

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 1/2014 DEL P.G.O.U. EJEA DE LOS CABALLEROS

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS -Febrero 2014-

EQUIPO REDACTOR: CARMEN PEMÁN GAVÍN. ARQUITECTO.

IGNACIO PEMÁN GAVÍN/JOSÉ LUIS DE MIGUEL AUBÁN. ABOGADOS.

ÍNDICE

I. MEMORIA

- I.1. ANTECEDENTES.
- I.2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR
- I.3. MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO.
- I.4. ÁMBITO, EFECTOS Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA.
 - I.4.1 Ámbito afectado por la Modificación Aislada.
 - I.4.2. Régimen de propiedad (2009-2013)
- I.4.3. Objeto, justificación y conveniencia de la Modificación Aislada.
- I.5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- II. DETERMINACIONES MODIFICADAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.
- II.1. INTRODUCCIÓN: CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.
- II.2. MODIFICACIÓN DEL SECTOR 7 "VALDEFERRÍN SUR".
- II.3. ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.
- II.4. MODIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.
- III. ANEXO: FICHA SECTOR 7 ADAPTADA A NOTEPA
- IV. ANEXO: PLANOS

I. MEMORIA

I.1. ANTECEDENTES.

El Municipio de Ejea de los Caballeros dispone como instrumento de planeamiento urbanístico de un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente con prescripciones en sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza (C.P.O.T.), celebrada el día 19 de julio de 2000.

Posteriormente, con fecha 1 de marzo de 2001, la Comisión provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, resolvió dar por subsanadas las prescripciones y ordenar la publicación de las normas y ordenanzas urbanísticas del Texto Refundido de la revisión del P.G.O.U. de Ejea de los Caballeros, lo que aconteció, finalmente, en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 115, de fecha 23 de mayo de 2001.

Dicho plan General, por lo que respecta a los efectos del presente documento, delimitó un sector de suelo urbanizable, denominado S7 "Valdeferrín Sur", de uso industrial, que se encuentra ubicado al oeste de núcleo urbano de Ejea de los Caballeros, lindando al Norte con los sectores de uso industrial S5 "Coop. Virgen de la Oliva" y S6 "Valdeferrín Este", al Oeste con suelo urbano consolidado del originario polígono industrial "Valdeferrín" S8 y al Sur y Este con suelos no urbanizables genéricos.

Recientemente, la alta ocupación del área industrial, la necesidad manifestada por determinadas empresas ubicadas al sur del colindante S8 "Valdeferrín" por ampliar sus instalaciones y la posibilidad de mejorar el trazado del gran vial de 25 metros de anchura que completará la trama viaria de esta gran área industrial por el Este, han llevado al Ayuntamiento a promover la presente modificación aislada con el fin de favorecer las demandas y objetivos expuestos.

En efecto, la importante ocupación del polígono Valdeferrín originario (Sector 8) ha impulsado el desarrollo urbanístico de

sectores colindantes, de esta manera el sector los S6 "Valdeferrín Este" cuenta con Plan parcial definitivamente en el año 2006 y con proyecto de reparcelación presentado. Asimismo, por lo que respecta al desarrollo urbanístico del sector S5 "Coop. Virgen de la Oliva" en estos redacción momentos se encuentra en el plan parcial correspondiente.

A ambas circunstancias, la alta tasa de ocupación del polígono y el desarrollo de los sectores S5 y S6, se le ha unido recientemente la necesidad de las empresas ubicadas al sur del polígono por ampliar sus instalaciones, lo que hace inminente el próximo desarrollo del Sector S7 "Valdeferrín Sur" para satisfacer sus expectativas.

Este impulso próximo de los tres sectores de uso industrial y las necesidades manifestadas por algunas empresas han hecho necesario reconsiderar la delimitación del S7 así como la conexión de éste con los sectores S8 y S6 a través del vial previsto en el Plan General de 25 metros de anchura.

Si bien es cierto que existe suelo industrial vacante en el término municipal, que en principio aconsejaría no reclasificar más suelo para este destino, finalmente, este Ayuntamiento ha llegado a la conclusión de que resulta más racional con el modelo de ordenación propuesto en el Plan General para esta gran área industrial, modificar el límite sur del sector S7 para que, mediante una pequeña ampliación, pueda resolverse de una manera más adecuada la trama viaria existente, trasladando la conexión del gran vial de 25 metros de anchura que, con la modificación propuesta, enlazará con el vial situado más al oeste, consolidando un anillo perimetral de toda el área más eficaz. A su vez, esta previsión mejora de forma evidente la proyección del vial, dado que permite reducir el radio de giro previsto actualmente, con la evidente mejora que ello implica para la circulación.

En consecuencia, la presente consulta ambiental viene referida a una modificación aislada del Plan General de

Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros, promovida por el propio Ayuntamiento, para favorecer la reclasificación de unos terrenos clasificados como suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable delimitado, en una zona destinada a usos industriales -S7 "Valdeferrín Sur"-, tal y como se explica con mayor detalle en el apartado "Memoria resumen de la actuación".

I.2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

Es promotor de la presente Modificación Aislada el Excmo. Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, único legitimado, en todo caso, por la legislación vigente (art. 76.4 LUAr) para la formulación tanto del Plan General de Ordenación Urbana, como para impulsar sus correspondientes modificaciones.

La presente Modificación Aislada del PGOU se elabora por la Arquitecto Dª Carmen Pemán Gavín, y los Abogados D. Ignacio Pemán Gavín y D. José Luis de Miguel Aubán.

I.3. MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO.

Tanto en el artículo 76.3, capítulo Quinto del Título Segundo de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, como en el artículo 152.2, capítulo Cuarto del Título Séptimo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, establecen que la alteración de los Planes podrá llevarse a cabo mediante la Revisión de los mismos o mediante la Modificación de alguno de sus elementos.

Por otro lado, el artículo 77.2 Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón determina que tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural, debiendo considerar, por tanto, al resto de

alteraciones como modificaciones aisladas o puntuales del planeamiento.

