# TEXTO REFUNDIDO DEL P.E.R.I. DEL SECTOR SU-1 "HEINZ" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE EJEA DE LOS CABALLEROS

SEPTIEMBRE 2010

#### LISTA DE PLANOS

	PLANOS DE INFORMACIÓN	
I.1	INFORMACIÓN. LOCALIZACIÓN	1/5000
1.2	INFORMACIÓN. ZONIFICACION	1/5000
1.3	INFORMACIÓN. CATASTRAL-PROPIEDADES	1/1000
1.4	INFORMACIÓN. ÁMBITOS DE DESARROLLO	1/5000
1.5	INFORMACIÓN. SISTEMAS GENERALES	1/5000
1.6	INFORMACIÓN. ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/2000
1.7	INFORMACIÓN. SANEAMIENTO	1/2000
1.8	INFORMACIÓN. EDIFICACIONES, USOS Y VEGETACIÓN	1/1000
1.9	INFORMACIÓN. TOPOGRAFÍA. CLINOMETRÍA E HIPSOMETRIA	1/1000
1.9A	INFORMACIÓN. TOPOGRAFÍA. CLINOMETRÍA E HIPSOMETRIA	1/500
I.9B	INFORMACIÓN. TOPOGRAFÍA. CLINOMETRÍA E HIPSOMETRIA	1/500
1.10	INFORMACIÓN. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA	S/E
	PLANOS DE ORDENACIÓN	
O.1-	ORDENACIÓN. ÁMBITO INTERVENCIÓN	1/1000
	ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN	1/1000
O.2B	ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN-VIV. LIBRE-VIV. PROTEGIDA	1/1000
O.3	ordenación. Alineaciones, rasantes, alturas	1/1000
O.4	ORDENACIÓN. ÁREAS DE MOVIMIENTO EN SÓTANO	1/1000
O.5	ORDENACIÓN. SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS	1/1000
O.6	ORDENACIÓN. RED VIARIA	1/1500
O.7.1-	ORDENACIÓN. PERFIL LONGITUDINAL. VIAL D	1/500-250
O.7.2-	ORDENACIÓN. PERFIL LONGITUDINAL. VIAL M- VIAL N	1/500-250
O.7.3-	ORDENACIÓN. PERFIL LONGITUDINAL .VIAL A.	
	SECCIONES TRANSVERSALES TIPO	1/500-250
O.8	ORDENACIÓN. ESQUEMA ABASTECIMIENTO DE AGUA	1/2000
O.9.A-	ORDENACIÓN. SANEAMIENTO SEPARATIVO ESQUEMA RESIDUALES	1/2000
O.9.B-	ORDENACIÓN. SANEAMIENTO SEPARATIVO ESQUEMA PLUVIALES	1/2000
O.10	ORDENACIÓN. ESQUEMA ELECTRICIDAD	1/1500
O.11	ORDENACIÓN. ESQUEMA TELECOMUNICACIÓN	1/1500
O.12	ORDENACIÓN. ESQUEMA GAS	1/2000
O.13	ORDENACIÓN. PLAN DE ETAPAS	1/1000
O.14	ORDENACIÓN. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	1/1500
O.15	ORDENACIÓN. PLANO COMPROMISO DE URBANIZACIÓN EXTERIOR AL	
	ÁMBITO	1/1000
O.16	ORDENACIÓN. UBICACIÓN PASARELA	1/1000

#### **INDICE**

I –	MEMORIA	2
II –	NORMAS URBANISTICAS	43
III –	PLAN DE ETAPAS	75
IV –	ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO	81
V –	DOCUMENTO DE COMPROMISOS  CORRESPONDIENTE A PLANES DE INICIATIVA PRIVADA	120
ANE	XO 1 - FICHAS CATASTRALES	130
ANE	XO 2 - NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD1	133

I - MEMORIA

#### **INDICE**

#### MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

I	OBJETO DEL PRESENTE TRABAJO			
II	JUSTIF	JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION		
	DEL PLAN ESPECIAL			
	II-1	EXIGENCIAS PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL	7	
	II-2	CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	9	
III	INFOR	RMACION URBANISTICA	11	
	III-1	LOCALIZACION DE LOS TERRENOS	.11	
	III-2	CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO	.11	
	III-3	USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	.12	
	III-4	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	.13	
	III-5	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	.15	
	III-6	ESTUDIO FOTOGRAFICO ESTADO ACTUAL	.16	
	III-7	ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS REALIZADOS	.17	
IV	OBJET	IVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION	17	
	IV-1	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO	.18	
	IV-2	OBJETIVOS Y CRITERIOS	.19	
V	DESCI	RIPCION DE LA ORDENACION PROYECTADA	22	
VI	TIPOL	OGIA DE VIVIENDAS	26	
VII	CUMP	LIMIENTO DETERMINACIONES LEGALES	27	
	VII-1	JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO DIRECTRICES	. 27	
	VII-2	JUSTIFICACION CUMPLIMIENTO REGLAMENTO	.29	
	VII-3	CUMPLIMIENTO LEY 24/2003, VIVIENDAS VPA	.31	

#### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR SU-1 DE EJEA DE LOS CABALLEROS

VIII.	-CARA	ACTERISTICAS Y TRAZADOS DE LAS REDES. SOLUCIONES	32
	VIII-1	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	32
	VIII-2	RED DE SANEAMIENTO	33
	VIII-3	ENERGIA ELECTRICA	34
	VIII-4	RED DE GAS	35
	VIII-5	RED DE TELEFONIA Y CABLE	36
IX	SUPER	RFICIES Y APROVECHAMIENTOS	37
	IX-1	DATOS NUMERICOS Y SUPERFICIES	37
	IX-2	APROVECHAMIENTOS	40
	IX-3	APROVECHAMIENTO MEDIO	41

#### MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

#### I.- OBJETO DEL PRESENTE TRABAJO

La ordenación propuesta para el Sector SU-1, conocido como parcela "Heinz" en el barrio de la Llana, ha tenido como premisa la sustitución del uso industrial, que se desarrollaba por la industria conservera Heinz, actualmente abandonado, por el residencial.

Se ha partido de un planteamiento paisajístico e integrador del amplio espacio que se libera con la demolición de las naves industriales. Así, por un lado, se han potenciado las vistas hacia el Parque del Arba, en cuyo talud se pretende actuar organizando un paseo – parque, sin renunciar a reestructurar el sistema general viario a base de una avenida de doble sentido que sirve al resto de viales que se organizan en un único sentido.

Se aprovecha la oportunidad para resolver también el acceso general al barrio de la Llana, mediante una rotonda exterior al ámbito, junto a la que se sitúan los espacios de mayor dimensión dedicados a equipamientos del sector.

Los aparcamientos se han distribuido parte en superficie, con el fin de atender tanto las necesidades consustanciales al nuevo uso residencial, como las derivadas de los equipamientos que se generan, y parte soterrados, dando servicio a las viviendas.

Por otro lado, y en esta misma línea integradora, se ha minimizado al máximo el impacto de las viviendas más próximas al Parque, emplazando junto a éste las viviendas unifamiliares y escalonadamente las de dos o más alturas hacia el sur, configurando una fachada a la calle Tauste con las edificaciones colectivas de baja más cuatro alturas.

La profundización en esta iniciativa urbanística, que era definida en el Plan General como un proceso de renovación integral, ha originado que se hayan incorporado algunas exigencias que inicialmente no se hallaban contempladas expresamente en el documento general de ordenación, y que por significar importantes sacrificios económicos, inciden en los parámetros de aprovechamiento del Sector.

Básicamente nos referimos a los importantes gastos de reurbanización, entre los que se incluye la rotonda para resolver las necesidades de acceso desde el Barrio de La Llana, exterior al sector; del propio parque al norte, con el tratamiento del talud del río, y sus nuevos accesos y caminos; y el nuevo paso peatonal sobre el Rio Arba de Biel. También es preciso aludir a los costosos gastos que ha comportado la demolición de las edificaciones industriales, destacando, que esta importante intervención en elementos exteriores al sector no se ha producido en el desarrollo urbanístico de otros sectores.

También hay que citar la cesión de un 10% de aprovechamiento para el Ayuntamiento, que hubiera resultado igualmente ajeno a la naturaleza de la actuación si nos atenemos a una estricta aplicación normativa.

En este contexto y atendidas íntegramente las anteriores exigencias, el planteamiento que a continuación se efectúa resulta plenamente respetuoso con las determinaciones señaladas en el Plan General, y con las Directrices que, en desarrollo de aquel, se han fijado desde el Ayuntamiento y que han servido para inspirar la ordenación que ahora, una vez estudiado en profundidad el ámbito de actuación, se propone con el fin de obtener una auténtica apertura del barrio hacia el rio Arba.

### II.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN ESPECIAL

#### II-1. Exigencias previstas en el propio Plan General

El propio Plan General de Ejea de los Caballeros al delimitar el sector que nos ocupa, estableció lo siguiente:

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

El abandono de la actividad industrial por parte de Heinz ha motivado que el propio Plan General prevea un proceso integral de reforma interior, habiéndose acotado para ello un ámbito homogéneo, precisamente el ocupado por las naves de la industria Heinz en el que se pretende actuar con el fin de obtener la rehabilitación urbana de ese sector y su integración –previa modificación de su uso, ahora residencial- con el resto de la Ciudad, aprovechándose la coyuntura para resolver definitivamente los accesos al barrio. Los fines son ambiciosos, habida cuenta que va a suponer recuperar la mirada de la ciudad hacia el río Arba, resolviéndose cuestiones funcionales a la vez que se fomenta una recuperación ambiental y paisajística del sector.

Y si bien se trata de un suelo que debería ostentar la condición de suelo urbano consolidado, habida cuenta que el mismo soportaba una intensa actividad industrial, como quiera que el Plan prevé su reurbanización completa, a fin de acomodarlo a su nuevo uso

MEMORIA /

residencial, se delimita un sector de Suelo Urbano No Consolidado, que va a ser objeto de un proceso integral de reforma interior y reurbanización, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.2 de la Ley Urbanística de Aragón. La actuación ha de consistir en el acondicionamiento de este suelo para su nuevo destino, con el fin de dotarlo de los nuevos servicios urbanos propios del uso residencial, para lo que va a ser precisa la realización de las correspondientes actuaciones de ordenación y, también las operaciones jurídicas y materiales de equidistribución que permitan alcanzar el fin previsto. Para ello, el Plan al clasificar estos terrenos como suelo urbano no consolidado, daba cumplimiento a lo establecido en el artículo 99.4 de la LUA y posibilitaba su posterior desarrollo.

Llegados a este punto, es preciso tener en cuenta, que el desarrollo material de la urbanización de la actuación integrada o reurbanizadora va a precisar de:

- 1º.- La aprobación de la ordenación pormenorizada y detallada según la clase de suelo en que nos encontramos (artículo 96 LUA) y la delimitación concreta del ámbito de la unidad de ejecución o sector de suelo urbano en el que se va a actuar.
- 2º.- La fijación del sistema de actuación que permita acometer la equidistribución de beneficios y cargas (artículo 18.a LUA) previa a la ejecución material de las obras de urbanización.
- 3°.- La materialización de las obras de urbanización.

Respecto del primero de los requisitos, el citado artículo 99 de la LUA establece que la delimitación de las unidades podrá llevarse a cabo directamente por el Plan General y, en su caso, en los Planes Especiales para el Suelo Urbano. Y el artículo 58 de la misma LUA prevé que sea esta figura de planeamiento la que deba formularse para el

memoria 8

desarrollo de las previsiones del Plan General, entre las que se encuentran precisamente las operaciones integradas.

En desarrollo de la anterior previsión legal el artículo 118 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley Urbanística de Aragón, establece en su punto 4º que las operaciones de reforma interior habrán de ajustarse a las determinaciones del Plan General que las haya previsto. A este respecto, junto con la propia previsión de la operación integrada, se estableció que correspondería al propio Ayuntamiento fijar las directrices (sobre tipologías, usos, intensidades, particularmente) con arreglo a las cuales se desarrollaría el correspondiente Plan Especial.

Pues bien, tales directrices han sido formuladas por el Ayuntamiento el pasado enero de 2006 y el equipo redactor del presente Plan Especial las ha tenido en cuenta plenamente, una vez asumidas por el promotor.

En consecuencia, la redacción del presente Plan Especial viene determinada, tanto por la necesidad de acometer la operación integral de reforma interior y renovación prevista en el propio Plan General, como por la de dar cumplimiento a las Directrices señaladas por el Ayuntamiento.

#### II-2. Conveniencia y oportunidad.

La justificación legal de proceder a la redacción de un Plan Especial que permita diseñar la ordenación de los terrenos del sector de conformidad con las previsiones del Plan General y las Directrices expresamente fijadas, ha quedado debidamente razonada.

Y estos mismos antecedentes constituyen la propia motivación y justificación de la plena conveniencia y oportunidad de su redacción desde el punto de vista del interés público.

Las propias Directrices municipales han venido a precisar los objetivos más importantes a conseguir a través de la ordenación de este sector.

Así, se trata de integrar la ordenación que se plantea para este espacio, una vez liberado de las edificaciones industriales, con el parque y el río Arba, aprovechando el emplazamiento de los terrenos y su valor paisajístico.

La recuperación de los taludes del río mediante la organización de un paseo-parque en su ribera y un planteamiento edificatorio escalonado va a permitir obtener un resultado de notable interés paisajístico.

La asunción de determinadas obras viarias, ajenas inicialmente al ámbito, va a permitir resolver los problemas de acceso que se presentan en el barrio de la Llana, especialmente mediante la construcción de una rotonda de acceso, que junto a la reordenación del viario que se obtenga con la avenida de doble sentido y el resto de viales en un único sentido, va a permitir estructurar las necesidades en materia de movilidad.

Todo lo anterior, junto con la dotación de un nuevo paso peatonal sobre el río Arba, la implantación de los equipamientos que se obtienen y la cesión del 10% de aprovechamiento, que va a permitir obtener un número considerable de viviendas sometidas a regímenes de protección, justifican ampliamente el interés público en propiciar el desarrollo de este ámbito y el impulso a la tramitación del correspondiente Plan Especial.

#### **III.- INFORMACION URBANISTICA**

#### III-1. Localización y delimitación perimetral de los terrenos.

Los terrenos sobre los que se actúa se ubican en el barrio de La Llana, al Sur de la ciudad, y al otro lado del rio Arba de Biel.

En el barrio de La Llana ocupan el extremo norte del mismo, colindando con el talud aterrazado del rio Arba de Biel por el Norte, al Sur, se separa del resto de la zona consolidada por la edificación a través del vial, que lo delimita en este lado, y que formará parte de la actual calle Tauste.

El ámbito queda limitado al Este por la prolongación de la calle Almendro y al Oeste, por la calle Sos del Rey Católico, avenida sobre la que se implantará la futura rotonda y que constituye el acceso rodado principal del ámbito de la nueva intervención.

La superficie consignada por el Plan General es de 60.086 m² y el reajuste del ámbito propuesto por el Plan Especial conforme a las determinaciones municipales y al levantamiento topográfico, mantiene la extensión superficial de 60.086 m² según se grafía en el plano correspondiente de Ordenación O.3.

#### III-2. Características naturales del territorio

La mayor parte de la superficie del sector coincide con los terrenos urbanizados que ocupaban las naves de la fábrica de Heinz, y que servían a la actividad. En el Norte del mismo, se incluyen además el resto de las plataformas de terreno llano que se asoman sobre la zona ataluzada del rio Arba.

El terreno, en su conjunto, ofrece una topografía muy suave, casi llana, aunque presenta una leve pendiente descendiente, de Este a

Oeste, alcanzándose un desnivel de casi dos metros de altura, entre la futura zona de implantación de la rotonda y la prolongación de la calle Almendro, al Este de la intervención y junto a la escombrera existente.

El Norte del sector se asoma sobre la zona ataluzada del río Arba, sobre el que puede tener unas buenas vistas. Supone en definitiva, el crecimiento natural del barrio de La Llana hacia el norte y supondrá la plena integración de este espacio con el río.

#### III-3. Usos y edificaciones existentes.

Cuando se inician los trabajos de redacción del Plan Especial la zona se hallaba colmatada por las edificaciones industriales de Heinz, que ocupaban unos 20.000 m² de superficie construida. Además de la construcción propiamente industrial existía una edificación singular en el extremo Noroeste del ámbito. También de una sola planta y de unos 300 m² constituía las antiguas oficinas del complejo industrial.

En el momento en el que se redacta el presente Texto Refundido las edificaciones industriales de Heinz, han sido demolidas atendiendo a la solicitud formulada desde el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, al igual que la edificación singular en el extremo Noroeste del ámbito; demolición para la que se obtuvo Licencia Municipal por acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado el día 23 de mayo de 2007.

La propiedad de la antigua industria se encuentra vallada en su totalidad, con un cierre constituido por zócalo corrido de hormigón, malla de simple torsión y barrera vegetal en la mayoría de las zonas.

#### III-4 Infraestructuras existentes.

#### III-4-1. Saneamiento.

El vertido del barrio de La Llana gravita en la actualidad, siguiendo la pendiente de la topografía del terreno hacia el Oeste.

A lo largo de la calle Tauste y en la misma dirección existe un colector de hormigón de Ø 400 mm, al que se conducía el vertido de Heinz. Dicha conducción se prolonga hasta la Plaza de La Llana, y desciende después, con mucha mayor pendiente, con Ø 300 mm, por la calle Noroeste, recuperando nuevamente un Ø 400 mm, hasta el ovoide de la red principal (OV.70 x 122,51) bajo la carretera Gallur - Sangüesa, que conduce el vertido hasta el emisario existente.

Para la red de saneamiento se plantea en el ámbito una red separativa. Las aguas residuales procedentes de las viviendas y equipamientos previstos se recogerán a través de una red de colectores que verterán a la red municipal existente en la calle Tauste. A partir de este punto está prevista la ejecución de un nuevo emisario de residuales que conduzca los caudales hasta el ramal de saneamiento situado en el Camino de Castejón, al sur. Para la recogida de las aguas pluviales procedentes de los pavimentos y de las cubiertas de las edificaciones del ámbito se realizará una red de colectores que verterá al río Arba.

#### III-4-2. Abastecimiento.

El abastecimiento de agua al barrio de La Llana se produce en la actualidad, mediante una tubería de fibrocemento de Ø 125 mm, que discurre también a lo largo de la calle Tauste, y que se ramifica con conducciones de menor diámetro, dando servicio a las viviendas existentes en la zona sur del barrio de La Llana. Existe también un ramal de Ø150 mm, que sube por el talud desde la zona de Expansión

localizada al otro lado del río. Esta tubería de fibrocemento de diámetro 150mm que procede del núcleo de la población cruzando el río Arba abastecía antiguamente a las instalaciones industriales de HEINZ. Esta tubería se renovará y sustituirá por tubería de fundición dúctil o polietileno de 200mm de diámetro.

#### III-4-3. Suministro eléctrico.

Las antiguas instalaciones de Heinz, se abastecían mediante una línea eléctrica aérea en alta tensión que acometía a las mismas desde dos torres eléctricas situadas al Norte, en las terrazas sobre el talud del Arba.

Dichas torres deben ser eliminadas en el proceso de renovación, de igual manera que en la actualidad se está procediendo a un proceso de soterramiento de las líneas eléctricas que dan servicio a las viviendas de la zona Sur del barrio de La Llana.

El suministro eléctrico al sector se realizará a partir de la estación transformadora existente en la calle Aguador, al suroeste del barrio de La Llana. Desde este punto se llevará una línea de media tensión para el suministro a los centros de transformación ubicados en el ámbito del sector.

#### III-4-4. Red de Gas.

La red de suministro más próxima de Gas, propiedad de Gas Aragón, se encuentra en la actualidad tendida hasta el primer tramo de la calle Aguador, junto a la carretera. Desde ésta, y en su prolongación, deberá continuarse en media presión A, hasta dar servicio al ámbito del Plan Especial.

#### III-4-5. Red de Telefonía y Cable.

La cámara de registro existente más adecuada para la conexión, se encuentra situada en la calle Tauste, a la altura de la calle Sos del Rey Católico.

Desde esa misma cámara se daba servicio a las antiguas oficinas de Heinz y a la mayoría de las viviendas existentes en la margen Sur del Barrio de La Llana.

#### III-5. Estructura de la propiedad del suelo

La parcela de la antigua industria de Heinz, ocupa una superficie de unos 45.200 m², constituyendo la mayor parte del ámbito. El resto de los terrenos, hasta los 60.068 m² son de propiedad municipal, formando parte de los mismos el escaso viario incluido, y fundamentalmente, los terrenos al norte del ámbito sobre las terrazas junto al talud del rio Arba.

