

**MEMORIA**

---

INDICE:

1.	EXPOSICION DE MOTIVOS.....	2
2.	INTRODUCCION.....	3
3.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	8
4.	JUSTIFICACION JURIDICO – URBANISTICA.....	12
5.	ADECUACION DE LA ORDENACION AL PLANEAMIENTO.....	15
6.	EXAMEN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA DE DESARROLLO ELEGIDA. .....	20
7.	ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.....	22
7.1.	COSTES ECONÓMICOS DE LA ACTUACIÓN.....	24
7.2.	PROYECTOS DE PLANEAMIENTO.....	24
7.3.	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	24
7.4.	CALCULO ESTIMADO DE LA INFLACIÓN.....	25
7.5.	PRESUPUESTO TOTAL.....	25
7.6.	REPERCUSION.....	25
8.	SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS.....	26
8.1.	SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	26
8.2.	DIVISIÓN POR FASES.....	26
9.	CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.....	27
9.1.	INTRODUCCIÓN.....	27
9.2.	CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.....	28
9.3.	MÓDULOS DE RESERVA.....	30
10.	EQUIPO REDACTOR.....	32
	ANEXO Nº 1: REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.....	33

## TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL LA LEGUA – Sector 2 de BELCHITE (Zaragoza)

### 1. EXPOSICION DE MOTIVOS.

Este escrito recoge el texto original del Plan Parcial Industrial "La Legua Sector 2" de Belchite ( Zaragoza ) refundido con las modificaciones a dicho documento inicial.

El Plan Parcial al que se hace referencia en el párrafo anterior el cual fue elaborado por el Abogado D. xxxxxxxxxxxxxxxx y el Arquitecto D. xxxxxxxxxxxx habiendo utilizado además el personal y servicios de ROM-VIII INGENIERIA, S.L. ; y que fue presentado el día 8 de Febrero de 2007, está aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Belchite de fecha 6 de Junio de 2008 con unas condiciones las cuales se tienen en cuenta en el presente documento.

Este documento por tanto reproduce exactamente el texto inicial en la parte que no se ve afectada por los cambios introducidos.

Junto a este documento se aporta notificación de solicitud por parte de ROM VIII INGENIERIA S.L. al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental el permiso de paso a través de Vía Pecuaria Cañada Real las Moreras, indispensable para la aprobación de este plan según los requerimientos del informe emitido por el Ayuntamiento de Belchite.

## **2. INTRODUCCION :**

La deslocalización parcial de la empresa "Delphi-Cisa ha generado en estos momentos en la comarca de Belchite un aumento de la población desempleada.

Esta circunstancia movió al ayuntamiento a tratar de incentivar la creación de puestos de trabajo en el municipio, mediante el impulso de un polígono industrial que facilitara la implantación de nuevas empresas en el término.

Para garantizarse el éxito, había que potenciar aquellos aspectos singulares que suponen un valor añadido a este término en comparación con otros de su entorno. En este sentido, el punto fuerte que puede ofrecer Belchite es la existencia de importantes yacimientos de carbonato cálcico de gran pureza, muy atractivos para las empresas que utilizan este elemento como materia prima, empresas que verían minorados sus costos si se creaba un polígono industrial próximo a los puntos de extracción donde realizar la transformación de dicha materia prima.

La creación de dicho polígono industrial serviría de base no sólo para la implantación de las referidas empresas, sino que permitiría el establecimiento en el mismo de otras empresas más pequeñas en parcelas de dimensiones adecuadas, que realizarán actividades secundarias relacionadas, o bien que simplemente aprovecharán las infraestructuras que impulsa el ayuntamiento.

De conformidad con estas ideas, el Ayuntamiento de Belchite planteó en abril de 2.005 una Modificación Puntual del PGOU de Belchite redactada por el arquitecto D.

xxxxxxxxxx , consistente en la clasificación como suelo urbanizable delimitado de una superficie de 1.144.045 m<sup>2</sup> que hasta entonces estaba clasificado como suelo no urbanizable genérico. Dicho suelo se destinaría a la creación de un polígono industrial, denominado "La Legua", con un aprovechamiento medio de 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, contiguo al polígono "La Serretilla" que tiene 82.095 m<sup>2</sup>.

Durante la tramitación de dicha modificación puntual se decidió la división del nuevo polígono en dos sectores, que serían los siguientes:

El sector "La Legua 1", de unas 50 Has., perteneciente en su integridad a HORMIGONES PREFABRICADOS DE ESPAÑA, S.A., (HORMIPRESA)

El sector "La Legua 2", de 632.603,18 m<sup>2</sup>, que es titularidad del INSTITUTO ARAGONÉS DE FOMENTO (I.A.F.)

Seguidamente se emprendió el desarrollo del sector "La Legua 1" mediante un Plan Parcial promovido por Hormipresa y redactado por el arquitecto xxxxxxxxxxxxxx

Dicho plan parcial fue aprobado inicialmente por acuerdo de pleno de 16 de septiembre de 2.005, y sacado a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOPZ del 24 de septiembre de 2.005.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en su sesión de 29 de diciembre de 2.005, emitió informe parcialmente favorable a dicho plan (BOPZ de 13 de mayo de 2.006).

Finalmente el Plan Parcial es definitivamente aprobado por el ayuntamiento en su sesión de 31 de enero de 2.006, y publicado en el BOPZ de 2 de marzo de 2.006.

Dicho Plan Parcial acaba señalando una edificabilidad de 0,6223 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, esto es, por debajo de lo que admitía la Modificación Puntual del PGOU.

