

# MEMORIA JUSTIFICATIVA



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que en Sesión Extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Nuez de Ebro, de fecha **10 de octubre de 2005**, se dio cuenta del cumplimiento íntegro de las prescripciones impuestas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en acuerdo de fecha 26 de julio de 2005, al Texto del PGOU, **Aprobado Provisionalmente** por el Pleno del Ayuntamiento en Sesión Ordinaria de fecha 27 de enero de 2005. Nuez de Ebro, a 11 de octubre de 2005.

LA SECRETARIO:  
  
Ed. Isabel Sarria Castillo

## PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

**NUEZ DE EBRO**  
zaragoza

**Ayuntamiento de Nuez de Ebro**  
**OCTUBRE 2005**

Javier Ceña Lajusticia, arquitecto

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

AYUNTAMIENTO DE NUEZ DE EBRO (Zaragoza)

**OCTUBRE 2005**

## INDICE

- I.- Introducción.
- II.- Análisis Del Planeamiento Vigente.
- III.- Resumen De La Información.
- IV.- Participación Publica En La Redaccion Del Plan General De Nuez De Ebro.
- V.- Fines Y Objetivos De Las Normas
- VI.- Conveniencia Y Oportunidad De Su Promulgación, Vigencia, Carácter Y Señales De Alerta.
- VII.- Ideas Generadoras. Previsiones Del Plan General.
- VIII.-Calcificación Del Suelo.
  - VIII.1.- Sistemas Generales.
  - VIII.2.- Suelo Urbano.
    - VIII.2.1.- Justificación De La Delimitación.
    - VIII.2.2.- Usos Pormenorizados, Calificación Del Suelo.
  - VIII.3.- Suelo Urbanizable.
    - VIII.3.1.- Uso Residencial.
    - VIII.3.2.- Uso Industrial y Servicios.
    - VIII.3.3.- Uso Industrial.
  - VIII.4.- Suelo No Urbanizable.
- IX.- Cuadro De Superficies Y Calculo Poblacional.

## **I.- INTRODUCCION**

## **INTRODUCCION**

El Término Municipal de Nuez de Ebro cuenta actualmente con Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de Octubre de 1984. No se han realizado modificaciones puntuales.

El presente Plan General se comenzó a redactar en Diciembre de 2.003, presentando el Documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales en Marzo de 2.004, que se expone al público según publicación del B.O.P. de 29 de Marzo de 2.004, y a partir del cual se comienza a redactar el presente Documento de tramitación.

## **II.- ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

## **ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

### **ANTECEDENTES.-**

#### **NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES**

El municipio de Nuez de Ebro , cuenta actualmente con Normas Subsidiarias Municipales aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de Octubre de 1.984.

Desde la fecha de aprobación de estas Normas Subsidiarias no se han redactado modificaciones:

Estas Normas Subsidiarias clasifican el Suelo en Urbano, y No Urbanizable.

A su vez el Suelo Urbano se califica en:

#### **Uso Residencial.-**

- Residencial Unifamiliar)
- Mixta Urbana

#### **Equipamiento Municipal.-**

- Servicios Municipales
- Cultural y Docente
- Social
- Deportivo
- Religiosos

#### **Equipamiento Especial.-**

- Estación depuradora
- Cementerio

#### **Espacios libres.-**

- De dominio y Uso público
- Privado

#### **Autorización en Suelo No Urbanizable. Instalación ANESA.-**

Se trata de un asentamiento industrial en Suelo no Urbanizable, de manufacturación de aluminios, con licencia de actividad y que fue autorizada su instalación en este tipo de suelo

Tiene una superficie total de 50.000 m<sup>2</sup>, y se hallan construidas dos naves de 4.800 y 1.700 m<sup>2</sup>.

**COMENTARIOS AL PLANEAMIENTO VIGENTE.****En Suelo Urbano:**

Por la escasa actividad edificatoria que ha tenido el municipio, se han ido completando los solares en el casco urbano, está pendiente de su resolución la zona de " Los Albares del Cementerio", que cuenta ya con Proyecto de Reparcelación, a falta únicamente de su Urbanización.

La zona denominada "El Condado" es independiente del núcleo con entidad de conservación.

**En Suelo No Urbanizable:**

Ha surgido en este Suelo la problemática de edificaciones ilegales , existiendo tres agrupaciones de viviendas ilegales, que tienen una cierta entidad y de otras diseminadas.

Igualmente en este período de tiempo se ha implantado una industria "ANESA" de transformación del aluminio, que cuenta con autorización municipal y licencia de actividad.



### **III.- RESUMEN DE LA INFORMACION**

## RESUMEN DE LA INFORMACION

- Su primera mención data de 1.205, en el S.XV ya cuenta con 54 fuegos, todos ellos moriscos. En el S. XVI se edifica el convento de Franciscanos, y la Iglesia, que son los únicos edificios de importancia que quedan de su origen.
- El término de NUEZ DE EBRO se encuentra ubicado en la margen izquierda del Río Ebro.
- Geológicamente el territorio queda encuadrado en la depresión del Ebro. Los materiales son de edad cuaternaria e incluyen los sistemas de terrazas del Ebro: gravas y arenas.
- Los vientos dominantes son el "cierzo" violento y frío del NW, y el "bochorno" cálido del SE.
- Desde el punto de vista hidrogeológico, corresponde al acuífero del aluvial del Ebro y afluentes. Este acuífero tiene un espesor de unos 15 m.

Los niveles de agua de los pozos está en función del regadío, en ausencia de éste, los niveles estarían a la misma altura que el río ya que la recarga de agua por lluvia es insignificante.

Los recursos hídricos del acuífero se han calculado en 600 Hm<sup>3</sup>/año. La calidad de las aguas subterráneas es bastante deficiente.

La contaminación por focos industriales es nula.

Las acequias principales: Urdán y Pina son las que riegan el término agrícola, confluyen en el escurredero general, que constituye un cauce público.

- El reparto de precipitaciones es muy irregular, no solamente de un año a otro con diferencias hasta de 400 mm en el régimen estacional; siendo muy perjudicial para la agricultura, el retraso de las precipitaciones en otoño o primavera, e igualmente que en los primeros meses de verano llueve.
- La vegetación potencial que le correspondería sería la incluida en el mesomediterráneo.

Los distintos tipos de vegetación con los que nos encontramos son:

En el término municipal, predomina el cultivo intensivo herbáceo de regadío en parcelas de tamaño medio. Los cultivos frutícolas son muy escasos.

- En cuanto a la fauna, la comunidad animal de la zona, es relativamente pobre.

- La población de NUEZ DE EBRO, ha seguido una trayectoria expansiva, pudiendo destacarse cinco etapas:

1ª Etapa:	1900 - 1950	Fuerte Expansión
2ª Etapa:	1950 - 1980	Regresión
3ª Etapa:	1980 - 2001	Recuperación

En la actualidad (2005), la población censada es de 670 habitantes. Es ligeramente superior el número de hombres 346 al de mujeres 324.

La pirámide de edad nos muestra una población cada vez más envejecida.

