

DOCUMENTACIÓN ESCRITA (DE)

# MEMORIA JUSTIFICATIVA



DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SIMPLIFICADO DE VILLARROYA DE LA SIERRA

OCTUBRE de 2018



AYUNTAMIENTO  
DE  
Villarroya de la Sierra  
(ZARAGOZA)

Ayuntamiento de Villarroya de la Sierra  
Plaza Mayor nº 1. 50.310

conzept

ARQUITECTURA | INGENIERÍA | URBANISMO

Equipo Técnico  
C/ Zurita 12, oficina 2. 50.001 Zaragoza





<b>TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....</b>	<b>5</b>
<b>T.I. - Capítulo 1. Iniciativa y objeto del Plan General de Ordenación Urbana.....</b>	<b>5</b>
<b>T.I. - Capítulo 2. Contenido de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana.....</b>	<b>8</b>
<b>T.I. - Capítulo 3. Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbana, oportunidad y conveniencia de su redacción .....</b>	<b>11</b>
1.3.1. El nuevo Plan General, marco para definir un Proyecto Urbano.....	11
1.3.2. Fundamentos y criterios para la elaboración del Plan General.....	11
1.3.3. Régimen Urbanístico Simplificado .....	12
<b>T.I. - Capítulo 4. Antecedentes y marco jurídico urbanístico .....</b>	<b>13</b>
1.4.1. Antecedentes de planeamiento municipal.....	13
1.4.2. Marco jurídico urbanístico del nuevo Plan General de Ordenación Urbana Simplificado .	14
<b>TÍTULO II. MODELO TERRITORIAL, MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>15</b>
<b>T.II. - Capítulo 1. Estructura territorial y urbana. Caracterización funcional y modelo de ordenación .....</b>	<b>15</b>
11.1.1. Objetivos y propuestas en suelo no urbanizable.....	15
11.1.2. Objetivos y propuestas en el núcleo urbano de Villarroya de la Sierra.....	15
11.1.3. Concepto de núcleo de población.....	18
11.1.4. Protección del Patrimonio Cultural. Objetivos y propuestas .....	18
<b>T.II. - Capítulo 2. Clasificación, calificación y gestión del suelo .....</b>	<b>20</b>
11.2.1. Clasificación del Suelo .....	20
11.2.1.1. Suelo Urbano .....	21
11.2.1.2. Suelo No Urbanizable .....	22
11.2.2. Calificación del Suelo.....	26
11.2.3. Infraestructuras y equipamientos urbanísticos públicos .....	27
11.2.3.1. Ratio mínima de espacios libres de uso público por habitante .....	28
11.2.4. Gestión del Suelo .....	29
11.2.4.1. Aplicación de las Normas del Plan General .....	29
11.2.4.2. Desarrollo del Plan General .....	30



<b>T.II. - Capítulo 3. Programa de actuación .....</b>	<b>31</b>
II.3.1. Etapas y Plazos de ejecución .....	31
II.3.2. Condiciones para la Revisión del Plan General.....	32
<b>TÍTULO III. CUADRO SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>33</b>
<b>T.III. - Capítulo 1. Clases y categorías de suelo.....</b>	<b>33</b>
III.1.1. Clasificación del suelo del término municipal.....	33
III.1.2. Calificación del suelo urbano.....	33
III.1.3. Categorías del suelo no urbanizable .....	34
<b>T.III. - Capítulo 2. Ámbitos de Suelo urbano no consolidado .....</b>	<b>35</b>
<b>TÍTULO IV. ANEXO DE SÍNTESIS.....</b>	<b>37</b>
<b>T.IV. - Capítulo 1. Resumen de la Memoria Descriptiva .....</b>	<b>37</b>
<b>T.IV. - Capítulo 2. Objetivos del Plan General .....</b>	<b>38</b>
IV.2.1. Escenario previsto para el nuevo Plan.....	38
IV.2.2. Clasificación y calificación del Suelo .....	38
<b>ANEXO I. INFORME SOBRE IMPACTO DE GÉNERO .....</b>	<b>39</b>

## TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

### T.I. - Capítulo 1. Iniciativa y objeto del Plan General de Ordenación Urbana

Se redacta esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado (PGOU-S) por encargo del Ayuntamiento de Villarroya de la Sierra.

El Régimen Urbanístico Simplificado se recoge en el Título Séptimo del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (LUA-14). Se pueden acoger al Régimen Urbanístico Simplificado los municipios con población inferior a 2000 habitantes, siendo este el caso del municipio de Villarroya de la Sierra.