Se afectan por tanto en el presente Plan Especial, terrenos que pertenecen a dos propietarios. Los que constituían las instalaciones industriales de Heinz, en el momento de iniciarse los trabajos de redacción del Plan Especial pertenecían a la entidad "NYESA GESTION SL" que actuó como promotora de la actuación urbanística. En el momento de redactarse el presente Texto Refundido son propiedad de la mercantil "CAI DIVISION DE SERVICIOS GENERALES SLU". El resto, pertenecen al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

En concreto las parcelas afectadas por el ámbito del Plan Especial son, conforme a la documentación obrante en los archivos de la Oficina Virtual del Catastro, las siguientes:

Parcela 4350001XM5644G0001YX, cuya superficie catastral es de 44.954 m². La finca, propiedad de la entidad mercantil "CAI

DIVISION DE SERVICIOS GENERALES SLU" se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros al Tomo 1.954, Libro 421, Folio 50, Finca nº 10.314.

Parcela 4450002XM5645A0001UI, cuya superficie catastral es de 12.115 m². La finca propiedad del AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros al Tomo 1.850, Libro 383, Folio 29, Finca nº 24.217.

Se incluye en este Texto Refundido documentación catastral aneja consistente en fichas con expresión de los datos catastrales de las mismas y que constan en la Oficina Virtual del Catastro, así como notas simples del Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros que acredita la titularidad de los terrenos.

Según la reciente medición de superficies del levantamiento topográfico incluido en el Plan Especial de Reforma Interior, el reparto de propiedades del ámbito es el que sigue:

-	CAI DIVISION DE SERVICIOS GENERALES SLU	45.200,00 m <sup>2</sup>
-	Viario incorporado	2.307,89 m <sup>2</sup>
-	EXMO. AYTO. DE EJEA DE LOS CABALLEROS	12.578,11 m <sup>2</sup>
	Total superficie del ámbito	60.086,00 m <sup>2</sup>

#### III-6. Estudio fotográfico.

Se ha considerado de interés aportar un ligero estudio fotográfico del sector, que se incluye en el Plano de Información I.10 y en él se puede comprobar fácilmente la realidad de lo expuesto.

Como se ha señalado anteriormente, en la fecha en la que se redacta el presente Texto Refundido todas las instalaciones reflejadas en el estudio fotográfico han sido demolidas.

#### III-7. Estudios complementarios realizados

Se han realizado algunos estudios complementarios a la redacción de este Plan Especial y que se recogen, bien como parte integrante del Plan, o bien como Anexos. Estos estudios son los siguientes:

- Levantamiento topográfico, elaborado por la empresa de ingeniería en topografía "Isidro Mendiz" y que se incluye en los Planos I.9, I.9A, I.9B de Información como complemento de este Plan Especial.
- Estudio geológico geotécnico elaborado por la empresa ARCOTECNOS SA como complemento a este Plan Especial.
- Estudio sobre la instalación urbana de alcantarillado, elaborado por Gestagua y los Servicios Técnicos Municipales.
- Estudio sobre abastecimiento de zona urbanizable en Ejea con aguas procedentes de la red de distribución, elaborado por Gestagua y los Servicios Técnicos Municipales.
- Estudio de acometidas eléctricas y localización de C.T. realizados por personal de ENDESA

#### IV. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Se exponen a continuación los objetivos y criterios de ordenación que se han seguido en la elaboración de este Plan Especial, que provienen de la observancia de las determinaciones del planeamiento

general, de las Directrices fijadas por el Ayuntamiento en desarrollo de las previsiones del Plan y, finalmente de la información urbanística verificada y de los estudios complementarios realizados.

#### IV-1. Determinaciones del planeamiento superior.

Según el Plan General vigente, el ámbito del Sector SU-1 Parcela Heinz, se delimita como Suelo Urbano No Consolidado, sometido a un proceso integral de reforma interior y renovación del mismo (Artículo 14.2 LUA) en el cual se deberá desarrollar un Plan Especial, debiendo el Ayuntamiento determinar las directrices oportunas sobre tipologías, usos e intensidades, que complemente las incluidas en la ficha del Plan, que eran las siguientes:

- Ámbito del sector: 60.086 m<sup>2</sup>

- Techo máximo edificable: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>: 60.086 m<sup>2</sup>

- Superficies máximas parcela: 30.043 m<sup>2</sup>

- Cesión Zona Verde 15%: 9.013 m<sup>2</sup>

- Cesión Equipamientos 10%: 6.009 m<sup>2</sup>

- Plazo de ejecución: 8 años

- Sector Divisible en varias Unidades de Ejecución

- Ordenación: orientativa

- Ubicación Zona Verde: Norte del sector conformando paseo de borde frente a "la Cantera".

- Resolver adecuadamente los accesos a través del barrio de La Llana.

Posteriormente, en Enero de 2006, el Ayuntamiento formuló las denominadas "DIRECTRICES MUNICIPALES DE ORDENACION DEL SECTOR INDUSTRIAL DE HEINZ" que constituyen la declaración de objetivos y criterios para este Plan Especial.

#### IV-2- Objetivos y criterios

Transcribimos los señalados en el documento municipal de Enero de 2.006 sobre DIRECTRICES MUNICIPALES DE ORDENACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL DE HEINZ.

- "5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.- La delimitación del Sector, podrá reajustarse de manera que quede fuera del mismo la vivienda unifamiliar existente en la ladera.
- 2. OBJETIVOS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.- Se trata de integrar el nuevo espacio resultante del derribo de las naves industriales existentes dentro de la trama urbana. Es un espacio con una importante visibilidad al encontrarse en el extremo Norte del Barrio, por lo que uno de los objetivos del tratamiento del espacio junto al parque, deberá consistir en la adecuada integración de las tipologías, sus frentes y las alturas con el entorno, a efectos de minimizar su impacto visual.

Dado que los edificios colindantes a este ámbito tienen una mayor altura se considera conveniente establecer una ordenación escalonada de manera que se ubiquen los edificios de mayor altura (B+4) junto al suelo urbano existente y los de menor altura en el extremo junto al río.

Estos objetivos se pueden concretar en los siguientes criterios:

- Resolver la zona de acceso al barrio de La Llana, mediante la organización del viario en una nueva Rotonda de acceso al barrio, y una nueva fachada de equipamientos, que definen un espacio de amplias dimensiones.
- Organizar un paseo-parque del borde del talud hacia el río Arba, con una edificación poco agresiva, que mantenga un planteamiento eminentemente paisajístico.
- Reordenar el viario en esta zona del barrio de La Llana, dotando de estructura viaria a un sector con un número muy importante de viviendas, y por tanto con nuevas necesidades en materia de movilidad. Podría contemplarse una Avenida con doble sentido de circulación, y el resto de calles con sentido único.
- Debe intentarse que la mayor parte de las viviendas disfruten de las vistas hacia el Parque del Arba.
- Minimizar el impacto de la edificación hacia el Parque. Edificios de B+2 evitando fachadas continuas.
- Debe contemplarse la continuidad de la calle Sora hasta el Parque del Arba.
- Conexión viaria con calle Almendro.

#### 3. CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO Y USOS.

Uso característico: La vocación del espacio Heinz es un área residencial de baja densidad.

Densidad: se establece un número de 384 viviendas que permitirá una ordenación adecuada a su entorno. Dicho número de viviendas equivale a una densidad de 64 viv./ha. y

un aprovechamiento máximo 42.661 m² construidos de uso residencial.

Tipología: se permitirá la vivienda colectiva y la vivienda unifamiliar adosada, ubicando estas últimas en las crujías recayentes hacia el Parque.

Número de plantas: en la primera línea junto al Parque, se permitirá una altura máxima de B+2, en el ámbito junto al suelo urbano consolidado se permitirá una altura máxima de B+4 con una disposición escalonada hacia el parque.

Usos compatibles: uso terciario - comercial:

Techo máximo edificable de usos compatibles: 6.609 m<sup>2</sup> construidos de uso de locales y terciario.

Aprovechamiento lucrativo total: 0,82 m² de techo edificable por m² de suelo bruto que equivalen a 49.270 m² construidos

Cesiones mínimas:

- Zona verde pública: 15 % 9.013 m<sup>2</sup> aproximadamente.
- Equipamientos: 10 % 6.009 m<sup>2</sup> aproximadamente.
  - 4. ACTUACIONES EXTERIORES QUE DEBERÍAN CONTEMPLARSE COMO SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.-
- Urbanización de la Rotonda de acceso al barrio de La Llana.
- Urbanización como parque de la parte plana de La Llana al norte del sector.
- Acondicionamiento y urbanización del talud situado entre el sector y el río Arba, incluyendo un nuevo acceso sobre el río

desde el Sector 1 y la Plaza de Toros, revegetación, mejora de los accesos y caminos nuevos en la ladera.

- Conexiones exteriores de infraestructuras y servicios, y en particular construcción del colector y emisario de saneamiento según indicaciones de los servicios técnicos municipales."

#### V. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROYECTADA

Atendiendo a las circunstancias urbanísticas ya señaladas así como a la situación actual de los terrenos y los servicios urbanos existentes y en cumplimiento de las Directrices emanadas del Ayuntamiento se ha diseñado el presente Plan Especial que, formalmente, se ordena en una sección ascendente desde el Río Arba de Biel, hasta la calle Tauste.

La situación, por otra parte, de esta amplia zona vacía junto al Barrio de La Llana, constituye una oportunidad para, completando la trama urbana del Barrio, proponer una solución, aunque integrada en el mismo, respetuosa con la situación de borde sobre el cauce del Rio Arba y junto al Parque al que se complementará con la zona verde de nueva factura del Plan Especial, tal como dictan las Directrices municipales.

Como primera medida se ha estudiado el ajuste de la delimitación del ámbito del Plan, con dos objetivos prioritarios, el adaptarlo al máximo a la situación topográfica y la eliminación de la propiedad localizada al Norte en la que existe una pequeña edificación. El estudio de los límites ha tenido en cuenta también, delimitar una superficie similar a la señalada por el Plan General en su ficha. Así, se ha obtenido una superficie total de 60.086 m² como ámbito del Plan Especial.

La integración en la trama urbana existente, se realiza mediante la prolongación de las calles Almendro (Vial R), Sora (Vial J) y Alegría (Vial D) atravesando transversalmente el ámbito del Plan, y asumiendo la rotonda de acceso al barrio de La Llana, a caballo del viario, que partiendo desde la calle Sos del Rey Católico comunica esta zona con la otra orilla del Arba. Desde la rotonda mencionada se proyecta la Avenida Principal (Vial A) de la urbanización, con doble sentido. Será la calle de mayor capacidad portante en esta área, a la que prolongaciones calles desembocan las de las mencionadas anteriormente.

En el norte del sector, se ubica la zona verde pública que se incorpora al Parque del Arba, desarrollándose tanto en la zona llana de la actuación, como en el propio talud o cantera que conforma el cauce del Rio. Aglutinando ambas áreas se han diseñado un conjunto de caminos peatonales, que abren un sinfín de posibilidades de uso a este espacio público y enriqueciendo las conexiones del mismo con la otra ribera del Rio Arba, se prevé la realización de una pasarela peatonal sobre el Rio. En el Plano O.16 se ha grafiado la localización de esta pasarela tal como el Ayuntamiento ha considerado más interesante para los intereses generales. Todo este ámbito verde se conforma como un auténtico mirador sobre el núcleo de Ejea y sus zonas de expansión.

El tráfico rodado se articula a partir de la Avenida Principal (Vial A), que desde la rotonda de acceso, atraviesa el Sector en sentido Oeste - Este, siendo la única vía que se prevé de doble sentido circulatorio. Hacía el Norte, se diseñan dos vías en forma de arco (Vial B y Víal Parque), que discurren longitudinalmente uniendo los extremos del ámbito. Ambas, de un único sentido circulatorio desembocan en la parcela de Equipamiento Social Público; una de ellas (Vial B)

discurriendo entre las manzanas edificables, la otra (Vial Parque) bordeando la zona residencial a través de la Zona Verde Pública.

Toda la red viaria transversal a la Avenida Principal, tanto la que discurre al Sur, desde y hacia la calle Tauste, como la que se proyecta hacia el Norte hasta la zona verde pública funcionarán en un solo sentido.

La red viaria consta de diferentes tipos de secciones, en función de las necesidades de movilidad, accesibilidad y seguridad. Figuran en los planos de ordenación O.6, O.7.1, O.7.2 y O.7.3, donde se indican acotadamente los espacios dedicados o compatibles con rodadura y los itinerarios peatonales (Vial G, H K L y N), las limitaciones a colocar obstáculos, y en general definen gráficamente los viales.

La disposición de alturas en los bloques de viviendas, forma una línea de sección ascendente. Siguiendo la pendiente que forma la terraza fluvial sobre el río Arba, se propone una edificación escalonada que empieza con planta baja y una altura y acaba con planta baja y cuatro plantas alzadas. Este ascenso aprovecha las vistas sobre el río y el parque, cumpliendo así uno de los objetivos que las Directrices Municipales indican, minimizando asimismo, el impacto de la edificación hacia el parque, al reducir el número de plantas de las viviendas unifamiliares a baja más una planta alzada.

Con esta disposición se han situado coherentemente, los usos residenciales que también van creciendo en intensidad conforme los bloques ganan altura. Así las viviendas unifamiliares adosadas se sitúan en contacto pleno con la zona verde. Luego, junto a ellas, se localizan las viviendas colectivas escalonadas. Entre éstas y la Avenida Principal (Vial A) se sitúan los bloques de viviendas bioclimáticas con orientación Norte-Sur.

Entre la Avenida Principal y la calle Tauste, se proyectan los bloques de vivienda colectiva con patio comunitario, en orientación Este- Oeste, que también permitirá la utilización de soluciones bioclimáticas.

A fin de fomentar la utilización de estos recursos, se prevé determinar en Ordenanzas, que las galerías bioclimáticas no consuman edificabilidad. En los bloques de vivienda colectiva con patio comunitario, se ha previsto ubicar en planta baja y con posibles entreplantas parciales, los usos terciarios – comerciales, que así podrán dar servicio, tanto a la nueva urbanización, como al existente Barrio de La Llana.

En el entorno de los bloques edificables, se dispone la existencia de zonas verdes privadas. En los bloques de vivienda colectiva con patio comunitario y de vivienda colectiva bioclimática se prevé que la zona verde privada colindante a las edificaciones tenga un uso público en superficie.

Todas las calles transversales entre la calle Tauste y la Avenida Principal (Vial D, F, J, M y R) disponen de baterías de aparcamientos en superficie. También se localizan aparcamientos en la propia Avenida Principal (Vial A), en la ampliación de la calle Tauste y en la vía rodada que atraviesa la zona verde pública (Vial Parque-C). La disposición de los aparcamientos y la ordenación del tráfico quedan reflejados en el Plano de Ordenación O.6.

En cuatro de los bloques que se sitúan entre la Avenida Principal y la calle Tauste se prevé la localización de cuatro pequeñas parcelas de Infraestructuras, en las que se localizan los centros de transformación eléctricos.

Se proyecta que todos los viarios rodados estén orlados de aceras amplias, arboladas, tal como prevé el Reglamento de desarrollo de la LUA; de esta manera, en aceras de viales de anchura comprendida entre 11 y 16 metros se plantará un árbol cada seis metros lineales. Cuando se superen los 16 metros, cada ocho metros lineales deberá plantarse un árbol.

#### **VI. TIPOLOGIA DE VIVIENDAS**

Nuestra propuesta residencial atiende a los siguientes criterios:

- Una apuesta decidida por el futuro, cuya demanda de vivienda, con toda seguridad, no aceptará algunos de los estándares de vivienda que aún hoy se ven frecuentemente en diseños obsoletos, más cerca de los parámetros del siglo pasado que de este.
- Implantación y fácil adaptación a las nuevas tecnologías que imponen nuevas conductas en la relación familiar.
- Posibilidad de transformación en el tiempo, respondiendo a las nuevas funciones familiares que varían como consecuencia del cambio en el número de miembros, su ocupación y edad.
- Versatilidad en los modelos con vistas a su adaptación a los cambios tecnológicos y sociales.
- Sostenibilidad en las soluciones de alojamiento, utilizando materiales que no produzcan desechos tóxicos, no consuman mucha energía y sea posible el reciclado de los mismos cuando hayan cumplido su función.
- Propuesta energética basada en el aumento de la inercia térmica,
   las ganancias solares y los apoyos energéticos.

Con un amplio programa, se presentan a modo de ejemplo cuatro tipos de vivienda:

Vivienda Unifamiliar Adosada	R.1
Vivienda Colectiva Escalonada	R.2
Vivienda Colectiva Bioclimática	R.3
Vivienda Colectiva con Patio Comunitario	R.4

Las viviendas que colindan con el Parque (unifamiliares y escalonadas), podrán disponer de un tratamiento vegetado en sus fachadas. De esta forma, el tránsito del Parque al Barrio de la Llana, se hace todavía más fácil, amable e integrador.

Todas las viviendas disponen de un asoleo generoso. Como complemento del uso residencial se propone el uso comercial (terciario) que se sitúa en las plantas bajas y entreplantas de los bloques que dan a la calle Tauste.

#### VII. CUMPLIMIENTO DE LAS DETRMINACIONES LEGALES.

#### VII-1. Justificación del cumplimiento de las directrices municipales

Como se puede apreciar en la descripción anterior, se han seguido las Directrices Municipales con sensibles ajustes derivados de las sugerencias efectuadas de los servicios técnicos municipales. Concretamos en resumen su cumplimiento:

- Ajuste del ámbito del sector. Realizado manteniendo la superficie prevista de 60.086 m²
- La rotonda de acceso al Barrio de La Llana conecta el viario rodado existente, calle Sos del Rey Católico con la Avenida Principal (Vial A). En el inicio de esta Avenida principal, se sitúan las parcelas destinadas a Equipamientos públicos, Educativo y Social,

que definen un espacio amplio que puede conformar una nueva imagen.

- La Avenida principal se contempla con un doble sentido circulatorio y el resto de calles, en una única dirección.
- Todas las viviendas se encuentran flanqueadas por zonas verdes privadas, si bien, la mayor parte, de uso público y poseen cierta relación visual sobre el parque del Arba.
- La edificación junto al parque se proyecta en B+1, evitando fachadas continuas mediante el escalonamiento sucesivo hasta B+3, con minoración del impacto del edificio en la naturaleza
- La calle Sora (Vial J) y la calle Alegría (Vial D), se prolongan hacia el Norte, llegando a conectar con el parque.
- Uso característico: el Residencial, con una densidad de 64 viv/Ha, que produce un número máximo de 384 viviendas, tal como estaba previsto.
- El aprovechamiento residencial previsto es de 42.660,78 m²t inferior a 42.661 m²t Las tipologías proyectadas de unifamiliar adosada, se sitúan junto al parque. La vivienda colectiva ocupa la segunda línea en las zonas escalonadas y los bloques previstos se sitúan recayentes a la Avenida Principal y la calle Tauste.
- En primera línea se proyecta una altura máxima de B+1 y la máxima permitida en los bloques de mayor altura es B+4 realizando cierto escalonamiento desde ellos a la zona verde pública o parque.
- Se prevé un uso terciario comercial con una edificabilidad máxima de 6.609 m²t Se localiza en la planta baja y entreplanta de los bloques de vivienda colectiva con patio comunitario, y se permite como uso compatible en la planta baja de las viviendas unifamiliares.

- El aprovechamiento lucrativo total es de 49.269,78 m²t inferior al permitido de 49.270 m²t
- Las cesiones de zona verde pública (9.307,78 m²) equivalentes al 15,49% y de Equipamiento público (8.631,02 m²) equivalente al 14,36% son superiores a los mínimos exigidos por el Plan General.
- En el área correspondiente al sistema local de espacios libres, se reservará una superficie ajardinada, igual o superior al 50% del total del sistema, así como la plantación de un árbol por cada 30 m² de superficie del sistema.
- Se contemplan como Sistemas Generales adscritos al Plan Especial, los siguientes:
  - Urbanización de la rotonda de acceso para resolver las necesidades de accesibilidad desde el barrio de la Llana.
  - Nuevo paso peatonal sobre el Rio Arba de Biel en la localización determinada por el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, que se recoge en el Plano O.16
  - Tratamiento de Zona verde Pública en los taludes entre el ámbito del sector y el cauce del río Arba, conformando un Paseo-Parque.
  - Conexiones exteriores de infraestructuras y servicios y, en particular, construcción del colector y emisario de saneamiento.

## VII-2. Justificación del cumplimiento del Reglamento de planeamiento.

En relación al reglamento de desarrollo de la Ley Urbanística de Aragón señalamos los mínimos numéricos en el siguiente cuadro:

- Viviendas: 384

- Unidades de Reserva: 42.661/85 = 501,89 Unidades.

