

MODIFICACIÓN AISLADA N° 5 DEL PGOU DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO
Plaza de España nº1, 50.830 Villanueva de Gállego

REDACTORES: OLANO Y MENDO ARQUITECTOS, S.L.P.
C/ San Jorge, 18-20, 2º. 50.001 Zaragoza

FECHA: agosto de 2013

Contenido

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA	1
1.1.	MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO DE LA <i>MODIFICACIÓN AISLADA</i>	1
1.2.	ANTECEDENTES	1
1.3.	SITUACIÓN URBANÍSTICA.	2
1.4.	SISTEMAS GENERALES	3
1.4.1.	Marco general	3
1.4.2.	Descripción de las infraestructuras y conexiones necesarias.....	3
2.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	5
2.1.	MOTIVOS PARA LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA.....	5
2.2.	DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	5
3.	MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO	6
4.	INCORPORACIÓN AL ANEXO DE INFRAESTRUCTURAS DEL PGOU DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO	14
4.1.	ANEXO 7. ABASTECIMIENTO SECTORES	14
4.1.1.	Situación PGOU.....	14
4.1.2.	Situación actual	15
4.1.3.	Abastecimiento sectores industriales y SUND-1	16
4.1.4.	Abastecimiento sectores residenciales	21
4.1.5.	Propuesta de reparto de costes.....	22
4.2.	ANEXO 8. SANEAMIENTO SECTORES NORTE.....	23
4.2.1.	Solución planteada	23
4.2.2.	Dimensionado.....	24
4.2.3.	Presupuesto.....	25
4.2.4.	Distribución costes.....	25
4.3.	ANEXO 9. SUBESTACIÓN “VILLANUEVA NORTE” Y SOTERRAMIENTO LÍNEA AT.....	27
4.4.	ANEXO 10. SISTEMA GENERAL 4	28
4.4.1.	Estimación de costes	29
4.4.2.	Reparto de costes.....	29
5.	REDACCIÓN FINAL DE LAS FICHAS DE SECTORES DEL PGOU	31

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. MARCO JURÍDICO URBANÍSTICO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

Este documento de modificación número 5 del Plan General pretende incorporar de forma cierta los repartos de cargas, de los que se conoce con mayor concreción su repercusión, de los sistemas generales a los que hace referencia el vigente PGOU y la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón (LUA 2009), modificada por la Ley 4/2013, de 23 de Mayo.

El documento urbanístico actualmente en vigor es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Villanueva de Gállego, cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Pleno municipal de 16 de Marzo de 2009 y publicada en el boletín oficial de la provincia de Zaragoza, número 123, el 2 de junio de 2009.

La modificación puntual, de acuerdo con el artículo 1.1.4 de la Normas Urbanísticas del PGOU, no obliga a la reconsideración global del PGOU y no afecta a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, puesto que la modificación se limita a completar el reparto de costes de los sistemas generales y su inclusión en las correspondientes fichas urbanísticas.

La modificación seguirá el procedimiento establecido en el artículo 57 LUA 2009, correspondiendo la competencia para emitir el informe correspondiente al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza conforme a lo dispuesto en el artículo 49.1 de la propia ley.

El informe emitido por el órgano autonómico será vinculante para el municipio.

Como quiera que la modificación aislada no tiene por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, no incrementa la densidad de usos residenciales, ni tiene por objeto la diferente modificación o uso urbanístico de los espacios verdes libres de dominio y uso público previstos en el PGOU, resulta innecesario incorporar los requisitos especiales contemplados en el artículo 79 LUA 2009.

1.2. ANTECEDENTES

El 8 de septiembre de 2005 (BOP Zaragoza. Núm. 206) fueron publicadas las normas del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Villanueva de Gállego y, desde ese momento su aplicación era de plena eficacia.

Desde esta fecha se han redactado tres modificaciones aisladas cuyo objetivo era el ajuste de determinados aspectos, a saber:

- Modificación Aislada nº 1: Clasificación como suelo no urbanizable delimitado (SNUD-1) de un área de 200 Ha (BOP Zaragoza. Núm. 164 de 18 de junio de 2007).
- Modificación Aislada nº 2: Ajuste de determinadas alineaciones del suelo urbano (BOP Zaragoza. Núm. 145 de 26 de junio de 2007).
- Modificación Aislada nº 3: revisión de las normas urbanísticas ((BOP Zaragoza. Núm. 123 de 2 de junio de 2009).

En el PGOU se recogen las condiciones de desarrollo de todos los suelos, así como los sistemas generales y cargas urbanísticas adscritas a aquellos en los que se prevé su transformación en suelo urbano.

Además, se encuentra en tramitación la Modificación Aislada nº 4, que pretende ampliar los usos permitidos en el suelo no urbanizable de especial categorizado como “Zona de regadío tradicional” (SNUE-RT).

El desarrollo de parte de estos suelos, previstos en el planeamiento general del municipio, ha puesto de manifiesto la necesidad de coordinar las actuaciones a realizar en un nivel de concreción mayor que el previsto inicialmente, con el fin de, en un entorno económicamente complejo, poder optimizar y racionalizar las inversiones necesarias y poder repartir equitativamente sus costes de gestión y ejecución.

1.3. SITUACIÓN URBANÍSTICA.

En el desarrollo de un suelo urbano no consolidado o urbanizable delimitado, encontramos varias etapas clave y que se corresponden con momentos jurídicos de distinta naturaleza. El estado del planeamiento, a día de hoy es el siguiente:

Sectores	Nombre	Plazos	Plan Parcial	P. Compensación	P. reparcelación	P. urbanización
10	SAN MIGUEL 2	6				
11	SARDA BAJA SUR	6				
12	SARDA BAJA CENTRO	8				
13	SARDA BAJA NORTE	8	■		■	
14	SARDA BAJA - LA VAL	10	■		■	
15	EL OLIVAR	10				
16	SARDA BAJA - ALGECERIA	4				
17	LAS ERAS	6	■			
18	VAL DE MAESTRO	4				
19	LOS HUERTOS	6	■	■		■
SUND1	BALSA FORNILLÉ	1	■	■	■	
-	POLÍGONO AERONÁUTICO	2	■			

Si se considera necesario
 No es necesario
 En tramitación
 Aprobado definitivamente
 Fuera de plazo

UE	Nombre	Plazos	ED	Plan Especial	P. Compensación	P. reparcelación	P. urbanización
1	Polígono San Miguel Este 1	4	■				
2	Polígono San Miguel Este 2	8	■				
3	Polígono San Miguel Este 3	8	■				
4	Torre de San Miguel	8	■	■			
5	San Miguel Oeste	4	■	■			
6	Val de San Miguel	8	■	■	■		
7	Pol San Isidro	10	■				
8	Sarda Baja	8	■	■	■	■	
9	Campo del Ciprés	8	■				
10	Avda. Colón	4	■				
11	Las Eras Sur	6	■				
12	Las Eras Centro	6	■				
13	Calle Lorenzo Pardo	Terminada	■	■	■	■	
14	La Estación	8	■				
15	Las Balsas	8	■				
16	Calle de José Antonio	8	■	■	■		
17	Campo de Fútbol - La Sarda	8	■				
18	Las Escuelas	8	■				
19	AlgecERIA	8	■				
20	Camino del Arenal	4	■				
21	Avda. Castejón de Valdejasa	Terminada	■	■	■	■	
22	Barrio del Comercio	8	■				
23	Polígono San Miguel Este 4	8	■				
24	La Longera	8	■				
25	Calle San Lamberto	4 ⁽¹⁾	■				

Si se considera necesario
 No es necesario
 En tramitación
 Aprobado definitivamente
 Fuera de plazo

⁽¹⁾ Aprobada en 2007

Se puede comprobar que a varios de ellos se les ha terminado el plazo establecido en el PGOU para su desarrollo.

1.4. SISTEMAS GENERALES

1.4.1. MARCO GENERAL

El plan general de ordenación urbana de Villanueva de Gállego contemplaba la adscripción de los sistemas generales delimitados a distintos sectores de suelo urbanizable delimitado, en función de su aprovechamiento medio y la obligación de realizar determinadas obras para garantizar la viabilidad de cada uno de los sectores y su imbricación con el modelo de desarrollo del municipio.

Por otra parte, el artículo 24.c de la LUA 3/09 establece, entre las obligaciones de los promotores de actuaciones de urbanización en suelo urbano y urbanizable delimitado, la siguiente:

“c) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación. Este deber se asumirá sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran, conforme a su legislación reguladora, y las infraestructuras de transporte público que el planeamiento exija para garantizar una movilidad sostenible en función de los nuevos tráfico que genere.”

Así, una vez analizadas las características del municipio y las necesidades derivadas del desarrollo de los distintos sectores, con el objetivo de racionalizar y optimizar su ejecución, se incorporan a las correspondientes fichas de desarrollo, aquellas infraestructuras de las que ya se conoce su alcance, a los sectores que les afecta o bien que, en su ejecución, fuera conveniente, en términos de distribución del esfuerzo económico de una forma equitativa, acometer conjuntamente. Estas infraestructuras o conexión a los sistemas generales son las siguientes:

- Ampliación del sistema de captación, depuración y suministro de agua potable.
- Coordinación de los colectores de saneamiento de pluviales y fecales.
- Conexión con el sistema de suministro eléctrico y obras complementarias.
- Ejecución del viario correspondiente al sistema general 4.

1.4.2. DESCRIPCIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y CONEXIONES NECESARIAS

A continuación se describen brevemente las infraestructuras de las que ya se conoce su alcance o características y que es necesario acometer para el desarrollo del PGOU y los sectores a los que afecta su ejecución, según lo previsto en dicho documento:

1. Ampliación del sistema de captación, depuración y suministro de agua potable.

El plan general prevé la ampliación del sistema de captación, de depuración, la ejecución de unas balsas de regulación y las redes de distribución correspondientes.

Esta determinación afecta *a priori* a todos los sectores urbanizables.

2. Ejecución del sistema de saneamiento.

El PGOU recoge la determinación de que los sectores 18 y 19 coordinen sus redes de saneamiento. Además con la tramitación de la UE 16 se ha visto que es conveniente

que esta también coordine sus acciones en busca de una racionalización de los recursos y equidistribución de las inversiones necesarias.