#### Equipo redactor del PGOU:

- Jesús Álvarez Sánchez. Arquitecto.
- Gabriel Lassa Cabello. Arquitecto
- César García de Leániz Domínguez. Geógrafo.

La tramitación urbanística efectuada hasta la fecha ha sido la siguiente:

- En julio de 2002, el Ayuntamiento de Villarroya de la Sierra encarga la elaboración del PGOU del municipio.
- Con fecha de 26 de enero de 2005, el Ayuntamiento Pleno de Villarroya de la Sierra aprueba la exposición al público durante el plazo de un mes del Documento de Avance del PGOU (BOP 28/02/2005). La normativa urbanística autonómica de aplicación en ese momento era la Ley 5/1999 de 25 de marzo Urbanística de Aragón (LUA-99).
- Durante ese período, se presentan sugerencias por parte de los interesados junto a una serie de cambios de cierta entidad propuestos por la propia corporación municipal.
- Efectuadas las modificaciones oportunas en el PGOU, se envía con fecha de 12 noviembre de 2007 al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) la documentación en relación al PGOU para que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón se indiquen los contenidos a incluir en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).
- Con fecha de 19 de febrero de 2008 el INAGA emite la Resolución por la que se notifica el resultado de las consultas previas, dando traslado del Documento de Referencia para la elaboración del ISA del PGOU de Villarroya de la Sierra.
- En Julio de 2008 se redacta el ISA en el que se incluye el Documento Urbanístico y se remite al INAGA, que con fecha de 27 de octubre de 2008, emite la Memoria Ambiental Provisional

en la que establece las siguientes determinaciones que deberán tenerse en cuenta a lo largo del procedimiento de aprobación del PGOU:

*“Deberán considerarse los resultados obtenidos en el Estudio de Inundabilidad, y en base a ello planificar los usos del suelo, evitando la proximidad al cauce que atraviesa el municipio, estudiando distintas alternativas para su desarrollo”.*

- Finalmente, con fecha de 6 de marzo de 2009 se acordó someter a información pública el Documento Avance del PGOU, el ISA y la Memoria Ambiental Provisional emitida por el INAGA, por plazo de dos meses, para que pudieran presentarse sugerencias y alternativas por cualquier persona.

#### TRÁMITES PENDIENTES PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU

La normativa urbanística autonómica de aplicación para el contenido y tramitación del PGOU de Villarroya de la Sierra, al no haberse producido la Aprobación Inicial del mismo, es el **Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (LUA-14)**.

Por tanto, se deben tener en cuenta los trámites efectuados hasta la fecha, así como los exigidos en la LUA-14

Procedimiento LUA-14 (art 48 a 50)	Tramites efectuados en el PGOU de Villarroya de la Sierra
Elaboración del Avance incluido el Documento Ambiental Estratégico: Exposición al público (mínimo un mes) donde se podrán formular sugerencias y alternativas.	Se ha llevado a cabo.
Se recabarán los informes sectoriales pertinentes (Patrimonio Cultural e Infraestructuras terrestres), así como las Consultas Previas (CHE, Instituto Aragonés del Agua y los departamentos del Gobierno de Aragón competentes en materia de educación, sanidad y servicios sociales).	Se ha llevado a cabo. Se dispone del Informe de la CHE (2009-O-358) de 17 de junio de 2009 al Avance del PGOU. Se disponen de los informes sectoriales de IAA y Patrimonio Cultural.
Notificación del órgano ambiental (tras consulta al Consejo Provincial de Urbanismo) del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.	Se cuenta con el Documento de Referencia de 19 de febrero de 2008, habiéndose solicitado la convalidación del mismo por parte del INAGA.



<p>Elaboración del documento de Aprobación Inicial incluyendo el Estudio Ambiental Estratégico: Exposición al público (mínimo dos meses) donde se podrán presentar alegaciones por parte de los particulares.</p> <p>Se recabarán el resto de informes sectoriales, así como las consultas indicadas en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico.</p> <p>Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la declaración ambiental estratégica (deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud). De forma simultánea y por el mismo plazo, se recabará consulta al Consejo Provincial de Urbanismo respecto a la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación.</p>	Pendiente
<p>Elaboración del documento de Aprobación Provisional integrando en el mismo los aspectos ambientales conforme a lo establecido legislación autonómica de evaluación ambiental.</p>	Pendiente
<p>La Aprobación Definitiva del plan general corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo que dictará y comunicará la resolución que proceda en el plazo máximo de cuatro meses desde la entrada del expediente completo en su registro.</p>	Pendiente

#### ALCANCE DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento corresponde al Documento de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado (PGOU-S) de Villarroya de la Sierra, que incluye el Estudio Ambiental Estratégico, y así se va a desarrollar en toda la documentación escrita y gráfica que lo integra.

