

AYUNTAMIENTO
DE
GELSA



**MODIFICACIÓN AISLADA Nº 4 DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE GELSA (ZARAGOZA)**

**Septiembre de 2008
Mayo de 2009**

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GELSA (ZARAGOZA)

ÍNDICE

1.- MEMORIA

1.1- Objeto de la Modificación

1.2- Justificación de la necesidad y conveniencia de la Modificación

1.3- Justificación de los efectos en el territorio de la Modificación.

1.4- Memoria descriptiva de la Modificación.

2.- PLANOS

3.- ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS

ANEXOS

Anexo 1: RECONOCIMIENTO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO.

Anexo 2: ESTUDIO HIDROLÓGICO Y DE AVENIDAS.

Anexo 3: PLANO ORIENTATIVO DE ZONIFICACIÓN.

Anexo 4: PLANO DE RED VIARIA EXTERIOR.

Anexo 5: RESOLUCIÓN DEL INAGA.
ANÁLISIS PRELIMINAR INCIDENCIA AMBIENTAL.

1.- MEMORIA

1.1. Objeto de la Modificación.

La presente modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Gelsa consiste en la modificación de la clasificación de 402.079 m² de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable no delimitado de uso industrial, con el objeto de promover un polígono industrial para el desarrollo de actividades que requieren parcelas y edificaciones de reducida superficie; y la recalificación de 497 m² de suelo urbano industrial a sistema viario para permitir la conexión viaria del Sector con la carretera A-1105 en las mejores condiciones de seguridad.

El área de suelo urbanizable no delimitado de uso industrial que se propone se encuentra frente a una zona industrial destinada a la fabricación de yesos, y en proximidad al nudo norte de la variante de carretera de Gelsa, proyectada por la Diputación General de Aragón, y al Polígono Industrial "La Atalaya", destinado a la implantación de grandes industrias.

1.2. Justificación de la necesidad y conveniencia de la modificación aislada.

La presente Modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Gelsa que se propone, clasificación de 402.079 m² de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable no delimitado de uso industrial y la recalificación de 497 m² de suelo urbano industrial a sistema viario, es una actuación que tiene su justificación en los apartados siguientes:

- El Pleno del Ayuntamiento de Gelsa, con fecha 2 de diciembre de 2005, aprobó definitivamente el Plan Parcial de suelo urbanizable delimitado industrial de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Gelsa (Polígono Industrial “La Atalaya”). Acuerdo que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 200, de 31 de agosto de 2006.

La gestión que ha venido llevando a cabo el Ayuntamiento de Gelsa para la implantación de empresas industriales en el término municipal ha logrado el compromiso de instalación de un grupo empresarial de grandes empresas, con actividades que requieren grandes superficies de parcela, por lo que el compromiso, que ya se está haciendo realidad con la construcción de la primera fábrica, contempla la disponibilidad de la totalidad del Polígono Industrial “La Atalaya” para tal finalidad.

Consecuentemente, el Ayuntamiento de Gelsa debe procurar la implantación de pequeñas y medianas empresas que, inicialmente, tenían prevista su ubicación en el Polígono Industrial “La Atalaya”, considerándose necesario y conveniente implantar nuevo suelo industrial en Gelsa en condiciones de ordenación semejantes a las iniciales del Polígono Industrial “La Atalaya”.

- En la aptitud de los terrenos propuestos para la ejecución de edificaciones de uso industrial, conforme al documento denominado “Estudio geológico-geotécnico” del ámbito de modificación (Anexo 1) y del “Estudio Hidrológico y de Avenidas” (Anexo 2).
- En la voluntad decidida por parte del municipio y sus representantes de apoyo a este proceso, a través de la adaptación de sus suelos para que sean capaces

de acoger estos nuevos usos, que tiene continuación del actual desarrollo industrial en el ámbito de la modificación propuesta, contribuyendo a un mayor desarrollo económico del municipio, generando un efecto positivo en su economía y en la calidad de vida de los residentes.