3. Subestación “Villanueva Norte” y soterramiento línea “Los Leones-San Mateo 45 kW”.

Para el suministro de los desarrollos de los suelos urbanizables residenciales situados al este de la autovía A-23 y el polígono Aeronáutico, ha sido necesario el ejecutar una nueva subestación, parte de cuyo coste de ejecución fue adelantado por el Ayuntamiento para facilitar la coordinación y desarrollo urbanístico del municipio. De el mismo modo, como obra complementaria, se soterró la línea de alta tensión denominada “Los Leones-San Mateo 45 kW”.

El coste de su ejecución debe de repercutirse a todos los suelos urbanizables previstos por el PGOU en este ámbito.

4. Ejecución del viario correspondiente al SG.4.

Le corresponde a los sectores de suelo industrial 10 a 14 ejecutar la conexión viaria entre el polígono industrial y en enlace de la autovía A-23 denominado “Villanueva Norte”.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. MOTIVOS PARA LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

Este documento de modificación aislada pretende establecer de forma cierta los repartos de los costes de ejecución de los sistemas generales que ya se conocen o de su conexión con éstos.

No se trata, pues, de clasificar o desclasificar suelo del PGOU, sino de permitir de completar las fichas de los sectores correspondientes con el porcentaje de sistemas generales ya conocidos y que afecta a cada una de ellas. Esto redundará en una mejor coordinación y facilitará la gestión de estos suelos, aumentando la eficacia de las acciones previstas.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación aislada del PGOU está limitada a la modificación de las fichas de sectores de suelo:

- Suelos urbanizables delimitados: Sector SUZD-10, SUZD-11, SUZD-12, SUZD-13, SUZD-14, SUZD-15, SUZD-16, SUZD-17, SUZD-18, SUZD-19 y SUND1.
- Suelos urbanos no consolidados: UE-16

Para cada una de las fichas se sigue el criterio de incorporar su redacción inicial y la modificada, incluyendo al final la redacción final completa de cada ficha.

A continuación se incluye un cuadro resumen con los porcentajes de reparto de costes de ejecución de cada uno de los sistemas generales previstos.

SECTORES	Abastecimiento		Saneamiento						Electricidad	SG-4
	Industriales	Residen.	T1		T2		T3		SubEsta + AT	
	Distribución	Potabilización	Fecales	Pluviales	Fecales	Pluviales	Fecales	Pluviales		
UE-16 CALLE DE JOSÉ ANTONIO								17,20%	7,66%	
SUZD-10 SAN MIGUEL 2	3,28%	15,41%								4,71%
SUZD-11 SARDA BAJA SUR	2,31%	10,85%								9,45%
SUZD-12 SARDA BAJA CENTRO	3,28%	15,41%								25,58%
SUZD-13 SARDA BAJA NORTE	2,72%	12,78%								46,26%
SUZD-14 SARDA BAJA - LA VAL	3,17%	14,88%								14,00%
SUZD-15 EL OLIVAR	3,22%	15,10%								
SUZD-16 SARDA BAJA - ALGECERIA		16,21%								21,19%
SUZD-17 LAS ERAS		57,74%								48,77%
SUZD-18 VAL DE MAESTRO		14,04%	100,00%	100,00%	53,93%	53,93%	44,65%	49,80%		16,53%
SUZD-19 LOS HUERTOS		12,01%			46,07%	46,07%	38,15%	42,54%		13,51%
SUND1 Balsa Fornillé	82,02%	15,57%								

Tabla 1. Reparto de costes de sistemas generales y conexión a los mismos.

3. MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO

Las Fichas de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego, texto refundido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 16 de Marzo de 2009, quedan modificadas como sigue:

1. Ficha de la UE 16 ‘Calle Sancho Ramírez’

Se añade un párrafo al segundo punto de las condiciones particulares, quedando la siguiente redacción

“- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.

La solución de vertido se realizará según el esquema previsto en el Anexo 7 de infraestructuras. El reparto de costes para este sector para la red de saneamiento es del 17,20% del tramo 3 y, para la red de pluviales, será del 7,66% del tramo 3.”

2. Ficha del Sector 10 ‘San Miguel 2’

En las condiciones particulares se modifica el primer párrafo para eliminar las referencias a la normativa urbanística anterior, el quinto punto para incluir las cargas de abastecimiento y se modifica la redacción del séptimo punto para incluir las de ejecución del S.G. 4, quedando la siguiente redacción

- *“Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva , se establecen las siguientes condiciones para el sector:*
- *Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.*
- *Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al Polígono San Miguel.*
- *El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 11.*
- *Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 3,28% sobre el coste de la red de distribución y del 15,41% sobre el del sistema de potabilización necesario.*
- *Se mantendrá una servidumbre de acueducto con el Sector 11, debido a la recogida de aguas externas al ámbito, dando solución conjunta desde el punto de entrada hasta el de salida junto a la UE 5, y permitiendo el paso del caudal en el Anexo de Infraestructuras. Dicha superficie podrá computar dentro del sistema de espacios libres.*

Se garantizará la imposibilidad de realizar obras viales o de edificación que puedan alterar el régimen hidráulico natural de las aguas naturales de escorrentía.”

- *El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 4,71% de su coste total.*
- *El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.”*

3. Ficha del Sector 11 ‘Sarda Baja Sur’

En las condiciones particulares se modifica el primer párrafo para eliminar las referencias a la normativa urbanística anterior, el cuarto punto para incluir las cargas de abastecimiento y se modifica la redacción del séptimo punto para incluir las de ejecución del S.G. 4, quedando la siguiente redacción:

- *“Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva , se establecen las siguientes condiciones para el sector:*
 - *Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.*
 - *Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.*
 - *Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 2,31% sobre el coste de la red de distribución y del 10,85% sobre el del sistema de potabilización necesario.*
 - *El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 10.*
 - *Se mantendrá una servidumbre de acueducto con el Sector 10, debido a la recogida de aguas externas al ámbito, dando solución conjunta desde el punto de entrada hasta el de salida junto a la UE 5, y permitiendo el paso del caudal en el Anexo de Infraestructuras. Dicha superficie podrá computar dentro del sistema de espacios libres.*
- Se garantizará la imposibilidad de realizar obras viales o de edificación que puedan alterar el régimen hidráulico natural de las aguas naturales de escorrentía.*
- *El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 9,45% de su coste total.*
 - *El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.”*

4. Ficha del Sector 12 ‘Sarda Baja Centro’

En las condiciones particulares se modifica el primer párrafo para eliminar las referencias a la normativa urbanística anterior, el cuarto punto para incluir las cargas de abastecimiento y se modifica la redacción del sexto punto para incluir las de ejecución del S.G. 4, quedando la siguiente redacción:

- *“Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva , se establecen las siguientes condiciones para el sector:*
 - *Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.*
 - *Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores*
 - *Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 3,28% sobre el coste de la red de distribución y del 15,41% sobre el del sistema de potabilización necesario.*
- Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.*
- *El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 13.*
 - *El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 25,58% de su coste total.*
 - *El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.”*

5. Ficha del Sector 13 ‘Sarda Baja Norte’

En las condiciones particulares se modifica el primer párrafo para eliminar las referencias a la normativa urbanística anterior, el cuarto punto para incluir las cargas de abastecimiento y se modifica la redacción del sexto punto para incluir las de ejecución del S.G. 4, quedando la siguiente redacción:

- *“Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:*
 - *Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.*
 - *Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.*
 - *Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 2,72% sobre el coste de la red de distribución y del 12,78% sobre el del sistema de potabilización necesario.*
- Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.*
- *El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 12.*

- *El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 46,26% de su coste total.*
- *El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.”*

6. Ficha del Sector 14 ‘Sarda Baja - La Val’

En las condiciones particulares se modifica el primer párrafo para eliminar las referencias a la normativa urbanística anterior, el cuarto punto para incluir las cargas de abastecimiento y se modifica la redacción del sexto punto para incluir las de ejecución del S.G. 4, quedando la siguiente redacción:

- *“Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva , se establecen las siguientes condiciones para el sector:*
 - *Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.*
 - *Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.*
 - *Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 3,17% sobre el coste de la red de distribución y del 14,88% sobre el del sistema de potabilización necesario.*
- Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.*
- *El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 16.*
 - *El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 14,0% de su coste total.*
 - *El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta por éstos de la obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos. “*

7. Ficha del Sector 15 ‘El Olivar’

En las condiciones particulares se modifica el primer párrafo para eliminar las referencias a la normativa urbanística anterior y el séptimo punto para incluir las cargas de abastecimiento, quedando la siguiente redacción:

- *“Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:*
- *Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. El vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.2 según planos de viales, y el del Camino del Olivar de 15 ml como mínimo.*

- *Las áreas de equipamiento terciario de uso lucrativo previstas se ubicarán en la zona más próxima al Casco Urbano.*
- *Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al sistema general del Parque Deportivo o bien próximos a la rotonda de acceso desde la autovía.*
- *Las zonas verdes, a parte de otras consideraciones, se organizarán en la zona baja del sector, junto al Camino del Olivar y se tratarán de tal forma que requieran un mantenimiento mínimo.*
- *El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial del Camino del Olivar hasta su conexión con el APAI 1.*
- *Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 3,22% sobre el coste de la red de distribución y del 15,10% sobre el del sistema de potabilización necesario.*

Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.”

8. Ficha del Sector 16 ‘Sarda Baja - Algecería’

En las condiciones particulares se modifica el primer párrafo para eliminar las referencias a la normativa urbanística anterior, el sexto punto para incluir las cargas de conexión y refuerzo del sistema de suministro eléctrico y, se añade un nuevo punto para fijar las cargas correspondientes al refuerzo del sistema de abastecimiento, quedando la siguiente redacción:

- *“Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:*
- *El plan parcial reservará una zona de 10.000 m² para el establecimiento de un equipamiento educativo. El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivos, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.*
- *Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia de las actividades industriales contiguas y el tráfico de la autovía, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma.*
- *El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes y junto con el Sector 14 el colector necesario para ambos. Dicho proyecto también comprenderá el vial de conexión con la Calle Alcantarillas.*
- *“Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos medios, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se costeará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos.*

El sector participará con un porcentaje del 21,19% sobre los costes correspondientes a estos dos conceptos.