## **T.I. - Capítulo 2. Contenido de la documentación del Plan General de Ordenación Urbana**

Los documentos del presente PGOU-S de Villarroya de la Sierra, conforme a lo establecido en el art. 47 de la LUA-14 del siguiente modo:

### **DOCUMENTACIÓN ESCRITA (DE):**

**1.1. DI-MD. Memoria Descriptiva.** Muestra la información recabada en los distintos campos de estudio, examinando los condicionantes y recursos cuantificables ya sean naturales, económicos, demográficos, etc., con que cuenta el municipio. Se estudian en ella, entre otros, los siguientes extremos:

- a) Características naturales del territorio. Se analizan los usos globales y aprovechamiento de que sea susceptible el territorio y la diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana o preservación en razón de sus características físicas.
- b) Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales, sus antecedentes históricos y las previsiones de su evolución.
- c) Economía local, describiendo por sectores productivos el aprovechamiento de que es objeto el territorio.
- d) Sector público, indicando las disponibilidades de la administración actuante, los planes, proyectos y obras programadas y política de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano.
- e) Análisis de la configuración urbana y la posición del municipio en el sistema territorial más amplio. Se examina el planeamiento anterior y su ejecución, evaluándose las necesidades comunitarias y deduciéndose las alternativas de desarrollo disponibles para cubrirlas.

**1.2. DN-MJ. Memoria Justificativa.** Establece las conclusiones de la información anterior que condicionan la ordenación del territorio, analiza las alternativas de suelos disponibles y justifica el modelo de desarrollo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo. Se estructura en los apartados de:

- a) Motivos para la revisión del Plan, justificando la conveniencia y oportunidad de la tramitación seguida.
- b) Análisis del escenario supuesto para el futuro desenvolvimiento del Plan General, examinando la evolución prevista de las distintas variables con incidencia en la ordenación del territorio, con especial consideración de las Directrices de Ordenación Territorial y la Legislación de



Patrimonio Cultural, Espacios Naturales, Montes, Aguas y cualquier otra que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan. Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas disponibles.

- c) Criterios de la ordenación y objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo, incluyendo las previsiones específicas para la realización de los sistemas generales y los plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas en cada tipo de suelo, expresando las circunstancias que obligarían a la revisión del Plan.
- d) Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta, estableciendo las clases y categorías de suelo incidentes en el Plan con expresión de los criterios generales utilizados para su delimitación, resumiendo en cifras las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías en que se clasifica el suelo.

En el suelo urbano se motivan los criterios adoptados para la delimitación de los ámbitos consolidado y no consolidado.

En el suelo no urbanizable se justifican los factores tenidos en cuenta para la inclusión de sus terrenos en las categorías de SNU genérico y especial y se detalla el concepto adoptado de núcleo de población.

La justificación de la estructura del territorio prevista se completa con la información detallada relativa a los sistemas generales, acreditando la cobertura de los estándares dotacionales exigibles. Se exponen las medidas previstas para garantizar la protección del suelo no urbanizable y otros valores arquitectónicos y ambientales.

**1.3. DN-NU. Normas Urbanísticas.** Establecen las condiciones generales de los usos, de la edificación y de la urbanización. Se regulan las condiciones particulares del suelo urbano, el urbanizable y el no urbanizable.

**1.4. DN-CT. Catálogos.** Incorpora el catálogo de protección de patrimonio arquitectónico y arqueológico del municipio.

**1.5. DN-ESE. Estudio de Sostenibilidad Económica.** Se establece el coste económico (de carácter orientativo) y momentos temporales de las diferentes actuaciones propuestas en el PGOU-S-S. Además, se analiza el impacto de las actuaciones contenidas en el PGOU-S sobre las Haciendas Públicas.

#### **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA (DG):**

**2.1. DI-PI. Planos de Información.** Reflejan la situación del territorio en lo que se refiere a sus características naturales y usos del suelo, aprovechamientos de todo tipo, infraestructuras y servicios



existentes, planeamiento previo, estado actual del suelo urbano detallando el perímetro de cada tipo de suelo y las características de la urbanización y las edificaciones existentes.

**2.2. DN-PO. Planos de Ordenación.** Definen la clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada una de las clases y categorías del mismo. Describen la estructura orgánica del territorio que define el Plan, con señalamiento de los sistemas generales y los usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.