Del mismo modo, el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros, en sus normas urbanísticas de carácter general - artículos 5 y 6- establece los criterios para acometer la revisión o modificación, en su caso, del Plan:

Art. 5.- CIRCUNSTANCIAS DE REVISIÓN

- 1. Son motivo de revisión o sustitución del planeamiento, los previstos en la legislación urbanística, de ordenación del territorio, y de carácter sectorial.
- 2. En todo caso, se entenderá que concurren las circunstancias que exigen la revisión del Plan General en los siguientes casos:
- 1. Que la población censada en el término municipal de Ejea de los Caballeros supere los 25.000 habitantes.
- 2. Que se desarrollen y aprueben con carácter definitivo los tres Sectores de Suelo Urbanizable delimitado de uso residencial.
- 3. Que se encuentren urbanizada el 80% de la superficie de las Unidades de Ejecución.
- 4. Que se haya construido la Variante y su conexión prevista en el Plan General con el Polígono de Valdeferrín.
 - 5. Que se alcance un agotamiento del Suelo Industrial.

Art. 6 MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO.

- 1.- Las alteraciones de las determinaciones del Plan General que no constituyan motivo de revisión se considerarán Modificaciones del Planeamiento.
- 2.- Las Modificaciones del planeamiento se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.
- 3.- El documento urbanístico deberá recoger las siguientes determinaciones:
- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y de sus efectos sobre el territorio y descripción de las determinaciones vigentes objeto de la Modificación.
- b) Definición de las determinaciones urbanísticas propuestas con un grado de precisión similar a la disposición o disposiciones modificadas.

El procedimiento establecido para las modificaciones aisladas se determina en el Art. 78.2 de la citada Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que remite a lo estipulado en su Art. 57 con la variante de afectando a suelo no urbanizable, puede solicitarse un informe previo al INAGA de incidencia ambiental y que la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente.

El contenido de los documentos de las Modificaciones se especifica igualmente en el artículo 78.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón así como en el artículo 154.1 del Decreto 52/2002, en virtud de los cuales el presente documento se redacta a fin de establecer una modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Quinto que deberá sujetarse en su contenido a lo señalado en los mencionados artículos, definiéndose con un grado de precisión similar al instrumento modificado, incluyendo los fines y objetivos de su redacción, la justificación de su conveniencia y el estudio de sus efectos.

Asimismo, toda modificación del planeamiento urbanístico debe fundarse en la concurrencia de un interés público que permita entender justificada la necesidad de su modificación e integrarse plenamente en el modelo de crecimiento aprobado.

En efecto, el Tribunal Supremo viene considerando que en la modificación del planeamiento, la potestad administrativa, si bien concurre una amplia dosis de discrecionalidad municipal, debe estar plenamente justificada en los intereses públicos concurrentes, e integrada en el modelo de crecimiento.

Así, la Sentencia de 6 de febrero de 1990 Ar. 943, recogiendo un uniforme criterio jurisprudencial, señala que "una concepción totalmente estática del urbanismo, en vez de dinámica y respetuosa con las futuras necesidades y conveniencias, podría llevar a la negación del mismo, perpetuando ordenaciones obsoletas, erróneas o incluso perjudiciales para el interés público".

En consecuencia, debe ser el interés público el negativamente afectado en caso de que no se proceda a su modificación, no bastando por ello los posibles perjuicios que una zonificación un otra pudieran concurrir en los intereses de los particulares, debiendo centrarse la cuestión en que la actividad en que se concreta esa potestad debe quedar suficientemente justificada y apoyada en datos objetivos, para lo cual, en los apartados siguientes se exponen los argumentos

que justifican la conveniencia de la modificación aislada propuesta.

En conclusión, la modificación propuesta no comporta una alteración relevante de la ordenación estructural del Plan General, limitándose a realizar una reclasificación del suelo no urbanizable a suelo urbanizable delimitado, ni puede decirse que concurra ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 5 normas urbanísticas de carácter general para justificar su revisión, pudiendo considerarlo una alteración puntual de orden menor, por lo que en aplicación de la normativa a que se ha hecho referencia anteriormente, podemos concluir que las previsiones propuestas mediante el presente documento constituyen una Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de los Caballeros, debiendo tramitarse documento conforme al procedimiento previsto al efecto por los cauces establecidos en los artículos 78 y siguientes, en relación con el artículo 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

I.4. ÁMBITO, EFECTOS Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA.

I.4.1 Ámbito afectado por la Modificación aislada.

La presente Modificación Aislada de Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los caballeros afecta a una superficie de terreno de 34.380,67 m² que actualmente el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable genérico y que, a través de la presente modificación, quedarán incluidos dentro de la clasificación del suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

Dicha superficie será integrada en el Sector 7 "Valdeferrín Sur" definido en el vigente Plan General. Asimismo, una franja de 3.945,63 m², actualmente con la clasificación de suelo urbanizable delimitado, se excluirán del Sector 7, pasando a clasificarse como no urbanizable genérico. De acuerdo con ambos cambios, según la medición realizada al efecto y reflejada en la documentación gráfica que se adjunta al presente documento, la

superficie total de dicho Sector se ampliará en $30.435,04~\text{m}^2$, reflejando una superficie total de $184.038,04~\text{m}^2$.

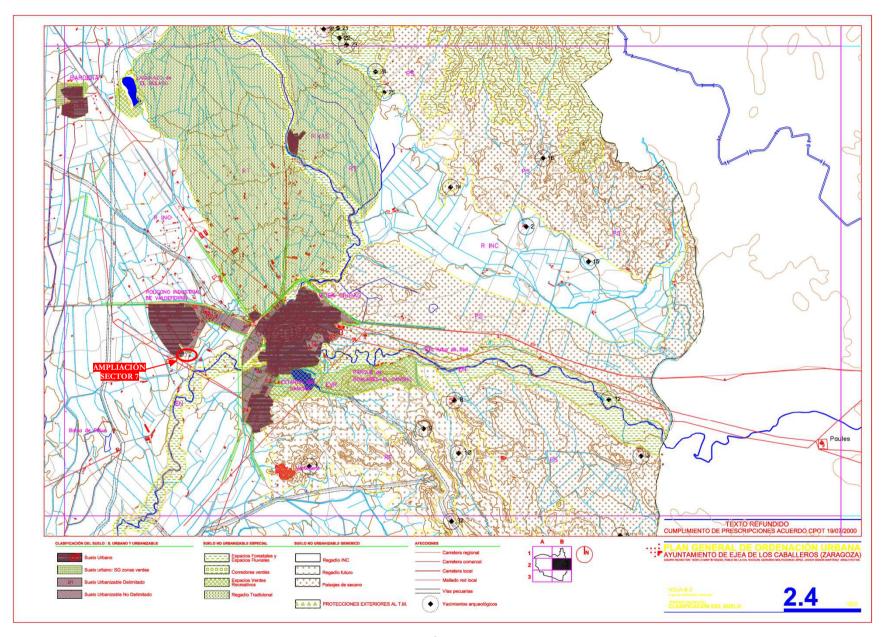
La totalidad de los terrenos se encuentran clasificados en la actualidad como suelo no urbanizable genérico, y responden a la siguiente localización:



Localización del suelo no urbanizable genérico afectado por la Modificación

I.4.2. Efectos de la Modificación sobre el territorio.

