

DOCUMENTO COMPLEMENTARIO Y AMPLIATORIO DEL TEXTO REVISADO, DE AGOSTO 2019, DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE EL BURGO DE EBRO, REFERENTE AL AMBITO "VIRGEN DE LA COLUMNA", ZONA RESIDENCIAL R2A DEL PGOU

Se redacta el presente documento para completar los argumentos acreditativos de la condición de **suelo urbano consolidado** de los terrenos de referencia, y de la improcedencia, en consecuencia, en aplicación de la legalidad vigente, de la exigencia de cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo:

1º.- La actuación de referencia fue objeto de un Plan Parcial Especial (denominado de "Ordenación de la zona residencial VIRGEN DE LA COLUMNA") aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 2 de diciembre de 1972, promovido por xxxxxxxxxxxx, (después sustituido por la Sociedad TURVICOSA, que se subrogó en todos sus derechos y obligaciones), Plan que fue redactado y tramitado conforme al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1.956. NO CONSTA QUE EN EL MISMO SE IMPUSIERA CESION DEL 10% DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO. En cualquier caso, tampoco consta que se efectuara requerimiento por parte de la Corporación Municipal exigiendo dicha cesión, si es que resultaba legalmente procedente.

2º.- Dicha Entidad acometió la ejecución de determinadas obras de urbanización, y procedió a ir segregando parcelas independientes con aprovechamiento lucrativo, correlativas a las previstas en el citado Plan Parcial. TURVICOSA vendía sólo parcela neta, edificable, sin ninguna parte proporcional de suelos de cesión, y sin ninguna carga urbanizadora.

3º.- Las distintas parcelas segregadas fueron inscritas registralmente como fincas independientes, y sobre las mismas se fueron presentando distintos proyectos de edificación, que contaron con las licencias municipales preceptivas, acometiéndose la construcción de las distintas viviendas existentes en el ámbito de la Urbanización. En la actualidad están construidas la mayor parte de las parcelas de urbanización, aproximadamente en un porcentaje del 95%.

4º.- Como antes se indicaba, no consta que la Corporación Municipal efectuara requerimientos de cesión de aprovechamiento lucrativo a la citada Entidad Mercantil, que sería, en todo caso, a la que hubiera procedido exigirle dicha cesión legal, si se entendía que era legalmente exigible, en cumplimiento de la distribución equitativa de beneficios y cargas del planeamiento. Los propietarios de las parcelas residenciales compraron -y pagaron- únicamente aprovechamiento lucrativo neto, en el que no se incluía la parte proporcional de dotaciones públicas (zonas verdes, viarios, equipamientos, etc.), como también se ha dicho, y sin asumir tampoco ninguna obligación de participación en ejecución de actuaciones de urbanización.

5º.- Si la Corporación Municipal llevó a cabo algún requerimiento de cesión a TURVICOSA, y la misma no atendió tal exigencia, es de suponer que se tramitaría algún procedimiento sancionador de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable respecto de dicha Sociedad. Pero no consta, y difícilmente podría incoarse, ningún procedimiento en tal sentido frente a los propietarios adquirentes de parcelas en la Urbanización, a los que ya nos les correspondía ninguna obligación legal de cesión de terrenos dotacionales. La Comunidad de Propietarios se constituyó inicialmente como Asociación, al no estar declarada la división de propiedad horizontal por parte de Turvicososa, ya que la misma únicamente vendió parcelas edificables pero no acometió la construcción de las viviendas previstas en dicha Urbanización, sin que dicha Comunidad se subrogase tampoco en la posición de la Entidad promotora.

6º.-En el año 1999 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza exigió a los municipios adaptar sus Normas Urbanísticas o Planes Generales a la nueva Ley Urbanística de Aragón (Ley 5/1999) con arreglo a lo previsto en sus disposiciones adicionales, transitorias y finales.

El Ayuntamiento de El Burgo de Ebro inició ese año los trámites para adaptación de su anterior planeamiento, introduciendo en el mismo la propuesta de cesión del 10% para el ámbito de la Urbanización Virgen de la Columna, clasificando los terrenos como suelo urbano no consolidado, sin que conste a esta parte que los Órganos de gobierno de la Comunidad formularsen en su momento impugnación en relación con dicha cuestión, pese a que los terrenos habían alcanzado ya la consolidación tanto de la urbanización como de la edificación en aquellas fechas.

7º.- De forma ajena a tal clasificación, pero teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde la ejecución de actuaciones de infraestructura y urbanización por parte de TURVICOSA, la Comunidad de Propietarios de la Urbanización constató la necesidad de completar, mejorar, o simplemente reparar algunas de tales dotaciones e infraestructuras, acometiéndose actuaciones de mejora de abastecimiento de agua, que fueron objeto de un Convenio de colaboración suscrito con el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro para ejecución de las obras de renovación de la red de distribución de agua potable, concluyendo las mismas en mayo de 2003, según Certificaciones presentadas ante la Corporación Municipal.

Igualmente se llevaron a cabo obras de renovación de la red de riego y diversas mejoras en la red de saneamiento, concretamente en mayo y diciembre del mismo año 2003.

8º.- Pese a tales actuaciones, la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de El Burgo de Ebro, que tuvo lugar en el año 2003, no modificó el criterio inicial y, sin tener en cuenta la ejecución de tales servicios e infraestructuras, mantuvo la clasificación de los terrenos de referencia como suelo urbano no consolidado, sometido a un Plan Especial, y con previsión de cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo.

9º.- Por su parte, la Comunidad de Propietarios de la Urbanización siguió desarrollando actuaciones de reparación, mejora o renovación de distintos servicios e infraestructuras. Y, dado el grado de ejecución de la Urbanización, la existencia de todos los viarios, zonas

verdes y servicios urbanísticos exigibles, la Comunidad de Propietarios de la Urbanización planteó en el año 2012 al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro la improcedencia de exigir la tramitación del Plan Especial, y que reconociera la condición de Suelo Urbano Consolidado respecto de los terrenos que configuran dicha Urbanización "Virgen de la Columna", dada la efectiva consolidación de la edificación sobre los citados suelos y la existencia de servicios y suministros adecuados y suficientes para las edificaciones existentes en la misma.

10º.- Al parecer, en los contactos mantenidos, el Ayuntamiento advirtió de que TURVICOSA no había efectuado ninguna cesión de suelos dotacionales públicos, erigiéndose tal omisión, en principio, a tenor de esa información, en el principal obstáculo para que se aceptase ese cambio de clasificación urbanística y el reconocimiento de la condición de suelo urbano consolidado para los terrenos de referencia, a pesar de que los mismos estaba ya dotados de todos los servicios urbanísticos exigibles y edificados prácticamente en su totalidad, como se viene indicando, y así le consta a la Corporación Municipal.

11º.- Así las cosas, la Junta Rectora de la Comunidad de Propietarios planteó la posibilidad de hacer un esfuerzo por parte de la Urbanización para adquirir el resto de los terrenos de la finca matriz, una vez transmitidas todas las parcelas residenciales con aprovechamiento lucrativo por parte de TURVICOSA, y con la única y exclusiva finalidad de efectuar la cesión de esos suelos dotacionales a favor de la Corporación Municipal. Tal adquisición se materializó en escritura pública otorgada en fecha 4 de octubre de 2012 ante el Notario de Zaragoza xxx bajo el número xxxx de su protocolo, presentándose inmediatamente escrito ante el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro efectuando ofrecimiento formal de cesión de los citados suelos dotacionales públicos, de tal modo que quedase definitivamente acreditada la condición de suelo urbano consolidado de dichos terrenos, al contar con los servicios e infraestructuras necesarios y haber cumplido los mismos con la obligación legal de cesión de suelos dotacionales (a pesar de no resultar imputable la misma a los propietarios ahora integrados en la Comunidad de Propietarios de la Urbanización).

12º.- Desde la fecha de adquisición de tales suelos dotacionales, efectuando la Comunidad de Propietarios un desembolso con el único y exclusivo objetivo de obtener la cesión gratuita de los mismos a favor de la Corporación Municipal (que es la que en realidad debería haber exigido tal cesión a TURVICOSA, en todo caso), se han seguido desarrollando actuaciones tendentes a la mejora de los servicios y suministros de la Urbanización, según datos ya reflejados en el documento de Modificación Aislada de Plan General aprobada inicialmente por parte del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro y en el documento de cumplimiento de prescripciones de agosto de 2019 (Texto Revisado de la Modificación Puntual) sometido a pronunciamiento de la Corporación Municipal al objeto de dar trámite a las prescripciones señaladas verbalmente en reunión mantenida con los representantes del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

13º.- En concreto, como mera referencia, pues están debidamente documentadas tales actuaciones en los anexos de los documentos técnicos presentados, se ha ido efectuando

la cesión de instalaciones de línea aérea de alta y media tensión a Endesa distribución, en agosto de 2014; y se han venido desarrollando las actuaciones contempladas en el Proyecto de obras ordinarias de mejora y adecuación de la Urbanización, aprobado por la Corporación Municipal mediante Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local en fecha 11 de diciembre de 2014.

14º.- Igualmente, se ha venido reiterando la solicitud de aceptación de las cesiones de los suelos dotacionales y la recepción de la Urbanización mediante escritos presentados en mayo y noviembre de 2016, y en febrero y julio de 2017, entre otros.