Entre 1.991 y 2.001, el crecimiento relativo de la población de Nuez es del 10,46 %, frente al 4,84 % de la Comarca de Zaragoza. Supera el ritmo de crecimiento de Zaragoza municipio (3,45%) y al de la provincia (2,93%)

- Respecto al estado civil y tipo de hogares, en el año 2.001, los casados representan el 51,8 de la población, los viudos el 6,54 % y los solteros el 39 % de los habitantes. El tipo de hogar más común en Nuez es el integrado por dos miembros 28,6% seguidos de os de tres ( 22,8%) y cuatro personas (22,7%)
- Respecto al empleo, la población se distribuye en partes iguales entre activos ( 49,1 % ) e inactivos ( 50,9 %). El desempleo tiene una incidencia muy escasa entre la población residente en el municipio., el censo del 2.001 identifica 12 personas sin empleo. De otra parte se observa una altísima tasa de ocupación dado que la mayor parte de los activos están empleados ( 95,8 %)

El empleo de la población por sectores económicos muestra el predominio de la actividad terciaria que genera casi la mitad del empleo ( 47,3%)

El 31% de los residentes trabajan en la Industria sin embargo la población ocupada en el sector primario retrocede significativamente. En la actualidad en las tareas agrícolas sólo trabajan el 11% de la población activa residente. La construcción ocupa al 10,3 %; no obstante el número de residentes ocupados en este sector se ha incrementado en más del doble a lo largo del período.

- Respecto a la situación profesional; de cada cien ocupados veinte son empresarios y ochenta asalariados, de los cuales tres de cada cuatro tienen empleo fijo.
- Respecto al lugar de trabajo el municipio presenta una elevada movilidad de la población residente por motivos de trabajo. Seis de cada diez ocupados trabajan fuera de Nuez, preferentemente en otros municipios de la zona de influencia, son por tanto minoría los que tienen su empleo en Nuez. El 31% trabajan en Zaragoza, confirmándose la influencia que la capital ejerce.
- En el sector de servicios, el personal administrativo y comercial representa al 14,3 % seguido a corta distancia del grupo de profesionales y técnicos (11,4%) y del resto de personal de los servicios ( 11%)

- El sector agrario se compone de pequeñas explotaciones.

El aprovechamiento en la mayor parte es de regadío, aunque la situación actual viene marcada por un progresivo abandono de las tierras o la reconversión de cultivos de regadío en cultivos de secano, puesto que este tipo de aprovechamiento requiere menos cuidados.

Los cultivos de regadío más frecuentes son, en primer lugar el maíz, alfalfa y trigo, en menor cantidad tenemos la cebada, patata, hortaliza y otros cultivos.

En cuanto a frutales, las especies más abundantes son, por este orden: manzano, albaricoquero, peral y melocotonero.

- El sector ganadero cuenta con: 1.686 cabezas de bovinos y 3.070 de ovinos.
- El principal eje de comunicaciones lo constituye la carretera N-II y la Autopista AP-2 a las que se accede a menos de 1 Km. desde el núcleo urbano.

La cercanía a Zaragoza (20 Km.) le garantiza una excelente comunicación con todo el estado, por carretera, tren y avión.

- Los servicios escolares cuentan con Educación Infantil y Primaria . La enseñanza secundaria implica desplazamiento a otros centros .
- En lo referente a servicios sociales, cuenta con un club de jubilados.
- En cuanto a equipamiento sanitario tiene un centro de asistencia primaria municipal. El Centro de Salud más cercano se encuentra en Alfajarín.
- El equipamiento cultural consta de una biblioteca municipal y pabellón de fiestas.
- Equipamiento Deportivo.

Hay en el municipio pabellón polideportivo y en estos momentos se está construyendo un polideportivo.

- Servicios Urbanos:

La red de agua se suministra a través de un depósito regulador que la toma de la acequia de Urdán .

El estado general de la red de distribución es buena. .

El saneamiento se considera insuficiente debido fundamentalmente a la incapacidad de los diámetros actuales, por la conexión con las nuevas urbanizaciones de El Sisallar y El Condado en su día, que acometen a la red del núcleo claramente insuficiente.

El vertido se realiza mediante un colector que lo lleva hasta una depuradora, actualmente obsoleta, y que realiza el vertido al Río Ebro en la zona de la presa de Pina.

El estado de la red de distribución de energía eléctrica es bueno, alcanzando un consumo actual de 95,061 Km<sup>3</sup>/año.

La pavimentación generalmente de asfalto, se encuentra en mal estado o carente de ella en el 50 % del municipio.

- El estado general de la edificación es bueno, estando en buen estado de conservación la mayoría de las viviendas (95 %). Los usos están concretados en el uso residencial, y que por tratarse de un núcleo rural, existe edificación agrícola, anexa a las viviendas.
- La altura de las edificaciones en general no supera las dos plantas.
- El presupuesto municipal en el año 2.005 es de 730.817 Euros
- Las principales fuentes de ingreso son los impuestos, las transferencias del estado a través del Fondo de Cooperación Municipal y las subvenciones de la D.P.Z. y la D.G.A.

#### **IV.- PARTICIPACION PUBLICA EN LA REDACCION DEL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE NUEZ DE EBRO**

## **PARTICIPACION PUBLICA EN LA REDACCION DEL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE NUEZ DE EBRO**

Para la evaluación en el Documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales, se mantuvieron reuniones con el Ayuntamiento a fin de contrastar las diferentes clasificaciones de suelo en todo el Término Municipal y en consecuencia su vigencia, habida cuenta del grado de ejecución de cada suelo clasificado.

Este Documento se expuso al público, con anuncios en el B.O.P. de 29 de Marzo de 2.004, presentándose 10 sugerencias.

Durante el periodo de elaboración del Documento de Tramitación del Plan General de NUEZ DE EBRO, el equipo redactor ha tenido entrevistas, tanto con el Ayuntamiento, a fin de contrastar con la Corporación cuantas ideas se desarrollaban respecto al Plan General, recogidas en los borradores, como con los particulares en reunión en el Ayuntamiento.

Con la Corporación se analizaron los siguientes temas:

1. Diagnóstico general del Municipio en su actual estado.
2. La realidad urbanística en el Municipio con respecto al Suelo Urbano y Suelo no Urbanizable clasificado en el Planeamiento vigente y la necesidad de incorporar Suelo Urbanizable para facilitar la gestión de nuevas edificaciones. y suelo Industrial.
3. Problemática de los suelos colindantes con la Autopista.
4. La demanda de vivienda en el núcleo de población y su problemática.
5. La legalización de los asentamientos tanto de tipo Industrial como residencial que han surgido en este tiempo de vigencia de las Normas Subsidiarias.
6. Problemática del desarrollo de vivienda unifamiliar de 2ª residencia.
7. La necesidad de disponer unas vías de tráfico rodado que garanticen tanto el desarrollo de los crecimientos del núcleo como de la accesibilidad a los distintos asentamientos que se plantean, con los nuevos Suelos Urbanizables que se clasifican.
8. La necesidad de protección del término municipal mediante Suelo no Urbanizable especial a fin de evitar que surjan en el futuro edificaciones ilegales..