Se trata de unos suelos con unas características morfológicas y naturales muy similares, que se encuadran dentro de la calificación de las zonas de regadío del Instituto Nacional de Colonización (INC) que establece el Plan General el artículo 92 normas urbanísticas especificas de cada clase de suelo, tal como puede inferirse del plano de clasificación de suelo 2.4 y de las fotografías de los terrenos que se adjuntan a continuación:



Los terrenos objeto de reclasificación están situados al oeste del término municipal, siguiendo la carretera A-125 dirección Tudela en colindancia con el área industrial de Valdeferrín, y, en consecuencia, en una zona altamente transformada por el desarrollo urbanístico de las previsiones del Plan General.

En concreto, tal y como puede observarse en las fotografías adjuntas, la superficie de suelo no urbanizable objeto de modificación mantiene su uso agrícola, tratándose de una zona predominantemente llana, con suaves elevaciones, que se encuentra en su mayor parte dedicada al uso agrícola de cultivo de secano.





Los bancales se encuentran divididos por varios caminos rurales y al este, en colindancia con la vía de comunicación que conecta la A-125 con el camino del Trillar, se ubica una parcela vallada de aproximadamente $3.000~\text{m}^2$ que alberga una estación de Endesa Gas.



En concreto, los 34.380,67 m^2 afectados por la Modificación, aproximadamente 6.000 m^2 , se encuentran ya transformados. El resto del ámbito delimita terrenos con antigua vocación agrícola, fundamentalmente cultivos de cereal alternados con barbecho que requieren poca atención y permiten la agricultura a tiempo parcial.

En consecuencia, se observa que la diversificación de usos del suelo, unida a las previsiones de desarrollo a medio plazo de los ámbitos de suelo urbanizable previstos en el área y la proximidad de los terrenos a las principales vías de comunicación, revela la idoneidad de los terrenos propuestos para asumir la expansión del polígono Valdeferrín.

Por lo que respecta al paisaje vegetal, debido a que en su mayoría son tierras de labor o afectadas por caminos o construcciones, puede afirmarse que presenta un escaso valor natural, quedando relegada la vegetación original, a las lindes de los campos y márgenes de caminos, donde predomina la vegetación arbustiva muy baja del tipo coscojas, lentiscos, romeros, tomillos...

En consecuencia, el impacto paisajístico derivado de la presente Modificación, ante la falta de concurrencia de valores ambientales que merezcan una especial protección, al estar alejados de las zonas ZEPA y LIC existentes en el término municipal, y dada la escasa magnitud de la propuesta, debe considerarse escaso y, en todo caso, proporcional a los beneficios al interés general que genera.

Desde el punto de vista socioeconómico, tampoco se detectan efectos negativos puesto que se trata de terrenos de titularidad municipal y, por tanto, ninguna explotación o actividad agropecuaria se verá condicionada por la pérdida de esta pequeña superficie en favor de los usos industriales.

En relación con la valoración de los efectos sobre el territorio derivados de la implantación de nuevas infraestructuras, tampoco existen afecciones destacables tratarse de la conexión con infraestructuras existentes o ya previstas en el Plan General vigente, siendo modificación, por sí misma y durante su desarrollo, no conlleva ningún problema añadido respecto de las previsiones originales del PGOU en lo que se refiere al resto de infraestructuras (energéticas, telecomunicaciones, etc.),

Finalmente, desde el punto de vista urbanístico, podemos concluir que la presente Modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros no afecta a la estructura general y orgánica del territorio y tampoco al conjunto de la ordenación, pues no modifica el sistema de núcleos de población, los sistemas generales de comunicación, los equipamientos comunitarios, los espacios libres públicos ni ninguno otro de los elementos determinante del desarrollo urbano, por lo que cabe considerar que el modelo de evolución urbana queda perfectamente respaldado por el escaso impacto sobre el territorio.

I.4.3. Régimen de propiedad (2009-2013)

El artículo 79.7 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, establece que cuando las modificaciones tengan por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad, o modifiquen los usos del suelo, como es el caso, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

En cumplimiento de dicho precepto, a continuación se relaciona el listado de propietarios de la totalidad de los terrenos incluidos dentro del ámbito afectado por la modificación:

Ampliación Sector 7 "Valdeferrín Sur"

Parcela 75

Referencia catastral: 50095A107000750000KH

Propietario: Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros

<u>Dirección</u>: Avd. Cosculluela nº 1.

C.P. 50600 -Ejea de los Caballeros-

Superficie afectada por la modificación: 12.759,19 m²

Parcela 246

Referencia catastral: 50095A107002460000KT

Propietario: Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros

Dirección: Avd. Cosculluela nº 1.

C.P. 50600 -Ejea de los Caballeros-

Superficie afectada por la modificación: 10.078,71 m²

Parcela 89

Referencia catastral: 50095A107000890000KM

Propietario: Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros

Dirección: Avd. Cosculluela nº 1.

C.P. 50600 -Ejea de los Caballeros-

Superficie afectada por la modificación: 2.066,35 m²

Parcela 70

Referencia catastral: 50095A107090070000KY

Propietario: Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros

Dirección: Avd. Cosculluela nº 1.

C.P. 50600 -Ejea de los Caballeros-

Superficie afectada por la modificación: 7.998,21 m²

Parcela Valdeferrín

Referencia catastral: 0857901XM5605N0001IJ

Propietario: Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros

Dirección: Avd. Cosculluela nº 1.