15º.- En aras a la brevedad, para no hacer más extenso el presente documento, nos remitimos a las consideraciones que figuran ya en el "Texto Revisado" de agosto de 2019 de la Modificación Puntual del Plan General, y en el Anexo que se incorpora después de la Memoria de dicho documento y tras los planos descriptivos de las modificaciones propuestas para la zona denominada "Enclave" (y que vuelve a adjuntarse como **Documento n.º UNO**). En dicho anexo al documento técnico queda explicada la documentación e información ampliatoria de la memoria justificativa que se acompañaba, con especial énfasis en ese ofrecimiento de cesión de terrenos dotacionales públicos y de acreditación de la condición de suelo urbano consolidado de los terrenos de referencia, aportando documentos varios que respaldan y refuerzan tales argumentos.

16º.- En consecuencia, de la documentación reseñada deriva y queda acreditada la condición SUELO URBANO CONSOLIDADO de los terrenos que integran la Urbanización "Virgen de la Columna", que cuentan con servicios e infraestructuras adecuados y suficientes para las edificaciones existentes o proyectadas sobre los mismos, habiéndose acometido por parte de la Comunidad de Propietarios los trabajos de adecuación de aquellas infraestructuras que requerían alguna mejora o ampliación, como la red de suministro de media y de baja tensión, o, en su día, las redes de abastecimiento y saneamiento.

17º.- Como acreditación y refuerzo documental de cuanto se viene exponiendo, aportamos la siguiente documentación, que permite constatar la plena consolidación de la Urbanización "Virgen de la Columna", tanto en lo atinente a la urbanización en sentido estricto como en lo referente a la edificación de parcelas:

A) Plano de la urbanización con correlación de calles y parcelas antiguas, debidamente actualizado (**Documento n.º DOS**)

B) Listado de parcelas sin construir: salvo error, únicamente estarían pendientes de edificar las parcelas 14, 44, 54, 61, 136 y 137, con lo cual se acredita que prácticamente el 95% de las parcelas de la Urbanización están ya construidas desde hace tiempo (**Documento n.º TRES**)

C) Informe gráfico del estado de consolidación (se adjunta como **Documento n.º CUATRO**): Se aporta un reportaje fotográfico general del estado actual, junto con un informe gráfico preliminar del estado de espacios e infraestructuras.

18º.- El artículo 13.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón reserva la condición de "Suelo Urbano No Consolidado" para aquellos terrenos que "*soporten actuaciones urbanísticas integradas, sean de nueva urbanización o de intervención sobre*

suelos consolidados total o parcialmente por la edificación, conforme a lo establecido en el artículo 125 de la presente Ley”; y este último precepto regula actuaciones aisladas, actuaciones integradas o de transformación urbanística, actuaciones urbanísticas para obtención de sistemas generales y actuaciones en suelo no urbanizable. Entre las actuaciones urbanísticas se describen y diferencian las actuaciones de urbanización, las de rehabilitación urbana y las de intervención en suelos consolidados por la edificación que no tengan la naturaleza de rehabilitación urbana.

Como puede comprobarse, ninguna de las situaciones descritas corresponde a la que es objeto del presente expediente, quedando acreditada la condición de Suelo Urbano Consolidado de los terrenos de referencia de conformidad con lo previsto en el artículo 12 del propio Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

19º.- Hay una última reflexión o consideración que debe efectuarse: esta Modificación Puntual del Plan General solo tiene como única justificación, precisamente, que se reconozca y ratifique la condición de Suelo Urbano Consolidado de los terrenos, tratándose de un concepto fundamentalmente “fáctico”, que determina la necesidad de verificar las características de dichos suelos, su grado de urbanización, etc. Consecuentemente, si se acepta y reconoce que la realidad física de dichos terrenos responde a tal condición de urbano consolidado, resultaría legalmente inexigible la cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo, y desaparecería cualquier duda sobre la pretendida exigencia de dicha cesión por parte de la Corporación Municipal.

Pero es que, en otro caso, esta Modificación Aislada carece de todo sentido y justificación, por cuanto el Ayuntamiento ha venido “tratando” ya a los terrenos de referencia como Suelo Urbano Consolidado, otorgando, a lo largo de los más 40 años transcurridos desde la aprobación del Plan Parcial sobre los citados terrenos todas las licencias de edificación que se han solicitado, sin haber planteado ninguna exigencia en lo referente a la cesión de aprovechamiento lucrativo, o respecto de la suficiencia de los servicios e infraestructuras de la urbanización.

20º.- Sería contradictorio e incoherente plantear ahora tales cuestiones por parte de la Corporación Municipal, además de resultar contrario a los actos administrativos previos adoptados por la Corporación Municipal, incurriendo una clara vulneración de la doctrina de los actos propios o del precedente administrativo.

Zaragoza, 13 de abril de 2021.

RELACION DE DOCUMENTOS ADJUNTOS AL ESCRITO DE ALEGACIONES Y "DOCUMENTO COMPLEMENTARIO Y AMPLIATORIO DEL TEXTO REVISADO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL BURGO DE EBRO, REFERENTE AL AMBITO "VIRGEN DE LA COLUMNA", ZONA RESIDENCIAL R2A DEL PGOU, DE AGOSTO DE 2019.

Documento nº UNO: Anexo que se incorpora después de la Memoria del "Texto Revisado" de agosto de 2019, de la Modificación Puntual del Plan General.

Documento nº DOS: Plano de la urbanización con correlación de calles y parcelas antiguas.

Documento nº TRES: Listado de parcelas sin construir (Listados según callejero municipal y según identificador antiguo de parcela).

Documento nº CUATRO: Informe grafico del estado de consolidación.

Zaragoza, 13 de abril de 2021

DOCUMENTO N° UNO

MODIFICACION AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE EL BURGO DE EBRO, REFERENTE AL AMBITO DE LA URBANIZACION "VIRGEN DE LA COLUMNA"

INFORMACION Y DOCUMENTACION AMPLIATORIA DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION AISLADA DEL PLAN GENERAL, INICIALMENTE APROBADA POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO DE EL BURGO DE EBRO EN SESION CELEBRADA EN FECHA 1 DE ABRIL DE 2019 (RATIFICANDO DECRETO DE ALCALDÍA DE 25 DE JULIO DE 2017) Y A EFECTOS DEL SOMETIMIENTO DEL DOCUMENTO A LA APROBACION DEFINITIVA POR PARTE DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA

A) Introducción: El presente documento se redacta con la intención de completar y aclarar la documentación técnica sometida a consideración del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, a efectos de que el mismo pueda adoptar el acuerdo que resulte pertinente sobre la aprobación definitiva de la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de El Burgo de Ebro que afecta al ámbito identificado como "Urbanización Virgen de la Columna".

Como luego se irá indicando, buena parte de la documentación que se aporta se presentó ya en su día ante la Corporación Municipal, si bien, al parecer, se ha considerado, por parte del Ayuntamiento, como antecedentes que no integraban el expediente administrativo de esta Modificación Aislada en sentido estricto, y por tal motivo no han sido remitidos como parte de la documentación sometida a criterio y decisión del CPU de Zaragoza.

El objeto de este documento es completar, por ello, y acreditar adecuadamente, las razones que justifican la conveniencia y oportunidad de permitir la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU, con la aportación de datos, información o documentos conocidos por parte de la Corporación Municipal, y ya analizados por la misma al adoptar acuerdo de aprobación inicial, pero que no habían formado parte del dossier y expediente remitido al Gobierno de Aragón.

Del mismo modo, en este mismo documento se intentarán aclarar algunas de las cuestiones surgidas en la reunión mantenida con los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo, y del Director General de Urbanismo, cuya explicación o acreditación resultaba insuficientemente tratada en el documento aprobado inicialmente por parte de la Corporación Municipal.

No se formula esta propuesta, desde el punto de vista documental, como un Texto Refundido, dado que el mismo tendrá que elaborarse de forma obligada una vez que se adopte el pertinente acuerdo por parte del CPU de Zaragoza, y en el mismo deberán recogerse también aquellas prescripciones que se señalen en el oportuno informe de la Ponencia Técnica y en el acuerdo que adopte el propio Consejo, así como la obligada subsanación de deficiencias que pudieran detectarse en el informe que se emita respecto de la propuesta de Modificación Aislada de Plan General que se somete a su consideración y decisión, o bien las condiciones que se impongan en el acuerdo de aprobación definitiva de dicha Modificación Puntual.

B) Antecedentes complementarios al documento inicialmente aprobado por el Ayuntamiento.

Dado que se planteaba una propuesta de Modificación del PGOU que resulta sobradamente conocida por parte de la Corporación Municipal, se omitió en la documentación elaborada una exposición más detallada de los antecedentes que han dado origen a la actual situación que pretende resolverse mediante el procedimiento de Modificación Puntual del Plan General, impulsado de oficio por parte del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro a solicitud de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización "VIRGEN DE LA COLUMNA".

Resulta obligado, por ello, empezar recordando que estamos ante una Urbanización que se desarrolla y ejecuta al amparo de un **Plan Parcial (Especial) aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza en fecha 2 de diciembre de 1.972**, hace más de 46 años, por tanto. Estamos ante una urbanización "legal", en el sentido de contar con el soporte de un instrumento de planeamiento secundario, si bien la gestión y ejecución de la urbanización puede calificarse, cuando menos, de deficiente. Pero lo que debe quedar claro, y tenemos que resaltar por ese motivo, es que no estamos ante ninguna pretensión de regularización de una urbanización ilegal, sino ante la finalización de un proceso urbanizador que no se desarrolló de forma precisamente diligente por parte de la Entidad promotora del Plan Parcial, y que han tenido que completar, a su cargo y a su costa, los adquirentes de parcelas lucrativas, que se fueron transmitiendo con carácter de solar y que han podido obtener las pertinentes licencias para la construcción de viviendas en lo que en este momento constituye ya una Urbanización prácticamente completa.

