

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLA DE GALLUR (Zaragoza)



AVANCE

Marzo de 2010

 **prointec**

M013



DIPUTACION DE ZARAGOZA
AGENCIA DE PLANEAMIENTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO
VILLA DE GALLUR

ÍNDICE DEL AVANCE

1. OBJETO	1
a. Antecedentes	1
b. Conveniencia y oportunidad	2
c. Tramitación	2
2. DATOS GENERALES	5
a. Encuadre Regional	5
b. Encuadre Normativo	7
i. Directrices de Ordenación Territorial	7
c. Características Socioeconómicas	8
i. Población y demografía	8
ii. Estructura Económica.....	10
3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	12
a. Análisis del planeamiento vigente	12
i. Planeamiento vigente y modificaciones	12
ii. Grado de cumplimiento	14
b. Análisis territorial	16
i. Condicionantes ambientales, patrimoniales y paisajísticos para la clasificación y usos del suelo	16
ii. Riesgos naturales	20
iii. Sistema de infraestructuras.....	21
iv. Movilidad y transporte	23
v. Patrimonio histórico y cultural	24
c. Análisis de la estructura urbana	24
i. Equipamientos	24
ii. Suelo productivo industrial.....	25
iii. Parque de viviendas existente.....	26
iv. Viviendas irregulares y parcelaciones ilegales	28
4. OBJETIVOS DEL PLAN	29

5. ALTERNATIVAS Y PROPUESTA ADOPTADA	33
a. Ordenación estructural de las alternativas	33
b. Propuesta adoptada	35
i. Clasificación del suelo.....	36
ii. Sistemas Generales.....	42
iii. Suelos para vivienda protegida.....	45
iv. Suelo no urbanizable especial.....	45
c. Modelo de evolución urbana	48
i. Análisis de las alternativas.....	48
ii. Justificación de la solución adoptada.....	49

Planos:

- 1.- Alternativas. E: 1:15.000
- 2.- Sistemas Generales. E: 1:15.000
- 3.- Clasificación del Suelo. E. 1:15.000
- 4.- Clasificación del Suelo. E. 1:5.000
- 5.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. E: 1:15.000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA VILLA DE GALLUR

AVANCE

1. OBJETO

a. Antecedentes

El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Gallur tiene por objeto la exposición de los criterios, objetivos y soluciones adoptadas en la elaboración de dicho documento, con la finalidad de que puedan formularse sugerencias y alternativas, de conformidad con lo estipulado en el artículo 48, punto 1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

El término municipal de Gallur en la actualidad posee, como figura de planeamiento para garantizar un desarrollo urbanístico, unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, redactadas en marzo de 1.993 y aprobadas por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, adoptado en sesión de 17 de junio de 1.993.

Con fecha 14 de mayo de 2.009, se firma un Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Gallur y la Diputación Provincial de Zaragoza para la formulación del Plan General de Ordenación Urbana.

La *Agencia Provincial de Planeamiento y Desarrollo Municipal*, como estructura de organización de la Diputación Provincial de Zaragoza que sirve de cauce instrumental a los principios fundamentales de asistencia y colaboración que definen las competencias de la Provincia en relación con los Municipios, asume los trabajos materiales que sean necesarios para la formulación del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Gallur.

La Diputación Provincial de Zaragoza encarga a la empresa consultora PROINTEC, S.A. la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Gallur.

b. Conveniencia y oportunidad

Teniendo como herramienta de planeamiento urbanístico unas Normas Subsidiarias del año 1.993, se hace precisa la adaptación de este documento, obsoleto tanto en términos de legalidad urbanística como de información de la realidad física.

La mejora prevista, en un futuro próximo, de la red de comunicaciones terrestres que atraviesan el municipio, entre las que se encuentra el desdoblamiento de la Carretera Nacional N-232, la futura construcción de la autovía de Cariñena a Mallén, y la autovía que unirá Gallur con Ejea de los Caballeros, hace que exista en Gallur un alto potencial de conversión en un centro logístico, lo que debe tenerse presente y potenciarse en el planeamiento futuro.

Aunque el presente Plan de Ordenación se ha desarrollado en muchos aspectos como son la ampliación de la superficie industrial, la obtención de equipamientos, es preciso subsanar las deficiencias observadas en la gestión de planeamiento vigente en lo referente a suelo urbano, fundamentalmente en el desarrollo de las unidades de ejecución.

c. Tramitación

El artículo 48 de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón, dispone que en el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Corporación Municipal deberá someterlo a exposición pública durante el plazo mínimo de un mes, al objeto de que se puedan formular sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento.

Es durante la información pública del Avance, el momento procesal oportuno y conveniente para que los particulares, asociaciones y corporaciones, participen en redacción del Plan General, aportando ideas, sugerencias y alternativas distintas a las propuestas en el documento.

En la elaboración del documento del Avance se plasman los esquemas de la ordenación urbana y del territorio, proponiendo alternativas de solución a una serie de problemas

generales, sin profundizar en ningún momento en detalles concretos de pormenorización de la ordenación del suelo urbano.

Para ello se disponen sobre el término municipal los elementos estructurantes del territorio que conforma la estructura general y orgánica del municipio. Como complemento se establecen los objetivos de carácter general que se pretenden alcanzar con el Plan General y se sientan una serie de criterios y razones de política urbanística municipal para poder alcanzarlos.

Todo esto se presenta como un boceto susceptible de cambios, sobre el que los ciudadanos puedan expresar su opinión, que para ser incorporada únicamente se exige la justificación razonada de que encaja en el modelo propuesto y beneficia los intereses generales del municipio.

El avance incluirá el análisis preliminar de incidencia ambiental y se remitirá simultáneamente junto con las sugerencias y alternativas a los siguientes órganos:

- Al órgano ambiental competente.
- A los departamentos competentes de Urbanismo y de Ordenación del Territorio.

En virtud de la Orden de 22 de Octubre de 2009, de los Consejeros de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de Política Territorial, Justicia e Interior y Medio Ambiente, la solicitud del Informe Conjunto se dirigirá a la Dirección General competente en materia de Urbanismo, que será el órgano competente para cursar su tramitación y la notificación del informe conjunto que se emita o la solicitud del documento de referencia se dirigirá al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Una vez dictada la resolución conjunta de la Direcciones Generales competentes en materia de Urbanismo y de Ordenación del Territorio, por parte de la Dirección General competente en materia de Urbanismo, se procederá a la notificación de la misma al Ayuntamiento de Gallur y al Instituto de Gestión Ambiental a fin de que dicho Instituto emita el documento de referencia.

Contenido Técnico

El trámite tiene un neto contenido técnico, como corresponde a la elección del modelo de asentamiento, y las previsiones al crecimiento y desarrollo del Municipio.

No obstante, se han respetado los preceptos legales y reglamentarios de contenido obligatorio, como ocurre con la clasificación del suelo como urbano.

Carácter Preceptivo y No Vinculante

El trámite de encuesta pública del Avance, es preceptivo y obligado, y su omisión acarrearía la nulidad del Planeamiento que se aprobase.

En cambio, las sugerencias puramente técnicas que puedan formularse no obligan al Ayuntamiento, dada la discrecionalidad técnica que se atribuye a la formulación del planeamiento y que reconoce reiterada jurisprudencia, en concreto respecto del planeamiento general, y así lo señala la Sentencia de 23 de octubre de 1989 (Aranzadi 7.470), al decir que las propuestas, sugerencias y alternativas de quienes intervienen en el proceso de elaboración no tienen en absoluto carácter vinculante, y la de 7 de diciembre de 1989 (Aranzadi 9.115), al reiterar que la jurisdicción no puede inmiscuirse en el acierto mayor o menor de la filosofía que acompaña a todo planeamiento.

2. DATOS GENERALES

a. Encuadre Regional

El Término Municipal de Gallur se localiza en la comarca zaragozana de la Ribera Alta del Ebro (Ley 21/2001, de 21 de diciembre, de las Cortes de Aragón, de creación de la Comarca de la Ribera Alta del Ebro).



Figura 1: Localización de la comarca Ribera Alta del Ebro en la Provincia de Zaragoza.

Esta entidad supramunicipal localizada en el centro-oriental de la Provincia de Zaragoza, está fundamentada en la existencia de vínculos territoriales, históricos, económicos, sociales y culturales entre los municipios que la forman, en la conveniencia de la gestión supramunicipal de los servicios que van a prestar y en su viabilidad económica.

El municipio lo integran los núcleos Gallur y la denominada Colonia de San Antonio:

NÚCLEO	COORD X	COORD Y	ALTITUD
Gallur	639.875	4.636.820	245
Colonia de San Antonio	640.127	4.634.397	256

Tabla 1: Localización en coordenadas UTM de los núcleos de Gallur.

Los límites municipales se establecen al Norte con Tauste, al Este con Pradilla de Ebro y Boquiñeni; al Sur con Magallón y Boquiñeni y al Oeste con Magallón, Mallén y Novillas, todos ellos en la Provincia de Zaragoza.

El núcleo de Gallur dista 45 Km de la ciudad de Zaragoza.

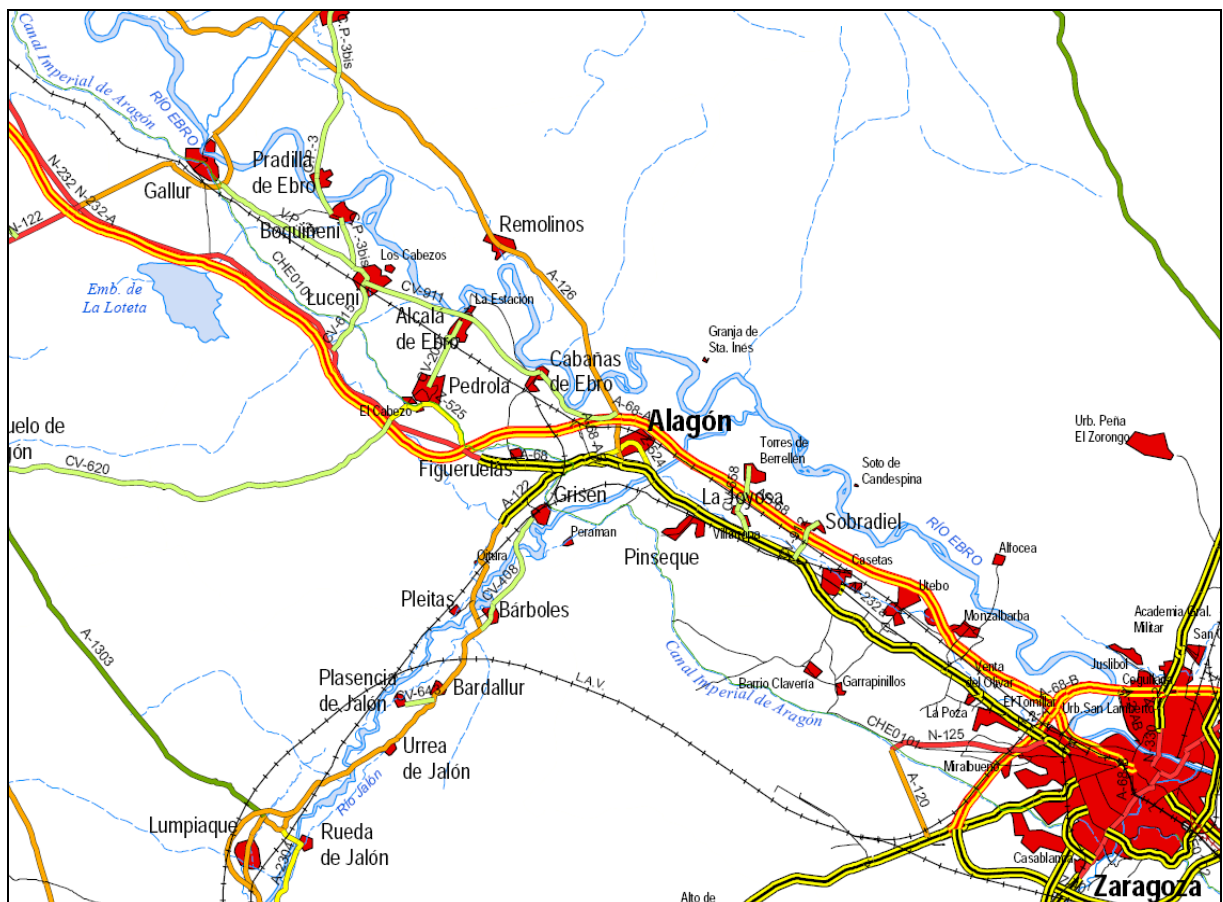


Figura 2: Red de comunicaciones en el Término Municipal de Gallur.