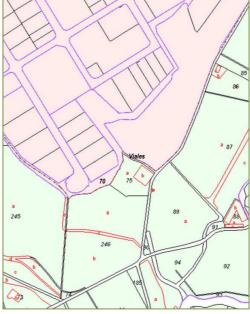
C.P. 50600 -Ejea de los Caballeros-

Superficie afectada por la modificación: 1.478,21 m²

En resumen, la identificación de la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito de la modificación, así como la cuantificación de la superficie que cada una de ellas aportará al sector es la que se refleja en la tabla adjunta:

PARCELAS		PROPIETARIO	SUPERFICIE APORTADA	% SOBRE SUPERFICIE
Identificación	Referencia catastral	PROPIEIARIO	AL SECTOR	APORTADA AL SECTOR
Parcela 75	50095A107000750000KH	Excmo. Ayuntamiento de ejea de los Caballeros	12.759,19	6,93%
Parcela 246	50095A107002460000KT	Excmo. Ayuntamiento de ejea de los Caballeros	10.078,71	5,48%
Parcela 89	50095A107000890000KM	Excmo. Ayuntamiento de ejea de los Caballeros	2.066,35	1,12%
Parcela 70	50095A107090070000KY	Excmo. Ayuntamiento de ejea de los Caballeros	7.998,21	4,35%
Parcela viales	0857901XM5605N0001IJ	Excmo. Ayuntamiento de ejea de los Caballeros	1.478,21	0,80%
	т	34.380.67	18.68%	





Identificación de las propiedades afectadas sobre parcelario catastral

Por lo que respecta a los últimos cinco años, periodo 2009-2013, no consta que haya habido ningún cambio de titularidad, así como tampoco constitución de cargas, gravámenes o arrendamientos sobre las fincas, por lo que la modificación aislada planteada únicamente afectará a terrenos de titularidad municipal.

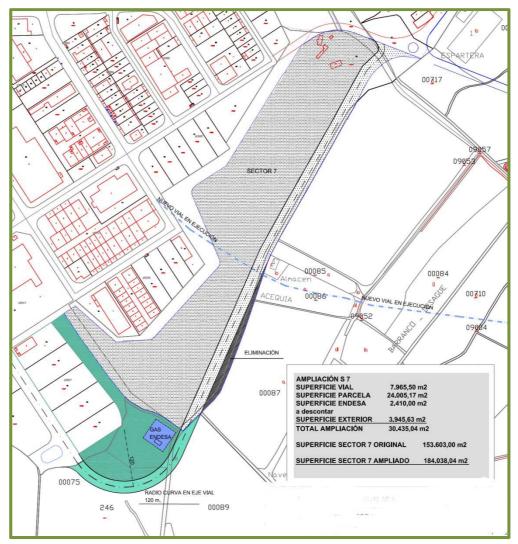
Finalmente, por lo que respecta a posibles afecciones a derechos de terceros, conviene destacar que en la parcela catastral 50095A107000750000KH se encuentra una instalación de Endesa Gas, que quedará incluida dentro del Sector, pero que no se verá afectada por la ordenación, siendo plenamente compatible con el planeamiento urbanístico propuesto, por lo que puede concluirse que la totalidad de la superficie afectada por la modificación es de titularidad municipal sin que se vean afectados por la misma derechos de terceros.

I.4.4. Objeto, justificación y conveniencia de la Modificación Aislada.

a) Objeto.

Tal y como se ha expuesto en el apartado I.1 de antecedentes, este documento tiene por objeto una Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros que posibilite el cumplimiento de los objetivos expuestos, mediante la reclasificación de una superficie aproximada de 34.380,67 m² de suelo no urbanizable genérico que se encuadran dentro de la calificación de las zonas de regadío del Instituto Nacional de Colonización (INC) que pasará a quedar clasificada como suelo urbanizable delimitado de uso global industrial, en ampliación del actual Sector 7 "Valdeferrín Sur" pendiente de desarrollo y ejecución.

Este cambio de clasificación, a su vez, viene acompañado de la exclusión de una franja de terreno de $3.945,63~\text{m}^2$ que se excluyen del sector 7 para ser clasificados como suelo no urbanizable genérico, por lo que la ampliación del Sector Valdeferrín Sur se cifra finalmente en $30.435,04~\text{m}^2$.



Asimismo, la citada reclasificación habilita la consecución de otros fines que mejoran la ordenación del Área, al permitir completar de una manera más racional el cierre del polígono por el Sur, así como mejorar la trama viaria al conectar el vial Este de 25 metros de anchura con el vial Oeste del polígono Valdeferrín, conectando de esta manera los dos ejes principales y creando un anillo perimetral que mejora sensiblemente el conjunto y favorece la movilidad de los vehículos por esta gran área industrial.

De esta manera, la presente modificación aislada se plantea, fundamentalmente, con un triple objetivo:

1º Optimizar el cierre Sur del Área industrial Valdeferrín con un remate más racional. 2º Mejorar la trama viaria trasladando la conexión del vial Este hasta su unión con el viario principal del Polígono Valdeferrín.

3º Finalmente, habilitar la ampliación de las industrias existentes en el límite Sur del polígono Valdeferrín.

b) Justificación y conveniencia.

El municipio de Ejea de los Caballeros, tanto por su situación estratégica, como por su política de apoyo a la implantación empresarial, se ha convertido en uno de los mayores centros receptores de actividades de la provincia de Zaragoza.

No en vano, a pesar de contar en la actualidad con parcelas urbanizadas de uso industrial, la demanda creciente por parte de nuevas empresas hace que se encuentren impulsados, en mayor o menor medida, el desarrollo de todos los sectores industriales de suelos urbanizables delimitados en el Plan General.

En efecto, la importante ocupación del polígono Valdeferrín originario (Sector 8) ha impulsado el desarrollo urbanístico de los sectores colindantes. Así, el sector S6 "Valdeferrín Este" cuenta con Plan parcial aprobado definitivamente en el año 2006 y con proyecto de reparcelación presentado. Asimismo, por lo que respecta al desarrollo urbanístico del sector S5 "Coop. Virgen de la Oliva" en estos momentos se encuentra en redacción el plan parcial correspondiente.

Asimismo, en el año 2006 se promovió la modificación 1/2006 para la delimitación de un nuevo sector -S9- de una superficie de 832.539 m², para industria extensiva, que se encuentra en fase de gestión en la actualidad, habiendo sido ya aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación.