- *Se establece como carga urbanística a ejecutar junto con los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 el emisario general necesario para los mismos.*
- *Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores urbanizables situados en la corona del núcleo urbano. El porcentaje de participación del sector será del 16,21% sobre la solución final."*

9. Ficha del Sector 17 'Las Eras'

En las condiciones particulares se modifica el segundo punto para eliminar las referencias a la normativa urbanística anterior, el séptimo punto para incluir las cargas de conexión y refuerzo del sistema de suministro eléctrico y se añade un nuevo punto para fijar las cargas correspondientes al refuerzo del sistema de abastecimiento, quedando la siguiente redacción:

- *Se describe en planos de ordenación la trama prevista para el desarrollo de estos suelos, siendo esta de carácter orientativo.*
 - *Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:*
 - *El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivas, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.*
 - *Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia del tráfico de la autovía, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma y en las zonas próximas al sistema general del Parque del Oeste.*
 - *El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes.*
 - *Las zonas verdes y equipamiento del Plan Parcial se emplazarán junto al Parque del Oeste, no pudiéndose emplazar usos residencial o terciarios al sur del vial entre la rotonda a ejecutar y el complejo hostelero.*
 - *Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos medios, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se costeará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos.*
- El sector participará con un porcentaje del 48,77% sobre los costes correspondientes a estos dos conceptos."*
- *Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores urbanizables situados en la corona del núcleo urbano. El porcentaje de participación del sector será del 57,74% sobre la solución final.*

10. Ficha del Sector 18 'Val de Maestro'

En las condiciones particulares se modifica el primer párrafo para eliminar las referencias a la normativa urbanística anterior, el cuarto punto para incluir las cargas correspondientes al sistema de vertido, el sexto punto para incluir las cargas de conexión y

refuerzo del sistema de suministro eléctrico y, se añade un nuevo punto para fijar las cargas correspondientes al refuerzo del sistema de abastecimiento, quedando la siguiente redacción:

- *“Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:*
- *El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivas, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.*
- *Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia del tráfico de la carretera, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma.*
- *El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes y previendo la conexión con el Sector 19, según se establece en el Anexo de Infraestructuras.*

La solución de vertido se realizará según el esquema previsto en el Anexo 7 de infraestructuras. El reparto de costes para este sector para la red de saneamiento es del 100% del tramo 1, del 53,93% del tramo 2 y del 44,65% del tramo 3; y para la red de pluviales será del 100% del tramo 1, del 53,93% del tramo 2 y del 49,80% del tramo 3.

- *Se resolverá y ejecutará el acceso desde la CN-330a al núcleo urbano de acuerdo con las determinaciones del organismo titular de la misma.*
- *Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos medios, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se costeará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos.*

El sector participará con un porcentaje del 16,53% sobre los costes correspondientes a estos dos conceptos.

- *Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores urbanizables situados en la corona del núcleo urbano. El porcentaje de participación del sector será del 14,04% sobre la solución final.”*

11. Ficha del Sector 19 ‘Los Huertos’

En las condiciones particulares se modifica el primer párrafo para eliminar las referencias a la normativa urbanística anterior, el cuarto punto para incluir las cargas correspondientes al sistema de vertido, el sexto punto para incluir las cargas de conexión y refuerzo del sistema de suministro eléctrico y, se añade un nuevo punto para fijar las cargas correspondientes al refuerzo del sistema de abastecimiento, quedando la siguiente redacción:

- *Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:*
- *El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivas, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.*

- Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia del tráfico de la carretera, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma.
- El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes y previendo la conexión con el Sector 18, según se establece en el Anexo de Infraestructuras.

La solución de vertido se realizará según el esquema previsto en el Anexo 7 de infraestructuras. El reparto de costes para este sector para la red de saneamiento es del 46,07% del tramo 2 y del 38,15% del tramo 3; y para la red de pluviales será del 46,07% del tramo 2 y del 42,54% del tramo 3.

- Se resolverá y ejecutará la conexión, bajo el paso elevado, con la Calle Francisco Pradilla.
- Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos medios, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se costeará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos.

El sector participará con un porcentaje del 13,51% sobre los costes correspondientes a estos dos conceptos.

- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores urbanizables situados en la corona del núcleo urbano. El porcentaje de participación del sector será del 12,01% sobre la solución final.

12. SUND 1 'Balsa de Fornillé'

El apartado III.4 de la Modificación Aislada nº 1 del PGOU de Villanueva de Gállego, en la que se describen las condiciones de desarrollo del sector SUND-1 se incluye, dentro del punto denominado 'Servicios', las cargas correspondientes a la parte correspondiente de este sector como contribución al refuerzo del sistema de abastecimiento previsto, quedando la siguiente redacción:

"- Servicios.

Abastecimiento: Ejecución de la infraestructura necesaria para su desarrollo, según lo previsto en el Anexo nº 7 del Anexo de Infraestructuras del PGOU y del que participará en un 82,02% de los costes de la red de distribución y de un 15,57% del sistema de potabilización. En caso de no estar ejecutadas estas obras, serán adelantadas por los propietarios interesados."

4. INCORPORACIÓN AL ANEXO DE INFRAESTRUCTURAS DEL PGOU DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO

A continuación se incluyen los anexos a incorporar al anexo de infraestructuras del PGOU de Villanueva de Gállego y que sirven de base para la justificación de las soluciones y coeficientes adoptados:

4.1. ANEXO 7. ABASTECIMIENTO SECTORES

4.1.1. SITUACIÓN PGOU

En el texto refundido del PGOU de Villanueva de Gállego se incluía un anexo de infraestructuras en el que se determinaban las necesidades de agua de abastecimiento para los desarrollos previstos. En el punto 2.2 y en los anexos de dicho documento se fijaban los caudales necesarios para el suelo urbanizable delimitado.

Durante la redacción de dicho PGOU se trabajó con la solución de cubrir las necesidades a futuro mediante la conexión con la red de Aguas de la Cuenca del Ebro (ACESA) que estaba previsto que diese servicio a la ciudad de Zaragoza, realizando una conexión a la altura del polígono de Malpica. Todo ello según el acuerdo suscrito por el Ayuntamiento en este sentido.

De esta manera se aseguraba el servicio y se reforzaba el suministro a los depósitos municipales. El esquema planteado se basaba en la disposición de un depósito de cola de 2.500 m³ a una cota de 280 m. de tal manera que pudiese llenarse sin necesidad de bombeo. El volumen especificado trataría de cubrir las necesidades de los desarrollos industriales, suponiendo que llegado el caso de que la capacidad no fuese suficiente, ésta pudiese ser completada desde los depósitos existentes mediante un bombeo.

En la modificación aislada nº 1 del PGOU en la que se incluía el SUND-1 se adjuntaba también un anexo de infraestructuras en el que se analizaba la situación del abastecimiento en noviembre de 2006. Se hablaba de las alternativas existentes, mencionando el suministro desde la red metropolitana de Zaragoza (red de ACESA), así como la posibilidad de un suministro mancomunado para los municipios de la ribera baja del Gállego desde la acequia de La Violada.

En ese documento ya se mencionaba la falta de seguridad en la disponibilidad a corto plazo de dichas fuentes:

“No obstante, teniendo en cuenta las circunstancias temporales que pueden rodear estos proyectos y en tanto se consigue su puesta en marcha definitiva, consideramos muy conveniente el disponer de una solución alternativa que lo supla, la cual en todo caso quedaría como refuerzo para situaciones de emergencia.”

En él se apuntaba la posibilidad de captación desde un pozo autorizado en por la CHE que permitiría hasta 55 l/s según los aforos disponibles. Se mantiene también en este documento la necesidad de un depósito de regulación según lo estipulado en el PGOU en la cota 280 con capacidad para 2.500 m³, considerándose suficiente capacidad para suministro a los sectores urbanizables industriales y este nuevo residencial. El agua de riego necesario para la infraestructura de campo de golf prevista para el SUND-1 sería suministrada desde dos captaciones de acequia, desde la del Rabal y la de Candevanía.

4.1.2. SITUACIÓN ACTUAL

La situación a día de hoy, en cuanto al suministro de agua al municipio, ha variado significativamente. El hecho de que no se haya realizado, ni se tenga previsión, para la conexión con la red de ACESA cambia radicalmente las posibilidades de dotación a los desarrollos previstos en el PGOU.

Dada esta situación la garantía de suministro se presenta un tanto más comprometida ya que se depende de los recursos existentes. Éstos se basan en dos captaciones:

- Un pozo cuyo bombeo permite 143 m³/h funcionando las 24 horas del día.
- Una captación de la acequia de Candevanía, dotada de dos bombas de 225 m³/h, con autorización para captación un domingo cada 15 días

Las dos balsas de agua bruta donde se recibe el agua previa al tratamiento tienen una capacidad conjunta de almacenamiento de 7.500 m³, mientras que el depósito de distribución, que contiene agua ya tratada, permite almacenar hasta 8.000 m³.

Existen dos estaciones de tratamiento de agua potable (ETAP), una antigua y otra de reciente construcción. La primera de ellas permite un tratamiento de unos 2.000 m³/d mientras que la nueva permite hasta 2.500 m³/d. El sistema de desinfección mediante dosificación de hipoclorito sódico permite un volumen de agua tratada entre 2.000 y 3.000 m³/d.

El consumo medio anual en el municipio, según los datos de 2010, es de unos 2.684 m³, alcanzándose picos de hasta 8.000 m³ en verano.

Respecto a las previsiones realizadas en el PGOU y posterior modificación, se considera conveniente realizar una revisión de los cálculos de dotaciones según la legislación vigente y en previsión de posibles expansiones.

Para hacer una estimación se tienen en cuenta las dotaciones marcadas en el Plan Hidrológico para la Cuenca del Ebro y las directrices de la LUA 03/09 para el cálculo de los habitantes equivalentes. Se considera un escenario de crecimiento contenido para un periodo de los próximos veinte años lo que hará variar poco las necesidades de la infraestructura, dado el periodo de recesión actual y las previsiones de crecimiento esperadas a corto y medio plazo.