(Fuente: Gobierno de Aragón, 2007).

El núcleo de Gallur se comunica con Zaragoza a través de la carretera N-232, A-68 y la AP-68. Con Tauste y Ejea de los Caballeros, al norte, a través de la A-127, con Borja y Tarazona, a través de la N-122.

b. Encuadre Normativo

El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Gallur que se presenta prevé adaptarse normativamente a los siguientes textos legales:

- ❑ Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.
- ❑ Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.
- ❑ Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.

i. Directrices de Ordenación Territorial

El Consejo de Gobierno aprobó, con fecha 21 de octubre de 2.008, a propuesta del Departamento de Política Territorial, Justicia e Interior del Gobierno de Aragón, el proyecto de Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (LOTA). Este proyecto de Ley ha culminado con la aprobación de la reciente Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.

Esta normativa sustituye a la Ley 11/1992, de 24 de noviembre, de Ordenación del Territorio que consideraba la ordenación del territorio como un proceso continuado de gestión coordinada de las administraciones públicas hacia la consecución de unos objetivos.

Como instrumentos básicos de definición de estos objetivos y de ordenación conjunta e integrada de la totalidad del territorio aragonés, se crean las Directrices Generales de Ordenación Territorial, llamadas a ser desarrolladas por las denominadas Directrices Parciales de Ordenación Territorial, referidas tanto a áreas geográficas supramunicipales homogéneas o funcionales, o que, por las circunstancias específicas que en ellas concurren, precisen una ordenación singular, como a aspectos sectoriales concretos y específicos que actúan sobre los objetivos fundamentales de la ordenación del territorio.

La Ley 7/1998, de 16 de julio, por la que se aprueban las directrices generales de ordenación territorial para Aragón, tienen por finalidad establecer las Directrices Generales

de Ordenación Territorial de Aragón, en los términos que figuran en su anexo e integradas por:

- a. Estrategias territoriales para el modelo territorial.
- b. Criterios orientadores de la política de ordenación del territorio.
- c. Directrices instrumentales.
- d. Directrices de ordenación territorial.

Los principios del modelo territorial recogidos en la Ley 7/1998, de 16 de julio, por la que se aprueban las directrices generales de ordenación territorial para Aragón, se respetan y adecuan en el PGOU en cuanto aúnan crecimiento y desarrollo. Los referentes de políticas demográficas que se persiguen en cuanto a establecer unas condiciones favorables para propiciar el asentamiento de la población en los distintos núcleos pasan por ordenar y estructurar el suelo destinado a viviendas.

La utilización racional de los recursos naturales, la protección del medio natural y de la biodiversidad quedan perfectamente recogidas, definidas y calificadas en el Avance del PGOU, en cuanto que se delimitan más de 185 ha de Suelo No Urbanizable de Especial protección exclusivamente por sus valores ambientales.

c. Características Socioeconómicas

i. Población y demografía

El Término Municipal de Gallur cuenta en la actualidad con un total de 3.026 habitantes, según la Revisión del Padrón Municipal a 1 de enero de 2.009 por municipios. Entre los años 1.900 y 1.960 la población experimenta un crecimiento constante. A partir de esta fecha comienza un descenso demográfico hasta la actualidad, si bien a partir del año 2000 parece frenarse y la población se mantiene en la actualidad con un ligero repunte a partir del año 2.001 hasta la actualidad.

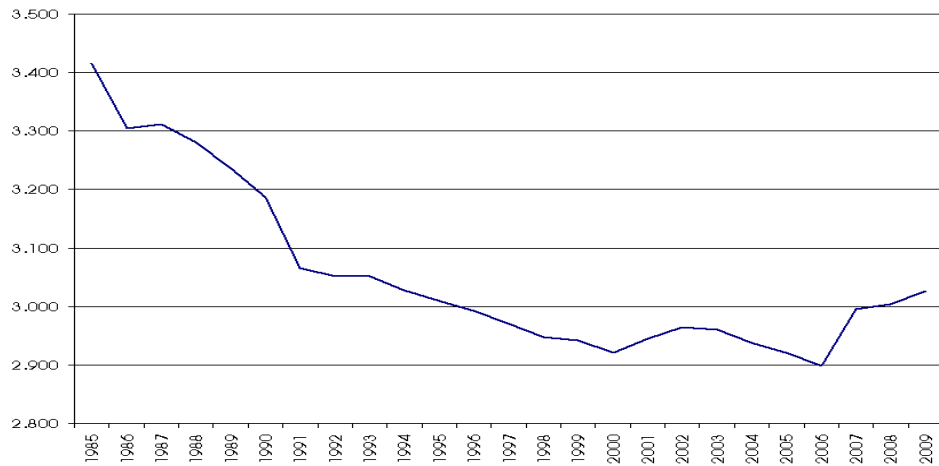


Figura 3: Gráfico de evolución de la población de derecho en el municipio de Gallur en el periodo comprendido entre el año 1.985 y 2.009. Fuente IAEST.

Uno de los factores asociados al repunte poblacional es la inmigración en el municipio, con tres picos de afluencia de habitantes al municipio: en el año 1995, 2002 y 2006.

Respecto a la inmigración en el municipio, se observan claramente tres picos de afluencia de habitantes al municipio: en el año 1.995, en el año 2.002 y en el año 2.006. Los movimientos emigratorios tienen sus máximos recientes en los años 1.997, 2.003 y 2.006.

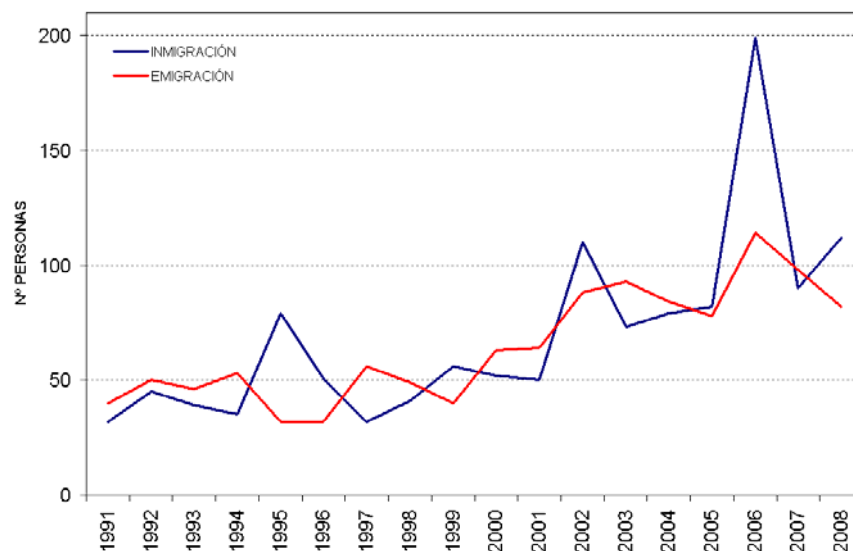


Figura 4: Comparación entre emigración e inmigración en el municipio de Gallur en el periodo comprendido entre el año 1.991 y 2.008. Fuente IAEST y elaboración propia.

La previsión de aumento de población para un horizonte de cálculo en el año 2.020, muestra, en aplicación de distintos modelos de evolución poblacional, una estimación de población de 3.342 para ese año. En términos absolutos las previsiones suponen multiplicar la población de hecho actual por un factor de 1,11.

Las previsiones de población para el horizonte 2.015 y el 2.020 son:

ESTIMACIÓN DE POBLACIÓN AÑOS HORIZONTE 2.015 Y 2.020			
AÑO	MODELO ARITMÉTICO	MODELO GEOMÉTRICO	MODELO EXPONENCIAL
2015	3.194	3.197	3.197
2020	3.330	3.342	3.342

Tabla 2: Estimación de la población de Gallur en los años 2.015 y 2.020, según los distintos modelos considerados.

ii. Estructura Económica

Hasta tiempos muy recientes, la principal actividad económica ha sido la agricultura y ganadería. Actualmente la agricultura apenas ocupa población activa, que se concentra principalmente en el sector servicios, en la construcción y en la industria.

La influencia de la factoría de General Motors en Figueruelas y las empresas auxiliares de ésta, junto a la proximidad a Zaragoza y sus buenas comunicaciones favorece que Gallur se convierta en una subcabecera de la Ribera Alta del Ebro.

El total de tierras labradas en el municipio es de 3.579 ha, lo que representa el 86% de su territorio. De entre los aprovechamientos de las fincas rústicas, destaca con diferencia los cultivos de regadío (63,0%), el secano supone el 31,7 % de la superficie del municipio y el 36,96 % de la superficie cultivada.

La ganadería también desempeña un papel importante dentro de las actividades primarias de la comarca. El ovino y porcino están presentes en mayor o menor medida. En líneas generales el ovino tiende a disminuir mientras el porcino se incrementa.

El sector servicios y el de la industria y construcción suponen el principal foco de trabajadores activos en Gallur. El desglose de empleo por actividad, sexo, sector y rama en el año 2.009 es el siguiente:

SECTOR DE ACTIVIDAD	TOTAL
Agricultura	8
Construcción	32
Industria	71
Servicios	77
Total	188

*Tabla 3: Datos de empleo por actividad, sexo, sector y rama en el año 2.009
Fuente IAEST.*

3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

a. Análisis del planeamiento vigente

i. Planeamiento vigente y modificaciones

El término municipal de Gallur en la actualidad posee, como elemento de planeamiento urbanístico para garantizar un desarrollo urbanístico, unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, redactadas en marzo de 1.993 y aprobadas por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, adoptado en sesión de 17 de junio de 1.993.