En resumen, de los cinco sectores de uso global industrial que recoge el Plan General, uno se encuentra ya ejecutado y los otros, con excepción del Sector 7 afectado por la presente

modificación, han iniciado el camino de su desarrollo urbanístico:

SECTOR	SUPERFICIE	FASE
Sector 5: Coop. Virgen de la Oliva	12,10 Ha.	P. Parcial. Aprobación inicial
Sector 6. Valdeferrín Este	5,94 Ha.	P. Reparcelación. Pendiente aprobación inicial
Sector 7. Valdeferrín Sur	15,36 Ha.	Modificación-ampliación
Sector 8. Valdeferrín Oeste	127,39 Ha.	Urbanización ejecutada
Sector 9. Crta. de Castejón	83,25 Ha.	P. Reparcelación. Aprobación inicial

Esta situación de impulso urbanístico de todos los sectores deja patente la importancia de los usos productivos para el municipio, y la gran atracción que Ejea de los Caballeros supone para la implantación de actividades, de ahí la significativa y creciente reserva de suelos para las actividades industriales.

No obstante, si bien en atención al artículo 95. 5 LUAr, determina que en las modificaciones que supongan incremento de superficie de suelo urbanizable para analizarse la situación de industrial, debe los suelos existentes pendientes de desarrollo, justificando la necesidad de una nueva incorporación de suelo, se han repasado brevemente la situación de los sectores industriales, es evidente que la presente modificación no se justifica en la necesidad de aumentar la superficie industrial por agotamiento de suelo vacante para estos usos.

En efecto, la presente modificación, como ya se ha avanzado en apartados precedentes, responde a la necesidad de favorecer el crecimiento de varias empresas ubicadas en el Polígono Valdeferrín y que únicamente pueden ampliar sus instalaciones en los suelos propuestos en este documento.

Al mismo tiempo, el estudio de la modificación ha derivado en la mejora de la propuesta de delimitación actual, puesto que la incorporación de estos nuevos suelos al Sector 7, mejora sensiblemente el conjunto del área industrial de Valdeferrín,

dado que no solo permite cerrar de una manera más racional la ordenación por el sur sino que, además, coadyuva a la mejora de la trama viaria, al poder completar un vial de circunvalación que conecte de una manera más efectiva los sectores 5, 6, 7 y 8.

Por tanto, la presente modificación encuentra su justificación en la mejora de la ordenación del Sector 7 "Valdeferrín Sur" que, con una ampliación de escasa entidad permite resolver de una manera más adecuada la trama viaria existente, trasladando la conexión del gran vial de 25 metros de anchura que, con la modificación propuesta, enlazará con el vial situado más al oeste, consolidando un anillo perimetral de toda el área más eficaz. A su vez, esta previsión mejora de forma evidente la proyección del vial, dado que permite reducir el radio de giro previsto actualmente, con la evidente mejora que ello implica para la circulación.

En definitiva, su escasa magnitud, que apenas supone un 3% del total de suelos industriales del municipio, la proximidad por colindancia con el polígono Valdeferrín y el Sector 7 de suelo urbanizable delimitado, y la proximidad con vías de comunicación, unidas a una demanda real de las empresas ya instaladas por ampliar sus instalaciones que, por unidad de negocio, no pueden crecer sino por esta orientación, dotan de racionalidad urbanística a la propuesta de ampliación.

I.5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 15.4 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, dispone que la documentación de los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia o adecuación del suelo destinado a usos productivos.

primer lugar hay que señalar que la presente modificación supone la urbanización de 30.435,57 m² más de los previstos en el actual Sector 7, lo cual requerirá implantación de las infraestructuras necesarias para que los terrenos adquieran la capacidad para albergar el aprovechamiento urbanístico previsto, y que se llevará a cabo mediante la ejecución del correspondiente proyecto de urbanización que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 160 del Decreto 52/2002, incluirá las obras de pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres, instalación de red de distribución de agua potable, red de alcantarillado, red de distribución de energía eléctrica, red de alumbrado público, redes de telecomunicaciones, jardinería y otras análogas, así como la conexión con las redes generales de servicios y la ampliación y reforzamiento de las existentes, cuando sea necesario.

Asimismo, de conformidad con la legislación urbanística vigente, la implantación de esas infraestructuras correrá a cargo del promotor de la actuación urbanizadora, que, en el presente caso, es el Ayuntamiento de Ejea de los caballeros.

No obstante, la escasa magnitud de la ampliación, con respecto al Sector 7 existente, hace que el aumento del coste de urbanización del nuevo sector sea irrelevante, dado que apenas implica una ligera prolongación del vial Este.

En cualquier caso, es claro que el beneficio por la venta de las parcelas urbanizadas, en este caso, será superior al aumento del coste derivado de la presente modificación, por lo que podemos concluir que el sobre coste de urbanización que implica resulta de todo punto de vista sostenible para las arcas municipales.

Asimismo, el mantenimiento de dichas infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes se financiarán con cargo a los recursos municipales. Así, los servicios de agua, alcantarillado y basuras se financiarán con la recaudación de

las tasas correspondientes, sufragadas por los beneficiarios de los servicios, cuyo importe se fija tomando como referencia el coste real del servicio.

El mantenimiento de los viales y de los servicios de limpieza viaria y alumbrado público, por los que no se cobra un tributo específico, se sufragará con cargo a los recursos generales del Ayuntamiento entre los que se encuentran los que gravan la propiedad inmobiliaria, cuya recaudación se incrementará como consecuencia del aumento en el número y valor de las fincas urbanas que originará el desarrollo de la actuación.

<u>II. DETERMINACIONES MODIFICADAS</u> DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

II.1. INTRODUCCIÓN: CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

Tal como ya se ha expresado en apartados anteriores, el objetivo de la presente modificación es la ampliación del Sector 7 "Valdeferrín Sur" en una superficie de $30.435,04~\text{m}^2$, que supone alcanzar la superficie total de $184.038,04~\text{m}^2$.

Para ello se realizan dos operaciones de cambio de clasificación de suelo:

- a) Por un lado, una superficie de 34.380,67 m² que actualmente el Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo no urbanizable genérico quedarán incluidos dentro del Sector 7 bajo la clasificación del suelo urbanizable delimitado de uso industrial.
- b) Por otro lado, una franja de 3.945,63 m², actualmente con la clasificación de suelo urbanizable delimitado, se excluirán del Sector 7, pasando a clasificarse como no urbanizable genérico.

