agraria “Acuagraria”. La edificabilidad restante no consumida por la dotación expositiva de interpretación agraria hasta los 3.000 m<sup>2</sup> posibles, podrá destinarse a la construcción de pequeñas dotaciones para fines complementarios al uso principal. Pueden ser recreativos, hosteleros y de restauración, deportivos, etc... Sus condiciones sobre el uso de materiales serán idénticas a las utilizadas para aquél.

f) Espacios libres de exposición.

Lo componen los espacios de exterior que sirven de apoyo y prolongación del espacio expositivo de interpretación agraria “Acuagraria”. El uso será el de exposición de objetos y maquinaria al aire libre, y las condiciones de uso de materiales similares a las establecidas para los espacios libres de aparcamiento, con abundante tratamiento vegetal.

g) Parque lineal de la Estanca del Gancho.

Lo constituye el espacio peatonal circundante de la Estanca del Gancho, actualmente en fase de urbanización.

C) Ejecución de las obras.

Artículo 7.- Desarrollo de las condiciones específicas de la edificación dotacional (espacio expositivo de interpretación agrícola).

Alineaciones y limitaciones de posición.

1.- Las edificaciones principales (espacio expositivo de interpretación agraria) con carácter general, se situarán próximas a la alineación del vial que discurre desde el nuevo vial de "Acuagraria" hacia el nuevo recinto ferial, constituyendo un frente continuo de calle, admitiéndose retranqueos controlados que no podrán exceder de los 16 m de la alineación vial, con objeto de formar espacios peatonales especiales que supongan una puesta en valor urbana de los entornos de acceso a los edificios públicos que preceden. Podrán plantearse porches de acceso en planta baja, plazas, zonas ajardinadas, láminas acuáticas, patios o bien, terrazas en plantas superiores.

Las edificaciones dotacionales complementarias de entidad inferior a los 400 m<sup>2</sup> construidos, y las correspondientes a infraestructuras, podrán edificarse en cualquier lugar del ámbito donde sean precisas, con las condiciones constructivas y estéticas que se exponen más adelante.

En el plano de Ordenación 08 “Área de Movimiento de la edificación” se establecen las limitaciones posicionales de la edificación.

Vuelos.

1.- No se establece limitación alguna para los vuelos sobre espacios pertenecientes al ámbito del Plan Especial, por lo tanto la edificación podrá plantearse con vuelos en su planta primera (única posible dada la limitación de alturas), si bien éstos no podrán sobrepasar en ningún caso la alineación vial, no poniéndose restricción alguna a su longitud, profundidad o altura.

Ocupación.

1.- La ocupación máxima será de 3.000 m<sup>2</sup> para la edificación cerrada. La superficie construida en sótanos no computará a efectos de ocupación, tampoco lo harán los soportales, porches, marquesinas y cualquier elemento no cerrado, aunque esté cubierto.

Los edificios correspondientes a infraestructuras, no computarán a efectos de superficie ocupada.

Altura máxima de las construcciones.

1.- Con carácter general la altura máxima de la edificación será de una planta y 3,50 m. Sin embargo para usos excepcionales, como es el caso del espacio expositivo de interpretación agraria "Acuagraria", se admitirán 7,00 m y dos plantas.

Edificabilidad.

1.- La edificabilidad permitida es de 3.000 m<sup>2</sup> construidos cerrados. En el cómputo de edificabilidad no se considerará ningún elemento abierto pese a estar cubierto, ni ningún elemento soterrado totalmente bajo la cota topográfica natural. Tampoco se computarán a efectos edificables las construcciones relacionadas con las infraestructuras del ámbito, bien sean de servicios o de mantenimiento.

La edificabilidad que no se consuma en el edificio dotacional expositivo de interpretación agrícola, podrá hacerlo en otras pequeñas dotaciones de superficie inferior a 400 m<sup>2</sup> construidos.

Condiciones Estéticas.

### 1.- Fachadas y Cubiertas.

Se prohíbe el uso en las fachadas de bloque de hormigón o cerámico, ladrillo vitrificado o esmaltado y balaustradas. La solución de acabados en testeros presentarán las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas.

La cubierta de los edificios será obligatoriamente plana. Deberá tener un tratamiento de fachada, dada su condición de ser visible desde el barrio de la Llana, y sus materiales de acabado serán de la misma calidad que los correspondientes a los alzados, prohibiéndose la visión de los sistemas de impermeabilización o aislamiento térmico, así como de instalaciones de cualquier tipo salvo las relacionadas con el aprovechamiento de energías limpias. Se estará a lo establecido en las NN.UU. del P.G.O.U. en todo lo referente a interpretación relativa a medición de alturas, altura de plantas y edificaciones sobre la altura máxima permitida.

2.- Las diferentes entidades edificadas deberán construirse cada una de ellas con criterios unitarios de homogeneidad en lo que afecte a las condiciones relativas a volumetría, materiales, colores, texturas, modulación de huecos, altura de plantas, etc, en base a obtener un alzado lo más unitario posible en discreta concordancia con el perfil y color del paisaje.