Posteriormente se han producido las siguientes modificaciones:

1. NORMAS SUBSIDIARIAS DE GALLUR

Redactadas por el Arquitecto D. Daniel Olano.

Aprobación inicial: Fecha de publicación en el BOP el 21/06/1991

Aprobación definitiva: Fecha de publicación en el BOP el 11/12/1992

Acuerdo COT de aprobación: 17/06/1993

Texto Refundido visado el 30 de junio de 1993

2. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR UA 25

Julio de 1994 (visado 18/08/1994)

Aprobación inicial: Fecha de publicación en el BOP el 02/11/1994

Aprobación definitiva: Fecha de publicación en el BOP el 23/06/1995

3. MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE GALLUR

(Pº Camilo José Cela / Área industrial A-127)

Arquitecto D. Daniel Olano.

Visado: 25/11/1996

Aprobación inicial: Fecha de publicación en el BOP el 20/12/1996

Aprobación definitiva: Fecha de publicación en el BOP el 23/07/1997

Aprobación parcial: art. 83 y cambio de altura de PB+1 a PB+2. En cuanto al cambio de calificación "Área Industrial A-127", suspendida la tramitación en tanto no se subsanen las deficiencias.

4. MODIFICACIÓN Y DIVISION DE LA UA 29. Arquitecto D. Enrique Guiral Diago.

Visado: 22/12/2003

Aprobación inicial: Fecha de publicación en el BOP el 25/02/2004

Aprobación definitiva: Fecha de publicación en el BOP el 21/12/2004

5. ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA C/RAMÓN Y CAJAL 29.

Arquitecto: D. Angel López Sanz

Propietaria: D^a Pilar Carranza

Visado: 27/09/1999

Aprobación inicial: Fecha de publicación en el BOP el 10/11/1999

Aprobación definitiva: Fecha de publicación en el BOP el 31/01/2000

6. PROYECTO DE REPARCELACIÓN UA 24. Arquitecto Olano y Mendo, S.L.

Visado: 13/09/2002

Aprobación inicial: Fecha de publicación en el BOP el 03/06/2002

7. PLAN PARCIAL SECTOR INDUSTRIAL JUNTO A CARRETERA NACIONAL 232, KM 282

Arquitecto: D. Daniel Olano

Aprobación inicial: Fecha de publicación en el BOP el 11/03/1994

Aprobación definitiva: Fecha de publicación en el BOP el 02/02/1995

Texto refundido: Fecha de visado el 10/02/1995

Publicado con prescripciones en el BOP el 11/07/1995 y BOA 24/07/1995

8. ESTUDIO DE DETALLE C/EXTRAMUROS s/n

Arquitecto: D. Rodolfo Ramas Lorente

Propietaria: M^a Jesús Menjón Tejero

Aprobación inicial: Fecha de publicación en el BOP el 16/01/2001

Aprobación definitiva: Fecha de publicación en el BOP el 16/04/2004

9. MODIFICACIÓN PUNTUAL INTEGRACIÓN SISTEMAS GENERALES

Arquitecto: D. Ignacio Pérez Aguirre

Aprobación definitiva: Sesión plenaria 30/03/2006

10. MODIFICACIÓN PUNTUAL ARTICULOS 95 Y 96 DE LA NORMATIVA: INDUSTRIA TIPO I Y II

Arquitecto: D. Ignacio Pérez Aguirre

Aprobación definitiva: Sesión plenaria 21/02/2007

ii. Grado de cumplimiento

En términos generales se han cumplido las expectativas de las actuales Normas Subsidiarias vigentes.

- o Suelo Industrial

Entre las tipologías de Suelo en Zonas Industriales, las Normas Subsidiarias de 1993, establecen los Tipos I, II y III:

Las previsiones de estas NN.SS. para suelo industrial tipo I: Polígono El Saladillo, estructurado para la instalación de grandes empresas, con una parcela mínima de 1.500 m², no se han cumplido. La zona se ha desarrollado parcialmente pero sigue sin estar dotada de saneamiento.

Las previsiones del planeamiento para suelo industrial tipo II: Polígono Industrial del Ferrocarril y Monteblanco, existe disparidad en lo referente a las expectativas iniciales:

En el Polígono Industrial Monteblanco se ha redactado el planeamiento necesario para su desarrollo y se ha ejecutado la urbanización de una superficie aproximada del 30% del total, en la zona al este de la carretera que une la N-232 con la Colonia de San Antonio Y Gallur. El resto de la zona industrial sigue sin urbanizar.

El Suelo Industrial en el Polígono Ferrocarril, se ha desarrollado completamente, cumpliéndose las expectativas que se tenían sobre esta zona.

El planeamiento para suelo industrial tipo III, preveía dos tipos: IIIA, correspondiente a industrias molestas que necesariamente habrían de desaparecer cuando existiera en ellas un cambio de actividad. En este caso, las previsiones no se han cumplido y las industrias siguen en su ubicación.

El Subgrupo IIIB, corresponde a zonas industriales vitales para la economía local. Debido a su mala accesibilidad, podrían pasar voluntariamente a Suelo Residencial mediante Planes Especiales de Reforma Interior. En este caso, tanto en la Zona IIIB junto al Canal y la IIIB junto al Río Ebro, el grado de cumplimiento de estas especificaciones ha sido nulo.

o Suelo Urbano

En las Normas Subsidiarias de 1993, se definieron un total de 30 Unidades de Actuación, concentradas fundamentalmente al Este del núcleo de Gallur. Y al Norte del Polígono del Ferrocarril.

Sobre estas Unidades de Actuación, en general, no se han actuado, representando uno de los mayores problemas urbanísticos del municipio. Tan solo se han desarrollado la UA 29, la UA 24 y se ha aprobado un Plan Especial de Reforma Interior en la Unidad de Actuación 25.

Por otra parte, se han obtenido las cesiones de suelo correspondientes a equipamientos, habiéndose ejecutado y estando actualmente en uso los equipamientos deportivos y el Centro de Salud.

Puede afirmarse que, en términos generales, el Suelo Urbano No Consolidado no se ha desarrollado desde la aprobación de las Normas Subsidiarias de Gallur, en 1.993.

En términos generales se ha respetado el Planeamiento vigente, cumpliéndose, además de las anteriormente descritas, las siguientes expectativas:

- Construcción de nueva pasarela sobre el Canal Imperial.
- Construcción de la carretera de circunvalación A-127.

- Mejoras en el casco urbano como ampliación de la Calle Constitución (Antigua Calle Calle General Franco) como vial de acceso principal a la Plaza del Ayuntamiento, creación de nuevas zonas de aparcamientos, creación de una zona verde en el barrio del Calvario, etc.

Entre las carencias detectadas, las más importantes son la rehabilitación integral del casco antiguo y el desarrollo de las unidades de ejecución.

b. Análisis territorial

i. Condicionantes ambientales, patrimoniales y paisajísticos para la clasificación y usos del suelo

La ubicación de Gallur en la Depresión del Ebro, junto al río hace que en su término municipal se localicen varias unidades de relieve con muy distintas características geomorfológicas, biológicas y paisajísticas, hechos que dotan al Gallur de fuertes contrastes y variada biodiversidad.

A grandes rasgos el término municipal de Gallur se estructura en tres bandas paralelas al río Ebro:

- ❑ Aluvial del Ebro: Ocupado por los cultivos de regadío. Se extiende desde la zona norte del municipio hasta el Canal Imperial de Aragón.
- ❑ Terrazas del Ebro: Ocupado por cultivos de secano, se extiende entre el Canal Imperial de Aragón y la Autopista Vasco – Aragonesa (AP-68).
- ❑ Terciario: Ocupado por cultivos de secano y con un paisaje más alomado, está integrado por yesos y arcillas del Terciario. Se extiende al sur de la Autopista AP-68 hasta el límite sur del municipio.

Entre los condicionantes con significación en el territorio y por tanto factores condicionantes en distinta medida de la clasificación del suelo, destacan:

□ **Clima**

El clima en Gallur está fuertemente condicionado por su localización, muy continental y aislada de los frentes de nubosidad que recorren la Península Ibérica. La disposición de la Depresión del Ebro canaliza los desplazamientos de aire entre los mares Cantábrico y Mediterráneo, generando fuertes vientos que recorren el valle, especialmente su zona media.

El resultado conjunto de las citadas condiciones definen al eje del valle del Ebro como de clima mediterráneo templado de tipo continental, caracterizado a grandes rasgos por valores térmicos muy contrastados, inviernos moderados, precipitación escasa e irregular y vientos fuertes de dirección predominante NE-SW.

La temperatura media anual es de 14,3 °C., oscilando entre 23,5°C. en el mes de julio y 5,3°C. en el mes de enero. La precipitación media es de 350 mm anuales repartidos fundamentalmente en otoño e invierno, con fuertes déficits en verano.

□ **Geología, geomorfología y edafología**

Geológicamente, Gallur se localiza en la Depresión Terciaria del Ebro, situada entre la Cordillera Pirenaica al norte y la Cordillera Ibérica al sur. Esta Depresión está rellena de materiales del Mioceno, de naturaleza detrítica gruesa en las proximidades de los grandes relieves, detrítica fina en las zonas intermedias y evaporítica en las zonas centrales. Los elementos morfológicos presentes en Gallur son: Vales, Terrazas fluviales y Glacis.

Los suelos presentes en término municipal son Entisoles de tipo Orthent y Fluvent y Aridisoles del tipo camborthids y calciorthids.

□ **Hidrología e hidrogeología**

La masa de agua subterránea en la que se localiza Gallur está limitada por los depósitos aluviales del río Ebro y sus afluentes, el Queiles, Arba de Luesia, Huecha y Jalón, entre las poblaciones de Tudela y las proximidades de Alagón. Tiene una extensión de 642 km² repartidos en las provincias de Zaragoza y Navarra. Los materiales que integran el sistema acuífero son gravas y arenas gruesas sin consolidar, en la base, que pasan a limos y

arcillas en la parte superior, con valores de la transmisividad (T) entre 40 y 350 m²/h (de 1.000 a 8.000 m²/d).

□ Flora y fauna

Las 4.169,72 ha que integran el territorio que constituye el término municipal de Gallur se hallan muy transformadas, existiendo pocos enclaves catalogados con valor natural.

Las unidades de vegetación que se pueden diferenciar son:

Áreas de cultivos activos: Fundamentalmente cultivos de secano y de regadío predominando el maíz, cebada, trigo, alfalfa y parcelas dedicadas a las hortalizas.

Áreas de cultivos abandonados, caminos y cercanías de construcciones: Zonas de matorral utilizadas como pasto para el ganado ovino de la zona.

Zonas en pendiente: En las que no ha intervenido la acción del hombre. Aparece la vegetación gipsícola, de gran valor ambiental ambiental.

Vegetación riparia y de zonas húmedas: En los bordes del Canal Imperial, con masas de cañaverales, juncales y carrizales.

Repoblaciones: de pino carrasco y sabina.