Total Unidades de Reserva: 502

	Dotación Exigida	Texto Refundido
7	Reglamento	Plan Especial
Zona		0.007.70
Verde	502 x 18 = 9.036 m2	9.307,78 m <sup>2</sup>
Pública		
<u>Equipamientos</u>		
C.E.P.	$6 \times 502 = 3.012 \text{ m}^2$	3.698,26 m <sup>2</sup>
C.E.S.	$4 \times 502 = 2.008 \text{ m}^2$	2.189,97 m <sup>2</sup>
Eqpto. Deportivo	$3 \times 384 = 1.152 \text{ m}^2$	1.204,22 m <sup>2</sup>
Eqpto. Social	$4 \times 384 = 1.536 \text{ m}^2$	1.538,57 m <sup>2</sup>
TOTAL EQUIPAMIENTOS	7.708 m2	8.631,02 m <sup>2</sup>
<u>Aparcamientos</u>		
En Suelo Público	25%= 126 plazas	211
En Suelo Privado	75%= 363 plazas	384 (*)
TOTAL APARCAM.	489	595
Aceras	2 mts.	> 2
Calle entre 11 y 16	1 árbol cada 6 mts	1 árbol cada 6 mts.
Calle < 16	1 árbol cada 8 mts	1 árbol cada 8 mts.
Carril bici	No es exigible	Compatible en
		calles peatonales

<sup>\*</sup>Estimamos en una sola planta de sótano. Ampliables mediante modificación del diseño o aumentos de plantas de sótano.

Como se puede observar, se cumplen con holgura todas las determinaciones exigibles, según los artículos del Reglamento en Planes Parciales aplicables en este caso, en virtud de lo establecido en el artículo 120 del propio Reglamento.

#### VII-3. Cumplimiento Ley 24/2003. Viviendas de VPA

La Ley 24/2003 sobre medidas urgentes de política de vivienda protegida establece la necesidad de prever en los planeamiento generales, reservas de terreno para la construcción de vivienda protegida, que varían en función de la población del municipio, parámetro éste que ha servido para fijar los mínimos a contemplar.

No obstante lo anterior, la Ley ha tenido presente que su entrada en vigor debía contemplar de forma diferente la situación de aquellos planeamientos que se aprobasen, revisasen o modificasen respecto de los otros instrumentos generales de planeamiento que no fuesen objeto de proceso alguno de alteración.

Así en la Disposición Adicional Tercera se establece que:

- "... en tanto se proceda a la revisión o modificación del planeamiento general vigente, sin perjuicio de la aplicación normativa anterior a la entrada en vigor de esta Ley, cuando proceda se aplicarán las siguientes reglas:
  - a) En suelo urbano no consolidado no resultará de aplicación el régimen de reservas de esta Ley ..."

Pues bien, a la vista del régimen transitorio establecido en la Ley, y teniendo presente que el planeamiento general resultó aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley, y que nos hallamos ante un suelo urbano no consolidado, debemos concluir, que al presente Plan Especial no le resulta de obligada observancia el establecimiento de una especial previsión de reserva de suelo para destinarlo a vivienda protegida, con independencia de las decisiones empresariales que posteriormente pudieran adoptarse al respecto, y del destino del aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento.

No obstante, atendiendo a las inquietudes vecinales y a la tendencia legislativa, es voluntad del Ayuntamiento y de la promotora, que una parte importante de las viviendas que se ejecuten, se integre en el régimen de protección. Se propone, a tal efecto, disponer que se destinen a V.P.A. en cualquiera de sus modalidades excepto la de precio tasado, 13.651,51 m² de techo residencial, entre ellos todo el techo residencial de cesión obligatoria y todo el techo residencial que corresponda al Ayuntamiento con carácter patrimonial. Esto supone el 32% de la edificabilidad prevista.

#### <u>VIII. CARACTERISTICAS Y TRAZADOS DE LAS REDES DE SERVICIOS.</u> <u>SOLUCIONES ADOPTADAS.</u>

Los esquemas de las infraestructuras que se describen a continuación, aunque han sido consensuados con los Servicios Técnicos Municipales y las empresas suministradoras, se han de entender como una orientación para el proyecto de urbanización, que será obligatoriamente redactado, para el desarrollo de la unidad de ejecución.

#### VIII-1. Red de Abastecimiento de agua, riego e hidrantes.

Se realiza una red de abastecimiento de agua en el propio ámbito del sector cuyos ramales principales discurren por el Vial A y por la Vía Parque. Éste último ramal atraviesa longitudinalmente la Zona Verde Pública al norte de la actuación. El esquema de la red de abastecimiento se recoge en el plano de ordenación O.8.

Todos los ramales de la red se realizarán con tubería de fundición dúctil de diámetro 150 mm.

Se prevén tres hidrantes, situados a una distancia de unos 200 m entre cada uno de ellos. Dos se sitúan en el Víal A y el tercero, en la Vía Parque.

La red de riego para la zona verde y el arbolado del viario se conectará a la red de abastecimiento prevista.

La red conecta con la red de abastecimiento municipal existente en cuatro puntos: dos conexiones se localizan en la calle Tauste, otra, en la calle Almendro y, la última, en la Vía Parque, al norte del ámbito. Ésta última conexión se realiza a una tubería de fibrocemento de diámetro 150 mm que procede del núcleo de la población cruzando el río Arba y que abastecía antiguamente a HEINZ. Esta tubería se renovará y sustituirá por tubería de fundición dúctil o polietileno de 200 mm de diámetro. El trazado que seguirá la nueva tubería será definido por el Ayuntamiento.

El caudal disponible para suministro de agua potable es la red municipal que, según informe técnico de la empresa concesionaria del mantenimiento de la red, será suficiente.

#### VIII-2. Red de Saneamiento

Se ha optado por un sistema separativo. Las aguas pluviales se conducirán al río Arba de Biel por el trazado que justifique el proyecto de urbanización, del cual se hace una indicación orientativa en el plano de ordenación O.9B.

Las aguas residuales, cuyos caudales son muy pequeños, se conducen mediante un emisario, al sistema municipal de colectores existentes, concretamente al Camino de Castejón. El esquema de la red de saneamiento de aguas residuales se recoge en el plano de ordenación O.9A.

Para calcular las aguas de lluvia y dimensionar los conductos, el proyecto de urbanización usará preferentemente, y salvo justificación en contra, el método racional adaptado a zonas urbanas.

La red de aguas pluviales verterá su caudal al Rio Arba de Biel mediante una obra de salida. La red proyectada está constituida por dos ramales principales que discurren por el Vial A y por la Vía Parque.

Se prevé que las primeras lluvias recogidas por la red de pluviales, que poseen una alta cantidad de sustancias contaminantes procedentes de los viales, se viertan a la red de residuales para su depuración. Esto se realiza mediante la conexión de ambas redes en un punto previo al vertido al río a través de un colector de pequeño diámetro (100 mm, aprox.).

La red de recogida de las aguas residuales está formada por dos ramales principales que discurren por el Víal A y por la Vía Parque.

La red de residuales verterá a la red de colectores municipales existente en la calle Tauste.

A partir del punto de vertido de la red de residuales a los colectores municipales existentes en la calle Tauste está prevista la ejecución de un nuevo emisario de residuales que discurrirá por el sur del barrio de La Llana hasta conectar con el primer pozo de la red de saneamiento existente en el Camino de Castejón.

#### VIII-3- Energía eléctrica

El suministro eléctrico al sector se prevé realizarlo desde la estación transformadora existente en la calle Aguador.

Desde este punto se realizará una canalización en media tensión que abastecerá a los centros de transformación previstos en el ámbito.

El esquema de la red de suministro eléctrico se recoge en el plano de ordenación O.10.

Se prevén cuatro centros de transformación subterráneos. Para ubicarlos en el sector, la ordenación prevé 4 parcelas reservadas para la instalación de estos transformadores.

De los cuatro centros de transformación saldrán los circuitos de baja tensión para dar servicio a las viviendas, a los equipamientos, a la zona deportiva, espacios libres y al circuito del alumbrado público de toda la urbanización.

#### VIII-4. Red de Gas

Se prevé realización de una red de suministro de gas natural para el ámbito del sector. La conexión se realizará en la red existente en la calle Aguador. La compañía Gas Aragón, suministradora de este servicio en el núcleo de Ejea, tiene previsto ejecutar un ramal de diámetro 160 mm que discurrirá por la calle Aguador y la calle Alegría, hasta llegar a la calle Tauste. A partir de este punto se realizará el suministro al ámbito del sector. El esquema de la red de gas se recoge en el plano de ordenación O.12.

La red prevista en el sector discurrirá por la el Vial A y por la Vía Parque. Los diámetros previstos serán 110 mm y 160 mm en las canalizaciones principales y 32 mm en las acometidas.

La canalización discurrirá en zanja a 80 cm de profundidad. Las tuberías de polietileno se colocarán sobre 15 cm de arena, recubiertas con otros 15 cm del mismo material, y la zanja se rellenará con zahorra y doble malla de señalización. Las distancias de seguridad a otras instalaciones serán 40 cm en paralelo y 20 cm en cruce. En general, la

ejecución de las canalizaciones seguirá las prescripciones de la compañía suministradora.

## VIII-5- Red de Telefonía y cable

Se prevé la realización de una red de telecomunicaciones para dar servicio al sector. Esta red conectará con la red existente en la calle Tauste en una cámara de registro existente a la altura de la calle Sos del Rey Católico. Desde este punto se prevé una canalización por el Vial A de 4 conductos de diámetro 63, desde donde partirán las derivaciones para dar suministro a cada una de las parcelas. El esquema de la red de telecomunicaciones se recoge en el plano de ordenación O.11.

## **IX.- SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTOS**

## IX.1- Datos numéricos y cuadros de superficies

SUPERFICIE TOTAL SECTOR: 60.086 m<sup>2</sup> Número de Viviendas: 384 viviendas

ZONIFICACION RESIDENCIAL	m <sup>2</sup>	%
R-1 VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	2.881,61	4,80
R-2 VIVIENDA COLECTIVA ESCALONADA	1.841,07	3,06
R-3 VIVIENDA COLECTIVA BIOCLIMÁTICA	2.423,39	4,03
R-4 VIVIENDA COLECTIVA CON PATIO COMUNITARIO	2.955,59	4,92
VPA VIVIENDA PROTEGIDA	4.627,56	7,70
TOTAL RESIDENCIAL	14.729,22	24,51
<u>EQUIPAMIENTO</u> S	m <sup>2</sup>	%
E-1 EQUIPAMIENTO C.E.P.	3.698,26	6,15
E-2 EQUIPAMIENTO C.E.S.	2.189,97	3,64
E-3 EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.538,57	2,56
E-4 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	1.204,22	2,00
TOTAL EQUIPAMIENTOS	8.631,02	14,36
	T	
ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES	m <sup>2</sup>	%
Z.V.1. ZONA VERDE PÚBLICA	9.307,78	15,49
Z.V.2 ZONA LIBRE PRIVADA DE USO PUB EN SUP.	4.334,29	7,21
Z.V.3. ZONA LIBRE PRIVADA	3.580,59	5,96
TOTAL ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	17.222,66	28,66
	<del>1 1</del>	1
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	m <sup>2</sup>	%
VIARIO PÚBLICO	17 014 07	20.75
	17.214,97	28,65
VIARIO PEATONAL PÚBLICO COMPATIBLE CON	2 17/ 12	2 (2
CIRCULACION RODADA	2.176,13	3,62
TOTAL RED VIARIA	19.391,10	32,27
INFRAESTRUCTURAS I-1 (4 x 28)	112	0,19
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	<u>60.086,00</u>	100,00

## **ZONIFICACION RESIDENCIAL**

	Superficie	
R-1 VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		
Manzana 1	588,71	$m^2s$
Manzana 2	229,65	$m^2s$
Manzana 3	342,34	$m^2s$
Manzana 4	456,45	$m^2s$
Manzana 5	456,45	$m^2s$
Manzana 6	808,01	$m^2s$
TOTAL	2.881,61	m <sup>2</sup> s
R-2 VIVIENDA COLECTIVA ESCALONADA		
Manzana 7	458,30	$m^2s$
Manzana 8	457,31	$m^2s$
Manzana 9	459,76	$m^2s$
Manzana 10	465,70	$m^2s$
TOTAL	1.841,07	m <sup>2</sup> s
R-3 VIVIENDA COLECTIVA BIOCLIMÁTICA  Manzana 12  Manzana 13  Manzana 14  TOTAL	521,83 529,77 1.371,79 2.423,39	m²s m²s
R-4 VIVIENDA COLECTIVA PATIO COMUNITARIO		
Manzana 16	1.515,16	$m^2s$
Manzana 17	1.440,43	$m^2s$
TOTAL	2.955,59	m <sup>2</sup> s
VPA VIVIENDA PROTEGIDA		
Manzana 11. (R3)	723,91	$m^2s$
Manzana 15. (R4)	1.581,16	m <sup>2</sup> s
Manzana 18. (R4)	1.236,83	
Manzana 19. (R4)	1.085,66	m <sup>2</sup> s
TOTAL	4.627,56	m <sup>2</sup> s
TOTAL SUPERFICIE RESIDENCIAL	14.729,22	m <sup>2</sup> s

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		
E-1 EQUIPAMIENTO C.E.P	3.698,26	$m^2s$
E-2 EQUIPAMIENTO C.E.S	2.189,97	$m^2s$
E-3 EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.538,57	$m^2s$
E-4 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	1.204,22	m <sup>2</sup> s
TOTAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	8.631,02	m²s
ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES		
Z.V.1. ZONA VERDE PÚBLICA		
Z.V.1- Zona Verde Pública	9.307,78	m²s
Z.V.2. ZONA LIBRE PRIVADA DE USO PUBLICO EN SUPERFICI	<u>IE</u>	
Manzana 11	207,43	
Manzana 12	570,04	
Manzana 13	561,74	m <sup>2</sup> s
Manzana 14	612,72	
Manzana 15	659,03	
Manzana 16	627,65	
Manzana 17	581,99	
Manzana 18	377,26	
Manzana 19	136,43	m <sup>2</sup> s
TOTAL SUPERFICIE Z.V.2	4.334,29	m²s
Z.V.3. ZONA LIBRE PRIVADA		
Manzana 1	550,16	
Manzana 2	301,67	m <sup>2</sup> s
Manzana 3	374,16	m <sup>2</sup> s
Manzana 4	352,70	
Manzana 5	361,62	
Manzana 6	721,43	m <sup>2</sup> s
Manzana 7	228,51	$m^2s$
Manzana 8	227,65	$m^2s$
Manzana 9	226,83	$m^2s$
Manzana 10	235,86	m <sup>2</sup> s
TOTAL SUPERFICIE Z.V.3	3.580,59	m²s
TOTAL ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES	17.222,66	m²s

## **I.X.2 APROVECHAMIENTOS**

SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL RESIDENCIAL: 42.660,78 m<sup>2</sup> SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL COMERCIAL: 6.609,00 m<sup>2</sup>

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 384

	SUPERF.	<u>APROVECHAMIENTO</u>		Nº VIV	
ZONIFICACION RESIDENCIAL					
R-1 VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		Residencial	Comercial		
Manzana 1	588,71	1.066,52	-	10	
Manzana 2	229,65	426,61	-	4	
Manzana 3	342,34	639,91	-	6	
Manzana 4	456,45	853,22	-	8	
Manzana 5	456,45	853,22	-	8	
Manzana 6	808,01	1.493,13	-	14	
TOTAL	2.881,61	5.332,60		50	
R-2 VIVIENDA COLECTIVA ESCALONAD	А				
Manzana 7	458,30	1.502,00	-	14	
Manzana 8	457,31	1.502,00	-	14	
Manzana 9	459,76	1.502,00	-	14	
Manzana 10	465,70	1.502,00	-	14	
TOTAL	1.841,07	6.008,00		56	
R-3 VIVIENDA COLECTIVA BIOCLIMÁTIC	CA				
Manzana 12	521,83	2.071,11	-	20	
Manzana 13	529,77	2.071,11	-	20	
Manzana 14	1.371,79	5.177,78	-	50	
TOTAL	2.423,39	9.320,00		90	
R-4 VIVIENDA COLECTIVA PATIO COMU	JNITARIO				
Manzana 16	1.515,16	4.174,34	1.503,80	32	
Manzana 17	1.440,43	4.174,34	1.412,58	32	
TOTAL	2.955,59	8.348,67	2.916,38	64	
VPA VIVIENDA PROTEGIDA					
Manzana 11. (R3)	723,91	3.302,78	-	30	
Manzana 15. (R4)	1.581,16	3.522,97	1.503,80	32	
Manzana 18. (R4)	1.236,83	3.522,97	1.170,60	32	
Manzana 19. (R4)	1.085,66	3.302,78	1.018,22	30	
TOTAL	4.627,56	13.651,51	3.692,62	124	
TOTAL SUPERFICIE Y APROV.	14.729,22	42.660,78	6.609,00	384	

## **EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

1.204,22	602,11
1 704 77	00211
1 204 22	(00 11
1.538,57	2.307,86
2.189,97	3.284,96
3.698,26	5.547,39
SUPERF.	APROV,
	3.698,26 2.189,97 1.538,57

## IX.3.- Aprovechamiento medio

El cálculo del Aprovechamiento Medio del Plan Especial, se ha realizado conforme a lo señalado en el artículo 101 de la L.U.A. La existencia de diversos usos (residencial y comercial) así como una importante reserva de viviendas de protección pública hacen necesaria la introducción de coeficientes de ponderación del aprovechamiento edificable.

Tomando como punto de partida los coeficientes de homogeneización recogidos en el Plan General se ha realizado un estudio de los mismos para ajustarlos en mayor medida al valor residual de cada tipo de aprovechamiento. Dichos coeficientes que se recogen en el siguiente cuadro han sido confirmados por el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros mediante escrito aclaratorio suscrito el día 16 de septiembre de 2008.

- Residencial R-1 Unifamiliar Adosada	1,00
- Residencial R-2 Colectiva Escalonada	0,96
- Residencial R-3 Colectiva Bioclimática	0,96
- Residencial R-4 Colectiva con Patio Comunitario	0,96
- Residencial VPA (R-3 y R-4)	0,92
- Comercial	1,24

Aplicando estos coeficientes sobre las superficies edificables de cada tipología, se obtiene el siguiente aprovechamiento ponderado del Sector:

		Aprov real	Ch	Aprov objet.
-	R-1	5.332,60	1,00	5.332,60
-	R-2	6.008,00	0,96	5.767,68
-	R-3	9.320,00	0,96	8.947,39
-	R-4	8.348,67	0,96	8.014,72
-	VPA	13.651,51	0,92	12.559,39
-	Comercial	6.609,00	1,24	8.195,16
	TOTAL	49.269,78		48.816,94

Aprovechamiento Medio del Sector SU-1:

$$48.816,94$$
 $= 0,8125 \text{ ua/m}^2\text{s}.$ 
 $60.086,00$ 

Zaragoza, para Ejea de los Caballeros, septiembre de 2010

LOS ARQUITECTOS

**ABOGADO** 

JUAN MANUEL CASTILLO MALO ELENA VALLINO GIL CRISTINA CAZCARRA CLAVER

II - NORMAS URBANÍSITCAS

## INDICE

TITUI O I -	- GFNFRA	ALIDADES	Y TERMINOLO	GIA DE	CONCEPTO

CAPITULO I GENERALIDADES ART.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓNART.2. INTEGRACIÓN NORMATIVAART.3. VIGENCIAART.4. INTERPRETACIÓN	45 45 45 46
Capitulo II Determinación de conceptos Art.5. Terminología utilizada	47
TITULO II REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	
CAPITULO I CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO ART.6. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELOART.7. CONDICIÓN DEL SUELOART.8. ZONIFICACIÓN	48 48 49
Capitulo II Estudios de Detalle Art.9. Estudios de Detalle	52
CAPITULO III PARCELACIONES ART.10. USOS LUCRATIVOS	52
CAPITULO IV PROYECTO DE URBANIZACIÓN ART.11. NATURALEZA Y CONTENIDOART.12. AMBITOART.13. CONDICIONES DE TRAZADO DE LAS REDES	52 54 54
TITULO III CONDICIONES PARTICULARES	
ART.14. ZONA R-1 VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA	
ART.25. ZONA Z.V.3 ZONA LIBRE	73

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

## TITULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

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

### Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas, son parte integrante del Plan Especial del Sector SU-1 "HEINZ" del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito.

### Art. 2. Integración normativa

- 2.1.- Las Normas Urbanísticas del Plan General y la regulación contenida en las presentes Normas, constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan Especial.
- 2.2.- Las presentes Normas constituyen el desarrollo, interpretación y aplicación en el ámbito territorial sobre el que se actúa, de las diferentes disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros.