## **T.I. - Capítulo 3. Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbana, oportunidad y conveniencia de su redacción**

### **I.3.1. El nuevo Plan General, marco para definir un Proyecto Urbano.**

El PGOU ordena urbanísticamente el núcleo de Villarroya de la Sierra, sentando las bases de un proyecto urbano de futuro.

El PGOU pretende, en primer lugar, solucionar los diferentes problemas que el municipio de Villarroya de la Sierra presenta, en segundo garantizar un desarrollo sostenible de su término municipal en todos los órdenes y, en tercero, ofrecer a sus habitantes un conjunto de propuestas ilusionantes con el fin de poder hacerlas realidad.

La elaboración de este PGOU se pretende desarrollar en el marco principal de los siguientes puntos:

- La flexibilidad del Plan para hacerlas compatibles con las demandas y necesidades, a la vez que se crea el marco apropiado para absorber oportunidades de desarrollo.
- La transparencia y participación ciudadana en el proceso de elaboración del PGOU.
- Valoración del criterio histórico-cultural y del medioambiental en la definición del proyecto de futuro y en la redacción del nuevo PGOU, de acuerdo con los actuales criterios de la sociedad.

### **I.3.2. Fundamentos y criterios para la elaboración del Plan General**

El nuevo PGOU debe ser un instrumento que pueda adaptarse de un modo sencillo y ágil a las nuevas oportunidades de desarrollo socioeconómico y demandas urbanas que se planteen en el municipio de Villarroya de la Sierra, sin necesidad de Revisiones cada corto periodo de tiempo.

Se pretende propiciar aquellas demandas propiciadas por el dinamismo de la sociedad de Villarroya de la Sierra, caracterizado por:

- Interpretar la realidad y las experiencias históricas, considerando que la experiencia es la garantía del progreso.
- Lograr un equilibrio social, económico y territorial, por encima de intereses individuales o coyunturales.
- Expresarse de forma clara y fácil de interpretar.
- Que pueda ser llevado a la práctica y, en consecuencia, preparado para la gestión en las diversas circunstancias posibles.
- Estar preparado para ser desarrollado y ejecutado con agilidad, y pensado para poner en práctica actuaciones estratégicas que sean claves en orden a lograr los objetivos planteados.



### **I.3.3. Régimen Urbanístico Simplificado**

El Régimen Urbanístico Simplificado se recoge en el Título Séptimo de la LUA-14. Se pueden acoger al Régimen Urbanístico Simplificado los municipios con población inferior a 2000 habitantes.

Tal y como establece el artículo 290 de la LUA-14, los municipios sujetos a este régimen pueden dotarse de un plan general de ordenación urbana o de uno simplificado. El PGOU-S ha de tener las siguientes características mínimas:

- a) Clasificación del suelo, sin que se pueda clasificar suelo urbanizable no delimitado.
- b) Establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, el régimen de protección del suelo no urbanizable y, en su caso, las condiciones de urbanización del suelo urbanizable.

Además, el PGOU-S de Villarroya de la Sierra se acoge facultativamente a las siguientes reglas:

- a) Clasificar como suelo urbano los terrenos integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en sus dos terceras partes, siempre que se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología y cuenten con los servicios urbanísticos básicos o vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio. No se puede otorgar licencia de edificación sin la previa o simultánea realización de las obras necesarias para que la parcela adquiriera la condición de solar, conforme a las determinaciones del régimen de urbanización de obras públicas ordinarias.
- b) No clasifica ningún terreno como suelo urbanizable y se aplica el régimen de zona de borde regulado en el artículo 289 de la LUA-14.

## T.I. - Capítulo 4. Antecedentes y marco jurídico urbanístico

### I.4.1. Antecedentes de planeamiento municipal

En la actualidad Villarroya de la Sierra cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, redactado por Elías del Pino Jiménez, Luis Franco Lahoz, Jesús García Toledo, Mariano Pemán Gavín y Ramón Velasco Camina, aprobado con fecha 11 de febrero de 1982. Además, son de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Zaragoza.

A lo largo de estos años se han aprobado siete modificaciones puntuales, consistentes básicamente en la modificación de algunas alineaciones existentes, en el aumento de límite de la delimitación del suelo urbano, en el cambio de uso de dos zonas dentro del suelo urbano y en la modificación de la parcela mínima en la zona de casco antiguo.