Riberas del Ebro: Son las zonas de mayor valor ambiental. Se desarrolla en los sotos y mejanas apareciendo carrizales y comunidades arbóreas de chopos, álamos y sauces, con un fondo de tamarices y olmos y fresnos.

Las especies faunísticas predominantes son las asociadas a los hábitats urbanos y a las zonas de cultivo. Destaca la presencia de *Margaritifera auricularia*, especie protegida y dotada de un plan de recuperación.

Debido a la riqueza y buen estado de conservación de los hábitats naturales en las zonas de sotos y mejanas del Río Ebro y Arba, se ha optado por clasificar las zonas ribereñas de estos ríos, que albergan valores ambientales, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Alto Valor Ambiental (SNUEP-VA).

Las zonas de repoblación reciente en antiguos campos de secano han sido preservadas y reguladas mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal (SNUEP-FO):

❑ **Espacios naturales de importancia en Gallur**

En el término municipal de Gallur existen únicamente una zona catalogada mediante una figura de protección, correspondiente a la Red Natura 2000: Se trata del Lugar de Interés Comunitario (LIC) Sotos y Mejanas del Ebro, que abarca un total de 1.853,59 ha, de las que 112,5 pertenecen al municipio de Gallur.

Los objetivos de conservación de este LIC son la protección de los hábitats de interés comunitario presentes que son fundamentalmente hábitats de ribera y humedales.

❑ **Plan de Acción de la *Margaritifera auricularia***

La margaritona (*Margaritifera auricularia*) es una especie de bivalvo de agua dulce clasificado en la categoría del catálogo de especies amenazadas del Gobierno de Aragón como **en peligro de extinción**.

El Catálogo Nacional de Especies Amenazadas considera a *Margaritifera auricularia* como una especie de fauna en peligro de extinción porque sus poblaciones han sufrido una drástica regresión en todo su ámbito de distribución mundial, hasta el punto de considerarla extinguida en todos los países que ocupaba antaño, salvo en España y algunos recientes descubrimientos en Francia.

En Aragón consta de un programa específico de conservación a través del Decreto 187/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un Régimen de Protección para la *Margaritifera Auricularia* y se aprueba el Plan de Recuperación y su corrección de errores.

Las Directrices de Actuación pasan por:

- ❑ Protección del hábitat.
- ❑ Manejo de la Especie.
- ❑ Seguimiento de la población y de la recuperación del área de distribución.
- ❑ Investigación.

Las zonas incluidas y reguladas en el Decreto 187/2005, en el Término Municipal de Gallur, se han clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Alto Valor Ambiental (SNUEP-VA).

ii. Riesgos naturales

Los riesgos naturales susceptibles de causar daños materiales y personales en el término municipal de Gallur, proceden de dos orígenes naturales distintos:

- Riesgos naturales derivados de la dinámica fluvial
- Riesgos naturales derivados de condicionantes geológicos

□ Riesgos naturales derivados de la dinámica fluvial

El riesgo derivado de la ocurrencia de avenidas ordinarias y extraordinarias en el río Ebro a su paso por el término municipal de Gallur representa el riesgo natural más serio y recurrente de cuantos allí tienen lugar.

Debido a la gran proximidad del núcleo urbano el cauce activo en nivel normal, de tan solo 20 metros, hace que el fenómeno de las avenidas del río Ebro tome especial importancia.

Se han trazado las láminas de inundación del Ebro a su paso por Gallur para los periodos de retorno de 5, 10, 25, 100 y 500 años.

La superficie inundable prevista por la Confederación Hidrográfica del Ebro para un periodo de retorno de 500 años ha sido clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Riesgos Naturales (SNUEP-RN), limitando y regulando en esa zona los usos permitidos del suelo.

□ Riesgos naturales derivados de condicionantes geológicos

Se limitan a la existencia de zonas con desniveles importantes en el sustrato mioceno en los que se generan fenómenos de inestabilidad por gravedad.

Estas zonas se localizan entre el casco urbano de Gallur y el canal de desagüe del Canal Imperial de Aragón.

iii. Sistema de infraestructuras

□ Transporte

El Término Municipal está atravesado por las siguientes vías de comunicación:

- AP-68, de Bilbao a Zaragoza
- N-232, de Vinaroz a Santander
- A-127, de Gallur a Sangüesa
- VP-24, de Gallur a Luceni
- VP, desde la N-232 a Gallur por la Colonia de San Antonio
- CHE-0101, del Canal Imperial de Aragón
- Ferrocarril Alsasua-Zaragoza

En la actualidad se está redactando el Proyecto de desdoblamiento de la N-232 y el Estudio Informativo de la Autovía Gallur-Ejea de los Caballeros, de gran importancia para la ordenación del Término Municipal.

En el Estudio Informativo de la autovía de Gallur a Ejea de los Caballeros, en el término municipal de Gallur, el trazado consiste en un desdoblamiento de la carretera A-127, y únicamente contempla dos enlaces, uno junto a la zona industrial del Ferrocarril, y otro en las proximidades del término municipal de Tauste.

Para el buen desarrollo urbanístico de Gallur, sería necesario disponer de un nuevo enlace, que permitiera un nuevo acceso al sistema viario local. En cualquier caso, la confluencia del nuevo sistema general previsto en el Plan General y el desdoblamiento de la carretera A-127 deberá ser a distinto nivel.

Otro sistema general de relevante importancia para el desarrollo urbano, es el paso inferior bajo la línea del ferrocarril que afecta a parte del suelo urbano residencial e industrial, y que hace que se tenga que proceder a la revisión del P.E.R.I. de la UA-24.

Se proyecta también la Línea de Alta Velocidad del Corredor Cantábrico - Mediterráneo Tramo: Plasencia de Jalón (Zaragoza) – Tudela (Navarra). Subtramo: Gallur - Cortes. El tramo, ya aprobado, pertenece al denominado Corredor Cantábrico - Mediterráneo de Alta Velocidad. El Corredor Cantábrico-Mediterráneo es una línea de alta velocidad apta para tráfico mixto de viajeros y mercancías que va a enlazar la costa mediterránea con la fachada atlántica, facilitando así la conexión entre estas dos importantes áreas geográficas sin necesidad de pasar por el centro de la Península. El subtramo “Gallur (Zaragoza) – Cortes (Navarra)” discurre por el término municipal de Gallur en el corredor del actual ferrocarril de Alsasua – Zaragoza, aspecto sin duda de gran relevancia para el municipio.

▣ **Infraestructuras hidráulicas**

Existen dos infraestructuras hidráulicas de gran importancia en Gallur:

- Canal Imperial de Aragón.
- Embalse de La Loteta.

El Canal Imperial de Aragón una de las obras de hidráulicas más importantes de Europa. Se trata de un canal de riego siglo XVIII que ha supuesto el desarrollo de los regadíos de Gallura partir de su estructuración de la red de acequias.

Mediante la Resolución de 20 de septiembre de 2.000, de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, el Canal Imperial de Aragón fue declarado Bien de Interés Cultural.

El embalse de La Loteta se localiza a unos 5 km al sur de Gallur. Tiene un volumen útil de 96,73 hectómetros cúbicos y ha supuesto con una inversión de casi 62 millones de euros del Gobierno central, y una vez pase a la fase de explotación abastecerá de agua potable procedente del Pirineo a la ciudad de Zaragoza y su entorno, más de 700.000 habitantes.

La presa está ubicada en el término municipal de Galur, mientras que el vaso se divide en los términos municipales de Gallur, Boquiñeni, Luceni, Pedrola y Magallón.

Se ha previsto el abastecimiento de agua potable desde este embalse. Por esta razón y por su importancia como infraestructura, su superficie en el término municipal ha sido

clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras hidráulicas (SNUEP-HI).

▣ **Infraestructuras energéticas**

En el término municipal de Gallur existen dos parques eólicos en proyecto y una minicentral hidráulica construida.

El parque eólico La Muga se proyecta a 1 Km al W del núcleo de Gallur, consta de 22 aerogeneradores con una potencia total prevista de 44 MW.

El parque eólico Los Cierzos se proyecta a 1 Km al SW del núcleo de Gallur, consta de 25 aerogeneradores con potencia total prevista de 50 MW.

La minicentral tiene una potencia instalada de 3,5 MW, turбина un caudal máximo de 20 m³/s con una producción anual de 16.000 MWh, energía equivalente al consumo de una población de 15.000 habitantes.

iv. Movilidad y transporte

Aproximadamente la mitad de la población activa trabaja en el núcleo de Gallur, por lo que hay que tener presente la movilidad de unos 400 trabajadores y unos 140 estudiantes que se desplazan diariamente hacia otras poblaciones donde se localizan los puestos de trabajo o de estudio.

La movilidad diaria por razones de trabajo se realiza hacia Zaragoza capital, y en segundo lugar hacia la factoría de la General Motors de Figueruelas. También hacia municipios próximos como Luceni, Pedrola y otras subcabeceras como Tauste.

Por razones de estudio, los lugares de desplazamiento son semejantes: Zaragoza y Pedrola o Tauste, en estas dos últimas poblaciones para enseñanzas secundarias. Otro centro de enseñanza superior a donde se desplazan estudiantes desde Gallur es La Almunia de Doña Godina.

A estos mismos lugares, Zaragoza, Tauste o Alagón, se acude para abastecimientos de productos comerciales especializados que no existen en Gallur.

La frecuencia de los desplazamientos demanda un servicio de transporte más eficiente del que existe en estos momentos, sobre todo en lo que sería la línea Zaragoza-Alagón-Gallur, que enlazaría los principales centros de destino.

Si bien, en la línea de autobuses funciona de forma satisfactoria, es necesario estudiar y adaptar mejor sus horarios.

En el mismo sentido interesaría potenciar el transporte ferroviario. La estación de Gallur ha sido muy activa en el pasado, pero su protagonismo se ha ido marginando. En estos momentos, el ferrocarril se considera como uno de los sistemas de transporte más sostenibles y será necesario impulsarlo, aprovechando que ya existe una estación, tanto por razones medioambientales como económicas y seguridad vial.

v. Patrimonio histórico y cultural

Existe constancia de la existencia de cinco yacimientos arqueológicos en el municipio:

El Cabezuelo – Razazol: Código: 1-ARQ-ZAR-015-118-001

El Olivar de Judas: Código: 1-ARQ-ZAR-015-118-002

El Vergal: Código: 1-ARQ-ZAR-015-118-003

Puinegral: Código: 1-ARQ-ZAR-015-118-004

El Carrizal: Código: 1-ARQ-ZAR-015-118-005

Son yacimientos que han sido datados desde el Epipaleolítico al Alto Imperio Romano.

c. Análisis de la estructura urbana

i. Equipamientos

El núcleo de Gallur cuenta con una dotación amplia y suficiente de equipamientos, entre otros de carácter docente, educativo, para la tercera edad, de uso deportivo, religioso y cultural, y otros.

