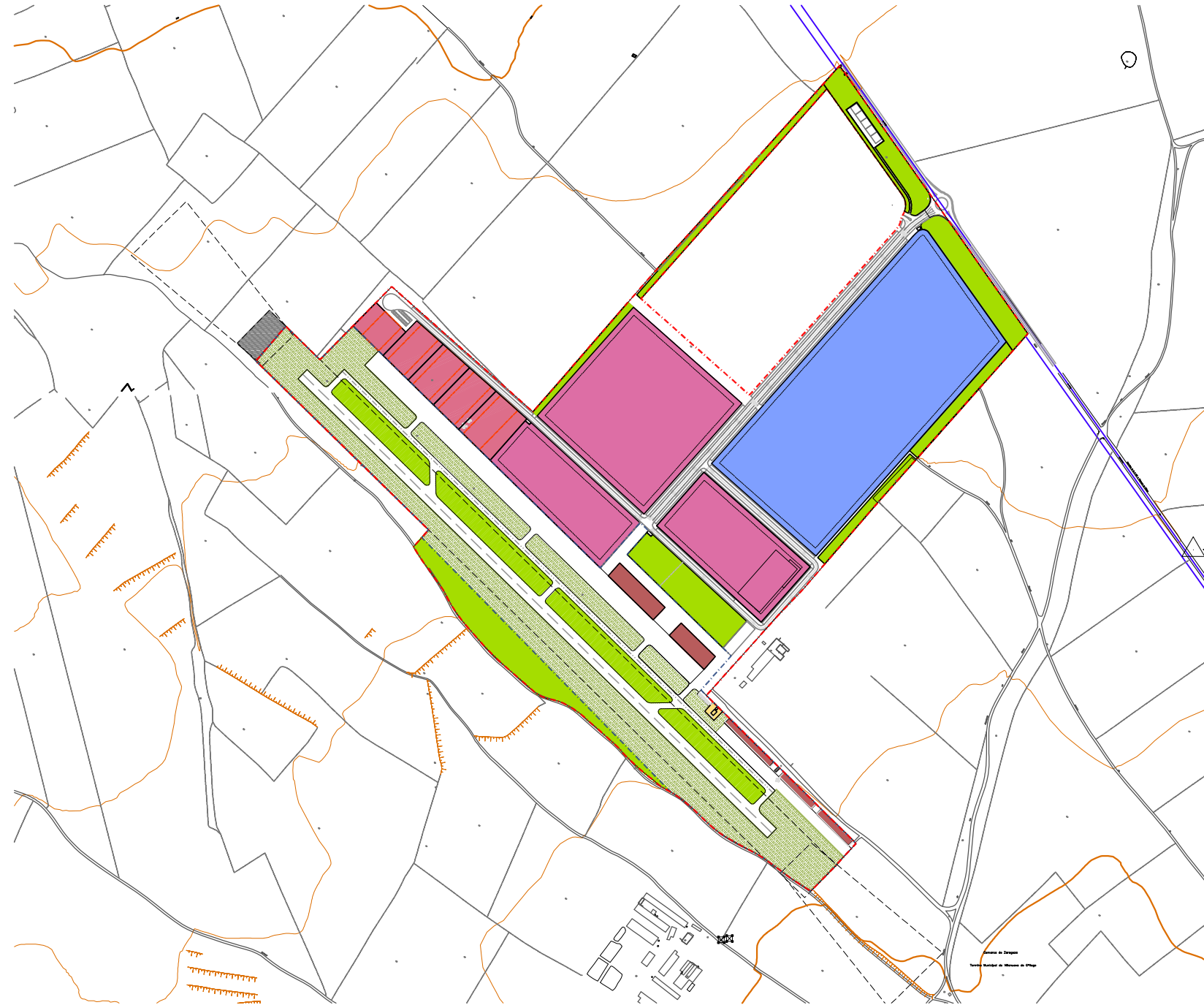




50288AIMPIGAIIVdG

MODIFICACIÓN Nº 1
PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO
DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO

1. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. FEBRERO 2024

MEMORIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO (ZARAGOZA)

Documento para aprobación inicial. Febrero 2024

ÍNDICE

MEMORIA	3
0. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES RESPECTO DEL DOCUMENTO EN TRAMITACIÓN.....	4
0.1 DERIVADAS DEL INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTES	4
0.2 DERIVADAS DE LAS ALEGACIONES DEL CLUB DE VUELO DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO.....	5
1. ANTECEDENTES	6
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	7
2.1 ORDENACIÓN INTERIOR DEL POLÍGONO	7
2.2 MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	7
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	7
3.1 ORDENACIÓN INTERIOR DEL POLÍGONO	7
3.2 MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	11
4. CUADRO DE SUPERFICIES	12
5. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.....	12
5.1 RESUMEN DE DATOS RELATIVOS A PARCELAS DESTINADAS A USOS DOTACIONALES.....	12
5.2 RESUMEN DE DATOS RELATIVOS A PARCELAS DESTINADAS A USOS LUCRATIVOS	13
5.3 CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y CESIONES	13
6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	14
6.1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	14
6.2 CUANTIFICACIÓN DEL GASTO CORRIENTE POR LA CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	16
6.3 CUANTIFICACIÓN DEL INCREMENTO PATRIMONIAL.....	16
6.4 CUANTIFICACIÓN DEL INCREMENTO DE INGRESOS CORRIENTES.....	17
7. INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN	18
8. ELEMENTOS QUE NO SE MODIFICAN	19

9. DOCUMENTOS DE QUE CONSTA ESTE PROYECTO.....	19
10. CONCLUSIÓN.....	19

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	20
TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	24
PLANOS	37

MEMORIA

0. JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES RESPECTO DEL DOCUMENTO SOMETIDO A EXPOSICIÓN PÚBLICA

Declarado el carácter no sustancial de la Modificación número 1 del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un polígono de industrias de tecnologías de la información en Villanueva de Gállego (Zaragoza) por Orden del Consejero de Fomento, Vivienda, Movilidad y Logística de fecha 21 de noviembre de 2023, el 5 de diciembre de 2023 se publicó en el Boletín Oficial de Aragón la Resolución de 28 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Planificación Estratégica y Logística, por la que se sometía a los trámites de información pública, audiencia e informe de las Administraciones por plazo de quince días hábiles, la citada Modificación número 1 del Plan de Interés General de Aragón y la Modificación número 1 del Proyecto de Reparcelación aprobada inicialmente.

Durante el plazo señalado en la Orden se solicitaron los informes preceptivos conforme a la normativa aplicable, así como aquellos otros cuya evacuación se ha considerado conveniente, y se recibieron alegaciones: se recabaron los informes emitidos por la Dirección General de Transportes y la Dirección General de Interior y Protección Civil, así como las alegaciones presentadas por el Club de Vuelo ULM Villanueva de Gállego.

Derivado de todo lo anterior se han emitido los preceptivos informes/propuesta para la resolución de las alegaciones presentadas y para la toma en consideración de los contenidos de cuanto han manifestado los órganos y administraciones con competencias sectoriales antes relacionados.

Por otra parte, se ha atendido a otras circunstancias puestas de manifiesto tras la aprobación inicial del PIGA, tales como errores materiales, información registral, y otras, a las que se hará específica referencia más adelante, en lo que afecta al documento que aquí nos ocupa, el de Ordenación Urbanística.

Consecuencia de todo ello se ha actualizado el documento sometido a exposición pública, incorporando las debidas modificaciones justificadas en el expediente, a fin de que pueda seguir su curso el procedimiento iniciado.

Por lo que afecta al TOMO 1. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA, las variaciones introducidas

respecto del inicialmente aprobado son las siguientes:

0.1 Derivadas del informe de la Dirección General de Transportes

Con fecha 22 de diciembre de 2023, la Dirección General de Transportes emite informe a la Modificación nº 1 del PIGA, para la que señalan las siguientes cuestiones que pasan a subsanarse:

- Con fecha 19 de diciembre de 2023, por Resolución de fecha electrónica del Director General de Transportes por la que se autoriza la apertura al tráfico del aeródromo de Villanueva de Gállego, la instalación ha pasado de estar autorizada como campo de vuelo de aeronaves ultraligeras a autorizarse como aeródromo permanente de uso restringido especializado.

Motivado por esta autorización, se procede a actualizar todas aquellas referencias a “campo de vuelo” del documento inicial pasando a denominarse “aeródromo”.

- Se modifica el *Artículo 20. Condiciones derivadas del Campo de Vuelo* de las normas urbanísticas en lo relativo a la exigencia de autorización previa del propietario del Campo de Vuelo en relación a cualquier invasión de las limitaciones establecidas por superficies limitadoras de obstáculos, pasando a ser el gestor del aeródromo el que otorgue esa autorización previa y no el propietario, dado que es responsabilidad del gestor la vigilancia de la aparición de posibles nuevos obstáculos distintos a los expresamente autorizados, que puedan vulnerar las superficies limitadoras de obstáculos.

- La propuesta de modificación sometida a exposición pública proponía la creación de un nuevo acceso al aeródromo, destinado al paso de aeronaves, al sureste de la parcela DV-ZV.6. en el informe de la citada Dirección se solicita la eliminación de este acceso, motivado por los problemas de seguridad que podrían llegar a generarse, por el cruce de aeronaves de un vial público, el cruce de aeronaves y vehículos de los usuarios del aeródromo ya dentro de éste, y complicación del control de accesos al gestor del aeródromo por su duplicación.

Por estas razones, y una vez consensuado con la Dirección General de Transportes y la Dirección General de Interior y Protección Civil, se ha optado por desistir de esta propuesta. En su lugar, se traslada el acceso principal del aeródromo a su extremo sureste, donde la propuesta de modificación presentada para aprobación inicial planteaba el citado paso de aeronaves. Este paso propuesto, junto con parte de la zona de reserva viaria 2, se

transformarán en una zona de aparcamiento que permita dar un adecuado servicio a los usuarios del aeródromo a la entrada de éste, y facilite un acceso más directo al equipamiento y a las instalaciones del club de vuelo existentes.

Se mantendrá además el acceso inicialmente planteado, al fondo de la calle A, dotándole de un carácter secundario, con uso exclusivo para accesos puntuales y controlados, por lo que permanecerá cerrado habitualmente pudiendo abrirse en casos excepcionales (acceso de maquinaria pesada para obras internas al aeródromo, góndolas de transporte de vehículos, camiones cisterna de combustible...).

Las superficies a urbanizar se mantienen como en la propuesta inicial, debiendo únicamente pintarse las nuevas plazas de aparcamiento, por lo que no supone modificación del proyecto de urbanización sometido a exposición pública.

- Con respecto a la necesidad de plazas de aparcamiento, ésta se ve solventada con la creación de 60 nuevas unidades en la entrada al aeródromo, por lo que se considera innecesario recuperar las diez plazas que se suprimían en el interior del mismo.
- En cuanto a la representación de la nueva calle de rodaje que une la plataforma con la calle de rodaje B y la falta de definición señalada en el proyecto de urbanización, señalar que fue ejecutada en julio de 2023, con el objeto de dotar de acceso a la zona de equipamiento y hangares H3 a H5, de manera independiente a la calle de rodaje, por lo que únicamente se ha plasmado en plano su realidad actual y no se define en el proyecto de urbanización.
- En relación a la redefinición del trazado del vallado del aeródromo para la inclusión en el lado aire de las parcelas IA1 a IA5, se procede a su modificación tal y como sugiere el informe.

0.2 Derivadas del informe de la Dirección General de Interior y Emergencias

Con fecha 23 de enero de 2024, la Dirección General de Interior y Emergencias emite el Análisis de riesgos e informe relativo a la Modificación nº 1 del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego, informándolo favorablemente.

0.3 Derivadas de las alegaciones del Club de Vuelo de Villanueva de Gállego

En relación a las alegaciones presentadas por el Club de Vuelo ULM de Villanueva de Gállego, se hacen las siguientes apreciaciones:

- En relación a la supresión de plazas de aparcamiento, la primera alegación indica que se suprimen 59 de las 71 plazas proyectadas inicialmente, 10 dentro del aeródromo y 49 ubicadas en la calle F que va a parar al aeródromo, señalando como insuficientes las 12 plazas que quedarían para dar servicio a las necesidades del mismo. Si bien es cierto que en la propuesta se reducían las 22 plazas del interior del aeródromo a 12, las ubicadas en la calle F se ven incrementadas hasta las 52 plazas, por lo que el número total de plazas en este cómputo sólo se reducía en 7 plazas, haciendo un total de 64.

En todo caso, la ejecución de un nuevo aparcamiento en la entrada al aeródromo, con un total de 60 plazas, así como la recuperación de las plazas que se suprimían en el vial B motivado por la creación del paso de aeronaves, darán sobrada solución a las necesidades de aparcamiento que la alegación indica que existen en la actualidad, por lo que no se contempla la recuperación de las 10 plazas que se suprimen en el interior del aeródromo.

- En relación a la segunda alegación, sobre la recuperación del paso de aeronaves junto a la zona verde DV-ZV.6, señalar que se ha modificado en base al informe de la Dirección General de Transportes, por lo que ya no ha lugar esta alegación.

Añadir al respecto de la alegación sobre la reducción de la parcela H2 destinada a hangares y dada la necesidad de parcelas de este uso que la alegación pone de manifiesto, que se ha optado por recuperar la configuración inicial de estas parcelas, aumentando ligeramente su superficie en detrimento de los viales perimetrales a éstas, que, dada la nueva ubicación de la entrada al aeródromo, no precisan tanta anchura, reduciendo los mismos a una anchura de 20 metros.

1. ANTECEDENTES

Con fecha 17 de diciembre de 2019 se firmó el Convenio marco de colaboración entre el Gobierno de Aragón y “Amazon Data Services Spain, S.L.”, publicado en el Boletín Oficial de Aragón núm. 28 de 11 de febrero de 2020.

El citado convenio establecía el marco adecuado y coordinado de colaboración para la implantación por parte de Amazon Data Services Spain, S.L. (ADS SPAIN) en la Comunidad Autónoma de Aragón, de tres Centros de Datos conectados entre sí como apoyo de los servicios cloud de “Amazon Web Services” (AWS), proveedor líder en el mundo de servicios de infraestructura de tecnología de la información en la nube. Tras la consideración de varios emplazamientos en España, ADS SPAIN se decidió finalmente por la Comunidad de Aragón como la ubicación de preferencia, incluyendo los tres centros de datos en los municipios de Huesca, Villanueva de Gállego y El Burgo de Ebro, a promover como un Proyecto de Interés General de Aragón (PIGA I).

Entre los términos acordados en dicho convenio, respecto a la implantación del Centro de Datos en Villanueva de Gállego, se recogía el compromiso de reordenar el denominado “parque industrial aeronáutico” mediante un Plan de Interés General específico, incluyendo en éste el uso de industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación y centros de datos.

En desarrollo de dicho compromiso, la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., como medio propio de Gobierno de Aragón, presentó la documentación necesaria para la declaración formal del interés general y autonómico de la inversión por parte del Gobierno de Aragón, de la propuesta de *Plan de Interés General de Aragón para la ejecución de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información*.

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de Aragón adoptado en sesión de 24 de febrero de 2021, se declaró como inversión de interés autonómico y de interés general de Aragón el citado proyecto para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego (Zaragoza), que se desarrollaría mediante un Plan de Interés General, cuya iniciativa fue asumida directamente por el Gobierno de Aragón, siendo su promotor Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U., mercantil pública dependiente del Gobierno de Aragón y medio propio de la Consejería de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, que sirve como instrumento de la política de vivienda y gestión urbanística de suelo en colaboración con otras instituciones.

Así, en ejecución del Convenio marco de colaboración antecitado, se redactó el Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de la Información en Villanueva de Gállego (PIGA II VdG). Dicho PIGA fue aprobado inicialmente por Orden VMV/506/2021, de 11 de mayo, del Consejero de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, publicada en el «Boletín Oficial de Aragón» nº 108 de 19/05/2021, y definitivamente por ORDEN VMV/968/2021, de 30 de julio, por la que se publica el *Acuerdo adoptado por el Gobierno de Aragón en su reunión celebrada el día 29 de julio de 2021, por el que se aprueba el Plan de Interés General de Aragón, para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego (Zaragoza), promovido por Suelo y Vivienda de Aragón SLU.*, que fue publicado en el BOA nº 169 de 12/08/2021.

En el PIGA II se concretó la reordenación, gestión urbanística y urbanización de parte de los suelos del antiguo “Parque Industrial Aeronáutico”, cuyo Plan Parcial se aprobó a principios de 2007 pero cuyo desarrollo urbanístico nunca se llevó a cabo. En los terrenos del citado Plan Parcial, de 762.498,23 m², se implantó el Centro de Datos de AWS en Villanueva de Gállego en una parcela de 117.697,87 m², mediante el Plan de Interés General de Aragón (PIGA I), aprobado definitivamente por el Gobierno de Aragón, en su sesión del día 30 de julio de 2020. El resto de los suelos, 648.623,59 m², fueron los terrenos objeto del PIGA II, que delimitó dos áreas diferenciadas en razón a su actividad prevista: la zona productiva y el aeródromo, que se calificaría como Sistema General de Infraestructuras, situando las zonas verdes en los espacios circundantes.

Ya en fase de comercialización del suelo, la adecuación del PIGA II a su desarrollo requiere de una modificación, que es redactada por Suelo y Vivienda de Aragón.

Por ello, se insta el procedimiento de la Modificación nº 1 del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la información en Villanueva de Gállego (Zaragoza), que incluye el de modificación del Proyecto de Reparcelación y el de Urbanización en su condición de promotor.

Es autora del presente documento de modificación la arquitecto Nuria Toral Larriba (colegiado nº 4486 del COAA), integrada en la estructura de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta Modificación núm. 1 del Plan de Interés General de Aragón (PIGA II) es definir los cambios que han de introducirse en el mismo para adaptarlos a las nuevas circunstancias acaecidas con posterioridad a su aprobación, y que están relacionadas con necesidades surgidas durante la fase de comercialización del Polígono.

El cambio propuesto se sitúa dentro del ámbito del Plan, sin afectar a nuevos suelos. Los cambios incluidos en la presente Modificación son:

2.1 Ordenación interior del polígono

Se amplía la dimensión de la parcela I.1, derivada de la demanda de parcelas de gran tamaño con necesidades de edificabilidad y ocupación diferentes de las existentes en las parcelas disponibles, lo que obliga a la reordenación de viales y zonas de aparcamiento.

Se modifica la entrada principal al aeródromo, desplazándola hacia el sureste, y dotando a este nuevo acceso de una zona de aparcamiento para los usuarios del mismo, lo que conlleva la reordenación de las zonas verdes, y afecta ligeramente a la ordenación interior del Sistema General Aeródromo. La entrada original se mantiene como entrada secundaria, para usos puntuales y controlados.

Se modifica el vallado Lado Aire-Lado Tierra del aeródromo, incluyendo dentro del Lado Aire las parcelas denominadas IA (industrial prioritario aeronáutico).

2.2 Modificaciones de la normativa urbanística

Como consecuencia de la ampliación de la parcela industrial señalada, y dada la existencia de alguna variación en sus determinaciones respecto a la tipología industrial existente, se crean dos grados dentro de ésta, introduciendo las especialidades correspondientes en los artículos ya existentes.

Se aclara la situación de la parcela SG-A en relación a los accesos desde el polígono y otras parcelas.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con lo mencionado en el apartado anterior, se proponen las siguientes modificaciones concretas del Plan de Interés General de Aragón:

3.1 Ordenación interior del Polígono

▪ El polígono de industrias de tecnologías de la información en Villanueva de Gállego se creó con el fin de participar en la configuración estratégica dinamizadora del sector tecnológico en Aragón, iniciado con la aprobación del *Proyecto de Interés General de Aragón para la implantación de tres centros de datos en la Comunidad Autónoma de Aragón* mediante acuerdo de 30 de julio de 2020 del Gobierno de Aragón, y publicado en el BOA el 31 de julio de 2020. Dicho polígono reordena y urbaniza los suelos del parque industrial aeronáutico de Villanueva, con el objeto de permitir la integración en el sector de ordenación del Centro de Datos de AWS.

Así, se desarrolló un área especializada en la que poder desarrollar un conjunto de actividades tecnológicas de información y comunicación que entrara a formar parte de este sector económico, que engloba una parte de la economía basada en el conocimiento e incluye servicios tales como la generación e intercambio de información, la tecnología, la consultoría y la investigación y desarrollo.

Apoyado en el motor de desarrollo que supuso el Centro de Datos de AWS y en la introducción del nuevo uso tecnológico industrial en el polígono, y gracias a la mejora estratégica de las infraestructuras de comunicación y transporte que esta implantación conllevaba, la ejecución del PIGA II VdG daría cabida a aquellas empresas, pertenecientes o no directamente al sector tecnológico, que quisieran instalarse en Aragón, con necesidades y exigencias similares a las de AWS, favoreciendo el asentamiento de la población, el empleo de alta capacitación y especialización, y la dinamización social de las zonas circundantes.