Durante el periodo de elaboración del Plan General, el equipo redactor ha realizado diversas reuniones entre propietarios afectados y Ayuntamiento, planteándose las nuevas soluciones que se referían fundamentalmente al trazado de viales en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, y accesos al mismo, a fin de garantizar un desarrollo armónico de la trama urbana. Así mismo, mediante el establecimiento de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado incorporar en lo posible a través de estas Unidades, parte de las bolsas contiguas del Suelo Urbano actual, que en las vigentes Normas Subsidiarias se clasifican como Suelo no Urbanizable.

## **V.- FINES Y OBJETIVOS**



## **FINES Y OBJETIVOS**

El presente Plan general tiene por objeto establecer las condiciones del régimen urbanístico del suelo y de la edificación, a fin de garantizar el desarrollo de las mismas de una forma armónica y coherente, y en cumplimiento de la Ley Urbanística de Aragón.

El ámbito Territorial de este Plan General , comprende todo el Término Municipal de NUEZ DE EBRO, afectando a todos los actos relativos al suelo y la edificación que se lleven a cabo en el mismo.

Teniendo en cuenta las características del municipio y los recursos del Ayuntamiento, debe (en opinión del equipo redactor) tenderse a simplificar en la medida posible la tramitación del Plan General a fin de facilitar la Gestión Urbanística.

Entre los objetivos del Plan General señalaremos:

- Establecer la Clasificación y Calificación del Suelo de acuerdo con la Ley Urbanística de Aragón 5/1.999 y el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla.
- Corregir las deficiencias detectadas en suelo urbano intentando configurar una nueva trama de estructura urbana que sea coherente con un modelo de desarrollo para este Suelo Urbano. Para ello se hace imprescindible el establecimiento de nuevos viales.
- Ordenar el crecimiento futuro previsible a través de los Suelos Urbanizables.
- Definir el trazado y características aproximadas de la red viaria completando el actualmente existente y evitando que se formen zonas mal comunicadas o deterioradas.
- Establecer mediante la Normativa y Ordenanzas una zonificación, asignando usos pormenorizados a cada zona, que sean compatibles entre si, en beneficio de una mayor calidad de vida.
- Clasificar el suelo urbanizable necesario para la creación de una nueva Zona Industrial, en terrenos aptos para este uso, como nuevo motor de la economía del municipio.
- Intentar configurar una nueva estructura urbana, apoyada en el centro de equipamiento existente (Ayuntamiento ,plaza, ) que además, coincide con el núcleo histórico de NUEZ DE EBRO.
- Evitar el desarrollo longitudinal que se ha producido en los últimos años a lo largo del camino de Alfajarín y que van en detrimento de la potenciación del centro y que crea problemas de tráfico y de configuración urbana.
- Resolver el problema de los asentamientos ilegales de viviendas , en cuanto a carencia de servicios urbanísticos.
- Establecer una Normativa que regule el Suelo No Urbanizable Especial y las condiciones de las edificaciones, obras o servicios que en él se lleven a cabo. Delimitando en este Suelo No Urbanizable las zonas que en su caso y por su interés paisajístico, ecológico, etc. o por sus características agrícolas, deban ser objeto de una especial protección.

Para todo ello se ha procedido a:

- Reconsiderar la división del territorio municipal en áreas de Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.
- Emplazar adecuadamente los centros de producción y de residencia estableciendo zonas de distinta utilización.
- Formular el trazado de las vías públicas y alineaciones de las edificaciones.
- Establecer espacios libres para parques y jardines públicos, cumpliendo los estándares fijados en la Ley del Suelo.
- Señalar los emplazamientos y características de los centros y servicios de interés público y social.
- Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.
- Limitar el uso del suelo y de las edificaciones.
- Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones regulando sus características estéticas.
- Proteger el medio ambiente, conservando la naturaleza y defendiendo el paisaje, los elementos naturales y los conjuntos urbanos.
- Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad.
- Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada a las características específicas del núcleo urbano y adecuada al bienestar de la población.
- Encauzar y dirigir la ejecución de las obras de urbanización.
- Intervenir en la parcelación, construcción y uso de las fincas.
- Prohibir los usos que no se ajusten al Plan General.
- Promover la posibilidad de que se facilite a los propietarios los medios precisos para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley del Suelo.

A tenor de lo expuesto, este equipo redactor, ha hecho hincapié en:

1. Crear legalmente en el Municipio las categorías o clasificaciones de suelo que a tenor de sus circunstancias necesita.
2. Definición de los distintos Sistemas Generales en el Término Municipal.
3. Potenciar al máximo la utilización del núcleo y su consolidación, revitalizándola sin deteriorar sus aspectos urbanísticos y formales.

4. Delimitar y zonificar el SUELO URBANO suficiente -de acuerdo con el Art. 13 de la Ley Urbanística de Aragón- para albergar la actividad en todos sus aspectos (residencial, industrial, agrícola, religioso, de ocio y esparcimiento, etc.).
5. Delimitar y señalar los usos globales del suelo previsto como URBANIZABLE .
6. Delimitar por exclusión el SUELO NO URBANIZABLE, estableciendo en él zonas protegidas a nivel del Término Municipal, en función de sus peculiares características.

**VI.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU  
PROMULGACION, VIGENCIA, CARACTER Y  
SEÑALES DE ALERTA.**

## **CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU PROMULGACION, VIGENCIA, CARACTER Y SEÑALES DE ALERTA**

La obligatoriedad establecida por la Ley del Suelo de contar los municipios con un instrumento de planeamiento adecuado, hizo que se realizaran las actuales NN.SS. del municipio de NUEZ DE EBRO, que se aprobaron definitivamente, el 29 de Octubre de 1.984 y, por tanto, están vigentes actualmente, sin modificaciones puntuales posteriores.

Ahora bien, la evolución del municipio por una parte, las insuficiencias ya comentadas de las vigentes Normas, y la necesaria homologación a la Ley Urbanística de Aragón de 1.999, aconsejaron la redacción del presente Plan General.

Es evidente, por ello, tanto la conveniencia como la oportunidad de la redacción de este Plan general, cuya aplicación entendemos es viable, habida cuenta la capacidad de gestión del Ayuntamiento y su dotación técnica y administrativa.

En cuanto a su vigencia, es de señalar que el presente Plan General según el Artº 68 será inmediatamente ejecutivo al día siguiente de la publicación en el B.O.P. del acuerdo de su aprobación definitiva por la C.P.O.T. de Zaragoza. Su vigencia será de 10 años, sin perjuicio de que pueda ser modificado, respetando siempre los trámites previstos en la Ley.

Evidentemente, constituirán motivos de revisión o sustitución del Plan General propuesto, las variaciones sensibles de las previsiones de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justifiquen la clasificación del suelo inicialmente adoptada, así como la interrelación producida en el municipio por factores generales a nivel nacional, comarcal, regional, provincial o municipal que alterasen alguna o algunas de las bases sobre las que se asientan los criterios fundamentales del Plan General proyectado.