Después de ese Plan Parcial se acometió la urbanización del ámbito en cuatro fases, las dos primeras en la margen derecha de la Cabañera y las otras dos en la contraria, quedando concluida la ejecución de los distintos servicios (abastecimiento de agua, saneamiento y viarios) en el año 1980, según Informe-Certificado presentado ante el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro.

La Entidad promotora del Plan Parcial, "TERRENOS URBANIZACION VIRGEN DE LA COLUMNA S.A." (TURVICOSA), fue efectuando segregaciones de las parcelas con destino residencial previstos en dicho instrumento de planeamiento, y enajenándolas de forma individualizada, pero sin efectuar en ningún momento las cesiones legales obligatorias de los suelos dotacionales públicos. Como acabamos de decir, puesto que contaba con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento fue concediendo licencias de construcción a los adquirentes de parcelas, estando prácticamente colmatado el Sector en lo que a las posibilidades edificatorias se refiere, como ya tuvo oportunidad de analizar el propio Ayuntamiento de El Burgo de Ebro durante la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana.

Los adquirentes de parcelas constituyeron una Comunidad de Propietarios denominada "URBANIZACION VIRGEN DE LA COLUMNA", y fueron completando las actuaciones que la promotora no había llevado a cabo, con el fin de disponer de todas las infraestructuras adecuadas, y todos los servicios y suministros necesarios para la correcta habitabilidad de sus viviendas.

-Así, en julio de 2001 se suscribió con el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro un convenio de colaboración para la ejecución de las obras de renovación de la red de distribución de agua potable en la Urbanización, según Proyecto Técnico redactado por la consultora SERS. Dichas actuaciones, para mejora y renovación de la infraestructura ejecutada inicialmente por TURVICOSA, se fueron acometiendo en los plazos previstos presentándose la correspondiente liquidación de las obras de renovación de la red de abastecimiento de agua en dicha Urbanización en julio de 2002 en lo referente a la primera fase, en diciembre de 2002 para las fases tres y cuatro, y en mayo de 2003 para la segunda fase del citado Proyecto técnico de renovación de la red de abastecimiento.

-Posteriormente se ejecutaron también obras de renovación de la red de riego y diversas obras de mejora de la red de saneamiento (en mayo y diciembre de 2003, fundamentalmente).

-Se formularon también propuestas de integración en la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Virgen de la Columna de los terrenos que constituía el "Enclave", recayente dentro del perímetro de la Urbanización y del Plan Parcial aprobado, pero cuya titularidad no pertenecía a TURVICOSA sino a otros varios propietarios, planteándose distintas fórmulas para la posible integración, que finalmente no llegó a ejecutarse ni completarse.

Estamos, por tanto, ante una Urbanización ejecutada al amparo de un Plan Parcial aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza en el año 1972, en el que se habían ejecutado obras de urbanización y la venta de parcelas con aprovechamiento lucrativo, pero en ningún momento se había efectuado por parte de Turvicosa la cesión de los terrenos dotacionales públicos (que debería haber tenido carácter gratuito), en favor de la Corporación Municipal, sin que el Ayuntamiento de EL Burgo de Ebro consiguiera tampoco, en ningún momento, que se regularizara dicha situación por la mencionada Entidad Mercantil.

C)Adquisición y ofrecimiento de cesión al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro de los terrenos dotacionales públicos por parte de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Virgen de la Columna

Tras muchos años de intentos infructuosos de conseguir esa cesión, legalmente obligatoria, por parte de Turvicosa, de los suelos destinados a viarios, zonas verdes o equipamientos públicos, la Comunidad de Propietarios de la Urbanización constató el riesgo de desaparición de dicha Sociedad, además de la existencia de embargos diversos sobre el resto de terrenos de su titularidad, ninguno de los cuales tenía ya aprovechamiento lucrativo, por cuanto se habían enajenado la totalidad de las parcelas destinadas a uso residencial.

Previa comprobación de las deudas que la mencionada Entidad Mercantil tenía contraídas con las Administraciones Publicas, se alcanzó un acuerdo con la misma, por parte de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Virgen de la Columna para adquirir esos terrenos dotacionales públicos, que se correspondían ya con el resto de finca matriz adquirida por TURVICOSA, reteniendo las cantidades adeudadas al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro y a la Diputación Provincial de Zaragoza y abonando únicamente el importe restante a la repetida Sociedad antes de que se produjera la extinción de la misma, todo ello según Acuerdo adoptado por dicha Comunidad de Propietarios en Junta General Extraordinaria celebrada en fecha 8 de octubre del año 2011.

Tras los oportunos trámites, se pudo finalmente otorgar escritura pública de compraventa en fecha 4 de octubre del año 2012 ante el Notario de Zaragoza xxxxxxxxxxxx xxxxxx , bajo el n.º xxxx de su protocolo, de la que se adjunta copia como **Documento nº UNO**, en la que quedaba descrito el resto de finca matriz perteneciente a Turvicoso y referenciado el carácter público de los terrenos, manifestando la representación de la Comunidad de Propietarios que dicha adquisición se efectuaba para la posterior cesión de los terrenos al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro.

Remitida copia de dicha escritura a la Gerencia Regional del Catastro, el mismo procedió a efectuar cambio de titularidad de los repetidos terrenos dotacionales a favor de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Virgen de la Columna, según acuerdo de alteración de titularidad de fecha 12 de noviembre de 2012, con efectos en el Catastro Inmobiliario desde el día 5 de octubre de dicho año, de la que adjuntamos copia como **Documento n.º DOS**.

Planteada a la Corporación Municipal la pertinente propuesta de cesión de los terrenos dotacionales (sin perjuicio de la posterior constitución de una Entidad Urbanística de Conservación para recibir la posesión, y encargarse del mantenimiento y conservación de dichos espacios públicos), el Ayuntamiento señaló que deberían actualizarse o renovarse determinados servicios de la Urbanización para que la recepción de los mismos permitiera garantizar la correcta prestación de todos los servicios necesarios.

Ello determinó, por un lado, la necesidad de acometer la renovación de la línea aérea de media tensión existente en el ámbito de la Urbanización Virgen de la Columna, así como la ejecución de determinadas obras ordinarias para la adecuación de determinadas infraestructuras y la mejora de determinados viarios y espacios públicos de la Urbanización.

A tal fin se redactó Proyecto de Obras Ordinarias por parte del Arquitecto Don Ignacio Gracia en enero de 2014, que, sometido a la consideración de la Corporación Municipal, determinó la necesidad de aclarar algunos aspectos de dicho proyecto, que se presentó ya debidamente completado en junio del mismo año 2014, obteniendo la pertinente autorización municipal en virtud de Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro en fecha 11 de diciembre de 2014, del que se adjunta copia como **Documento n.º TRES**.

Simultáneamente, se alcanzaron diversos acuerdos internos para la tramitación del citado Proyecto de adecuación de Infraestructura de línea aérea de alta y media tensión para su cesión posterior a ENDESA DISTRIBUCION, acometiéndose tales trabajos por la Empresa Montajes Arranz S.L., siendo objeto de un Convenio de cesión de instalaciones a Endesa Distribución suscrito en fecha 1 de agosto de 2014 por los representantes de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización, del que se adjunta copia como **Documento n.º CUATRO**.

Ello motivo la solicitud de informe al Letrado Asesor de la Corporación Municipal, que se emitió en marzo del año 2015, indicando que no existía impedimento legal para poder acordar la aceptación de la cesión y recibimiento de dichos terrenos dotacionales públicos con las correspondientes condiciones o prescripciones que en dicho informe se indicaban, más aquellas que pudieran señalarse por parte del Asesor técnico del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro.

D) Otras actuaciones con incidencia en el ámbito de la Urbanización Virgen de la Columna y en la propuesta de clasificación de los terrenos como suelo urbano consolidado

Dada la existencia de los terrenos conocidos como "Enclave" dentro del Sector al que afectaba el Plan Parcial promovido por TURVICOSA, pero siendo de titularidad privada dichos suelos, que no formaban parte de la finca matriz adquirida por dicha Entidad Mercantil, la Corporación Municipal advirtió de la necesidad de incluir tales terrenos en las actuaciones que se llevaran a cabo; pero, al mismo tiempo, y en la obligada defensa de los intereses generales por parte de la Corporación Municipal, se exigió que tal "incorporación", con las correspondientes obligaciones de cesión de suelos dotacionales, no implicara ningún coste para el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro (y sin perjuicio de la exigencia a los propietarios de los terrenos situados dentro de dicho enclave de los correspondientes importes por la conexión o "enganche" a los servicios e infraestructuras de la Urbanización, para la prestación de los oportunos suministros).

Tras los oportunos contactos con los propietarios de los terrenos de referencia, que integran ese ámbito conocido como "enclave", y recibida la conformidad inicial al respecto por la mayor parte de ellos, pero no pudiendo obtenerse la suscripción de un documento fehaciente que garantizase las cesiones necesarias, se manifestó por parte de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Virgen de la Columna al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro, que la misma asumiría la condición de beneficiaria de cualquier posible expropiación que fuera necesaria para obtener los suelos dotacionales recayentes dentro de ese ámbito conocido como "Enclave", respecto del cual no se había podido llegar a completar en ninguno momento la gestión urbanística ni se había desarrollado edificación por parte de los propietarios de dichos suelos.