#### Art. 3. Vigencia

**3.1.-** Aprobado el Plan Especial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y estas Normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare ésta, carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran.

**3.2.-** La vigencia del Plan es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

### Art. 4. Interpretación

- **4.1.-** El Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan Especial 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 mismo.
  - El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en la memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
  - La coherencia con el Plan General vigente.
- **4.2.-** En la interpretación de los distintos documentos del Plan Especial, se aplicarán los siguientes criterios:
  - Cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos en los que se refiera específicamente.
  - Cuando no se contradiga lo dispuesto en el apartado anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las ordenanzas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas las materias que en ellas se regulan.
  - Cuando no se contradiga lo dispuesto en el primer apartado, prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
  - Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que

sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, 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.

#### CAPITULO II.- DETERMINACIÓN DE CONCEPTOS

## Art. 5. Terminología utilizada

- **5.1.- Zonificación.** Cualidad de unos terrenos, determinada por sus usos, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible. En el presente Plan Especial, las distintas zonificaciones se delimitan en los planos de Ordenación O.2A y O.2B.
- 5.2.- Área de Movimiento. Espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación se incluye en el plano de Alineaciones rasantes y alturas O.3, y el plano de Áreas de Movimiento de planta sótano O.4. Sobre sus límites, se permitirán los vuelos en las condiciones señaladas por la Normativa de este Plan Especial o, en su defecto, del Plan General de Ordenación.
- **5.3.- Alineaciones.** Son las líneas establecidas por el Plan que separan las zonas edificables de los espacios destinados a otros usos públicos ó privados (viarios rodados o peatonales, zonas verdes públicas ó privadas, etc). Quedan definidos en el plano de Ordenación O.3.
- **5.4.- Líneas de fachada.** Son las que separan las superficies edificadas ó edificables de las no edificables, dentro ó fuera de una misma parcela, pudiendo coincidir ó no con las alineaciones, con los linderos de las parcelas ó con los límites de las áreas de movimiento.

También se pueden considerar fachadas, los cerramientos de zonas verdes privadas hacia las vías públicas.

5.5.- Aparcamiento privado mancomunado. La previsión de establecer un aparcamiento mancomunado para cada una de las manzanas con zonificaciones R1 y R2, ha obligado a delimitar como Área de Movimiento en planta de sótano la totalidad de la manzana, que entendida como un límite máximo de la intervención, posibilitará la ejecución simultánea del aparcamiento y las edificaciones residenciales sobre el mismo, y posibilitará un sistema común de accesos, prevención e instalaciones.

En el subsuelo de las manzanas, se posibilita el uso de sótano bajo la zonificación de zona libre privada.

La altura libre mínima, en cualquier caso, del aparcamiento será 2,50 mts, pudiéndose reducir hasta una altura libre mínima de 2,20 mts por paso de instalaciones.

#### TITULO II.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPITULO I.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

### Art. 6. Clasificación y calificación del suelo

Los terrenos objeto del presente Plan Especial, tienen la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado con las determinaciones establecidas por el Plan General y en las Directrices Municipales de Ordenación del Sector Urbano SU-1 "HEINZ".

#### Art. 7. Condición del suelo

7.1.- Suelo público. Constituye el suelo público el conjunto de terrenos calificados en el plano de Ordenación Zonificación O.2A como Viales Públicos, Zonas Verdes Públicas y Equipamientos Públicos.

- **7.2.- Suelo privado.** Constituye el suelo susceptible de aprovechamiento privado, el resto de los terrenos del Plan, calificados en el plano de Zonificación O.2.A como zonas R-1, R-2, R-3, R-4, I-1 y ZV-3.
- 7.3.- Suelo de propiedad privada y uso público en superficie. El suelo que se destina en planta sótano a aparcamientos de uso privado y en baja a espacios libres de uso público (ZV-2), tiene la condición de suelo de propiedad privada con uso público en superficie.

## Art. 8. Zonificación

El Suelo Urbano No Consolidado que se ordena a través del Plan Especial, se divide, tal como se han grafiado en los planos de Ordenación O.2A y O.2B, en las zonificaciones siguientes:

## R-1 Viviendas Unifamiliares Adosadas (Parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 6)

Se disponen en seis bloques al Norte del ámbito del Plan Especial, cuatro de ellos son colindantes con parcelas de la zona R-2. Se localizan entre vías rodadas de tráfico lento, poseen accesos peatonales y rodados en planta baja y a nivel de sótano. Se desarrollan sobre sótano destinado a aparcamientos y trasteros, en planta baja y una alzada.

## R-2 Viviendas Colectivas escalonadas (Parcelas 7, 8, 9 y 10)

Ocupan cuatro bloques de reducidas dimensiones, medianeros por el Norte, con áreas de viviendas unifamiliares adosadas. Su acceso rodado y peatonal, se produce a nivel de planta baja y sótano. Se desarrollan sobre sótano de aparcamiento común con las viviendas unifamiliares en P.B+2 y P.B+3.

## R-3 Viviendas Colectivas Bioclimáticas (Parcelas 11, 12, 13 y 14)

Se conforman en cuatro manzanas dispuestas con orientación Norte-Sur, con fachada a la vía principal del Sector y acceso peatonal y rodado desde planta baja y sótano. Se desarrollan sobre sótano de aparcamiento independiente con cinco plantas (P.B+4).

# R-4 Viviendas Colectivas con patio comunitario (Parcelas 15, 16, 17, 18 y 19)

Ocupan cinco manzanas delimitadas por viarios rodados. En planta baja y entreplanta, se localizan los usos terciarios que darán servicio al sector. Disponen de sótano de aparcamiento independiente para cada bloque. Las viviendas se ubican en las cuatro plantas alzadas alrededor del patio o patios interiores comunitario, que puede constituir un espacio filtrado al exterior, a través de los pasillos abiertos, de acceso a viviendas, desde los núcleos de comunicaciones.

# Zona VPA. Viviendas integradas en el régimen de protección (manzanas 11, 15, 18 y 19)

Ocupan cuatro bloques, uno de viviendas colectivas Bioclimáticas (R-3) y tres de viviendas colectivas con patio comunitario (R-4). En estos bloques, se podrá incluir cualquiera de las modalidades de Protección, excepto la de precio tasado.

## E.1 Y E.2 Equipamiento docente público

Se disponen dos parcelas, junto al principal acceso rodado al Sector situado al Oeste del ámbito, uno a cada lado de la nueva avenida que atraviesa el Sector de Este a Oeste. Su destino será para centros docentes en sus diferentes categorías.

## E.3 Equipamiento social

Se dispone de una parcela junto a la parcela de Equipamiento docente E.2 y lindando con la zona verde próxima al río. Se dispone frente a la parcela de un aparcamiento en superficie para un mejor acceso al futuro equipamiento. Su uso lo determinará el Exmo. Ayuntamiento de Ejea dentro de los permitidos por la ley.

## E.4 Equipamiento deportivo

Se dispone de una parcela al Este del ámbito con acceso desde la calle Almendro y su prolongación. Se dispone integrado en la nueva Zona Verde Pública del ámbito, entendiendo que el uso deportivo se integre dentro de la zona verde del ámbito.

## Zona I-1 Zona de Infraestructuras

Se disponen cuatro áreas destinadas a albergar en planta baja ó en sótano, los transformadores eléctricos. Quedan grafiadas en los planos de zonificación y alineaciones (planos O.2A y O.3).

#### Z.V.1 Zona Verde Pública

Localizada al Norte de la actuación, abraza las manzanas de vivienda unifamiliar y colectiva escalonada y se conforma como la continuidad del parque del Arba, constituyendo un auténtico mirador sobre el Río, sobre el Centro del núcleo de Ejea y sobre las zonas de expansión alrededor de la Plaza de Toros y el Campo de Fútbol.

# Z.V.2 Zona Libre Privada de uso público en superficie (Manzanas 11 a 19)

Esta formada por los espacios libres que se regulan de uso público en superficie no ocupados por la edificación sobre rasante que conforman las distintas manzanas que albergan las zonas residenciales.

#### Z.V.3 Zona Libre Privada.

Esta formada por los espacios libres de uso privado no ocupados por edificación sobre rasante que conforman las distintas manzanas que albergan zonas residenciales. (Manzanas 1 a 10)

La regulación y usos específicos de estas zonificaciones, se contemplan en las Normas Particulares de cada una de ellas, que desarrollamos en los artículos 14 a 24.

#### CAPITULO II.- ESTUDIOS DE DETALLE

#### Art. 9. Estudios de Detalle

- **9.1.-** La edificación en el ámbito de cada una de las manzanas completas de usos lucrativos y de Equipamientos públicos, no requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, sino que cada proyecto edificatorio dará cumplimiento a las condiciones de aprovechamiento y a las condiciones de uso fijadas por el Plan Especial.
- **9.2.-** La modificación de estas condiciones o la presentación de proyectos que no abarquen manzanas completas, requerirá de un Estudio de Detalle que deberá contemplar la totalidad de la manzana.

#### CAPITULO III.- PARCELACIONES

#### Art. 10. Usos lucrativos

- 10.1.- La configuración parcelaria de las manzanas de usos lucrativos, se determinará en el Proyecto de Reparcelación, el cual recogerá la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con el contenido del presente Plan Especial.
- 10.2.- Si como consecuencia del Proyecto de Reparcelación o de futuras parcelaciones, se dividiera alguna de las manzanas reseñadas en el Plan Especial, se deberá redactar un estudio de detalle en el que se concreten los parámetros correspondientes a cada una de las parcelas resultantes. Las parcelas resultantes de usos lucrativos, no serán inferiores a 120 m² y 6 mts de longitud de fachada.
- **10.3.-** El Proyecto de Reparcelación, recogerá, en su caso, las servidumbres de paso, luces y vistas etc., necesarias para el adecuado funcionamiento de la edificación.

#### CAPITULO IV.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

#### Art. 11. Naturaleza y contenido

Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan Especial, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

- Red viaria, rodada y peatonal, incluyendo la ejecución de la Rotonda de acceso al Barrio de La Llana.
- 2. Pavimentación de calzadas, aparcamientos y aceras.
- Redes de abastecimiento y distribución de agua potable y de hidrantes contra incendios, incluso la conexión exterior hasta el Río Arba.
- 4. Red separativa de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales, vertiendo las primeras al cauce del Río Arba y conectando las segundas, al emisario, a través de la red municipal existente en la calle Tauste.
- 5. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público incluyendo los transformadores necesarios. El alumbrado público, se proyectará con las características propias de un ALUMBRADO EFICIENTE, con el fin de contribuir a la sostenibilidad del conjunto.
- 6. Red de telefonía y telecomunicaciones, según las instrucciones de la Compañía.
- 7. Red de gas, según las instrucciones de la Compañía Suministradora.
- 8. Plantación de zonas verdes públicas, acondicionando y urbanizando el talud y cantera existente entre el Sector y el Río Arba, incluso el tratamiento y mejora de caminos en la ladera, y la construcción de una gran plaza pública en la parte central y más alta del talud y la zona verde.
- 9. Realizar, sobre el Río, un nuevo acceso (puente peatonal), que conecte la zona del entorno del Campo de Fútbol y de la Plaza

de Toros con el sector SU-1, incluyendo las necesarias aceras peatonales de conexión.

10. Colaboración en la construcción de colectores o emisarios de saneamiento, exteriores al sector, en la proporción que corresponda, teniendo presente el servicio que presten al ámbito objeto de ordenación.

#### Art. 12. Ámbito

El presente Plan Especial, se ejecutará mediante un único Proyecto de Reparcelación y un único Proyecto de Urbanización, que comprenderán todo su ámbito. No obstante, la ejecución física de las obras de Urbanización, se podrá desarrollar en cuatro fases tal como se establece en el plano de ordenación Plan de Etapas O.13. El proyecto de urbanización se completará, si fuera necesario, con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior.

Con las garantías pertinentes, que dicte el Ayuntamiento, se podrán simultanear los procesos de edificación y urbanización.

#### Art. 13. Condiciones de trazado de las redes

### 13.1.- Condiciones generales de urbanización.

- Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del Plan Especial, deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.
- 2. En el ámbito del Plan Especial, las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas y telefonía, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

- 3. Las estaciones transformadoras de la red eléctrica, se situarán en la zona de servicios de infraestructuras (I1), aéreas ó subterráneas, según determine el Ayuntamiento, y con acceso desde el exterior. (Recogidos en planos de Ordenación O.10).
- 4. Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el Plan Especial, tienen carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen, deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas. (Ver planos de Ordenación O.8, O.9A, O.9B, O.10, O.11 y O.12).
- 5. El Proyecto de Urbanización y los de obras ordinarias que lo puedan complementar, deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.
- 6. Se cuidará especialmente la calidad del mobiliario urbano, que deberá ser, al menos, del mismo nivel que el existente en el núcleo urbano (zona centro) del propio Ejea de los Caballeros.
- 7. Dentro de cada manzana, y sin modificar la ubicación del suelo con uso residencial, en el Proyecto de Urbanización se determinará la situación exacta de los centros de transformación, y la de zonas verdes privadas de uso público en superficie, sin alterar las superficies establecidas para cada uso y manzana del Plan Especial.

#### 13.2.- Características de la red viaria.

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el Plan Especial, tiene cierto carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización, deberán

establecerse todas sus determinaciones, con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización, cumplirá las condiciones contenidas en este artículo, así como las determinadas por el Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002 de 19 de febrero) y podrá reajustar aquellas especificaciones de los esquemas del Plan Especial, que por motivos justificados, lo requieran.

- 2. Las dimensiones de los nuevos viales diseñados por el Plan Especial son las siguientes:
  - -Vial A: vial de carácter rodado de doble sentido de tráfico.

    Sus dimensiones son de 17 metros total con una calzada de 2 carriles de 7 metros de anchura, aparcamiento a ambos lados en hilera de 2'20 metros de anchura y aceras de 2'80 metros de anchura.
  - -Vial B: (tramo entre la Parcela 11 y 14) Vial de carácter rodado de sentido único de tráfico. Sus dimensiones son de 9'50 metros total con una calzada de 3'50 metros de anchura y dos aceras de 3 metros.
  - -Vial B (tramo colindante con Parcela 14): Vial de carácter rodado de sentido único de tráfico. Sus dimensiones son de 10'50 metros total con una calzada de 3'50 metros de anchura y aparcamiento lineal de 2,20 metros en un lado y aceras de 3 metros y 1'80 metros respectivamente
  - -Vial D: vial de carácter rodado de sentido único. Sus dimensiones son de 13'50 metros total con una calzada de 3'50 metros de anchura, aparcamiento en batería y dos aceras de 2 metros y 3 metros respectivamente.

- -Vial E: vial de carácter peatonal compatible con circulación rodada. Sus dimensiones son de 8'60 metros total con una calzada de 3'50 metros de anchura, aparcamiento en hilera en un solo lado y una acera de 2'90 metros.
- -Viales G, H, K, L y N: viales de carácter peatonal compatible con circulación rodada. Sus dimensiones son de 7 metros total.
- -Vial P: vial de carácter peatonal compatible con circulación rodada. Sus dimensiones son de 6'10 metros total.
- -Viales F, J, M y R: viales de carácter rodado de sentido único. Sus dimensiones son de 16 metros total con una calzada de 3'50 metros, aparcamiento en batería en un solo lado y dos aceras de 3 metros y 4'50 metros respectivamente.
- 3. La red viaria comprendida en el ámbito del presente Plan Especial y exterior al mismo, satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas.
- 4. Conforme a las prescripciones del informe municipal y al RP, se preverán, al menos, 11 plazas de parking para minusválidos, con dimensiones mínimas de 3'30 mts x 4'30 mts. El resto de plazas de aparcamiento, tendrá una dimensión mínima de 2'20 x 4'50 mts.
- 5. En calles de más de 16 mts de anchura, se plantará, al menos, un árbol cada 8 mts lineales. En calles de anchura entre 11 a 16 mts, se plantará un árbol cada 6 mts lineales.

6. La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando incluso las aportaciones que provengan del suelo exterior al ámbito.

### 13.3.- Características de los espacios libres y zonas verdes

- 1. El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que se contiene en el Plan Especial, tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización, deberá establecerse, con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización, satisfará las condiciones contenidas en este artículo y aquéllas que dicten los servicios técnicos municipales. Uno de los objetivos principales del diseño, será completar en la zona verde, la red viaria de uso restringido rodado, que garantiza la accesibilidad al conjunto de los espacios libres.
- 2. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización determinará el ajardinamiento necesario reservando una superficie ajardinada igual o superior al 50% del total el sistema local de espacios libres, así como la plantación de un árbol por cada 30 m² de superficie del sistema. Así mismo el proyecto de urbanización contemplará el tratamiento del talud o cantera entre la zona verde pública del Plan Especial y el cauce del Río Arba, diseñando una red de caminos apoyada en los previstos por este P.E.R.I, incluso proponiendo alguno nuevo, si fuese preciso, y facilitando las conexiones con el nuevo puente peatonal sobre el Río.
- 3. En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, públicos, el proyecto de urbanización preverá la plantación, al

- menos, de un árbol por cada treinta metros cuadrados de suelo, considerando para ello especies autóctonas.
- 4. El equipamiento deportivo público, se integrará en la Zona Verde Pública que lo rodea, pudiendo ampliar en ella, el desarrollo de la actividad que se pretende realizar.

## 13.4.- Condiciones específicas a las redes de vertido

- 1. En el proyecto y realización de las redes de vertido, se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, considerándose incluido en las presentes Ordenanzas el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado". Decreto 38/2004 de 24 de Febrero, publicado en el BOA de 10 de Marzo.
- 2. Se prohíbe expresamente la conexión a la red de aguas residuales de cualquier caudal de agua limpia procedente de regadíos, fuentes, salidas de aliviaderos de acequias, etc, así como la de aguas de otras procedencias, como aguas subterráneas, barrancos, etc.
- 3. Los diámetros de las redes de vertido, no tendrán, en ningún tramo público, un diámetro inferior a 300 mm.

#### **TITULO III.- CONDICIONES PARTICULARES**

Todas las viviendas deberán poseer tratamiento bioclimático, instalando en todas ellas energía solar para obtención de agua caliente sanitaria.

#### Art. 14. Zona R-1.- "Vivienda Unifamiliar Adosada".

**14.1.- Tipo de Ordenación.-** Queda definida en los planos de ordenación. La edificación ocupará los bloques definidos por las

alineaciones señaladas que separarán los edificios de otras edificaciones o de los espacios libres destinados a zonas verdes privadas o viales públicos.

## **14.2.- Condiciones de Uso.-** Se permiten los siguientes usos:

\* Uso Residencial: Vivienda unifamiliar adosada.

\* Oficinas: Despachos profesionales y pequeñas oficinas de

empresas no mayores de 100 m<sup>2</sup>.

\* Equipamiento: Prohibido.

\* Uso comercial: De pequeña entidad, en planta baja.

\* Industrial: Prohibido.

\* Almacenamiento: Prohibido.

\* Agropecuario: Prohibido.

**14.3.- Condiciones de Volumen.-** Las limitaciones a la ocupación en planta sótano, vienen definidas por el Área de Movimiento del plano de ordenación O.4.

- En planta baja y alzada se podrá ocupar el 100% de la superficie definida por las alineaciones grafiadas (Plano de Ordenación O.3).
- Altura máxima: P.B+1, equivalente a 7'00 metros sobre rasante.
- Edificabilidad: Esta definida en el plano de Aprovechamientos para cada manzana (Plano de Ordenación O.5).
- Áticos: No se permiten.

14.4.- Condiciones Estéticas.- Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con los efectos de sección ascendente y penetración de la Zona Verde Pública en la urbanización, que el Plan Especial persigue.

Las cubiertas serán planas, también se permitirá la colocación de células solares y los elementos propios de instalaciones y de energía en las mismas.

En las fachadas se permitirán tratamientos vegetados. Las plantas bajas se proyectarán con pautas de diseño que establezcan una relación con las alzadas, de forma que se garantice la percepción total de su unidad compositiva. Quedan prohibidos dejar los cerramientos de fachada inacabados ó darles apariencia de locales comerciales sin usos concretos.

Las plantas bajas se situarán en un nivel elevado sobre la rasante del viario que de acceso al edificio, al menos 30 cms.

Los cerramientos de las zonas verdes privadas, a través de las que se accede al edificio, se realizarán diáfanos, de pequeña altura, y mediante elementos vegetales ó mallas metálicas. Los zócalos de obra (materiales vistos dignos, hormigón ó piedra) se integrarán en la jardinería y no podrán tener más de 50 cms de altura, manteniendo un tratamiento igual en toda la longitud de la manzana.