Cuenta con los siguientes equipamientos:

- Colegio Público María Domínguez
- Guardería San Antonio de Padua
- Asociación de pensionistas Pignatelli
- Centro Parroquial
- Club para mayores Cervantes. Hogar IASS.
- Dos zonas de equipamientos deportivos
- Centro de salud
- Iglesia de San Pedro Apóstol
- Iglesia en calle Reyes de Aragón
- Ayuntamiento
- Edificio del Ayuntamiento. Casa General Ortega en la calle Mayor para uso de actividades culturales
- Oficina de Turismo
- Tanatorio
- Matadero municipal (no está en funcionamiento)
- Casa Cuartel de la Guardia Civil
- Depuradora de aguas residuales
- Subestación eléctrica
- Gas Aragón
- Lavadero en Calle Cuesta de la Fuente, sistema de saneamiento y abastecimiento
- Cementerio

Entre las principales carencias destaca, habida cuenta de la amplia población de personas mayores en el municipio, la necesidad de una residencia para la tercera edad.

ii. Suelo productivo industrial

El término municipal de Gallur cuenta con cuatro zona industriales, tres de ellas bien delimitadas y con actividad industrial concentrada y una serie de áreas con industrias aisladas en el casco urbano, pero de gran actividad e importancia para la economía local.

Estas zonas industriales son:

- Polígono del Ferrocarril
- Polígono El Saladillo.

- Polígono Monteblanco.
- Zonas industriales en el casco urbano.

La primera zona industrial aparece en las proximidades de la estación de ferrocarril, esta zona industrial se ubicó en sus orígenes en la periferia del casco urbano. A causa de las diferentes ampliaciones del suelo urbano, la zona industrial ha quedado absorbida e integrada en la zona residencial del núcleo, entre la vía del ferrocarril y la carretera A-127.

Posteriormente se crea otra zona industrial en la carretera A-127, más alejada del núcleo urbano que la zona industrial del Ferrocarril. Es la denominada Polígono Industrial del Saladillo, donde se ubican industrias como áridos y hormigones, conserveras y cooperativas. Esta zona industrial está concebida para albergar industrias de tamaño medio a grande o con una necesidad alta de superficie para sus instalaciones. Por esta razón la parcela mínima se estipuló en 1.500 m².

El polígono Monteblanco se ha ubicado al sur de Gallur ,en las inmediaciones de la carretera N-232, en el vial de acceso a Gallur y cercana a la futura autovía, esta zona es idónea para la implantación de grandes y pequeñas industrias. En la actualidad se ha desarrollado y urbanizado un total de 130.000 m², quedando por hacerlo aproximadamente dos tercios de su suelo.

Existen también bolsas de suelo industrial dentro del suelo urbano, algunas de ellas sin actividad industrial. Estas zonas albergan industrias de gran importancia para Gallur, como son una conservera y una empresa de cartón.

iii. Parque de viviendas existente

Su situación actual de Gallur es la de un núcleo urbano plenamente consolidado, con dotación completa de servicios e infraestructuras.

La estructura de viviendas, según el Censo de Población y Vivienda del año 2.001, el último disponible, cifra un total de 1.605 viviendas, estructuradas según la siguiente tipología:

Viviendas según tipo

Viviendas	
Total	1.605
Familiares	1.605
Principales	1.052
Convencional	1.051
Alojamientos	1
No principales	553
Secundarias	338
Vacías	215
Otro tipo	0
Colectivas	0

Tabla 4: Número de viviendas en Gallur según su tipología.
Fuente: IAST, Censo de Población y Vivienda del año 2.001

Las variaciones entre los censos de 1991 y 2001 reflejan un incremento del número de viviendas, tanto en el caso de las primeras residencias como en las viviendas secundarias.

Por el contrario ha disminuido el número de viviendas desocupadas o vacías, lo que indica, por una parte, que se incrementa el número de habitantes y, por otra parte, que estamos asistiendo a un proceso de renovación del patrimonio construido.

La evolución en esta última década del número de licencias de obra municipal hablan de una gran actividad inmobiliaria entre los años 2006 y 2007.

Licencias municipales de obra según tipo. Años 2001 a 2008.

unidad: número de licencias

Año	Nueva planta		Rehabilitación en Edificios					Rehabilitación en locales	Demolición total exclusivamente
	Total	Total	Con demolición previa	Sin demolición	Total	Demolición parcial previa	Sin demolición		
2001	7	2	0	2	3	1	2	0	2
2002	10	5	0	5	3	0	3	1	1
2003	10	6	0	6	1	1	0	0	3
2004	16	9	0	9	2	1	1	0	5
2005	10	5	0	5	4	1	3	0	1
2006	15	11	0	11	1	0	1	1	2
2007	19	7	0	7	4	1	3	0	8
2008	11	7	2	5	3	3	0	0	1

Tabla 5: Número de licencias municipales de obra en Gallur según su tipología.
Fuente: Estadística de licencias de obra. Ministerio de Fomento en IAEST.

Edificios, superficie y viviendas según tipo de obra. Años 2001 a 2008.

Año	Edificios de nueva planta			Obras de rehabilitación			Obras de demolición				
	Total	Residencial	Nc residencial	Total	Residencial	Nc residencial	Viviendas	Edificios	Viviendas	Edificios	Viviendas
2001	2	2	0	569	569	0	3	3	0	2	2
2002	5	3	2	870	653	217	3	3	0	4	2
2003	8	7	1	9.833	9.215	618	54	1	2	6	5
2004	9	8	1	2.460	2.098	362	13	2	0	9	6
2005	5	5	0	2.018	2.018	0	12	4	2	1	2
2006	30	29	1	16.393	10.147	6.246	66	1	0	2	0
2007	16	5	11	8.810	1.495	7.315	9	4	0	10	8
2008	9	8	1	2.925	2.883	42	22	3	1	3	3

Fuente: Estadística de Licencias de Obra. Ministerio de Fomento.

Tabla 6: Número de edificios, superficie y vivienda en Gallur, según tipo de obra.

Fuente: Estadística de licencias de obra. Ministerio de Fomento en IAEST..

Dado que el aumento poblacional en estos años ha sido de 105 habitantes, se constata que existe un movimiento poblacional de las zonas degradadas a los nuevos asentamientos, en un proceso de abandono del casco antiguo del núcleo hacia la periferia, a pesar de que se prevén medidas para rehabilitar el casco urbano.

Por último, se hace necesario destacar la urbanización Colonia de San Antonio, con más de 215 chalés, promovida hace unos años mediante el desarrollo de un Plan Parcial. Se encuentra en el camino de acceso a Gallur a 2 km de la localidad y 1 km de la carretera nacional CN-232. Su carácter de segunda residencia va desapareciendo de forma pausada en los últimos años estableciéndose viviendas principales de forma paulatina.

iv. Viviendas irregulares y parcelaciones ilegales

No existen áreas de viviendas irregulares y parcelaciones fuera de la legalidad vigente en el término municipal de Gallur.

4. OBJETIVOS DEL PLAN

El primer objetivo de este documento de Avance de Plan General de Ordenación Urbana en redacción, será la adecuación del planeamiento urbanístico municipal a los nuevos criterios económicos, sociales y medioambientales, vigentes en la actualidad, producto de la mayor sensibilización ciudadana en la preservación del medio ambiente.

Se pretende proporcionar un modelo de desarrollo sostenible, en el que la estructura general resuelva las carencias y disfuncionalidades fundamentales que presenta actualmente el municipio.

El PGOU ha de servir para actualizar y ajustar las determinaciones de las normas contenidas en las Normas Subsidiarias de 1993, previendo la ordenación urbana de las nuevas infraestructuras y áreas de nuevo crecimiento, mejorando las relaciones entre la diferentes zonas urbanas, y protegiendo el patrimonio cultural, natural y el paisaje circundante.

Para ello, el Plan General pretende clasificar el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definir los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del término municipal.

El modelo territorial propuesto por el nuevo Plan General prevé la ordenación urbana de las nuevas infraestructuras y áreas de nuevo crecimiento, mejora las relaciones entre las diferentes zonas urbanas, y proteger el patrimonio natural, así como la salud de los habitantes del municipio minimizando la exposición a los riesgos naturales, tan importantes en el municipio de Gallur.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la ordenación urbanística propuesta por el Plan tiene los siguientes objetivos generales:

Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los habitantes.

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del núcleo urbano de Gallur y de su territorio.

- Prever los nuevos crecimientos urbanos y la mejora de los existentes.
- Contemplar el crecimiento previsto para un periodo de diez años, y manteniendo el desarrollo residencial de Gallur entre la línea del ferrocarril y el río Ebro.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- Conseguir una vertebración social y dar cobertura a las necesidades sociales básicas.
- Creación de un sistema viario que comunique el Polígono Industrial de Monteblanco con el núcleo urbano de Gallur, independiente de la carretera que atraviesa la Colonia de San Antonio.
- Recoger los sistemas generales previstos, desdoblamiento de la N-232, autovía Gallur-Ejea de los Caballeros, ferrocarril de Gallur-Sangüesa, paso a distinto nivel con el ferrocarril.
- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervienen en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.
- Proporcionar una calidad de vida y disponibilidad de un entorno sociocultural rico, diverso y complejo.
- Establecer varias categorías de Suelo No Urbanizable Especial, regulando y limitando los usos en aquellas zonas que puedan suponer riesgos potenciales para personas y bienes por desbordamiento en avenidas del Río Ebro y protegiendo las vías pecuarias, los espacios naturales protegidos o zonas que albergan valores ambientales y paisajísticos.

- Proteger los inmuebles de valor artístico, histórico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico y aquellas áreas de valor visual y ambiental, evitando caer en una generalización que impediría una eficaz tutela sobre los elementos que efectivamente poseen un singular valor cultural.
- Establecer Ordenanzas Estéticas que impidan la introducción de tipologías edificatorias o materiales que no son propios de las diferentes zonas urbanizadas en el municipio.
- Fijar los coeficientes a efectos de cálculo de aprovechamientos medios tanto para Suelo Urbano como para Suelo Urbanizable, para todas las zonas, que relacionen los distintos usos y tipologías, a efectos de lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Objetivos específicos en Suelo urbano residencial

La extensión de Gallur en los últimos años hacia los barrios de Planilla y Beato Agno, ha sido principalmente a costa de despoblar el casco antiguo. Esto supone en algunos casos un gran deterioro, siendo necesario el saneamiento y rehabilitación de ciertas zonas, en especial del casco antiguo y barrio del Calvario, mediante actuaciones urbanísticas.

Como objetivos específicos en Suelo Urbano Residencial, se fijan:

- Fomentar la rehabilitación del casco antiguo.
- Establecer las condiciones para posibilitar el desarrollo del suelo urbano no consolidado.
- Catalogar edificios por su interés arquitectónico.
- Crear las condiciones adecuadas para la eliminación de las bolsas de suelo industrial existentes dentro del suelo urbano residencial.
- Mantener la Colonia de San Antonio en el estado actual.
- Confeccionar un catálogo de los edificios de interés arquitectónico.

Objetivos específicos en Suelo urbano industrial

- Creación de pequeñas áreas que permitan la implantación de pequeña y mediana empresa.