Para evaluar las necesidades, en la línea planteada por el PGOU vigente, se opta por diferenciar los sectores situados al sur del municipio y de uso característico industrial o terciario, de los sectores residenciales situados entorno al núcleo urbano.

En los primeros se ha planteado un cálculo similar según la experiencia en la planificación de polígonos similares en los que, partiendo de una dotación de 1,5 l/s/Ha según las recomendaciones de publicaciones de los diferentes Colegios Oficiales, se ha comprobado que el consumo real no supera una tercera o incluso una cuarta parte de dicho valor. Para polígonos como los de Villanueva de Gállego, donde no se alojan principalmente grandes industrias productivas, la exigencia de agua para los procesos productivos es prácticamente nula.

Los resultados obtenidos por ambas vías son similares y se consideran, por tanto, las siguientes dotaciones:

POLÍGONO	SUPERFICIE	DOTACIÓN
S10	42,52 Ha	1.470 m ³ /d
S11	29,93 Ha	1.030 m ³ /d
S12	42,52 Ha	1.470 m ³ /d

S13	35,28 Ha	1.220 m ³ /d
S14	41,06 Ha	1.420 m ³ /d
S15	41,68 Ha	1.440 m ³ /d
TOTAL		8.050 m³/d

Tabla 2. Dotaciones de agua por sectores industriales.

Para el caso de los sectores residenciales se parte de una dotación de 250l/hab/día, según las recomendaciones de publicaciones de los diferentes Colegios Oficiales, y una ocupación media por vivienda de 3 habitantes.

Se consideran las siguientes dotaciones:

POLÍGONO	SUPERFICIE	DENSIDAD	Nº HAB.	CONSUMO
S16	15,61 Ha	30 viv/Ha	1.404	351 m ³ /d
S17	25,66 Ha	65 viv/Ha	5.004	1.250 m ³ /d
S18	13,48 Ha	30 viv/Ha	1.215	304 m ³ /d
S19	11,52 Ha	30 viv/Ha	1.038	260 m ³ /d
TOTAL			8.661	2.165 m³/d

Tabla 3. Dotaciones de agua por sectores residenciales

La dotación total necesaria de 10.215 m³ respecto al almacenamiento de 2.500 m³ que se planteaban en los estudios anteriores, hace necesario incrementar la infraestructura necesaria de almacenamiento.

En los puntos siguientes se analizan por separado las necesidades de cada uno de ellos, entendiendo que son dos sistemas diferenciados.

4.1.3. ABASTECIMIENTO SECTORES INDUSTRIALES Y SUND-1

A. Nuevos requerimientos: SUND-1 “Balsa de Fornillé”, Polígono Aeronáutico y riegos

Ya en la Modificación nº 1 del PGOU se incorpora el SUND-1 “Balsa de Fornillé” dentro de los suelos urbanizables no delimitados. En dicha modificación se seguía proponiendo un depósito de 2.500 m³ en la cota 280 para poder servir a los sectores industriales y al SUND-1.

Se ha tramitado durante este tiempo el plan parcial del llamado “Polígono Aeronáutico” por parte de Suelo y Vivienda de Aragón y cuenta ya con aprobación definitiva. En el proyecto de urbanización de dicho sector, todavía sin tramitar, se ha resuelto el abastecimiento mediante una captación provisional a la red municipal, con un bombeo intermedio, y quedando prevista para una posterior fase de ejecución un almacenamiento para asegurar el suministro.

Aunque una vez ejecutada esa segunda fase el abastecimiento de este sector quede resuelto, se considera más coherente que a futuro todos los nuevos desarrollos al oeste de la A-23 se suministren de una misma infraestructura, lo cual permitirá racionalizar la gestión de las mismas.

Otro factor que se introduce en este punto es la reserva hídrica destinada a riego. De los documentos presentados durante el desarrollo del SUND-1 se extrae que las necesidades de éste sector en cuanto a agua de riego, tanto para el campo de golf como para las dotaciones y parcelas privadas, se cubrirán mediante un sistema de gestión propio. Se pretende realizar un reciclado de aguas grises, aguas de lluvia y efluentes de

EDAR, almacenamientos intermedios en los lagos del campo y una reserva del agua de aporte externo necesaria en la zona central del sector.

Por otro lado han de considerarse las necesidades de riego generadas por los sectores urbanizables industriales y el Polígono Aeronáutico. Se considera oportuno concentrar en una única infraestructura la satisfacción de todas ellas.

Así pues, se plantea la posibilidad de ejecutar una infraestructura común de captación, trasiego, almacenamiento y distribución básica de agua de riego para todas estas actuaciones.

El esquema propuesto para esta infraestructura es el siguiente:

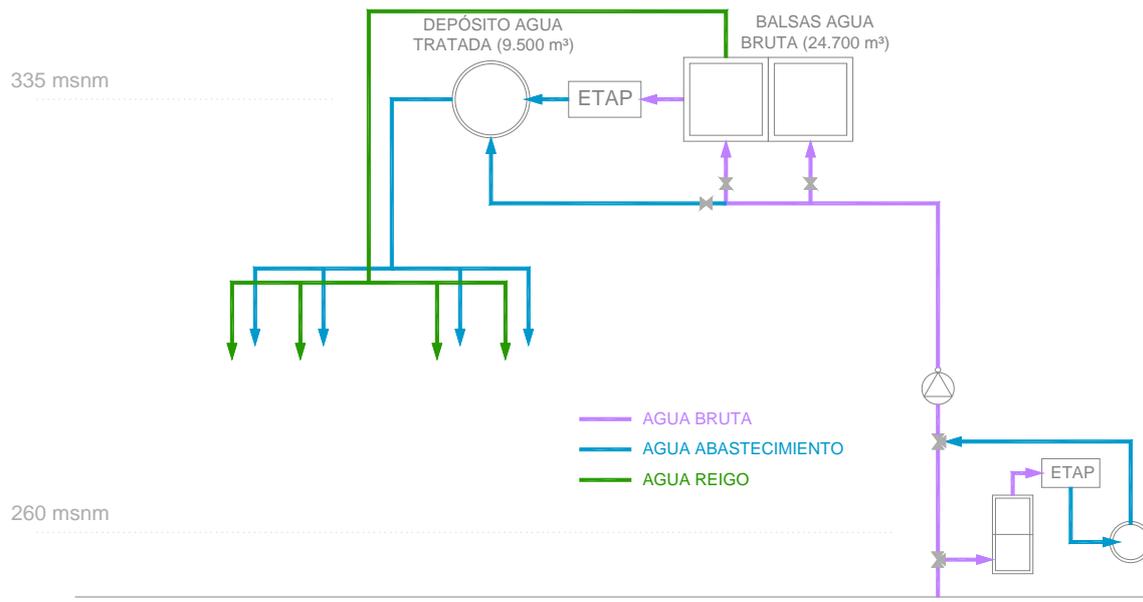


Ilustración 1. Esquema de ampliación red abastecimiento

Para dimensionar la infraestructura han de calcularse las diversas demandas de los sectores implicados. Por un lado se ha obtenido las dotaciones necesarias para abastecimiento. En el caso de los desarrollos industriales, ya se mostraron resultados en el apartado anterior. Para el caso del SUND-1, recurriendo a los escritos presentados en el Plan Parcial y siendo éstos coherentes con la normativa vigente, se concreta lo siguiente:

Nº Viviendas	1.980 viv
Ratio habitantes	3 hab/viv
Hab. equivalentes	5.940 hab eq.
Dotación	250 l/hab/d
Consumo	1.485.000 l/d
Consumo diario	1.485 m ³ /d

Tabla 4. Previsiones de agua para el Sector denominado “Balsa de Fornillé”

En cuanto al polígono aeronáutico, las previsiones según el proyecto que lo desarrolla son las siguientes:

Riego	60 m ³ /d
Consumo	233 m ³ /d
Incendios	240 m ³

Tabla 5. Previsiones de agua para el Sector denominado “Parque Industrial Aeronáutico”

La dotación de riego de los sectores urbanizables industriales se ha calculado a partir de los datos disponibles en el Atlas Climatológico de Aragón sobre evapotranspiración potencial de la zona, aplicando los coeficientes de cultivo de las plantaciones previsibles en ellos. Los resultados obtenidos son los siguientes:

Máxima Demanda	Julio	45,26 mm
Porcentaje superficie Plantación Xero		30,00%
S10	42,52 Ha	186,22 m ³ /d
S11	29,93 Ha	131,08 m ³ /d
S12	42,52 Ha	186,22 m ³ /d
S13	35,28 Ha	154,50 m ³ /d
S14	41,06 Ha	179,85 m ³ /d
S15	41,68 Ha	182,55 m ³ /d
TOTAL		1.020,43 m ³ /d

Tabla 6. Previsiones de agua para los sectores industriales

A pesar de que la gestión del agua de riego dentro del SUND-1 se hace de forma única y propia, se considera necesario plantear una mínima reserva de agua de riego por parte del municipio para asegurar la atención de la demanda ante alguna eventualidad. Se considera una reserva de un día de consumo en mes de máxima demanda.

Según datos del desarrollo del proyecto se considera que las necesidades de riego del SUND-1 ascienden a 4.650 m³/d.

La siguiente tabla hace un resumen de las necesidades planteadas en las líneas anteriores:

Sector	Dotación Abastecimiento	Dotación Riego
S10	1.470 m ³ /d	186,22 m ³ /d
S11	1.030 m ³ /d	131,08 m ³ /d
S12	1.470 m ³ /d	186,22 m ³ /d
S13	1.220 m ³ /d	154,50 m ³ /d
S14	1.420 m ³ /d	179,85 m ³ /d
S15	1.440 m ³ /d	182,55 m ³ /d
SUND-1	1.485 m ³ /d	4.650 m ³ /d
POL. AERONÁUTICO	233 m ³ /d	60 m ³ /d
TOTAL	9.768 m ³ /d	5.730 m ³ /d

Tabla 7. Resumen de la estimación de agua para los sectores previstos

El valor de la demanda, junto con la actual del municipio que era de media unos 2.864 m³, hace que las captaciones actuales se consideren insuficientes. Será necesario por lo tanto el gestionar la explotación de otros pozos con la capacidad suficiente ante la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE).