Ilustración 1. Plano del PDSU vigente (en color negro a puntos la línea de suelo urbano)



Las áreas homogéneas recogidas en las Ordenanzas del PDSU son:

ÁREAS HOMOGÉNEAS		SUPERFICIE
		Superficie m <sup>2</sup>
ÁREA A	A1	2.134 m <sup>2</sup>
	A2	19.751 m <sup>2</sup>
ÁREA B		30.759 m <sup>2</sup>
ÁREA C		9.330 m <sup>2</sup>
ÁREA D		15.603 m <sup>2</sup>
ÁREA E		18.833 m <sup>2</sup>
ÁREA F		12.841 m <sup>2</sup>
ÁREA G	G1	7.868 m <sup>2</sup>
	G2	13.724 m <sup>2</sup>
Superficie Viaria		60.712 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>191.555 m<sup>2</sup></b>

#### **I.4.2. Marco jurídico urbanístico del nuevo Plan General de Ordenación Urbana Simplificado**

El PGOU-S debe enmarcarse en la normativa urbanística y territorial vigente, con el objetivo de conseguir un adecuado desarrollo territorial.

Según la LUA-14 el PGOU-S constituye el principal mecanismo para que el municipio ejerza las facultades que para la gestión de sus intereses tiene constitucionalmente garantizada, en los términos establecidos en la normativa básica del régimen local y en la legislación sectorial que resulte de aplicación.

El PGOU-S, como instrumento de ordenación integral, abarcará todo el término municipal de Villarroya de la Sierra, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

Así mismo, es de aplicación todas aquellas determinaciones que se desprendan del planeamiento territorial vigente que resulte de aplicación, así como las directrices de ordenación del territorio y de otros planes o programas de especial incidencia en el mismo.



## TÍTULO II. MODELO TERRITORIAL, MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

### T.II. - Capítulo 1. Estructura territorial y urbana. Caracterización funcional y modelo de ordenación

#### II.1.1. Objetivos y propuestas en suelo no urbanizable

Tras el análisis y el diagnóstico de diversos aspectos del medio físico y natural del término municipal podemos plantear una serie de objetivos a lograr desde el ámbito del planeamiento urbanístico, teniendo en cuenta lo que la normativa medioambiental y sectorial plantea al respecto.

Estos objetivos son de distinta índole:

- La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso urbanizador.
- Zonificación del término municipal y la clasificación de zonas o ámbitos como Suelo No Urbanizable Genérico o de Especial de Protección.
- La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.
- Aplicar el régimen de zona de borde regulado en el artículo 289 de la LUA-14 como suelo no urbanizable genérico.
- Establecimiento de medidas de conservación del patrimonio natural e histórico y cultural y de concienciación del deber de conservación.

#### II.1.2. Objetivos y propuestas en el núcleo urbano de Villarroya de la Sierra

El nuevo documento de PGOU-S de Villarroya de la Sierra contiene una propuesta de suelo urbano coherente con la realidad actual del municipio en términos económicos y de evolución demográfica.

Se recoge dentro del suelo urbano consolidado el Casco Antiguo correspondiente al núcleo histórico originario, así como las zonas de extensión desarrolladas durante el SXX, la zona industrial y los equipamientos públicos y zonas verdes desarrollados en las últimas décadas.

Todas estas zonas responden al mismo tipo de tejido urbano constituido por parcelas tradicionales que configuran manzanas cerradas.



Además, se consideran como suelo urbano algunas parcelas no incluidas en la vigente Delimitación de Suelo Urbano, al ser posible la aplicación del artículo 12.a) de la LUA-14 *“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”*.

De este modo, se facilita la gestión urbanística de estos suelos permitiendo que las futuras actuaciones de desarrollo edificatorio, de carácter moderado (la construcción de vivienda unifamiliar en régimen de autopromoción es la más habitual) dispongan de suelo urbano directo incentivando en cierta manera la fijación en el territorio de la gente joven.

En cuanto al suelo urbano no consolidado, únicamente se recoge tres unidades de ejecución (UE-1, UE-2 y UE-3) con capacidad para 11 viviendas en la UE-1 y 8 viviendas en cada una de las dos últimas (UE-2 y UE-3). La Densidad de viviendas es de 15 viv/ha para las tres UEs y se permiten 27 viviendas en total.

La UE-1 se trata de un ámbito de suelo urbano que permite el crecimiento natural del núcleo urbano por el sur. Se prevé un nuevo sistema viario que conecte la C/ Goya con la C/ Gasca. Además, está previsto la continuidad como espacio libre de uso público, a modo de parque lineal, del parque situado junto al río Ribota.

La UE-2 y UE-3 están localizadas en la parte sureste del término municipal, desarrolladas con frente a la N-234 y un vial paralelo a la misma dispuesto en cota inferior, disponiendo de acceso directo a servicios urbanos.