Todo ello afecta a varios documentos del Plan General, por una parte, a la Memoria Justificativa, en la medida en que recoge los cuadros de clasificación de suelo del término municipal, que quedan ligeramente afectados como consecuencia de la ampliación del suelo urbanizable en detrimento del suelo no urbanizable genérico.

Asimismo, se afecta al anexo 5 de las normas urbanísticas, puesto que implica la modificación de la ficha correspondiente al Sector 7 "Valdeferrín Sur". No existiendo ninguna otra afección a la documentación escrita, ya que la presente Modificación no conlleva alteración alguna de las ordenanzas urbanísticas y, por tanto, por lo que se refiere a las condiciones urbanísticas correspondientes a los terrenos objeto

de la presente Modificación, su clasificación como suelo urbanizable delimitado industrial, hace que les resulten plenamente aplicables la totalidad de las ordenanzas contenidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros, relativas a dicha clasificación, calificación y zonificación.

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado de Ejea se mantiene invariable. Lo mismo sucede con los coeficientes de uso, que no se alteran en la presente modificación. A los efectos de homogeneización de sectores, se le mantiene el coeficiente de sector 1,0500, actualmente previsto para el sector 7 "Valdeferrín Sur".

Finalmente, serán objeto de modificación de la documentación gráfica varios planos de clasificación del suelo y de ordenación, en concreto los nº 1, 2.4, 4, y 6.6. Además, resulta necesario añadir un nuevo plano de ordenación, 6.29, que recoja el detalle de ordenación para la hoja B.5, tal como se expondrá en el apartado correspondiente.

II.2. MODIFICACIÓN DEL SECTOR 7 "VALDEFERRÍN SUR".

Como ya se ha expresado en apartados anteriores, los principales objetivos de la presente modificación son dotar de viabilidad a la ampliación de las instalaciones de varias empresas al sur del área industrial Valdeferrín, al mismo tiempo que se consigue mejorar la ordenación del ámbito que conecta los Sectores 5, 6, 7 y 8

Para ello, se modifica la delimitación actual del Sector 7 "Valdeferrín Sur", ampliando su superficie en $30.435,04~\text{m}^2$, lo que permite no solo la ampliación de las factorías citada, sino la mejora del espacio urbano, y la modificación de la conexión del vial Este con el sector 8 de un modo más lógico y funcional, como anillo conector de todos los sectores existentes entre sí y con la carretera a Tudela y la carretera a Tauste.

Asimismo, el interés de las empresas por ampliar sus instalaciones hará que con la aprobación de la presente modificación se impulse el desarrollo del Sector, resolviendo así, a corto plazo, la ejecución del vial Este de 25 metros de anchura de gran interés para toda el área Valdeferrín, así como con el vial de acceso sur en fase de ejecución que conectará con la variante A-125 y A-127.



De acuerdo con ello, se procede a la modificación de la ficha correspondiente al Sector 7 "Valdeferrín Sur" que se recoge en el Anexo 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los caballeros.

Sector 7

Valdeferrín Sur

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del Sector: 153.603m2

Uso global: Industrial. Zonificación: Industrial (I).

APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y MODULOS DE RESERVA

Techo máximo edificable:

I 0,60m2 techo / m2 sector (92.162m2 techo I)

Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:

I 0,60m2 parcela / m2 sector (92.162m2 parcela I)

Cesión de Zonas Verdes:

0,10m2 / m2 sector (15.360m2)

Cesión de Equipamientos:

0.04m2 / m2 sector (6.144m2)

Plazas de aparcamiento totales:

1 plaza cada 100 m2 de techo industrial (922 plazas)

Mínimo nº de plazas en la vía pública:

1 plaza de cada 4 plazas de aparcamiento (230 plazas)

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Cesiones y aprovechamiento patrimonializable)

AM = 0.45479 m2 techo / m2 sector homogeneizado a uso semi-intensivo y sector 5

90% AM = 0,40931

Coef. Sector:1,0500

Aprovechamiento Subjetivo incorporable al Patrimonio = 90% AM /

Coef.Sector

0,38982 m2 techo uso semi-intensivo/m2 sector

	Distribució:	n del tech	o Veri:	ficación a	aprovecham	lento
		Edificable			subjetiv)
Uso y tipología	Total	Cesión	ASIP	Cf. uso	AS UTC	
Industrial 153.603 m ²	92.162	12.325	79.837	0,75	59.878	
Total					59.878	
0,38982						

AS UTC Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos AS IP Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio

OTRAS CONDICIONES

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

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

Son vinculantes los siguientes aspectos:

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

Sector 7

Valdeferrín Sur

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Superficie aproximada del Sector: 184.038,04m2

Uso global: Industrial. Zonificación: Industrial (I).

APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y MODULOS DE RESERVA

Techo máximo edificable:

I 0,60m2 techo / m2 sector (110.422,82m2 techo I)

Sup. máxima de Parcela neta en el Sector:

I 0,60m2 parcela / m2 sector (110.422,82m2 parcela I)

Cesión de equipamientos o espacios libres:

0,08m2 / m2 sector (14.723,04m2)

Plazas de aparcamiento totales:

1 plaza cada unidad de reserva industrial (1.104 plazas)

Mínimo nº de plazas en la vía pública:

1 plaza de cada 2 plazas de aparcamiento (552 plazas)

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (Cesiones y aprovechamiento patrimonializable)

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

90% AM = 0,40931

Coef. Sector:1,0500

Aprovechamiento Subjetivo incorporable al Patrimonio = 90% AM /

Coef.Sector

0,38982 m2 techo uso semi-intensivo/m2 sector

	Distribuci	ón del techo	Verific	cación ar	provechamiento
		Edificable			subjetivo
Uso y tipología	Total	Cesión	ASIP	Cf. uso	AS UTC
Industrial 184.038,04 m ² Total	110.422,82	14.767,19	95.655,61	,	71.741,71 71.741,71
0.38982					

AS UTC Aprovechamiento Subjetivo en Uso y Tipología característicos AS IP Aprovechamiento Subjetivo incorporable al patrimonio

OTRAS CONDICIONES

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

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

Son vinculantes los siguientes aspectos:

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

De acuerdo con todo lo expuesto, podemos observar el incremento de aprovechamiento urbanístico que supone la modificación planteada en la siguiente comparativa.