Finalizado el anterior Plan Parcial, el Instituto Aragonés de Fomento ha encargado a ROM-VIII INGENIERIA, S. L. la redacción del Plan Parcial del sector La Legua 2, labor que

acomete bajo la dirección técnica del arquitecto D. xxxxxxxxxxxx y letrada de D.  
xxxxxxxxxxxxx

Con este plan parcial se completa la totalidad del Polígono Industrial La Legua, tal y como ha previsto el ayuntamiento de Belchite en su modificación puntual del Plan General.

## **II.- PROCEDIMIENTO.**

Los Planes Parciales en Aragón se rigen por lo dispuesto en los artículos 44 y siguientes de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (en adelante LUA), y por lo dispuesto, en el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, en materia de Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios (en adelante RUA), y en especial, en los arts. 97 y siguientes.

En el presente caso el Plan Parcial ha sido promovido, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 51 de la Ley 5/1999 por el Instituto Aragonés de Fomento, que además es titular de las parcelas afectadas por este plan parcial. En ese sentido, el presente plan es de iniciativa privada.

De conformidad con el art. 50 de la Ley 5/1999, compete al Ayuntamiento la Aprobación Inicial del Plan Parcial, y una vez producida, deberá someterlo a Información Pública por el plazo mínimo de un mes, para lo cual deberá anunciarlo en el Boletín Oficial de Aragón y en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia.

Durante ese plazo cualquier interesado podrá presentar alegaciones al Plan Parcial, lo que, en su caso, dará lugar a las modificaciones del Plan Parcial que procediesen.

Si las modificaciones fueran sustanciales, se abriría un nuevo plazo de Información Pública, antes de poder proceder a su aprobación provisional.

Si, por el contrario, las modificaciones no fueran sustanciales, una vez recibido el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, o transcurridos tres meses desde la solicitud de dicho informe, el Ayuntamiento puede aprobar definitivamente el plan.

En este caso, tras aprobarse inicialmente el Plan Parcial Industrial "La Legua Sector 2" de Belchite ( Zaragoza ) por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Belchite el 24 de Abril de 2007, fue sometido a información pública durante el plazo de un mes, y anunciado en la Sección Provincial del Boletín de Aragón núm. 106, de fecha 11 de Mayo de 2007.

No se presentaron alegaciones en el período de información pública, según consta en el Certificado de Secretaría de fecha 18 de Enero de 2008.

Habiendose emitido el informe de Secretaría de fecha 12 de Abril de 2007, los informes del Técnico Municipal de 24 de Abril de 2007 y de 3 de Junio de 2008 y el informe de la Comisión Provincial del Territorio ( CPOT ) de fecha 8 de Enero de 2008 y la subsanación de las incidencias indicadas en ambos informes, el Pleno del Ayuntamiento de Belchite acordó el pasado 6 de Julio de 2008:

Aprobar el Plan Parcial Industrial "La Legua Sector 2" de Belchite ( Zaragoza ), condicionado a la inclusión en el Texto Refundido del Plan las premisas que figuran en dicho acuerdo.

Las modificaciones no son fundamentales, ya que únicamente son pequeños aumentos o disminuciones en las superficies de las parcelas ; el cambio de uso de una zona de aparcamiento a zona verde y algunos párrafos incorporados a las normas del Plan Parcial, que dan como resultado un ligero cambio en el aprovechamiento lucrativo y en la superficie de cesión al Ayuntamiento.

Conforme al art. 88 LUA el Plan Parcial deberá desarrollarse en los siguientes documentos:

Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.

Planos de información.

Planos de Ordenación y Proyecto.

Catálogos, en su caso.

Normas urbanísticas.

## Plan de etapas

Estudio económico financiero comprensivo de la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de los servicios.

Además, por tratarse de un plan de iniciativa privada se precisa, según el art. 99 RUA, que se incorporen los siguientes datos:

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.

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.

Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

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. En particular, los compromisos aludidos podrán versar, entre otras cuestiones, sobre los plazos de ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, implantación de los servicios; construcción, si así se prevé, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley Urbanística; y conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación o, en su caso, de su carácter indefinido.

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 Parcial. Las garantías deberán prestarse en cualquiera de las formas señaladas en el artículo 36 de la Ley de Contratos de las Administraciones públicas antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

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.



### 3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Las previsiones recogidas en el PGOU de Belchite respecto del suelo urbanizable industrial en el polígono "La Legua" son las siguientes:

#### **2.3.2.1 DEFINICION**

*Constituyen suelo urbanizable delimitado los terrenos prioritarios y aptos para ser urbanizados conforme al Plan General de Belchite*

#### **2.3.2.2 DETERMINACION, CLASIFICACION Y DIVISIÓN EN SECTORES**

*Según las previsiones y expectativas de la actividad industrial, quedan clasificados como suelo urbanizable delimitado los terrenos cuya localización se indica en planos de ordenación, a saber.*

*Sector "La Serretilla" uso industrial; superficie 82.095 m<sup>2</sup>*

*Sector "La Legua 1 ": uso industrial; superficie 502.850, 60 m<sup>2</sup>*

*Sector "La Legua 2": uso industrial; superficie 6332,403,18 m<sup>2</sup>*

#### **2.3.2.4 REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO**

*Además de las determinaciones anteriormente citadas, y de las contenidas en la Ley del Suelo y en sus Reglamentos, el Plan Parcial deberá cumplir el siguiente régimen que regula los usos, el volumen y los servicios, que se detallan a continuación:*