No obstante, en las Ordenanzas Generales, se establecen los motivos de revisión, modificación o sustitución.

## **VII.- IDEAS GENERADORAS. PREVISIONES DEL PLAN GENERAL**

## **IDEAS GENERADORAS. PREVISIONES DEL PLAN GENERAL**

El modelo actual de desarrollo en NUEZ DE EBRO, está inicialmente basado en una evolución del modelo existente a partir del núcleo histórico y posterior desarrollo de la edificación en las zonas de El Sisallar, El Condado y los Albares del Cementerio, y a lo largo de la Avda. de Zaragoza en la parte Norte del Municipio.

Ahora bien, esto ha producido un fuerte desarrollo en zonas de extensión alejadas del centro urbano, que no se corresponde en cuanto a lo deseable con el modelo que se pretende para este tipo de municipios.

Por tanto, se trata fundamentalmente de regenerar el tejido urbano en la zona del casco histórico para limitar la tendencia de la expansión que actualmente tiene el núcleo, a fin de concentrar en torno al centro la mayor compacidad, e ir facilitando una nueva trama accesible hacia este centro, dejando el resto con una tipología de vivienda unifamiliar de baja densidad.

Como diagnóstico general, la no existencia de viales periurbanos ha propiciado el desarrollo de urbanizaciones sin conexiones claras con el resto del núcleo.

Por tanto, este Plan General tendrá como objetivos:

- Controlar el crecimiento del núcleo urbano evitando desarrollos inadecuados en función de propiedades.
- Completar el tejido urbano en la zona centro a fin de que no queden bolsas mal comunicadas, regulando el crecimiento y los usos.
- Facilitar a medio plazo la resolución de los Suelos clasificados como Urbanizables, que bordean y completan el núcleo urbano, todo ello a fin de garantizar el desarrollo armónico que se pretende para el futuro Suelo Urbano.
- Mantener en lo posible la clasificación de suelo urbano actual, ya que cualquier ampliación dentro del suelo urbano o bien afecta a zonas inundables, como en la zona del Sisallar o afecta a los servicios urbanísticos que son escasos para incorporar mayor densidad de viviendas. en los terrenos de borde del núcleo urbano.
- Clasificar como Suelo Urbanizable residencial las zonas donde es posible el futuro crecimiento en las partes del término municipal que el establecimiento de viales mejora la trama urbana y conecta las zonas mal comunicadas del mismo.
- Clasificar suelo urbanizable Industrial en los terrenos aptos para tal uso a fin de crear en un futuro un Polígono Industrial.
- Respecto al Suelo No Urbanizable se prevé en este Documento la protección de infraestructuras y la redacción de las correspondientes Ordenanzas.
- Resolver la situación de asentamientos ilegales de viviendas de segunda residencia diseminadas por el término municipal, con la clasificación que según la Ley les corresponde como suelo urbano no consolidado, a fin de incorporarlas al Plan General,

así como de la instalación industrial de Anesa como suelo urbano consolidado, a fin de solucionar adecuadamente según ley su clasificación dentro del Plan General.



## **VIII.- CLASIFICACION DEL SUELO.**

## **CLASIFICACION DEL SUELO**

De acuerdo con las ideas generadoras anteriormente expuestas, y en base al Planeamiento Vigente, se proponen las actuaciones siguientes:

### **VIII. 1.- SISTEMAS GENERALES.-**

#### **SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA S.G.V.**

Se potencian nuevos viales de conexión del núcleo con los distintos Suelos Urbanizables que garanticen una trama de viales de comunicación por todo el Término Municipal de los diferentes asentamientos y con el núcleo .

Se incluye el vial de nueva apertura, que conecta el acceso a NUEZ DE EBRO con la Zona Oeste del municipio.

Estos viales son los siguientes:

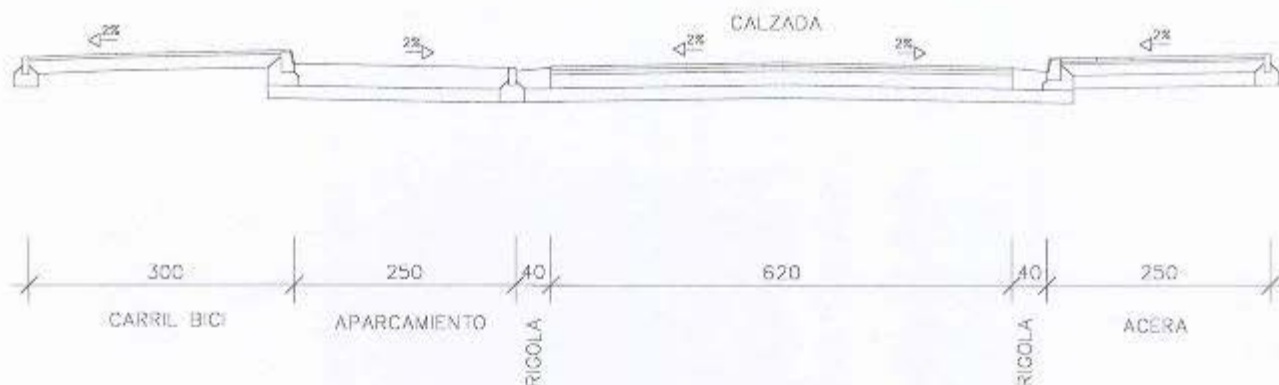
### SGV-1

Es el que perimetra el núcleo urbano, en la zona Sur y discurre paralelo a la autovía. Tiene una sección de 15 ms. que incluye carril bici, aparcamiento, calzada de 6,20 y acera.

Los terrenos necesarios y su ejecución se obtendrán a través del desarrollo de los Planes Parciales S.U. 1

Tiene una superficie de 42.945 m<sup>2</sup>.

### SECCION SGV1 (15 metros)



**SGV-2**

Es la que conecta los accesos a Nuez con el Suelo Urbanizable Industrial atravesándolo  
Tiene una sección de 10 ms. y su ejecución será imputable al Suelo Urbanizable SU3