Con la finalidad expresada se presentó escrito, por parte de la citada Comunidad de Propietarios de la Urbanización Virgen de la Columna, de fecha 27 de mayo de 2016, con entrada en el Registro del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro el día 1 de junio del mismo año, asumiendo esa condición de beneficiario del hipotético expediente expropiatorio que hubiera que tramitar para aquellos suelos dotacionales que no fueran objeto de cesión voluntaria por parte de los propietarios del enclave, con el compromiso de aportar la relación individualizada de los bienes y derechos afectados, reiterando igualmente el compromiso de la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación el mantenimiento y conservación de la totalidad de los suelos dotacionales públicos recayentes dentro del Sector. Se adjunta copia de dicho escrito como **Documento n.º CINCO.**

Mediante otro posterior escrito de fecha 23 de noviembre de 2016, presentado en el Registro del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro el día 1 de diciembre del mismo año, se aportó al Ayuntamiento la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por esa hipotética actuación expropiatoria que pudiera resultar necesaria sólo para el supuesto de que los propietarios de los terrenos que integraban el enclave no efectuaran la cesión de los suelos dotacionales públicos de forma voluntaria y gratuita, y adjuntando planos individualizados descriptivos de la concreta localización de las fincas y de las franjas que deberían ser objeto del citado procedimiento expropiatorio, en caso de que no se efectuase la cesión de los suelos dotacionales públicos de forma voluntaria por parte de los propietarios de los terrenos que integraban el "enclave". Se adjunta copia de dicho escrito como **Documento n.º SEIS.**

E) Inicio del expediente de Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana para clasificación de los terrenos como suelo urbano consolidado.

La solicitud formal para que se promoviera por parte del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro esa Modificación Aislada del PGOU se presentó el día 1 de diciembre del año 2016 por parte de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Virgen de la Columna mediante escrito de fecha 26 de noviembre del mismo año, del que se adjunta copia como **Documento n.º SIETE**, y al que se acompañaba documento técnico elaborado por el Arquitecto Don Ignacio Gracia, fechado el día 7 de noviembre de 2016, de todo lo cual se adjunta copia como **Documento n.º OCHO**.

Como continuación de dicha solicitud, y para que formase parte del mismo expediente, la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Virgen de la Columna reiteró el ofrecimiento formal de cesión de todos los terrenos dotacionales adquiridos a la Entidad TURVICOSA, recayentes dentro del ámbito del Plan Parcial, y que no habían sido objeto de la cesión legal obligada por parte de dicha Entidad Mercantil, reiterando igualmente el compromiso formal de constituir una Entidad urbanística de Conservación para el posterior mantenimiento de los repetidos terrenos dotacionales públicos todo ello según escrito de fecha 16 de febrero de 2017 presentado en el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro el día 23 del mismo mes, del que se adjunta copia como **Documento n.º NUEVE**

Dicha petición fue objeto de nuevo Informe jurídico por el Letrado Asesor de la Corporación Municipal en marzo de 2017, concretando aquellas actuaciones que debían llevarse a cabo para impulsar de oficio dicha Modificación Aislada de Plan General y materializar los compromisos inicialmente asumidos por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización.

Emitido igualmente Informe Técnico respecto de la documentación propuesta por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización, se requirió a la misma para que completase la documentación aportada, lo cual efectuó mediante escrito fecha 14 de julio de 2017, presentado en el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro el día 20 del mismo mes, aportando un "Texto Revisado" del citado documento de Modificación Puntual del PGOU de El Burgo de Ebro para el ámbito de la Urbanización Virgen de la Columna, ZONA RESIDENCIAL R2a, incorporando las distintas aclaraciones e información complementaria requerida en los informes técnicos y jurídicos emitidos por los asesores de la Corporación Municipal; de todo lo cual se adjunta copia como **Documento n.º DIEZ**

En principio, el resto de actuaciones deberían figurar ya en el expediente administrativo, en particular el Acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro en sesión plenaria de 28 de noviembre de 2017, mostrando el parecer favorable a la propuesta de Modificación Puntual del Plan General elaborada por el Arquitecto xxx xxxxxxxxxxxx en junio de 2017, haciendo suya dicha propuesta, si bien con las condiciones expresadas en las conclusiones de los informes técnicos y jurídicos emitidos por los asesores de la Corporación Municipal, y condicionado a la materialización del compromiso formal de constitución de Entidad Urbanística de Conservación y suscripción de Convenio Urbanístico o documento equivalente para asumir los eventuales costes indemnizatorios que pudiera producirse por la obtención de los suelos dotacionales públicos que no formaban parte de la escritura de compraventa aportada la Comunidad de Propietarios de la Urbanización.

El cumplimiento de tales prescripciones y condiciones, o la subsanación de deficiencias advertidas en los informes de los asesores municipales quedó plasmado en el nuevo texto de la propuesta formulada en abril de 2018, que fue ya objeto de aprobación inicial, en principio mediante resolución de Alcaldía, y posteriormente ratificada por el Pleno de la Corporación Municipal.

F) Acreditación de la condición de suelo urbano consolidado de los terrenos de referencia.

La documentación aportada permite constatar que los suelos de referencia están debidamente urbanizados, han realizado las cesiones legales preceptivas, y cuentan con los servicios necesarios para poder atender a las edificaciones ya existentes en el ámbito de la Urbanización, que cuentan todas ellas con la correspondiente licencia de obras o licencia urbanística otorgada por parte del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro.

Las últimas actuaciones desarrolladas por parte de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización han tenido como objetivo específico actualizar, mejorar o adecuar determinadas instalaciones para que los servicios respectivos (abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc.) puedan ser prestados en condiciones adecuadas para la correcta habitabilidad de las viviendas, habiéndose acometido también obras de compleción de determinados aspectos de la urbanización interior del Sector, así como arreglos o reparaciones diversas de elementos deteriorados, por cuanto la Entidad TURVICOSA en ningún momento efectuó una adecuada conservación de la urbanización inicialmente ejecutada.

Por tanto, como al principio se indicaba, estamos ante una Urbanización legal, que sin embargo recibió tratamiento de suelo urbano no consolidado en el Plan General de Ordenación Urbana de El Burgo de Ebro, precisamente para garantizar que se produjera la cesión de los suelos dotacionales públicos (que TURVICOSA no había llevado a cabo en su día) y que se acometieran esas obras necesarias para la correcta adecuación de la urbanización existente. Ejecutadas ya todas esas actuaciones, y constatada la existencia de parcelas ya ordenadas, sin que exista ninguna parcela lucrativa pendiente de transmisión por parte de TURVICOSA, y estando la mayor parte de ellas ya construidas, parece suficientemente acreditado que el suelo urbano de referencia está debidamente "consolidado" siendo por ello objeto del presente expediente obtener dicho cambio de clasificación a través de la pertinente Modificación Puntual del PGOU de El Burgo de Ebro.

Debe significarse igualmente que no resulta necesario tramitar ningún instrumento de equidistribución, por cuanto las parcelas con aprovechamiento lucrativo privado están directamente ordenadas conforme al Plan Parcial, y efectuada la pertinente segregación y venta por parte de TURVICOSA de las respectivas parcelas netas edificables, sin que haya que efectuar ninguna distribución de beneficios y cargas, más allá de completar el proceso de cesión de los suelos dotaciones públicos, en los términos ya propuestos por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización "Virgen de la Columna" extremo respecto del que se ha hecho ya mención y acreditación previa.