En cuanto a los suelos urbanizables (delimitado y no delimitado), el PGOU no recoge esta clase de suelo, entendiendo que las necesidades y expectativas de crecimiento a medio y largo plazo están perfectamente cubiertas con el suelo urbano previsto en el Plan.

Respecto a los equipamientos, se recogen dentro del suelo urbano los existentes como son: el Ayuntamiento, la Iglesia Parroquial de San Pedro, los equipamientos deportivos (polideportivo, piscina y frontón), la escuela municipal, el centro de Salud, la Plaza de Toros, el Teatro, el edificio Polivalente municipal en C/ Gasca, que dispone de gimnasio, ludoteca y biblioteca), y el antiguo apeadero del FF.CC. Además, como fruto de las cesiones de la UE-2 se debe ceder una superficie de aproximadamente 900 m<sup>2</sup> destinado a equipamiento.

Finalmente, y en cuanto a los espacios libres de uso público se refiere, se recogen en el suelo urbano el Paseo en C/ Gasca, el parque municipal “Los Pingones”, localizado junto a las piscinas municipales, el espacio libre acondicionado en torno a los Castillos del Rey y de la Reina. Además, se recoge un parque lineal junto al cauce del Río Ribota, que permitirá recorrer peatonalmente toda la fachada del mismo a su paso por el núcleo urbano y el cual está parcialmente urbanizado, así como se recoge un



área para la creación de una zona de juegos y esparcimiento junto al antiguo apeadero del FF.CC y paralelo a la futura vía verde de la Comarca de Calatayud, la cual se está proyectando en la actualidad. También se localizan nuevos espacios de uso libre a modo de paseos en los accesos de la N-234 al núcleo urbano, en zona izquierda en la entrada al mismo desde sentido Calatayud, el cual será cedido y urbanizado por la UE-2 en su mayoría, y otro en la salida del núcleo, en margen derecha, dirección a Soria, obtenido por definición de nuevas alineaciones.