B. Dimensionado y estimación de costes

En el esquema mostrado anteriormente (ver ilustración 1) será necesario dimensionar los diversos componentes para poder evaluar sus costes. Para ellos, se considera conveniente comenzar por los volúmenes de almacenamiento del depósito de cola.

C. Almacenamiento en cola y nuevo tratamiento de aguas

El punto clave es establecer el periodo de almacenamiento que se ha de considerar. Se establece el requisito de que la nueva ETAP tenga un rendimiento capaz de tratar el consumo diario total (9.500 m³/d aprox.). A partir de ahí se consideran los siguientes volúmenes de almacenamiento:

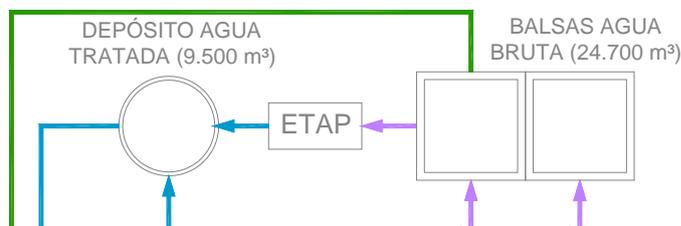


Ilustración 2. Esquema de almacenamiento y tratamiento en cola (cota aprox. 335 m).

- Depósito de agua tratada: reserva de un día sobre la demanda de abastecimiento, 9.500 m³.
- Balsas de agua bruta: reserva para dos días de agua de abastecimiento y un día de agua de riego, $2 \times 9.500 + 5.700 \text{ m}^3 = 24.700 \text{ m}^3$

Para el caso del depósito de agua tratada se concibe como un depósito cerrado en hormigón armado, dotado de equipo de maniobra y dosificación de hipoclorito sódico a la salida. La reserva de agua bruta se ha valorado como balsas abiertas, dos para poder realizar labores de mantenimiento, con impermeabilización y solera de hormigón, con no más de 3 m de profundidad.

D. Instalación de bombeo

Según el diagrama de la Ilustración 1, se instalará un dispositivo de bombeo para trasegar agua desde la cota 260 m. a la que se encuentra la actual ETAP hasta la cota 335 m. a la que se pretende ubicar el nuevo almacenamiento. Esta cota es necesaria para poder asegurar presión suficiente en los polígonos más elevados.

Para el dimensionado de los equipos se ha supuesto una pérdida de carga en la conducción de unos 5 mdca/km. Estas pérdidas se sumaran a la diferencia de cota para establecer la carga a vencer, resultando una carga entorno a los 11 bar.

Para el cálculo de caudal se estima un periodo de funcionamiento de unas 10 horas al día. El volumen a trasegar se estima de la siguiente manera:

$$V_{\text{bombeo}} = C_{\text{diario}} + \frac{1}{2}C_{\text{riego}}$$

Donde:

V_{bombeo} : volumen diario a trasegar

C_{diario} : necesidades diarias de abastecimiento

C_{riego} : necesidades diaria de riego

Se considera cierta simultaneidad en la atención al agua de riego y abastecimiento por lo que se relajan las exigencias de bombeo. Se sugiere, en cualquier caso, que en el diseño del sistema de bombeo se acuda a sistemas modulares para poder realizar futuras ampliaciones que pudieran atender la demanda si ésta incrementase.

E. Conducciones

Otro de los elementos que componen el sistema serían las conducciones de impulsión, cuyo trazado se realizaría por caminos públicos, y cuyo dimensionado ha de optimizarse para ajustarse a unas pérdidas razonables y evitar sobrecostes. El mismo criterio se aplicará en el caso de la conducción de salida desde el depósito de almacenamiento hasta el punto de bifurcación para servicio a cada sector. A partir de ese punto se considera que cada actuación deberá de costearse su infraestructura.

La longitud de la conducción de impulsión es de unos 7.000 m, mientras que la tubería de compensación serían unos 2.800 m. Para los caudales trasegados se considera válida la estimación de un diámetro de unos 400 mm para la impulsión y 250 mm para la compensación. Se conciben dichas conducciones ejecutadas en Fundición Dúctil.

F. Estación de Tratamiento de Aguas

Por último, se deberá de instalar la ETAP correspondiente, con un caudal de diseño de unos 600 m³/h para poder atender las necesidades de depuración. Se mantendrá un esquema similar al existente con etapas de sedimentación y coagulación-floculación, con dispositivo de dosificación de hipoclorito a la salida del depósito de agua tratada.

G. Estimación de costes

		PEM	TOTAL
DISTRIBUCIÓN Y RIEGO	BOMBEO	164.000 €	
	OBRA CIVIL COMPLEMENTARIA BOMBEO	200.000 €	
	BALSAS AGUA BRUTA	531.000 €	
	ZANJA Y CONDUCCIÓN		
	Impulsión	1.289.000 €	
	Suministro	283.000 €	
			2.467.000 €
DEPURACIÓN	ETAP SECUNDARIA		
	Instalación y equipos	1.881.000 €	
	Obra Civil	300.000 €	
	CT	36.000 €	
	Línea MT	488.000 €	
	DEPÓSITOS AGUA DEPURADA	706.000 €	
			3.411.000 €
	TOTAL		5.878.000 €

Tabla 8. Estimación de costes del nuevo sistema de abastecimiento

Agrupando por capítulos, se obtienen dos subtotales, uno correspondiente a aquellos que sólo computan para el agua de abastecimiento, y otro correspondiente a aquellos capítulos relacionados tanto con el agua de riego como con la distribución.

4.1.4. ABASTECIMIENTO SECTORES RESIDENCIALES

A. Dimensionado y estimación de costes

Para la demanda prevista en el punto 5.2. del presente estudio, no se ha tenido en cuenta la red de riego, en las mismas condiciones que para el resto del municipio.

Sector	Superficie	Densidad	Nº hab.	Consumo
S16	15,61 Ha	30 viv/Ha	1.404	351 m ³ /d
S17	25,66 Ha	65 viv/Ha	5.004	1.250 m ³ /d
S18	13,48 Ha	30 viv/Ha	1.215	304 m ³ /d
S19	11,52 Ha	30 viv/Ha	1.038	260 m ³ /d
TOTAL			8.661	2.165 m³/d

El estudio contempla la ejecución de un nuevo depósito de agua bruta, una nueva línea de ETAP y un depósito de almacenamiento de agua tratada con las siguientes características:

- Una balsa de agua bruta con reserva para dos días de agua de abastecimiento 2 x 2.165 m³ = 4.330 m³
- Un depósito de agua tratada con reserva de un día, 2.165 m³.
- Instalación de una nueva línea de ETAP con un caudal de diseño de unos 271 m³/h para poder atender las nuevas necesidades de depuración. Se mantendrá un esquema similar al existente con etapas de sedimentación y coagulación-floculación, con dispositivo de dosificación de hipoclorito a la salida del depósito de agua tratada.

Para el caso del depósito de agua tratada se concibe como un depósito cerrado en hormigón armado, dotado de equipo de maniobra y dosificación de hipoclorito sódico a la salida. La reserva de agua bruta se ha valorado como una balsa abierta, con impermeabilización y solera de hormigón, con no más de 3 m de profundidad.

Todas estas instalaciones pueden ubicarse en las inmediaciones de los depósitos actuales.

B. Estimación de costes

Balsa de agua bruta	4.330 m ³	125.000 €
Línea ETAP	271 m ³ /h	40.000 €
Depósito agua depurada	2.165 m ³	250.000 €
TOTAL		415.000 €

Tabla 9. Estimación de costes ampliación abastecimiento sectores residenciales.

4.1.5. PROPUESTA DE REPARTO DE COSTES

A. Sectores industriales.

Dada la doble necesidad que debe atender el sistema completo, el abastecimiento de agua potable y el de agua de riego, y las diferencias notables entre sectores en cuanto a sus requerimientos en ambas, se propone un reparto de la inversión necesaria de tal forma que se ajuste lo máximo posible a los requerimientos reales de cada sector.

En la siguiente tabla se presenta un resumen de las estimaciones de necesidades para cada sector implicado.

	Distribución y Riego		Potabilización	
SUND 1	4.651,00 m ³ /d	82,02%	1.485,00 m ³ /d	15,57%
S10	186,22 m ³ /d	3,28%	1.469,34 m ³ /d	15,41%
S11	131,08 m ³ /d	2,31%	1.034,31 m ³ /d	10,85%
S12	186,22 m ³ /d	3,28%	1.469,35 m ³ /d	15,41%
S13	154,50 m ³ /d	2,72%	1.219,11 m ³ /d	12,78%
S14	179,85 m ³ /d	3,17%	1.419,09 m ³ /d	14,88%
S15	182,55 m ³ /d	3,22%	1.440,41 m ³ /d	15,10%
TOTAL	5.671,43 m ³ /d		9.536,60 m ³ /d	

Tabla 10. Distribución de caudales y porcentajes

Por tanto se puede hacer un reparto del siguiente modo:

Sector	Distribución y Riego		Potabilización	
SUND 1	995.363,56 €	82,02%	531.146,29 €	15,57%
S10	268.558,95 €	3,28%	525.545,11 €	15,41%
S11	189.046,47 €	2,31%	369.946,07 €	10,85%
S12	268.560,84 €	3,28%	525.548,69 €	15,41%
S13	222.823,29 €	2,72%	436.044,28 €	12,78%
S14	259.375,05 €	3,17%	507.571,98 €	14,88%
S15	263.271,84 €	3,22%	515.197,59 €	15,10%
TOTAL	2.467.000,00 €		3.411.000,00 €	

Tabla 11. Propuesta de reparto de los costes estimados en los sectores industriales

B. Sectores residenciales.

El reparto se realiza en función de la demanda prevista en cada uno de ellos. Así, resulta lo siguiente:

Sector	Consumo	Total	%
S16	351 m ³ /d	67.281,76 €	16,21%
S17	1.250 m ³ /d	239.607,39 €	57,74%
S18	304 m ³ /d	58.272,52 €	14,04%
S19	260 m ³ /d	49.838,34 €	12,01%
TOTAL	2.165 m ³ /d	415.000,00 €	

Tabla 12. Propuesta de reparto de los costes estimados en los sectores industriales

4.2. ANEXO 8. SANEAMIENTO SECTORES NORTE

Entre los sectores urbanizables SUZD-18 y SUZD-19 y la unidad de ejecución UE-16 existe la necesidad de dar salida a los vertidos de saneamiento y pluviales. Interrumpido el paso natural por las vías del ferrocarril, se deberá de buscar una solución que permita sortear éstas y conectar con las infraestructuras municipales.