**SECTOR "LA SERRETILLA"**

*.../..*

**SECTORES "LA LEGUA 1 " y "LA LEGUA 2"**

*Aprovechamiento medio: 0,7*

**Usos:**

- *Industrial: Se admiten industrias de todo tipo, incluso las calificadas como insalubres, nocivas o peligrosas.*
- *Residencial: Se prohíbe en general, con la excepción de una vivienda por industria, para el guarda, siempre que esta tenga una parcela superior a 2.500 m<sup>2</sup>*
- *Zonas verdes, equipamientos, y aparcamientos: Deberán cumplirse los módulos mínimos de reserva fijados en RPUA-85 para sectores de uso industrial.*

### **2.3.2.5 SISTEMA DE ACTUACIÓN**

*Se ha previsto el sistema de actuación por compensación, si bien en caso de ser necesario 0 conveniente, podrá sustituirse por otro sistema de actuación indirecta (ejecución forzosa o concesión de obra urbanizadora), o directa (expropiación o cooperación).*

### **2.3.2.6 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

*Deberán observarse cuantas normas sectoriales sean de aplicación en el momento de redacción del Plan Parcial. No obstante, y salvo justificación suficiente a estimar por el Ayuntamiento, se cumplirán las siguientes normas generales:*

a. Red Viaria

*Las calles se dimensionarán en el Plan Parcial en función de la zonificación y tráfico que se genere. Será obligatoria la resolución del nudo de conexión del sector con la carretera en el momento que el tráfico generado por el sector afecte negativamente a la carretera A-222 y en función de las necesidades totales del sector, con independencia de las etapas de actuación*

b. Servicios

b. 1 Alcantarillado v depuración:

*La red del sector se conectará a la futura EDAR (con Proyecto promovido por el Instituto Aragonés del Agua), o bien contemplará una depuradora propia de[ sector,*

b.2 Agua:

*La red del sector se conectará a la red municipal, o contará con captación propia; en todo caso debe contemplar depósitos propios de/ sector con capacidad suficiente.*

*Se dispondrá de una red de hidrantes para incendios, según la normativa vigente*

b.3 Energía eléctrica:

*El suministro se realizará según las indicaciones de la Compañía suministradora Las redes (AT y BT) serán preferentemente subterráneas.*

a) Características naturales del Sector.

El sector "La Legua 2" está situado junto a la carretera A-222, a la altura del cruce con el camino asfaltado de acceso a la empresa "Omya Clariana", a unos 6 kms. de Belchite.

Se trata de unos terrenos de suave topografía, constituida por una sucesión de suaves elevaciones y vales que discurren en dirección NO-SE, y con vertiente hacia el Este, es decir, hacia la carretera A-222.

Los límites del sector son:

Al Norte: Con suelo no urbanizable( Vía Pecuaria:"Cañada Real Las Moreras").

Al Sur: Con el sector "La Legua 1", titularidad de Hormipresa.

Al Este: Con carretera A-222.

Y al Oeste: Con camino rural y suelo no urbanizable.

Estos terrenos se destinaban a campos de secano o a pastos y zonas improductivas, produciendo unos rendimientos escasos dada la baja pluviometría de la zona. En ese sentido, su interés agrícola era escaso. No existen en el terreno edificaciones o construcciones preexistentes.

El sector comprende las siguientes parcelas catastrales:

<b>Polígono</b>	<b>Parcela</b>	<b>Superficie</b>	<b>Uso predominante</b>
512	92	103.541,89 m <sup>2</sup>	Pastos
512	93	71.867 m <sup>2</sup>	Labor secano
512	94	150.065 m <sup>2</sup>	Labor secano
512	95	18.500 m <sup>2</sup>	Labor secano
512	1096	122.407 m <sup>2</sup>	Labor secano
512	2096	1.564 m <sup>2</sup>	Labor secano
512	103	71.869 m <sup>2</sup>	Labor secano
512	105	71.866 m <sup>2</sup>	Labor secano
512	106	19.302 m <sup>2</sup>	Labor secano
512	9012	1.120,11 m <sup>2</sup>	Vía pecuaria
		632.102 m <sup>2</sup>	

La superficie del sector, según el levantamiento topográfico realizado para este Plan Parcial, es de 632,603,18 m<sup>2</sup>, Existiendo una diferencia despreciable de 500 m<sup>2</sup> con los datos catastrales.

El terreno es, en general, y a priori, bueno desde el punto de vista geotécnico para la cimentación de edificios, a reserva de los ensayos puntuales que se realicen ulteriormente para la edificación.

La totalidad de las parcelas que componen el sector son propiedad del Instituto Aragonés de Fomento (I.A.F.), con sede social en la c/ Calle Teniente Coronel Valenzuela nº 9, 50004 – Zaragoza.

#### **4. JUSTIFICACION JURIDICO - URBANISTICA**

La justificación jurídico urbanística del presente Plan Parcial se basa en las prescripciones emanadas de las siguientes normas legales:

a) Ley Urbanística de Aragón.

El presente Plan Parcial se formula al amparo de la Ley Urbanística de Aragón, aprobada por las Cortes Autonómicas el 25 de marzo de 1.999 y publicada en el Boletín Oficial de Aragón de 6 de abril del mismo año.

La Ley contempla los Planes Parciales en el Capítulo 2 del Título Segundo, que comprende los arts. 44 a 53 de la Ley.

El objeto de un Plan Parcial es regular la urbanización y edificación en el suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores.

b) El Reglamento de desarrollo parcial de la L.U.A. en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios.