En este marco de actuación, y en pleno proceso de desarrollo y comercialización de los suelos del polígono, se ha detectado una demanda significativa de parcelas de grandes dimensiones, mayor incluso que la definida como I.1, si bien con menor necesidad de edificabilidad. La puesta en marcha de esta parcela, que supone casi el 50% de la superficie lucrativa disponible del polígono, contribuiría al desarrollo del mismo, y por ende al crecimiento económico de Aragón, con el consecuente fortalecimiento de la situación estratégica de la Comunidad, la creación de nuevos puestos de trabajo con perfiles de enorme interés y la vertebración territorial, siendo coherente con la Directriz Especial de Ordenación Territorial de Política Demográfica y contra la Despoblación,

aprobada por Decreto 165/2017, de 31 de octubre, del Gobierno de Aragón.

Con el objeto de poder ampliar en la manera de lo posible la superficie de la parcela I.1 - limitada por la carretera al noreste, el centro de datos al noroeste y la nave existente en el polígono al suroeste- se propone modificar la ordenación de su entorno, suprimiendo los viales C y D, al noreste y sureste de la misma. El diseño planteado inicialmente con viales circundando todo su perímetro permitía su división en tantas parcelas cuantas fueran necesarias, en función de la demanda. Al tratarse ahora de una única parcela sin perspectivas de parcelación, no sería necesaria la dotación de acceso por todas sus fachadas, por lo que la superficie de los viales señalados podría añadirse a la parcela inicial.

La parcela pasa así de tener una superficie de 118.889,27 m² en el PIGA II aprobado, a tener 130.640,52 m² en esta propuesta de Modificación, lo que supone un incremento de casi el 10% de su área inicial.

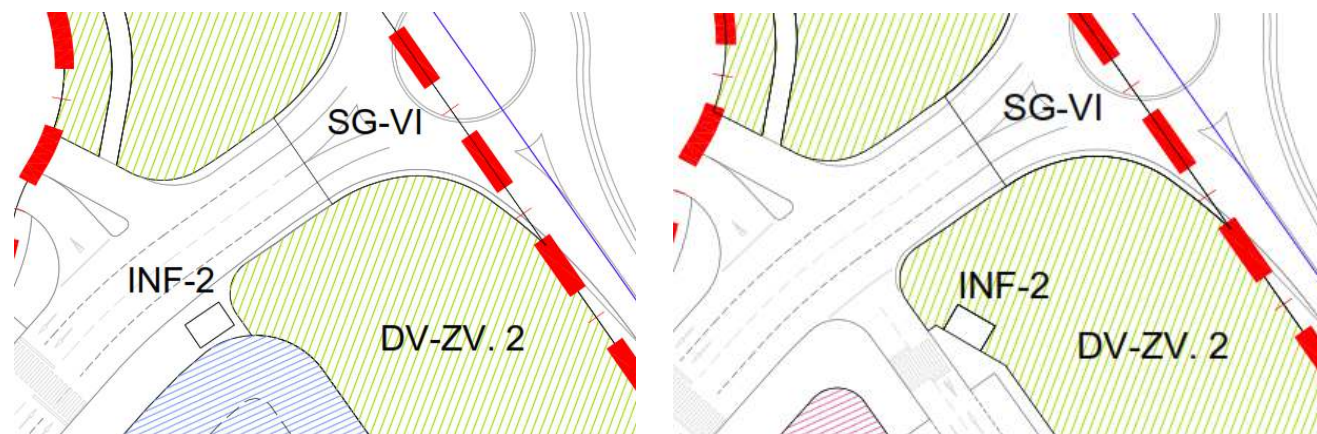
Por el mismo motivo –la flexibilidad de la parcela de cara a su posible división en otras más pequeñas- se tomó el ratio de edificabilidad de 0,80 m²/m², adecuado para parcelas de mediano tamaño, pero excesivo para parcelas de estas dimensiones (a modo de ejemplo, la parcela del Centro de Datos de AWS, de superficie inferior, tiene asignada una edificabilidad de 0,60 m²/m²). Una edificabilidad excesiva implica el sobredimensionamiento de los requerimientos derivados de ella, como el número necesario de plazas de aparcamiento o el requerimiento energético -que se definen en función de la edificabilidad-, arrojando datos muy superiores a la realidad. Por ello, se propone una edificabilidad máxima para esta parcela de 0,7 m²/m².

Además de la edificabilidad se modifican otros cuatro parámetros urbanísticos (parcela mínima, lindero frontal, ocupación máxima y reserva de aparcamientos), manteniéndose el resto de determinaciones para esta parcela similares a las del resto de zona industrial; por ello, se propone la creación de dos grados dentro de esta tipología, que permitan particularizar ciertos aspectos de la misma manteniendo el resto de determinaciones comunes a ambos. Así, el resto de parcelas mantendrán los parámetros iniciales de la tipología industrial, constituyéndose el grado 1, mientras que para esta nueva parcela se le otorgará el grado 2, con los cambios correspondientes.



Señalar que, paralelo al lindero sureste de la parcela, se deja un paso entre éste y la zona verde DV-ZV-5 hasta el vial E, para garantizar la continuidad del Camino de la Venta del Coscón que atravesaba originalmente el polígono industrial aeronáutico, y cuyo trazado discurrirá ahora por la calle E hasta la calle A, ascenderá hacia el noroeste hasta su confluencia con la reserva viaria al suroeste del Centro de Datos, y de nuevo hacia el noroeste entre la parcela de zona verde DV-ZV-3 y el límite del polígono, hasta enlazar de nuevo con el camino rural.

Por otro lado, la parcela de infraestructuras INF-2, ubicada inicialmente entre la parcela DV-ZV.2 y el viario que ahora desaparece, se desplaza unos metros hasta el viario que no se modifica, garantizando así la accesibilidad al mismo.



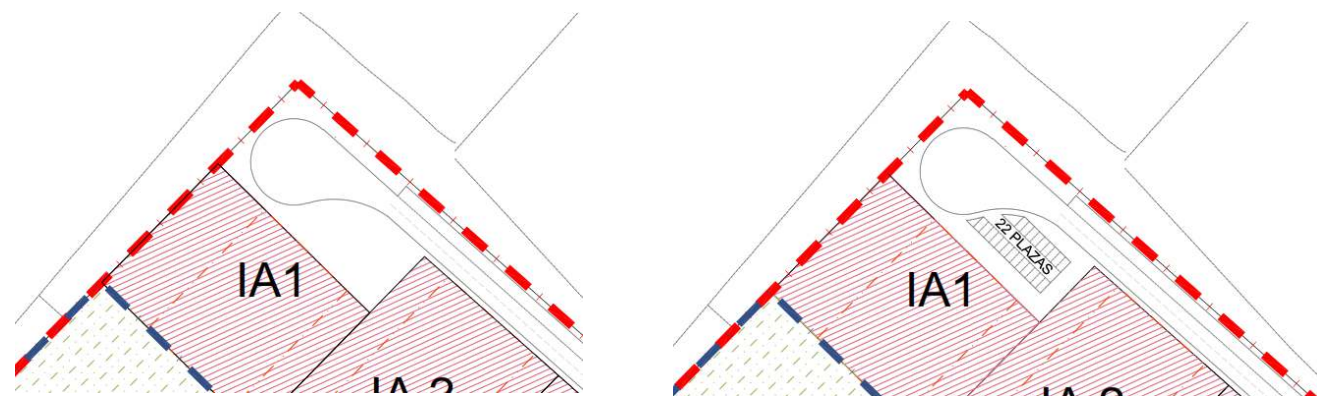
PIGA vigente

Propuesta modificación PIGA

En relación a los viales suprimidos, indicar que si bien el número de plazas de aparcamiento ha disminuido, se siguen cumpliendo los estándares que establece la normativa urbanística, como se justifica en el punto 5. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Respecto a las plazas que se ubican en espacio público, indicar que diversas zonas del ámbito ven modificado su diseño con el objeto de garantizar ese cumplimiento: para compensar parte de las plazas que se pierden en los viales que desaparecen se reorganizan las plazas en las calles existentes, se crea una pequeña zona de aparcamiento en el extremo noroeste del vial B, junto a la parcela IA.1 y se crea una zona de aparcamiento al sureste del mismo, junto a la nueva entrada del aeródromo para dar mejor servicio a sus usuarios.

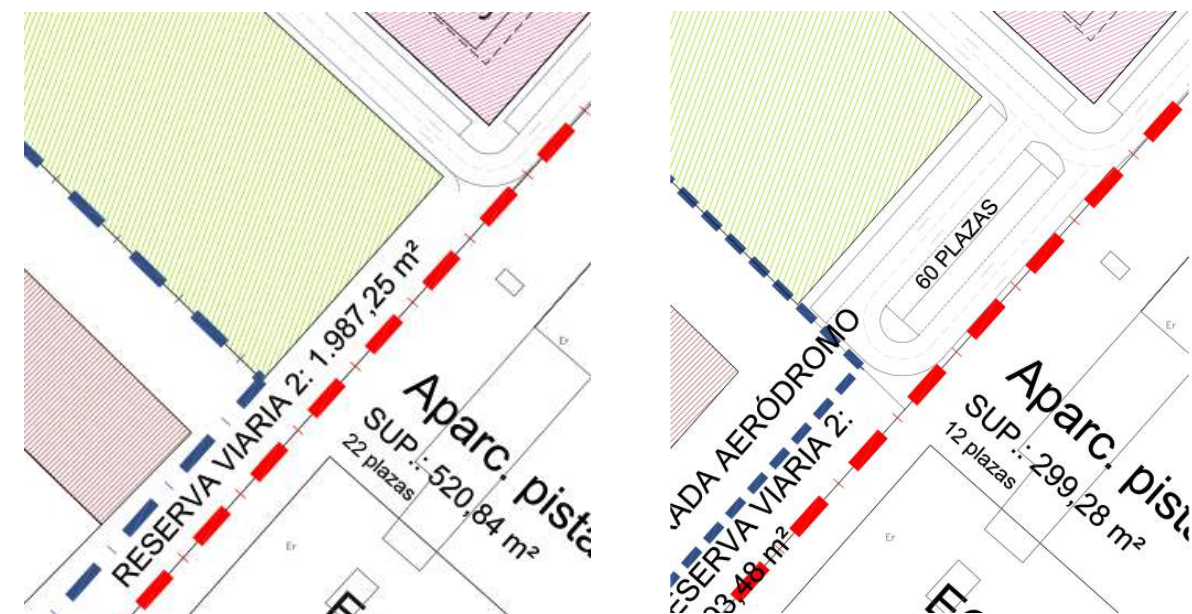
Aparcamiento en el extremo noroeste del vial B



PIGA vigente

Propuesta modificación PIGA

Aparcamiento en el extremo sureste del vial B



PIGA vigente

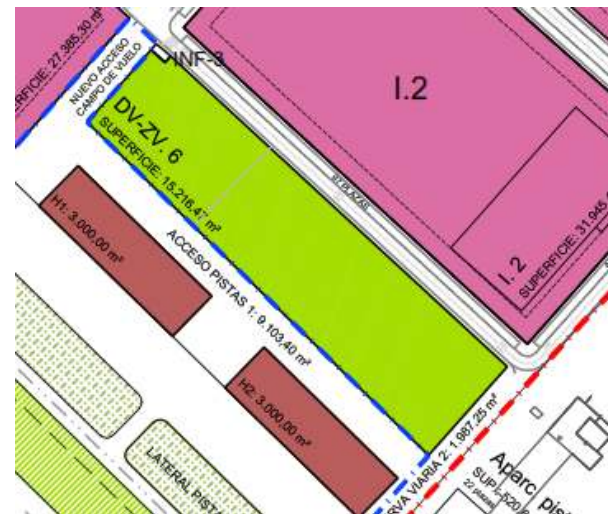
Propuesta modificación PIGA

▪ Por otro lado, y derivado del informe y posterior reunión con la Dirección General de Transportes, se procede a modificar el acceso principal al aeródromo, manteniendo el vigente como secundario con un uso limitado a casos puntuales y controlados.

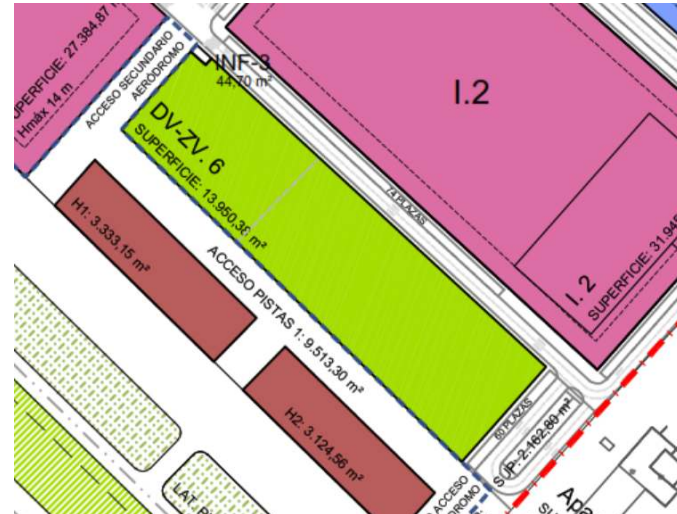
En la propuesta actual se traslada el acceso principal hacia el sureste, hacia el extremo este del vial B en su confluencia con el vial F. Este nuevo acceso permite una mejor distribución del tráfico de usuarios del aeródromo, dotando de un acceso más directo a la zona del equipamiento y los hangares del club de vuelo al sur (hangares H3 a H5), y separándolo del tráfico hacia los hangares H1 y H2, dada la reciente ubicación del 112 en el hangar H1, y el posible uso de este espacio por los vehículos de emergencia.

En esta nueva zona de entrada se plantea a su vez la ejecución de un área de aparcamiento con dotación para 60 vehículos, que cubra las posibles necesidades de los usuarios del aeródromo. Este aparcamiento ocupará parte de la franja que inicialmente se destinaba a reserva viaria 2, y se completará con parte de la zona verde colindante, DV-ZV.6 (que en la propuesta inicial sometida a exposición pública se dejaba como paso de aeronaves). La minoración de zonas verdes se verá compensada en las parcelas más al norte, DV-ZV.2, DV-ZV.4 y DV-ZV.5, que incrementan su

superficie.

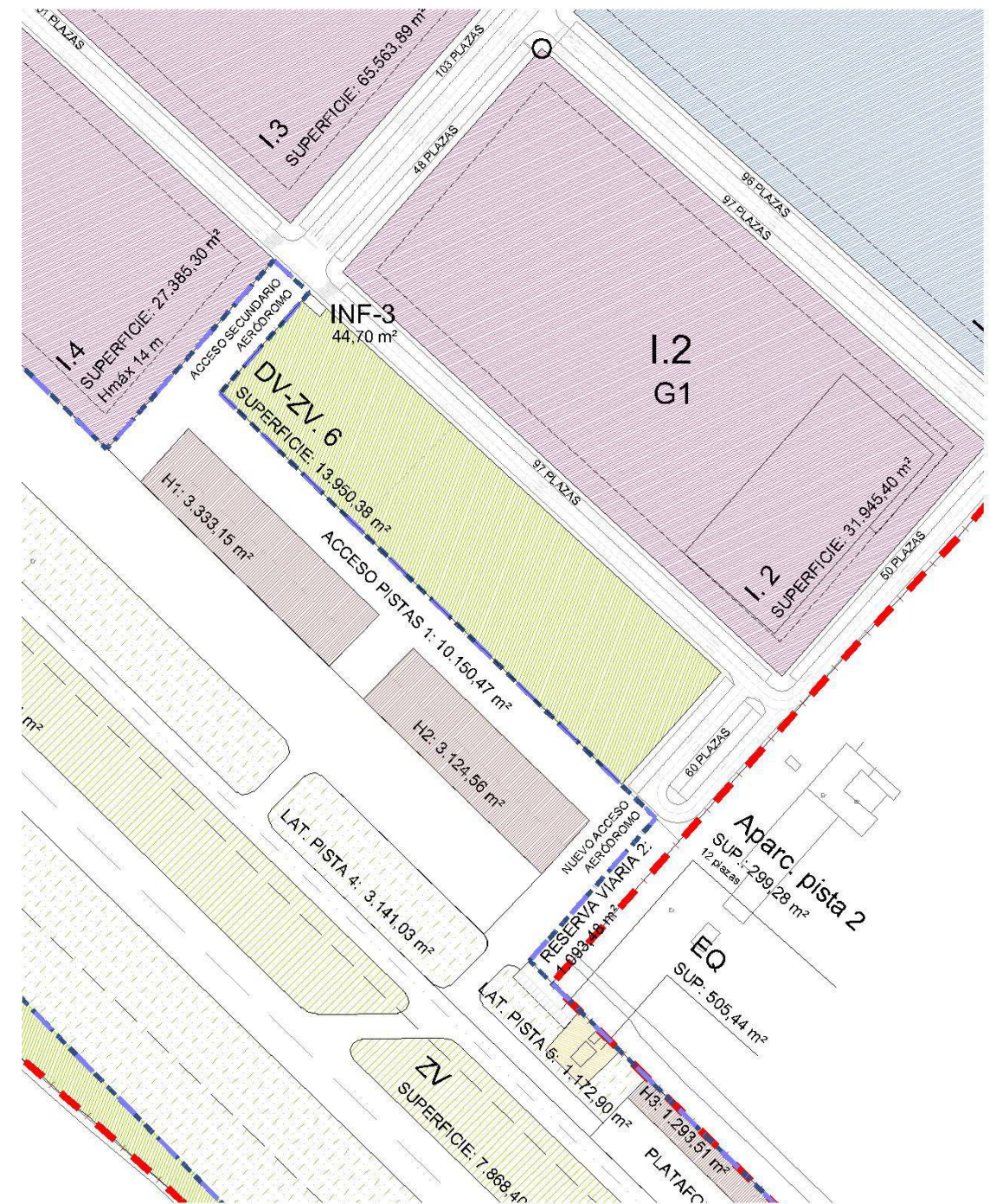


PIGA vigente



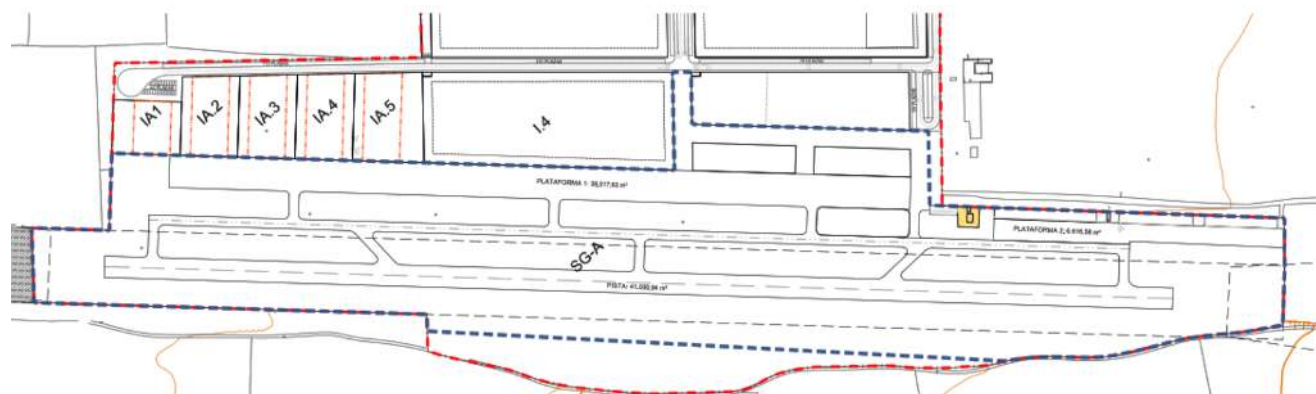
Propuesta modificación

En el interior de la delimitación del aeródromo, la creación de este nuevo acceso supone el desplazamiento del hangar H2 hacia el noroeste para ampliar el paso hacia las pistas, por lo que, para garantizar la optimización de las instalaciones y los espacios de paso circundantes, se reducen los pasos del ACCESO PISTAS 1 adyacentes a los hangares H1 y H2, hasta los veinte metros de anchura. Esto implica un ligero aumento de las superficies de los hangares H1 y H2 hasta los 3.333,15 m² y 3.124,56 m² respectivamente. Así mismo se reduce la parcela de aparcamiento dentro del aeródromo, de 520,84 m² a 299,28 m², suprimiendo 10 plazas de aparcamiento –que se ven compensadas por las creadas a la entrada del aeródromo-, y la división de la zona LAT.PISTA 4 en dos, para permitir el paso hacia los hangares más al sur.