Objetivos específicos en Suelo urbanizable

- Ampliación del polígono industrial de Monteblanco.
- Aprovechar el futuro desdoblamiento de la carretera A-127, entre Gallur – Ejea de los Caballeros y la conversión en autovía de la Carretera Nacional N-232, aprovechando la existencia de un alto potencial de conversión de Gallur en un centro logístico.
- Prever una zona para viviendas con baja densidad.

Objetivos específicos en Suelo no urbanizable

Clasificar como suelo de especial protección los siguientes espacios:

- Áreas con posibilidad de ser afectadas por riesgos naturales, fundamentalmente frente a las avenidas del Ebro.
- Espacios previstos por las infraestructuras viarias.
- Zonas que albergan valores medioambientales.
- Áreas catalogadas como de interés histórico y arqueológico.

En lo referente a aspectos medioambientales propiamente dichos, el PGOU, propone un modelo que permita la conservación de la biodiversidad y del patrimonio natural del municipio, sin desbordar en ningún caso sus capacidades de carga. Igualmente pretende conservar y potenciar la diversidad de paisajes y los elementos más representativos que dan identidad al territorio.

Otro aspecto destacable es la minimización en el consumo de recursos y generación de residuos, tratando de fomentar medidas encaminadas a reducir mediante instauración de medidas de ahorro y eficiencia, el consumo innecesario de suelo, agua, combustibles, y ciertos materiales especialmente significativos, así como la generación de emisiones no deseables sobre la atmósfera, el suelo, el agua, la generación de ruido, o las diversas clases de residuos producidos por el desarrollo urbano y local.

5. ALTERNATIVAS Y PROPUESTA ADOPTADA

a. Ordenación estructural de las alternativas

En el proceso de elaboración del Plan general de Ordenación Urbana de Gallur, se han considerado desde sus inicios, varias opciones que se han concretado en forma de Alternativas. Todas las alternativas consideradas y estudiadas parten del mismo modelo de evolución urbana y territorial que se pretende mantener como directriz en la estructuración del Término Municipal.

Tanto el Suelo Urbanizable como el No Urbanizable se han visto sujetos a modificaciones y ajustes desde las fases iniciales del proceso de elaboración del PGOU, todo ello con el objeto de aunar criterios, establecer la delimitación que mejor se adapte a las necesidades de crecimiento de la población y conservar las áreas de mayor interés ambiental y paisajístico del entorno.

De esta forma el proceso de estudio de las alternativas viables se estructuró en dos modelos de planeamiento, además de la denominada Alternativa 0 o mantenimiento del estado actual.

Las Alternativas contempladas han sido:

- Alternativa 0: Estado actual y adaptación del planeamiento vigente a la legislación actualmente vigente.
- Alternativa 1: Situación adaptada a las previsiones reales y perfectamente justificadas de crecimiento urbano.
- Alternativa 2: Planeamiento de situación máxima límite de acogida que pueda ser justificado.

La **Alternativa 0** o de adaptación del planeamiento actual a la legislación vigente, supone la no alteración sustancial de la situación actual, pero también el estancamiento del crecimiento y la continuidad en la falta de ordenamiento urbano de los núcleos integrantes del término municipal de Gallur.

La Alternativa 0 no contempla la ampliación de Suelo Urbanizable en los polígonos industriales del municipio. Tampoco contempla los sistemas generales futuros derivados de las nuevas infraestructuras que se proyectan, como la Autovía de las Cinco Villas o la línea de ferrocarril de alta velocidad.

Existe además un impedimento real de desarrollo de las Unidades de Actuación recogidas en el planeamiento actualmente vigente que, como ya se ha comentado, deriva de su propia concepción.

La **Alternativa 1** permite la ampliación de Suelo Urbanizable Industrial, particularmente la ampliación del Polígono Monteblanco, adecuándolo a las expectativas logísticas creadas por las futuras vías de comunicación que se proyectan. Permite, además, que estas vías queden incluidas y previstas en el Sistema General, permitiendo y contemplando la conexión del Polígono Monteblanco con el núcleo de Gallur.

Mediante el desarrollo de la Alternativa 1, se obtiene una gran superficie de Zona Verde junto al núcleo de Gallur. Se prevé un pequeño incremento de Suelo Urbanizable Residencial pero no de Suelo Urbano, en concordancia con el modelo previsto de crecimiento poblacional.

Por último, acorde al criterio municipal de crecimiento sostenible que se pretende fomentar, se propicia el relleno de solares vacíos en el casco urbano frente a un crecimiento perimetral expansivo, propiciando el modelo de ciudad compacta.

La **Alternativa 2**, parte de una situación de planeamiento considerando una situación máxima límite de acogida que pueda ser justificado en previsiones ampliamente optimistas. Los crecimientos que se consideraron en esta alternativa son difícilmente justificables a medio plazo, siempre superior a los 10 años. Mediante esta previsión de crecimiento, el suelo clasificado como Suelo Urbanizable Residencial traspasa la barrera física que supone la línea de ferrocarril y se aproxima de forma importante a la A carretera A-127, futura Autovía de las Cinco Villas. Esta situación es poco deseable puesto que supone crear una futura "cicatriz" urbana restringiendo de forma importante la permeabilidad deseable del núcleo.

El siguiente cuadro muestra, de forma resumida y comparable la superficie para cada Suelo en las alternativas consideradas:

	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	466.029	362.185
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	35.700	267.887
SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL	524.830	523.215
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL	499.302	468.375
SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL	798.832	944.477
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL	121.396	88.882

Tabla 7: Comparación de superficies de suelo clasificado en las alternativas consideradas.

Como puede apreciarse, la Alternativa 2 potencia fundamentalmente el crecimiento residencial, mientras que la Alternativa 1, lo hace con el suelo industrial.

b. Propuesta adoptada

El estudio y depuración de alternativas se han visto sujetos a modificaciones y ajustes desde las fases iniciales del proceso de elaboración del PGOU, todo ello con el objeto de aunar criterios, establecer la delimitación que mejor se adapte a las necesidades de crecimiento de la población y conservar las áreas de mayor interés ambiental y paisajístico del entorno.

De esta forma la Alternativa 1 se ha considerado como la más adaptada a las necesidades del Término Municipal de Gallur, además de ser la que se ajusta a los modelos de crecimiento poblacional, sostenibilidad ambiental y desarrollo económico.

Será, por tanto la Alternativa 1, la que configure las directrices del Plan General de Ordenación Urbana de Gallur, cuyo contenido, en forma de Avance se destalla a continuación.

Una vez formulados en los anteriores epígrafes, el planeamiento conceptual y la estrategia urbanística, así como los criterios y objetivos del Plan General de Ordenación Urbana, se describe a continuación el modelo de utilización del territorio municipal, que se refleja gráficamente en los planos anexos, con el objeto de que puedan ser formuladas las

sugerencias y, en su caso, otras alternativas durante el periodo de al menos treinta días que esté expuesto al público el Avance, según lo estipulado en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

i. Clasificación del suelo

En la clasificación del suelo se distinguen tres categorías de suelo existente: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, incluido el destinado a los sistemas generales de ordenación, para la aplicación del régimen jurídico correspondiente, definiendo los elementos fundamentales de la estructura general adoptada por la ordenación urbanística del territorio.

o SUELO URBANO

Constituyen suelo urbano aquellos terrenos conforme con el esquema de desarrollo adoptado que, de acuerdo con el art. 12 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el P.G.O.U. incluye en esa clase a:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se considerarán integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión en contrario del plan general, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con la calle propia del núcleo urbano.*
- b) Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.*
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.*

El plan distinguirá dos categorías; suelo urbano consolidado y no consolidado.

El plan general atribuirá la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que someta a actuaciones integradas de urbanización, sean o no de reforma interior. Cuando se trate de terrenos ya transformados conforme al artículo anterior, el plan general podrá atribuirles la condición de suelo urbano no consolidado sometiéndolos al régimen de actuaciones integradas, cuando resulte necesaria su urbanización o reurbanización mediante la ejecución de actuaciones integradas de urbanización para alcanzar alguno de los siguientes objetivos:

- a) Delimitar unidades de ejecución, continuas o discontinuas, cuando el plan general atribuya un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, cuya ejecución requiera la gestión de una actuación integrada de urbanización.*
- b) Corregir aquellas situaciones en las cuales la urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente.*
- c) Establecer dotaciones de cesión obligatoria y gratuita.*

El plan general atribuirá la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos del suelo urbano que deban someterse al régimen de las actuaciones de dotación conforme a lo establecido en la normativa estatal. Tendrán la condición de suelo urbano no consolidado en todo caso los terrenos de suelo urbano en los que el planeamiento incremente el aprovechamiento preexistente, de conformidad con la definición establecida en el artículo 131.5, aun cuando se encuentre completamente urbanizados.

El suelo urbano que el plan general no defina como no consolidado tendrá la consideración de suelo urbano consolidado.

Suelo Urbano Consolidado

Suelo urbano consolidado residencial

Está constituido por los barrios de El Casco, Calvario, Planilla, Beato Agno y la Colonia de San Antonio.

La extensión de Gallur en los últimos años hacia los barrios de Planilla y Beato Agno, ha sido principalmente a costa de despoblar el casco antiguo. Este sufre en algunos casos un gran deterioro. Es necesario el saneamiento de estas zonas de Gallur (casco antiguo y barrio del Calvario) mediante actuaciones urbanísticas, intentando crear unas condiciones que favorezcan el retorno poblacional a estas zonas.

Estas actuaciones consistirán en crear espacios libres públicos en manzanas que en la actualidad sufren un gran deterioro y que en una superficie importante son titularidad municipal, creando con ello un mayor esponjamiento y posibilidad de plazas de aparcamiento. Todo ello debe ir acompañado de un Plan de Rehabilitación.

En las zonas industriales ubicadas en el barrio de Planilla se preverá un sistema de gestión que permita el cambio de uso de Industrial a Residencial para intentar concentrar la industria en las zonas creadas para este uso.

Ante la necesidad de un equipamiento de Residencia para la tercera edad, se calificará para este uso un solar de propiedad municipal en el barrio de Beato Agno.

El desarrollo urbano que se produjo en la segunda mitad del siglo XX al otro lado del canal, hace necesaria una mayor accesibilidad entre las dos partes en que queda dividido el núcleo urbano, ya que en la actualidad únicamente existe un puente de tráfico rodado sobre el canal, y dos pasos peatonales.

Se propone establecer otro nuevo puente para tráfico rodado que una los barrios de Beato Agno y Planilla.

Establecer el Sistema de Gestión que permita obtener las zonas verdes previstas ubicadas en terrenos que sean de titularidad privada.

Se cree conveniente desclasificar parte de la zona urbana calificada como Industrial en las actuales NN.SS. ubicada al este del núcleo, ya que no ha sufrido ningún desarrollo en los últimos años, dada su situación y grado de consolidación.

En la Colonia de San Antonio se recoge lo existente con una pequeña ampliación a lo largo del vial principal de 50 m de fondo, que pertenece a terrenos de propiedad municipal.

Suelo Urbano Consolidado Industrial

Se recoge como Suelo Urbano Consolidado Industrial lo ya existente. Son los terrenos ubicados al este del núcleo, junto al canal y en la zona del Ferrocarril. Estos se integrarán con el Sistema General previsto mediante un paso a distinto nivel con las vías del ferrocarril.