- La modificación del Plan General no incide de forma sustancial en el modelo de desarrollo propuesto en el P.G.O.U. permitiendo implantaciones de industrias que requieran el alejamiento del núcleo urbano -como la fábrica de yesos y el Polígono Industrial “La Atalaya”- en un espacio de favorables condiciones estructurales, como las comunicaciones, con la cercanía al enlace norte de la variante de carretera de Gelsa que ejecuta la Diputación General de Aragón sobre la A-1105 y la conexión a las redes de abastecimiento de agua y de suministro de energía, elementos fundamentales que coadyuvan a facilitar la implantación y el desarrollo de actividades económicas industriales que dinamicen el territorio, consolidando el denominado corredor del Ebro.
- En definitiva, la necesidad del Ayuntamiento de Gelsa de disponer de terrenos de utilización industrial, que cumpla determinadas características de ubicación y superficie que concurren en los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación donde la práctica totalidad de los mismos son de propiedad municipal lo que simplifica sustancialmente el desarrollo del planeamiento y la gestión urbanística, unido a una dinamicidad en el proceso de implantaciones de carácter industrial, con movimientos e iniciativas empresariales en el entorno inmediato, explican las razones que motivan esta modificación en relación con la clasificación de suelo para la implantación de actividades industriales y de almacenaje para pequeña y mediana empresa.
- Y, lo que es más importante, en la compatibilidad medioambiental de la propuesta, al no encontrarse afectados los terrenos por Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, ni por la delimitación de zonas de especial protección de LICs o ZEPAs, tan presentes en el termino municipal de Gelsa, y en el respeto absoluto de la vereda de los Aljeces y la Retuerta que discurre al sur del ámbito.

1.3. Justificación de los efectos en el territorio de la modificación.

A partir de la descripción de la modificación del P.G.O.U. que se contiene en los apartados de este documento (referentes a la Memoria, Planos, Ordenanzas y anejos), es evidente que con esta modificación se potencia el modelo territorial establecido en el Plan General del municipio propiciando la instalación de actividades económicas industriales que dinamicen el territorio, consolidando el denominado corredor del Ebro.

Con la modificación propuesta se optimiza la implantación de industrias en una zona en plena consolidación industrial, que permite la creación de sinergias y la optimización de las infraestructuras que existen en su entorno inmediato.

La modificación del Plan General no incide de forma sustancial en el modelo de desarrollo propuesto en el P.G.O.U., permitiendo implantaciones de industrias que requieran el alejamiento del núcleo urbano -como la fábrica de yesos y el Polígono Industrial "La Atalaya"- en un espacio de favorables condiciones estructurales como las comunicaciones, con la cercanía al enlace norte de la variante de carretera de Gelsa que ejecuta la Diputación General de Aragón sobre la A-1105 y la conexión a las redes de abastecimiento de agua y de suministro de energía, elementos fundamentales que coadyuvan a facilitar la implantación y el desarrollo de actividades económicas industriales que dinamicen el territorio, consolidando el denominado corredor del Ebro.

El Ayuntamiento de Gelsa, de acuerdo con el procedimiento previsto en el art. 13.2 de la Ley 7/2006, de 22 de junio de protección ambiental de Aragón (BOA de 17 de julio) relativo a la determinación caso por caso de la necesidad de evaluación ambiental, ha solicitado al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, con fecha 26 de mayo de 2008, su pronunciamiento al respecto.

En resolución de 8 de septiembre de 2008 el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental decide no someter a procedimiento de Evaluación Ambiental la Modificación Aislada nº 4 del P.G.O.U. del municipio de Gelsa (Zaragoza), promovido y tramitado por el Ayuntamiento de Gelsa, siendo uno de los motivos, la escasa magnitud de los impactos y el bajo incremento de riesgos potenciales.

Se adjunta, como anexo 5 resolución del INAGA y el Análisis preliminar de Incidencia Ambiental.