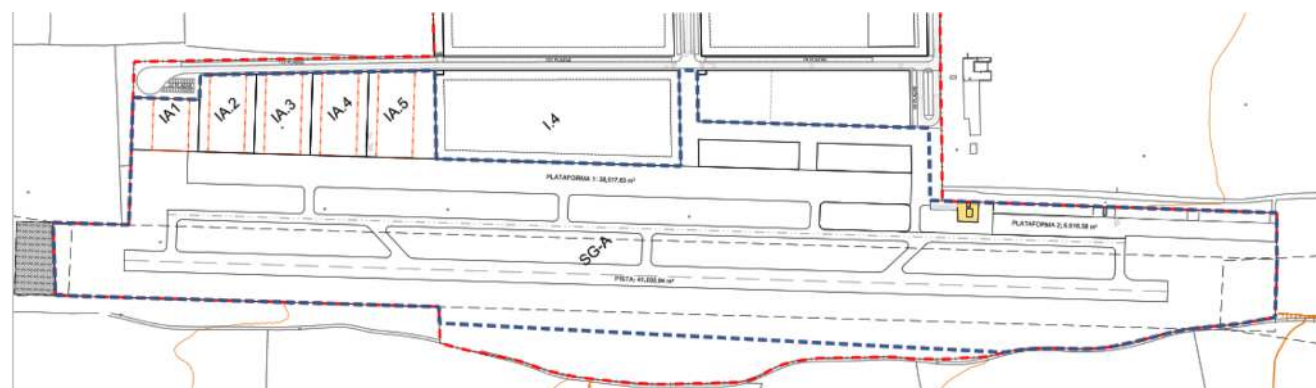


Propuesta modificación PIGA

▪ Por último, y también derivado del informe de la Dirección General de Transportes, se procede a modificar el vallado Lado Tierra-Lado Aire, incluyendo dentro del Lado Aire las parcelas denominadas IA (industrial prioritario aeronáutico), dado que se ha considerado que, por su uso ligado al sector aeronáutico, es más adecuada su pertenencia a éste, con el objeto de restringir accesos desde el exterior y garantizar un correcto control de accesos.



Vallado lado Tierra-lado Aire actual (línea discontinua azul)



Vallado lado Tierra-lado Aire propuesto (línea discontinua azul)

3.2 Modificaciones de la normativa urbanística

▪ Los artículos 39 a 47 del *Apartado 4.3. Determinaciones para la Zona Industrial de las Normas Urbanísticas* regulan los parámetros que definen la Zonificación Industrial. La ampliación de la parcela I.1 implica la variación de ciertos de esos parámetros, si bien para el resto se mantiene la misma regulación.

Tal y como se ha señalado anteriormente, con el objeto de no duplicar innecesariamente esta regulación, se propone la creación de dos grados para esta tipología que particularicen aquellas determinaciones en que difieren ambos grados (parcela mínima, ocupación, edificabilidad, lindero frontal y reserva de plazas de aparcamiento). Se incluyen estos grados en las normas urbanísticas del PIGA II.

▪ Se modifican todas aquellas referencias a la infraestructura aeronáutica recogidas como “campo de vuelo”, sustituyéndolas por la denominación genérica de “aeródromo”, derivado de la Resolución de fecha 19 de diciembre de 2023 del Director General de Transportes por la que se autoriza la apertura al tráfico del aeródromo de Villanueva de Gállego, por lo que la instalación ha pasado de estar autorizada como campo de vuelo de aeronaves ultraligeras a autorizarse como aeródromo permanente de uso restringido especializado.

▪ Se clarifica la situación de la parcela SG-A en relación a los accesos desde el polígono u otras parcelas.

▪ Por último, se modifican las condiciones de estacionamiento recogidas en las ordenanzas de edificación en lo que atañe al porcentaje de plazas en espacio público resultantes de los cambios anteriormente descritos, así como las condiciones de estacionamiento para los nuevos grados de la tipología industrial creados.

4. CUADRO DE SUPERFICIES

La superficie global y zonificación propuesta para la nueva ordenación del Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego, con los cambios recogidos en los apartados anteriores, en comparación con el Plan de Interés General vigente, queda establecida de la siguiente manera:

ZONIFICACIÓN		PIGA vigente	Mod PIGA
Zonas verdes-espacios libres			
Sistemas Locales	DV-ZV	50.335,73 m²	51.480,44 m²
Sistema General	SG-ZV	19.975,27 m²	19.975,27 m²
Viario público			
Viario	DI-VI (*)	60.897,25 m²	48.899,07 m²
Reserva viaria	DI-RV (*)	7.513,46 m²	6.615,68 m²
Sistema General	SG-VI	633,49 m²	633,49 m²
Sistema General Aeródromo	SG-A	235.468,37 m²	235.468,37 m²
Infraestructuras	INF	1.986,46 m²	1.986,46 m²
Uso industrial grado 1	I G1	243.783,86 m²	124.894,59 m²
Uso industrial grado 2	I G2	0,00 m²	130.640,52 m²
Uso industrial prioritario aeronáutico	IA	28.029,70 m²	28.029,70 m²
TOTAL		648.623,59 m²	648.623,59 m²

(*) Se recogen las superficies inscritas, que difieren ligeramente a las aprobadas en el PIGA II (DI-VI: 60.901,26 m², DI-VI: 7.509,45 m²), pero cuya suma total es la misma en ambos casos (68.410,71 m² de Sistemas Locales –viario+reserva viaria).

5. CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Se recogen a continuación los datos numéricos resultantes tras la modificación propuesta:

5.1 Resumen de datos relativos a parcelas destinadas a usos dotacionales

USO / PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	OTROS DATOS
Zonas verdes – espacios libres		
DV-ZV.1	9.701,86	Sistema Local
DV-ZV.2	10.633,08	Sistema Local
DV-ZV.3	5.682,67	Sistema Local
DV-ZV.4	4.798,19	Sistema Local
DV-ZV.5	3.772,31	Sistema Local
DV-ZV.6	13.950,38	Sistema Local
DV-ZV.7	2.941,95	Sistema Local
SG-ZV.8	19.975,27	Sistema General
Total Zonas Verdes	71.455,71	
Viario público		
DI-VI	48.899,07	Sist. Local Viario
DI-RV.1	5.522,20	Sist Local Reserva viaria
DI-RV.2	1.093,48	Sist Local Reserva viaria
SG-VI	633,49	Sist. Gral Viario (rotonda)
Total viario público	56.148,24	1.144 plazas aparcamiento
Sistema General Aeródromo		
SG-A	235.468,37	Aeródromo 12 plazas aparcamiento
Infraestructuras		
INF.1	43,98	Inf. eléctrica
INF.2	28,29	Inf. eléctrica
INF.3	44,64	Inf. eléctrica
INF.4	1.869,55	Depósito abastecim
Total infraestructuras	1.986,46	
TOTAL USOS DOTACIONALES	365.058,78	

5.2 Resumen de datos relativos a parcelas destinadas a usos lucrativos

USO / PARCELA	SUPERFICIE DE PARCELA (m²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	EDIFICABILIDAD (m²/m²)
Uso industrial			
Grado 1			
I.2	31.945,40	0,80	25.556,32
I.3	65.563,89	0,80	52.451,11
I.4	27.385,30	0,80	21.908,24
Grado 2			
I.1	130.640,52	0,70	91.448,36
Total industrial	255.535,11		191.364,03
Uso industrial prioritario aeronáutico			
IA.1	4.239,87	s/ocupación	2.302,80
IA.2	5.339,53	s/ocupación	3.449,85
IA.3	5.536,59	s/ocupación	3.570,40
IA.4	5.723,53	s/ocupación	3.690,92
IA.5	7.190,18	s/ocupación	3.819,38
Total Ind. Prior. Aeron.	28.029,70		16.833,35
Total Usos Lucrativos	283.564,81		208.197,38

5.3 Cumplimiento de estándares urbanísticos y cesiones

En la presente propuesta de modificación del PIGA II VdG, se da cumplimiento a los módulos de reserva exigibles para dotaciones públicas, determinados en el artículo 54.3.b del TRLUA:

	TRLUA	PIGA II	Mod 1 PIGA II
Equipamientos o espacios libres	8% Sector 51.889,89 m²	70.311,00 m² (*)	71.455,71 m² (*)
Unidades de reserva	1 u.r. / 100 m²e	2.119 u.r.	2.082 u.r.
Plazas de aparcamiento	1 plaza /u.r. 50% en Esp. Público	2.578 plazas 1.603 plz. Esp. público	1.156 plz. Esp. público

(*) Sistemas locales y sistemas generales

El artículo 54.3.b) del TRLUA establece las reservas exigibles para las dotaciones locales en los sectores de uso industrial. Respecto a los equipamientos o espacios libres, se ha de reservar el 8% de la superficie del sector; dado que la superficie del sector no se ve afectada por la presente modificación dicha exigencia no varía. A pesar de ello, estos espacios se ven incrementados ligeramente en relación a lo aprobado en el PIGA II, tal y como se recoge en el cuadro anterior.

En relación a las plazas de aparcamiento, éstas han de calcularse a razón de una plaza por cada 100 m² de superficie edificable, debiendo ubicarse al menos el 50% de las plazas en espacio público. Dado que la edificabilidad máxima del polígono es de 208.197,38 m², se deben reservar 2.082 plazas, de las que al menos 1.041 han de estar en espacio público.

En la presente modificación del PIGA II, la supresión de los viales C y D para la ampliación de la parcela lucrativa supone la desaparición de un número significativo de plazas de aparcamiento en espacio público respecto a las reservadas en el PIGA original, si bien la suma total de éstas sigue estando por encima de las exigidas por la legislación, ascendiendo a un total de 1.156, lo que supone un porcentaje del 55,52%.

En relación a las plazas de aparcamiento en espacio privado, se siguen manteniendo las exigencias del PIGA II de reserva de una plaza de aparcamiento cada 200 m² para el uso Industrial

Grado 1 así como la liberación del uso Industrial Prioritario Aeronáutico de esta imposición; para el uso Industrial Grado 2 se exigirá una plaza de aparcamiento cada 180 m² construidos. Estos ratios se incluyen en las Normas Urbanísticas.

Por tanto, las plazas de aparcamiento en espacio privado serán:

	Sup. Edif máx	Plazas s/NNUU	Plazas en esp.priv
Uso Industrial (G1)	99.915,67 m²e	1 plz / 200 m²e	508 plz
Uso Industrial (G2)	91.448,36 m²e	1 plz / 180 m²e	500 plz
Uso Industrial prioritario aeronáutico	16.833,35 m²e	0 plz	0 plz
TOTAL			1.008 plz

Así pues, la suma total de plazas de aparcamiento en el polígono será de 2.164 (1.156 en esp. público + 1.008 en esp. privado), ligeramente superior al mínimo exigible señalado.

6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

6.1 Estudio económico financiero

La modificación del Proyecto de Urbanización recoge los cambios a que hace referencia este documento, actualizando además los proyectos de suministro eléctrico en baja y media tensión, e incluyendo la urbanización en torno a los hangares H1 y H2 incluidos en el Sistema General Aeródromo, que se dotarán de servicios urbanísticos y pavimentación, así como el traslado de parte del vallado actual de dicho Sistema General a su ubicación definitiva, en el límite del ámbito del PIGA II, y el traslado de la puerta de acceso.

Todas estas modificaciones, junto con la revisión de precios que ha sufrido el proyecto original de 2021 para adaptarlo al mercado actual, suponen la variación de la valoración de las obras de urbanización y por consiguiente la cuantificación de la inversión por obra urbanizadora que se incluía en el informe de sostenibilidad económica del PIGA II inicial.

Coste de estudios y proyectos.

En relación a este punto, a los costes incluidos en el citado epígrafe del PIGA, habría que añadir los costes relativos a los honorarios técnicos de redacción de la modificación del proyecto de urbanización para su adaptación a los cambios señalados; honorarios que ascienden a un total de 14.900 €, lo que añadido al resto de estudios y proyectos, da un total de 849.334,16 €.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	11.006,56 €
ESTUDIO GEOTÉCNICO	4.951,60 €
ESTUDIO AMBIENTAL	10.000,00 €
PROY+DO+CSS CONEXIÓN REDES	565.703,00 €
PROY URBANIZACIÓN	92.773,00 €
MODIFICACIÓN PROY URBANIZACIÓN	14.900,00 €
DO+CSS URBANIZACIÓN	150.000,00 €
TOTAL ESTUDIOS Y PROYECTOS	849.334,16 €

Valoración de las obras de urbanización

De acuerdo con el DOCUMENTO Nº 4 –PRESUPUESTO, del Proyecto de Urbanización modificado, el nuevo coste de implantación de las obras y servicios asciende a 10.263.987,92 €, desglosado en los siguientes capítulos:

MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES	462.644,97 €
PAVIMENTACIÓN	2.881.817,69 €
RED DE ABASTECIMIENTO	381.199,21 €
RED DE SANEAMIENTO	152.507,87 €
RED DE PLUVIALES	1.950.487,14 €
JARDINERÍA. RED DE RIEGO	122.792,66 €
RED DE TELECOMUNICACIONES	75.001,98 €
SEÑALIZACIÓN	13.786,97 €
GESTIÓN DE RESIDUOS	102.000,54 €
SEGURIDAD Y SALUD	70.497,92 €
ALUMBRADO PÚBLICO	411.926,29 €
ELECTRIFICACIÓN EN BAJA TENSIÓN	152.627,90 €
ELECTRIFICACIÓN EN MEDIA TENSIÓN	1.847.908,79 €
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	8.625.199,93 €
13% Gastos Generales	1.121.275,99 €
6% Beneficio Industrial	517.512,00 €
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	10.263.987,92 €

A los costes de obras del polígono señaladas, se añade el coste de las conexiones exteriores del mismo, que no varían respecto al PIGA II original:

INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	1.498.199,73 €
CONEXIONES EXTERIORES AL ÁMBITO	3.938.553,45 €
ROTONDA DE ACCESO AL POLÍGONO	238.517,07 €
URBANIZACIÓN AERÓDROMO	1.620.100,64 €
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA	7.295.370,89 €

El importe total de las obras de urbanización interior del polígono junto con las conexiones exteriores asciende pues a:

10.263.987,92 € + 7.295.370,89 € = 17.559.358,81 €

Costes de gestión y otros

Se mantienen los costes estimados en este epígrafe del PIGA II, ascendiendo su cuantía total a **875.844,21 €**, de los cuales 375.844,21 € se corresponden con las tasas de ocupación de caminos con los que el Ayuntamiento de Villanueva ha gravado a los trabajos de ejecución de las redes de saneamiento y abastecimiento, y el resto, 500.000€, proceden del redondeo del porcentaje del 10% sobre el coste total de la urbanización.

Cargas urbanísticas de conexión al saneamiento

Los costes de las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración son los resultantes de aplicar el importe de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración; contenido en el punto número 5 de las Ordenanzas y, conforme a él, los suelos urbanizables o aptos para urbanizar industriales que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes deben soportar, en concepto de tratamiento de aguas residuales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 €/m² de uso edificable industrial o 150 € por habitante equivalente. Dado que la edificabilidad asignada al polígono ha variado ligeramente en la presente modificación, se procede al nuevo cálculo de las mismas:

4,80 €/m² edific. x 208.197,38 m² edific. industrial = 999.347,45 €

Coste total de la actuación

El coste total de la actuación, a excepción de las cargas urbanísticas de conexión al saneamiento, será costeado por los PIGA I y II, dado que ambos se sirven de infraestructuras comunes y se integrarán en una única Entidad Urbanística de Conservación. Para el reparto de las citadas cargas, y en virtud de la relación contractual adquirida por ambas partes, el PIGA I asumirá una cuantía de 5.192.830,03 €, mientras que el PIGA II asumirá el resto, que deberá ser soportado por el titular de las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo, excluidas aquellas adjudicadas a favor de la administración en concepto de cesión obligatoria y gratuita.

En el cuadro resumen del coste total de la actuación, se recoge el importe desglosado de los estudios y proyectos y coste de obras de urbanización una vez actualizados los costes y efectuado dicho reparto:

CONCEPTO	TOTAL	PIGA I	PIGA II
COSTE ESTUDIOS Y PROYECTOS	849.334,16 €	5.192.830,03 €	14.091.707,15 €
OBRAS DE URBANIZACIÓN	17.559.358,81 €		
OTROS GASTOS DE GESTIÓN	875.844,21 €		
CARGAS URB. CONEXIÓN SANEAMIENTO	999.347,45 €	-	999.347,45 €
TOTAL	20.283.884,63 €	5.192.830,03 €	15.091.054,60 €

6.2 Cuantificación del gasto corriente por la conservación de la urbanización

Tal y como se explicaba en el PIGA II, los costes correspondientes al mantenimiento ordinario de la obra urbanizadora afectan al mantenimiento del firme de las vías públicas (incluida la señalización viaria, vertical y horizontal), su limpieza ordinaria y alumbrado. Además ha de considerarse el mantenimiento de las redes de servicio existentes bajo dichas vías (abastecimiento, saneamiento, electricidad, telefonía y datos, etc.) y, por último, el correspondiente al mantenimiento de las zonas verdes públicas.

Dado que la superficie de la urbanización ha variado, se procede a actualizar el cálculo del gasto corriente siguiendo los criterios establecidos en el documento original: el mantenimiento de las zonas verdes –teniendo en cuenta que serán zonas verdes de periferia, más naturalizadas y, de bajo coste de implantación y conservación- se evalúa en 0,90 €/m². En cuanto al resto de la urbanización, se realiza una estimación basada en datos estadísticos: atendiendo a conservación superficial de las vías: 0,25 €/m²; mantenimiento de redes soterradas en dichas vías: 0,30 €/m² y año; limpieza periódica: 0,40 €/m². Esta estimación da como resultado un coste unitario respecto de los espacios viarios (incluidas las áreas de estacionamiento) de 1,65 €/m² y alumbrado -incluyendo mantenimiento y coste energético de las luminarias-: 0,70 €/m² y año. Así las cosas, y con este criterio, resultaría un coste anual de mantenimiento de la urbanización de 64.310,14 € por concepto de zonas verdes (71.455,71 m² x 0,90 €/m²), más otros 92.644,60 €/año por mantenimiento de espacios viales y de estacionamiento (56.148,24 m² x 1,65 €/m²). Por tanto, obtenemos un coste

anual actualizado de **156.954,74 €**.

Tal y como se señalaba en el PIGA II, los costes asociados al mantenimiento de la urbanización ejecutada serán asumidos íntegramente por la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya al efecto, a la que se incorporará en su momento los suelos desarrollados en el PIGA I. Por tanto, le corresponde al conjunto de los propietarios del ámbito el pago correspondiente en función de su porcentaje de participación en el sector.

El resto de los costes de mantenimiento estimados, tanto de la conexión del polígono con la A-1102 como del Sistema General Aeródromo no se ven alterados por esta Modificación, manteniéndose en 5.000 y 10.400 € anuales respectivamente.

6.3 Cuantificación del incremento patrimonial

El incremento del valor patrimonial se produce por razón de dos clases de suelos objeto de cesión obligatoria y gratuita a favor de la administración, los correspondientes a usos dotacionales y los que tienen usos lucrativos.

En el caso de la presente modificación, corresponde actualizar el Incremento de patrimonio por cesión de suelos dotacionales y por el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO); el incremento de patrimonio por cesión de suelos lucrativos no se ve afectado, al mantenerse invariables las parcelas objeto de cesión.

Incrementos de patrimonio por cesión de suelos dotacionales.

Tomando los datos del PIGA II, se calcula el valor de los suelos dotacionales como el derivado de la adquisición del suelo bruto más el coste urbanizador:

El coste de adquisición de suelo, que por imperativo de ley ha de cederse gratuitamente a la administración, se situó en el entorno de 7 €/m². En cuanto al coste de la urbanización interior del Sector, excluyendo los suelos del aeródromo, está actualizado en base al presente modificado en 10.263.987,92 €, lo que supone una inversión unitaria de 15,82 €/m² de suelo (considerando la superficie total del Sector, de 648.623,59 m²). La suma de ambos conceptos, adquisición más urbanización, asciende a 22,82 €/m². La ejecución del aeródromo ascendió a 1.620.100,74 €.

La superficie total de los suelos destinados a usos dotacionales queda justificada en el

documento de ordenación urbanística, y asciende a un total de 365.058,78 m². Consecuentemente se produce un incremento del valor patrimonial de la administración de:

$$(365.058,78 \text{ m}^2 \times 22,82 \text{ €/m}^2) + 1.620.100,74 \text{ €} = 9.950.742,10 \text{ €}$$

Incrementos de patrimonio por Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

El PIGA II determinaba estos ingresos tomando como referencia la Ordenanza Fiscal núm. 4 del ayuntamiento de Villanueva de Gállego, en la que el tipo aplicable en este impuesto (ICIO) es del 3,5 % sobre los presupuestos de ejecución material de las correspondientes construcciones, instalaciones y obras.

La edificabilidad en las parcelas resultantes de la modificación del PIGA II es la siguiente:

Uso industrial grado 1 (I.2 a I.4)	99.915,67 m²
Uso Industrial grado 2 (I.1)	91.448,36 m²
Uso industrial prioritario aeronáutico (IA.1 a IA.5)	16.833,35 m²
Hangares (H.1 y H.2)	6.457,71 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD	214.655,10 m²

Para la estimación se usan dos rangos de precios de construcción, uno para el uso industrial, tomando un valor unitario de 450 €/m² de ejecución material, y otro para los hangares, de 280 €/m², dada su menor complejidad. Se mantienen estos rangos como estimación.