Los suelos urbanos industriales consolidados ubicados entre el Canal Imperial de Aragón y el río Ebro, tienen una vocación de uso residencial, por lo que el Plan General deberá establecer unas condiciones que permitan las actividades actuales y posibilitar su transformación a suelo de uso residencial.

También se incluye el Polígono El Saladillo, situado junto a la carretera A-127.

En el desarrollo del Plan Parcial del Sector Industrial de Monteblanco, la zona ubicada a la derecha del viario se ha ejecutado, transformándose en Suelo Urbano Consolidado.

Suelo Urbano No Consolidado Residencial

No se estima necesaria una ampliación de suelo residencial, debido a que en estos momentos existe, en el núcleo urbano, grandes y pequeños vacíos residenciales, clasificados como urbanos, con una capacidad de absorber a una población de aproximadamente 1.335 habitantes.

En el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, se mantiene la superficie recogida para este suelo en el planeamiento vigente, aunque tras un estudio pormenorizado, se delimitarán unas nuevas Unidades de Ejecución

En la zona correspondiente a la antigua azucarera, la UA-25 de las actuales NNSS, se ha redactado un Plan Especial de Reforma Interior, así como el proyecto de reparcelación, estando aprobados definitivamente. Con la implantación del nuevo Sistema General del paso a distinto nivel de la línea del ferrocarril, la delimitación de este ámbito sufre una afectación, por la cual se deberá reconsiderar el planeamiento aprobado, recogiendo en el Plan General de Ordenación Urbana la solución adoptada con la ordenación resultante.

Se recoge una pequeña franja de suelo en la zona de borde del barrio del Calvario, junto al canal, completando la trama urbana.

En el Suelo Urbano No Consolidado Residencial, se establecerán las reservas para vivienda de protección oficial, de acuerdo a las disposiciones establecidas por el Gobierno de Aragón.

Suelo Urbano No Consolidado Industrial

En las zonas Industriales del Ferrocarril y Monteblanco, existen áreas de suelo que no se han desarrollado en las actuales Normas Subsidiarias. Únicamente en la zona ferrocarril se cree oportuna la ampliación de suelo urbano para la instalación de pequeñas y medianas empresas, con la finalidad de facilitar a las industrias existentes dentro del núcleo, y las de nueva implantación, su ubicación en esta zona próxima al núcleo y de uso exclusivamente industrial.

Esta zona industrial se recoge entre la línea de ferrocarril y la carretera A-127, y frente a la estación de ferrocarril.

o SUELO URBANIZABLE

Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.

Suelo urbanizable delimitado

Suelo Urbanizable Residencial

Se recoge una pequeña superficie al oeste del núcleo de Gallur, en el Barrio del Calvario, como residencial de baja densidad, con tipología de vivienda unifamiliar exenta, pareada o en hilera.

Con el desarrollo de este suelo se pretende conseguir la ampliación de la zona verde adyacente, mediante las cesiones obligatorias establecidas en la Ley de Suelo para Suelos Urbanizables.

Se considera necesaria la imposición de un desarrollo a corto plazo, de manera que de no ejecutarse se desclasifique.

Suelo Urbanizable Industrial

Zona ferrocarril

Se clasifica como suelo urbanizable industrial, la bolsa de suelo entre la zona industrial existente, la vía de ferrocarril y la carretera de circunvalación A-127.

Al desarrollo de este suelo se le asigna un Sistema General de zonas verdes ubicado entre la línea de ferrocarril y el viario de acceso al núcleo urbano, donde se ha construido recientemente una senda para el paseo peatonal.

Zona Monteblanco

La zona industrial de Monteblanco está situada al sur del término municipal de Gallur, en un lugar estratégico, con fachadas frente al futuro desdoblamiento de la carretera N-232, que constituye el corredor del Ebro, y muy próximo a la autovía AP-68 de Bilbao a Zaragoza. Su ubica sobre antiguos campos de labor de secano con escaso valor y productividad agronómica. Los terrenos son de titularidad municipal.

Se dispone de un suelo urbanizable delimitado de 32 hectáreas en previsión de la instalación de grandes y medianas industrias del sector logístico.

En cuanto a los servicios, el abastecimiento de agua y el saneamiento están solucionados, ya que en la actualidad se están finalizando las obras de construcción de un emisario.

Es necesaria la construcción de un nuevo sistema general viario, que una el polígono industrial con el núcleo urbano, con un trazado alternativo al existente ya que discurre junto a la Colonia de San Antonio. Se ha previsto un nuevo sistema general viario que su gestión irá ligada a la del sector industrial.

ii. Sistemas Generales

La estructura general y orgánica del término está integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección; el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes; y el de equipamiento comunitario y para centros públicos.

o SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

El Término Municipal está atravesado por las siguientes vías de comunicación:

- AP-68, de Bilbao a Zaragoza
- N-232, de Vinaroz a Santander
- A-127, de Gallur a Sangüesa
- VP-24, de Gallur a Luceni
- VP, desde la N-232 a Gallur por la Colonia de San Antonio
- CHE-0101, del Canal Imperial de Aragón
- Ferrocarril Alsasua-Zaragoza

En la actualidad se está redactando el Proyecto de desdoblamiento de la N-232 y el Estudio Informativo de la Autovía Gallur - Ejea de los Caballeros, de gran importancia para la ordenación del Término Municipal.

El Avance prevé un nuevo sistema general de comunicaciones, que unirá el Polígono Industrial Monteblanco con el núcleo urbano, y que permitirá que el tráfico que acceda desde el desdoblamiento de la carretera N-232 a Gallur, a través del Polígono Industrial, evite atravesar la zona residencial de la Colonia de San Antonio.

En el Estudio Informativo de la autovía de Gallur a Ejea de los Caballeros, en el término municipal de Gallur, se trazado es un desdoblamiento de la carretera A-127, y únicamente contempla dos enlaces, uno junto a la zona industrial del ferrocarril, y otro en las proximidades del término municipal de Tauste. Para el buen desarrollo urbanístico de Gallur, sería necesario disponer de un nuevo enlace, que permitiera un nuevo acceso al sistema viario local. En cualquier caso, la confluencia del nuevo sistema general previsto en el Plan General y el desdoblamiento de la carretera A-127 deberá ser a distinto nivel.

Otro sistema general de relevante importancia para el desarrollo urbano, es el paso inferior bajo la línea del ferrocarril que afecta a parte del suelo urbano residencial e industrial, y que hace que se tenga que proceder a la revisión del P.E.R.I. de la UA-24.

Sistema general de espacios libres destinado a parques públicos y zonas verdes

Lo constituyen todos aquellos parques, jardines y zonas verdes existentes, que se consideran que tienen entidad suficiente para ser utilizado por todos los ciudadanos.

También se incluye el espacio libre de nueva creación con una superficie de 46.495 m², consistente en una franja verde al sur del núcleo residencial junto al ferrocarril, y que constituirá una gran zona de ocio y esparcimiento al aire libre.

Teniendo en cuenta que los espacios libres existentes tienen una superficie de 93.532 m², se conseguirá una superficie total de espacios libres de 140.027 m², que para una población estimada de 3.342 habitantes en el año horizonte, nos da un estándar de zona verde de 41,90 m²/habitante, cantidad muy superior al ratio de 5 m²/habitante, establecido por el artículo 40 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Como parte Sistema General de espacios libres destinado a parques públicos y zonas verdes, se encuentran los terrenos contiguos al Canal Imperial de Aragón, quedando configurado como un gran eje verde central.

Se prevé, la creación de un corredor verde coincidente con la antigua vía del ferrocarril Sádaba – Gallur.

Sistema general de equipamientos

El núcleo de Gallur cuenta con un número suficiente de equipamientos, entre otros de carácter docente, educativo, para la tercera edad, deportivo, religioso y cultural, y otros. En la actualidad sería necesario hacer una residencia para la tercera edad.

Cuenta con los siguientes equipamientos:

- Colegio Público María Domínguez
- Guardería San Antonio de Padua
- Asociación de pensionistas Pignatelli
- Centro Parroquial
- Club para mayores Cervantes
- Dos zonas de equipamientos deportivos
- Centro de salud
- Iglesia de San Pedro Apóstol
- Iglesia en calle Reyes de Aragón
- Ayuntamiento
- Edificio del Ayuntamiento. Casa General Ortega en la calle Mayor para uso de actividades culturales
- Oficina de Turismo
- Tanatorio
- Matadero municipal (no está funcionando)
- Casa Cuartel de la Guardia Civil
- Depuradora de aguas residuales
- Subestación eléctrica
- Gas Aragón
- Lavadero en Calle Cuesta de la Fuente, sistema de saneamiento y abastecimiento
- Cementerio

iii. Suelos para vivienda protegida

En el Suelo Urbano No Consolidado Residencial, se establecerán las reservas para vivienda de protección oficial, de acuerdo a las disposiciones establecidas por el Gobierno de Aragón.

iv. Suelo no urbanizable especial

De las 4.170 hectáreas que integran el Término municipal de Gallur, un total de 3.925 ha se clasifican como Suelo No Urbanizable.

De esta superficie no urbanizable, un total de 1.602 ha se clasifican como Suelo no Urbanizable de Especial Protección (SNUEP), debido a que se pretende dotar de protección urbanística aquellas áreas que por sus características, por su contenido o por los elementos que puede albergar, no pueden soportar más que unos determinados usos del suelo.

Unas 2.325 hectáreas del municipio quedan clasificadas como Suelo No Urbanizable Genérico (SNU).

En Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se establecen las siguientes categorías:

- SNUEP de Riesgos Naturales (SNUEP-RN).
 - SNUEP de Alto Valor Ambiental (SNUEP-VA).
 - SNUEP del Patrimonio Histórico y Arqueológico (SNUEP-HA).
 - SNUEP Forestal (SNUEP-FO).
 - SNUEP de Infraestructuras hidráulicas (SNUEP-HI):
-
- ***SNUEP de Riesgos Naturales (SNUEP-RN).***

Se delimita como de especial protección frente a riesgos naturales, la superficie que quedaría inundada por una avenida extraordinaria en el río Ebro considerando un periodo de retorno de 500 años y cuya ocurrencia podría provocar importantes daños y pérdidas materiales y personales.

Esta lámina de inundación ha sido obtenida y trazada a partir del Sistema de Información Territorial de la Confederación Hidrográfica del Ebro, Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino.

Bajo esta clasificación se integra un total de 1.384 ha del término municipal.

- **SNUEP de Alto Valor Ambiental (SNUEP-VA).**

Incluye un total de 185 ha de zonas que contienen valores ambientales destacables, bien por albergar especies dotadas de figuras de protección, por encontrarse en ellas hábitats de interés, espacios catalogados con alguna figura de protección medioambiental, y por su carácter recreativo y valor paisajístico.

Bajo la denominación de SNUEP de Alto Valor Ambiental, se incluyen los Sotos, mejanas, bosques de ribera y hábitats de los ríos Ebro y Arba.