El 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, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios, apareció publicado en el Boletín Oficial de Aragón de 6 de marzo de 2.002.

Este Reglamento, que desarrolla la L.U.A. en materia de Planeamiento, dedica todo su Título II a los Planes Parciales, comprendiendo sus artículos 67 a 104.

c) El Plan General de Ordenación Urbana de Belchite.

El Plan General de Ordenación Urbana de Belchite, ha sido cambiado merced a la Modificación Puntual que ha introducido el polígono "La Legua" que es objeto del presente plan parcial.

De acuerdo con lo previsto en este conjunto normativo, el presente Plan Parcial establece, entre otras, las siguientes determinaciones:

1. Hace una asignación y ponderación de usos, e intensidades edificatorias en cada una de las zonas señaladas por el Plan.
2. Señala en emplazamiento de los espacios verdes, libres, dotacionales y de equipamiento.
3. Determina el trazado y las características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.
4. Señala las alineaciones y rasantes y hace una previsión de aparcamientos.
5. Establece los plazos para la edificación, fijando un programa por fases, y señala las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos de su entorno.
6. Realiza una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
7. Determina el aprovechamiento medio del sector sobre el que actúa el Plan y determina el aprovechamiento medio del resto del área, considerada hipotéticamente como un solo sector.
8. Determina los Sistemas Generales incluidos o adscritos.

En todo caso, y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 99 del Reglamento, conviene reiterar lo siguiente:

El Instituto Aragonés de Fomento (I.A.F.) manifiesta su voluntad de llevar a cabo el presente Plan Parcial, en tanto que propietario del 100% de los terrenos del sector que se delimita en el mismo.

El único propietario afectado es

Instituto Aragonés de Fomento (I.A.F.)  
c/ Calle Teniente Coronel Valenzuela nº 9,  
50004 – Zaragoza.  
C.I.F.- Q5095004S.

1. Las obras de urbanización de realizarán directamente por el Instituto Aragonés de Fomento (I.A.F.), que actuará como promotor, contratando los servicios técnicos y compañías constructoras para ello, de acuerdo con las fases previstas en el Plan.

La conservación de las obras de urbanización se realizará mediante la creación de una Entidad de Conservación. Dicha entidad se ocupará de conservar las obras de urbanización durante 25 años, momento a partir del cual, éstas pasarán a ser conservadas por el Ayuntamiento.

2. Los compromisos que adquiere el Instituto Aragonés de Fomento (I.A.F.) con el Ayuntamiento de Belchite son los siguientes:
  - a) La realización de las obras de urbanización en los plazos máximos señalados para cada una de las fases.
  - b) La constitución de una Entidad de Conservación de las obras de urbanización del parque.

Los futuros propietarios de los solares, con la adquisición de los mismos, asumirán la obligación de sufragar los costes de mantenimiento de las obras de urbanización del parque, que deberán satisfacer periódicamente a la Entidad de Conservación en proporción a la edificabilidad de su parcela, y conforme a los porcentajes que ya vienen señalados en la ficha de cada parcela. En ese sentido, cuando el Instituto Aragonés de Fomento (I.A.F.) venda cualquiera de las parcelas, esta venta, así como las sucesivas transmisiones conllevarán esta obligación.

3. Como garantía del exacto cumplimiento de estos compromisos, el Instituto Aragonés de Fomento (I.A.F.) aportará **una garantía** del 6% del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, esto es, de **234.705 €**, que presentará antes de la aprobación definitiva del Plan, en cualquiera de las formas señaladas en el art. 36 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Al respecto, y habida cuenta de las especiales características del Instituto Aragonés de Fomento (I.A.F.), que es una entidad pública dependiente del Gobierno de Aragón, **se solicita se declare a esta sociedad exenta de dicha obligación.**

4. Para llevar a cabo la presente actuación el Instituto Aragonés de Fomento (I.A.F.) dispone de suficientes recursos propios, habida cuenta que tiene la garantía del Gobierno de Aragón.

De otra parte, de conformidad con el estudio económico y el desarrollo en fases del proyecto, la venta de solares a empresas privadas de modo progresivo permitirá financiar con garantías el desarrollo de la urbanización.

## 5. ADECUACION DE LA ORDENACION AL PLANEAMIENTO

El Plan Parcial del sector industrial "La Legua 2" viene a desarrollar con planeamiento de segundo grado, el PGOU de Belchite, cuyas determinaciones se han reproducido en el apartado 3 anterior, y son en resumen las siguientes:

Superficie total:	632.603,18 m <sup>2</sup> .
Uso predominante	Industrial.
Sistema de actuación:	Compensación.
Desarrollo:	Plan parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Aprovechamiento medio: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



De acuerdo con lo anterior se ha redactado el Plan Parcial que puede apreciarse en los planos de ordenación adjuntos, resultando el siguiente cuadro resumen de superficies y características:

USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	TOTAL EDIFICABLE	INDICE APROV. LUCRATIVO
INDUSTRIAL	417.874,49 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	417.874,49 m <sup>2</sup>	1
INFRAESTRUCT.	26.140,00 m <sup>2</sup>	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	13.070,00 m <sup>2</sup>	0
VERDE	76.040,80 m <sup>2</sup>	0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	760,41 m <sup>2</sup>	0
EQUIPAMIENTO	68.997,00 m <sup>2</sup>	1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	86.246,25 m <sup>2</sup>	0
VIARIO Y APARC.	42.430,78 m <sup>2</sup>	0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	424,31 m <sup>2</sup>	0
<b>TOTAL</b>	<b>632.603,18 m<sup>2</sup></b>		<b>518.375,46 m<sup>2</sup></b>	<b>0,66</b>

Vial Adscrito al Sector: 8.164 m<sup>2</sup>.