Estos ratios, aplicados a cada edificabilidad supone un total de 95.496.982,50 € como base del ICIO. Aplicándole el tipo ordinario del 3,50%, ello supone una cuota final por ICIO de **3.342.394,39 €**.

6.4 Cuantificación del incremento de ingresos corrientes

Se actualiza en este epígrafe únicamente el incremento de ingresos corrientes por Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), no viéndose afectados por esta modificación los epígrafes Incremento de ingresos corrientes por IRPF e Incremento de ingresos corrientes por IVA.

Incremento de ingresos corrientes por Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

La ordenanza fiscal núm.1 del ayuntamiento de Villanueva de Gállego establece el tipo aplicable en este impuesto (IBI) en el 0,62% cuando se refiere a bienes de naturaleza urbana.

Las parcelas lucrativas resultantes de la ordenación tienen una edificabilidad global de 208.197,39 m², que se podrán hacer efectivos sobre la superficie de las mismas, que asciende a un total de 283.564,81 m².

Según datos obtenidos en la Gerencia Catastral podemos considerar unos valores promedio de 12 €/m² para el suelo, y de 106 €/m² respecto del vuelo, por lo que los valores catastrales de los inmuebles (suelo y vuelo) resultantes de la ordenación urbanística serán los siguientes:

Suelo:	283.564,81 m² x 12 €/m² =	3.402.777,72 €
Vuelo:	208.197,39 m² x 106 €/m² =	22.068.922,92 €
Suma:		25.471.700,64 €

Tales valores deben afectarse por los coeficientes de referencia a mercado (0,50) y de actualización del año (0,86), por lo que resultarán los siguientes valores base:

$$25.471.700,00 \text{ €} \times 0,50 \times 0,86 = 10.952.831,27 \text{ €}$$

Para determinación de las cuotas correspondientes, el tipo aplicable en el ayuntamiento de Villanueva de Gállego para bienes de naturaleza urbana es 0,62%, como ya se ha dicho, por lo que resultaría el siguiente ingreso anual:

$$0,62 \% \text{ sobre } 10.952.831,27 \text{ €} = 67.907,55 \text{ €/año}$$

Se actualiza a continuación el cuadro resumen del PIGA II sobre el impacto sobre las haciendas de las administraciones públicas, actualizado con los datos de los apartados anteriores:

CONCEPTO	Administración Local	Administración Autonómica	Suma Administraciones
Gastos de inversión			
Ejecución obra urbanizadora	0 €	0 €	0 €
Incremento de Patrimonio			
Valor suelos dotacionales	2.441.630,24 €	7.509.111,86 €	9.950.742,10 €
Valor suelos lucrativos	3.374.846,40 €	0 €	3.374.846,40 €
Ingresos por ICIO	3.342.394,39 €	0 €	3.342.394,39 €
Total	9.158.871,02 €	7.509.111,86 €	16.667.982,89 €
Balance entre Inversión e Incremento de Patrimonio			
Incremento Gasto Corriente			
Por conservación urbanización	0 €/año	0 €/año	0 €/año
Por mantenimiento infraestructuras	0 €/año	15.400 €/año	15.400 €/año
Incremento Ingresos Corrientes			
Por impuesto Bienes Inmuebles	67.907,55 €/año	0 €/año	67.907,55 €/año
Por IRPF	0 €/año	Por determinar	Por determinar
Por IVA	0 €/año	Por determinar	Por determinar
Suma	0 €/año	0 €/año	0 €/año

7. INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA MODIFICACIÓN

El análisis de los efectos territoriales de la modificación planteada en este documento se fundamenta en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, y en el documento de Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (EOTA), aprobado mediante Decreto 202/2014, de 2 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

Dentro de los objetivos recogidos por la EOTA, se prioriza la potenciación de los sectores económico estratégicos contemplados en la Estrategia de Competitividad y Crecimiento del Gobierno de Aragón: Logística, energía, industria agroalimentaria, automoción, turismo y nuevas tecnologías, garantizando la compatibilidad entre competitividad económica y protección de recursos.

La implantación de los tres Centros de Datos de AWS constituyó una apuesta extraordinaria para Aragón, siendo una de las más relevantes en nuestro territorio en los últimos años, no solo por la inversión prevista (2.000 millones de euros), la creación de numerosos puestos de trabajo o su condición de factor de cohesión territorial y de desarrollo de las zonas rurales de Aragón, sino por su importante función en el desarrollo tecnológico-digital de Aragón, que permitirá convertir a nuestra Comunidad Autónoma en un referente mundial en dicho sector.

El sector de tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC) es un sector que se caracteriza por tener altas tasas de innovación, progreso tecnológico y productividad y por ello tiene un considerable impacto en la actividad económica, favoreciendo el crecimiento de la renta y el empleo, mediante el desarrollo e impulso de la inversión localizada en nuestro territorio y la generación de puestos de trabajo, impulsando el tejido productivo y socioeconómico de Aragón. El desarrollo del Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información, impulsado por el proyecto de AWS, supondrá un poder multiplicador de la actividad económica al contribuir, no solo a mejorar los indicadores de empleo, sino a favorecer el asentamiento de la población y la dinamización social de las zonas rurales afectadas.

Así, el Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego (Zaragoza) y todo aquello que contribuyera a su evolución se consideró positivo para el desarrollo territorial de la zona de forma equilibrada y sostenible, tanto desde el punto de vista social como del económico y ambiental; en

este caso, la modificación propuesta supone una incidencia territorial positiva, ya que el desarrollo empresarial de nuevas actividades tecnológicas en una de las mayores parcelas del polígono –que se amplía en esta modificación- redundaría en beneficio de la ocupación del polígono y por ende en el empleo en la Comunidad.

La modificación que supone el desplazamiento de la entrada al aeródromo y la creación del aparcamiento en dicha entrada supone una incidencia territorial prácticamente nula, ya que influye únicamente en la distribución interior del polígono.

8. ELEMENTOS QUE NO SE MODIFICAN

No se modifican los restantes elementos no citados expresamente en los puntos anteriores.

9. DOCUMENTOS DE QUE CONSTA ESTE PROYECTO

Este proyecto contiene los siguientes documentos:

- MEMORIA
- NORMAS URBANISTICAS
- TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANÍSTICAS
- PLANOS

10. CONCLUSIÓN

Considerando que la presente Memoria y los documentos que la acompañan justifican y definen de forma suficiente la Modificación núm. 1 del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información, se da por concluido en Villanueva de Gállego (Zaragoza), en febrero de 2024.

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

Nuria Toral Larriba.
Arquitecto. Col. 4.486.

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

En las normas urbanísticas modificadas del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego (Zaragoza) aprobado por Acuerdo de 29 de julio de 2021 del Gobierno de Aragón (Boletín Oficial de Aragón nº 169, de 12 de agosto de 2021) se incluyen las condiciones de estacionamiento, los diferentes grados dentro de la zonificación industrial dentro de las normas particulares de zonas, así como las determinaciones para el Sistema General Aeródromo, en las cuestiones señaladas a continuación que se modifican:

Art. 11. Calificación del suelo

El suelo ordenado mediante el presente documento urbanístico se estructura según las siguientes zonificaciones, con definición de sus usos pormenorizados:

- Espacios Libres y Zonas verdes públicos	DV-ZV
- Zonas de Infraestructuras	INF
- Red viaria	DI-VI
- Zona de actividades productivas	
Área Industrial	I Grado 1
	I Grado 2
Área Industrial prioritario aeronáutico	IA
- Sistemas Generales	
Aeródromo	SG-A
Espacios Libres y Zonas Verdes	SG-ZV
Viario	SG-V

La calificación del suelo y la pormenorización de los usos previstos quedan reflejados en el plano PO-1 Zonificación.

Art. 20. Condiciones derivadas del aeródromo

Serán de aplicación las directrices establecidas en el *Decreto 1070/2015, de 27 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de seguridad operacional de aeródromos de uso restringido y se modifican el Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto, por el que se regula el procedimiento de emisión de los informes previos al planeamiento de infraestructuras aeronáuticas, establecimiento, modificación y apertura al tráfico de aeródromos autonómicos, y la Orden de 24 de abril de 1986, por la que se regula el vuelo en ultraligero.*

Se deberán tener en cuenta las limitaciones establecidas por superficies limitadoras de obstáculos, y cualquier invasión de estas requerirá de la autorización previa del **gestor del aeródromo**.

Art. 26. Condiciones de estacionamiento

La dotación mínima de plazas de aparcamientos previstas tanto en espacio público como en el interior de las parcelas privativas se ajustará al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- **La definición de las plazas de aparcamiento en viarios y espacios públicos figura en el plano PO-4 Viario público y aparcamientos, siendo atendido el 55,52% de la reserva exigida por el TRLUA.**
- **En cada parcela de uso industrial Grado 1 (I.G1) se requerirá al menos una plaza de estacionamiento por cada 200 m² edificables, que deberán ubicarse en el espacio privativo de las parcelas destinadas a este uso.**
- **En cada parcela de uso industrial Grado 2 (I.G2) se requerirá al menos una plaza de estacionamiento por cada 180 m² edificables, que deberán ubicarse en el espacio privativo de las parcelas destinadas a este uso.**
- Respecto de las parcelas destinadas a uso industrial prioritario aeronáutico (IA) y uso infraestructuras (INF), no será exigible previsión de plazas de aparcamiento en el interior de las mismas toda vez que queda acreditado el cumplimiento de la reserva mínima exigida a estos usos y la localización de la totalidad de las plazas correspondientes en espacio público.

La disposición de los edificios y de los espacios libres de cada parcela, en su caso, permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela sin afectar al viario público.

Art. 40. Parcelación.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán tener las siguientes dimensiones:

Grado 1: Una superficie mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), con un lindero frontal de dimensión igual o superior a veinte metros y medio (20,5 m).

Grado 2: Una superficie mínima de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²), con un lindero frontal de dimensión igual o superior a cincuenta metros (50 m).

Art. 42. Edificabilidad máxima.

Grado 1: El índice de edificabilidad será de 0,80 m²/m² sobre parcela neta.

Grado 2: El índice de edificabilidad será de 0,70 m²/m² sobre parcela neta.

Art. 43. Ocupación máxima de parcela.

En cualquiera de las plantas sobre rasante, el coeficiente máximo de ocupación de la parcela será:

Grado 1: Ocupación máxima del 75%.

Grado 2: Ocupación máxima del 70%.

En planta sótano en ambos grados la ocupación podrá ser del 100% del suelo limitado por los retranqueos mínimos.

Art. 47. Previsión de aparcamientos.

Grado 1: La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza de estacionamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos.

Grado 2: La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza de estacionamiento por cada ciento ochenta (180) metros cuadrados construidos.

Las plazas de aparcamiento se reservarán dentro del espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación sobre rasante o en planta sótano.

Sobre el retranqueo de diez metros de la fachada principal, podrán disponerse cubriciones, con una altura máxima visible de tres (3) metros, para proteger las zonas de aparcamiento, no computando para el cálculo de la ocupación de parcela.

El espacio destinado a aparcamientos no podrá ocupar una banda de terreno de 5 m. de anchura paralela a los linderos, destinada a la libre circulación de vehículos de extinción o de otro tipo.

4.5. DETERMINACIONES PARA EL SISTEMA GENERAL **AERÓDROMO.**

Art. 56. Usos.

El uso principal de esta zonificación es Uso Público **Aeródromo**, con categoría de Sistema General, y está conformado por las instalaciones que se describen en las presentes Normas.

Se consideran usos compatibles para la zona de hangares, el uso industrial o servicios siempre que esté vinculado con el sector aeronáutico y sea necesario el uso de la pista de vuelo para el desempeño de su actividad, actividades de mantenimiento, puesta a punto y reparación, estacionamiento y preparación de aeronaves, oficinas y todas aquellas infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del **aeródromo**.

Así mismo, se permitirá en la parcela destinada a equipamiento dentro del sistema general, el uso de oficinas, hostelería y servicios de infraestructuras sin limitación.

Sobre los espacios libres sólo se podrán ejecutar actuaciones propias necesarias para el funcionamiento del **aeródromo**, como infraestructuras e instalaciones de suministro.

En cualquier caso, los usos que se instalen en esta zona deberán contar con informe favorable del **gestor** de las instalaciones del **aeródromo**.

En el Sistema General **Aeródromo** se integran:

- **Aeródromo**, constituido por las infraestructuras necesarias para la circulación de las aeronaves y formado por los siguientes elementos: pista de vuelo, plataformas de mantenimiento y acceso de aeronaves, calles de acceso y zonas laterales a pista y pista de emergencia, además de las zonas verdes perimetrales a la pista de vuelo.
- Hangares. Se delimita suelo para la construcción de cinco hangares en el límite del **aeródromo**, **debiendo ajustarse su ocupación a las parcelas señaladas en planos**. Se establece una parcela mínima de 300 m², con quince (15) metros de frente, un índice de edificabilidad de 1,00 m²/m² sobre parcela neta, y una ocupación máxima del 100%, siendo obligatoria la construcción de la totalidad de la misma. La altura máxima en número de plantas será de una, con una altura máxima visible de diez (10) metros. Están exentos del cumplimiento de las condiciones de aparcamiento por su especial situación y uso.
- Equipamiento. Se define una parcela de equipamiento polivalente en estos suelos, adyacente al aparcamiento. Se establece una parcela mínima de 500 m², un índice de edificabilidad de 0,65 m²/m² sobre parcela neta, y una ocupación máxima de parcela del 50% en cualquiera de las plantas sobre rasante. La altura máxima en número de plantas será de tres con una altura máxima visible de doce (12) metros. Se limitan las condiciones de posición de la parcela a la zona situada entre la línea '**alineaciones aeródromo**' y el vial paralelo a la pista; esta alineación únicamente podrá ser rebasada por la edificación en un 30% del frente de la misma, computándose como tal la envolvente máxima de la construcción que de frente a la pista. El resto de la parcela que quede libre, se le dará un tratamiento adecuado y compatible en su uso con el del **aeródromo**. El vallado de la parcela se realizará sobre la línea anteriormente descrita, salvo en la zona construida que la supere.
- Aparcamiento. Se prevé la construcción de un aparcamiento con capacidad para 22 vehículos.

La totalidad de las parcelas de uso industrial o uso industrial prioritario aeronáutico del área de ordenación del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego tendrán preferencia de uso de las instalaciones que componen el **Sistema General Aeródromo** en los términos y condiciones que se establezcan por parte del **gestor del aeródromo**. **El acceso al aeródromo se realizará desde el polígono, a través de la zona de aparcamiento que se ha habilitado al sur del vial B, en su intersección con el vial F. Se habilitará un acceso secundario, de uso puntual y restringido, al sur del vial A, en su intersección con el vial B.** Se prohíbe el acceso directo desde la parcela I.4 a las instalaciones del **aeródromo**.

TEXTO REFUNDIDO NORMAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. Objeto

El presente documento tiene por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación de los suelos incluidos en su ámbito. El objetivo de las presentes Normas Urbanísticas es garantizar la adecuada inserción de los terrenos objeto de desarrollo en el territorio, su conexión con las redes y servicios necesarios para su puesta en funcionamiento sin perjuicio de la funcionalidad de los existentes, su adaptación al entorno y su articulación con las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

Art. 2. Ámbito

Las presentes Normas afectarán a toda actividad relativa al régimen y uso del suelo y de la edificación que se realice en el ámbito físico del presente Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego.

Queda igualmente afectada toda actividad relativa al régimen y uso del suelo y de la edificación que, aún fuera del ámbito físico del PIGA, tenga por objeto la conexión del mismo con los sistemas de infraestructuras generales exteriores a él.

El ámbito delimitado para el desarrollo del presente PIGA se encuentra dentro del término municipal de Villanueva de Gállego (Zaragoza), y tiene una superficie total de 648.623,59 m².

Art. 3. Eficacia

Las determinaciones del *Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego* tendrán fuerza vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares y prevalecerán sobre las del planeamiento urbanístico a que afecten vigente en el Municipio de Villanueva de Gállego (Art. 46.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón).

Art. 4. Vigencia y ejecutividad

Sin perjuicio de las modificaciones que pudieran impulsarse respecto del PIGA, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (TRLOTA)

aprobado por Decreto-Legislativo 2/2015, de 17 de noviembre, del Gobierno de Aragón, y en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, su vigencia será indefinida, y su ejecutividad se iniciará tras la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, así como del texto íntegro de sus Normas.

Una vez recibida por el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego la obra urbanizadora y los suelos objeto de cesión a favor de la administración municipal, y en cumplimiento de lo determinado por el TRLOTA y TRLUA, se entenderá que la ordenación urbanística aquí prevista se integra en el planeamiento municipal, habiendo adquirido los suelos afectados la clasificación de Urbanos Consolidados.

Art 5. Alcance

Conforme se establece en la vigente legislación urbanística, estas Normas deben regular:

- a) Generalidades y terminología convencional.
- b) Régimen urbanístico del suelo y, en particular, su calificación, con expresión detallada de sus usos pormenorizados, parcelaciones y proyecto de urbanización, así como, en su caso, criterios de delimitación de unidades de ejecución y de establecimiento de sistemas de actuación.
- c) Normas de Edificación y, en particular, condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas, condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a edificación, volumen y usos, con expresión de los permitidos, prohibidos y característicos, señalando para estos últimos las condiciones mínimas de higiene y estética, debiendo tenerse en cuenta la adaptación, en lo básico, al ambiente en que estuvieren situadas, y también normas particulares para cada zona y subzona, cuando proceda.

Art 6. Interpretación

En caso de contradicción, prima la documentación escrita sobre la gráfica, y dentro de la documentación gráfica la de escala más próxima a la realidad.

En cualquier caso, cada documento del PIGA prevalecerá sobre el resto en los contenidos a los que se refiera específicamente.

Art. 7. Conservación de las obras de urbanización

La conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones y redes de los servicios públicos previstos en este PIGA se llevará a cabo a través de una Entidad de Conservación.

La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos se determinará conforme a los criterios establecidos en los Estatutos de la Entidad de Conservación.

Art. 8. Terminología de conceptos

Los términos de las presentes Normas Urbanísticas se interpretarán en relación con los conceptos y contenidos del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego en vigor, o la normativa que lo complemente, modifique o sustituya.

Art. 9. Supletoriedad

En todo lo no especificado expresamente en las presentes Normas, será de aplicación lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego y preceptos del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón y del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 10. Clasificación del suelo

El Sector de Ordenación del “Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego” está constituido por los terrenos delimitados en el plano de información PI-2, y están clasificados en el PGOU de Villanueva de Gállego como Suelo Urbanizable Delimitado.

Art. 11. Calificación del suelo

El suelo ordenado mediante el presente documento urbanístico se estructura según las siguientes zonificaciones, con definición de sus usos pormenorizados:

- Espacios Libres y Zonas verdes públicos	DV-ZV
- Zonas de Infraestructuras	INF
- Red viaria	DI-VI
- Zona de actividades productivas	
Área Industrial	I Grado 1
	I Grado 2
Área Industrial prioritario aeronáutico	IA
- Sistemas Generales	
Aeródromo	SG-A
Espacios Libres y Zonas Verdes	SG-ZV
Viario	SG-V

La calificación del suelo y la pormenorización de los usos previstos quedan reflejados en el plano PO-1 Zonificación.

Art. 12. Unidades de ejecución y sistema de actuación

Se configura una única unidad de ejecución que se desarrollará mediante el sistema de Compensación, sin perjuicio de la posible previsión de ejecución por fases de la urbanización, según se recoja en el específico Proyecto de Urbanización integrado en el PIGA.

Art. 13. Proyecto de urbanización

El Proyecto de Urbanización correspondiente, redactado y tramitado simultáneamente con las determinaciones urbanísticas del PIGA del que trae causa, se configura como un proyecto único referido a la totalidad de las obras a ejecutar en los terrenos incluidos en el Sector y las conexiones exteriores al mismo, sin perjuicio de su posible ejecución por fases para su ajuste a la progresiva implantación de futuras actividades, y de la consideración diferenciada que proceda, obras de urbanización del Sector o de Infraestructuras o sistemas generales supralocales.

Art. 14. Desarrollo de la edificación

La edificación en el ámbito de las parcelas de usos lucrativos o dotacionales, así como las obras de urbanización y de acondicionamiento interior de dichas parcelas, se someterán al régimen común de autorizaciones administrativas que procedan -urbanística municipal y, en su caso, de actividad-, previsto en el TRLUA.

En el caso de la edificación completa de una parcela, el proyecto deberá contemplar la totalidad de las obras a realizar en el conjunto del área e incluirá, tanto la edificación, como el diseño y tratamiento a aplicar en la totalidad de los espacios libres resultantes en el área, incluyendo espacios de aparcamiento de acuerdo con la edificación proyectada.

En el caso de la construcción completa de una parcela con edificaciones susceptibles de ser segregadas en una operación posterior, el proyecto deberá contemplar la totalidad de las edificaciones, así como el tratamiento y diseño de las distintas superficies libres, asignando para cada edificación tanto la porción de solar directamente vinculada a ella como su participación en espacios libres privados o viales privados mancomunados. En cualquier caso, la porción de solar vinculada a cada instalación segregada será superior a la parcela mínima, los viales privados cumplirán las condiciones generales prescritas y se preverán los espacios libres privados de aparcamiento necesarios, de acuerdo con la edificación proyectada.