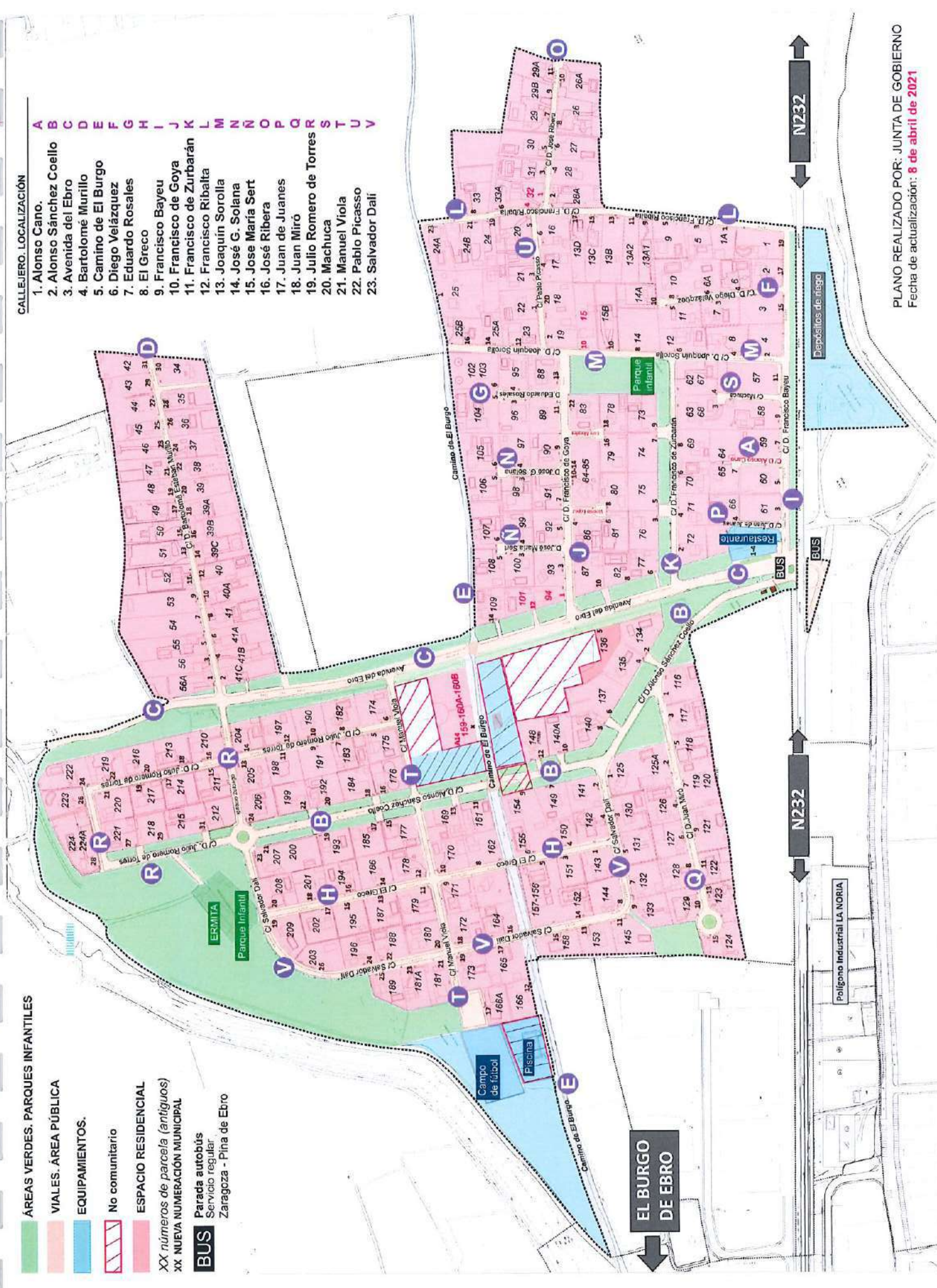
Zaragoza, septiembre de 2019

DOCUMENTO N° DOS

CALLEJERO. LOCALIZACIÓN

- A** 1. Alonso Cano.
- B** 2. Alonso Sánchez Coello
- C** 3. Avenida del Ebro
- D** 4. Bartolomé Murillo
- E** 5. Camino de El Burgo
- F** 6. Diego Velázquez
- G** 7. Eduardo Rosales
- H** 8. El Greco
- I** 9. Francisco Bayeu
- J** 10. Francisco de Goya
- K** 11. Francisco de Zurbarán
- L** 12. Francisco Ribalta
- M** 13. Joaquín Sorolla
- N** 14. José G. Solana
- Ñ** 15. José María Sert
- O** 16. José Ribera
- P** 17. Juan de Juanes
- Q** 18. Juan Miró
- R** 19. Julio Romero de Torres
- S** 20. Machuca
- T** 21. Manuel Viola
- U** 22. Pablo Picasso
- V** 23. Salvador Dalí

-  **ÁREAS VERDES. PARQUES INFANTILES**
-  **VIALES. ÁREA PÚBLICA**
-  **EQUIPAMIENTOS.**
-  **No comunitario**
-  **ESPACIO RESIDENCIAL**
- XX números de parcela (antiguos)**
- XX NUEVA NUMERACIÓN MUNICIPAL**
-  **BUS**
Parada autobús
Servicio regular
Zaragoza - Pina de Ebro



PLANO REALIZADO POR: JUNTA DE GOBIERNO
Fecha de actualización: 8 de abril de 2021

DOCUMENTO N° TRES

Anexo 3.1. CORRELACIÓN PARCELAS CON NUEVA NUMERACIÓN MUNICIPAL (POR CALLE)

PARCELAS SIN CONSTRUCCIÓN

Revisión 8-04-21

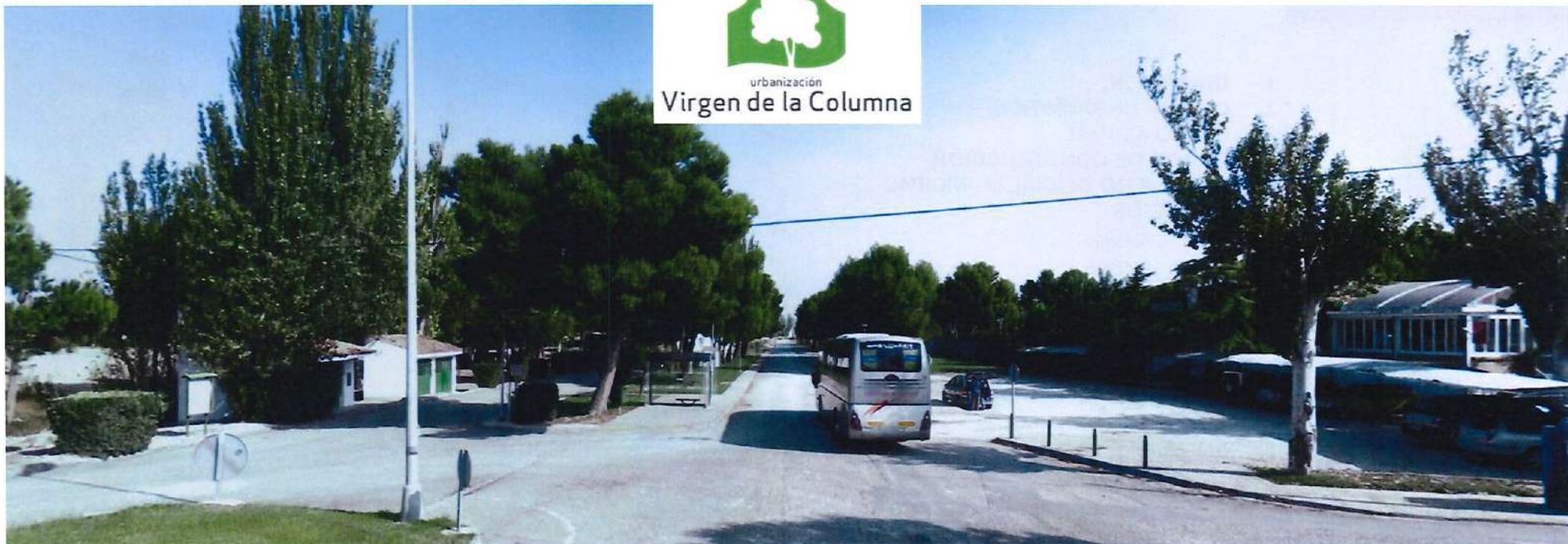
*Según listado oficial Ayuntamiento remitido a Endesa, cotejo con personal mantenimiento.
*Listado de titulares facilitado por Administrador a fecha 7 de abril de 2021.

XXXXXXXXXXXX

DOCUMENTO N° CUATRO



urbanización
Virgen de la Columna



**INFORME GRÁFICO URB. VIRGEN DE LA COLUMNA
(EL BURGO DE EBRO)
Abril 2021**

Realizado por: JUNTA DE GOBIERNO
Actualizado 13/04/2021
Fecha toma de imágenes: 4 de abril de 2021

1.	UBICACIÓN	3
2.	ORIGEN URBANÍSTICO	4
3.	PLANO ACTUAL	5
4.	GRADO DE CONSTRUCCIÓN	6
5.	CALLEJERO OFICIAL MUNICIPAL	10
6.	SERVICIOS	12
	Autobús	12
	Correos	13
	Recogida de basuras	14
	Red de agua potable y alcantarillado	15
	Energía eléctrica. Alta, media y baja tensión	18
	Red de alumbrado público	19
	Otros servicios en viales. Mobiliario urbano y señalización de tráfico	20
7.	ÁREAS VERDES. PARQUES INFANTILES	21
8.	EQUIPAMIENTOS	24
	Restaurante	24
	Area depósitos	24
	Campo de fútbol	25
	Piscinas	25
	Area prevista C. Cívico	26
	Area prevista Escuela	26
9.	IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	27
10.	CATEGORÍA FISCAL VIALES	28