Desde el PGOU se impone la necesidad de que tanto el SUZD-18 como el SUZD-19 coordinen sus infraestructuras de saneamiento, teniendo en cuenta además que el criterio municipal es que éstas se realicen desde la base de una red separativa.

4.2.1. SOLUCIÓN PLANTEADA

Se prevé como solución más factible la ejecución de una red separativa cuyo ramal principal sea compartido por ambos sectores y, a la vista de los últimos estudios de la UE16, también por esta. Los emisarios de dicha red deberán de cruzar las vías mediante una conducción en hinca. La conducción de saneamiento de fecales se conectará al emisario de 500 mm existente que conduce las aguas del municipio hasta la EDAR, mientras que las pluviales se conectarán al aliviadero existente para verter por el escorredero actual hasta el río.

Los capítulos de esta obra corresponderían por un lado a las conducciones de la red separativa y por otro al hincado para el paso bajo las vías, así como las conexiones a redes existentes necesarias. Se prevé también el hincado de las conducciones bajo el paso elevado que separa la UE-16 del SUZD-19.

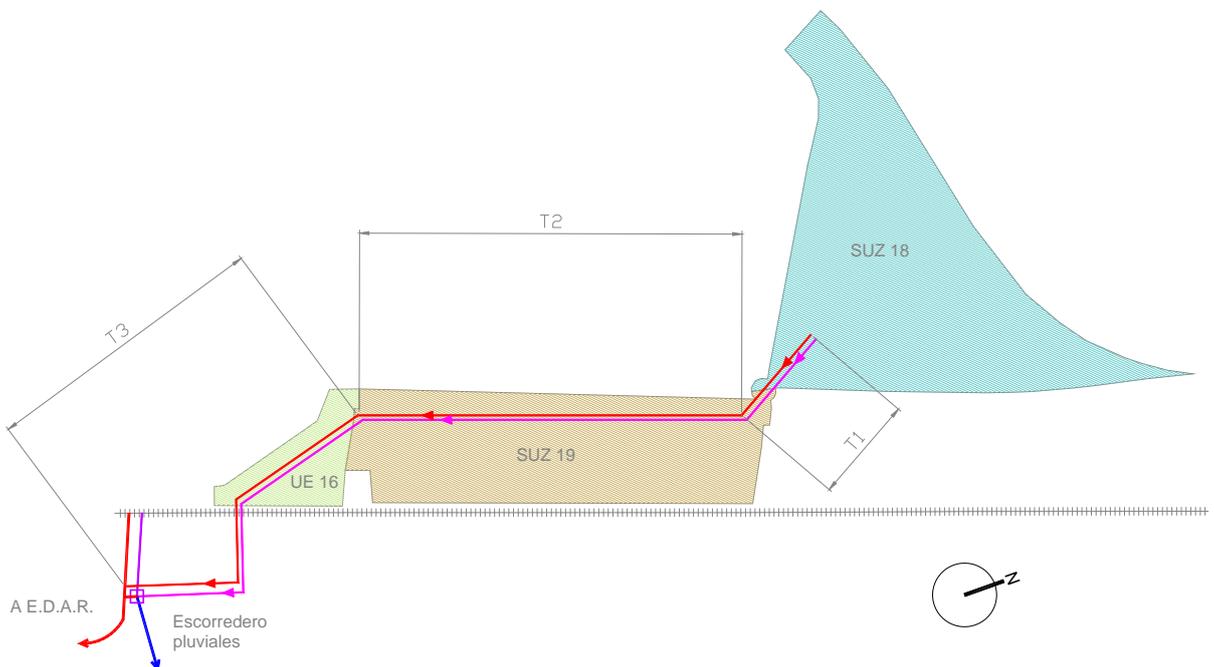


Ilustración 3. Esquema de saneamiento en los sectores norte

4.2.2. DIMENSIONADO

Para la estimación de costes se ha realizado un predimensionado de las conducciones necesarias en la propuesta. Por un lado se realizan cálculos de las necesidades de saneamiento y por otro los de evacuación de pluviales.

Para el cálculo de saneamiento se aplican los valores de PGOU de vivienda por hectárea y así como las dotaciones por habitante habituales para este tipo de municipios. Se consideran unos factores de mayoración para poder considerar las puntas en los caudales. De este modo:

	SUP. BURTA	DENSIDAD	Nº VIV	Nº HAB	CONSUMO	Q_med	Q_p
SUZ 18	134.855 m ²	30 viv/Ha	405	1215	303.750 l/d	3,52 l/s	10,55 l/s
SUZ 19	115.207 m ²	30 viv/Ha	346	1038	259.500 l/d	3,00 l/s	9,01 l/s
UE 16	20.736 m ²	75 viv/Ha	156	468	117.000 l/d	1,35 l/s	4,06 l/s

Tabla 13. Caudales medios y punta de los sectores

Se presentan los caudales por tramos, correspondiendo cada uno de ellos al paso o interconexión entre los sectores correspondientes, así como los diámetros estimados:

	Q_req	D (mm)
TRAMO 1	10,55 l/s	300
TRAMO 2	19,56 l/s	300
TRAMO 3	23,62 l/s	300

Tabla 14. Diámetros máximos estimados por tramo

Por otro lado, para el cálculo de los caudales de pluviales se ha atendido a lo indicado en la Instrucción de Carreteras I.C. 5.2 Drenaje Superficial. Para un periodo de retorno de 10 años se obtiene una intensidad de 37,09 mm/Ha.

Los caudales obtenidos son los siguientes:

	Q_requerido
SUZ 18	1,007 m ³ /s
SUZ 19	0,861 m ³ /s
UE 16	0,155 m ³ /s

Tabla 15. Caudales de pluviales por sector

Mientras que para cada tramo se obtienen los siguientes valores, estimando los diámetros correspondientes:

	Q_requerido	D (mm)
TRAMO 1	1,007 m ³ /s	1000
TRAMO 2	1,868 m ³ /s	1200
TRAMO 3	2,023 m ³ /s	1200

Tabla 16. Diámetro por tramo

Las hincas a realizar se ejecutarán de la misma dimensión, previendo futuras necesidades que pudieran aparecer en el sector.

4.2.3. PRESUPUESTO

A continuación se muestra la estimación de costes para cada una de las infraestructuras planteadas:

Fecales

	T1	T2	T3
L	250 m	650 m	650 m
Conducciones	6.502,50 €	16.906,50 €	16.906,50 €
Zanjas	9.410,00 €	24.466,00 €	24.466,00 €
Hincas		45.127,50 €	45.127,50 €
	15.912,50 €	86.500,00 €	86.500,00 €

Tabla 17. Estimación de costes saneamiento por tramo y concepto

Pluviales

	T1	T2	T3
L	250 m	650 m	650 m
D (mm)	1000	1200	1200
Conducciones	49.380,00 €	167.453,00 €	167.453,00 €
Zanjas	25.177,07 €	86.082,32 €	86.082,32 €
Hincas		45.127,50 €	45.127,50 €
	74.557,07 €	298.662,82 €	298.662,82 €

Tabla 18. Estimación de costes saneamiento pluviales por tramo y concepto

4.2.4. DISTRIBUCIÓN COSTES

Los costes para cada uno de los vertidos y de los tramos se podrá repartir entre cada desarrollo según los caudales planteados en el apartado anterior, entendiendo que esta es la forma más justa de distribuir las cargas. De esta manera, se obtiene la siguiente distribución de costes:

Fecales

	Q	T1	T2	T3	TOTAL
SUZD 18	10,55 l/s	15.912,50 €	46.647,80 €	38.624,59 €	101.184,89 €
SUZD 19	9,01 l/s		39.852,20 €	32.997,79 €	72.849,99 €
UE 16	4,06 l/s			14.877,62 €	14.877,62 €
		15.912,50 €	86.500,00 €	86.500,00 €	188.912,50 €

Tabla 19. Estimación de costes por sector y tramo para el saneamiento

Pluviales

	Q	T1	T2	T3	TOTAL
SUZ 18	1,01 m ³ /s	74.557,07 €	161.064,75 €	148.731,43 €	384.353,26 €
SUZ 19	0,86 m ³ /s		137.598,07 €	127.061,68 €	264.659,74 €
UE 16	0,15 m ³ /s			22.869,71 €	22.869,71 €
		74.557,07 €	298.662,82 €	298.662,82 €	671.882,71

Tabla 20. Estimación de costes por sector y tramo para el saneamiento de pluviales

Resumen en porcentajes

	T1		T2		T3	
	Fecales	Pluviales	Fecales	Pluviales	Fecales	Pluviales
SUZ 18	100,00%	100,00%	53,93%	53,93%	44,65%	49,80%
SUZ 19			46,07%	46,07%	38,15%	42,54%
UE 16					17,20%	7,66%

Tabla 21. Resumen en porcentajes por tramo y tipo de red

	Fecales	%	Pluviales	%	PEM	%
SUZD 18	101.184,89 €	53,56%	384.353,26 €	57,21%	485.538,15 €	56,41%
SUZD 19	72.849,99 €	38,56%	264.659,74 €	39,39%	337.509,73 €	39,21%
UE 16	14.877,62 €	7,88%	22.869,71 €	3,40%	37.747,33 €	4,39%
	188.912,50 €		671.882,71 €		860.795,21 €	

Tabla 22. Propuesta de distribución de costes por sector y red

4.3. ANEXO 9. SUBESTACIÓN “VILLANUEVA NORTE” Y SOTERRAMIENTO LÍNEA AT

El Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, con fecha 22 de junio de 2006, formalizó un convenio con Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. (SVA) y Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U. (ENDESA), para ejecutar la infraestructura necesaria para dotar de suministro eléctrico al Polígono Industrial Aeronáutico, promovido por SVA y a los sectores residenciales 16 a 19, por el que el Ayuntamiento se comprometió a sufragar parte de las obras, adelantando esta cantidad de estos sectores y facilitar así su gestión. La parte que adelantó el Ayuntamiento, en concepto de los sectores 16 a 19, ascendió a 1.218.862 €.