Art. 15.- Parcelación

En caso de no tramitarse Proyecto de Edificación para la totalidad del ámbito físico de una de las parcelas definidas en el Proyecto de Reparcelación, la asignación de solar edificable exigirá la tramitación previa de un Proyecto de Parcelación de la totalidad de la parcela en la que se sitúa.

Dicho Proyecto de Parcelación incluirá, tanto la ubicación, descripción y condiciones de uso y edificación de las diferentes parcelas edificables como, en su caso, el trazado y características de posibles viales privados y espacios de dominio y uso privado mancomunado que puedan incluirse.

Las condiciones asignables a cada parcela serán aplicación directa de las normas particulares de la zonificación a la que pertenezcan, incluyendo en su superficie la correspondiente a espacios libres mancomunados.

Art. 16. Apertura de viales

La apertura de nuevos viales no contemplados en el interior de las parcelas del polígono por el PIGA y que sean de titularidad privada mancomunada entre los propietarios de las parcelas donde se implanta, podrá realizarse a través de Estudios de Detalle siguiendo las condiciones del artículo 67 del TRLUA, es decir, no podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponda a los terrenos comprendidos en su ámbito, ni incumplir las normas específicas que para su redacción haya previsto el planeamiento.

En caso de que el desarrollo de un área concreta requiera la apertura de nuevos viales de dominio y uso público en su ámbito, se deberá realizar una modificación del PIGA que contemple la nueva ordenación, alineaciones, rasantes y proyecto de urbanización de los nuevos viales propuestos.

Art. 17. Modificación Puntual del Plan de Interés General de Aragón

En caso de que el desarrollo de una parcela concreta requiera la apertura de nuevos viales de dominio y uso público en su ámbito, o bien se pretenda aplicar sobre alguna parcela condiciones de edificabilidad o posición diferentes a las derivadas de la aplicación directa de las Normas Particulares de zona, la tramitación de expedientes de Licencia estará sujeta, con carácter previo, a Modificación Puntual del PIGA, que se tramitará según el artículo 42 del TRLOTA.

3. NORMAS DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

3.1. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

Art. 18. Normas Generales de la Edificación

Con carácter particular se establecen las siguientes normas que son directamente aplicables y de obligado cumplimiento.

También son de obligado cumplimiento las Normas Urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego o normativa que la sustituya, modifique o complemente, en todo aquello que explícitamente no se regule en la presente Normativa Urbanística y no entre en contradicción con ella.

Art. 19. Ordenación de la Edificación

Se establece con carácter pormenorizado en las Normas Particulares de Zona.

Se podrán redactar Estudios de Detalle para implantaciones singulares de edificios que requieran una adecuación particular de la normativa de zona correspondiente.

Art. 20. Condiciones derivadas del aeródromo

Serán de aplicación las directrices establecidas en el *Decreto 1070/2015, de 27 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de seguridad operacional de aeródromos de uso restringido y se modifican el Real Decreto 1189/2011, de 19 de agosto, por el que se regula el procedimiento de emisión de los informes previos al planeamiento de infraestructuras aeronáuticas, establecimiento, modificación y apertura al tráfico de aeródromos autonómicos, y la Orden de 24 de abril de 1986, por la que se regula el vuelo en ultraligero.*

Se deberán tener en cuenta las limitaciones establecidas por superficies limitadoras de obstáculos, y cualquier invasión de estas requerirá de la autorización previa del gestor del aeródromo.

Art. 21. Condiciones de Accesibilidad.

Tanto para los lugares de carácter público como privado se seguirá la normativa aplicable (Ley 5/2019, de 21 de marzo, de derechos y garantías de las personas con discapacidad en Aragón y el

Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, del Transportes y de la Comunicación), así como la normativa municipal correspondiente o aquella otra que la sustituya, modifique o complemente.

Art. 22. Condiciones de Autoprotección de los centros

Se deberá cumplir, en aquellos casos que les sea de aplicación, lo dispuesto en el *Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia*, previa comprobación de los umbrales del Anexo I.

Art. 23. Condiciones de abastecimiento

Cada parcela deberá disponer de caudalímetro accesible en todas las tomas de agua individuales.

Art. 24. Condiciones de evacuación de aguas.

Cada parcela o área dispondrá de dos redes para recogida y evacuación de aguas:

- una para saneamiento de aguas residuales (fecales).
- otra para saneamiento de aguas pluviales.

En el caso de que las características y parámetros de contaminación de las aguas residuales de una determinada industria supere los límites admisibles para su vertido y depuración de acuerdo con la norma de limitaciones de vertidos, la industria deberá llevar a cabo un tratamiento previo de depuración físico química que sitúe los parámetros de contaminación en valores inferiores a los admisibles antes del vertido a la red de saneamiento.

Art. 25. Vertidos

La red de vertido de las edificaciones será separativa. Se prohíbe expresamente la conexión a la red de alcantarillado de cualquier caudal de agua limpia procedente de regadíos, fuentes, salidas de aliviaderos de acequias, aguas subterráneas, aguas de barrancos, etc.

Cada parcela industrial dispondrá en su acometida a la red de alcantarillado de aguas fecales de una arqueta de control de vertidos para inspección y control de los mismos por parte del Ayuntamiento, de la Administración inspectora competente o entidad de conservación que se cree. Las citadas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y deberán estar situadas en su acometida individual previa a su conexión con la red de alcantarillado, en terreno de dominio público, fuera del recinto de cada empresa, que permita el libre acceso al personal autorizado, en cualquier horario, en la que se puedan tomar muestras y realizar mediciones de caudal.

Se deberá disponer de arquetas en las redes de pluviales para decantación de sólidos en suspensión y para posibilitar actuaciones ante derrames accidentales en la red de pluviales. Estas arquetas deberán estar situadas en la acometida individual de cada parcela previa a su conexión con la red de pluviales.

Respecto a los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado se estará a lo dispuesto en el *Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado, aprobado por Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón*. Queda prohibido descargar, directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas en el Art. 16 Limitaciones de vertido del citado Reglamento.

Respecto de los vertidos a dominio público hidráulico, se estará a lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y en el *R.D. 1620/2007, 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas*, Anexo I.A: 2.1, 2.2 y 2.3. Además de cualesquiera otras determinaciones obligatorias contenidas en la *Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón* y en las Normativas Sectoriales.

Art. 26. Condiciones de estacionamiento.

La dotación mínima de plazas de aparcamientos previstas tanto en espacio público como en el interior de las parcelas privativas se ajustará al cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- La definición de las plazas de aparcamiento en viarios y espacios públicos figura en el plano PO-4 Viario público y aparcamientos, siendo atendido el 55,52 % de la reserva exigida por el

TRLUA (mínimo 50% en espacio público).

- En cada parcela de uso industrial Grado 1 (I.G1) se requerirá al menos una plaza de estacionamiento por cada 200 m² edificables, que deberán ubicarse en el espacio privativo de las parcelas destinadas a este uso.
- En cada parcela de uso industrial Grado 2 (I.G2) se requerirá al menos una plaza de estacionamiento por cada 180 m² edificables, que deberán ubicarse en el espacio privativo de las parcelas destinadas a este uso.
- Respecto de las parcelas destinadas a uso industrial prioritario aeronáutico (IA) y uso infraestructuras (INF), no será exigible previsión de plazas de aparcamiento en el interior de las mismas toda vez que queda acreditado el cumplimiento de la reserva mínima exigida a estos usos y la localización de la totalidad de las plazas correspondientes en espacio público.

La disposición de los edificios y de los espacios libres de cada parcela, en su caso, permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela sin afectar al viario público.

Art. 27. Condiciones para la construcción de viales.

Los viales de dominio y uso público y los viales de dominio y uso privado mancomunado entre los propietarios de las diversas parcelas que se desarrollen en el interior de las áreas tendrán una anchura mínima de 16 metros y trazado regular, no permitiéndose terminaciones en fondo de saco que no resuelvan en su extremo el giro de los camiones (radio de giro mínimo 15 metros).

La apertura de viales de dominio y uso público reducirán la edificabilidad global del área donde se inserte de manera proporcional a su superficie y de acuerdo a la asignada en su zonificación.

La apertura de viales de dominio privado no reducirá la edificabilidad del área donde se inserten y la edificabilidad que le corresponda se repartirá proporcionalmente entre las parcelas del área.

Art. 28. Condiciones de Ornato

En los aspectos no regulados en las presentes Normas Urbanísticas y siempre que no entren en contradicción con las mismas se aplicaran las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego o normativa que la sustituya, modifique o complemente.

Cuando, por cualquier causa, fueran necesarias operaciones de renovación parcial de la pavimentación de una calle o espacio de uso público, se garantizará la homogeneidad de su textura, ejecución y calidad con respecto a las partes no afectadas por la obra.

Será prioritario el cuidado y la preservación de la vegetación existente en los espacios públicos, así como su extensión a cuantos espacios no la tengan y sean susceptibles de recibirla, sean públicos o bien privados visibles desde espacios públicos.

Art. 29. Sótanos y semisótanos

Se permite la realización de sótanos y semisótanos siempre y cuando su altura libre sea igual o superior a 2,50 m. Estos espacios no computarán edificabilidad.

Art. 30. Construcciones auxiliares

Se entiende por construcciones auxiliares todas aquellas que son necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc.

Su emplazamiento, forma y volumen es libre, respetando las distancias a linderos establecidas en las ordenanzas particulares de cada zona, si bien deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán ser tratados con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

3.2. CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Art. 31. Cerramiento de parcela

Los cerramientos de parcela serán preferiblemente diáfanos y de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura máxima; podrán levantarse zócalos ciegos hasta cincuenta (50) centímetros de altura sobre el terreno. Quedan prohibidos los remates agresivos o punzantes en la coronación de muros y cierres metálicos.

Art. 32. Fachadas

Se buscará la calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario.

Se autorizan como materiales en fachadas los paramentos metálicos; hormigón visto en su color o pintado; fábricas de ladrillo hueco enfoscadas y pintadas; fábrica de bloques enfoscada y pintada, chapas lacadas o pintadas; paneles de PVC, enfoscados pétreos con proyección de árido en diferentes tonos, etc.

Quedan expresamente prohibidas las fachadas realizadas en bloques vistos de hormigón color gris, y los enfoscados de mortero de cemento sin pintar, así como el falseamiento o mimetismo de los materiales empleados, por el cual uno determinado simula ser otro de mayor calidad.

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada, prohibiéndose el uso de materiales sin revestir.

Art. 33. Cubiertas

Las cubiertas deberán presentar una terminación de igual calidad que la de fachada y serán, mayoritariamente de un color gris lo más similar al RAL 9006. Se admiten también soluciones de cubierta invertida con protección de grava.

Queda expresamente prohibidas las cubiertas de fibrocemento, teja o láminas asfálticas con recubrimiento reflectante.

El proyecto arquitectónico preverá la disposición de los elementos técnicos de las instalaciones que tengan que sobresalir de la cubierta. En el caso de equipos de refrigeración en cubiertas o fachadas, éstos deberán ser protegidos visualmente con celosías, armonizando con el conjunto edificado.

Art. 34. Composición

En todas las parcelas, los edificios presentarán su fachada principal a la calle de entrada de mayor anchura, si bien aquellas que den frente a más de una calle, deberán dotar a todas sus fachadas a la misma calidad de diseño y acabado. Dicha fachada principal reunirá las soluciones constructivas y de diseño más elaboradas del edificio, y en cualquier caso, incorporará los locales de oficinas y comerciales anexos a la construcción.

Igualmente se dispondrá en la fachada principal los reclamos, rótulos o elementos de publicidad, que no podrán ocupar una anchura mayor a la del edificio y no podrán sobresalir sobre la altura máxima permitida de la construcción.

4. NORMAS PARTICULARES DE ZONAS.

4.1. DETERMINACIONES PARA EL ÁREA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (DVZV-SGZV).

Art. 35. Condiciones de uso

Los usos autorizados para el área de Espacios Libres y Zonas Verdes son los de uso público y colectivo de los espacios libres, comprensibles de parques y jardines, espacios arbolados, plazas, espacios peatonales y áreas de juego. Se permitirá además cualquier elemento de la infraestructura técnica de la urbanización, estando preferiblemente enterrados cuando sea posible técnicamente, y en todo caso dotado de un tratamiento paisajístico adecuado que permita su integración en el entorno.

Además, en la zona del sistema local de espacios libres (DVZV), serán autorizables los usos coadyuvantes del principal, instalaciones deportivas al aire libre y usos culturales, tales como pequeñas bibliotecas o quioscos de uso hostelero.

La totalidad de la zona será de dominio y uso público y cesión obligatoria y gratuita. Se prohíbe el acceso desde cualquier parcela industrial a las zonas verdes.

El proyecto de integración paisajística adoptará soluciones que contemplen medidas de ahorro de agua en relación con las zonas ajardinadas, incorporando el desarrollo de vegetación natural autóctona, xerojardinería, sistemas inteligentes de riego, y la recuperación de aguas pluviales para su uso en dichos espacios. Se excluirán en la medida de lo posible especies que no sean autóctonas, aquellas que tengan elevados requerimientos de agua y aquellas que no sean propias de las condiciones ambientales existentes en la zona.

Art. 36. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad.

En la zona de sistema local de espacios libres (DVZV) serán autorizables edificaciones correspondientes a los usos referidos en el artículo anterior. La ocupación máxima será del 5% de la superficie total de espacios libres, y la edificabilidad máxima será de 0,05 m²/m². No se admitirán edificaciones de más de una planta sobre rasante, con una altura máxima de 4,00 mts.

4.2. DETERMINACIONES PARA LAS ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS.

Art. 37. Condiciones de uso.

Las zonas de infraestructuras (INF) son aquellas destinadas al emplazamiento de infraestructuras urbanas necesarias para el funcionamiento del ámbito, tales como centros de transformación, depósitos, centralización de antenas u otras análogas, así como instalaciones de servicios relacionados con las mismas, sin perjuicio del derecho que asiste a los operadores para ocupación del resto de dominios público y privado del Sector, garantizado en el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Art. 38. Condiciones de ocupación, altura y edificabilidad

La ocupación máxima autorizada en esta zona será del 100%, no siendo exigibles, por tanto, retranqueos mínimos libres de edificación respecto a ninguno de los linderos de parcela

No se establece ninguna limitación específica para la altura de las edificaciones, que vendrá determinada por las exigencias funcionales de la instalación de que se trate.

La edificabilidad máxima sobre parcela es la que resulte de aplicar el índice de 1,00 m² techo/m² suelo.

4.3. DETERMINACIONES PARA LA ZONA INDUSTRIAL

Art. 39. Condiciones de uso

El uso principal para esta zonificación es el industrial, logístico y/o tecnológico con requerimientos de superficie importantes, comprendiendo entre ellas las actividades logísticas, productivas industriales, industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación, centro de datos y otros usos sin limitación, sector aeronáutico, almacenamiento.

Se consideran usos compatibles y complementarios con el principal aquellos que guardan relación con el principal, tales como equipamientos, infraestructuras y oficinas -incluyendo en esta categoría actividades de investigación y desarrollo, diseño de productos, innovación e ingeniería y diseño, producción y difusión de medios audiovisuales, procesamiento de la información y actividades de enseñanza y formación. También se considera compatible el uso comercial, hostelero, estacionamiento, y vivienda destinada a guardas, vigilantes y empleados, adscrita al

edificio industrial en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

Se consideran usos incompatibles las actividades industriales clasificadas como peligrosas.

En planta sótano únicamente se permitirán aquellos usos destinados al estacionamiento de vehículos, instalaciones, y almacenaje al servicio de la actividad.

Art. 40. Parcelación.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán tener las siguientes dimensiones:

Grado 1: Una superficie mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), con un lindero frontal de dimensión igual o superior a veinte metros y medio (20,5 m).

Grado 2: Una superficie mínima de veinte mil metros cuadrados (20.000 m²), con un lindero frontal de dimensión igual o superior a cincuenta metros (50 m).

Art. 41. Agrupación de edificios industriales entre medianeras (naves nido)

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras cumplirán las siguientes condiciones:

- El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.

- Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.

- La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos se establecerá mediante un Estudio de Detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

Art. 42. Edificabilidad máxima.

Grado 1: El índice de edificabilidad será de 0,80 m²/m² sobre parcela neta.

Grado 2: El índice de edificabilidad será de 0,70 m²/m² sobre parcela neta.

Art. 43. Ocupación máxima de parcela.

En planta sótano la ocupación podrá ser del 100% del suelo limitado por los retranqueos mínimos. En cualquiera de las plantas sobre rasante, el coeficiente máximo de ocupación de la parcela será:

Grado 1: Ocupación máxima del 75%.

Grado 2: Ocupación máxima del 70%.

Art. 44. Posición de la edificación.

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela que se definen en los apartados siguientes, y que aparecen grafiados en el plano'O.01 Zonificación. Alineaciones básicas y rasantes'. Para los no regulados, se tendrá en cuenta los apartados que siguen.

La posición de la nueva edificación se define en relación con su altura de fachada (H). Cuando la nueva edificación tenga cuerpos de distinta altura de fachada, se tomará como valor de la altura el correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación, de mayor altura, enfrentados con el lindero o plano de fachada, respecto al cual se mide la separación.

1. Posición respecto de la alineación exterior

a) La edificación guardará, respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior a diez (10) metros medida entre el plano de la fachada en todas sus plantas y el límite de la parcela.

b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

2. Separación de linderos

a) Se admite la edificación medianera en agrupación nido, atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 39.

b) En caso de retranquearse la edificación respecto a los medianiles, la separación entre los planos de las fachadas y los linderos no será inferior a cinco (5) metros.

A los efectos de este artículo no se considera como edificación los pequeños cubiertos sobre aparcamientos, así como las rampas de acceso a garajes en sótano que utilicen el espacio de separación de la construcción principal respecto de los vecinos.

Art. 45. Altura reguladora máxima y número de plantas.

La altura máxima visible será de doce (12) metros, con un máximo de dos plantas en la zona de producción y de tres en la de oficinas, con una altura máxima visible de catorce (14) metros, medidos hasta cara inferior del último forjado o arranque de cerchas de cubierta.

Motivadamente, por razón de la actividad, se permitirá elevar la altura máxima para alojar puentes-grúa o instalaciones que así lo requieran, sin que ello suponga incremento en el número de plantas o de los restantes parámetros urbanísticos.

Los incrementos de altura máxima deberán compensarse con menores porcentajes de ocupación de parcela, de modo que no se supere la volumetría asignada a la parcela, caracterizada por la ocupación y altura máxima de fachada.

Art. 46. Salientes y vuelos

Se admiten marquesinas, aleros y vuelos abiertos con una longitud máxima de tres (3) metros sobre el plano de fachada, siempre y cuando se deje un paso mínimo de cinco (5) metros libre de obstáculos en toda su altura entre éste y el frente de parcela.

Cuando se realicen vuelos de más de 50 cm se integrarán en un proyecto único que incluirá toda la manzana o bien se plantearán en el Estudio de Detalle que se desarrolle para tal fin.

Art. 47. Previsión de aparcamientos.

Grado 1: La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza de estacionamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos.

Grado 2: La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de una plaza de estacionamiento por cada ciento ochenta (180) metros cuadrados construidos.

Las plazas de aparcamiento se reservarán dentro del espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación sobre rasante o en planta sótano.

Sobre el retranqueo de diez metros de la fachada principal, podrán disponerse cubriciones, con una altura máxima visible de tres (3) metros, para proteger las zonas de aparcamiento, no computando para el cálculo de la ocupación de parcela.

El espacio destinado a aparcamientos no podrá ocupar una banda de terreno de 5 m. de anchura paralela a los linderos, destinada a la libre circulación de vehículos de extinción o de otro tipo.

4.4. DETERMINACIONES PARA LA ZONA INDUSTRIAL PRIORITARIA AERONÁUTICA.

Art. 48. Condiciones de uso

La zona está destinada a conjuntos de naves y uso principal industrial en sectores complementarios y relacionados con la actividad aeronáutica, con requerimientos de superficie de tipo pequeño o medio.

Son usos compatibles y complementarios las actividades productivas, industriales y de almacenamiento -en los que la vinculación con el sector aeronáutico será prioritaria pero no vinculante-, industria innovadora, de tecnologías de la información y comunicación, centro de datos y otros usos sin limitación, comercio, oficinas, hostelero, equipamiento e infraestructuras. También se considera compatible la vivienda destinada a guardas, vigilantes y empleados, adscrita al edificio industrial en edificio anejo, entreplanta o planta primera.

Se consideran usos incompatibles las actividades industriales clasificadas como peligrosas.

En planta sótano únicamente se permitirán aquellos usos destinados al estacionamiento de vehículos, instalaciones, y almacenaje al servicio de la actividad

Art. 49. Parcelación.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán tener una superficie mínima de cuatro mil (4.000) metros cuadrados, con un frente edificado de dimensión igual o mayor de cincuenta (50) metros.