Lo hábitats de interés comunitario presentes en los tramos fluviales de Gallur son:

- **3270.** Ríos de orillas fangosas con vegetación de *Chenopodium rubri p.p.* y de *Bidention p.p.*
- **3280.** Ríos mediterráneos de caudal permanente del *Paspalo-Agrostidion* con cortinas vegetales ribereñas de *Salix* y *Populus alba*.
- **92A0.** Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*.
- **92D0.** Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (*Nerio* - *Tamaricetea* y *Securinegion tinctoriae*).

Todos estos hábitats presentan estados de conservación calificados de excelente.

La vegetación que se desarrolla en los sotos y mejanas encierra un destacable valor ecológico debido a la variedad vegetal y animal que forman estos hábitats.

Los carrizales son los primeros que se disponen, cerca de los márgenes del cauce y los brazos muertos contienen alta humedad durante todo el año. Son formaciones densas y de gran altura, donde suelen anidar multitud de aves acuáticas que frecuentan el río.

Tras los carrizales, se levantan las comunidades arbóreas chopos, álamos y sauces. Formando otra barrera paralela a las anteriores, se presentan los tamarices y seguidos a éstos, donde la presión antrópica no ha sido demasiado intensa, se erigen olmos y fresnos.

En los brazos ciegos y galachos se desarrolla una vegetación palustre donde coexisten diversas especies de comunidades acuáticas y extensos carrizales.

Estos hábitats, catalogados como de interés comunitario, son los especificados como objetivos de conservación del Lugar de Interés Comunitario, LIC ES2430081: Sotos y Mejanas del Ebro, que queda también incluido en este tipo de suelo.

Se incluye también bajo esta denominación todo el tramo del Canal Imperial de Aragón en el término municipal de Gallur, por su correspondencia con lo estipulado en el Decreto 187/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un Régimen de Protección para la *Margaritifera auricularia* y se aprueba el Plan de Recuperación. Supone un área protegida de 13,0 ha.

- ***SNUEP del Patrimonio Histórico y Arqueológico (SNUEP-HA).***

Se incluye en esta categoría de suelo especialmente protegido, un total de 13,5 hectáreas de suelo que alberga o contiene patrimonio histórico y arqueológico constatado e inventariado en los registros de Bienes Culturales del Gobierno de Aragón.

Se delimita un radio de 100 m alrededor de la coordenada de origen inventariada en los siguientes yacimientos:

El Cabezuelo – Razazol: Código: 1-ARQ-ZAR-015-118-001

El Olivar de Judas: Código: 1-ARQ-ZAR-015-118-002

El Vergal: Código: 1-ARQ-ZAR-015-118-003

Puinegral: Código: 1-ARQ-ZAR-015-118-004

El Carrizal: Código: 1-ARQ-ZAR-015-118-005

Son yacimientos que han sido datados desde el Epipaleolítico al Alto Imperio Romano.

- **SNUEP Forestal (SNUEP-FO).**

Se protegen un total de 42 hectáreas de zonas con valor forestal. Se trata de repoblaciones recientes de pino carrasco (*Pinus halepensis*) con algún pie más disperso de sabina (*Juniperus sp.*).

Se divide en dos zonas de repoblación se localizan al Norte y al Sur de la N-232 y la AP-68.

- **SNUEP de Infraestructuras hidráulicas (SNUEP-HI)**

Incluye un total de 150 hectáreas de suelo actualmente ocupado por el vaso y la presa de La Loteta, que integra la superficie ocupada por la lámina de agua en el nivel de máximo embalse 288,00 y por la presa y las instalaciones de la misma aguas abajo de ésta.

c. Modelo de evolución urbana

i. Análisis de las alternativas

Como ya se ha comentado en el Apartado 5. de este Avance en el proceso de elaboración del Plan general de Ordenación Urbana de Gallur, se han contemplado desde fases iniciales, varias opciones que se han concretado en forma de Alternativas. Todas las alternativas consideradas y estudiadas parten del mismo modelo de evolución urbana y territorial que se pretende mantener como directriz en la estructuración del Término Municipal.

El estudio y depuración de alternativas se han visto sujetos a modificaciones y ajustes desde las fases iniciales del proceso de elaboración del PGOU, todo ello con el objeto de aunar criterios, establecer la delimitación que mejor se adapte a las necesidades de crecimiento de la población y conservar las áreas de mayor interés ambiental y paisajístico del entorno.

Como alternativa seleccionada, por considerarse la más viable, justificable y sostenible se ha tomado la denominada **Alternativa 1**, que permite la ampliación de Suelo Urbanizable Industrial, particularmente la ampliación del Polígono Monteblanco, adecuándolo a las expectativas logísticas creadas por las futuras vías de comunicación que se proyectan.

Permite, además, que estas vías queden incluidas y previstas en el Sistema General, permitiendo y contemplando la conexión del Polígono Monteblanco con el núcleo de Gallur.

Mediante el desarrollo de la Alternativa 1, se obtiene una gran superficie de Zona Verde junto al núcleo de Gallur. Se prevé un pequeño incremento de Suelo Urbanizable Residencial pero no de Suelo Urbano, en concordancia con el modelo previsto de crecimiento poblacional.

Por último, acorde al criterio municipal de crecimiento sostenible que se pretende fomentar, se propicia el relleno de solares vacíos en el casco urbano frente a un crecimiento perimetral expansivo, propiciando el modelo de ciudad compacta.

ii. Justificación de la solución adoptada

La Ley Urbanística de Aragón Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su artículo 39, establece los modelos de evolución urbana y ordenación del territorio.

Artículo 39.- Modelos de evolución urbana y ocupación del territorio

- 1. El plan general de ordenación urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio incorporando las determinaciones de ordenación estructural establecidas en el artículo siguiente, ponderando desarrollo y sostenibilidad ambiental y económica, conforme a los siguientes criterios:*
 - a. Primará la ciudad compacta y evitará consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo. El plan general incorporará un estudio territorial, urbanístico, ambiental y social específico de los nuevos núcleos de demanda de servicios urbanísticos que prevea, cuando sea posible conforme a esta Ley, justificando su implantación por razones de interés público.*
 - b. Se referirá a un horizonte temporal máximo de gestión de quince años.*
 - c. Salvo que de forma expresa y específica se establezcan criterios y parámetros diferentes, al alza o a la baja, en directrices de ordenación territorial o en un plan o proyecto de interés general, el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio no podrá modificar el sistema municipal ni*

supramunicipal de núcleos de población, ya sea generando nuevos núcleos o alterando los existentes de manera que se modifique significativamente su capacidad o su superficie con respecto a las iniciales, ni podrá prever desarrollos en el horizonte temporal máximo de gestión que impliquen crecimientos cuya ejecución no resulte previsible dentro del mismo en función de criterios tales como las características del municipio, su evolución probable, la capacidad de las redes y servicios generales prestados por las diferentes Administraciones públicas y la situación de mercado. En la memoria deberán analizarse y justificarse específicamente los desarrollos previstos.

- d. Con carácter indicativo y sin alterar la clasificación del suelo, el plan general podrá prever los futuros desarrollos que considere coherentes con el modelo de evolución urbana y ocupación del suelo más allá de su horizonte temporal máximo de gestión. La actuación en dichos ámbitos estará condicionada a la previa revisión del plan general una vez concluido el horizonte máximo de gestión.*

- 2. El modelo de evolución urbana y ocupación del territorio deberá ser específicamente evaluado en el procedimiento de evaluación ambiental del plan general.*

Por tanto, las previsiones de crecimiento en suelo urbano y urbanizable han de estar en concordancia con las previsiones de crecimiento poblacional para un horizonte temporal que en nuestro caso será de diez años, referido, por tanto al año 2020.

En el año 2009, el Término Municipal de Gallur cuenta con una total de 3.026 habitantes.

Los datos de población del Término Municipal de Gallur para un horizonte de cálculo en el año 2020, en aplicación de los distintos modelos de evolución poblacional, una estimación de población de 3.342 habitantes para ese año.

Teniendo en cuenta que en los últimos diez años se han otorgado por el Ayuntamiento de Gallur las siguientes licencias:

AÑO	Nº DE VIVIENDAS
1999	11
2000	23
2001	24
2002	20
2003	55
2004	37
2005	4
2006	69
2007	10
2008	20 (15 no se han llegado a construir)
2009	7

Tabla 8: Número de licencias urbanísticas para viviendas en Gallur entre el año 1.999 y 2.009.

Fuente: Ayuntamiento de Gallur.

Estas 280 viviendas se considera que corresponden a una población de 840 habitantes. Dado que el aumento poblacional en estos años ha sido de 105 habitantes, se infiere que existe un movimiento poblacional de las zonas degradadas a nuevos asentamientos.

A pesar de que se prevén medidas para rehabilitar el casco urbano, se estima que es necesaria una previsión de suelo para, aproximadamente, 1.000 habitantes.

○ **CLASIFICACIÓN DE SUELO. SUPERFICIES**

SUELO URBANO **1.962.360 m²**

URBANO RESIDENCIAL		920.228 m²
Consolidado		798.832 m ²
- Núcleo Gallur	471186 m ²	
- Colonia de San Antonio	327646 m ²	
No consolidado		121.396 m ²
- Al sur del barrio Calvario	14.254 m ²	
- Zona antigua azucarera	34.500 m ²	
- Zona al Este del barrio Beato Agno	19.006 m ²	
- Zona al Este del barrio Beato Agno	14.674 m ²	
- Al este del barrio Planillo	38.962 m ²	

URBANO INDUSTRIAL		1.024.132 m²
Consolidado		542.830 m ²
- Dentro del núcleo residencial	48.833 m ²	
- Junto al ferrocarril	89.103 m ²	
- Monteblanco	129.794 m ²	
- Saladillo	262.862 m ²	
- Zona Papelera	12.238 m ²	
No consolidado		499.302 m ²
- Zona ferrocarril	148.546 m ²	
- Monteblanco	319.829 m ²	
- Zona Papelera	30.972 m ²	

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO **501.729 m²**

RESIDENCIAL		35.700 m²
INDUSTRIAL		466.029 m²
- Zona ferrocarril	103.844 m ²	
- Polígono Monteblanco	362.185 m ²	

○ **JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN**

El suelo urbano no consolidado, tendrá la siguiente capacidad:

Zona al sur del Barrio del Calvario

1,76 has. x 30 viviendas/ha.53 viviendas

Zona antigua azucarera

3,45 has130 viviendas

Barrio Beato Agno

Zona este

2,15 has. x 35 viviendas/ha.75 viviendas

1,47 has. x 35 viviendas/ha.51 viviendas

Barrio Planilla

3,90 has. x 35 viviendas/ha.136 viviendas

TOTAL445 viviendas

Suelo urbanizable delimitado residencial

3,57 has. x 15 viviendas/ha.53 viviendas

Esto supone una previsión de suelo urbano para una población de 1.335 habitantes y de suelo urbanizable para 160 habitantes, valores que están en concordancia con el horizonte previsto para el año 2020.

Zaragoza, Marzo de 2010

Por la Empresa Consultora

PROINTEC, S.A.

Fdo. Juan Ferraz Garanto