Cuando en la edificación queden paredes laterales al descubierto, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas principales. Los testeros no serán ciegos.

- **14.5.- Condiciones Higiénico Sanitarias.-** Cumplirán el Título II Capítulo II Artículos 34 a 40 del P.G.O.U de Ejea.
- **14.6.- Salientes y Vuelos.-** Se permiten sobre las alineaciones señaladas en plano con las limitaciones que determinan las Ordenanzas del Plan General en su artículo 26.

#### Art. 15. Zona R-2.- "Vivienda Colectiva Escalonada".

**15.1.- Tipo de Ordenación**.- Formada por cuatro bloques iguales que suponen una continuidad de los que albergan las viviendas unifamiliares adosadas. La edificación se ajustará a las alineaciones marcadas en el plano de Ordenación O.3.

## **15.2.- Condiciones de Uso.-** Se permiten los siguientes usos:

\* Residencial colectivo: Viviendas con acceso común.

\* Oficinas: Despachos profesionales ocupando una

vivienda y pequeñas oficinas de empresas

no mayores de 200 m<sup>2</sup>.

\* Equipamiento: Prohibido.

\* Uso comercial: Prohibido.

\* Industrial: Prohibido.

\* Almacenamiento: Prohibido.

\* Agropecuario: Prohibido.

- **15.3.- Condiciones de Volumen.-** Las limitaciones a la ocupación en planta sótano, vienen definidas por el Área de Movimiento del plano de ordenación O.4.
  - En planta baja y alzada se podrá ocupar el 100% de la superficie definida por las alineaciones grafiadas (plano de Ordenación O.3).
  - Altura máxima: P.B+2 y P.B+3, según indican el plano de Ordenación O.3, equivalentes a 10 y 13 metros sobre rasante.
  - Edificabilidad: Definida en el plano de Ordenación O.5 de Aprovechamientos para cada manzana.
  - Áticos: No se permiten.
- **15.4.- Condiciones Estéticas.-** Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan

unidad de conjunto y equilibrio ambiental con los efectos de sección ascendente y penetración de la Zona Verde Pública en la urbanización, que el Plan Especial persigue.

Las cubiertas serán planas, permitiéndose sobre ellas la localización de células solares y elementos propios de instalaciones y de energía.

En las fachadas se permitirán tratamientos vegetados. Las plantas bajas se proyectarán con pautas de diseño que establezcan una relación con las alzadas, de forma que se garantice la percepción total de su unidad compositiva. Quedan prohibidos dejar los cerramientos de fachada inacabados ó darles apariencia de locales comerciales sin usos concretos.

Las plantas bajas se situarán en un nivel elevado sobre la rasante del viario que de acceso al edificio, al menos 30 cms.

Los cerramientos de las zonas verdes privadas, a través de las que se accede al edificio, se realizarán diáfanos, de pequeña altura, y mediante elementos vegetales ó mallas metálicas. Los zócalos de obra (materiales vistos dignos, hormigón ó piedra) se integrarán en la jardinería y no podrán tener más de 50 cms de altura. Cuando en la edificación queden paredes laterales al descubierto, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas principales.

Los testeros no serán ciegos.

- **15.5.- Condiciones Higiénico Sanitarias.-** Cumplirán el Título II Capítulo II Artículos 34 a 40 del P.G.O.U de Ejea.
- **15.6.- Salientes y Vuelos.-** En la fachada Sur, sobre el viario, se permitirá la realización de vuelos, siempre que albergue una galería bioclimática, con una dimensión máxima de 1'30 metros de saliente, y

ocupando, como máximo, el 80% de la longitud de la fachada. Estas galerías bioclimáticas no computan edificabilidad, siempre que no posean más de 1'50 mts de profundidad, aunque estén cerradas en todo su perímetro.

En el resto de las fachadas E y O, se aplicarán las determinaciones del artículo 26 de las Ordenanzas del Plan General.

#### Art. 16. Zona R-3.- "Vivienda Colectiva Bioclimática"

16.1.- Tipo de Ordenación.- Se sitúan en cuatro bloques de forma rectangular, con orientación Este Oeste, de forma que las fachadas de mayor longitud, disfruten del Norte-Sur. En este tipo de viviendas, se pretende obtener un rendimiento óptimo en el consumo energético basado en el aumento de la inercia térmica, las ganancias solares y los apoyos energéticos.

**16.2.- Condiciones de Uso.-** Se permiten exclusivamente los usos residenciales adecuados a viviendas colectivas de carácter bioclimático, despachos profesionales y oficinas de pequeña empresa.

El resto de usos quedan englobados dentro de los prohibidos.

- **16.3.- Condiciones de Volumen.-** Las limitaciones a la ocupación en planta sótano, vienen definidas por el Área de Movimiento del plano de ordenación O.4.
  - En planta baja y alzada se podrá ocupar el 100% de la superficie definida por las alineaciones grafiadas en el plano de Ordenación O.3.
  - Altura máxima: P.B+4, equivalente a 16 metros.
  - Edificabilidad: Definida en el plano de Aprovechamientos O.5 para cada manzana. Las galerías bioclimáticas que posean menos de

1'50 metros de anchura, no serán computadas en la edificabilidad, aunque estén cerradas en todo su perímetro.

- Áticos: No se permiten.

16.4.- Condiciones Estéticas.- Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con los efectos de sección ascendente y penetración de la Zona Verde Pública en la urbanización, que el Plan Especial persigue.

Las cubiertas serán planas, permitiéndose también la localización sobre ellas de células solares y elementos propios de instalaciones y de energía.

En las fachadas, las plantas bajas se proyectarán con pautas de diseño que establezcan una relación con las alzadas, de forma que se garantice la percepción total de su unidad compositiva. Quedan prohibidos dejar los cerramientos de fachada inacabados ó darles apariencia de locales comerciales sin usos concretos.

Las plantas bajas se situarán en un nivel elevado sobre la rasante del viario que de acceso al edificio, al menos 30 cms.

Los cerramientos de las zonas verdes privadas de uso público, a través de los que se accede al edificio, se realizarán diáfanos, de pequeña altura, y mediante elementos vegetales ó mallas metálicas, estableciendo una previsión mínima de dos accesos. Los zócalos de obra (materiales vistos dignos, hormigón ó piedra) se integrarán en la jardinería y no podrán tener más de 50 cms de altura, manteniendo su tratamiento estético en toda la longitud de fachada.

Cuando en la edificación queden paredes laterales al descubierto, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas principales. Los testeros no serán ciegos.

**16.5.- Condiciones Higiénico Sanitarias.-** Cumplirán el Título II Capítulo II Artículos 34 a 40 del P.G.O.U de Ejea.

16.6.- Salientes y Vuelos.- Quedan prohibidos en la fachada Sur en la que las galerías bioclimáticas se realizarán dentro del área de movimiento que señalan las alineaciones. En el resto de fachadas, se aplicarán las limitaciones contenidas en el artículo 26 de las Ordenanzas del Plan General.

# Art. 17. Zona R-4.- "Vivienda Colectiva con Patio Comunitario"

17.1.- Tipo de Ordenación.- Se prevén cinco manzanas, y en cada una de ellas, un bloque de viviendas, localizadas en doble crujía alrededor del patio o patios comunes. En las fachadas Este y Oeste, se podrán ubicar galerías bioclimáticas, en las condiciones señaladas en el artículo 16.

17.2.- Condiciones de Uso.- Los usos prioritarios residenciales de vivienda colectiva, se ubicarán en las plantas alzadas, también son permitidos los despachos profesionales y oficinas. En sótano, se situarán los aparcamientos, trasteros y espacios servidores necesarios al Residencial, según señala el artículo 19 de las Ordenanzas Generales del Plan General.

En planta baja, se desarrollará el uso comercial asignado al sector, ocupando las viviendas el resto de la edificación. En estos locales, se podrán además autorizar los usos de otro carácter, permitidos por el Plan General para el Casco Antiguo (artículo 12 de las Normas Específicas).

En sobre cubierta, se permitirán trasteros sin computar edificabilidad y colocación de células solares, así como los elementos propios de instalaciones y de energía.

- 17.3.- Condiciones de Volumen.- Las limitaciones a la ocupación en planta sótano, vienen definidas por el Área de Movimiento del plano de ordenación O.4.
  - En planta baja y alzada se podrá ocupar el 100% de la superficie definida por las alineaciones grafiadas, en el plano O.3.
  - Altura máxima: P.B+4, equivalente a 17'50 metros.
  - Edificabilidad: Definida en el plano de aprovechamientos. Las galerías bioclimáticas que posean menos de 1'50 metros de anchura, no serán computadas en la edificabilidad. Los accesos a viviendas, abiertos en torno al patio comunitario, como vuelos, sin más de dos parcelas de cierre, computarán la mitad de su superficie, en aplicación del artículo 5 de las Ordenanzas Generales. En planta baja, se permitirán entreplantas comerciales desarrolladas en la segunda crujía del edificio. Los zaguanes de acceso de planta baja computarán a efectos de edificabilidad como comercial.
  - Áticos: No se permiten para localización de viviendas, pero sí que se podrán ubicar trasteros vinculados a las viviendas con las limitaciones que establece el propio Plan General.
- 17.4.- Condiciones Estéticas.- El tratamiento estético de estos bloques, servirá de transición entre el entorno edificado del barrio de la Llana y las construcciones que se proyectan al otro lado de la Avenida, que van produciendo un escalonamiento hacia la zona verde del cauce del Río. La propia disposición de las zonas verdes privadas en cada bloque, facilitará la integración de estos en cada una de las manzanas que conforman.

Las plantas bajas, más altas que las existentes en la zona, así como su uso comercial, deben manifestarse con claridad al exterior, señalando las normales diferencias con el tratamiento de fachadas

propio de las viviendas, que mediante las galerías bioclimáticas, será más acorde al resto de los bloques situados al otro lado de la Avenida.

Las cubiertas serán planas, permitiéndose también la localización sobre ellas de células solares y elementos propios de instalaciones y de energía, así como los trasteros ya mencionados.

Los cerramientos de las zonas verdes privadas de uso público, a través de los que se accede al edificio, se realizarán diáfanos, de pequeña altura, y mediante elementos vegetales ó mallas metálicas, estableciendo una previsión mínima de dos accesos. Los zócalos de obra (materiales vistos dignos, hormigón ó piedra) se integrarán en la jardinería y no podrán tener más de 50 cms de altura, manteniendo el tratamiento en todo el perímetro de la manzana.

Cuando en la edificación queden paredes laterales al descubierto, tendrán el mismo tratamiento que las fachadas principales. Los testeros no serán ciegos.

- 17.5.- Condiciones Higiénico Sanitarias.- Cumplirán el Título II Capítulo II Artículos 34 a 40 del P.G.O.U de Ejea.
- 17.6.- Salientes y Vuelos.- Habida cuenta que las alineaciones señaladas incluyen las posibles galerías bioclimáticas, no se prevé la realización de vuelos o salientes sobre las mismas. Pero, en caso de plantearse, deberán cumplirse las disposiciones del artículo 26 de las Ordenanzas del Plan General.

#### Art. 18. Zona VPA – "Vivienda Protegida"

**18.1.- Tipo de Ordenación**.- Formada por cuatro manzanas, en las que se ubicarán viviendas integradas en el Régimen de Protección Oficial en cualquiera de sus modalidades, excepto la de precio tasado.

Un bloque responderá a las características de la zona R-3 y tres a las de la zona R-4, según se señala en el plano de Ordenación O.2B.

18.2.- Condiciones de uso, volumen, estéticas, salientes y vuelos.-En cada caso, se aplicará la normativa señalada para las zonas R-3 ó R-4, según proceda, por la situación de la manzana donde se ubique la obra.

### Art. 19. Zona E-1 y E-2.- "Equipamiento Docente Público".

- **19.1.- Tipo de Ordenación**.- Zonificación formada por dos parcelas situadas en el entronque de la Avenida con la glorieta de acceso al barrio de La Llana. Espacios de cesión al Excmo. Ayuntamiento.
- 19.2.- Condiciones de uso.- Se permiten los usos relacionados con el Equipamiento Docente y servicios que contemplan las Normas urbanísticas específicas de cada clase de suelo del Plan General de Ejea.
- 19.3.- Condiciones de volumen.- La edificabilidad máxima permitida será de 1'5 m²/m² aplicables sobre la parcela neta determinada en la zonificación. La altura máxima señalada es de P.B+2, equivalente a 10 mts, pero esta altura podrá superarse con torres o torreones, según demande el uso a que se destine el equipamiento.
- **19.4.- Condiciones Higiénico Sanitarias.-** Cumplirán el Título II Capítulo II Artículos 34 a 40 del P.G.O.U de Ejea.
- 19.5.- Condiciones estéticas.- La edificación deberá poseer un determinado carácter singular, y por ello, queda condicionada a la previa redacción de un Estudio de Detalle, salvo cuando el proyecto de ejecución abarque toda la manzana calificada como equipamiento,

en tal caso, será innecesaria la redacción y tramitación del citado instrumento.

## Art. 20. Zona E-3.- "Equipamiento Social Público".

- **20.1.- Tipo de Ordenación**.- Zonificación formada por una parcela situada junto a la parcela de Equipamiento E-2, situadas en el entronque de la avenida con la glorieta de acceso al barrio de la Llana. Este espacio es de cesión al Exmo. Ayuntamiento.
- **20.2.- Condiciones de uso**.- Se permiten los usos relacionados con el Equipamiento Social que contemplan las Normas Urbanísticas específicas de cada clase de suelo del Plan General de Ejea.
- **20.3.- Condiciones de Volumen.-** La edificabilidad máxima permitida será de 1'5 m²/m² aplicables sobre la parcela neta determinada en la zonificación. La altura máxima señalada es de P.B+2, equivalente a 10 mts, pero esta altura podrá superarse con torres o torreones, según demande el uso a que se destine el equipamiento.
- **20.4.- Condiciones Higiénico Sanitarias.-** Cumplirán el Título II Capítulo II Artículos 34 a 40 del P.G.O.U de Ejea.
- 20.5.- Condiciones estéticas.- La edificación deberá poseer un determinado carácter singular, y por ello, queda condicionada a la previa redacción de un Estudio de Detalle, salvo cuando el proyecto de ejecución abarque toda la manzana calificada como equipamiento, en tal caso, será innecesaria la redacción y tramitación del citado instrumento.

#### Art. 21. Zona E-4.- "Equipamiento Deportivo Público".

- **21.1.- Tipo de Ordenación**.- Sobre la parcela destinada a Equipamiento Deportivo, se prevé la localización de una zona deportiva pública. Se localiza integrada en la zona verde pública, con posible uso deportivo, en el vértice Noreste de la actuación.
- **21.2.- Condiciones de uso**.- Se prevé un uso dominante deportivo, con independencia de que se tolerarán edificaciones para usos justificados al servicio del uso dominante.
- 21.3.- Condiciones de Volumen.- La edificabilidad máxima computable queda reflejada en el correspondiente plano de Aprovechamientos O.5.

La altura máxima de las edificaciones será P.B+1. La edificación queda condicionada a la previa redacción de un Estudio de Detalle, salvo cuando el proyecto de ejecución abarque todo el área edificada.

21.4.- Condiciones Estéticas.- Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales y vegetales, de modo que se obtenga una continuidad de la zona verde en la zona deportiva, integrando ésta en el conjunto del parque, y presentando una adecuada imagen a la futura calle Almendro.

#### Art. 22. Zona I-1.- "Zona de Infraestructuras"

**22.1.- Tipo de Ordenación.-** Parcelas de pequeña entidad que prevén la ubicación de los centros de transformación necesarios en el sector. Su localización responde a criterios estratégicos, para dar servicio a todas las manzanas contempladas en el Plan Especial.

- **22.2.- Condiciones de uso.-** Ubicación de transformadores eléctricos.
- 22.3.- Condiciones estéticas.- El diseño de la caseta del transformador deberá integrarse en el entorno en que se sitúa. Se permitirá la utilización de edificaciones prefabricadas con el adecuado tratamiento estético, acorde al medio en que se ubica. También se permite colocarlas subterráneas.

#### Art. 23. Zona Z.V.1.- "Zona Verde Pública"

- 23.1.- Tipo de Ordenación.- Localizada al Norte de la actuación, en continuidad del parque del Arba. Constituye una coronación para el ámbito del Plan Especial y abraza las edificaciones proyectadas que se introducen en ella. Constituye un auténtico mirador sobre el Río, sobre el centro del núcleo de Ejea y sobre las zonas de expansión alrededor de la plaza de Toros y el campo de fútbol.
- 23.2.- Condiciones de uso.- Espacios verdes y libres, jardines, parques y andadores que permiten todo tipo de usos lúdicos y de relación. Asimismo, el Proyecto de Urbanización, definirá, con su diseño en la zona verde, viarios rodados de circulación lenta que completen el trazado de los previstos fuera de ella, obteniendo facilidad de acceso para usos urgentes y restringidos, así como aparcamiento de visitantes. Se prohíben todos aquellos usos que atenten contra la integridad de estos espacios y que son incompatibles con su mantenimiento y estatus.
- **23.3.- Condiciones de volumen.-** Esta prohibido, en principio, cualquier edificación. No obstante, se excluyen de esta prohibición pequeños pabellones con un máximo desarrollo de una planta de altura y superficie inferior a 100 m², así como los equipamientos justificados que

guarden relación con el uso de zona verde y espacio libre, con una edificabilidad máxima de 0'05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

23.4.- Condiciones estéticas.- Cualquier actuación que se realice, debe ser acorde con el conjunto verde en el que se sitúa, respetando su integridad y sus plantaciones, las zonas de paso y estancia, las salidas de emergencia de aparcamientos, los miradores, etc.

# Art. 24. Zona Z.V.2.- "Zona Libre Privada de uso público en superficie"

- **24.1.- Tipo de Ordenación.-** Corresponde a espacios libres existentes dentro de las manzanas señaladas del Plan Especial. Se prohíbe sobre ellas la edificación, constituyendo un espacio libre de uso público en superficie. Se permite su ocupación bajo rasante tal como se grafía en el Plano de Ordenación O.4.
- **24.2.- Condiciones de uso.-** Espacios libres. Sobre ellos se permiten usos de relación, rampas de aparcamiento y accesos a viviendas, jardinería, plantaciones, juegos infantiles, y todos aquellos que no precisen edificaciones de entidad y sean compatibles con las viviendas.
- **24.3.- Condiciones de volumen.-** Habida cuenta la prohibición de edificación, no se asigna ningún aprovechamiento edificatorio a estos espacios.
- 24.4.- Condiciones estéticas.- Deberán conservarse en las debidas condiciones de conservación y limpieza, no permitiéndose sobre ellos el almacenamiento de materiales ajenos a su utilización como zona verde privada. Los cerramientos serán diáfanos, de pequeña altura y mediante elementos vegetales ó mallas metálicas, estableciendo una previsión mínima de dos accesos. Los zócalos de obra que no podrán tener más de 50 cms de altura, manteniéndose el tratamiento utilizado

en todo el perímetro de la manzana. En las plantaciones, se deberán utilizar especies vegetales adecuadas y autóctonas.

#### Art. 25. Zona Z.V.3.- "Zona Libre Privada"

**25.1.- Tipo de Ordenación.-** Corresponde a espacios libres existentes dentro de las manzanas señaladas en el Plan Especial. Se prohíbe sobre ellas la edificación, constituyendo un espacio libre de uso y servicio de las viviendas colindantes. Se permite su ocupación bajo rasante tal como se grafía en el Plano de Ordenación O.4.

25.2.- Condiciones de uso.- Espacios libres de uso exclusivo de las viviendas colindantes. Sobre ellas se permiten rampas de aparcamientos y acceso a viviendas, jardinería, plantaciones, juegos infantiles y todos aquellos que no precisen edificaciones de entidad y sean compatibles con las viviendas.

25.3.- Condiciones estéticas.- Deberán conservarse en las debidas condiciones de conservación y limpieza, no permitiéndose sobre ellos el almacenamiento de materiales ajenos a su utilización como zona verde privada. Los cerramientos serán diáfanos, de pequeña altura y mediante elementos vegetales ó mallas metálicas. Los zócalos de obra que no podrán tener más de 50 cms de altura, manteniéndose el tratamiento utilizado en todo el perímetro de la manzana. En las plantaciones, se deberán utilizar especies vegetales adecuadas y autóctonas.

Zaragoza para Ejea de los Caballeros, septiembre de 2.010 LOS ARQUITECTOS ABOGADO

JUAN MANUEL CASTILLO MALO ELENA VALLINO GIL CRISTINA CAZCARRA CLAVER

III – PLAN DE ETAPAS

### **INDICE**

### **EJECUCION Y PLAN DE ETAPAS**

III-1	INTRODUCCION	77
III-2	AMBITO Y SISTEMA DE ACTUACION	77
III-3	PLAN DE ETAPAS	79

#### **III-1 INTRODUCCION**

El artículo 45 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, de aplicación a los Planes Especiales de Reforma Interior por remisión expresa del artículo 58 del mismo texto legal, dispone que estos planes contendrán las siguientes determinaciones:

- " ...b) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios de las unidades de ejecución del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.
- ....e) En su caso, sistema o sistemas de actuación previstos en las unidades de ejecución".