Art. 50. Agrupación de edificios industriales entre medianeras (naves nido)

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras cumplirán las siguientes condiciones:

- El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios.

- La ordenación de la edificación y del acceso, carga y descarga de vehículos se establecerá mediante un Estudio de Detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

Art. 51. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima para cada parcela será: IA.1 = 2.302,80 m², IA.2 = 3.449,85 m², IA.3 = 3.570,40, IA.4 = 3.690,92 m² y IA.5 = 3.819,38 m².

Art. 52. Ocupación máxima de parcela.

En cualquiera de las plantas, el coeficiente máximo de ocupación de la parcela es del 100% del suelo resultante de las alineaciones obligatorias, siendo obligatoria la construcción de la totalidad de la misma.

Art. 53. Posición de la edificación.

Los planos de fachada se ajustarán a las alineaciones obligatorias tal y como se describen en la documentación gráfica. El resto de la parcela quedará libre como viario privado de uso público, no pudiendo ocuparse con aparcamientos, pequeñas construcciones, jardines ni rampas de garaje. Se prohíbe el cerramiento y/o vallado de este espacio libre.

Art. 54. Altura reguladora máxima y número de plantas

La altura máxima en número de plantas es de dos, con una altura máxima visible de diez (10)

metros hasta cara inferior del último forjado o arranque de cerchas de cubierta.

Art. 55. Previsión de aparcamientos.

Están exentos del cumplimiento de las condiciones de aparcamiento por su especial situación.

4.5. DETERMINACIONES PARA EL SISTEMA GENERAL- AERÓDROMO.

Art. 56. Usos.

El uso principal de esta zonificación es Uso Público Aeródromo, con categoría de Sistema General, y está conformado por las instalaciones que se describen en las presentes Normas.

Se consideran usos compatibles para la zona de hangares, el uso industrial o servicios siempre que esté vinculado con el sector aeronáutico y sea necesario el uso de la pista de vuelo para el desempeño de su actividad, actividades de mantenimiento, puesta a punto y reparación, estacionamiento y preparación de aeronaves, oficinas y todas aquellas infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del aeródromo.

Así mismo, se permitirá en la parcela destinada a equipamiento dentro del sistema general, el uso de oficinas, hostelería y-servicios de infraestructuras sin limitación.

Sobre los espacios libres sólo se podrán ejecutar actuaciones propias necesarias para el funcionamiento del aeródromo, como infraestructuras e instalaciones de suministro.

En cualquier caso, los usos que se instalen en esta zona deberán contar con informe favorable del gestor de las instalaciones del aeródromo.

En el Sistema General- Aeródromo se integran:

- Aeródromo, constituido por las infraestructuras necesarias para la circulación de las aeronaves y formado por los siguientes elementos: pista de vuelo, plataformas de mantenimiento y acceso de aeronaves, calles de acceso y zonas laterales a pista y pista de emergencia, además de las zonas verdes perimetrales a la pista de vuelo.
- Hangares. Se delimita suelo para la construcción de cinco hangares en el límite del aeródromo, debiendo ajustarse su ocupación a las parcelas señaladas en planos. Se establece una parcela mínima de 300 m², con quince (15) metros de frente, un índice de

edificabilidad de 1,00 m²/m² sobre parcela neta, y una ocupación máxima del 100%, siendo obligatoria la construcción de la totalidad de la misma. La altura máxima en número de plantas será de una, con una altura máxima visible de diez (10) metros. Están exentos del cumplimiento de las condiciones de aparcamiento por su especial situación y uso.

- Equipamiento. Se define una parcela de equipamiento polivalente en estos suelos, adyacente al aparcamiento. Se establece una parcela mínima de 500 m², un índice de edificabilidad de 0,65 m²/m² sobre parcela neta, y una ocupación máxima de parcela del 50% en cualquiera de las plantas sobre rasante. La altura máxima en número de plantas será de tres con una altura máxima visible de doce (12) metros. Se limitan las condiciones de posición de la parcela a la zona situada entre la línea 'alineaciones aeródromo' y el vial paralelo a la pista; esta alineación únicamente podrá ser rebasada por la edificación en un 30% del frente de la misma, computándose como tal la envolvente máxima de la construcción que de frente a la pista. El resto de la parcela que quede libre, se le dará un tratamiento adecuado y compatible en su uso con el del aeródromo. El vallado de la parcela se realizará sobre la línea anteriormente descrita, salvo en la zona construida que la supere.
- Aparcamiento. Se prevé la construcción de un aparcamiento con capacidad para 22 vehículos.

La totalidad de las parcelas de uso industrial o uso industrial prioritario aeronáutico del área de ordenación del Plan de Interés General de Aragón para la implantación de un Polígono de Industrias de Tecnologías de la Información en Villanueva de Gállego tendrán preferencia de uso de las instalaciones que componen el Sistema General- Aeródromo en los términos y condiciones que se establezcan por parte del gestor del aeródromo. El acceso al aeródromo se realizará desde el polígono, a través de la zona de aparcamiento que se ha habilitado al sur del vial B, en su intersección con el vial F. Se habilitará un acceso secundario, de uso puntual y restringido, al sur del vial A, en su intersección con el vial B. Se prohíbe el acceso directo desde la parcela I.4 a las instalaciones del aeródromo.

4.6. DETERMINACIONES PARA LA RED VIARIA Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

Se divide en:

Art. 57. Red viaria y aparcamientos públicos.

Será de dominio y uso público y cesión obligatoria y gratuita.

Se permite a los propietarios acometer a las redes de instalaciones urbanas siempre que cumplan las condiciones fijadas para ello en el Proyecto de Urbanización y las normativas municipales aplicables, y cuenten con la preceptiva autorización municipal. Una vez efectuada la conexión deberán restituir las condiciones originales de los acabados de los elementos afectados.

Se permite la construcción e implantación de infraestructuras e instalaciones técnicas al servicio del polígono (paso de infraestructuras lineales de abastecimiento, saneamiento, riego, electricidad, telecomunicación...) que produzcan servidumbres que por su naturaleza no puedan ubicarse en las zonas de suelos lucrativos o Áreas de Infraestructuras (INF). También se podrán instalar soportes, marquesinas y mobiliario urbano destinados a usos informativos y publicitarios, debiendo cumplir para ello la normativa de carreteras.

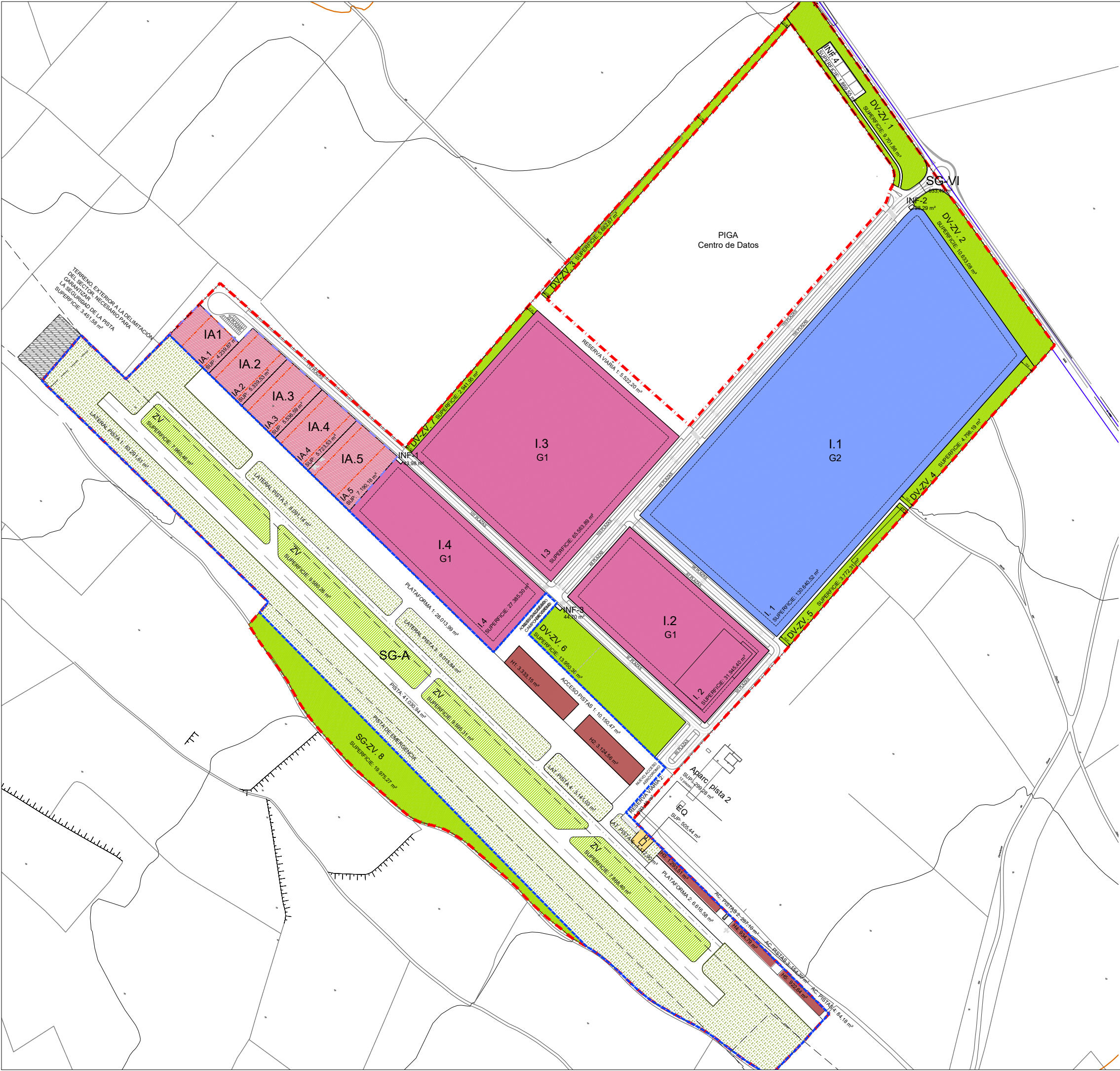
Art. 58. Reserva viaria RV

Se establece la Reserva viaria, tanto para posibles futuras ampliaciones del polígono como para conexiones viarias con instalaciones existentes.

Se registrá por las mismas condiciones que la red viaria y aparcamiento público cuando se destinen a tal fin, permitiéndose hasta entonces el paso de vehículos para acceder a parcelas resultantes de los PIGAs I y II, y a parcelas y caminos exteriores al ámbito.

Serán de dominio y uso público y cesión obligatoria y gratuita.

PLANOS



LEYENDA

- SECTOR DE ORDENACIÓN
- DV-ZV ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- I.G1 INDUSTRIAL GRADO 1
- I.G2 INDUSTRIAL GRADO 2
- INDUSTRIAL PRIORITARIO AERONÁUTICO
- RETRANQUEOS MÁXIMOS
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- S.G. AERÓDROMO
- VALLADO LADO TIERRA-LADO AIRE
- HANGARES
- EQUIPAMIENTO
- ESPACIOS LIBRES
- ZONAS VERDES
- ALINEACIONES CAMPO DE VUELO

APARCAMIENTO EN ESP. PÚBLICO

PLAZAS VIARIO:	1.144
PLAZAS APARCAMIENTOS PISTA:	12
TOTAL PLAZAS :	1.156

50288AIMPIGAIIVdG

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO

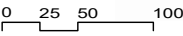
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.
AVDA. DIAGONAL PLAZA 30
PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA
50.008 ZARAGOZA

PLANO DE ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN

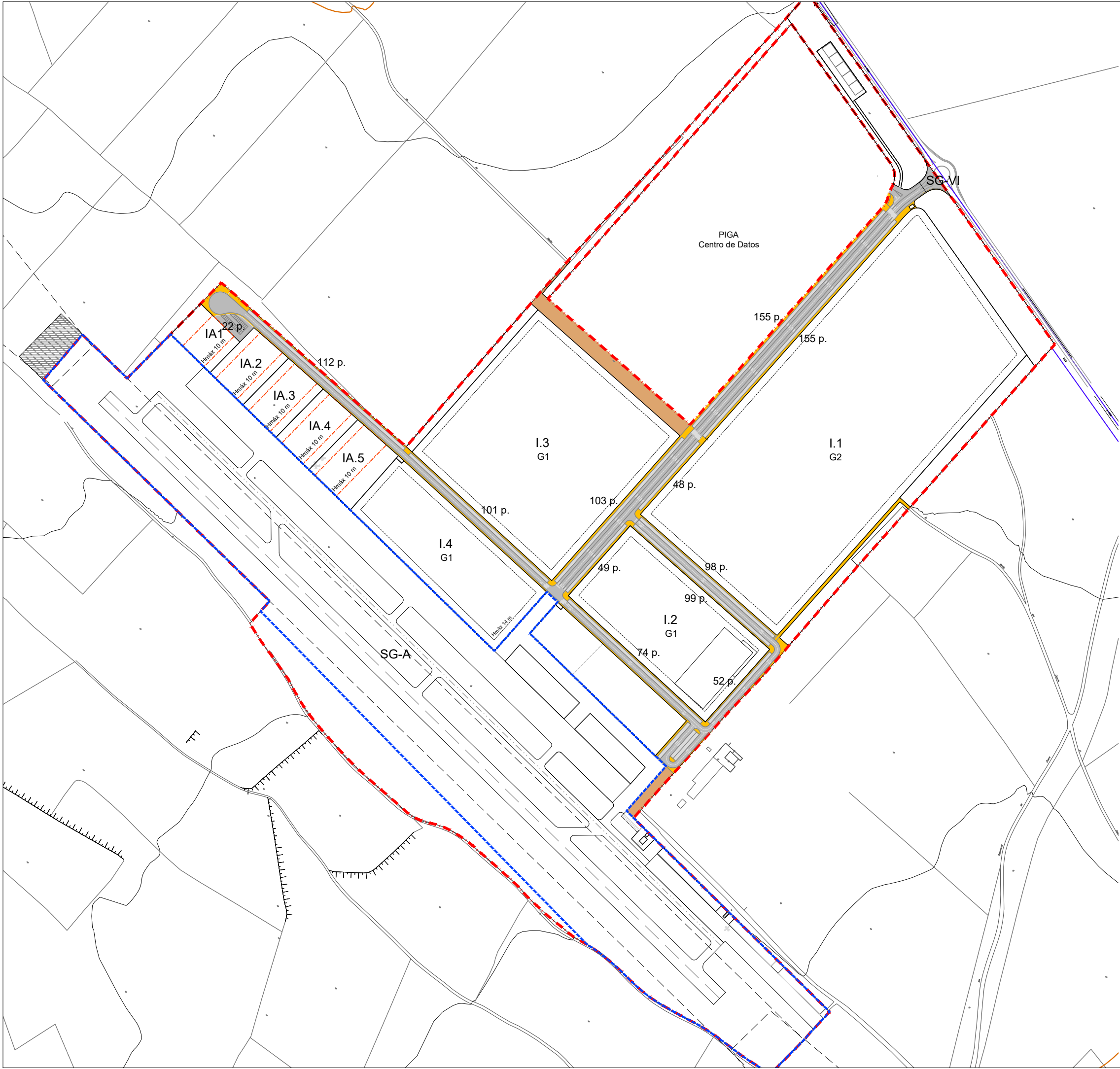
ARQUITECTO:
NURIA TORAL LARRIBA



S.R.E.: ETRS89 UTM Huso 30N

FEBRERO 2024
ESCALA 1/5.000

PO-1



- Límite Sector de Ordenación
- Límite S.G. Aeródromo
- Viario
- Aceras
- Aparcamiento
- Reserva viaria
- 88 p. **Número de plazas de aparcamiento en viario público (orientativo)**

50288AIMPIGAIIVdG

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Suelo y Vivienda de Aragón

SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.
AVDA. DIAGONAL PLAZA 30
PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA
50.008 ZARAGOZA

PLANO DE ORDENACIÓN VIARIO PUBLICO Y APARCAMIENTOS

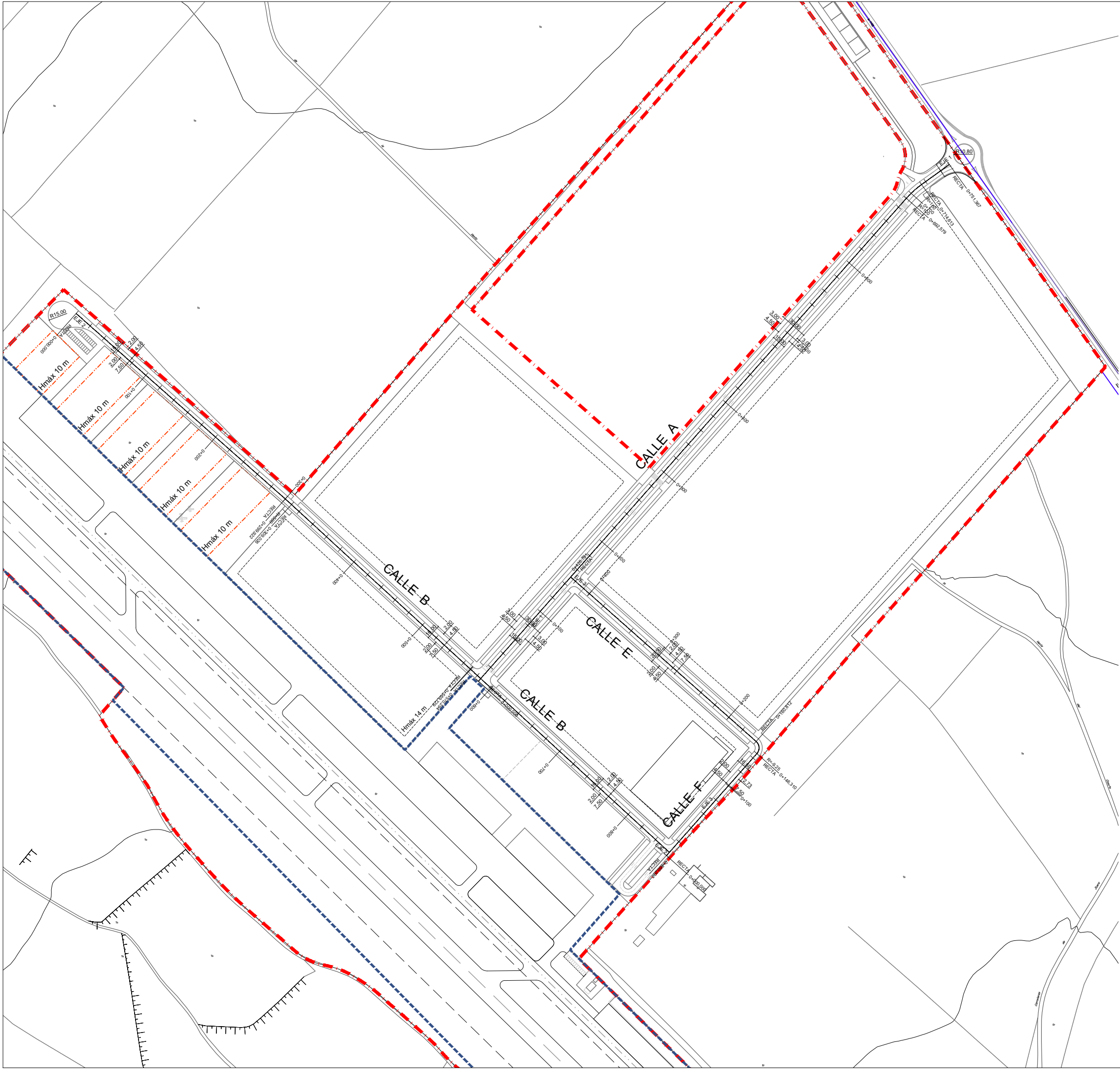
ARQUITECTO:
NURIA TORAL LARRIBA

PO-4

0 25 50 100

S.R.E.: ETRS89 UTM Huso 30N

FEBRERO 2024
ESCALA 1/5.000



- Límite Sector de Ordenación
- Límite S.G. Aeródromo

50288AIMPIGAIIVdG

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.
AVDA. DIAGONAL PLAZA 30
PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA
50.008 ZARAGOZA