Por otra parte, como complemento necesario a la ejecución de la subestación, con fecha 29 de octubre de 2007, se firmó otro convenio con Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U. (ENDESA) para hacer lo mismo con el soterramiento necesario de la línea aérea de alta tensión “Los Leones-San Mateo 45 kW”, por un importe de 795.202 €.

El reparto de cargas se hace proporcionalmente al aprovechamiento medio de cada uno de los sectores de suelo urbanizable residencial, según se recoge en los informes técnicos municipales de fecha 4 de junio de 2013, resultando los siguientes porcentajes y cargas correspondientes.

Sector	Aprovechamiento	Porcentaje	Carga Urbanística		
			Subestación	Línea MT	Total
16	62.500,00 Uas	21,19%	258.276,85 €	168.503,30 €	426.780,15 €
17	143.810,56 Uas	48,77%	594.439,00 €	387.820,02 €	982.259,02 €
18	48.735,00 Uas	16,53%	201.477,89 €	131.446,89 €	332.924,78 €
19	39.847,95 Uas	13,51%	164.668,26 €	107.431,79 €	272.100,05 €
		100,00 %	1.218.862,00 €	795.202,00 €	2.014.064,00 €

Tabla 23. Reparto Subestación

4.4. ANEXO 10. SISTEMA GENERAL 4

En el texto refundido del PGOU de Villanueva de Gállego se determina un sistema general, numerado como 4, que unirá el enlace de la autovía A-23 con los sectores industriales. En las sucesivas modificaciones, y para adaptarse a las exigencias de las diversas administraciones de carreteras, se ha modificado el trazado de unos 2.050 m quedando éste como se muestra en la imagen siguiente:

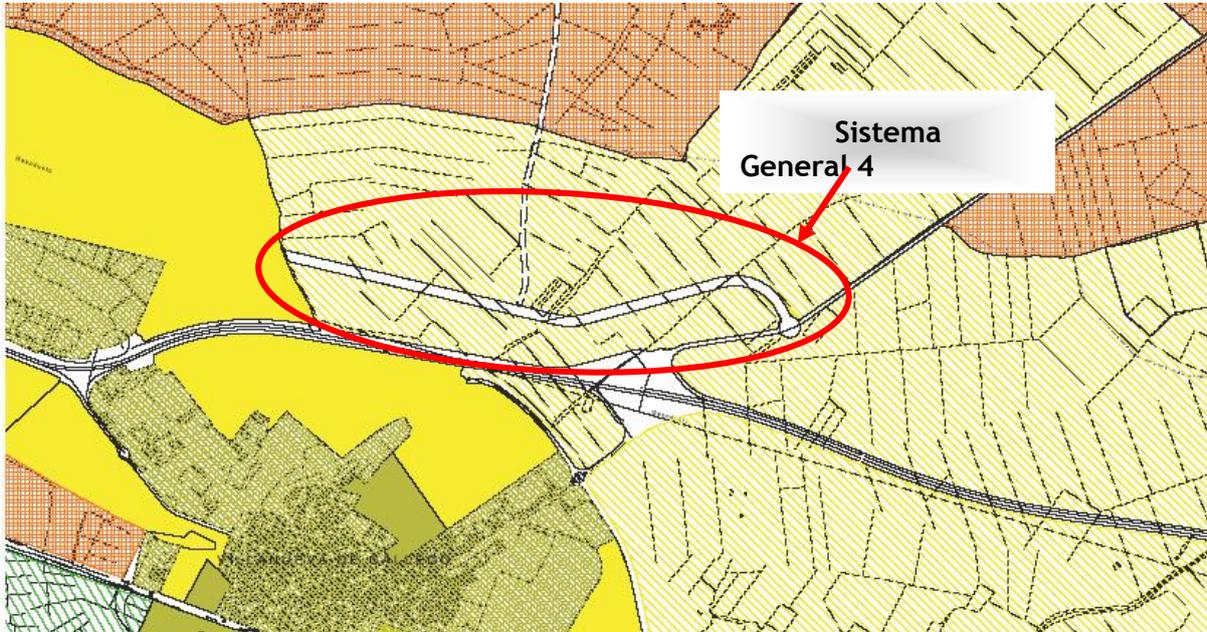


Ilustración 4. Situación del vial correspondiente al SG-4.

La sección prevista para este vial contempla dos calzadas de dos carriles cada una separadas por la servidumbre de una línea aérea de alta tensión.



Ilustración 5. Esquema de disposición del vial

4.4.1. ESTIMACIÓN DE COSTES

Se realiza una estimación de los costes de ejecución de este vial, considerando el movimiento de tierras necesario, el drenaje longitudinal y transversal, así como el paquete de firmes en calzada, arcenes y berma.

El coste estimado de esta manera asciende a tres millones doscientos cincuenta mil euros (3.250.000 €).

4.4.2. REPARTO DE COSTES

El PGOU recoge un reparto de la superficie de este sistema general del siguiente modo:

	Sist. General Asignado M ²	% SG	Coste estimado
S10	2.815,00 m ²	4,71%	152.991,69 €
S11	5.649,62 m ²	9,45%	307.049,97 €
S12	15.294,46 m ²	25,58%	831.234,46 €
S13	27.666,78 m ²	46,26%	1.503.654,37 €
S14	8.373,14 m ²	14,00%	455.069,52 €
	59.799,00 m ²		3.250.000,00 €

Tabla 24. Reparto de los costes estimados

Villanueva de Gállego, agosto de 2013

Alberto Mendo
Olano y Mendo Arquitectos, S.L.

Sergio Marta

5. REDACCIÓN FINAL DE LAS FICHAS DE SECTORES DEL PGOU

DENOMINACIÓN

'Calle Sancho Ramírez'

SUPERFICIE DEL ÁMBITO

20.736,00 m²

ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL
 CLASE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 ZONIFICACIÓN CASCO CONSOLIDADO

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN COMPENSACIÓN
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO PRIVADA
 PLAZO PARA LA EDIFICACIÓN 8 AÑOS
 DELIMITACIÓN CONTÍNUA

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Completar la trama urbana al norte de la C/ Pradilla.
- Continuación del viario existente.
- Obtención de una banda de 20 ml libre de edificación junto al ferrocarril como colector de flujos del Casco Urbano.

SUPERFICIES

Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Suelo dotacional público	46,42%
Superficie edificable máxima	20.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,9645 m ² /m ²
Densidad de viviendas	75 Viv/Ha

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Estudio de detalle, reparcelación y proyecto de urbanización complementaria de la existente.

OTRAS DETERMINACIONES

- Criterios de urbanización coherentes con el trazado del casco urbano contiguo.
- La ordenación y urbanización del vial junto al ferrocarril seguirá las instrucciones marcadas por el Ayuntamiento, y en coherencia con el tramo proyectado entre la Plaza de Fernando El Católico y La Plaza de España.
- Se preverá la conexión con la Avda. Gómez Acebo al Oeste del ámbito.

CONDICIONES PARTICULARES

- El proyecto de urbanización no contemplará la urbanización necesaria entre la C/ José Antonio y las antiguas escuelas, con una superficie aproximada de 860 m².
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos.

La solución de vertido se realizará según el esquema previsto en el Anexo 7 de infraestructuras. El reparto de costes para este sector para la red de saneamiento es del 17,20% del tramo 3 y, para la red de pluviales, será del 7,66% del tramo 3.

- Podrá ejecutar, a cuenta, la UE que antes se desarrolle el viario completo entre ésta y las limítrofes. El Ayuntamiento podrá instrumentar el procedimiento que considere más adecuado para tal fin.

DENOMINACIÓN

'SAN MIGUEL 2'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

425.155,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

6 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al sur del casco urbano, junto a la carretera de acceso a la urbanización "El Zorongo", delimita al oeste con la Cañada Real de Huesca y al este con el suelo urbano industrial perteneciente al Polígono San Miguel.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo para acoger industrias con necesidad de superficie libre y edificación moderada, como por ejemplo industrias de recuperación de residuos, centros operativos de empresas constructoras, etc.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

180.000,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4234 m²/m²

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 4 Vial de conexión con autovía

2.815,00 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
- Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al Polígono San Miguel.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 11.
Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 3,28% sobre el coste de la red de distribución y del 15,41% sobre el del sistema de potabilización necesario.
- Se mantendrá una servidumbre de acueducto con el Sector 11, debido a la recogida de aguas externas al ámbito, dando solución conjunta desde el punto de entrada hasta el de salida junto a la UE 5, y permitiendo el paso del caudal en el Anexo de Infraestructuras. Dicha superficie podrá computar dentro del sistema de espacios libres.
Se garantizará la imposibilidad de realizar obras viales o de edificación que puedan alterar el régimen hidráulico natural de las aguas naturales de escorrentía.
- El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 4,71% de su coste total.
- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

DENOMINACIÓN

'SARDA BAJA SUR'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

299.279,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

6 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al sur del casco urbano, delimitado con la Cañada Real de Huesca por el oeste y con el Area de Planeamiento Anterior Incorporado número 3.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

135.000,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4511 m²/m²

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 4 Vial de conexión con autovía

5.649,62 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
- Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 10.
Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 2,31% sobre el coste de la red de distribución y del 10,85% sobre el del sistema de potabilización necesario.
- Se mantendrá una servidumbre de acueducto con el Sector 10, debido a la recogida de aguas externas al ámbito, dando solución conjunta desde el punto de entrada hasta el de salida junto a la UE 5, y permitiendo el paso del caudal en el Anexo de Infraestructuras. Dicha superficie podrá computar dentro del sistema de espacios libres.
Se garantizará la imposibilidad de realizar obras viales o de edificación que puedan alterar el régimen hidráulico natural de las aguas naturales de escorrentía.
- El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 9,45% de su coste total.
- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