Vía Pecuaria: 1.120,11 m<sup>2</sup>.

Pese a que el aprovechamiento máximo del sector podía haber sido 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> se ha optado por mantener un aprovechamiento menor, semejante al que se estableció para el sector "La Legua 1", de modo que no existan grandes diferencias entre ambos.

Respecto al cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, en materia de Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios en cuanto a los módulos de reserva en sectores de uso característico industrial (art. 85), los anteriores datos cubren las previsiones establecidas por la Ley, tal y como se puede apreciar en el siguiente resumen:

Zonas Verdes:

La reserva debe ser la mayor de las siguientes cifras: Bien el 10% de la superficie del sector; bien 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

El 10% de la superficie del sector son 63.260,32 m<sup>2</sup>

18 metros por cada 100 construidos supone 75.217,41 m<sup>2</sup>

En el Plan Parcial se contemplan 76.040,80 m<sup>2</sup> de zonas verdes.

Parcela	Código	Uso	Superficie
9	ZV-1	Zona Verde	27.856,82
10	ZV-2	Zona Verde	20.445,98
11	ZV-3	Zona Verde	21.414,00
12	ZV-4	Zona Verde	6.324,00
			<b>76.040,80</b>

En las Franjas perimetrales arboladas y en los parques y jardines públicos deberá realizarse una plantación mínima de un árbol por cada veinticinco y cincuenta metros cuadrados de superficie respectivamente.

#### Equipamiento público.

Debe realizarse una reserva de 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie industrial construida, es decir 41.787,45 m<sup>2</sup>, todo ello como reserva de la dotación local para equipamiento educativo y social.

Puesto que la superficie construida del sector, va a ser como máximo 417.874,50 m<sup>2</sup> la reserva para este tipo de equipamiento debe ser de 41.787,45 m<sup>2</sup>.

Además, por superar el sector la superficie de 50.000 m<sup>2</sup> debe existir una reserva de equipamiento polivalente del 4% de la superficie total del sector, esto es, de 25.304,12 m<sup>2</sup>.

Ello supone una reserva total de 67.091,58 m<sup>2</sup> que debe contemplar el Plan Parcial, y que, como puede observarse, es superada al alcanzar estos suelos una superficie de 68.997 m<sup>2</sup>.

Ambos tipos de equipamiento se contemplan en el plan por separado, de modo que se señalan dos parcelas:

Parcela	Código	Uso	Superficie
6	EQ-1	Equipamiento Cult.y Doc.	41.787,45
7	EP-2	Equipamiento Polivalente	27.209,55
			<b>68.997,00</b>

#### Aparcamiento.

Conforme al art. 85,4, c) del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley Urbanística (B.O.A. núm.28 de 6 de marzo de 2.002), se deberá establecer una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación construida. El cincuenta por ciento del número total de plazas de aparcamiento previstas en cada sector se ubicará en espacio de uso público, con las condiciones establecidas en el art. 47, 1 c) LUA; y el resto se ubicaran dentro de las parcelas privadas.

Puesto que la superficie construida va a ser como máximo 417.874,50 m<sup>2</sup> la reserva para plazas de aparcamiento debe ser de 4.179 , estan ubicadas en zonas publicas el 50 %, es decir 2.090 plazas.

En los viales y en cuatro áreas paralelas a los viales se han previsto zonas de aparcamiento para vehículos, determinado las dimensión de las plazas de aparcamiento con unas dimensiones mínimas de 2,25 m. de ancho y 5,00 m. de longitud.

El número total de plazas de aparcamiento es 2.252, reservándose 68 plazas, un 3% de plazas de aparcamiento para personas de reducida movilidad, en cumplimiento del Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

Parcela	Código	Uso	Superficie	Plazas
13	AP-1	Aparcamiento	19.614,00	1.737,00
14	AP-2	Aparcamiento	2.901,29	152,10
15	AP-3	Aparcamiento	6.898,29	363,20
			<b>29.413,58</b>	<b>2.252,00</b>

En zonas de Uso Exclusivo Aparcamiento se exigirá como mínimo la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento, distribuyendo los plantados de forma homogénea en toda la superficie.

## **6. EXAMEN Y ANÁLISIS DE LA ALTERNATIVA DE DESARROLLO ELEGIDA.**

La ordenación que se ha realizado del sector nº2 de La Legua parte con los condicionantes del desarrollo del Sector nº 1, del Polígono, donde se definió el acceso al polígono y la ubicación de las principales infraestructuras comunes.

La ordenación propuesta define un viario paralelo a la Crta. 222, que estructura el polígono y permite el acceso al mismo desde el enlace con la A-222 de acceso a la empresa "Omya Clariana". Dicho viario es común a los dos sectores del polígono, habiéndose redactado un Convenio Urbanístico entre la empresa Hormipresa que ha desarrollado el sector nº1 y el I.A.F. (Instituto Aragonés de Fomento) como propietario del sector nº2.

Dicho viario permite el acceso a las diversas parcelas que componen el polígono. El viario posee una anchura de 10 m. dividido en una calzada de 6 m, de anchura, acera de 4 m, a un lado.

Entre el vial y la carretera se dispone una franja arbolada de 28,26 m. de anchura que actúa como franja perimetral arbolada y absorbe la zona de servidumbre de la carretera A-222.