Tiene una superficie de 13.010 m<sup>2</sup>

**SECCION SGV2 (10 metros)**

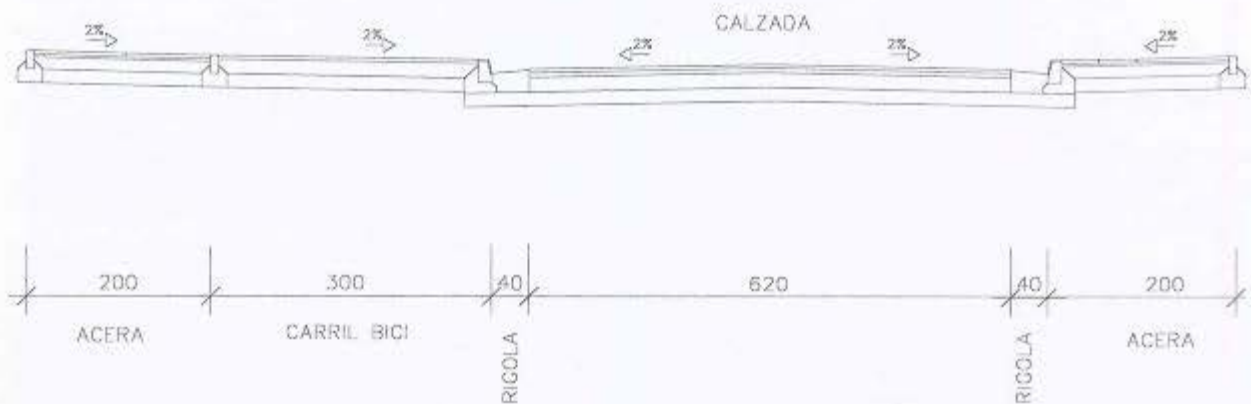
### SGV-3

Es el que conecta la vía periurbana a través del S.U. 1 con los accesos a Nuez y al Suelo Urbano, S U.1 (1). Su ejecución correrá a cargo del correspondiente Plan Parcial de los Sectores de Suelo Urbanizable.

Se establece una anchura de 14 ml con carril bici., como continuidad del SGV.1

Tiene una superficie de 9.170 m<sup>2</sup>

### SECCION SGV3 (14 metros)



### SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES S.G.Z.V.

Se plantea dos nuevas zonas verdes ,una nueva zona verde en el Sisallar, aprovechando el paso del futuro barranco de denominado Alfajarín, SGZV-1, con una superficie de 32.438 m<sup>2</sup> y otra en los Albares del cementerio como un parque urbano junto al núcleo, y en la zona de la acequia de Urdán denominado SGZV-2, de 71.574 m<sup>2</sup>.

Estos Sistemas se obtendrán a través de los correspondientes Planes Parciales de las Zonas que los circundan con cargo a los Sectores.

### SISTEMA GENERAL DEL BARRANCO DE ALFAJARIN S.G.H.

Sistema General del Barranco de Alfajarín S.G.H., está constituido por el necesario barranco que garantice la no inundabilidad por efecto de las avenidas de los montes de Alfajarín y del que se propone un trazado , más beneficioso para el término de Nuez al discurrir por los terrenos del escorredero actual y terrenos municipales, lo que da viabilidad a su ejecución , e incluso permite en la zona norte el desarrollo más coherente de los suelos clasificados como urbanizables en la zona del Sisallar, al evitar su inundabilidad.

Este Sistema General es de vital importancia para el futuro desarrollo del municipio ya que debido a la inundabilidad actual , que puede producirse, se está condicionado el futuro desarrollo de la zona del SU.1 y SU.2 , así como no poder desarrollar suelo urbano no consolidado en esas zonas.

Los terrenos necesarios para su ejecución, se obtendrán por expropiación.

Tiene una longitud de 5.300,- ml. con una anchura de 25 ms. de cota media lo que supone una superficie de 132.500,- m<sup>2</sup>.



## **SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.**

### **Abastecimiento de Agua.**

Lo constituye una toma de la acequia de Urdán y reforzada por el río Ebro, cuyo caudal es conducido a un depósito de 1.000 m<sup>3</sup>. ubicado en las proximidades del núcleo urbano y desde allí se conduce al depósito elevado situado en la Avda. de Zaragoza desde donde se distribuye el caudal a toda la población.

### **Sistema General de Saneamiento.**

La red existente es de tipo unitario y cubre todas las zonas edificadas . Las aguas vierten a través de dos colectores que se unen bajo la autovía en un único emisario, a este emisario vierten sus residuos la Urbanización "El Condado" (que está localizada en el término Municipal colindante de Alfajarín), y la Industria ANESA, que fue compromiso para su instalación en Suelo no Urbanizable la ejecución de una red de saneamiento para su vertido y que dado el deterioro que ha sufrido la red a partir de estos vertidos se planteó un compromiso de obligación de sustituirlo parcialmente por tramos de 250 ms. cada año hasta el año 2.007 en que se habrá sustituido la totalidad de la red.

Todo ello acomete a una estación depuradora, actualmente obsoleta, para luego verter mediante un emisario directamente al Río Ebro en la zona denominada presa de Pina. Por todo ello se hace necesaria la construcción de una estación depuradora de Aguas Residuales.

La red resulta insuficiente, ya que si bien las nuevas zonas urbanas de las urbanizaciones tienen diámetros suficientes, la red a la que vierten en el núcleo urbano que accede al emisario es totalmente insuficiente.

### **Depuradora.**

Actualmente no se utiliza ya que los vertidos se realizan directamente el Río Ebro.

### **Depósito de Agua.**

Con una capacidad de 1000 m<sup>3</sup>, está situado en la Avda. Zaragoza.

## **SISTEMA GENERAL.**

### **Cementerio.**

Cumple suficientemente las necesidades.

## **VIII.2.- SUELO URBANO.-**

### **VIII.2.1.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION.-**

Según el Artº 13 de la Ley Urbanística de Aragón tendrán la consideración de Suelo urbano:

- a) Los terrenos ya transformados, por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Los terrenos que el Plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.

En el Artº 14 se distinguen dos categorías de suelo urbano, consolidado y no consolidado

Dada la suficiente capacidad residencial del Suelo Urbano actual, este Plan General tiene como objetivo prioritario la apertura de nuevos viales para configurar una nueva trama urbana armónica y coherente, con un tamaño de manzanas deseable, a fin de garantizar la accesibilidad de todas las bolsas de Suelo Urbano.

Por tanto, este Plan General ha sido restrictivo con la ampliación de Suelo Urbano, únicamente con la flexibilidad lógica que permite incluir situaciones que permitan la apertura de nuevos viales, imprescindibles para la continuidad de la trama urbana, que se resolverá por Unidades de Ejecución, tal y como se recoge en la Ley Urbanística de Aragón.

Con la ejecución de estas Unidades, y con la reparcelación correspondiente, se pretende la obtención de suelo para apertura de viales que garanticen el futuro desarrollo de la trama urbana. Se hace un estudio detallado de estas Unidades de Ejecución en el Capítulo X de las Ordenanzas reguladoras .

Así mismo y según el Artº 14 de la L.U.A., se delimitan como suelo urbano no consolidado los núcleos de "La Fuen", " Contiendas " y "Tozaletes", como asentamientos de viviendas , en las que se clasifica el suelo que recoge todas ellas, igual que en el párrafo anterior se hace un estudio detallado de las Unidades de Ejecución en el Capítulo X de las Ordenanzas reguladoras



### **VIII.2.2.- USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACION DEL SUELO URBANO.-**

El Suelo Urbano queda calificado en los siguientes tipos de suelo:

#### **RESIDENCIAL**

##### **Residencial R-1.-**

Comprende el casco histórico, que tradicionalmente ha estado ocupado por los edificios con destino a vivienda.

En esta zona se encuentran los edificios de interés histórico-arquitectónico que se protegen, así como los equipamientos administrativos y deportivo.