1.4. Memoria descriptiva de la Modificación.

La modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Gelsa en terrenos que se encuentran frente a la zona industrial urbana y próxima al nudo norte de la proyectada variante de carretera de Gelsa, y del Polígono Industrial “La Atalaya” destinado a la implantación de grandes industrias, consiste en:

La modificación de la clasificación de 402.079 m² de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable no delimitado de uso industrial, con el objeto de promover un polígono industrial para el desarrollo de actividades que requieren parcelas y edificaciones de reducida superficie; y la recalificación de 497 m² de suelo urbano industrial a sistema viario para permitir la conexión viaria del Sector con la carretera A-1105 en las mejores condiciones de seguridad.

El ámbito de la modificación, en cuanto a la reclasificación de 402.079 m² de suelo no urbanizable genérico a urbanizable no delimitado, ocupa terrenos situados entre la carretera A-1105, al norte, y la vereda denominada de los Aljeces y la Retuerta, al sur, abarcando las parcelas catastrales 69, 70, 71, 72, 74 y 140 del polígono 502 y la parcela 10002, en parte, del polígono 505. A excepción de las parcelas 69 y 70 (que suman 3.583 m² de superficie) los terrenos son de propiedad municipal.

La porción de terreno de 497 m² de extensión superficial que se recalifica de suelo urbano industrial a sistema viario forma parte de la parcela catastral 338890100YL19A.

Sobre los terrenos comprendidos en el ámbito de la modificación, existe una pequeña edificación agrícola, una línea eléctrica de 15 Kv que cruza transversalmente el ámbito y unas reducidas bandas de terreno, lindantes al camino, replantadas con pinos, no ejerciéndose actividad agrícola alguna a excepción de la parcela 69 del polígono 502.

Como Anexo 1 se adjunta el documento denominado “Reconocimiento Geológico-Geotécnico” del ámbito de modificación, del que se desprende la aptitud de los terrenos para la ejecución de edificaciones de usos productivos. Documentación que se completará con el correspondiente estudio geotécnico del Sector en el respectivo planeamiento de desarrollo, con el objeto de acreditar, de forma exhaustiva, la adecuación de la ordenación a las características geotécnicas del terreno.

Como Anexo 2 se adjunta el documento denominado “Estudio Hidrológico y de Avenidas” en relación con el ámbito de la modificación sin que del mismo pueda deducirse objeción alguna al emplazamiento previsto para dotación de nuevo suelo industrial.

Partiendo de una tipología semejante a la inicialmente prevista para el Sector “La Atalaya” se fijan como condiciones de ordenación de esta Área de suelo urbanizable no delimitado, los parámetros siguientes:

La superficie edificable máxima establecida para cada sector de desarrollo será la resultante de multiplicar el índice de 0,55 m²/m² a la superficie bruta del sector.

El plan parcial asignará la edificabilidad de cada una de las parcelas netas, sin superar en ningún caso el 0,75 m²/m².

Se aporta plano orientativo de Zonificación -anexo 3- conforme a los parámetros indicados, reserva de suelo necesaria para usos dotacionales, y cumplimiento de las siguientes determinaciones:

El acceso al sector se llevará a cabo desde la carretera comarcal A-1105 con la ejecución de una glorieta que facilite la accesibilidad e incremente la seguridad vial

La modificación debe tener en cuenta las obras de conexión, ampliación y refuerzo de los sistemas generales necesarias para el buen funcionamiento del sector.

Aprovechamiento medio del Área:

El aprovechamiento medio del Área se establece en 0,55 m²/m²

< 0,66 m²/m² fijado por el P.G.O.U. como aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

INFRAESTRUCTURAS DE ENLACE

La modificación debe tener en cuenta las obras de conexión, ampliación y refuerzo de las infraestructuras generales, necesarias para el buen funcionamiento del área, recayendo el coste de las mismas (sistema de abastecimiento, alcantarillado, red viaria, red eléctrica de alta tensión) sobre el promotor que desarrolle el Sector.

Infraestructuras de abastecimiento de agua:

El abastecimiento de agua al polígono se prevé desde la planta depuradora existente en el municipio, que alimentará a un depósito ubicado en una parcela de servicios de infraestructuras a la cota más elevada posible.