1. UBICACIÓN

- El Burgo de Ebro (Zaragoza)
- Acceso desde N-232. Km 220

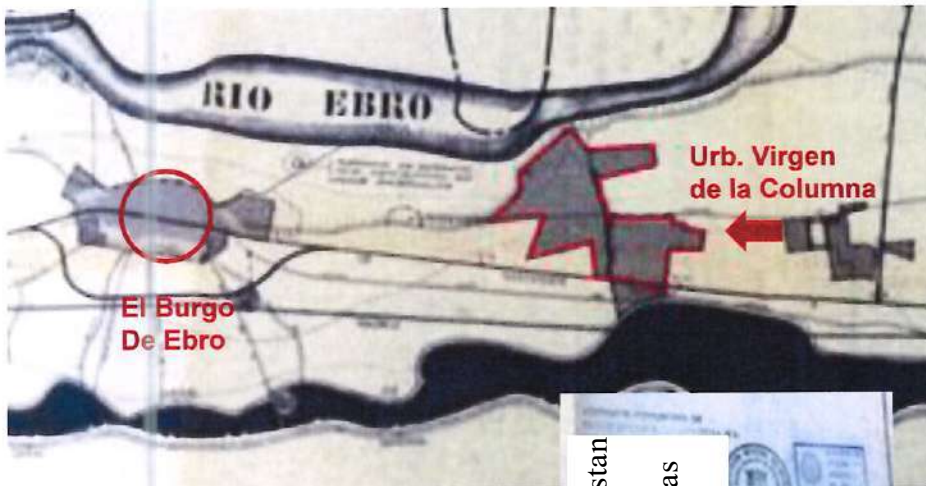
Urb. Virgen de la Columna



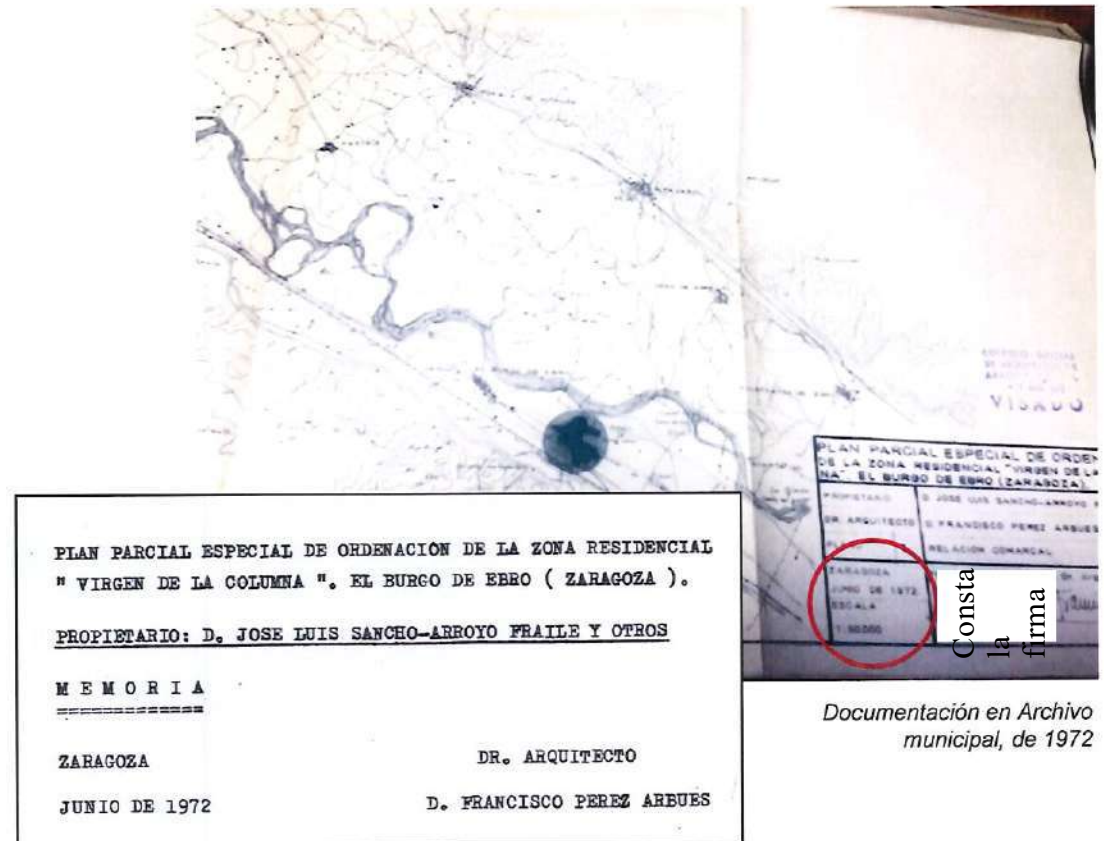
Urb. Virgen de la Columna

2.ORIGEN URBANÍSTICO

- Plan Parcial Especial de Ordenación de la Zona Residencial "Virgen de la Columna".
- Aprobado por Comisión Provincial de Urbanismo el 2 de diciembre de 1972
- Redactado y tramitado conforme al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1.956

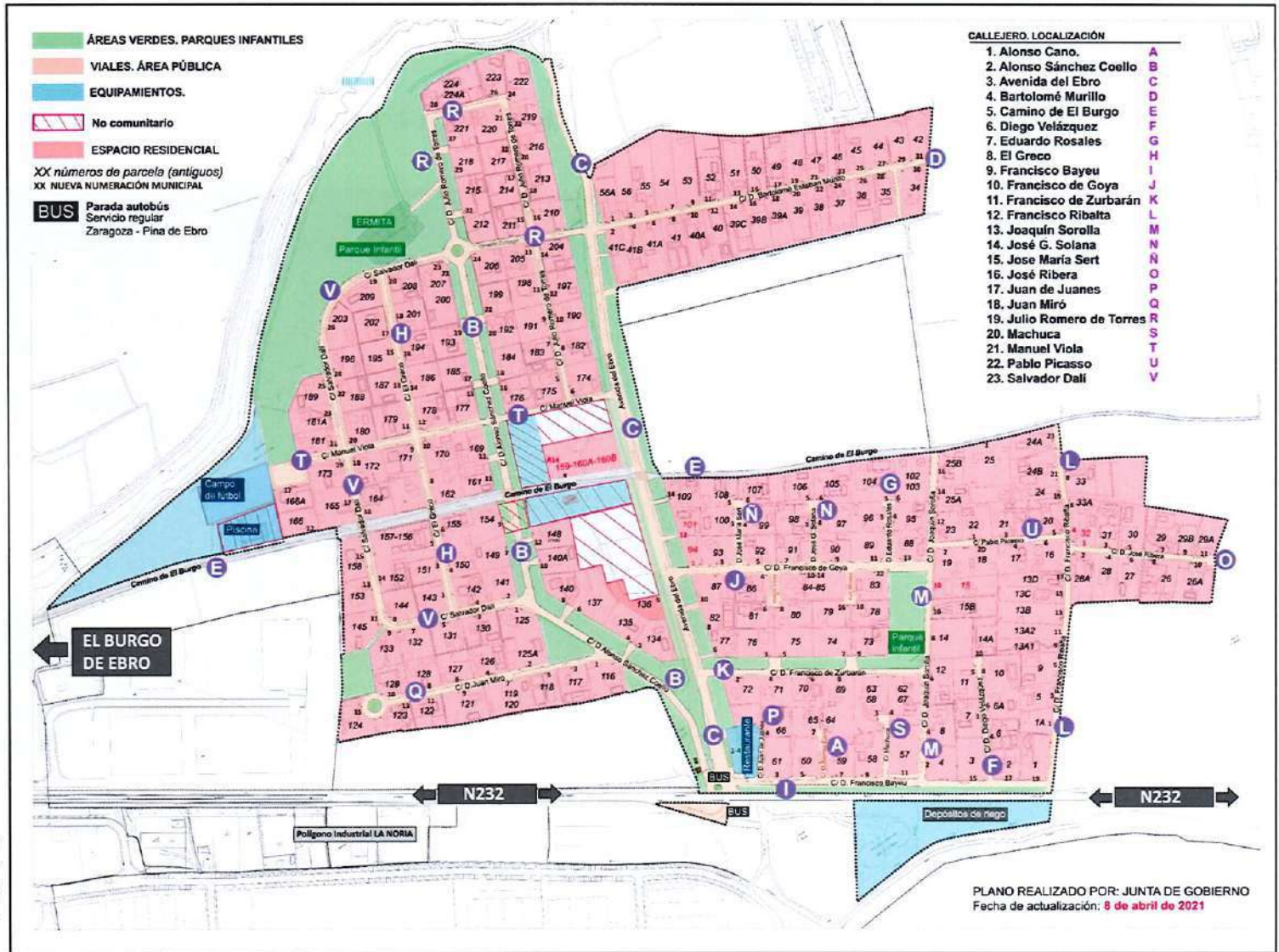


Documentación en Archivo municipal, de 1972



Documentación en Archivo municipal, de 1972

3. PLANO ACTUAL



Plano revisado a 8 de abril de 2021 con numeración de viviendas oficial, establecida por Ayuntamiento desde 2015, y su correspondencia con números antiguos de parcela.

4. GRADO DE CONSTRUCCION

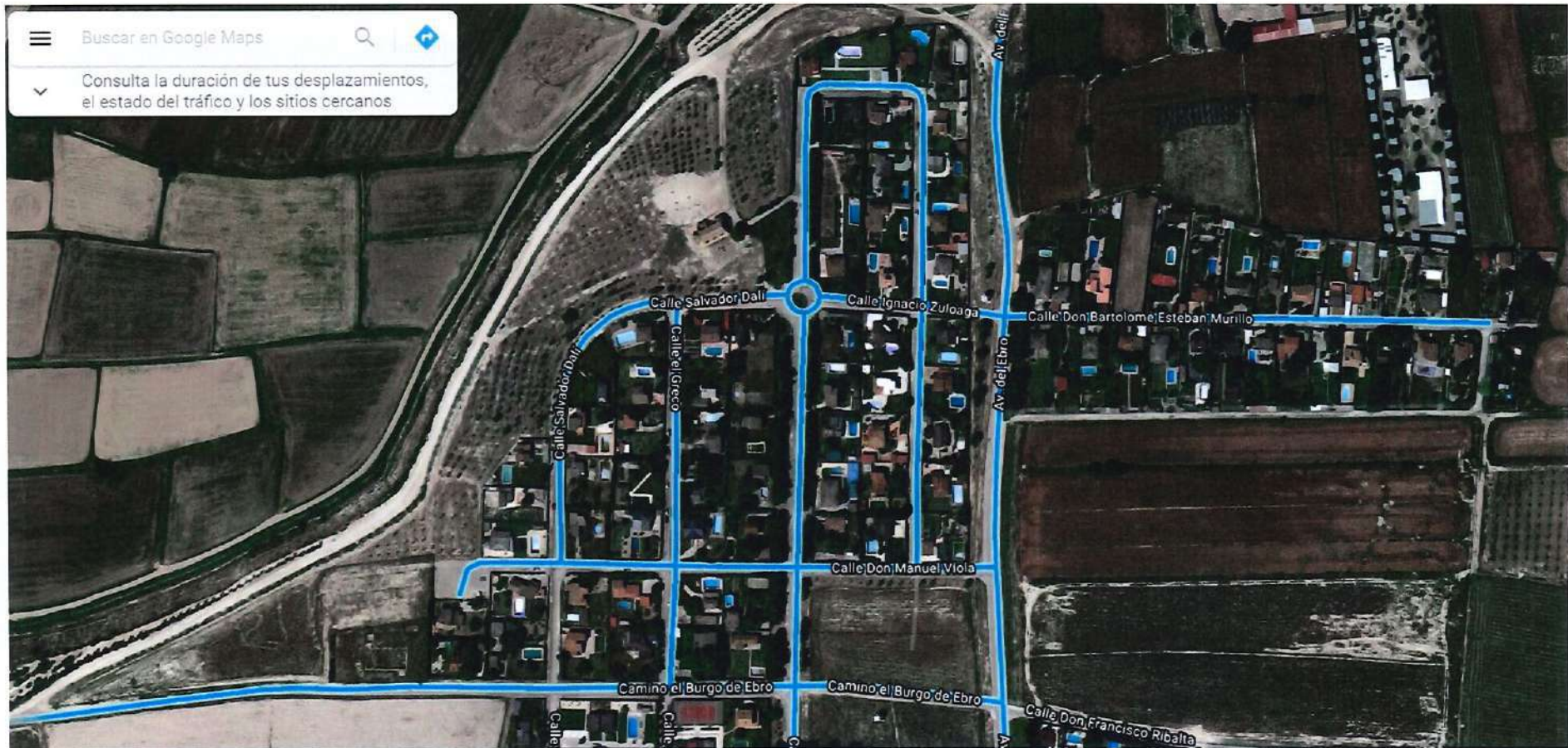
- Construida **prácticamente en su totalidad**.
- Parcelas residenciales adquiridas pero sin edificar: Quedan **6 parcelas sin edificar** (2 de ellas pendientes de clarificar situación planeamiento por Ayuntamiento)