DENOMINACIÓN

'SARDA BAJA CENTRO'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

425.158,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

8 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al suroeste del casco urbano, delimitado con la Cañada Real de Huesca por el oeste, los sectores 11 y 13 y el antiguo Sector 4.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

195.000,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4587 m²/m²

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 4 Vial de conexión con autovía

15.294,46 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
- Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 3,28% sobre el coste de la red de distribución y del 15,41% sobre el del sistema de potabilización necesario.
- Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 13.
- El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 25,58% de su coste total.
- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

DENOMINACIÓN		'SARDA BAJA NORTE'	
		Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)	352.751,00 m ²
USO CARACTERÍSTICO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	PLAZOS	
INDUSTRIAL	COMPENSACIÓN	8 AÑOS	

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al suroeste del casco urbano, delimitado con la Cañada Real de Huesca por el oeste, los sectores 12 y 14 y el antiguo Sector 2.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total	160.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,4536 m ² /m ²
Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 4 Vial de conexión con autovía	27.666,78 m ²
-------------------------------------	--------------------------

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
 - Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
 - Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.
 - Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 2,72% sobre el coste de la red de distribución y del 12,78% sobre el del sistema de potabilización necesario.
- Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 12.
 - El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 46,26% de su coste total.
 - El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

DENOMINACIÓN

'SARDA BAJA - LA VAL'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

410.616,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

10 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al suroeste del casco urbano, delimitado con la Cañada Real de Huesca por el oeste, el Sector 13 por el sur y la autovía A-23 de Zaragoza a Huesca por el noreste.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para absorber el crecimiento industrial previsto y la implantación de usos terciarios complementarios.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

185.000,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4505 m²/m²

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 2 Parque del Oeste

27.963,40 m²

S.G. 4 Vial de conexión con autovía

8.373,14 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
 - Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
 - Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al vial principal de los sectores.
 - Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 3,17% sobre el coste de la red de distribución y del 14,88% sobre el del sistema de potabilización necesario.
- Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 16.
 - El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 14,0% de su coste total.
 - El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta por éstos de la obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

DENOMINACIÓN

'EL OLIVAR'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

416.785,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

TERCIARIO

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

10 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al sureste del casco urbano, entre la la autovía Zaragoza - Huesca y el Camino del Olivar.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo separada del casco urbano y con capacidad suficiente para la implantación de servicios terciarios y e industria compatible con dichos usos.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Usos terciarios y dotacionales.
- Usos industriales compatibles con los anteriores.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total	190.000,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,4559 m ² /m ²
Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Superficie máxima construible de uso compatible industrial	38.000,00 m ²

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 2 Parque del Oeste	72.367,60 m ²
S.G. 3 Parque del Este	28.113,03 m ²
S.G. 5 E.D.A.R.	8.800,00 m ²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva , se establecen las siguientes condiciones para el sector:
 - Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. El vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.2 según planos de viales, y el del Camino del Olivar de 15 ml como mínimo.
 - Las áreas de equipamiento terciario de uso lucrativo previstas se ubicarán en la zona más próxima al Casco Urbano.
 - Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al sistema general del Parque Deportivo o bien próximos a la rotonda de acceso desde la autovía.
 - Las zonas verdes, a parte de otras consideraciones, se organizarán en la zona baja del sector, junto al Camino del Olivar y se tratarán de tal forma que requieran un mantenimiento mínimo.
 - El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial del Camino del Olivar hasta su conexión con el APAI 1.
 - Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 3,22% sobre el coste de la red de distribución y del 15,10% sobre el del sistema de potabilización necesario.
- Igualmente correrá a cargo de los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 la ejecución del emisario general necesario para los mismos.

DENOMINACIÓN

'SARDA BAJA - ALGECERIA'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

156.140,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

4 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al sureste del casco urbano sobre el alto denominado Sarda Baja.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial para la futura expansión que complete la trama urbana existente.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Residencial, terciario y compatibles

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total	62.500,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,4003 m ² /m ²
Densidad de viviendas	30 viv/Ha
Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Edificabilidad mínima para usos terciarios	2,00% s/aprov. total
Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal)	10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 1 Complejo deportivo / educativo	19.686,87 m ²
S.G. 2 Parque del Oeste	8.800,00 m ²
S.G. 3 Parque del Este	404,97 m ²
	10,00%

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- El plan parcial reservará una zona de 10.000 m² para el establecimiento de un equipamiento educativo.
- El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivos, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.
- Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia de las actividades industriales contiguas y el tráfico de la autovía, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma.
- El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes y junto con el Sector 14 el colector necesario para ambos. Dicho proyecto también comprenderá el vial de conexión con la Calle Alcantarillas.
- Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos medios, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se costeará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos. El sector participará con un porcentaje del 21,19% sobre los costes correspondientes a estos dos conceptos.
- Se establece como carga urbanística a ejecutar junto con los Sectores 12, 13, 14, 15 y 16 el emisario general necesario para los mismos.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores urbanizables situados en la corona del núcleo urbano. El porcentaje de participación del sector será del 16,21% sobre la solución final.

DENOMINACIÓN

'LAS ERAS'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

256.615,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

6 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Situado al oeste del casco urbano consolidado y delimitado por el vial de circunvalación.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial para la futura expansión que complete la trama urbana existente.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Residencial, terciario y compatibles

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total	185.500,00 m ²
Edificabilidad resultante s/suelo bruto	0,7229 m ² /m ²
Densidad de viviendas	65 viv/Ha
Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%
Edificabilidad mínima para usos terciarios	5,00% s/aprov. total

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 1 Complejo deportivo / educativo	169.137,49 m ²
Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal)	20,00%

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Se describe en planos de ordenación la trama prevista para el desarrollo de estos suelos, siendo esta de carácter orientativo.
- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
 - El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivos, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.
 - Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia del tráfico de la autovía, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma y en las zonas próximas al sistema general del Parque del Oeste.
 - El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes.
 - Las zonas verdes y equipamiento del Plan Parcial se emplazarán junto al Parque del Oeste, no pudiéndose emplazar usos residencial o terciarios al sur del vial entre la rotonda a ejecutar y el complejo hostelero.
 - Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos medios, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se costeará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos. El sector participará con un porcentaje del 48,77% sobre los costes correspondientes a estos dos conceptos.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores urbanizables situados en la corona del núcleo urbano. El porcentaje de participación del sector será del 57,74% sobre la solución final.

DENOMINACIÓN

'VAL DE MAESTRO'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

134.855,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

4 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Al norte del núcleo urbano, delimitado por el Área de Planeamiento Anterior Incorporado número 2 y la carretera N-330a.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial de baja densidad con convivencia de bloques colectivos aislados y vivienda unifamiliar, como continuación de la trama residencial de 'Val de Maestro'.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Residencial, terciario y compatibles

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

54.000,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4004 m²/m²

Densidad de viviendas

30 viv/Ha

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

Edificabilidad mínima para usos terciarios

2,00% s/aprov. total

Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal)

10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 1 Complejo deportivo / educativo

9.425,42 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivos, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.
- Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia del tráfico de la carretera, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma.
- El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes y previendo la conexión con el Sector 19, según se establece en el Anexo de Infraestructuras.

La solución de vertido se realizará según el esquema previsto en el Anexo 7 de infraestructuras. El reparto de costes para este sector para la red de saneamiento es del 100% del tramo 1, del 53,93% del tramo 2 y del 44,65% del tramo 3; y para la red de pluviales será del 100% del tramo 1, del 53,93% del tramo 2 y del 49,80% del tramo 3.

- Se resolverá y ejecutará el acceso desde la CN-330a al núcleo urbano de acuerdo con las determinaciones del organismo titular de la misma.
- Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos medios, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se costeará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos. El sector participará con un porcentaje del 16,53% sobre los costes correspondientes a estos dos conceptos.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores urbanizables situados en la corona del núcleo urbano. El porcentaje de participación del sector será del 14,04% sobre la solución final.

DENOMINACIÓN

'LOS HUERTOS'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

115.207,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

RESIDENCIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

6 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Al norte del núcleo urbano entre la Calle Gómez Acebo y las líneas del ferrocarril.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de un suelo residencial de baja densidad con convivencia de bloques colectivos aislados y vivienda unifamiliar, como continuación de la trama residencial de 'Val de Maestro'.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Residencial, terciario y compatibles

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

46.000,00 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,3993 m²/m²

Densidad de viviendas

30 viv/Ha

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

Edificabilidad mínima para usos terciarios

2,00% s/aprov. total

Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal)

10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 1 Complejo deportivo / educativo

2.763,22 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- El plan parcial resolverá las características de los tipos residenciales, unifamiliares o colectivos, que incluya en el sector. Se destinará a vivienda protegida la fracción de la edificabilidad resultante establecida en la ficha.
- Para que en las zonas residenciales sea mínima la incidencia del tráfico de la carretera, se emplazarán zonas verdes arboladas frente a la misma, en la zona de servidumbre, de acuerdo con las indicaciones del organismo titular de la misma.
- El proyecto de urbanización dimensionará sus redes de abastecimiento y vertido teniendo en cuenta la población servida en su interior así como los suelos urbanos adyacentes y previendo la conexión con el Sector 18, según se establece en el Anexo de Infraestructuras.

La solución de vertido se realizará según el esquema previsto en el Anexo 7 de infraestructuras. El reparto de costes para este sector para la red de saneamiento es del 46,07% del tramo 2 y del 38,15% del tramo 3; y para la red de pluviales será del 46,07% del tramo 2 y del 42,54% del tramo 3.

- Se resolverá y ejecutará la conexión, bajo el paso elevado, con la Calle Francisco Pradilla.
- Con cargo a los sectores urbanizables residenciales, y en la proporción que corresponda según sus aprovechamientos medios, se enterrará la línea eléctrica que cruza al oeste del núcleo urbano desviándola por el nuevo vial proyectado que lo circunvala por este punto. Del mismo modo se costeará la construcción de la nueva subestación necesaria para el suministro de los mismos. El sector participará con un porcentaje del 13,51% sobre los costes correspondientes a estos dos conceptos.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores urbanizables situados en la corona del núcleo urbano. El porcentaje de participación del sector será del 12,01% sobre la solución final.