Desde este depósito se abastecerá tanto al nuevo polígono industrial como al polígono industrial "La Atalaya"

Dentro del polígono, el abastecimiento de las parcelas se realizará mediante bombeo desde el depósito y con ramales de tubería de PVC \varnothing 200 situados bajo las aceras, discurriendo por los viales que lo conforman.

De esta misma red se alimentarán los hidrantes, las bocas de riego y los sistemas de riego, previstos por goteos que minimicen el consumo de agua y las filtraciones al terreno.

La demanda de agua se ha calculado considerando la zonificación propuesta en el anexo 3 y en base a los siguientes parámetros:

- Zona industrial: 0,3 l/seg/Ha
- Equipamiento polivalente: 0,25 l/seg/Ha
- Servicio de Infraestructuras: 0,1 l/seg/Ha
- Espacios libres públicos: 0,1 l/seg/Ha

CUADRO DOTACIONES CAUDALES ABASTECIMIENTO

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	DOTACION (l/seg/Ha)	VOLUMEN DIA (m ³)	CAUDAL MEDIO (l/seg)	FACTOR PUNTA	CAUDAL PUNTA
INDUSTRIAL	183.819,66	0,30	476.460,56	5,51	2,40	13,24
POLIVALENTE	16.741,91	0,25	36.162,53	0,42	3,00	1,26
INFRAESTRUCTURAS	9.468,23	0,10	8.180,55	0,09	3,00	0,28
ESPACIOS LIBRES	154.504,86	0,10	133.492,20	1,55	1,00	1,55
TOTALES			654.295,83	7,57		16,32

Por otro lado, la reserva de agua necesaria para abastecer a los hidrantes tiene que ser 60 m³, y la reserva de agua necesaria para el polígono “La Atalaya” según su Plan Parcial es de 800 m³ por lo que el tamaño del depósito se plantea en 1515 m³ lo que permite abastecer el consumo de un día sin restricciones.

La acometida hasta el depósito garantizará un caudal mínimo de 65 m³/hora, para lo cual habrá de adecuar la capacidad de la planta depuradora existente en el municipio.

Infraestructuras de saneamiento de aguas negras:

La red de residuales se conectará a la red municipal. Al conectarse los vertidos de la red de residuales a la red municipal, no se considera la depuración de esta agua en las infraestructuras del polígono.

Dado que la red de saneamiento existente está saturada, será necesario o bien estudiar la reforma de las instalaciones existentes para adecuarlas a las nuevas necesidades de vertido del municipio, o realizar un colector de saneamiento nuevo hasta la planta depuradora. Otra posibilidad sería la implantación de una nueva planta depuradora en el polígono.

El tipo de terreno recomienda la utilización de tuberías de PVC que minimizan el ataque de las sales y yesos a determinados materiales.

Se ha considerado como caudal medio de cálculo para la red de aguas residuales el 60% del caudal de abastecimiento sin incluir el caudal de riego, dado que éste no retorna a la red.

$$(Q_{ma} - Q_r) \times 0,6 = (7,57 - 1,55) \times 0,6 = 3,612 \text{ l/s}$$

Q_{ma} ->Caudal medio de abastecimiento 7,57 l/s

Q_r ->Caudal medio de riego 1,55 l/s

Por tanto, el caudal medio considerado para el cálculo de la red es de 3,612 l/s al que aplicándole un factor punta de 3, se obtiene un caudal punta de 10,836 l/s.

La tubería prevista se define como de Ø315 mm, ejecutada con pendientes entre el 0,5% y el 1. Esta tubería tiene una capacidad de desagüe de 39,57 l/s y garantiza velocidades de 0,80 m/s.

En posterior desarrollo del Plan Parcial, en relación con el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se cumplimentarán las observaciones siguientes:

- Se tendrá en cuenta el “Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado”, aprobado por Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo.
- Se estará a lo que resulte de las disposiciones adicionales tercera y cuarta de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.
- Se seguirán las recomendaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

Infraestructura de saneamiento de aguas pluviales:

La evacuación de la red de pluviales se estudia en el Anexo 2 – Estudio Hidrológico y de Avenidas.