En general, por estar ya consolidado, se mantiene la trama existente, si bien se realizan intervenciones en la misma, allí donde es posible, para abrir nuevos viales que garanticen el acceso a las distintas zonas y su continuidad para comunicar este centro con el resto del tejido urbano. Igualmente se incorporan nuevas zonas como Suelo Urbano No Consolidado, que mediante las correspondientes Unidades de Ejecución se incorporarán al Suelo Urbano.

##### **Residencial R-2.-**

Comprende la práctica totalidad del resto de las zonas consolidadas del municipio en la que se incluyen las zonas de "El Sisallar" , "El Condado" Lo constituyen las zonas consideradas tradicionalmente como ensanche y que han servido para el crecimiento del núcleo urbano con fines residenciales.

##### **Residencial R-3.-**

Se refiere a la zona denominada "Los Albares del Cementerio e igualmente que la zonificación anterior, comprende la zona que tradicionalmente ha constituido un ensanche del núcleo primitivo, se ha recogido una zona que ya cuenta con reparcelación y que establece ciertas diferencias en cuanto a la tipología de la edificación con la zona R-2, por lo que se han establecido unas ordenanzas diferentes.

#### **En suelo urbano no consolidado:**

##### **Residencial R-4.- Zona "Los Tozaletes", La Fuen""La Contienda".-**

Se refiere a agrupaciones de viviendas en suelo no urbanizable que el Plan general , las clasifica como Suelo urbano, por consolidación y que se clasifica con los límites actuales que recoge esa clasificación Lo constituyen viviendas unifamiliares aisladas, en las que debe resolverse el problema de los servicios urbanos, ya que carecen de ellos. La proximidad de los servicios en algunos casos pueden dar viabilidad a su ejecución .

En estas zonas deberá desarrollarse un Plan Especial de Reforma Interior , tal y como establece el Artº 120 del Reglamento, para dotarlos de los servicios urbanísticos necesarios.

**INDUSTRIAL I-1.- INSTALACION INDUSTRIAL" ANESA".**

Se trata de una actuación privada, de uso industrial, que en el Plan General actualmente vigente se encuentra ubicada en Suelo no Urbanizable y que con este Plan General -y según lo especificado en la Ley Urbanística de Aragón, Artº14- se clasifica como un asentamiento en Suelo Urbano Consolidado, tal y como queda resuelto por Convenio Urbanístico de Planeamiento entre "ANESA" y el Ayuntamiento de Nuez de Ebro con fecha 14 de diciembre de 2004.

**EQUIPAMIENTOS.**

Comprende en general los edificios y terrenos destinados a usos administrativos, y religioso.

Su dotación es suficiente cuantitativamente para las necesidades de este núcleo. En cuanto al estado de conservación del mismo es bueno.

Según el Artº 32 del Reglamento de Desarrollo parcial de la ley 5/1.999, de 25 de Marzo Urbanística tendrán carácter público o privado

**Zona Escolar.-**

Público

Se refiere a las instalaciones escolares en una única zona del municipio.

**Zona Deportiva.-**

Público

Comprende la zona donde se ha construido un pabellón polideportivo y que esté situado en la zona de expansión del núcleo.

**ESPACIOS LIBRES.**

Dentro del núcleo urbano se plantean fundamentalmente dos, una que completa el entorno del cementerio y otra de nueva creación, de trazado lineal que incluye la acequia de Urdán y que actúa de parque en la zona de edificación de mayor densidad y que se localiza centralizada respecto al núcleo y su mediato desarrollo.

Todos los equipamientos serán públicos a excepción del equipamiento de c/ Arrabal con calle Campanal.

### **VIII.2.3.- CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS.-**

Se incluyen los edificios de interés histórico-artístico que han formado parte tanto de la historia como de la imagen del municipio.

Estos elementos deben mantener o bien recuperarse con una puesta en valor de su imagen original. Para ello las únicas obras permitidas serán las tendentes a recuperar fábricas o huecos originales, por lo que no pueden ser derribados ni parcial ni totalmente, permitiéndose únicamente derribar los volúmenes analizados que han modificado su arquitectura original.

Su localización se señalan en los planos de alineaciones.

Se establece la siguiente Catalogación:

#### **DE INTERES HISTORICO ARQUITECTONICO**

- Conjunto Iglesia Parroquial y Ayuntamiento
- Edificio c/ Arrabal angular a c/ Campanar
- Edificio Pza. de España s/n

#### **Condiciones de Intervención.-**

Previamente a la redacción del proyecto, se presentará una propuesta de intervención de las obras que se pretenden realizar. A la vista de esta documentación, el Ayuntamiento dictaminará sobre la conveniencia de las mismas.

En todos los edificios catalogados serán necesario realizar un levantamiento de planos de estado actual, de la totalidad del edificio, acompañado de fotografías.

No se permitirán obras que alteren el carácter original del edificio, quedando bien entendido que no se podrán eliminar, ni desfigurar elementos compositivos típicos existentes.

Las obras estarán encaminadas a la restauración y rehabilitación del edificio.

**CONJUNTO IGLESIA PARROQUIAL Y AYUNTAMIENTO**

En origen un antiguo convento, está integrado en el mismo volumen la Iglesia y el Convento. Es del siglo XVI. Actualmente habilitado y transformado en dependencias municipales. La iglesia es de una sola nave, con tres capillas laterales entre los contrafuertes abiertas en fecha posterior a la construcción de la Iglesia. Tiene ábside poligonal y se cubre con bóveda de crucería estrellada que arranca de la cornisa. Los retablos carecen de interés, son modernos y tan solo es digno de mención el de la Inmaculada del S. XVIII. Hay en la Iglesia dos coros en alto superpuestos, uno que corresponde al convento y el otro a la Iglesia.

Exteriormente presenta una solución de fachada con arcos de medio punto a modo de logia, que lo integra en el ambiente urbano. El acceso desde la plaza es en sencillo arco de medio punto.

Tiene torre a los pies, cuadrada de dos cuerpos. El superior con arcos ciegos que ocupan todo el cuerpo superior.

El convento es una gran edificación con gran zaguán de acceso y con entramado de vigas molduradas sujetas por una columna cilíndrica, con capitel jónico plateresco y con zapata de madera, que sujetan las grandes carreras de madera donde se apoya el entramado de vigería.

Exteriormente presenta un aspecto sobrio, con severos paramentos de ladrillo, solo interrumpidos por un ritmo de huecos en la planta principal, típico de la arquitectura aragonesa del S. XVI. Recorre todo el perímetro de la fachada una galería de arquillos con dintel lobulado de yeso. Por encima de ésta, el alero de triples esquinillas.

**EDIFICACIÓN C/ ARRABAL ANGULAR A C/ CAMPANAR**

Se trata de una edificación, que por sus proporciones, por sus características constructivas y por su imagen en el municipio, debe ser catalogada, independientemente de sus posibles orígenes, que se determinarán en función de las obligatorias catas para su restauración.

Su tipología corresponde a los caserones aragoneses de planta baja con zaguán de entrada y planta primera con grandes huecos abalconados, y aprovechamiento bajo cubierta, con gran alero de canecillos y cubierta a cuatro aguas de teja árabe.