Perpendicular al vial principal del polígono parte otro vial de dirección Este-Oeste que da servicio a las parcelas de equipamiento y a tres parcelas industriales con una dimensión de 10 m, dividido en un vial de 8 metros de anchura y una acera de 2 m. a un lado. El final del vial se remata con un ensanchamiento que permite un giro y maniobra más cómoda.

El equipamiento público se divide en dos parcelas contiguas situadas en el extremo noroeste del polígono, al final del vial de nueva creación.

En el lado opuesto, se crea una parcela destinada a albergar las diferentes infraestructuras necesarias para el desarrollo del sector, depósitos de agua, planta potabilizadora, centro de transformación eléctrica y otros.

Las zonas verdes se han dispuesto de tal forma que configuren un cinturón perimetral que rodee con una masa arbórea el polígono, aislándolo de su entorno y la zona central donde es atravesado el polígono por una val que se conforma como rambla.

Estudiando la mejor distribución, se han obtenido 18 parcelas, de las cuales cinco son de uso industrial, dos de equipamiento, una de infraestructuras, y por último, cuatro de zona verde, tres de aparcamiento y dos parcelas de viales y una que corresponde a vía pecuaria, según el siguiente cuadro:

PARCELA Núm.	PARCELA Calif.- Núm.	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> de sup cons.
1	I-1 INDUSTRIA	250.139,75	250.139,75
2	I-2 INDUSTRIA	104.694,30	104.694,30
3	I-3 INDUSTRIA	21.253,00	21.253,00
4	I-4 INDUSTRIA	20.867,72	20.867,72
5	I-5 INDUSTRIA	20.919,72	20.919,72
6	EQ EQUIP. CULT.Y DOCENTE	41.787,45	52.234,31
7	EP EQUIP. POLIVALENTE	27.209,55	34.011,94
8	IF INFRAESTRUCTURAS	26.140,00	13.070,00
9	ZV-1 ZONA VERDE	27.856,82	278,57
10	ZV-2 ZONA VERDE	20.445,98	204,46
11	ZV-3 ZONA VERDE	21.414,00	214,14
12	ZV-4 ZONA VERDE	6.324,00	63,24
13	AP-1 AREAS APARCAMIENTO	19.614	196,14
14	AP-2 AREAS APARCAMIENTO	2.901,29	29,01
15	AP-3 AREAS APARCAMIENTO	6.898,29	68,98

PARCELA Núm.	PARCELA Calif.- Núm.	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> de sup cons.
16	V-1 VIALES	5.332,20	53,32
17	V-2 VIALES	7.685	76,85
18	VIA PECUARIA	1.120,10	0

## 7. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Se procede a efectuar una estimación del costo de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. Los costos obtenidos 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 técnica sobre esquemas de servicios y obras de urbanización sujeta, normalmente a un margen de variación indeterminado. El coste cierto de estas obras se establecerá cuando se redacte el Proyecto de Urbanización.

También es preciso indicar que las obras se han de realizar a lo largo de un tiempo, desde el momento de presentación del presente Plan Parcial, por ello su coste se verá afectado por los índices de inflación correspondientes.

Por ello, en la evaluación realizada el costo de implantación de servicios y de las obras de urbanización, se ha considerado precios al día de la fecha, efectuando posteriormente la puesta al día del presupuesto en función de los índices de referencia de la construcción.

## PRESUPUESTO PLAN PARCIAL

C01- EXPLANACION, PAVIMENTACION Y SEÑALIZACION	320.940,00
C02-RED DE ABASTECIMIENTO	89.107,50
C03-RED DE PLUVIALES	101.870,00
C04- RED DE SANEAMIENTO	86.082,13
C05-RED DE INCENDIOS	118.224,13
C06- ENERGIA ALUMBRADO PUBLICO	158.220,23
C07-RED DE TELEFONIA	108.992,80
C08-ZONAS VERDES	16.040,00
C09-VARIOS	149.740,96
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	1.149.217,75 €
Gastos generales y beneficio industrial (19%)	218.351,37 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA SIN IVA	1.367.569,12 €
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA CON IVA</b>	<b>1.586.380,18 €</b>
SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS (m2)	486.871,49
COSTE POR M2 DE PARCELA PRIVADA	3,26€
SUPERFICIE POLIGONO (m2)	632.603,18
COSTE POR M2	2,51€



### 7.1. COSTES ECONÓMICOS DE LA ACTUACIÓN.

Sobre la cifra del Presupuesto Total de la obra, hay que añadir un porcentaje alzado en concepto de honorarios técnicos por Proyectos de Planeamiento, Proyectos de Urbanización, y Dirección de Obra, que se puede cuantificar aproximadamente de la siguiente forma:

### 7.2. PROYECTOS DE PLANEAMIENTO

Para el desarrollo Urbanístico del Polígono es necesario la realización de los siguientes documentos de Planeamiento: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación.

Los Honorarios de Redacción del Plan Parcial se calculan en función de la formula adjunta:

$$H = 33 \text{ €} \times Fa \times Fp \times S$$

H= Honorarios totales en Euros.

Fa = Factor de Actualización.

Fp = Factor resultante del cuadro II-B

S = Superficie total en Hectáreas.

$$H = 33 \text{ €} \times 8,01 \times 6,50 \times 63,26 = 108.689 \text{ €} .$$

$$\text{Coeficiente de Minoración Uso Industrial } 0,75 \times 108.689 = 81.517 \text{ €}$$

Los Honorarios del Proyecto de Reparcelación se calculan como un porcentaje de los Honorarios del Plan Parcial.

$$\text{Entre 0,5 Parcelas por Hectárea } 15 \% \text{ del P.P. } 12.227 \text{ €}$$

### 7.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Para la ejecución del Polígono Industrial es necesario la realización de un Proyecto de Urbanización, calculándose sus Honorarios sobre el P.E.M. de la Urbanización, aunque aquí se realiza un avance teniendo como presupuesto de referencia el calculado dentro del Plan Parcial, aplicándose un coeficiente de 5%.