Vista aérea zona de entrada, recuperada de Google maps, en vista satélite, el 6 de abril de 2021.

4. GRADO DE CONSTRUCCION

Vista aérea zona Ermita y C/ Esteban Murillo, recuperada de Google maps, en vista satélite, el 6 de abril de 2021.



4. GRADO DE CONSTRUCCION

- Tipología de parcelamiento y viviendas: Parcelas de 1.000 m2 de media. Tipo unifamiliar.
- Número de propietarios actuales: **243 propietarios.**



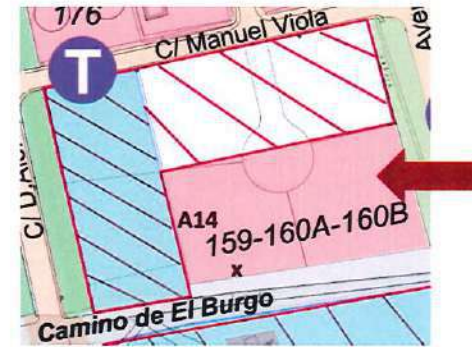
Imágenes generales tipología de viviendas construidas.

4. GRADO DE CONSTRUCCION

- Últimas parcelas incorporadas a la Comunidad, en 2020 (Área conocida como "El Enclave"): Nombradas como Parcelas 159, 160a y 160b, en Camino de El Burgo. Actualmente terminando construcción.



Vivienda construida más recientemente (2020-2021)



5. CALLEJERO OFICIAL MUNICIPAL

- En 2015, conforme a información facilitada por Juntas anteriores, el Ayuntamiento remitió listado con la nueva numeración de las parcelas. Posteriormente facilitó la señalética oficial del municipio, para su instalación. Toda la nueva señalética está instalada.



*Imágenes señalética oficial para
viales y edificios de EL BURGO
DE EBRO.*

5. CALLEJERO OFICIAL MUNICIPAL

- *Imágenes señalética viales y números de calle oficial ya instalada en Urb. VIRGEN DE LA COLUMNA. (Pendiente retirada de placas con señalética antigua)*



6. SERVICIOS

PARADA DE AUTOBÚS

- Obtenido vía gestión **municipal**. Consorcio de Transportes del Área de Zaragoza

En acceso principal Urbanización. Ver localización en plano general (Página 5).

RECORRIDO Y PARADAS DE LA LÍNEA 310

Parada	Código	Parada	Código
TERMINAL: Av. Cesáreo Alierta, 35	100	101 Av. Cesáreo Alierta, 15	101
Av. Cesáreo Alierta, 72	102	124 Av. Cesáreo Alierta, 95	124
Ll. Cartuja enlace A-68 (ida)	103	122 La Cartuja enlace A-68 (vuelta)	122
C/ Ramón y Cajal, 58	104	126 C/ Ramón y Cajal, 43	126
C/ Ramón y Cajal, 122	105	121 C/ Ramón y Cajal, 181	121
P. I. La Noria (ida)	106	123 P. I. La Noria (vuelta)	123
Urb. Virgen de La Columna (ida)	107	121 Urb. Virgen de La Columna (vuelta)	121
Pl. Justicia, 42	108	128 Pl. Justicia, 67	128
Av. Santiago Lapuente, 25	109	111 Av. Santiago Lapuente, 13	111
C/ San Roque junto Cuartel 2 (211)	110	110 C/ San Roque junto Cuartel 2 (211)	110
TERMINAL: 210 5 (211) Pta. España	210		

LÍNEA 310

Zaragoza
El Burgo de Ebro
Fuentes de Ebro
Pina de Ebro

876 50 79 45
De lunes a viernes laborables de 8:00 a 22:00
Sábados, domingos y festivos de 8:00 a 20:00

atencion@comerciozaragoza.es
www.consortiozaragoza.es @CTAZgz



6. SERVICIOS

CORREOS

- Servicio de entrega en buzones instalados en caseta destinada al efecto (en la entrada de la Urbanización)



6. SERVICIOS

RECOGIDA DE BASURAS

- Gestión municipal. Distribución de contenedores por todo el área de la Urbanización.



Ejemplo recibo **BASURAS** de uno de los parcelistas

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6. SERVICIOS

RED DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

- Gestión **municipal**. (Actualmente servicios concedidos a la empresa FACSA, si bien por falta de clarificación competencias en la red de saneamiento y alcantarillado, los propietarios han debido realizar a su cargo servicios urgentes de mantenimiento o reparación)

Artículo 1. OBJETO DEL PLIEGO

El objeto del presente pliego es fijar las cláusulas técnicas particulares que han de regir en el contrato de concesión de la Gestión del Servicio de Abastecimiento de Agua y Alcantarillado de El Burgo de Ebro (en adelante "el Servicio").

Artículo 2. ALCANCE DE LA CONCESIÓN

El contrato de gestión se extenderá y aplicará en la totalidad de obras e instalaciones que componen el abastecimiento y suministro de agua potable y sistema de alcantarillado de titularidad del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro. En consecuencia, se incluirá en el contrato, además del núcleo urbano propiamente dicho de El Burgo de Ebro, las urbanizaciones aledañas del polígono industrial de La Noña y la residencial de la Virgen de la Columna, así como la estación potabilizadora de agua potable (ETAP) que estén en uso. No se incluye la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) por disponer de un equipo de conservación y mantenimiento independiente.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Extracto Pliegos de Condiciones Técnicas para concesión municipal de los servicios de agua potable y alcantarillado (último concurso formalizado en 2019)

ACTA DE RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE 3ª FASE DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA EN URBANIZACIÓN VIRGEN DE LA COLUMNA EN EL BURGO DE EBRO (ZARAGOZA)

Reunidos en el lugar de las obras, el día 24 de Noviembre de 2004 D. XXXXXX Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Burgo de Ebro, D. XXXXXXXX Interventor, I XXXXXX, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, como Director Facultativo de las obras y Técnico Municipal y D. XXXXXX en representación de Celchar, S.A. adjudicatario de dichas obras, se comprueba que la ejecución de éstas se ha efectuado de acuerdo con las previsiones que aparecen en el correspondiente Proyecto, correspondiendo la calidad del conjunto de las unidades de obra con las definiciones que para las mismas aparecen en los citados documentos, por lo que resultando estar finalizadas las obras, se acuerda recibir las mismas con la fecha arriba indicada, contabilizándose a partir de ese momento el año de garantía que, para las citadas obras figura en el Pliego de Prescripciones Técnicas vigentes.

Y para que conste, se firma la presente acta por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha arriba indicados.

Por el Contratista

Por la Dirección Facultativa

CELCHAR, S.A.

Constan las firmas

SERS, S.A.

El Alcalde

El Técnico Municipal

Acta recepción por Ayuntamiento de última fase Red agua potable (noviembre 2004)

6. SERVICIOS

RED DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

- Todas las parcelas integradas en la Urbanización disponen de una DOBLE RED DE SUMINISTRO DE AGUA, con DOBLE CONTADOR:
- Uno (**superior**) para la Red de agua **no potable** suministrada por Canal Imperial de Aragón (Póliza privada que data de 1971). Red gestionada y mantenida por los propietarios. USO EXCLUSIVO RIEGO DE ÁREAS VERDES.
- Otro (**inferior**) para la Red de agua **potable** de suministro municipal. (Autorización obtenida en 2001). Red gestionada y mantenida actualmente por **FACSA** (concesionaria). USOS DOMÉSTICOS.

Imágenes contadores de agua



6. SERVICIOS

RED DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

- Durante las obras para la renovación de redes de agua también se llevó a cabo la instalación de redes de **HIDRANTES** contra incendios.



Cajas de contadores de agua



Imagen sistema de Hidrantes



Imágenes alcantarillado

6. SERVICIOS

ENERGÍA ELÉCTRICA. ALTA, MEDIA Y BAJA TENSIÓN.