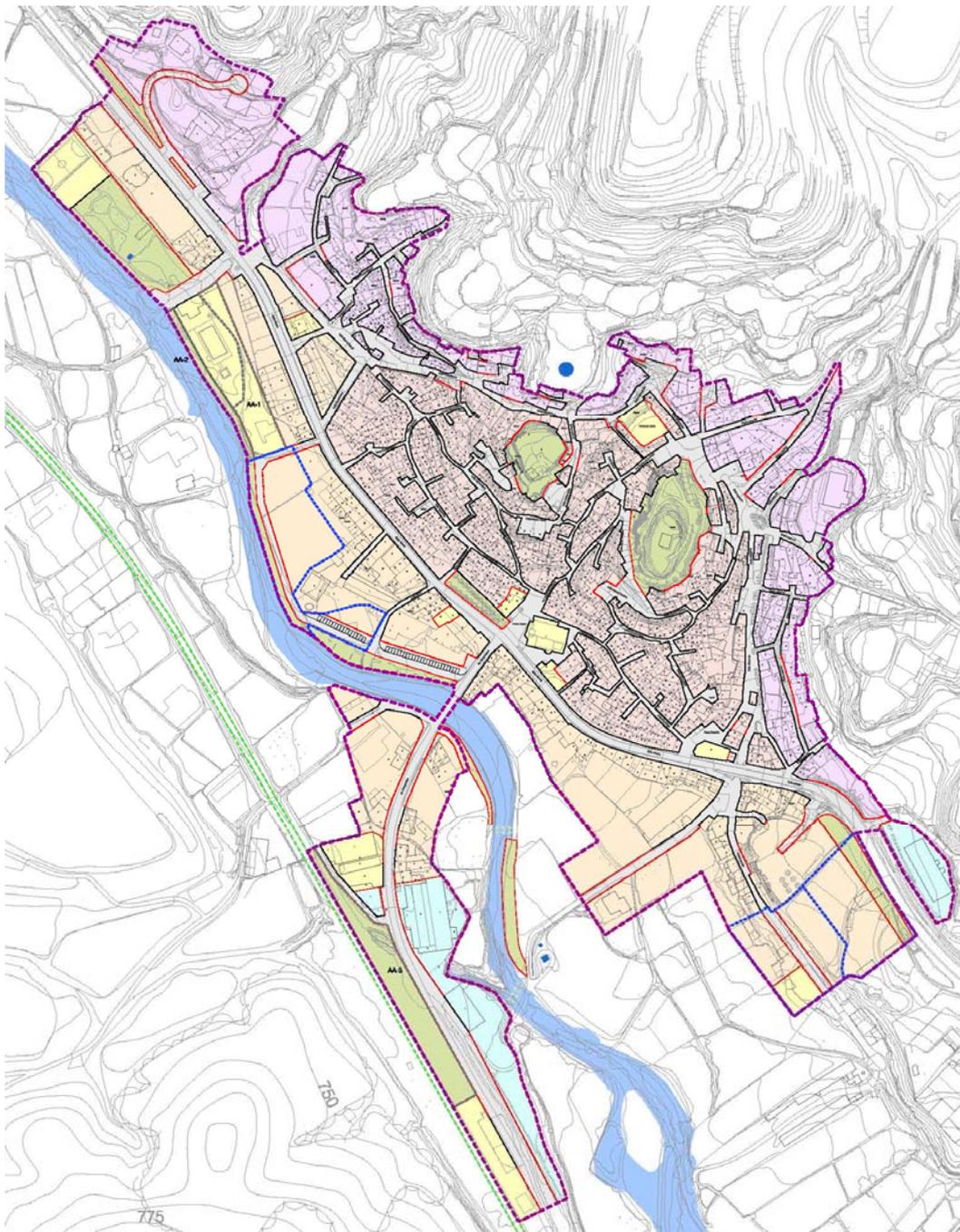


Ilustración 2. Ordenación Detallada de Villarroya de la Sierra



### **II.1.3. Concepto de núcleo de población**

Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

Se considera que existe la posibilidad de la formación de núcleo de población cuando se da al menos una de las circunstancias siguientes:

- Cuando la edificación proyectada se encuentre a una distancia inferior a 100 metros, en cualquier dirección, de otras edificaciones de uso residencial legalmente autorizadas en suelo no urbanizable.
- Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
- Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
- Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.
- Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

### **II.1.4. Protección del Patrimonio Cultural. Objetivos y propuestas**

La Revisión del Plan General contiene un Catálogo de Protección de Patrimonio Cultural, el cual recoge una serie de bienes inmuebles y zonas, en atención a sus singulares valores o características, que se propone conservar o mejorar.



El Catálogo expresa el régimen jurídico de protección aplicable a cada uno de los bienes incluidos en el mismo, sin que ello suponga la no aplicación de la normativa de patrimonio cultural cuando así resulte procedente.

Se determinan de modo detallado en el Catálogo de Protección de Patrimonio Cultural los edificios catalogados sobre los que se deben controlar futuras actuaciones. Los niveles de protección establecidos en el PGOU son: 1) Nivel Integral. 2) Nivel Estructural. 3) Áreas de Protección Arqueológica.



### **II.2.1.1. Suelo Urbano**

Tendrán la condición de suelo urbano, conforme al art. 290.3 de la LUA-14, los terrenos integrados en áreas ya ocupadas por la edificación al menos en sus dos terceras partes, siempre que se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología y cuenten con los servicios urbanísticos básicos o vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio. No se puede otorgar licencia de edificación sin la previa o simultánea realización de las obras necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar, conforme a las determinaciones del régimen de urbanización de obras públicas ordinarias.

#### Suelo Urbano Consolidado

El suelo al que se atribuye la categoría de suelo urbano consolidado es el que cuenta con la condición de solar en sus parcelas edificables y para el que no existen previsiones de transformar significativamente su configuración física y estructura de usos. En estos suelos, la Revisión del PGOU constituye un instrumento de ordenación específico y detallado, que contiene la regulación precisa del uso, conservación y eventual transformación de los terrenos y las edificaciones, de modo que cualquier actuación de edificación o uso del suelo puede verificarse directamente sin necesidad de un ulterior planeamiento de desarrollo.

Según el art. 14 de la LUA-14, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para su uso inmediato, que reúna los siguientes requisitos:

- a) Que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Que, para edificarlos, no deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con vistas a regularizar alineaciones o completar la red viaria.

#### Suelo Urbano No Consolidado

Conforme al art. 13 de la LUA-14, se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano que soporten actuaciones urbanísticas integradas, sean de nueva urbanización o de intervención sobre suelos consolidados total o parcialmente por la edificación, conforme a lo establecido en el art. 118 de la LUA-14.