Por otra parte, el artículo 75 del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA, regula el contenido del Plan de Etapas, reiterando que cuando el Plan contenga la delimitación de unidades de ejecución, el Plan de Etapas señalará el sistema o sistemas de actuación.

Teniendo en cuenta lo anterior, el presente documento se estructura en los siguientes apartados:

- Ámbito de ejecución y sistema de actuación
- Plan de etapas.

#### III-2 AMBITO DE EJECUCION Y SISTEMA DE ACTUACION

El presente Plan Especial se configura, a efectos de su gestión y desarrollo, como una sola unidad de ejecución. No obstante, el ámbito y las características de la urbanización, permiten que se ejecute físicamente en cuatro fases sucesivas, que quedan reflejadas en el plano de ordenación O.13.

Por lo que se refiere al sistema de gestión, dada la existencia de una iniciativa privada dispuesta a afrontar con carácter inmediato la ejecución física y jurídica del ámbito, se considera que la modalidad de actuación administrativa más adecuada es la indirecta, y dentro de ésta, la correspondiente al sistema de compensación.

Ambos aspectos implican por tanto, que la gestión y ejecución de la urbanización del sector, configurado como una sola unidad de ejecución se lleve a cabo por la Junta de Compensación que se constituya en el momento oportuno.

Con independencia de ello, habida cuenta el reparto de propiedades en solo dos entidades, es deseo de los promotores de este Plan, llegar a acuerdos o convenios de gestión con el Ayuntamiento para impulsar la realización completa de las obras, desde una situación asimilable a la de propietario único.

Los plazos señalados en el documento de compromisos del presente Texto Refundido para llevar a efecto la gestión urbanística del sector son los siguientes:

- Presentación en el Ayuntamiento del Programa de Compensación en el plazo de un año desde la aprobación del Texto Refundido del Plan Especial, y publicación de las Normas Urbanísticas del PERI del Sector SU-1.
- Constitución de la Junta de Compensación en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Programa de Compensación
- Proyecto de Reparcelación: se presentará en el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros para su aprobación en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Programa de Compensación.

- Proyecto de Urbanización: se presentará en el Ayuntamiento de Ejea para su aprobación en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Programa de Compensación.
- Ejecución de la Urbanización: la 1ª fase, en el plazo de año y medio desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación. Las sucesivas fases, en el plazo de año y medio, desde la finalización de la fase anterior.
- Solicitud de licencias de edificación: un año a contar del momento en que se hubiera adquirido el derecho para edificar. Ello no impide la posibilidad de adelantar la edificación e incluso de simultanearla con la urbanización.
- Obras de edificación: se ejecutarán en los plazos que, en cada caso, se indique en las licencias urbanísticas.

#### **III-3 PLAN DE ETAPAS**

Se prevé la ejecución del Plan Especial en cuatro etapas, tal como aparecen definidas en el Plano de Ordenación O.13, Plan de Etapas. No obstante, las obras de urbanización se contemplarán en un proyecto de urbanización unitario.

La Primera Fase contemplará la ejecución de las obras de urbanización de la glorieta de acceso al sector por el oeste, el tramo oeste del Vial A en la parte recayente a las parcelas de Equipamiento E1, E2, y E3 y las manzanas residenciales 11, 15 y 16, del Vial B en la parte colindante a la manzana 11, los viales D, F y J, y la zona de conexión viaria o plaza situada en el extremo Este de la calle Tauste.

La Segunda Fase, abordará la ejecución del Vial A en la parte recayente a las manzanas residenciales 13 y 17, del Vial B recayente a las manzanas residenciales 12 y 13 y el Vial M.

#### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR SU-1 DE EJEA DE LOS CABALLEROS

La Tercera Fase finalizará la ejecución del Vial A y Vial B en la parte recayente a las manzanas 14, 18 y 19.

La Cuarta Fase ejecutará la parte norte del Sector y las obras exteriores de la zona ataluzada hasta el río, la prolongación de la calle Almendro y la pasarela sobre el río.

Zaragoza, para Ejea de los Caballeros, septiembre de 2010

LOS ARQUITECTOS

**ABOGADO** 

JUAN MANUEL CASTILLO MALO ELENA VALLINO GIL CRISTINA CAZCARRA CLAVER

			LOS CABALLEROS

IV - ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### **INDICE**

### **ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

IV-1	INTRODUCCION	83
IV-2	ANALISIS DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN	83
IV-3	BIENES AJENOS AL SUELO	111
IV-4	EVALUACION APROXIMADA DEL COSTO TOTAL	117

### **IV-1 INTRODUCCIÓN**

Se procede a efectuar un cálculo del costo de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Los costos que se reseñan, si bien han sido estudiados y responden a módulos generales, deben recibir el calificativo de estimados, ya que no son fruto de un presupuesto calculado en función del proyecto de urbanización correspondiente, sino de una evaluación sobre esquemas de servicios y obras de urbanización sujeta, normalmente, a margen de variación indeterminado. El coste presupuestado de las obras por unidades de medida completas, se efectuará en el Proyecto de Urbanización.

Las obras se prevé sean realizadas en un periodo de un año y medio cada una de las fases, a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización y Reparcelación, dividido en cuatro etapas. No obstante, y en base al espíritu estimativo de estos cálculos, no se ha considerado en el coste la afectación de los índices de inflación teóricos, según se realicen las obras y se localicen las partidas en una u otra fase temporales.

En consecuencia, en la evaluación realizada, se han considerado precios al día de la fecha, efectuando, posteriormente, su actualización en función de los índices de inflación teóricos, según se realicen las obras y se localicen las partidas en una u otra fase.

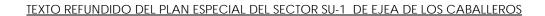
#### IV-2. ANÁLISIS DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

El resumen de los costes de urbanización estudiados es el siguiente:

Ca	Capítulo					
1	Explanaciones y trasiegos	407.400,00				
2	2 Pavimentación. Urbanización interior					
3	Pavimentación de zonas verdes libres (ZV2), incluida plaza nueva pública	881.678,00				

Са	pítulo	Importe
4	Pavimentación. Glorieta de acceso exterior	68.352,00
5	Pavimentación acera entre glorieta y puente exterior	42.807,60
6	Pavimentación calzada C/ Tauste exterior	76.886,40
7	Pavimentación plaza sol en C/Tauste con viario exterior	138.977,02
8	Caminos en talud junto al río zona exterior	29.502,90
9	Pasarela peatonal sobre río. Exterior	90.000,00
10	Arbolado en viales interiores	99.675,90
11	Zonas verdes exteriores (talud río), incluida plaza nueva pública	164.965,00
12	Abastecimiento de agua	257.545,40
13	Alcantarillado	135.102,55
14	Nuevo emisario aguas negras	184.509,00
15	Evacuación aguas pluviales	410.797,85
16	Afecciones a servicios existentes	133.662,00
17	Electrificación	633.351,00
18	Alumbrado	239.754,00
19	Obra civil y mecánica de gas	110.872,20
20	Telefonía (obra civil)	25.628,00
21	Control de calidad	40.047,43
22	Seguridad y salud	80.094,86
Pre	supuesto Ejecución Material	4.847.890,21
5%	de Gastos Generales	242.394,51
5%	de Beneficio Industrial	242.394,51
Pre	supuesto de Ejecución por Contrata (sin IVA)	5.332.679,23

Seguidamente se incluye el presupuesto desglosado de las obras de urbanización.



Mediciones y Presupuesto

#### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS CAPÍTULO Nº 1 EXPLANACIONES Y TRASIEGOS

	na	

Código	Ud	Denominación	Medi	ción	Precio		Total		
1.1 EXP001	m2	Movimiento general de tierras en polígono consistente en excavación de capa vegetal, regularización general de terrenos, excavación, transporte, humectación, compactación y, extendido, humectación y compactación de una capa de zahorras naturales de terminación.							
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtota	al		
		1 60	0.000,000		(	50.000,00	0		
		Total m2:	Total m2						

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 1 ... 407.400,00

#### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS CAPÍTULO № 2 PAVIMENTACIÓN, URBANIZACIÓN INTERIOR

Página 2

Código	Ud	Denominación	Ме	dición	Precio	Tota
2.1 PAV0170	m	Viario de 17 m, compues de excavación bajo rasar cm de mezclas bituminos m de anchura, dos ape limitados por bordillo de cm y p.pnal. de mobiliario	nte, sección d sas en dos ca arcamiento de jardín de 8x2	le 20 cm de apas, acera e 2,50 m co 20 cm y rigo	subbase, 2 as de baldo: on losa de	0 cm de base y 12 sa y solera de 2,50 25 cm de HS-250
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
C/S		1	360,000			360,000
C/E		1	55,000			55,000
rdo		1	50,000			50,000
		Total m	465	,000	452,85	210.575,25
		Viario de 16 m, compues de excavación bajo rasar cm de mezclas bituminos m de anchura, un aparc limitados por bordillo de cm y p.pnal. de mobiliario	nte, sección d sas en dos ca camientos de jardín de 8x2	le 20 cm de apas, acera 5,00 m co 20 cm y rigo	subbase, 2 as de baldo: on losa de	0 cm de base y 12 sa y solera de 2,50 25 cm de HS-250
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
C/L, M y N		3	65,000			195,000
C/P		1	55,000			55,000
C/Q		1	45,000			45,000
C/J y K		2	30,000			60,000
Rdo		1	15,000			15,000
		Total m	370	,000	431,32	159.588,40
2.3 PAV0145	m	Viario de 14,50 m, comp cm de excavación bajo r y 12 cm de mezclas bitur de 1,00 m de anchura y c cm de HS-250 limitado p 40x25 a 29 cm	asante, secci minosas en d otra de 2,50 m	ón de 20 cr los capas, ι n,un aparca	n de subba una acera d miento de 5	se, 20 cm de base e baldosa y solera m con losa de 25
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
C/A		1	75,000			75,000
C/D		1	55,000			55,000
C/F		1	65,000			65,000
rdo		1	15,000			15,000

Suma y sigue ... 446.328,55

#### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS CAPÍTULO № 2 PAVIMENTACIÓN URBANIZACIÓN INTERIOR

Página 3

Código	Ud	Denominación	N	ledición .	Precio	Tota
2.4 PAV0121	m	Viario de 12 m de anchu 50cm de explanación, 20 aceras de baldosa y sole rígolas HS-250 de 40x25	ocm subbas ra, de 1.90r	se y 20cm de	e base más	12cm asfalto, dos
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
C/C		1	40,000			40,000
C/G		1	65,000			65,000
C/I		1	30,000			30,000
rdo		1	8,000			8,000
		Total m:	14	3,000	317,85	45.452,55
2.5 PAV0095	m	Viario de 9,50 m, compue excavación bajo rasante, cm de mezclas bituminos 1,00 m, un aparcamiento	sección de sas en dos e	e 20 cm de s capas, dos a	subbase, 20 aceras de ba	) cm de base y 12 aldosa y solera, de
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
C/R		1	280,000			280,000
C/B		1	40,000			40,000
C/H		1	60,000			60,000
Rdo		1	20,000			20,000

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS Página 4 CAPÍTULO Nº 3 PAVIMENTACIÓN DE ZONAS VERDES LIBRES ( ZV2), INCLUÍDA PLAZA NUEVA PÚBLICA (

Código	Ud	Denominación	1	Medición	Precio	i.	Total
3.1 PAVAC002	m2	Pavimentación zonas	bres con pavimentos rígidos		S		
Comentario		P.lg	. Largo	Ancho	Alto	Subtotal	
Zonas denomina	adas ZV	2 en el Plan					
Especial		1	14.633,560		1	4.633,560	
plaza		1	80,000	25,000		2.000,000	
rdo		1	1.000,000			1.000,000	
		Total m2	.: 17.63	33.560	50.00	881.6	578.00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 3 ...

881.678,00

#### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR SU-1 DE EJEA DE LOS CABALLEROS

		DRMA INTERIOR SU-1, EJE TACIÓN. GLORIETA DE AC				Página 5
Código	Ud	Denominación		Medición	Precio	Total
4.1 PAV0012	Ud	Pavimentación completa m de diámetro, dos calza m con pavimentos clásico	das de 8,	5 m cada un	a y dos acera	s exteriores de 3,5
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
Glorieta de acceso		1				1,000
		Total Ud:		1,000	68.352,00	68.352,00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 4 ...

68.352,00

#### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR SU-1 DE EJEA DE LOS CABALLEROS

		TACIÓN ACERA ENTRE G			ERIOR	Página 6
Código	Ud	Denominación		Medición	Precio	Total
5.1 PAVAC001	m2	Viario parcial compuesto y rígola de 40x25a29 cm		embaldosada	de 2,50 m	con bordillo 15x25
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
		1	340,000			340,000
rdo		1	20,000			20,000
		Total m2		360.000	118.91	42.807.60

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 5 ... 42.807,60

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS

#### CAPÍTULO Nº 6 PAVIMENTACIÓN. CALZADA C/ TAUSTE EXTERIOR Ud Denominación Código Total 6.1 PAV0065 M. de viario de 6,50 m, compuesto por una calzada de 6,5 m, con sección de 50 cm de excavación bajo rasante, sección de 20 cm de subbase, 20 cm de base y 12 cm de mezclas bituminosas en dos capas, sin aceras. Comentario P.lg. Largo Ancho Alto Subtotal c/ Tauste 400,000 400,000 Conexión c/ Tauste con glorieta de 2 30,000 60,000 acceso 30,000 rdo 1 30,000 Total .....: 490,000 112,50 55.125,00 6.2 PAV0145 Viario de 14,50 m, compuesto por dos calzadas de 3,00 m, con sección de 50 cm de excavación bajo rasante, sección de 20 cm de subbase, 20 cm de base y 12 cm de mezclas bituminosas en dos capas, una acera de baldosa y solera de 1,00 m de anchura y otra de 2,50 m,un aparcamiento de 5 m con losa de 25 cm de HS-250 limitado por bordillo de jardín de 8x20 cm y rigolas de HS-250 de 40x25 a 29 cm

P.lg.

2

Total m .....:

Largo

30,000

Ancho

60,000

Alto

362,69

Subtotal

60,000

21.761,40

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 6 ...

76.886,40

Página 7

Comentario

acceso y c/ Tauste

Zona aparcamiento entre glorieta

#### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS Página 8 CAPÍTULO Nº 7 PAVIMENTACIÓN. PLAZA SOL EN C/ TAUSTE CON VIARIO EXTERIOR Código Ud Denominación Medición Total 7.1 PAV0095 Viario de 9,50 m, compuesto por una calzada de 5 m, con sección de 50 cm de excavación bajo rasante, sección de 20 cm de subbase, 20 cm de base y 12 cm de mezclas bituminosas en dos capas, dos aceras de baldosa y solera, de 1,00 m, un aparcamiento de 2,5 m y rigolas de HS-250 de 40x25 a 29 cm Ancho Comentario Largo Alto Subtotal 120,000 120,000 Calzada y acera Plaza 125,000 C/ a pasarela peatonal 125,000 245,000 Total m .....: 261,25 64.006,25 7.2 PAV0102 Viario de 10 m de anchura total, de caracter peatonal formado en toda su anchura por acera de baldosa con acceso a garajes, alcorques a ambos lados y p.pnal. de mobiliario (densidad media) Comentario P.lg. Largo Ancho Subtotal Plaza Sol 38,000 3,500 133,000 1 Total m ....: 133,000 563,69 74.970,77

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 7 ...

138.977,02

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS CAPÍTULO Nº 8 CAMINOS EN TALUD JUNTO AL RÍO ZONA EXTERIOR

Página 9

Código	Ud	Denominación		N.	1edición	Precio	Total
8.1 PAVCo001	m		ensión de	20cm de s	ubbase y 5 d		egularización de la a blanca de Jaulín,
Comentario			P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
Caminos en talu	id junto	río Arba	1	220,000			220,000
			1	300,000			300,000
			1	120,000			120,000
			1	400,000			400,000
rdo			1	75,000			75,000
		Total m		1.11	5,000	26,46	29.502,90

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 8 ...

29.502,90

#### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR SU-1 DE EJEA DE LOS CABALLEROS

Código	Ud	Denominación	Me	dición	Precio	Total
9.1 PAVP001	m2	Pasarela peatonal a ejecu de anclaje y dilatación.	utar sobre el	río, incluso	cimentación	, tablero, sistemas
		0.1	1 2222	Ancho	A H	Subtotal
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
Comentario		P.Ig. 1	50,000	3,000	Alto	150,000

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 9 ... 90.000,00

#### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS CAPÍTULO Nº 10 ARBOLADO EN VIALES INTERIORES

Página 11

Código	Ud	Denominación	Medición	Precio	Total
10.1 RIEGO_alc_01	m	arqueta de derivación	ues en un lateral de la calle , alcorque, tubería de riego p rogramador con baterías.∏∏	oor goteo con fund	

Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
	2	70,000			140,000
	2	50,000			100,000
	2 5	45,000			225,000
	1	85,000			85,000
	1	30,000			30,000
	1	140,000			140,000
	4	55,000			220,000
	5	50,000			250,000
	4	40,000			160,000
	6	25,000			150,000
	3	45,000			135,000
	2	50,000			100,000
	2	55,000			110,000
	7	65,000			455,000
	2	60,000			120,000
	1	40,000			40,000
	6	25,000			150,000
	Total m	2.61	0.000	38.19	99.67

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 10 ...

99.675,90

Código	Ud	Denominación			Medición	Preci	0	Total
11.1 AC_zv_ext20	m2	Plantación de a verdes, totalme			AND STREET, SALES AND THE PROPERTY OF	olico y equ	ipamiento d	e zonas
Comentario			P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal	
zona verde exterio	or (talu	d río)	1 :	25.000,000			25.000,000	
a deducir, camino	S		-1	1.115,000	3,000		-3.345,000	
		Total m2		21.6	55,000	3,00	0 64	1.965,00
11.2 PAVAC002	m2	Pavimentación	zonas lib	ores con pav	imentos rígido	S		
Comentario			P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal	
Plaza nueva públi	ca (pa	rcial)	1	80,000	25,000		2.000,000	
		Total m2		2.0	000,000	50.00	100	0.000.00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 11 ... 164.965,00

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS CAPÍTULO Nº 12 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Página 13

Código	Ud	Denominación		Medición	Precio	Tota
12.1 ABAS0150Fd	Ud	Tubería de abastecimier color azul de 150mm, hidrantes, tomas particul	incluso za	anjas, arena,	p.p. de a	
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
Acometida genera	ıl	1	400,000			400,000
		1	160,000			160,000
		2	280,000			560,000
		1	200,000			200,000
rdo		1	100,000			100,000
		Total Ud:	1.42	20,000	181,37	257.545,40

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 12 ...

257.545,40

### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS CAPÍTULO Nº 13 ALCANTARILLADO

Página 14

Código	Ud	Denominación		Medición	Precio	Total
13.1 SAN030H	m	Alcantarillado general de elástica, incluso zanja, tu	0			
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
		1	300,000			300,000
		1	340,000			340,000
rdo		1	40,000			40,000
		Total m:	6	80,000	165,77	112.723,60
13.2 SAN040H	m	Alcantarillado general de elástica, incluso zanja, tu				
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
-		1	125,000			125,000
rdo		1	10,000			10,000
		Total m:	13	35,000	165,77	22.378,95

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 13 ...

135.102,55

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS CAPÍTULO Nº 14 NUEVO EMISARIO AGUAS NEGRAS

Página 15

Código	Ud	Denominación		Medición	Precio	Tota
14.1 SAN060H	m	Alcantarillado general de elástica, incluso zanja, tu	0			The contract of the second of the second
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
rdo		1	200,000			200,000
100		Total m		10,000	194,85	40.918,50
14.2 SAN080H	m	Alcantarillado general de elástica, incluso zanja, tu				
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
rdo		1	200,000			200,000 10,000
		Total m:	2	10,000	322,68	67.762,80
14.3 SAN100H	m	Alcantarillado general de elástica, incluso zanja, tu				내는 [[일 15일 16일 시간 15일
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
		1	185,000			185,000
		1	10,000			10,000
		Total m	19	95,000	388,86	75.827,70

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 14 ...