PLANO DE ORDENACIÓN
ALINEACIONES Y RASANTES. PLANTA

PO-5.1

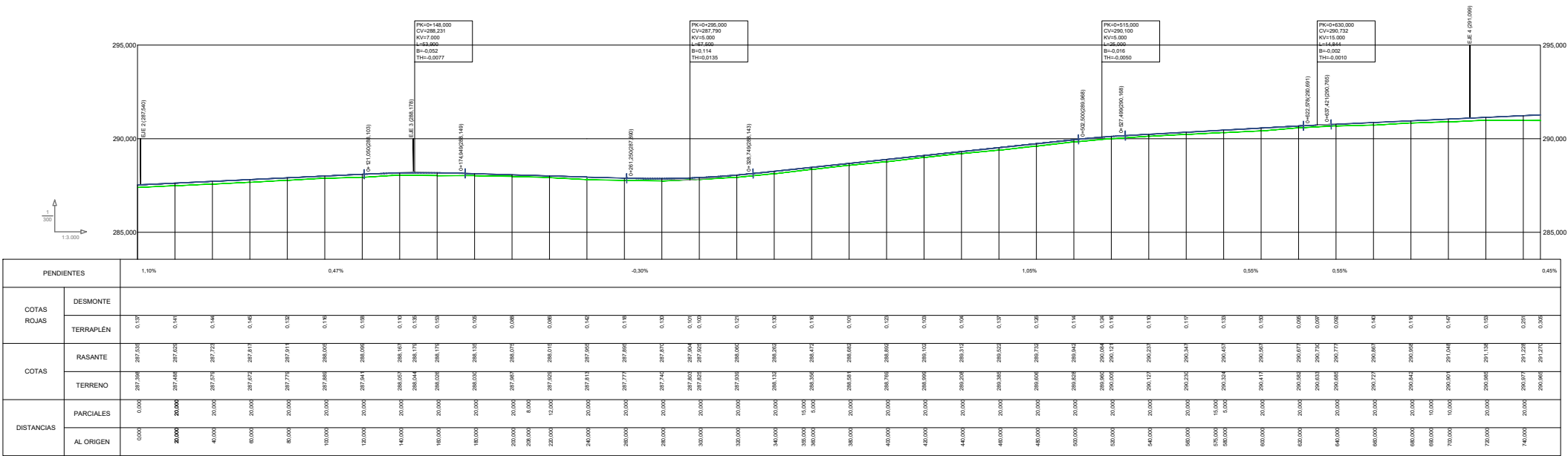
ARQUITECTO:
NURIA TORAL LARRIBA

0 25 40 60 80

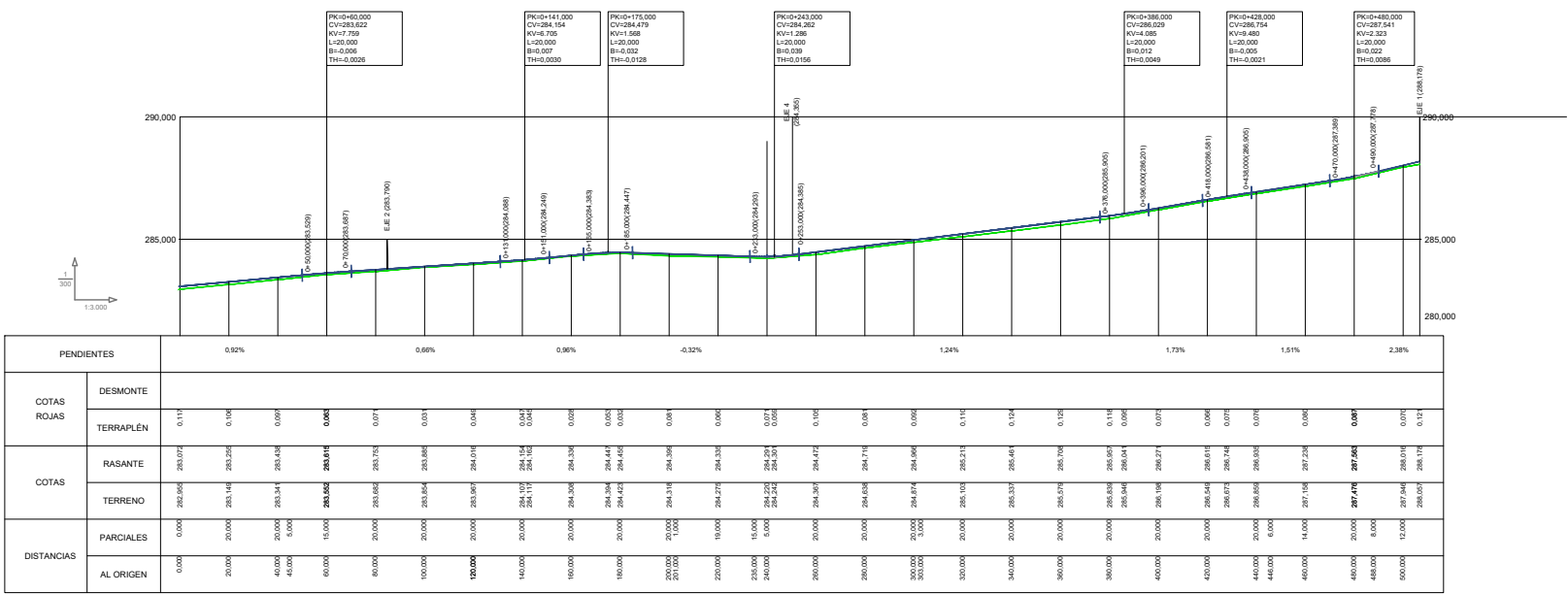
S.R.E.: ETRS89 UTM Huso 30N



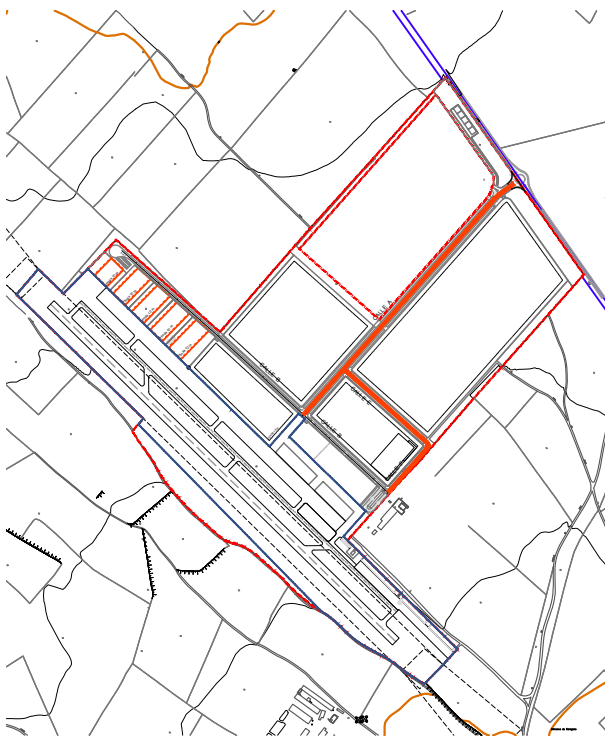
FEBRERO 2024
ESCALA 1/4.000



EJE 1. Calle A



EJE 3. Calles E y F



50288AIMPIGAIIVdG

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.
AVDA. DIAGONAL PLAZA 30
PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA
50.008 ZARAGOZA

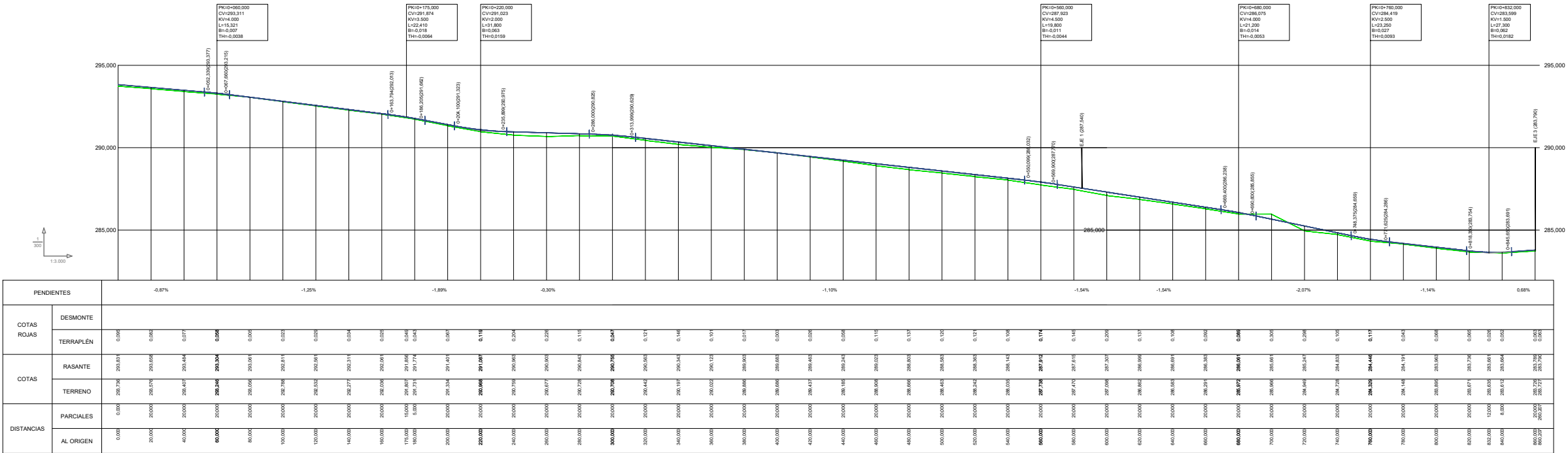
PLANO DE ORDENACIÓN ALINEACIONES Y RASANTES. SECCIONES 2 PO-5.2

ARQUITECTO:
NURIA TORAL LARRIBA

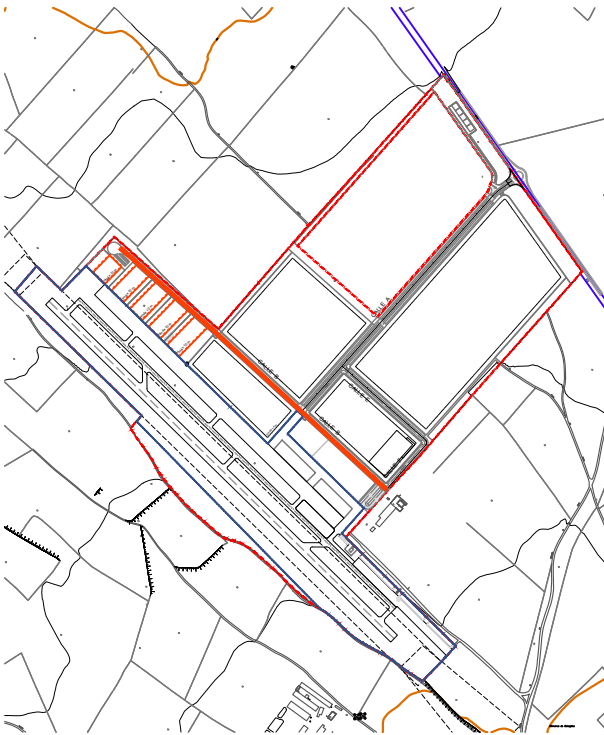
S.R.E.: ETRS89 UTM Huso 30N



FEBRERO 2024
ESCALA S / P



EJE 2. Calle B



50288AIMPIGAIVdG

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

SVA

Suelo y Vivienda de Aragón

SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.
AVDA. DIAGONAL PLAZA 30
PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA
50.008 ZARAGOZA

PLANO DE ORDENACIÓN
ALINEACIONES Y RASANTES. SECCIONES 1

PO-5.3

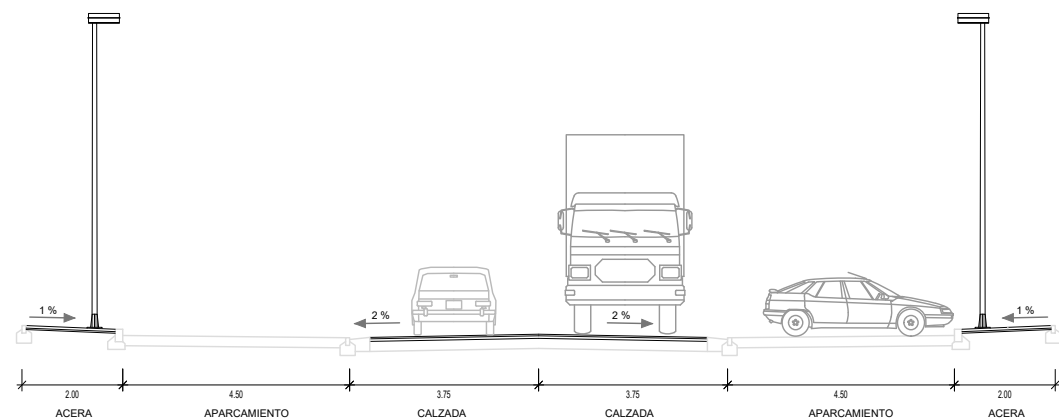
ARQUITECTO:
NURIA TORAL LARRIBA

S.R.E.: ETRS89 UTM Huso 30N

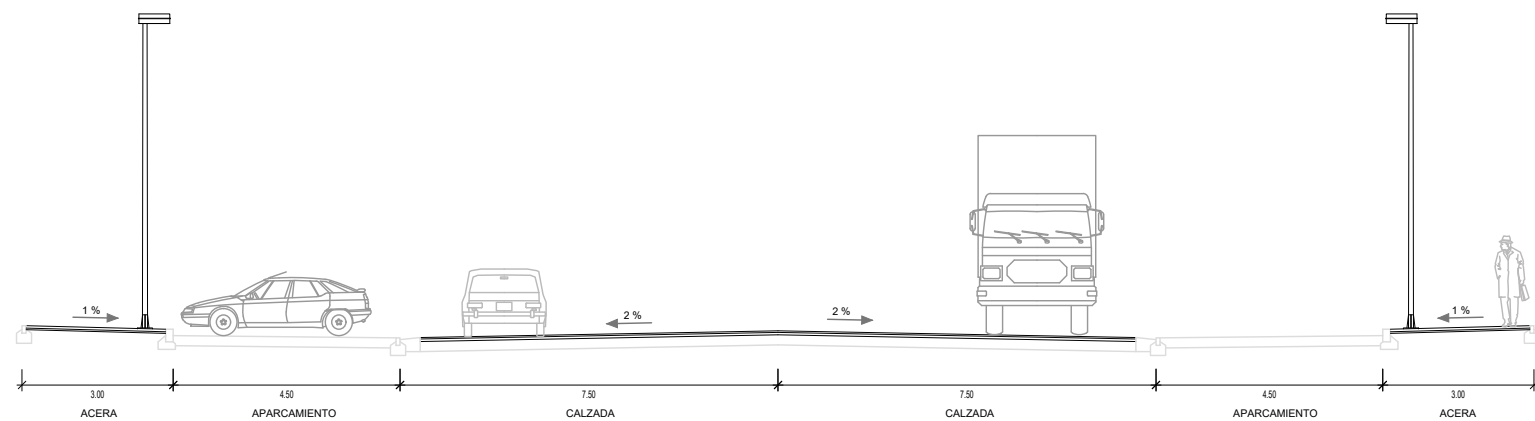
FEBRERO 2024
ESCALA S / P



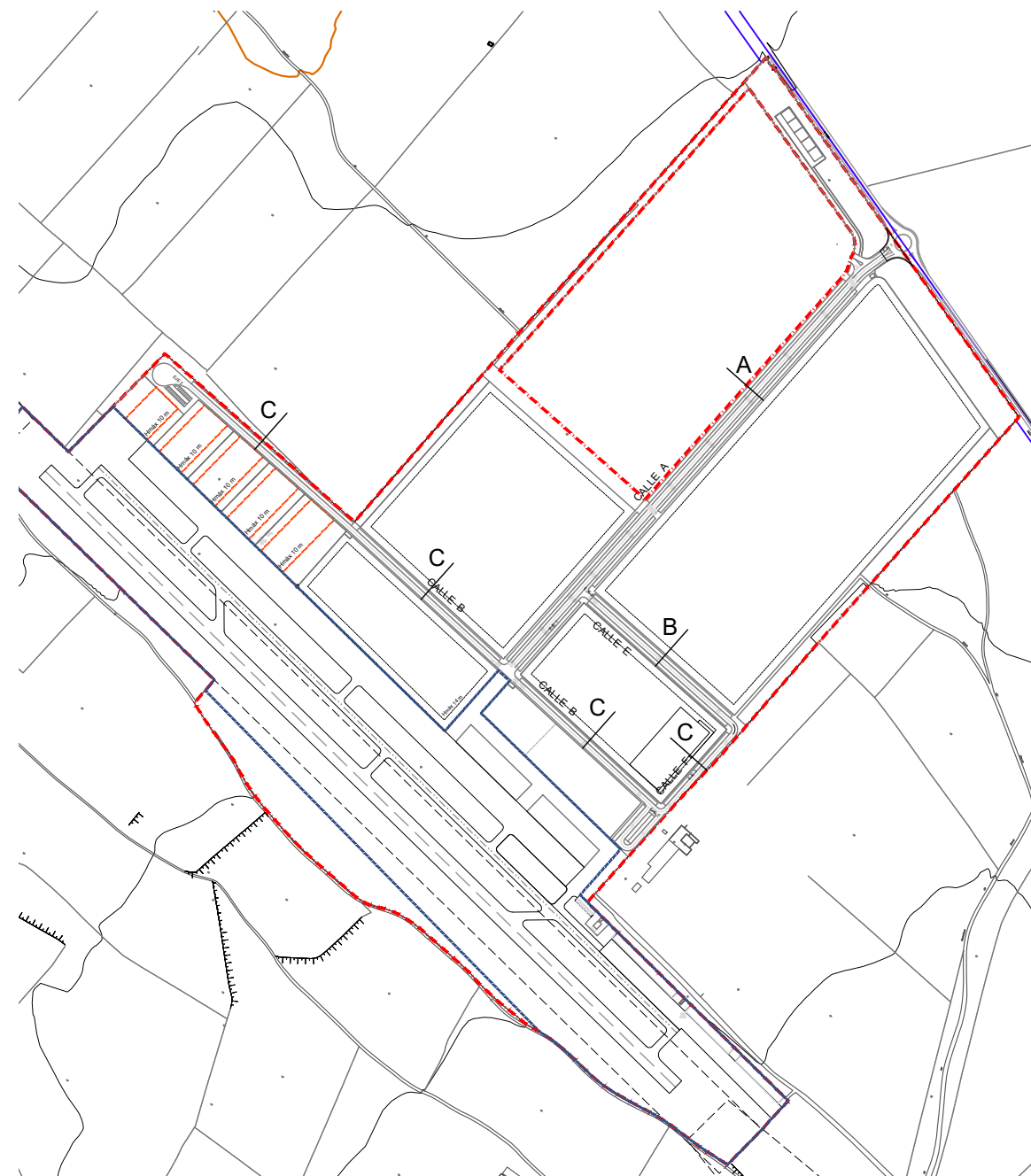
SECCIÓN TIPO C. CALLE 16 m



SECCIÓN TIPO B. CALLE 20,5 m



SECCIÓN TIPO A. CALLE 30 m



50288AIMPIGAIIVdG

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN DE INTERÉS
GENERAL DE ARAGÓN PARA LA
IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE
INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA
INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO

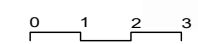
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.
AVDA. DIAGONAL PLAZA 30
PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA
50.008 ZARAGOZA

PLANO DE ORDENACIÓN
ALINEACIONES Y RASANTES, SECCIÓN TIPO **PO-5.4**

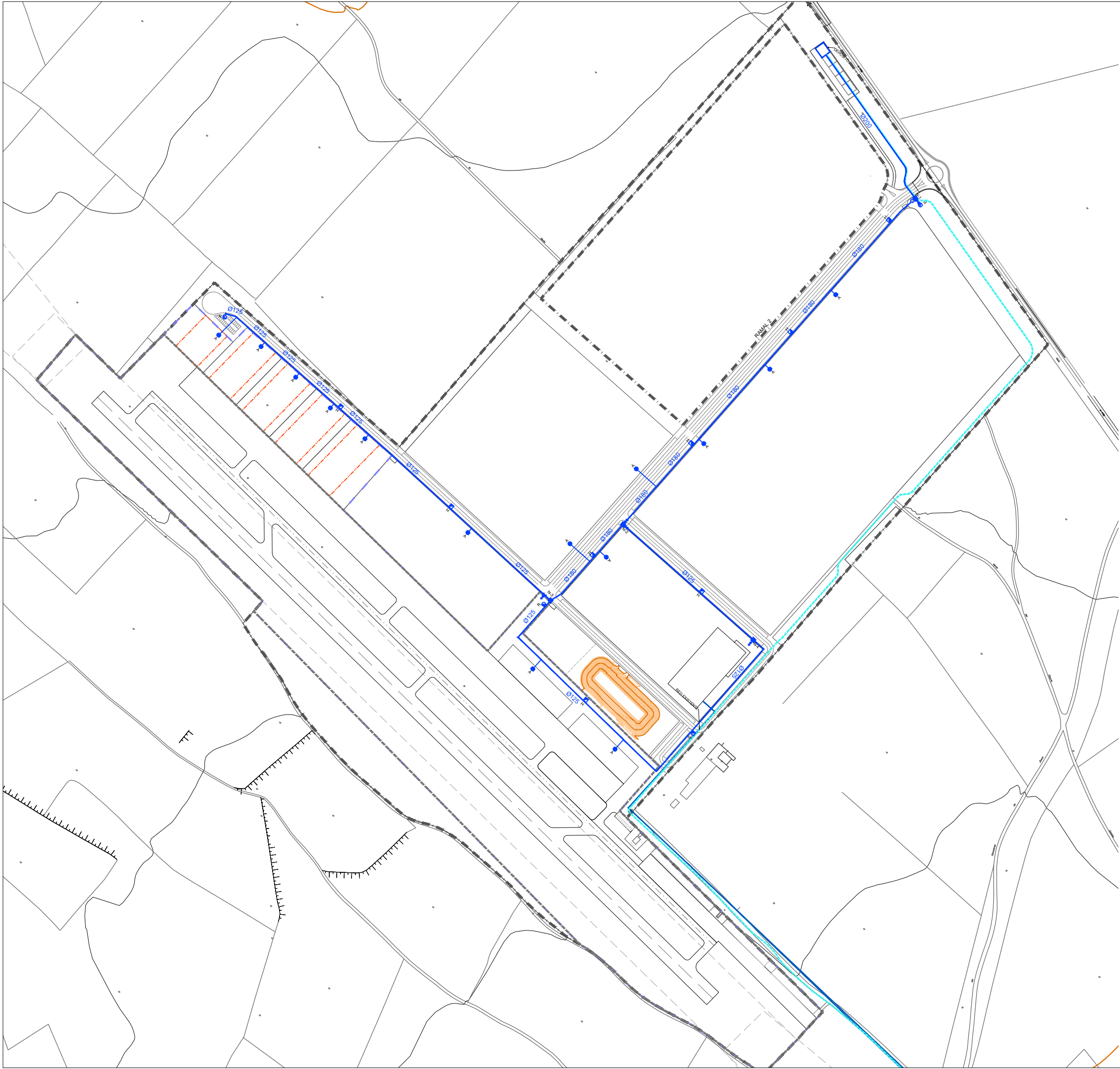
ARQUITECTO:
NURIA TORAL LARRIBA



S.R.E.: ETRS89 UTM Huso 30N



FEBRERO 2024
ESCALA 1/150



- LEYENDA ABASTECIMIENTO
- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
 - RED DE SERVICIO AGUA EXISTENTE
 - RED DE ABASTECIMIENTO
 - ACOMETIDA
 - RIEGO
 - HIDRANTE
 - DESAGÜE
 - BRIDA CIEGA
 - VÁLVULA
 - VENTOSA