Red eléctrica de alta tensión:

Para el suministro de energía eléctrica se solicitarán condiciones de suministro a la compañía eléctrica, si bien se estima que el suministro se podrá realizar o bien desde las líneas de Media Tensión de 15 kV próximas al polígono o desde la subestación de 45 kV existente próxima a Gelsa. En este último caso se instalaría una subestación de 45kV a 15 kV en la parcela de infraestructuras del polígono.

El suministro a los consumos particulares que demanden las parcelas industriales que componen el polígono se realizará a 15 kV.

Por otro lado, el suministro a las parcelas de gestión municipal, como los Espacios Libres Públicos (E.L.P.), equipamientos polivalentes (E.P.) y la zona habilitada para aparcamiento del polígono se realizará en Baja Tensión.

Esta red de baja tensión nacerá en un centro transformador que transformará la energía eléctrica a 400 V.

También en baja tensión se alimentarán el alumbrado público del polígono y otros servicios generales, como la red de riego.

Tanto la canalización de media tensión como de baja tensión, incluso la de alumbrado, discurrirán bajo el mismo prisma de hormigón, recorriendo la longitud del vial enterrados bajo la acera en la que se ubiquen las luminarias.

Para el cálculo de la demanda de energía prevista a la red de Media Tensión se ha tenido en cuenta el ratio marcado por el REBT de 125 w/m² para la superficie edificable, aplicando unos criterios de simultaneidad, y la potencia prevista para el alumbrado público del polígono.

Demanda en B.T.

Superficie edificable	402.079,33	m2	0,345	m2/m2	0,125	w/m2	17.339,67	kW	
Servicios de Infraestructuras	9.468,23	m2	0,75	m2/m2	0,125	w/m2	887,65	kW	
Equipamiento polivalente	16.741,91	m2	0,75	m2/m2	0,125	w/m2	1.569,55	kW	
Viario (farolas)	70,00	ud			0,25	w/ud	17,50	kW	
							TOTAL	19.814,37	kW

Demanda en M.T. 19.814,37 kW 0,5 **9.907,18 kW**

Demanda a Subestación 9.907,18 kW 0,85 8.421,10 kW

Demanda a Línea A.T. 8.421,10 kW 0,85 7.157,94 kW

Red viaria exterior:

El acceso al sector se resuelve mediante una glorieta sobre la actual carretera A-1105. Dicha glorieta estructurará el tráfico entre el sector, la planta de Iberyeso y el núcleo urbano. Se estima que el tráfico predominante será de tipo pesado y se dirigirá a ambas zonas industriales, resultando el tráfico entrante y saliente de la población menos representativo.

Para solucionar esta situación se propone una glorieta de 28 metros de radio en la línea exterior de la calzada, con dos carriles de 3,5 m de anchura, y sendos arcenes de 1,5 metros con bordillo remontable americano en el interior. Si bien, habitualmente, el arcén interior suele ser de menor dimensión, el elevado volumen de tráfico pesado esperable recomienda aumentar esta medida.

Todos los accesos a la glorieta se han considerado como calzadas de dos carriles, uno para cada sentido y con radios no inferiores a 15 metros en las entradas ni a 20 metros en las salidas.

El interior de la glorieta se diseñará alomado y ajardinado para asegurar la percepción de la misma. Cumpliendo con ello, además de la labor de redirección del tráfico, una función de freno a la entrada del núcleo poblado.

En definitiva, el promotor de la actuación urbanística deberá sufragar los costes de obtención del suelo y ejecución de la glorieta de conexión con la carretera A-1105; ya que se trata de una infraestructura totalmente conveniente para el mejor funcionamiento del sector (Anexo 4. Plano de red viaria exterior).

Dada la reducida implantación industrial y la cercanía al núcleo urbano, se ha considerado que el transporte se realiza en vehículos propios, con independencia de los transportes de empresa, por lo que no se deriva ningún transporte colectivo.