P.E.M.	1.149.217,75 €
Coeficiente	10 % (Proyecto y Dirección)
Honorarios	114.921,77 €

Correspondiendo a la Redacción del Proyecto de Urbanización el 50 % y a Dirección de Obras el otro 50 %.

#### 7.4. CALCULO ESTIMADO DE LA INFLACIÓN

Se considera que la Ejecución de las obras de todo el sector se va a dilatar en el tiempo en función de la demanda, desde la presentación del Plan Parcial hasta la completa finalización de las mismas.

Se debe prever un aumento del índice de referencia de la construcción anual, entorno a un 4 %, a aplicar sobre los presupuestos y trabajos a realizar.

#### 7.5. PRESUPUESTO TOTAL

Es la suma del Presupuesto de Obra más los correspondientes a los Honorarios de Planeamiento, Urbanización:

Presupuesto Contrata de Urbanización	1.586.380,18 €
Honorarios Planeamiento	93.744,00 €
Honorarios Proyecto de Urbanización	110.705,77 €
<b>TOTAL</b>	<b>1.790.829,95 €</b>

Presupuesto Total (Iva no Incluido) de la Actuación es de:

EUROS. (#1.575.848,49 € #)

#### 7.6. REPERCUSION

El importe total irá a cargo de la Junta de Compensación debiéndose ceder gratuitamente al Municipio el diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable, dicha cesión no comportará ninguna obligación municipal en participar en los costes de urbanización. (Art. 29 LUA).

Los módulos de repercusión económica se han calculado en función de la superficie bruta del área y de la superficie edificable de titularidad privada, teniendo una repercusión de 3,79 €/m<sup>2</sup> de parcela bruta y de 2,49 €/m<sup>2</sup>. Para la determinación de los

costes no se ha considerado la repercusión de las tasas, licencias de obras y urbanización e IVA.

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

### **8.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

Según queda especificado en el Título I art. 4, el presente Plan Parcial se entiende de iniciativa privada de un único propietario, no siendo necesaria la constitución de una Junta de Compensación de acuerdo con lo previsto en la LUA. y la redacción de un Proyecto de Reparcelación.

### **8.2. DIVISIÓN POR FASES**

El presente Plan Parcial se refiere al Area de Suelo Industrial Delimitado definido por el P.G.O.U. de Belchite como Sector nº 2 La Legua, actuando en su totalidad.

La urbanización se podrá dividir en fases que se deberán desarrollarse de modo que siempre quede garantizada la adecuada interconexión de la unidad que se desarrolla a las precedentes.

En cada fase de urbanización se asegurara la correcta conexión viaria y de servicios con las precedentes y previendo la conexión de las futuras.

Paralelamente al desarrollo de las fases, se ejecutaran las reservas de suelo para las dotaciones locales que deban establecerse a medida que se urbanice.

## 9. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

### 9.1. INTRODUCCIÓN.

El Aprovechamiento medio del sector situado en suelo urbanizable no delimitado se obtendrá dividiendo su aprovechamiento objetivo por su superficie total, incluyendo los sistemas generales que formen parte del mismo o que estén adscritos al mismo.

El aprovechamiento urbanístico objetivo o permitido por el planeamiento es el que deriva de la aplicación directa de la ordenación urbanística, la superficie susceptible de apropiación privada de un terreno, homogeneizada respecto al uso y a la tipología características.

El Área del suelo industrial Urbanizable No Delimitado esta definida dentro del PGOU de Belchite y su modificación puntual, donde se crea el Polígono industrial "La Legua". Definido con los siguientes parámetros:

Superficie total Polígono Industrial La Legua	1.135.453,78m <sup>2</sup> .
Sector nº 1	502.850,60m <sup>2</sup> .
Sector nº 2	632.603,18 m <sup>2</sup> .
Superficie de Sistemas Generales	0,00 Ha.
Intensidad de Uso	0,70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> .
Uso Global	Uso Industrial.
Uso Incompatible	Residencial.

El Sector nº 1 fue desarrollado en mediante un Plan Parcial aprobado definitivamente en Marzo de 2006, y que definía un aprovechamiento medio de 0,62 para el Polígono.

## 9.2. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

El Aprovechamiento medio del sector situado en suelo urbanizable no delimitado se obtendrá dividiendo su aprovechamiento objetivo por su superficie total, incluyendo los sistemas generales que formen parte del mismo o que estén adscritos al mismo.

El aprovechamiento urbanístico objetivo o permitido por el planeamiento es el que deriva de la aplicación directa de la ordenación urbanística, la superficie susceptible de apropiación privada de un terreno, homogeneizada respecto al uso y a la tipología características.

Se aplican los siguientes coeficientes de Homogeneización para las superficies objeto de aprovechamiento privado o lucrativo:

Uso Industrial	1
----------------	---

Las parcelas de uso público o pertenecientes a sistemas generales se aplica un coeficiente de homogeneización de 0.