- Límite Sector de Ordenación
- Límite S.G. Aeródromo

50288AIMPIGAIIVdG

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

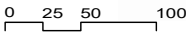


SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.
AVDA. DIAGONAL PLAZA 30
PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA
50.008 ZARAGOZA

PLANO DE ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS. ABASTECIMIENTO

PO-6.1

ARQUITECTO:
NURIA TORAL LARRIBA



S.R.E.: ETRS89 UTM Huso 30N



FEBRERO 2024
ESCALA 1/5.000



- LEYENDA SANEAMIENTO
- RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
 - RED DE RESIDUALES
 - E-Nº
 - POZO REGISTRO EXISTENTE
 - POZO REGISTRO RESIDUALES

- Límite Sector de Ordenación
- Límite S.G. Aeródromo

50288AIMPIGAIIVdG

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.
AVDA. DIAGONAL PLAZA 30
PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA
50.008 ZARAGOZA

PLANO DE ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO

PO-6.2

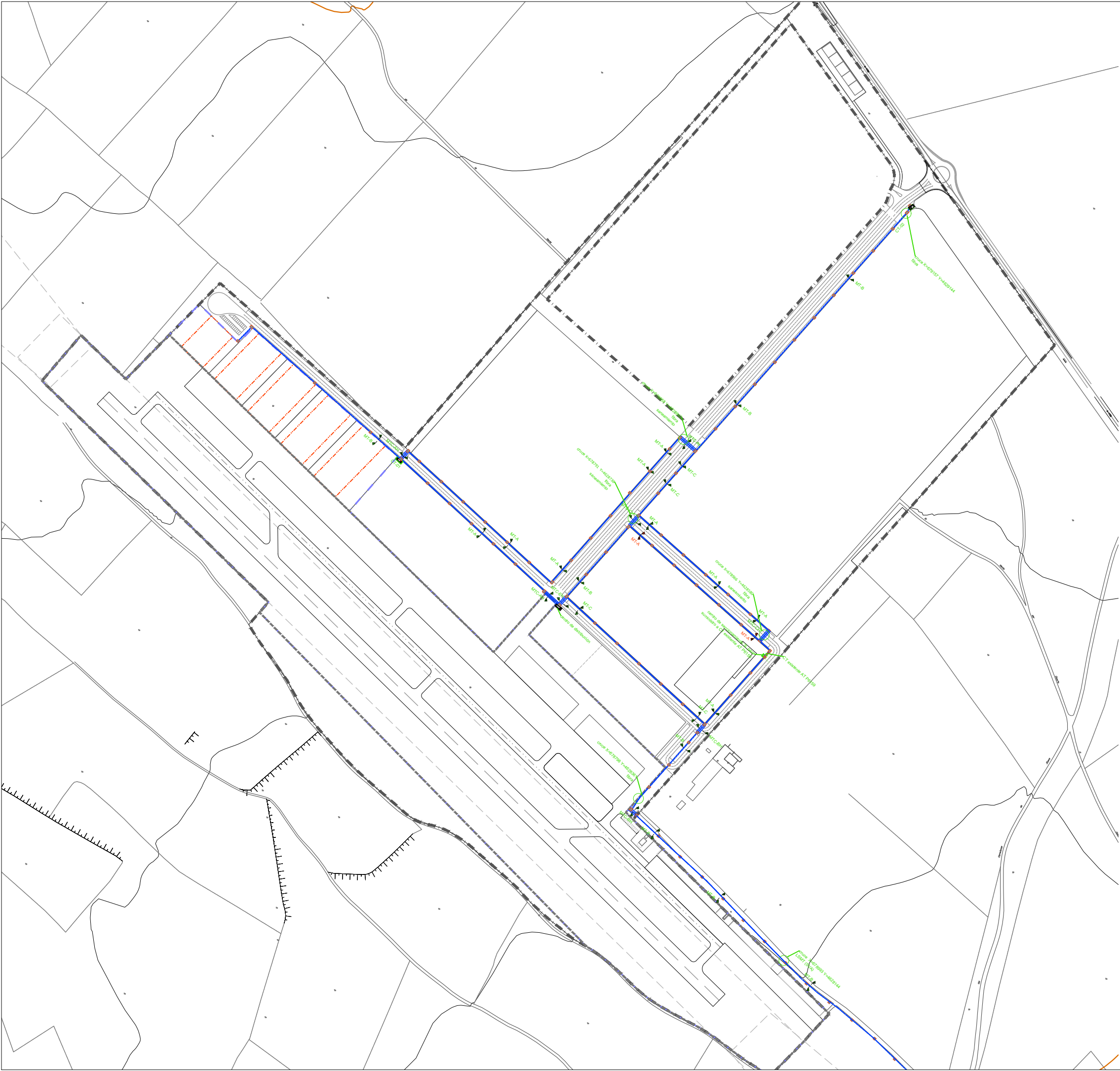
ARQUITECTO:
NURIA TORAL LARRIBA

0 25 50 100

S.R.E.: ETRS89 UTM Huso 30N



FEBRERO 2024
ESCALA 1/5.000



- LEYENDA MEDIA TENSIÓN
- ZANJA ACERA 0.50x0.95m 2 Ø 200mm PEAD (1 CIRCUITO)
 - ZANJA ACERA 0.50x1.12m 3 Ø 200mm PEAD (2 CIRCUITOS)
 - ZANJA ACERA 0.50x1.15m 4 Ø 200mm PEAD (3 CIRCUITOS)
 - ZANJA ACERA 0.70x1.15m 6 Ø 200mm PEAD (5 CIRCUITOS)
 - ZANJA CALZADA 0.50x1.15m 2Ø200mm PEAD (1 CIRCUITO)
 - ZANJA CALZADA 0.50x1.32m 3Ø200mm PEAD (2 CIRCUITOS)
 - ZANJA CALZADA 0.50x1.35m 4Ø200mm PEAD (3 CIRCUITOS)
 - ZANJA CALZADA 0.70x1.35m 6Ø200mm PEAD (5 CIRCUITOS)
 - ARQUETA TIPO A1 CIEGA / CATA DE TIRO
 - ARQUETA TIPO A2 CIEGA / CATA DE TIRO
 - nueva RSMT 15kV (conexión SET VILLANUEVA OESTE)
 - nueva RSMT 15kV (ANILLO 1)
 - nueva RSMT 15kV (ANILLO 2)
 - nueva RSMT 15kV (conexión a CT ATP6159)

--- Límite Sector de Ordenación

--- Límite S.G. Aeródromo

50288AIMPIGAIIVdG

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

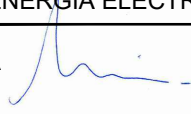


Suelo y Vivienda de Aragón

SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.
AVDA. DIAGONAL PLAZA 30
PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA
50.008 ZARAGOZA

PLANO DE ORDENACIÓN
INFRAESTR. ENERGÍA ELÉCTRICA. MT

ARQUITECTO:
NURIA TORAL LARRIBA

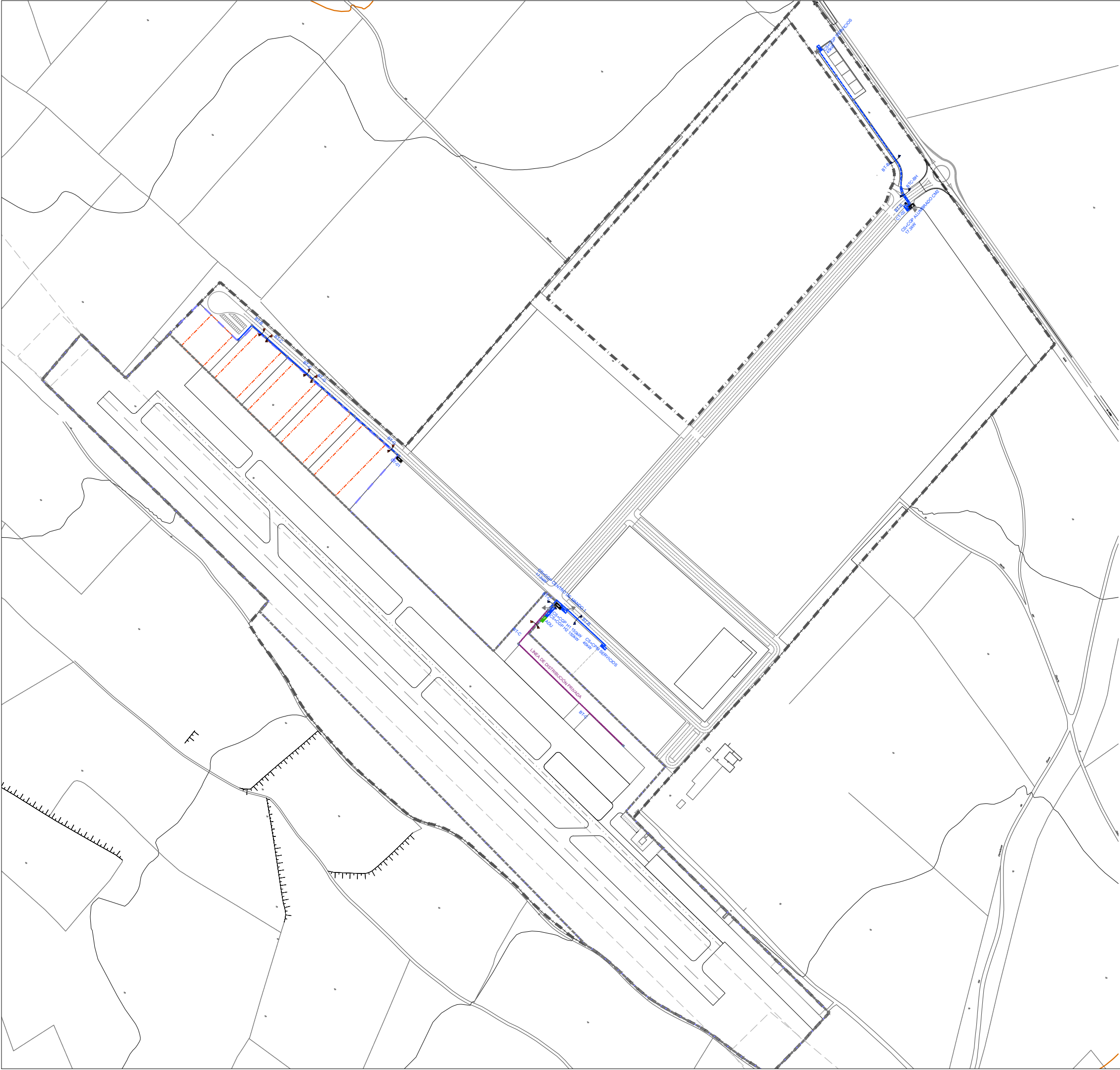


PO-6.4

0 25 50 100

S.R.E.: ETRS89 UTM Huso 30N

FEBRERO 2024
ESCALA 1/5.000



- LEYENDA BAJA TENSIÓN
- ZANJA ACERA 0.60x0.87m 2Ø200mm PEAD (1 CIRC.)
 - ZANJA ACERA 0.60x1.13m 4Ø200mm PEAD (2 ó 3 CIRC.)
 - ZANJA ACERA 0.80x1.13m 6Ø200mm PEAD (4 ó 5 CIRC.)
 - ZANJA ACERA 1.04x1.13m 8Ø200mm PEAD (6 ó 7 CIRC.)
 - ZANJA CALZADA 0.40x1.02m 2Ø200mm PEAD (1 CIRC.)
 - ZANJA CALZADA 0.40x1.24m 4Ø200mm PEAD (2 ó 3 CIRC.)
 - ZANJA CALZADA 0.60x1.24m 6Ø200mm PEAD (4 ó 5 CIRC.)
 - ZANJA CALZADA 0.80x1.24m 8Ø200mm PEAD (6 ó 7 CIRC.)
 - ZANJA CALZADA 1.00x1.24m 10Ø200mm PEAD (8 CIRC.)
 - PUNTO PREVISTO DE ENTREGA DE ENERGÍA EN BT
 - ARQUETA DE PASO TIPO A1 NO REGISTRABLE
 - R.S.B.T. XZ1 (S) 3x1X240+1X150mm² AI 0.6/1kV
 - PICA PARA TOMA DE TIERRA EN CS

- Límite Sector de Ordenación
- Límite S.G. Aeródromo

50288AIMPIGAIIVdG

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

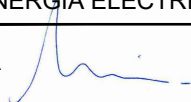


Suelo y Vivienda de Aragón

SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.
AVDA. DIAGONAL PLAZA 30
PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA
50.008 ZARAGOZA

PLANO DE ORDENACIÓN
INFRAEST.. ENERGÍA ELÉCTRICA. BT

ARQUITECTO:
NURIA TORAL LARRIBA



02550100

ESCALA 1/5.000

FEbrero 2024

ESCALA 1/5.000

PO-6.5

FEbrero 2024
ESCALA 1/5.000



LEYENDA ALUMBRADO

- COLUMNA 5m + LUMINARIA PASOS PEATONALES
- COLUMNA 10m + LUMINARIA 40LED 81W
- COLUMNA 10m + LUMINARIA 64LED 97W
- ARQUETA DERIVACIÓN HORMIGÓN 35.5x35.5x81
- ARQUETA DERIVACIÓN HORMIGÓN 55x55x81
- ARQUETA CRUCE DE CALZADA HORMIGÓN 55x55x130
- PICA DE TOMA DE TIERRA
- CANALIZACIÓN TIERRA/ACERA 1Ø63 mm PEAD (450 N)
- CANALIZACIÓN TIERRA/ACERA 2Ø110mm PEAD (450N)
- CANALIZACIÓN TIERRA/ACERA 1Ø110mm PEAD (450N)
- CANALIZACIÓN CRUCE CALZADA 4Ø110mm PEAD (450N)
- CENTRO DE MANDO

- Límite Sector de Ordenación
- Límite S.G. Aeródromo

50288AIMPIGAIIVdG

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.
AVDA. DIAGONAL PLAZA 30
PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA
50.008 ZARAGOZA

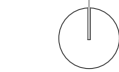
PLANO DE ORDENACIÓN
INFRAESTRUCTURAS. ALUMBRADO

PO-6.6

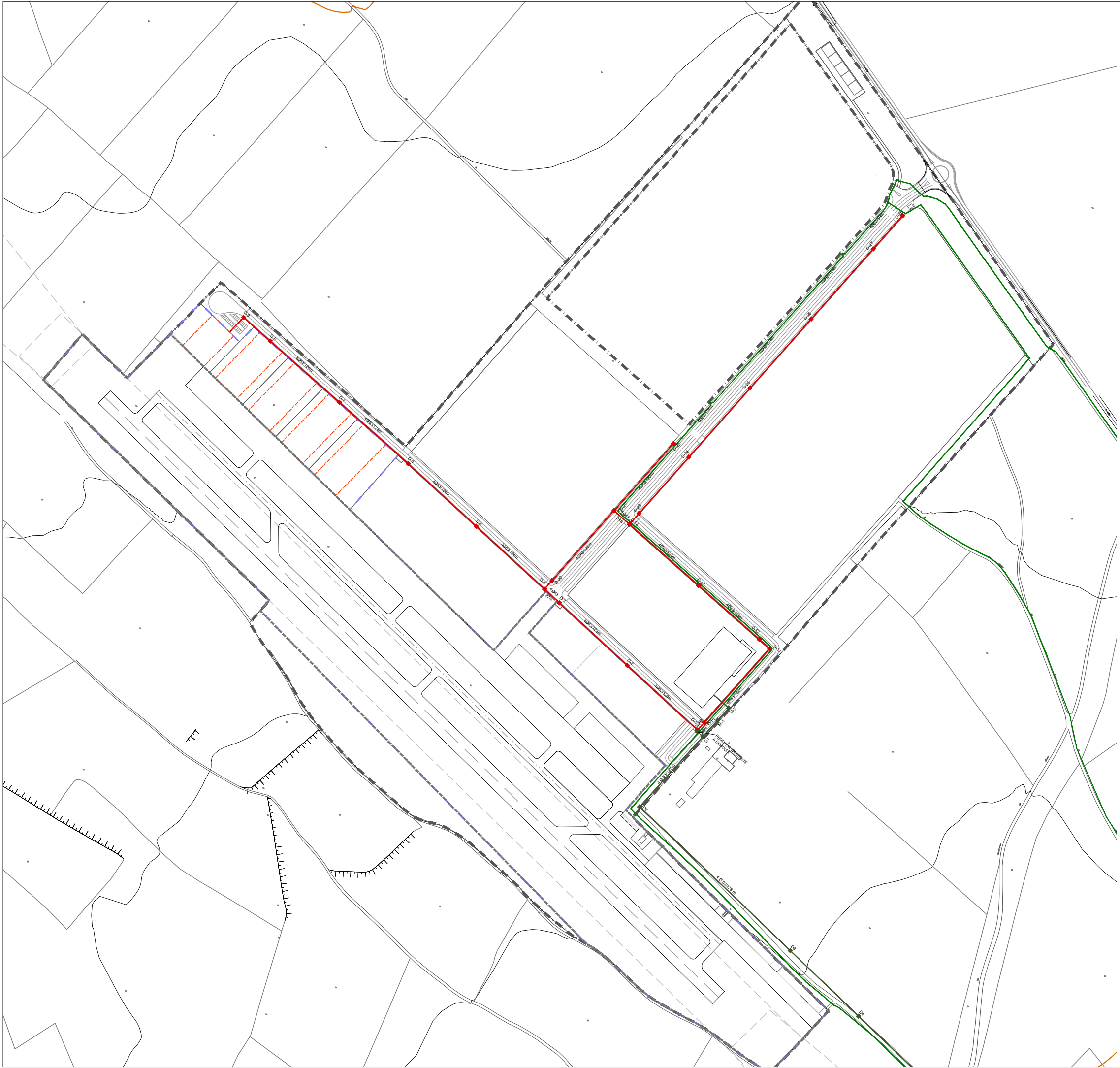
ARQUITECTO:
NURIA TORAL LARRIBA

0 25 50 100

S.R.E.: ETRS89 UTM Huso 30N



FEBRERO 2024
ESCALA 1/5.000



- LEYENDA TELECOMUNICACIONES
- RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
 - RED DE TELECOMUNICACIONES
 - "D" y "M" ARQUETA TIPO D Y M EXISTENTE
 - "D" ARQUETA TIPO D

- Límite Sector de Ordenación
- Límite S.G. Aeródromo

50288AIMPIGAIIVdG

MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN DE INTERÉS GENERAL DE ARAGÓN PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN POLÍGONO DE INDUSTRIAS DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN EN VILLANUEVA DE GÁLLEGO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL



SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.
AVDA. DIAGONAL PLAZA 30
PLATAFORMA LOGÍSTICA DE ZARAGOZA
50.008 ZARAGOZA

PLANO DE ORDENACIÓN
INFRAESTR. TELECOMUNICACIONES

PO-6.7

ARQUITECTO:
NURIA TORAL LARRIBA

0 25 50 100

S.R.E.: ETRS89 UTM Huso 30N



FEBRERO 2024
ESCALA 1/5.000