Zaragoza, septiembre de 2008

Eduardo Aragües Rioja
Arquitecto
Nº Coleg. 2524

2.- PLANOS

Conforme al objeto de la modificación del PGOU se incluyen los siguientes planos:

01. Situación.
02. Ámbito de la modificación.
03. Clasificación del suelo.
04. Calificación del Suelo.
05. Clasificación del suelo (Modificación)
06. Calificación del Suelo (Modificación)

3.- ORDENANZAS REGULADORAS MODIFICADAS

A continuación se expone el texto modificado del documento de Ordenanzas Reguladoras del Plan General en aquellas expresiones que se ven afectadas por la presente modificación, con la inclusión de un nuevo artículo, el 12 bis.

Artículo 12 bis.

CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES Y DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO DEL ÁREA 1.

- Situación: Carretera A-1105 próxima al Polígono Industrial “La Atalaya” y al enlace norte de la variante de Gelsa.
- Superficie: 402.079 m²
- Usos. Uso dominante: industrial, talleres, almacenaje y distribución. Usos compatibles: comercial complementario del uso principal, oficinas que guarden una relación justificada con el uso dominante y servicios de infraestructuras. Usos prohibidos: residencial.
- El aprovechamiento medio del Área se establece en 0,55 m²/m², con la limitación de edificabilidad de 0,75 m²/m² sobre suelo neto de parcela.
- Superficie de sector: mínima de 2 Ha.
- Prioridades en el desarrollo. Para dar garantías del destino de los suelos objeto de reclasificación a la tipología de pequeña y mediana industria, complementarias del Polígono Industrial “La Atalaya” destinado a gran industria, los suelos con zonificación de usos productivos, conformarán parcelas de superficie no inferior a 500 m² ni superior a 15.000 m² salvo justificación razonada .
- Equipamientos. Los establecidos como dotaciones locales en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón.
- Accesos: deberá procederse al acondicionamiento de la carretera A-1105 con una glorieta de enlace, realizándose su ejecución con el primer planeamiento de desarrollo.
- La conexión con la red municipal de abastecimiento de agua potable se realizará desde la planta depuradora de Gelsa, y el depósito a construir de agua potable preverá las necesidades conjuntas del Polígono “La Atalaya” y del Área 1.
- Las aguas pluviales, en sistema separativo, se incorporarán a la red de drenaje del Sector, con dispositivos adecuados de control de contaminación.

- El drenaje del Sector se dimensionará para un periodo de retorno de 500 años, el vertido se realizará para el lado Este en el Barranco de la Copera y para la zona NO en la red de pluviales municipal, para lo cual será necesario el ampliar o realizar una nueva red de drenaje municipal.
- Las aguas residuales -en sistema separativo- o bien se conectarán con la red existente junto al enlace norte de la variante de la carretera de Gelsa, o bien se realizará un colector nuevo para canalizar el vertido o hasta la planta depuradora existente o hasta una nueva planta de depuración en el polígono.
- Paralelamente a la redacción del primer planeamiento de desarrollo, se deberá realizar una prospección arqueológica sistematizada del área objeto de la modificación para comprobar la afección al Patrimonio Arqueológico Aragonés, debiéndose incluir en el documento definitivo del Plan Parcial el resultado de las prospecciones prescritas, así como las medidas de protección y conservación del Patrimonio Arqueológico que la Dirección General de Patrimonio Cultural haya arbitrado en resolución, previa valoración del informe de resultados, y cuyo cumplimiento será anterior al comienzo de las obras de urbanización del Sector.

Zaragoza, mayo de 2009

Eduardo Aragües Rioja
Arquitecto
Nº Coleg. 2524

ANEXOS

RECONOCIMIENTO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO

ESTUDIO HIDROLÓGICO Y DE AVENIDAS

PLANO ORIENTATIVO DE ZONIFICACIÓN

PLANO DE RED VIARIA EXTERIOR

RESOLUCIÓN DEL INAGA

ANÁLISIS PRELIMINAR INCIDENCIA AMBIENTAL