SECTOR 7 ACTUAL					
SUPERFICIE TOTAL	153.603,00				
A. MEDIO	0,45479				
A. OBJETIVO	69.857,11				
10%	6.985,71				
A. SUBJ	62.871,40				
COEF PONDERACIÓN SECTOR	1,05				
A. SUBJ UTC	59.877,52				
COEF PONDERACIÓN USO	0,75				
	79.836,70				
CESIÓN	12.325,10				
EDIFICABILIDAD	92.161,80				

SECTOR 7 MODIFICADO					
SUPERFICIE TOTAL	184.038,04				
A. MEDIO	0,45479				
A. OBJETIVO	83.698,66				
10%	8.369,87				
A. SUBJ	75.328,79				
COEF PONDERACIÓN SECTOR	1,05				
A. SUBJ UTC	71.741,71				
COEF PONDERACIÓN USO	0,75				
	95.655,61				
CESIÓN	14.767,21				
EDIFICABILIDAD	110.422,82				

Asimismo, del análisis de ambas fichas se observa cómo la ampliación del Sector ha afectado al cálculo de las reservas para dotaciones locales, debido a los recientes cambios en la legislación urbanística de aplicación, por lo que a continuación se explica de forma pormenorizada dicho cálculo, si bien conviene resaltar que en todo caso dichos módulos de reservas deberán ser considerados como mínimos vinculantes, por lo que pueden ser susceptibles de ampliación por el planeamiento de desarrollo.

En efecto, el Sector 7 "Valdeferrín Sur" tal como se colige de su ficha de ordenación establecía las siguientes reservas para dotaciones locales:

	SECTOR 7 ACTUAL						
USO	ESPACIOS LIBRES		EQUIPAM	IIENTOS	PLAZAS DE A	PARCAMIENTO	
	10% de la supeficie del Sector		4% de la supeficie del Sector		1 plaza por cada 100 M2 De techo industrial. El 25% en espacio de uso público		
INDUSTRIAL Y TERCIARIO	superficie del Sector	153.603,00	superficie del Sector	153.603,00	plazas de aparcamiento	922	
	10% de la supeficie del Sector	15.360,30	4% de la supeficie del Sector	6.144,12	plazas en espacios públicos	231	

No obstante, el artículo 54 LUAr vigente, establece que las reservas exigibles se calcularán en función de la superficie asignada a uso industrial, computándose una unidad de reserva por cada cien metros cuadrados de superficie construible.

Asimismo, determina una reserva de un ocho por ciento de la superficie para equipamientos o para espacios libres de transición, protección o adecuada conexión a usos de carácter residencial y una plaza de aparcamiento por unidad de reserva. Debiendo localizarse al menos la cuarta parte de las plazas resultantes en espacio de uso público.

Por ello, en base al citado artículo, se ha procedido al cálculo de las reservas para dotaciones locales que se incorpora a la ficha propuesta del Sector, y que obedecen al siguiente cálculo:

SECTOR 7 MODIFICADO						
USO	UNIDADES DE RESERVA (UR)		ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS		PLAZAS DE APARCAMIENTO	
	1 unidad de reserva por cada 100 m2 construibles industrial o terciario		8% de la supeficie del Sector		1 plaza por cada unidad de reserva. El 50% en espacio de uso público	
INDUSTRIAL Y TERCIARIO	m2 construibles industrial o terciario	110.422,82	superficie del Sector	184.038,04	plazas de aparcamiento	1104
	Unidades de reserva (UR)	1.104	8% de la supeficie del Sector	14.723,04	plazas en espacios públicos	552

II.3. ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN.

Por lo que se refiere a las condiciones urbanísticas correspondientes a las diferentes zonificaciones concurrentes en Sector 7 ampliado por la presente modificación, les resultan plenamente aplicables la totalidad de las normas urbanísticas de carácter general y, las normas urbanísticas específicas de la clase de suelo y sus correspondientes zonificaciones contenidas

en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los caballeros.

II.4. MODIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

La presente Modificación viene referida, tal y como ya ha quedado expuesto, a la ampliación en $30.435,57~\text{m}^2$, del Sector 7 "Valdeferrín Sur"

Debido a ello, resulta necesario modificar la documentación gráfica del Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros, por lo que a la presente Memoria se le adjunta un anexo cartográfico en el que se recogen los siguientes planos de clasificación y ordenación:

- a) Plano 1 "Clasificación del suelo. Término municipal"
 - Actual
 - Modificación propuesta
- b) Plano 2.4 "Clasificación del suelo"
 - Actual
 - Modificación propuesta
- c) Plano 4 "Clasificación del suelo"
 - Actual
 - Modificación propuesta
- d) Plano 6.6 Hoja B-4 "Ordenación"
 - Actual
 - Modificación propuesta
- e) Plano 6.29 Hoja B-5 "Ordenación"
 - Modificación propuesta

En Ejea de los caballeros, a 18 de febrero de 2014

El arquitecto

Fdo. Carmen Pemán Gavín

Arquitecto C.O.A.A. 1.172

Los abogados

Fdo. José Luis de Miguel Aubán Fdo. Ignacio Pemán Gavín

Abogado urbanista R.E.I.C.A.Z. 4.732

Abogado urbanista R.E.I.C.A.Z. 2.017

III. ANEXO: FICHA SECTOR 7 ADAPTADA A NOTEPA

La Disposición transitoria única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento -NOTEPA establece en su apartado 3º que en el caso de modificaciones de planeamiento general, textos refundidos, aprobación o modificación de planes de desarrollo, cuyo planeamiento general no esté redactado conforme a la Norma Técnica de Planeamiento, deberán cumplimentar como mínimo las fichas de datos urbanísticos correspondientes incluidas como Anexo V de dicha Norma Técnica.