- Por obsolescencia e inadecuación de la red eléctrica originaria, los propietarios tuvieron que afrontar la **RENOVACIÓN DE TODA LA RED ELÉCTRICA**.
- La cesión a **ENDESA** de la nueva red de **ALTA Y MEDIA TENSIÓN** se completó en agosto de 2014.
- La cesión a **ENDESA** de la nueva red de **BAJA TENSIÓN** está a punto de completarse ahora en el año 2021. (**Obras finalizadas**, pendientes de cesión final Endesa).



Imágenes Centros de Transformación y línea aérea **ALTA y MEDIA TENSIÓN** (ENDESA)



Imágenes nuevas cajas instaladas en las parcelas para la nueva red de **BAJA** tensión (pendientes de conexión por Endesa)

6. SERVICIOS

RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

- Hay instalado un sistema de alumbrado público por toda la urbanización. **Las farolas originarias se han ido sustituyendo progresivamente por su obsolescencia y para la instalación de sistemas más eficientes.**
- Los propietarios **continúan sufragando el mantenimiento de la red de alumbrado y los costes de suministro de luz, incluido el alumbrado en áreas no comunitarias (zonas situadas en Avda. del Ebro y Camino del Burgo)**



6. SERVICIOS

OTROS SERVICIOS EN VIALES: MOBILIARIO URBANO. SEÑALIZACIÓN TRÁFICO.

- Progresivamente, en colaboración con Ayuntamiento, se ha ido instalando diverso mobiliario urbano y señalización de tráfico en vías principales.



7. ÁREAS VERDES. PARQUES INFANTILES

- Los dos **PARQUES INFANTILES** previstos en el planeamiento se han acondicionado y equipado en **ÁREA ERMITA** y parque situado en **C/ DON JOAQUIN SOROLLA** (Ver localización en plano actual, página 5)



7. ÁREAS VERDES.

- Todas las áreas verdes previstas en el planeamiento están disponibles para su cesión, en su gran mayoría con árboles longevos y de gran porte (por el tiempo transcurrido). Sistema de riego automatizado mediante aspersión.
- El mantenimiento de estas áreas verdes públicas y coste de suministro de agua (no potable, Canal Imperial) continúa siendo a cargo de los propietarios, incluido el **IMPUESTO SOBRE LA CONTAMINACIÓN DE LAS AGUAS – ICA-**. (Al no haberse formalizado la cesión de estas áreas no somos beneficiarios de la exención en el Impuesto)



Rotonda Ermita



Rotonda C/ Juan Miró



Parque C/ Salvador Dalí



Parque C/ Joaquín Sorolla



C/Sanchez Coello con C/ Juan Miró



Avda. del Ebro

7. ÁREAS VERDES.



8. EQUIPAMIENTOS

RESTAURANTE



ÁREA DEPÓSITOS DE RIEGO
(servicio)



8. EQUIPAMIENTOS

CAMPO DE FÚTBOL



PISCINAS (no comunitario)

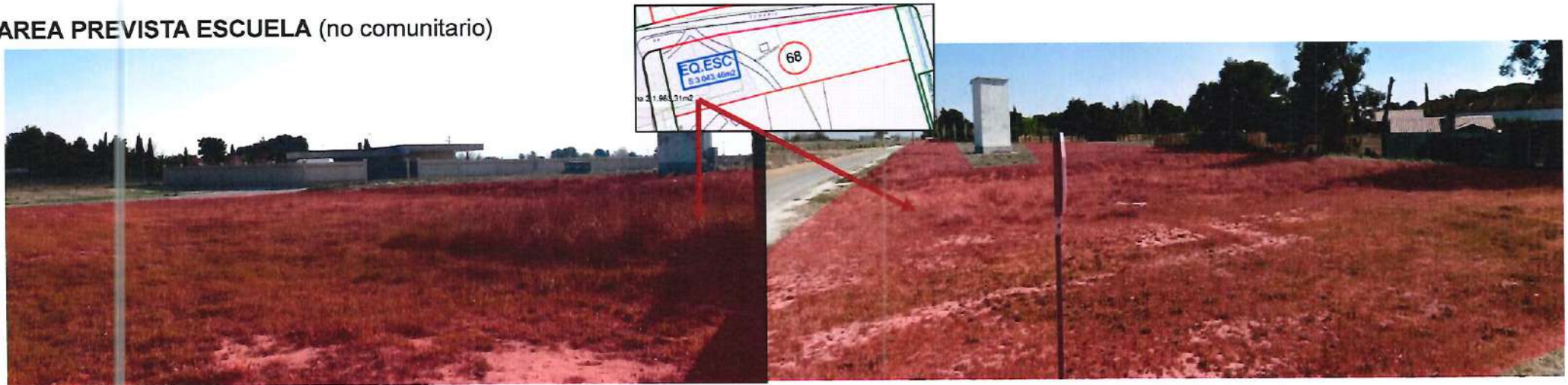


8. EQUIPAMIENTOS

AREA PREVISTA C.CÍVICO (no comunitario)



AREA PREVISTA ESCUELA (no comunitario)



9. IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES.

- Cada propietario abona su correspondiente IBI por sus viviendas.
- Aparte de ello han de abonar, como Comunidad de propietarios, todos los IBI por bienes comunes de uso público.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

10. CATEGORÍA FISCAL VIALES.

Extracto BOP Zaragoza. Núm. 259, de 10 de noviembre de 2012. Categoría fiscal de VÍAS PÚBLICAS MUNICIPALES a efectos de aplicación de coeficiente de situación.

La urb. Virgen de la Columna está clasificada en 2ª CATEGORÍA (Casco urbano)

ANEXO

Categoría fiscal de las vías públicas municipales a efectos de aplicación de coeficiente de situación

1.ª categoría: Todas las vías públicas incluidas en la delimitación del sector industrial 3 del PGOU, habitualmente denominado como "Polígono industrial de El Espartal I".

2.ª categoría: Las incluidas en la delimitación del casco urbano, tal y como viene señalado por el planeamiento urbanístico vigente:

- Calle del 15 de Octubre.
- Calle Cristina Alberdi.
- Calle de Rafael Alberti.
- Calle de Agustina de Aragón.
- Calle de Luis Buñuel.
- Calle del Canal Imperial de Aragón.
- Calle Adolfo Castillo Genzor.
- Calle del Conde de Aranda.
- Plaza de la Constitución.
- Calle Joaquín Costa.
- Calle de las Cortes de Aragón.
- Calle de la Dehesa.
- Calle Diputación.
- Calle de las Escuelas.
- Calle de Fuentes de Ebro.
- Calle Juan Esponera Andrés.
- Calle Estación.
- Calle de Federico García Lorca.
- Calle de Los Galachos.
- Calle de Huesca.
- Calle Iglesia.
- Calle Jota Aragonesa.
- Calle del Justicia Mayor.
- Calle de Miguel Labordeta.
- Calle Mayor.
- Calle El Mojón.
- Calle de María Moliner.
- Calle de la Mejana de las Cañas.
- Calle de la Mejana del Soto.
- Calle La Noria.
- Calle de Palacín.
- Plaza de La Paz.
- Calle de las Peñas.
- Calle Ramón Pignatelli.
- Calle Santiago Ramón y Cajal.
- Calle Refugio.
- Plaza de la República de Roma.
- Calle Romerada.
- Calle de Armando Romero Blasco.
- Plaza de San Jorge.
- Calle de San Roque.
- Calle Ramón J. Sender.
- Calle de Miguel Servet.
- Calle de Teruel.
- Plaza de los Toros.
- Calle de las Torrecicas.
- Calle Virgen del Rosario.
- Calle Zaragoza.

- Urbanización Virgen de la Columna (todas):
 - Calle de Alfonso Cano.
 - Avda. del Ebro.
 - Calle de Bartolomé Murillo.
 - Calle de Juanes.
 - Camino de El Burgo de Ebro.
 - Calle de Diego Velázquez.
 - Calle de El Greco.
 - Calle de Francisco Bayeu.
 - Calle de Francisco de Goya.
 - Calle de Francisco Ribalta.
 - Calle de Joaquín Sorolla.
 - Calle de Joaquín Ribera.
 - Calle de José Sert.
 - Calle de José Solana.
 - Calle de Juan Miró.
 - Calle de Machuca.
 - Calle de Manuel Viola.
 - Calle de Pablo Picasso.
 - Calle de Julio Romero de Torres.
 - Calle de Rosales.
 - Calle de Salvador Dalí.
 - Calle de Sánchez Coello.
 - Calle de Zurbarán.

3.ª categoría: Las incluidas en sectores industriales predeterminados por el planeamiento urbanístico vigente y no incluidas en la categoría 1.ª:

a) Polígono industrial "El Espartal II" (todas).
b) Polígono industrial "La Noria" (todas) y polígono industrial "El Vadillo" (todas):

- Calle del Río Huerva.
- Calle del Río Cinca.
- Calle del Río Alcanadre.
- Calle del Río Jiloca.
- Calle del Río Ara.
- Calle del Río Gállego.
- Calle del Río Ginel.
- Calle del Río Martín.
- Calle del Río Aguasvivas.
- Calle del Río Alfambra.
- Calle del Río Mijares.
- Calle del Río Vero.
- Calle del Río Jalón.
- Calle del Río Piedra.
- Calle del Río Matarraña.

c) Polígono industrial "Royo-Cabezón" (todas):
4.ª categoría: Vías públicas existentes en el resto del término municipal y que no han sido reseñadas entre las incluidas en las categorías anteriores.