**EDIFICACIÓN PLAZA DE ESPAÑA**

Completa el conjunto histórico-artístico de la Plaza de España.

Corresponde a una edificación de carácter popular, posiblemente del S. XVI, si bien su fachada original está enmascarada por sucesivas reformas, manteniéndose únicamente parte de la galería de arcos, y el alero de esquinillas. Por lo que debe ser restituida a su antiguo carácter en el caso de realizar obras, de acuerdo con las condiciones de intervención en los edificios catalogados.

### **VIII.3.- SUELO URBANIZABLE (S.U.)**

La Ley Urbanística de Aragón establece dos categorías de Suelo Urbanizable : SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Y SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO, según el Artº 26 y 27 de la Ley Urbanística de Aragón.

Para el caso de Nuez de Ebro se cree más conveniente y al objeto de facilitar la gestión y el desarrollo clasificar Suelo Urbanizable no Delimitado.

Quedan por tanto clasificados en el Término Municipal de Nuez de Ebro como Suelo Urbanizable no delimitado los siguientes sectores

#### **VIII.3.1.- USO RESIDENCIAL**

##### **S.U.1 (1).-(BORAO)**

Constituirá en su día, la extensión del núcleo como ampliación de la zona del Sisallar, y teniendo como límites la autovía y el término municipal de Alfajarín

Se plantea dentro de este suelo el trazado del nuevo barranco de Alfajarín y una zona verde bordeándolo, quedando bien entendido que en tanto no se resuelva este barranco, por peligro de avenidas de agua desde los montes de Alfajarín, no se podrá desarrollar este Suelo urbanizable

Así mismo se le adscribe el S.G.V.-1 para resolver el tema de infraestructuras

Por tratarse de una zona de extensión del núcleo se establece una densidad de 25 Viv./Ha.

##### **S.U 1 (2).SUSER-**

Se incluyen en esta zona clasificada los terrenos que a partir de "Los Albares del Cementerio" se extienden hasta el límite del término Municipal y como límite inferior la autovía. Está comprendido por el acceso al núcleo de la población y el límite del Suelo Urbano en la zona de la Calle Ancha.

Se plantea como una futura expansión del núcleo urbano en la zona N-E fundamentalmente para vivienda de 1ª residencia, aunque con lejanas expectativas en función del análisis demográfico.

Se le adscribe el SGV-3 y SGZV-2 como infraestructuras imprescindibles para su ejecución .

Por tener las mismas características de extensión del núcleo, se establece una densidad de 25 Viv/Ha.

### **VIII.3.2.- USO INDUSTRIAL Y SERVICIOS**

#### **S.U.2 .-**

Comprende los terrenos dedicados a asentamientos industriales y de servicios por su proximidad a la C-N-II. Se vincula a este Suelo la ejecución de parte del Sistema general de Zonas Verdes que bordea el futuro trazado del Barranco, y no podrá ejecutarse dicho Plan Parcial en tanto no se ejecute el Barranco de Alfajarín por problemas de inundabilidad.

### **VIII.3.3.-USO INDUSTRIAL**

#### **S.U 3.-**

Se clasifican de esta manera los terrenos que se consideran aptos para un asentamiento industrial por su nulo valor agrícola, y por poder conectarse a las infraestructuras del municipio.

Se establece el correspondiente sistema general de estructura viaria, para posibilitar su emplazamiento.

El desarrollo de estos Suelos Urbanizables , se realizará a través de los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.



#### **VIII.4.- SUELO NO URBANIZABLE**

Comprende por exclusión todo el resto del suelo del Término Municipal que no ha sido incluido en las clasificaciones anteriores Artículo 19 Ley Urbanística de Aragón.

Se establecen dos categorías, según el Artº 20 de la L.U.A., Suelo no Urbanizable genérico y Suelo no Urbanizable especial

##### **VIII.4.1.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL -**

Es el Suelo No Urbanizable que por sus especiales características o situación se somete a medidas de protección que implican restricción o prohibición de todos aquellos usos que no sean los propios naturales del terreno y que van en contra de los valores o elementos que se quieren proteger.

En el de protección de infraestructuras se trata de fijar unas bandas en las que se impidan las construcciones para evitar el peligro que pueda suponer la influencia de las líneas eléctricas de alta tensión y para entorpecer posibles mejoras, rectificaciones o ampliaciones de las carreteras y demás infraestructuras.

En el de protección de las Riberas del Ebro se trata de mantener estas zonas.

##### **VIII.4.2.- SUELO NO URBANIZABLE GENERICO .-**

Como su nombre indica, es el que no está sujeto por el Plan General a medidas especiales de protección. Ahora bien, teniendo en cuenta las características paisajísticas y ecológicas del término municipal, la normativa autorizará únicamente las obras y construcciones relacionadas con:

- a) Las actividades agrícolas y ganaderas o pecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.
- b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Las declaradas, siguiendo el procedimiento previsto en la Ley del Suelo, edificación e instalaciones de interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

La totalidad del municipio se encuentra incluido dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenación de los Sotos y Galachos del Ebro (Decreto 149/1995, de 29 de mayo, de la Diputación General de Aragón), perteneciendo parte de los terrenos más meridionales y limítrofes al río Ebro a la Zona 2. Existen, además, terrenos pertenecientes a la Z.E.P.A ES0000138 "Galachos de la Alfranca" en la zona suroccidental del municipio. Las actuaciones que se desarrollen en estos ámbitos deberán ser compatibles con los objetivos de conservación de estos espacios y sometidas a evaluación de impacto ambiental por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

## **IX.- CUADRO DE SUPERFICIES Y CALCULO POBLACIONAL**

**IX.- CUADRO DE SUPERFICIES Y CALCULO POBLACIONAL****IX.1.1.- SUELO URBANO.-**

Suelo Urbano Delimitado ..... 691.949.- m2

## SUPERFICIE POR ZONAS

	ZONIFICACION	SUPERFICIE	TOTAL
<b>RESIDENCIAL</b>	Residencial R-1	154.333 m2	<b>487.590 m2</b>
	Residencial R-2	254.273 m2	
	Residencial R-3	17.270 m2	
	Residencial R-4	61.714 m2	
<b>INDUSTRIAL</b>	Industrial I-1	53.482 m2	<b>53.482 m2</b>
<b>EQUIPAMIENTO</b>	General	11.173 m2	<b>28.605 m2</b>
	Escolar	1.267 m2	
	Deportivo	16.165 m2	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>		26.494 m2	<b>26.494 m2</b>
<b>VIALES</b>		95.778 m2	<b>95.778 m2</b>
		<b>TOTAL</b>	<b>691.949 m2</b>

**IX.1.2.- SUELO URBANIZABLE.-****USO RESIDENCIAL**

SU1 (1)	272.616 m2
SU1 (2)	436.939 m2
<b>TOTAL</b>	<b>709.555 m2</b>

**USO INDUSTRIAL Y SERVICIOS**

SU2	94.460 m2
-----	-----------

**USO INDUSTRIAL**

SU3	283.206 m2
-----	------------

**TOTAL SUELO URBANIZABLE 1.084.221 m2**

**IX.1.3.- SISTEMAS GENERALES.**

DEPOSITO AGUA	264 m2
DEPURADORA	1.563 m2
CEMENTERIO	2.564 m2
VIARIO	7.980 m2
SGV-1	42.945 m2
SGV-2	13.010 m2
SGV-3	9.170 m2
ESPACIOS LIBRES:	
SGZV-1	32.438 m2
SGZV-2	71.574 m2

### **IX.2.1.- CALCULO POBLACIONAL.-**

#### **SUELO URBANO**

##### **RESIDENCIAL R-1**

Con una densidad calculada de 55 Viv./Ha, en una superficie de 15,43 Has., se obtendrían 848 viviendas y 2.544 habitantes.