<b>BELCHITE - SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "LA LEGUA 2" - USO INDUSTRIAL</b>				
Superficie Poligono	total por usos			
USOS / TIPOLOGIAS	SUP.	COEF. EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD	aprov. Lucrat.
Industria	417.874,49	1	417.874,49	417.874,49
Sis. Equipamiento	68.997,00	1,25	86.246,25	0
Infraestructuras	26.140,00	0,50	13.070,00	0
Zonas Verdes	76.040,80	0,01	760,41	0
Areas Aparcamientos	29.413,58	0,01	294,14	0
Viales	13.017,20	0,01	130,17	0
Vial adscrito al sector	6.628,00			0
Via pecuaria	1120,11	0	0,00	0
<b>TOTAL</b>	<b>632.603,18</b>			

APROVECHAMIENTO

MEDIO

0,66

Cesión al Ayto.:

**41.787,45**

Uno de los deberes de los propietarios de suelo urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la LUA, y la Ley 6/1998, de 13 de Abril de Régimen de Suelo y Valoraciones, es la cesión obligatoria y gratuita al Municipio correspondiente al 10 % del aprovechamiento medio del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización.

Superficie Edificable de aprovechamiento lucrativo	417.874,49 m <sup>2</sup>
10 % del Aprovechamiento	41.787,45 m <sup>2</sup>

Dada la ordenación del sector, la asignación de las parcelas correspondientes a la cesión al ayuntamiento se realizara en el Proyecto de Reparcelación.

### 9.3. MÓDULOS DE RESERVA.

Para la realización del Plan Parcial se prevén las siguientes dotaciones:

- a) Sistema de espacios libres: Parques y jardines, y franjas arboladas perimetrales.
- b) Sistema local de equipamientos: Equipamiento social de uso cultural y polivalente.
- c) Red Viaria y Aparcamientos.

Aplicando los módulos de reserva en sectores de uso característico industrial que indica el Reglamento de desarrollo de la LUA, se obtienen las siguientes superficies:

Superficie del Área	632.632,18 m <sup>2</sup>
Sup. Construida del Sector nº 2 "La Legua 2":	417.874,49 m <sup>2</sup>

a) Espacios libres,		
Parques, jardines, y franjas arboladas	18 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Cons.	75.217,41 m <sup>2</sup>
No inferior al 10 % del Sector		63.260,32 m <sup>2</sup>

Superficie Zona verde	76.040,80 m <sup>2</sup>
-----------------------	--------------------------

b) Sistema local de Equipamientos Cultural y Docente.		
Modulo	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> Cons	41.787,45 m <sup>2</sup>

c) Reserva Sistema Local de Equipamiento Polivalente.		
Superficie del sector superior a 50.000 m <sup>2</sup> reserva de un 4 % del Sector.		
Superficie reserva 4 %		25.304,12 m <sup>2</sup>

Total suelo Reserva para Equipamientos:	67.091,58 m <sup>2</sup>
---	--------------------------

Superficie Reserva Plan Parcial	68.997,00 m <sup>2</sup>
---------------------------------	--------------------------

d) Red viaria y Aparcamientos

1 plaza por 100 m <sup>2</sup>	4.179 plazas.
En zonas publicas el 50 %	2.090 plazas.
Plazas en viales	
Plazas en parcelas Aparcamientos	2.252 plazas.
<b>Total plazas aparcamiento</b>	<b>2.252 plazas</b>



## 10.EQUIPO REDACTOR

Autor del Texto Refundido del Plan Parcial:

◦ D. xxxxxxxxxxxx

Arquitecto. Colegiado núm. xxx del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

Se han utilizado además el personal y servicios de ROM-VIII INGENIERIA, S.L.

Zaragoza a 10 de Septiembre de 2008

Autor Texto Refundido:

Fdo: xxxxxxxxxxxxxx

Arquitecto

**ANEXO Nº 1: REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

Descripción de las parcelas resultantes:

Nº Parc	USOS / TIPOLOGIAS	PARCELAS	SUP.	COEF. EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD
1	Industria	I-1	250.139,75	1	250.139,75
2		I-2	104.694,30	1	104.694,30
3		I-3	21.253,00	1	21.253,00
4		I-4	20.867,72	1	20.867,72
5		I-5	20.919,72	1	20.919,72
6	Sis. Equipamiento	EQ-1	41.787,45	1,25	52.234,31
7		polivalente EP-2	27.209,55	1,25	34.011,94
8	Infraestructuras	IF-1	26.140,00	0,50	13.070,00
9	Zonas Verdes	ZV-1	27.856,82	0,01	278,57
10		ZV-2	20.445,98	0,01	204,46
11		ZV-3	21.414,00	0,01	214,14
12		ZV-4	6.324,00	0,01	63,24
13	Areas Aparcamientos	AP-1	19.614	0,01	196,14
14		AP-2	2.901,29	0,01	29,01
15		AP-3	6.898,29	0,01	68,98
16	Viales	V-1	5.332,20	0,01	53,32
17		V-2	7.685	0,01	76,85
	Vial adscrito al sector		6.628,00		
18	Via pecuaria		1120,11	0	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>632.603,18</b>		

USOS / TIPOLOGIAS	SUP.	COEF. EDIFICAB.	EDIFICABILIDAD
Industria	417.874,49	1	417.874,49
Sis. Equipamiento	68.997,00	1,25	86.246,25
Infraestructuras	26.140,00	0,50	13.070,00
Zonas Verdes	76.040,80	0,01	760,41
Areas Aparcamientos	29.413,58	0,01	294,14
Viales	13.017,20	0,01	130,17
Vial adscrito al sector	6.628,00		
Via pecuaria	1120,11	0	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>632.603,18</b>		