3.- Debido a que la situación del edificio del espacio expositivo de interpretación agraria procurará al conjunto una dimensión de escala urbana, por cuanto se constituirá en un elemento caracterizador del paisaje, se recomiendan las soluciones de

fachada ventilada a base de materiales principalmente pétreos, de tonos claros, combinados con otros de tipo tecnológico como el vidrio o la chapa no reflectante y a ser posible mateada, en cualquiera de sus variantes.

4.- Materiales. Se procurará que los materiales sean acordes con la sensibilidad del paisaje y la idiosincrasia del lugar, si bien no se establecen más prohibiciones que las contenidas en el punto 1 “fachadas y cubiertas”.

#### Artículo 8.- Estacionamientos.

1.- Dentro del ámbito del Plan Especial se han previsto unos espacios libres destinados al uso de estacionamiento, necesarios para cubrir las necesidades de aparcamiento de los edificios dotacionales que se construirán en ámbitos urbanos próximos en un futuro inmediato y el propio parque estepario. Estos ámbitos carecen de superficie suficiente para resolver el problema que traerá el tráfico que promuevan los nuevos usos.

Su diseño y acabados, serán objeto de un tratamiento de paisaje específico de acuerdo a la situación que ocuparán respecto al parque estepario, así, deberá procurarse abundante plantación vegetal, el tratamiento superficial con materiales preferentemente naturales o, en el caso de uso de hormigones, adoquines o asfaltos,

el uso de colores terrosos próximos al color del paisaje de las Cinco Villas.

## VI) PLAN DE ETAPAS.

En el Plan Especial de Desarrollo del Sistema General del espacio libre público verde-recreativo del parque Boalares-El Gancho, se establecen los siguientes plazos estimados en el desarrollo de su gestión urbanística:

### 1- Proyecto y obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización del Plan Especial de Desarrollo del Sistema General del espacio libre público verde-recreativo del parque Boalares-El Gancho, se efectuará directamente por la Administración, conforme a las condiciones técnicas que se establecerán en los oportunos Proyectos de Urbanización para el ámbito, formulado por el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros. El plazo estimado es de dos años a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

### 2- Obras de edificación dotacional.

Los plazos para la ejecución de la edificación dotacional vendrán fijados en los acuerdos administrativos conforme a las necesidades municipales, estimándose el plazo de tres años a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

No obstante, se considerarán los plazos de este Plan de Etapas como estimativos, y podrán siempre anticiparse si lo permitiera la normativa urbanística y el desarrollo del ámbito, sin excluir la posibilidad de tramitaciones simultáneas o conjuntas.

## VII) ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

El presente Estudio Económico-Financiero se redacta con el fin de cumplir lo previsto en el art. 112.1 F) del Decreto 52/2002.

Se procede a reflejar los costes presupuestados de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización del Plan Especial de Desarrollo del Sistema General del espacio libre público verde-recreativo del parque Boalares-El Gancho, así como a la previsión de costes de derribos de edificaciones del Area.

También se incluye una estimación de honorarios profesionales por la elaboración de los instrumentos urbanísticos propios para el ámbito.

El coste aproximado por los conceptos expresados se desglosa de la siguiente forma:

I.- Coste de implantación de servicios, infraestructuras, espacios libres de estacionamiento y viario de la prolongación de la Calle

Uncastillo, imputados al Plan Especial de Desarrollo del Sistema General del espacio libre público verde-recreativo del parque Boalares-El Gancho .

1.800.000,00 €

II.- Costes de derribos de las edificaciones existentes: 60.000,00 €

III.- Coste de Proyectos y Dirección Técnica:

350.000,00 €

IV.-Costes edificio expositivo de interpretación agraria:

2.300.000,00 €

V.-Costes de urbanización parque estepario:

8.740.000,00 €

VI.-Honorarias profesionales por Planeamiento y Gestión:

15.000,00 €

COSTE TOTAL:

13.265.000,00 €

Lo que representa una repercusión aproximada de 6 euros/m<sup>2</sup> sobre la superficie de suelo del Plan Especial de Desarrollo del Sistema General del espacio libre público verde-recreativo del parque Boalares-El Gancho.

Zaragoza – Junio del 2009.

Jaime Clúa  
Arquitecto

Julio Clúa  
Arquitecto

Fernando J. Zamora  
Abogado

Pablo Pisa  
Abogado

## PLANOS DE INFORMACION:

- 01 Situación y localización en PGOU.
- 02 Emplazamiento.
- 03 Delimitación del Area.
- 04 Topográfico.
- 05 Infraestructuras existentes.
- 06 Reportaje fotográfico.

## PLANOS DE ORDENACION;

- 07 Ordenación de usos.
- 08 Ordenación área movimiento de la edificación.
- 09 Red viaria y accesos.
- 10 Infraestructuras y servicios.

## ANEXOS:

- Estudio Geotécnico.