##### **RESIDENCIAL R-2**

Corresponde a una tipología de vivienda unifamiliar aislada con una superficie de parcela de 850 m<sup>2</sup>, y con una densidad calculada de 11 Viv./ Ha, se obtendrían una capacidad de 279 viviendas y 838 habitantes.

##### **RESIDENCIAL R-3**

Según la tipología de vivienda unifamiliar con parcela de 150 m<sup>2</sup>, y considerando una densidad de 50 Viv./Ha, se obtienen 85 viviendas y una población de 297 habitantes.

##### **RESIDENCIAL R-4**

Se refiere a las urbanizaciones de la Fuen, la Contienda y los Tozaletes y se han recogido únicamente las parcelas existentes, con lo cual por ser segunda residencia, no tiene incidencia alguna en el cálculo poblacional, ya que suponen entre las tres urbanizaciones total 30 viviendas..

#### **SUELO URBANIZABLE**

##### **SU-1 BORAU**

Este Suelo Urbanizable, se plantea con una densidad de 25 viv./Ha., por lo que para una superficie prevista de 27,26 Has. se prevén un número de viviendas de  $27,26 \times 25 = 681$  viviendas con una población de 2.179 Habs.

##### **SU-2 SUSER**

Con una superficie total de 43,69 Has. y una densidad establecida por el Plan de 25 viv. Ha es posible construir  $43,69 \times 25 = 1.092$  viviendas, lo que supone una población de 3.494,- Habitantes

Con estas previsiones, la población que se prevé que puede alojarse en el Suelo Urbano de NUEZ DE EBRO en el futuro con el presente Plan General , es de 4.010 habitantes.

Teniendo en cuenta que para el cálculo poblacional se ha supuesto un estándar familiar de 3,5 miembros por vivienda, y que la población actual son de 607 habitantes, el Suelo Urbano disponible permite aumentar 6,5 veces la población actual.

Para el Suelo Urbanizable se prevén que puedan edificarse 1.773 viviendas, con un aumento de población de 6.205 habitantes. El total del "techo" de habitantes del Plan General es de 10.215 habitantes.

Para una estándar de zona verde de 5 m2/hab. se necesitarían 51.075 m2 de espacios libres, y el Plan General prevé 104.012 m2.

Zaragoza, OCTUBRE 2005



Fdo. Javier Ceña Lajusticia  
Arquitecto

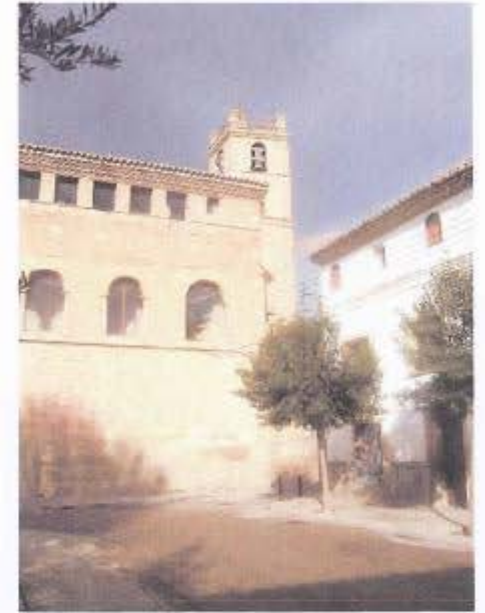
DOCUMENTO REFUNDIDO CONFORME AL ACUERDO DE APROBACION DEFINITIVA DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE ZARAGOZA DE FECHA..... 26 OCT. 2005.....

EL SECRETARIO

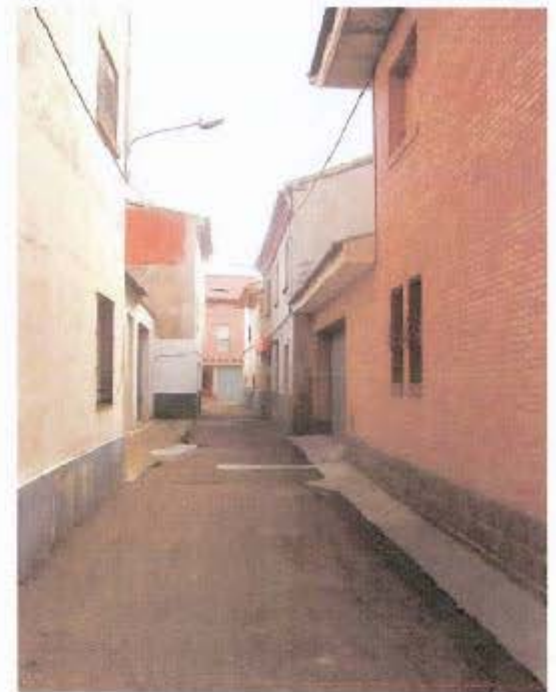
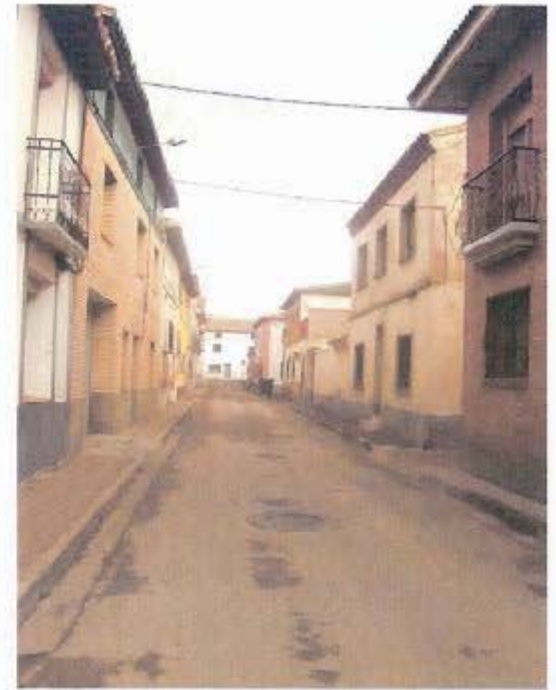


# INFORMACIÓN FOTOGRAFICA

CASCO URBANO













# INFORMACIÓN FOTOGRAFICA

TERMINO MUNICIPAL