184.509,00

#### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS Página 16 CAPÍTULO Nº 15 EVACUACIÓN AGUAS PLUVIALES Código Denominación Total Ud Medición Precio 15.1 SAN315PVC Alcantarillado general de PVC de 315mm con junta elástica, incluso zanja, tubo, hormigón sulforresistente, p.p de pozos, acometidas y sumideros. P.lg. Comentario Largo Ancho Subtotal 10 65,000 650,000 420,000 6 70.000 25,000 25.000 1 2 70.000 35.000 Rdo 1 100,000 100,000 Total m ..... 1.265,000 128,38 162.400,70 Alcantarillado general de PVC de 400mm con junta elástica, incluso zanja, tubo, 15.2 SAN400PVC hormigón sulforresistente, p.p de pozos, acometidas y sumideros. P.lg. Largo Comentario Ancho 100,000 200,000 2 rdo 1 5,000 5,000 Total m .....: 205,000 139,95 28.689,75 Alcantarillado general de PVC de 500mm con junta elástica, incluso zanja, tubo, 15.3 SAN500PVC hormigón sulforresistente, p.p de pozos, acometidas y sumideros. Comentario P.lg. Largo Ancho Subtotal 100,000 200,000 2 rdo 10,000 10,000 210,000 185,00 38.850,00 Alcantarillado general de PVC de 630 mm con junta elástica, incluso zanja, 15.4 SAN630PVC tubo, hormigón sulforresistente, p.p de pozos, acometidas y sumideros. Comentario P.lg. Largo Ancho Alto 150,000 300,000 rdo 15,000 15,000 315,000 230,00 72.450,00 Total m .....: 15.5 SAN080H Alcantarillado general de hormigón sulforresistente armado de 80 cm con junta elástica, incluso zanja, tubo, hormigón, p.p de pozos, acometidas y sumideros. Largo Ancho Comentario Subtotal 100,000 100,000 50,000 50,000 rdo 10,000 10,000

Total m .....:

160,000

Suma y sigue ... 354.019,25

322,68

51.628,80

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS CAPÍTULO Nº 15 EVACUACIÓN AGUAS PLUVIALES

Página 17

Código	Ud	Denominación		Medición	Precio	Tota
15.6 SAN100H	m	Alcantarillado general de elástica, incluso zanja, tub				
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
		1	100,000			100,000
rdo		1	10,000			10,000
		Total m:	1	10,000	388,86	42.774,60
15.7 OESP004	Ud	Salida de colector de pl boquilla de salida y prote incluyendo la margen con	cción con			
Comentario		P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
		1	630			1,000
		Total Ud:		1,000	14.004,00	14.004,00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 15 ...

410.797,85

### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS CAPÍTULO Nº 16 AFECCIONES A SERVICIOS EXISTENTES

Página 18

Código	Ud	Denominación	Medición	Precio	Total
16.1 PA06	Ud	Partida alzada a justific contradictorios a disposici obras complementarias en ejecución de las obras.	ón de la Propieda	ad y/o de la Direc	ción de Obra por
Comentario		P.lg.	Largo Anch	io Alto	Subtotal
		1			1,000
		Total Ud:	1,000	37.500,00	37.500,00
16.2 OTC001	Ud	Otros conceptos de obras las diversas autorizaciones de urbanización.			
Comentario		P.lg.	Largo Anch	io Alto	Subtotal
		1			1,000
		Total Ud:	1,000	96.162,00	96.162,00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 16 ...

133.662,00

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS CAPÍTULO Nº 17 ELECTRIFICACIÓN

Página 19

Código	Ud	Denominación	Medic	ión	Precio		Total
17.1 ELE002	m	Línea de baja tensión ind parte proporcional de señalizaciones, pequeño totalmente instalada, pro	arquetas, cr material y do	ruces de cumentac	calzada,	zanjas, a	arenas,
Comentario		P.lg.	Largo A	Ancho	Alto	Subtotal	
		1	25,000			25,000	
		1	75,000			75,000	
		1	90,000			90,000	
		1	25,000			25,000	
		1	150,000			150,000	
		4	7,000			28,000	
		1	25,000			25,000	
		2	80,000			160,000	
		2	10,000			20,000	
		1	5,000			5,000	
		1	60,000			60,000	
		1	10,000			10,000	
rdo		1	50,000			50,000	
		Total m:	723,00	00	132,00	95.	436,00
17.2 ELE001	m	Línea de Alta y Media Te proporcional de transfor				, 이 다 하네네. 그런 가 하는 것이다.	
		puestas a tierra, termin manuales y automáticos zanjas, señalizaciones,	, puentes, equip documentación	oos de pot	encia, rejill	as y protecc	ciones,
		instalada, probada y pue	sta en servicio.				
Comentario		P.lg.	Largo A	Ancho	Alto	Subtotal	
/		2	220,000			440,000	
		1	110,000			110,000	
		3	30,000			90,000	
		1	25,000			25,000	

Total m ....:

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 17 ...

705,000

763,00

633.351,00

537.915,00

## PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS CAPÍTULO Nº 18 ALUMBRADO

Página 20

Código	Ud	Denominación		N	<i>M</i> edición	Precio	Tota
18.1 APU004	m2	proporcional	de cua obra civil o	dros de le canalizad	mando y	protecció	cluyendo la parte n, conexión a juetas, cableado y
Comentario			P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
	1977 1 2 2 2 1 2 1		0.7				ESSAGE SOLATE PROSITION
Superficie de vi	ales y zo	nas verdes	1 37	7.959,000		3	7.959,000
Superficie de vi	ales y zo	nas verdes		2.000,000		-	7.959,000 2.000,000

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 18 ...

239.754,00

#### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR SU-1 DE EJEA DE LOS CABALLEROS

#### PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS Página 21 CAPÍTULO Nº 19 OBRA CIVIL Y MECÁNICA DE GAS Código Ud Denominación Medición Precio Total 19.1 GAS001 Red general de suministro de gas a viviendas, incluso parte proporcional de tubería general, derivaciones, válvulas de corte, arquetas de protección, armarios de control y tomas domiciliarias hasta línea de fachada, todo completo Largo Ancho Alto Comentario P.lg. Subtotal 1 1.170,000 1.170,000

Total m ....:

60,000

1.230,000 90,14

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 19 ...

110.872,20

60,000

110.872,20

rdo

# PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR SU-1, EJEA CABALLEROS CAPÍTULO Nº 20 TELEFONÍA (OBRA CIVIL) Código Ud Denominación Medición Precio Total 20.1 TELFONCP01 m Red general de telefonía incluyendo canalizaciones de todo tipo, arquetas, cámaras, basamento de armarios y acometidas domiciliarias Comentario P.Ig. Largo Ancho Alto Subtotal

Comentario	P.lg.	Largo	Ancho	Alto	Subtotal
	1	660,000			660,000
	3	50,000			150,000
rdo	1	50,000			50,000
	Total m:	860	,000	29,80	25.628,00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 20 ...

25.628,00

## TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR SU-1 DE EJEA DE LOS CABALLEROS

Código	Ud	Denominación	Medición	Precio	Total
21.1 CCAL01		Partida Alzada para cont presupuesto	rol de calidad de las	obras definidas e	n el presente
Comentario		P.lg.	Largo Ancho	Alto Sub	ototal
		1 4	1.004,743	4.004	4,743

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 21 ... 40.047,43

## TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR SU-1 DE EJEA DE LOS CABALLEROS

Código	Ud	Denominación	Medición	Precio	Total
22.1 SEGySAL01	ud	Partida Alzada para estab la ejecución de las obras			State of Contract Con
		P.lq.	Largo Ancho	Alto	Subtotal
Comentario		1 .19.	-argo ratorio	, area	Captoto
Comentario			.004,743	7 1110	4.004,743

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 22 ...

80.094,86

## Presupuesto de Ejecución Material

1	EXPLANACIONES Y TRASIEGOS	407.400,00
2	PAVIMENTACIÓN. URBANIZACIÓN INTERIOR	596.281,10
3	PAVIMENTACIÓN DE ZONAS VERDES LIBRES ( ZV2), INCLUÍDA PLAZA NU	881.678,00
4	PAVIMENTACIÓN, GLORIETA DE ACCESO EXTERIOR	68.352.00
5	PAVIMENTACIÓN ACERA ENTRE GLORIETA Y PUENTE EXTERIOR	42.807.60
6	PAVIMENTACIÓN, CALZADA C/ TAUSTE EXTERIOR	76.886,40
7	PAVIMENTACIÓN, PLAZA SOL EN C/ TAUSTE CON VIARIO EXTERIOR	138.977.02
8	CAMINOS EN TALUD JUNTO AL RÍO ZONA EXTERIOR	29.502.90
9	PASARELA PEATONAL SOBRE EL RÍO, EXTERIOR	90.000.00
10	ARBOLADO EN VIALES INTERIORES	99.675,90
11	ZONAS VERDES EXTERIORES (TALUD RÍO), INCLUÍDA PLAZA NUEVA PÚE	164.965,00
12	ABASTECIMIENTO DE AGUA	257.545.40
13	ALCANTARILLADO	135.102,55
14	NUEVO EMISARIO AGUAS NEGRAS	184.509.00
15	EVACUACIÓN AGUAS PLUVIALES	410.797,85
16	AFECCIONES A SERVICIOS EXISTENTES	133.662.00
200	ELECTRIFICACIÓN	
17		633.351,00
18	ALUMBRADO	239.754,00
19	OBRA CIVIL Y MECÁNICA DE GAS	110.872,20
20	TELEFONÍA (OBRA CIVIL)	25.628,00
21	CONTROL DE CALIDAD	40.047,43
22	SEGURIDAD Y SALUD	80.094.86
	Total:	4.847.890.21

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS.

## **IV-3 BIENES AJENOS AL SUELO**

Cálculo estimativo del valor de los bienes ajenos al suelo en el ámbito del Sector, y de la demolición de los edificios, urbanización y elementos que resulta preciso derribar:

En la propiedad de la fábrica Heinz, se ha constatado la existencia de los siguientes bienes ajenos al suelo:

1 Vallado del recinto	792 ml
2 Caseta control acceso	16′70 m²
2 Edificio de oficinas	294′97 m²
3 Conjunto de naves industriales	19.191′87 m²
4 Instalaciones industriales exteriores	1.015′85 m²
5 Urbanización en accesos y rampas	4.868′00 m²
6 Arbolado perimetral	185 árboles
7 Demoliciones	25.387,39 m <sup>2</sup>

Su valoración estimada, en base a sus características, es la siguiente:

#### 1. VALLADO DEL RECINTO.-

Realizado en malla ligera, sujeta por postecillos, cada 3 ó 4 mts de distancia, anclados al zócalo de hormigón visto que corona el cimiento corrido, incluyendo puertas de acceso principal para vehículos y puertas peatonales. 792 ml de longitud con una altura media de 2 metros, supone una superficie de 1.584 m² de vallado.

Suma	30.690′00 €
-	
Licencia y Honorarios 10%	2.455′20 €
15% Gtos. G. y B°.Ind	3.682′80 €
referencia: P.E.M.: 1.584 x 15′50	24.552′00 €
Valoración de reposición según costes de	

16% I.V.A. s/30.690	4.910′40 €
Valor de reposición	35.600′40 €
Depreciación 50%	- 17.800′20 €
Valor del vallado como Bien Ajeno al Suelo	17.800′20 €
	=======

## 2. CASETA CONTROL ACCESO Y OFICINA

Constituidas por dos edificios exentos de una altura con terminaciones adecuadas a su funcionalidad. Cubierta de teja, estructura de hormigón, cerramientos de ladrillo, carpinterías metálicas, etc. Superficie construida:  $16'70 \text{ m}^2 + 294'97 \text{ m}^2 = 311'67 \text{ m}^2$ 

Valoración de reposición según costes de	
referencia: P.E.M.: 311'67 x 450	140.251′50 €
15% Gtos. G. y B°.lnd.	21.037′73 €
Licencia y Honorarios 10%	14.025′15 €
Suma	175.314′38 €
16% I.V.A. s/175.314′38	28.050′30 €
Valor de reposición	203.364′68 €
Depreciación 80%	-162.691′74€
Valor edificación control y oficinas como	
Bien Ajeno al Suelo	40.672′94 €
	=======

#### 3. CONJUNTO DE NAVES INDUSTRIALES

Está formado por cuatro naves industriales (tres con cubierta curva) y cuatro longitudinales, entre dos de las anteriores. Superficie construida: 2.020 + 9.579'93 + 2.533'45 + 2.508'44 + 2.550'05 = 19.191'87 m². Sus características generales, son las siguientes:

- Edificaciones cerradas
- Naves adosadas que forman un conjunto aislado
- Altura mayor de 6 mts
- Estructura metálica
- Cubierta curva ó plana
- Luces diáfanas superiores a 12 mts
- Pavimento de hormigón con red de canalizaciones
- Red de drenajes
- Rampas de acceso

Evaluación módulo de costo de ejecución material, según costes de referencia del Ayuntamiento de Zaragoza:

 $0'35 \times 392'53 = 137'38 \in /m^2$ 

Valoración de reposición según costes de

referencia: P.E.M.: 19.191′87 x 137′38 ....... 2.636.579′10 €

-----

16% I.V.A. s/3.295.723′88 ...... 527.315′82 €

Valor de reposición	3.823.039′70 €
Depreciación 70%	-2.676.127′79€
Valor naves como Bienes Ajenos al Suelo	1.146.911′91 €
	========

## 4. INSTALACIONES INDUSTRIALES EXTERIORES

Aljibes, tanques, silos, edificaciones y conexiones mediante tuberías vistas. Se valoran como un 25% de las naves anteriores a nivel costo de referencia. Superficie construida: 175'54 + 280'65 + 400'65 + 159'01 = 1.015'85m<sup>2</sup>

Valoración de reposición según costes de

referencia: P.E.M.: 1.015'85 x 0'25 x 137'38	34.889′37 €
15% Gtos. G. y B°.Ind.	5.233′41 €
Licencia y Honorarios 10%	3.488′94 €
Suma	43.611′72 €
16% I.V.A. s/43.611′72	6.977′88 €
Valor de reposición	50.589′59 €
Depreciación 70%	-35.412′72 €
Valor instalaciones como Bienes Ajenos al	
Suelo	15.176′87 €
=======================================	=======

#### 5. URBANIZACIÓN

Realizada mediante solera de hormigón visto, ligeramente armada, en todas las zonas de tráfico pesado y en las rampas de conexión con los muelles de carga del conjunto de naves. Superficie construida: 4.868 m<sup>2</sup>

Valoración de reposición según costes de referencia: P.E.M.: 4.868 x 17'50 ..... 85.190′00 € 15% Gtos. G. y B°.Ind. ..... 12.778′50 € Licencia y Honorarios 10%..... 8.519′00 € -----Suma..... 106.487′50 € 16% I.V.A. s/106.487′50 ..... 17.038′00 € -----Depreciación 80%..... - 98.820′40 € Valor de la urbanización como Bienes Ajenos al Suelo ..... 24.705′10 € \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_

#### 6. ARBOLADO

Situado como alineación de árboles y setos en torno al edificio industrial, junto al vallado del conjunto. Está formado por unos 185 árboles de porte mediano (Cedrus Deodara, Cupressus Arizónica, Cupressus Stricta, Thuja occidentalis) y arbustos similares.

9.250′00 €
1.387′50 €
10.637′50 €
1.702′00 €
12.339′50 €
12.339′50 €

#### 7. DEMOLICIONES

Se ha efectuado igualmente una valoración de la ejecución material de las obras de demolición de las edificaciones citadas aplicando los correspondientes precios unitarios, utilizando los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

## <u>RESÚMEN</u>

El importe total de los Bienes Ajenos al Suelo existentes en el Sector SU.1, es, por tanto, el siguiente:

1.	Vallado del recinto	17.800′20 €
2.	Edificación control y oficinas	40.672′94 €
3.	Naves industriales	1.146.911′91 €
4.	Instalaciones industriales exteriores	15.176′87 €
5.	Urbanización	24.705′10 €
6.	Arbolado	12.339′50 €
	Importe total Bienes Ajenos al Suelo.	1.257.606′52 €
	=======================================	=======
7.	Demoliciones	456.973′02 €

Importe total estimado de los Bienes Ajenos al Suelo en el ámbito SU-1, y de las Demoliciones es por tanto de, UN MILLON, SETECIENTOS CATORCE MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (1.714.579′54 €).

# IV-4 EVALUACIÓN APROXIMADA DEL COSTO TOTAL

Partiendo de los valores estimados en los apartados anteriores, correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización del Sector, obtendremos la evaluación aproximada que reseñamos más adelante. Su importe lo incrementaremos con los gastos generales y beneficio industrial para obtener una cifra total a la que aplicaremos el impuesto sobre el valor añadido.

Coste de las obras de URBANIZACIÓN

Tipo de obra Coste parcial

Presupuesto de Ejecución por Contrata 5.332.679'23

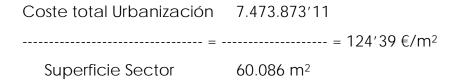
#### TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR SU-1 DE EJEA DE LOS CABALLEROS

8% de Gastos técnicos, jurídicos y administrativos	426.614′34
Importe Total de las Obras de Urbanización Sin IVA	5.759.293,57
Indemnizaciones	1.714.579′54
Total Presupuesto	7.473.873′11

No entramos a estimar incrementos por inflación que dependerán de los plazos reales de ejecución de la urbanización, limitándonos, por ello, a realizar los cálculos en el momento actual.

Los módulos de repercusión económica, se han calculado en función de la superficie del sector (módulo por metro cuadrado aportado) y de la edificabilidad lucrativa.

# a.1.- Repercusión por m² de Sector:



## a.2.- Repercusión por m² de edificación lucrativa:

Coste total Urbanización	7.473.873′11
= =	= 168′55 €/m²
Edificación Real	49.270 x 0′90

Evidentemente se trata de una fuerte repercusión económica, que se encuentra justificada en dos razones, la fuerte asignación de urbanización exterior al propio sector y el valor de los bienes ajenos al suelo existentes en el mismo.

A pesar de todo, se estima viable la operación económica, siempre que se mantenga la dinamicidad del sector y se adapten las previsiones de plazos a las condiciones del mercado.

En relación a la financiación de los Sistemas Generales impuestos al presente Plan por las Directrices Municipales, se estima que podrá ser realizada en su totalidad por el grupo promotor, con excepción de la correspondiente al emisario-colector de saneamiento, establecido en el informe del Arquitecto Técnico Municipal, de fecha 21 de Julio de 2.006, que entendemos deberá ser sufragado con la colaboración del Excmo. Ayuntamiento de Ejea, si va a dar servicio a Suelos Urbanos existentes y Urbanizables futuros, además del Sector SU-1, que nos ocupa.

Zaragoza para Ejea de los Caballeros, septiembre de 2010

LOS ARQUITECTOS

**ABOGADO** 

JUAN MANUEL CASTILLO MALO ELENA VALLINO GIL CRISTINA CAZCARRA CLAVER

# V – DOCUMENTO DE COMPROMISOS CORRESPONDIENTE A PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

## **INDICE**

# DOCUMENTO DE COMPROMISOS CORRESPONDIENTE A PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

V-1	CONSIDERACIONES GENERALES 122
V-2	ACREDITACIÓN DE LA VOLUNTAD
	DE LA ENTIDAD PROMOTORA
V-3	RELACIÓN DE PROPIETARIOS
	Y RESTANTES TITULARES AFECTADOS
V-4	MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
	DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE
	LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS 124
V-5	COMPROMISO A CONTRAER ENTRE EL
	URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y
	ENTRE EL PROMOTOR Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS 125

# V-1.- Consideraciones generales.

El artículo 112.4 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, dispone que los Planes Especiales de iniciativa particular que desarrollan Plan General, se formularán con la documentación y con sujeción al procedimiento establecido en los artículos 99 a 104 para los Planes Parciales cuya iniciativa responde a tal carácter.

Por su parte, el artículo 99 del mismo texto legal, al contemplar el planeamiento de iniciativa particular, establece que, además de la documentación general, habrá de incorporar, en todo caso, los siguientes datos:

- a) Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa, expresando, en su caso, su condición o no de propietarios de terrenos incluidos en el Plan.
- b) Relación de propietarios y restantes titulares afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas. Para la determinación de los propietarios y restantes titulares afectados, se estará a las reglas establecidas en la legislación de expropiación forzosa.
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, por un lado, y entre el promotor y los

futuros propietarios de solares, por otro, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.

- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del seis por ciento del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan.
- f) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

#### V-2.- Acreditación de la voluntad de la entidad promotora

En el momento de la redacción del presente Texto Refundido del PERI del Sector SU- I del PGOU de Ejea de los Caballeros, la entidad "CAI DIVISION DE SERVICIOS GENERALES, S.L.U." según se ha expuesto con anterioridad, es la propietaria de alrededor del 75% de los terrenos que constituyen el ámbito del Sector, en virtud de título de compraventa formalizada en escritura pública en fecha 23/12/2008.