De acuerdo con ello, a continuación se adjunta la ficha correspondiente al Sector 7 "Valdeferrín Sur" adaptada a la NOTEPA:

				ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN
TITULO DEL TRABAJO	MODIFICACIÓN AISLADA nº 1/2014 DEL PGOU DE EJEA DE LOS CABALLEROS			PLANEAM	Tipo de Planeam iento General: PGOU, NNSS o PDSU
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL	SECTOR 7			PLANEAM	Núm ero de identificación delSector/Unidad de Ejecución
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	VALDEFERRÍN SUR		PLANEAM	Nom bre delSector/Unidad de Ejecución delplaneam iento	
FECHA	13/02/2014				Fecha de elaboración de la Ficha Urban ística
1) DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE PROVINCIA	50095			IAEST	Se introduce elcódigo NE delm unicipio
MUNICIPIO	ZARAGOZA EJEA DE LOS CABALLEROS			BÁSICO BÁSICO	Nom bre de la Provincia Nom bre delm unicipio
NÚCLEOS O ENTIDADES	EJEA DE LOS CABALLEROS			IAEST	Nom bre de la entridades en que está de lim riado el sector /un ridad de erjecución
REDACTOR	PEMÁN GAVÍN/DE MIGUEL AUBÁN				Nom bze delequipo que zedacta ficha uzban istica
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURA	AL.				
SUPERFICIE TOTAL		18,40	На	PLANEAM	Superficie del Sector /U.E. en has
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUELO URBANIZABLE			PLANEAM	Clasificación delsueb:SU,SUZ,SNU
CATEGORÍA DE SUELO	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			PLANEAM	Categoría del sueb:SU-C ,SU-NC ,SUZ-D ,SUZ-ND ,SNU-G ,SNU-E
USO GLOBAL	INDUSTRIAL		I	PLANEAM	Uso g bbaldel sueb : æsidencial, industrial, terciario. Indicar la densidad del Sector /U.E.: núm ero de viviendas por superficie de
DENSIDAD		0	viv/ha	PLANEAM	sector, en hectáreas (vivha)
SUPERFICIE DE SG		0,00	На	PLANEAM	Superficie total, en hectámeas, de los sistem as generales incluitos
SUPERFICIE DE SG		0	На	PLANEAM	Superficie total, en hectámeas, de los sistem as generales adscritos Indicar el lim ite máxim o de edificabilidad en el sector /U.E.,, expresado en
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD APROVECHAMIENTO MEDIO		0,60	m ² /m ²	PLANEAM	m etros cuadrado de techo por m etro cuadrado del total de la superfície de sector.
VIVIENDA PROTEGIDA %		0,45479	m²/m²	PLANEAM	Confixm e alart. 132 de la Ley 3,2009 de Urbanism o de Aragón Pomenta je de vivienda protegiña respecto altotalde viviendas de l sector
PLAZO PARA INICIAR LA		0,00%	•	PLANEAM	Poneira y de vivenda pineg na respecto antolande vivendas de isector
URBANIZACIÓN		8	años	PLANEAM	Plazomáxim o establecido para iniciar la urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN		PLANEAM	S istem a de actuación determinado por el instrumento de planeamiento para e desamolio del sector: Compensación, cooperación, expropiación.	
3) ORDENACIÓN PORMENORIZ	ZAD <u>A</u>				
APROVECHAMIENTO				PLANEAM	Superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, mediña en metros cuadrados, que permian el planeamiento
OBJETIVO		83.698,66	m ²	DESARR	generalo bs instrum entos que b desamollen sobre un temeno dado conform e aluso, tipología e indire de edificabilidad
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		75.328,79	m ²	PLANEAM DESARR	Superficie edificable, medita en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un teneno, que su propietario y, en su caso, el municipio podrán incorporar a su patrin on io
	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	На	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Espacios Libres y Zonas Verdes.
DESGLOSE DE SISTEMAS	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	На	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Equipam ientos.
GENERALES INCLUIDOS	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	На	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Infraestructuras.
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00		PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Incluido de Servicios Urbanos.
	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	На	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Adsoniro de Espacios Libres y Zonas Verdes.
DESGLOSE DE SISTEMAS	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	На	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Adscrito de Equipamientos.
GENERALES ADSCRITOS	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	На	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Adscrito de Infraestructuras.
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00		PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General Adscrito de Servicios Urbanos.
	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	1,47	На	PLANEAM DESARR	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes, que vengan determinadas en el instrumento de
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	На	PLANEAM	planeam ientro o desamollo. Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipam ientos, que vengan determinadas en el instrumento de planeam ientr
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE EQUIPAMIENTOO		110	DESARR PLANEAM	o desamble. Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	на	DESARR PLANEAM	infaestructuras, que vengan determ inadas en el instrum ento de planeam ientr o desamollo. Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	На	DESARR	Urbanos, que vengan determinadas en el instrumiento de planeamiento o desamollo.
N° DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	Una o varias			PLANEAM DESARR	Núm exo de un idades de ejecución delim itadas en el sector, las cuales podrán estar delim itadas por la oxienación estructural del plan general o bien en la oxienación pormenorizada en el instrumento de planeam iento que desaurolla
USOS COMPATIBLES	Terciario, Comercial, Oficinas	, Equipamie	ntos y	PLANEAM	elsector. Son bs usos que el planeam iento considera que pueden disponerse con un tam en te con el orboalde la actuación.
USOS INCOMPATIBLES	Servicios. Todos los demas.			PLANEAM	Son los usos que el planeam iento considera incompatibles con el global de la
ÁREAS DE TANTEO Y					actuación. Áxeas de tanteo y xetracto delimitadas en el sector, las cuales podrán esta
RETRACTO	NO	П		PLANEAM	de lin tadas por el plan general o bien en el instrum ento de planeam iento que desamo le el sector.
	LIBRES	0	viv	PLANEAM	N°de viriendas libres previstas en elsector. N° de viriendas protegidas previstas en el sector. Siendo esta la que
NÚMERO DE VIVIENDAS	PROTEGIDAS	0	viv	PLANEAM	establezca el planeam iento o bien venga determ hada en el planeam iento de desamollo aprobado. N° de viviendas turísticas previstas en el sector. Siendo estas las venga
	TURÍSTICAS	0	viv	PLANEAM	determinada en elplaneamiento de desamollo aprobado.
	TOTALES	0	viv	PLANEAM	Nº total de vivien das previstas en el sector. S'iendo esta la que establezca e planeam iento o bien venga determinada en el planeam iento de desarrolla aprobado. Será la sum a de las anteriores
	URBANIZACIÓN	8	años	PLANEAM DESARR	Plazo máximo de urbanización determinado por el instrumento de planeamiento aprobado
PLAZOS	CESIÓN		años	PLANEAM	Plazo máxim o de cesión determinado por el instrumento de planeamiento apurbado
	EDIFICACIÓN	12	años	DESARR PLANEAM	Plazom áxim o de edificación determinado por el instrumento de planeamiento
	EDIFICACION	12	anus	DESARR	apubado

IV. ANEXO: PLANOS