Las determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan General en su ficha y por el Ayuntamiento, en las Directrices Municipales para la Ordenación de este Sector, determinan la procedencia de abordar su desarrollo mediante un Plan Especial.

Como consecuencia de lo anterior, "CAI DIVISION DE SERVICIOS GENERALES, S.L.U." asume los trabajos de redacción del presente Texto Refundido del Plan Especial que en su día efectuó el anterior propietario de los terrenos, la compañía mercantil "NYESA – NATURALEZA Y ESPACIO S.A.," y, en acreditación de la voluntad del proceder al desarrollo urbanístico del ámbito, se procede a la firma, por su representación, del presente capítulo.

## V-3.- Relación de propietarios y restantes titulares afectados

Según la información obtenida, los propietarios afectados, con indicación de sus domicilios, son los siguientes:

Propietario	Domicilio
CAI DIVISION DE SERVIVIOS GENERALES SLU	Paseo Independencia nº 10 planta 7ª 50.004 Zaragoza Tfno. 976 718 100
Excmo. Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros	Avda. Cosculluela, 1 Ejea de los Caballeros 50.600 Zaragoza Tfno: 976 67 74 74

# V-4.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

Dado el carácter de la iniciativa, se considera que la modalidad de actuación administrativa más adecuada es la indirecta y, dentro de ésta, la correspondiente al sistema de compensación.

Ello supone la gestión y ejecución de la urbanización del sector, configurado como una sola unidad de ejecución, bien mediante una Junta de Compensación, o bien, como propietario único mediante la previa elaboración de convenios de gestión entre los promotores de este Plan y el Ayuntamiento.

En cuanto a la conservación de la obra urbanizadora, habida cuenta que se trata de un espacio integrado en la trama urbana del núcleo de población, corresponderá al Ayuntamiento a partir del momento de la recepción de las obras de urbanización, que se entregarán a la conclusión de cada una de las fases o etapas que para su ejecución se señalan en este Plan.

Hasta ese momento, el mantenimiento puede correr por cuenta de la propia Junta de Compensación.

# V-5.- Compromiso a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre el promotor y los futuros propietarios.

# A) Sobre los plazos de ejecución.

Dado que en el momento de la redacción del presente Texto Refundido se encuentra en vigor la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Undécima de la misma, la ejecución del planeamiento deberá realizarse en las formas de gestión establecidas en la misma, en el sistema de compensación los plazos máximos de ejecución previstos son los siguientes:

- Presentación en el Ayuntamiento del Programa de Compensación en el plazo de un año desde la aprobación del Texto Refundido del Plan Especial, y publicación en las Normas Urbanísticas del PERI del Sector SU-1.
- Constitución de la Junta de Compensación en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva del Programa de Compensación
- Proyecto de Reparcelación: se presentará en el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros para su aprobación en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Programa de Compensación.
- Proyecto de Urbanización: se presentará en el Ayuntamiento de Ejea para su aprobación en el plazo de

6 meses desde la aprobación definitiva del Programa de Compensación.

- Ejecución de la Urbanización: la 1ª fase, en el plazo de año y medio desde la aprobación del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación. Las sucesivas fases, en el plazo de año y medio, desde la finalización de la fase anterior.
- Solicitud de licencias de edificación: un año a contar del momento en que se hubiera adquirido el derecho para edificar. Ello no impide la posibilidad de adelantar la edificación e incluso de simultanearla con la urbanización.
- Obras de edificación: se ejecutarán en los plazos que, en cada caso, se indique en las licencias urbanísticas.

# B) Sobre la implantación de los servicios.

- Los servicios de suministros de agua, electricidad, gas, teléfono y telecomunicaciones, se prevé tengan lugar de forma simultánea a la terminación de la obra de urbanización.
- Los servicios de limpieza pública se prevén tenga lugar de forma simultánea a la recepción de la obra de urbanización.
- Los servicios de recogida de basura, deberán tener lugar a la puesta en funcionamiento de la primera edificación del ámbito.

## C) Sobre las obras de urbanización exterior al ámbito.

- La promoción se obliga a realizar a su cargo las obras de urbanización exteriores al ámbito de acuerdo con lo estipulado en el presente documento, en su Plan de Etapas y en su Estudio Económico Financiero, que se concretan en:
  - Urbanización de la Rotonda de acceso al Barrio de La Llana
  - Urbanización como parque de la parte plana de La LLana, al norte del sector
  - Acondicionamiento y urbanización del talud situado entre el sector y el río Arba, incluyendo un acceso peatonal sobre el río, revegetación, mejora de los accesos y caminos en la ladera
  - Conexiones exteriores a infraestructuras y servicios y, en particular, construcción del colector y emisario de saneamiento según indicaciones de los Servicios Técnicos Municipales.
  - Pavimentación de la Calle Tauste y conexión viaria con la unidad de ejecución colindante.
  - Urbanización del tramo Norte de la Calle Almendro.

#### D) Conservación de la obra urbanizadora.

 Dicha conservación corresponderá al Ayuntamiento a partir del momento de la recepción por éste de las obras de urbanización de cada una de las fases que se ejecuten.

# E) Cesiones de suelos de sistemas, y de aprovechamiento lucrativo.

Se formalizarán con el Proyecto de Reparcelación.

#### F) Compromisos entre el Promotor y futuros propietarios.

 Las obligaciones anteriores en aquellos que afecte a futuros propietarios de parcela, se trasladarán a éstos a través de las correspondientes subrogaciones en las mismas.

#### G) Garantías.

Se presentará garantía de cumplimiento de los compromisos por importe del 6% del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, en cualquiera de las formas señaladas en el art.36 de la Ley de contratos de las administraciones públicas, siempre previamente a la aprobación definitiva del Plan Especial.

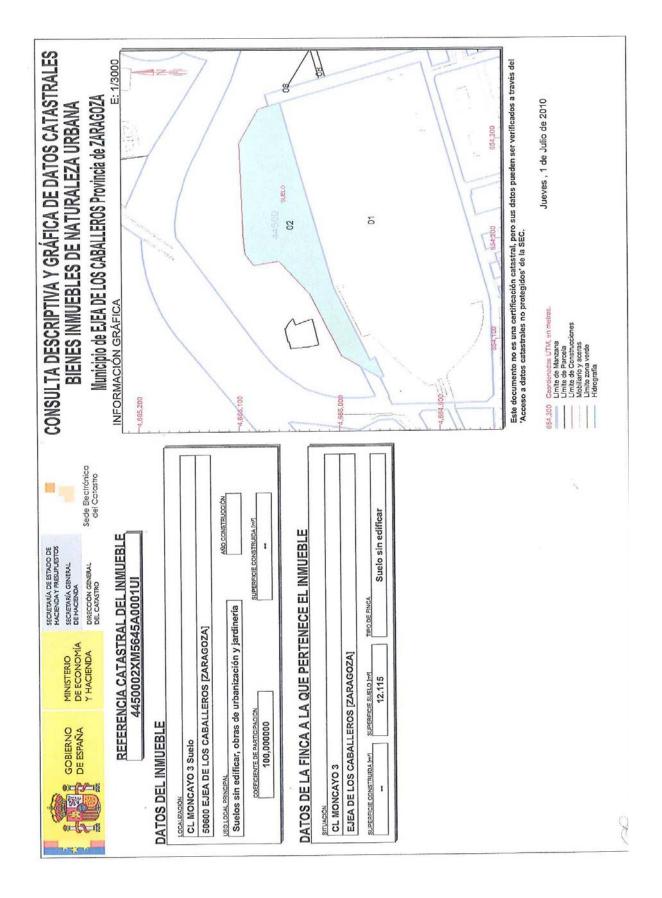
#### H) Medios económicos.

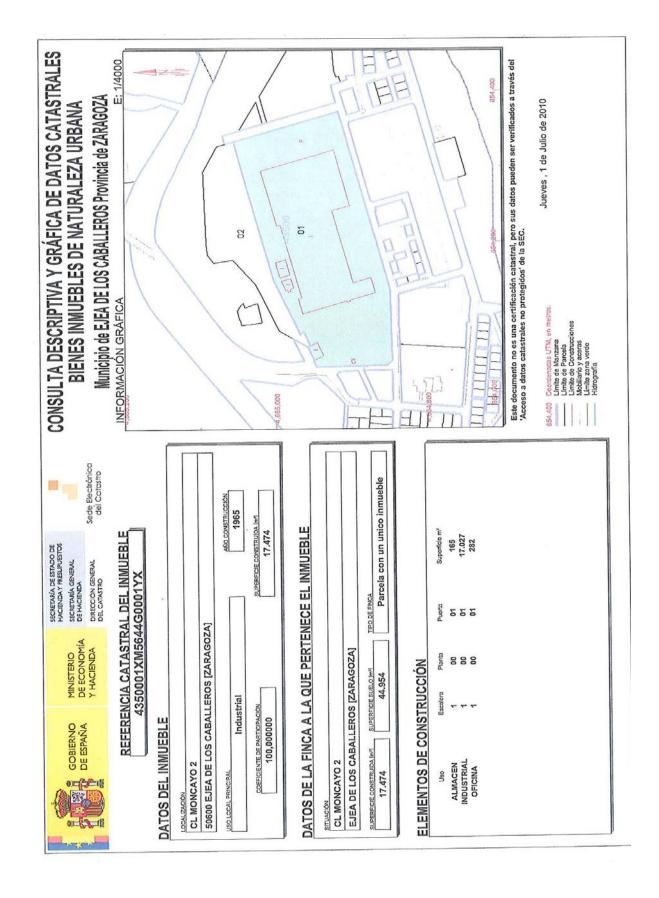
CAI DIVISION DE SERVICIOS GENERALES, S.L.U. es propietaria de la mayoría del suelo que constituye el área de intervención, con lo que dado el emplazamiento del mismo y las características del presente Plan Especial, así como la naturaleza de la propia entidad mercantil propietaria de los terrenos, no estimamos necesarias determinaciones complementarias sobre fuentes de financiación para la ejecución del mismo.

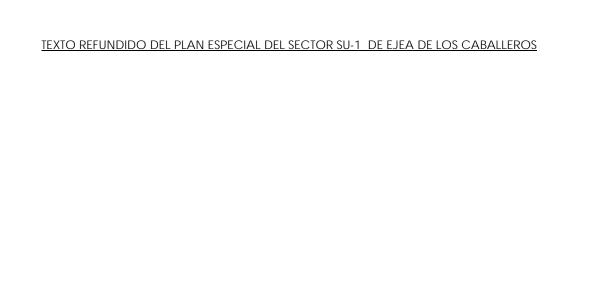
# Zaragoza para Ejea de los Caballeros. Septiembre de 2.010 EL PROMOTOR

CAI DIVISION DE SERVICIOS GENERALES, S.L.U.

ANEXO 1 - FICHAS CATASTRALES







ANEXO 2 - NOTAS SIMPLES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD



TERESA CRUZ GISBERT, nº de protocolo 1.030.
Inscripción: 6ª Tomo: 1.850 Libro: 383 Folio: 29 Fecha: 01/09/2005
GI
CARGAS
- AFECCIÓN
Afecta durante el plazo de cinco años, contados a partir del día veintitres de diciembre de dos mil dos, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; quedando liberada de dicha afección, en cuanto a novecientos un euros y cincuenta y dos céntimos, satisfechos por autoliquidación, según nota al margen de la inscripción 2ª. +
Inscripción: 2ª Tomo: 1.622 Libro: 294 Folio: 212 Fecha: 23/12/2002
***************************************
- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA durante el plazo de cinco años, contados a partir del día ocho de marzo de dos mil cinco, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con respecto al cual se ha alegado exención, según nota al margen de la inscripción 5°.
Inscripción: 5ª Tomo: 1.622 Libro: 294 Folio: 213 Fecha: 08/03/2005
- AFECCIÓN
AFECTA al pago de novecientos un euros y cincuenta y dos céntimos, importe de la liquidación que por Transmisiones Patrimoniales hubiera de girarse según el artículo 45/B/12 de la Ley, si no se cumplieran los requisitos exigidos en las disposiciones de Viviendas de Protección Oficial, según nota almargen de la inscripción 3ª de fecha trece de febrero de dos mil tres. +
Inscripción: 3 <sup>n</sup> Tomo: 1.622 Libro: 294 Folio: 213 Fecha: 13/02/2003
- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES,
AFECTA durante el plazo de cinco años, contados a partir del día uno de septiembre de dos mil cinco, al

y Actos Jurídicos Documentados, con respecto al cual se ha alegado Exención, según nota al margen de la

pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales

inscripción 6ª.
Inscripción: 6ª Tomo: 1.850 Libro: 383 Folio: 29 Fecha: 01/09/2005
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho .
AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTISÉIS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, antes de la apertura del diario.
MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).
*[PIE_PAGINA]*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 24217 Pág: *[/PIE_PAGINA]*
Adjunto le remitimos la la información solicitada en formato PDF.
El archivo adjunto podrá visualizarlo descargándose el Acrobat Reader en la siguiente dirección:
http://www.adobe.com/products/acrobat/readstep.html
ADVERTENCIAS

fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Nuestro servicio de atención está a su disposición en el teléfono

3

#### 902.734.375 y en la dirección de correo electrónico abonados.propiedad@registradores.org.

Gracias por utilizar este servicio de los Registradores de la Propiedad.

Registradores de España

136



ARAGÓN, nº de protocolo 3.304.				
Inscripción: 24ª Tomo: 1.945 Libro: 421 Folio: 50 Fecha: 17/02/2009				
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				
(5)				
CARGAS				
Gravada con una hipoteca a favor de la CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGON, en garantía de tres millones de euros de principal, sus intereses remuneratorios de un año, al tipo máximo del siete por ciento anual, intereses moratorios de un año al tipo máximo del quince por ciento nominal anual				
sobre el principal y trescientos mil euros para costas y gastos. Constituída junto con la finca registral				

número 24.217 de Ejea de los Caballeros, mediante escritura otorgada el veintiocho de marzo de dos mil tres, ante el Notario de Zaragoza Don Juan Carlos Gallardo Aragón, que causó la inscripción 17ª de fecha catorce de mayo de dos mil tres. Y mediante otra escritura otorgada el día diez de junio de dos mil cinco, ante el Notario de Zaragoza Don Juan Carlos Gallardo Aragón, ha sido liberada de dicho préstamo hipotecario la otra finca de referencia número 24.217 de Ejea de los Caballeros, recayendo la totalidad del mismo en esta finca, y se ha modificado el plazo de amortización y devolución del capital, que será de seis años a contar del día veintiocho de marzo de dos mil cinco, mediante una única cuota de amortización al vencimiento, esto es, el día veintiocho de marzo de dos mil once, según consta en la inscripción 20º de fecha ocho de julio de dos mil cinco.

Formalizada en escritura con fecha 28/03/03, autorizada en ZARAGOZA, JUAN CARLOS GALLARDO ARAGÓN, nº de protocolo 444. Inscripción 17ª, del tomo 1.759, libro 346, folio 117 con fecha 14/05/2003.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA durante el plazo de cinco años, contados a partir del día ocho de marzo de dos mil cinco, al pago de las liquidaciones que en su caso puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con respecto al cual se ha alegado exención, según nota al margen de la inscripción 19<sup>a</sup>.

Inscripción: 19ª Tomo: 1.797 Libro: 361 Folio: 177 Fecha: 08/03/2005

Gravada con una hipoteca a favor de "CAJA DE AHORROS DE LA INMACULADA DE ARAGON" en garantía de la devolución de un préstamo de SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS =7.500.000 = por principal, intereses remuneratorios de un año, al tipo máximo de siete por ciento nominal anual =7%=, que ascienden a la cantidad de QUINIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS =525.000,00 Â =, intereses moratorios de un año al tipo máximo del diecinueve por ciento nominal anual =19%=, que ascienden a la cantidad de UN MILLÓN CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS =1.425.000 =, y el diez por ciento nominal anual =10%= que ascienden a la cantidad de SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS =750.000 Â = para costas y gastos, con vencimiento antes del día veintiocho de agosto de dos mil diez, mediante una única amortización al vencimiento. Constituída mediante escritura otorgada el veintiocho de febrero de dos mil siete ante el Notario de Zaragoza Don Juan Carlos Gallardo

Aragón, que causó la inscripción 21<sup>n</sup> practicada con fecha tres de mayo del mismo año. Dicha hipoteca fue AMPLIADA Y MODIFICADA mediante otra escritura otorgada el once de agosto de dos mil ocho ante el Notario de Zaragoza Don Juan Carlos Gallardo Aragón, según la inscripción 22<sup>n</sup> practicada con fecha veintinueve de agosto del mismo año.

Formalizada en escritura con fecha 28/02/07, autorizada en ZARAGOZA, JUAN CARLOS GALLARDO ARAGÓN, nº de protocolo 509. Inscripción 21<sup>n</sup>, del tomo 1.850, libro 383, folio 27 con fecha 03/05/2007.

#### - AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA durante el plazo de cinco años a partir del tres de mayo del año dos mil siete al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando liberada de dicha afección en cuanto a noventa y cinco mil doscientos euros, satisfechos por autoliquidación, según consta en la nota al margen de la inscripción 21ª.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 21 Tomo: 1.850 Libro: 383 Folio: 27 Fecha: 03/05/2007

# - AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.

AFECTA durante el plazo de cinco años a partir del veintinueve de agosto del año dos mil ocho al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando liberada de dicha afección en cuanto a nueve mil seiscientos euros, satisfechos por autoliquidación, según consta en la nota al margen de la inscripción 22ª.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 22 Tomo: 1.850 Libro: 383 Folio: 28 Fecha: 29/08/2008

Gravada con la anotación preventiva de embargo letra "A" a favor de "BANCO DE VALENCIA, S.A.", en reclamación de DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS =292.278,38 Â = de principal y de OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS =87.683,51 Â = fijados prudencialmente para intereses y costas de ejecución, junto con otras dieciocho fincas más pertenecientes a otros Registros, sin distribuirse la responsabilidad; en virtud de procedimiento número 1352/2008-C tramitado por el Juzgado de Primera Instancia número 14 de Zaragoza, según mandamiento expedido el tres de diciembre del año dos mil ocho por Don Ramón Iván Valverde Quintana, Secretario del referido Juzgado, habiéndose practicado dicha anotación con fecha diecisiete de diciembre de dos mil ocho.

#### - AFECCIÓN. NO SUJETA A TRANSMISIONES.

AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS a partir del diecisiete de diciembre del año dos mil ocho, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con respecto al cual se ha alegado no sujeto, según consta en la nota al margen de la anotación letra A.

Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: A Tomo: 1.934 Libro: 417 Folio: 118 Fecha: 17/12/2008

3

<u>*</u>
- AFECCIÓN. NO SUJETA A TRANSMISIONES.
AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS a partir de hoy, al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, con respecto al cual se ha alegado "no sujeción", y de la que se archiva carta de pago número 164/09. Ejea de los Caballeros, a 26 de enero de 2009.
Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot: 23 Tomo: 1.934 Libro: 417 Folio: 119 Fecha: 26/01/2009
- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES.
AFECTA durante el plazo de cinco años a partir del diecisiete de febrero del año dos mil nueve al pago de las liquidaciones que puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, quedando liberada de dicha afección en cuanto a ciento diecisiete mil setecientos sesenta euros con cincuenta y ocho céntimos, satisfechos por autoliquidación, según consta en la nota al margen de la inscripción 24ª.
Nota Número: 1 Al Margen de Insc/Anot; 24 Tomo: 1,945 Libro: 421 Folio: 50 Fecha: 17/02/2009
Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
Número 1317 del Diario 99 de fecha 24/03/2009, CANCELACION EMBARGO del juzgado JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 14.
Clase de Incidencia Despachado de fecha 25/03/2009
Clase de Incidencia Prorrogado de fecha 01/04/2009 con fecha de vencimiento 10/06/2009
Número 1367 del Diario 99 de fecha 27/03/2009, CANCELACION EMBARGO FAX del juzgado JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 14.
AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTISÉIS DE MAYO DEL AÑO DOS MIL NUEVE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

\*[PIE\_PAGINA]\*NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 10314 Pág: \*[/PIE\_PAGINA]\*

Adjunto le remitimos la la información solicitada en formato PDF.

El archivo adjunto podrá visualizarlo descargándose el Acrobat Reader en la siguiente dirección:

http://www.adobe.com/products/acrobat/readstep.html

ADVERTENCIAS -----

- 1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).
- 2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.B. 27/02/1998).
- 3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Nuestro servicio de atención está a su disposición en el teléfono 902.734.375

y en la dirección de correo electrónico abonados.propiedad@registradores.org.

Gracias por utilizar este servicio de los Registradores de la Propiedad.

Zegistradores de España