Los suelos urbanos no consolidados que el PGOU-S considera son las siguientes:



Nº UE	Uso	Zonificación	Sup. Bruta	Sup Neta	Sup Viales	Sup ELUP	Sup Equipamiento	% Cesión
1	Residencial	Extensión de Casco	7.321,00	4.651,00	1.746,00	924,00	0,00	36,47%
2	Residencial	Extensión de Casco	5.423,00	4.024,00	192,00	1.207,00	0,00	25,80%
3	Residencial	Extensión de Casco	5.637,00	3.904,00	833,00	0,00	900,00	30,74%

Nº UE	Edificabilidad Neta m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sup. Construida Total	Densidad Viv./Ha.	Nº max. viviendas	Pob. max. Prevista (2,5 hab/viv)	A.M. U.E (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
1	0,60	2.790,60	15	11	27	0,381
2	0,60	2.414,40	15	8	20	0,445
3	0,60	2.342,40	15	8	21	0,416

El cumplimiento de los Módulos de Reserva de la UE-1 la UE-2 y la UE-3, se justifica del siguiente modo:

Nº UE	Uso	LUA-14		
		Espacios Libres de Uso público (ELUP)	Equipamiento (EQ)	Totales
UE-1	Residencial	732,10 m <sup>2</sup>	109,82 m <sup>2</sup>	<b>841,92 m<sup>2</sup></b>
UE-2	Residencial	542,30 m <sup>2</sup>	81,35 m <sup>2</sup>	<b>623,65 m<sup>2</sup></b>
UE-3	Residencial	563,70 m <sup>2</sup>	84,56 m <sup>2</sup>	<b>648,26 m<sup>2</sup></b>

Módulos contenidos en el PGOU		
Espacios Libres de Uso público (ELUP)	Equipamiento (EQ)	Totales
924,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>924,00 m<sup>2</sup></b>
1.207,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>1.207,00 m<sup>2</sup></b>
0,00 m <sup>2</sup>	900,00 m <sup>2</sup>	<b>900,00 m<sup>2</sup></b>

**Nota:** En aplicación del artículo 78 del Decreto 52/2002 una Unidad de Reserva equivale a 85 m<sup>2</sup> construibles de uso residencial. Las reservas mínimas que habrán de respetar las unidades de ejecución son (art. 81 Decreto 52/2002):

- Parques y jardines, plazas y paseos peatonales y áreas de juego: 10% de la superficie del sector o, si la reserva fuere superior, 18 m<sup>2</sup> por unidad de reserva.
- Equipamientos educativos y social: Mínimo 10 m<sup>2</sup> por vivienda

### II.2.1.2. Suelo No Urbanizable

Tal y como establece el art. 16 de la LUA-14 tienen la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban quedar sujetos a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial.
- Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.



- c) Los terrenos preservados de su transformación urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos.
- d) Todos los que el plan general, de forma motivada, no considere transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.

En el suelo no urbanizable se distinguirán las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial.

#### Suelo No Urbanizable Especial

Tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable enumerados con la letra a) y b). También tendrán dicha consideración los terrenos incluidos en la letra c).

El PGOU-S distingue las siguientes categorías dentro del **suelo no urbanizable especial**:

#### **SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNU-E)**

##### Ecosistema Natural (SNU-E/EN):

- Montes de Utilidad Pública (MP):
  - MUP "Salcedo" (MP.1)
  - MUP "Valdevalindo y Cara Bijuesca" (MP.2)

##### Patrimonio Cultural (SNU-E/PC):

- Yacimientos Arqueológicos (YA)

##### Protección de Riesgos (SNU-E/R):

- Riesgo Natural de Inundaciones en el entorno del núcleo urbano de Villarroya de la Sierra (IN)
  - Avenida ordinaria del río Ribota
  - Zona de Flujo Preferente
  - Zona Inundable. (T500)

##### Sectoriales y Complementarias (SNU-E/SE):

- Protección del sistema de comunicación e infraestructura (SC)
  - Red Viaria
    - Zona de Dominio Público
    - Zona de Servidumbre
    - Zona de Afección
    - Línea Límite de Edificación
  - Sistema General Ferroviario (Futura Vía Verde Comarcal)
- Cauces públicos (CP)



- Vías Pecuarias (VP)

#### Suelo No Urbanizable Genérico

El suelo no urbanizable genérico, según la LUA -14 en su art. 17, es el suelo clasificado y calificado como tal por el plan general de ordenación urbana, (SNU-G).

En el PGOU-S es de aplicación la **Zona de Borde** establecida en el art. 289 de la LUA-14.

La zona de borde es la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano, clasificada en este caso como suelo no urbanizable genérico y donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en Villarroya de la Sierra, conforme a lo establecido a continuación.

- Podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno.

El art. 289 de la LUA-14, establece que la parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados, si bien, el Ayuntamiento Pleno podrá fijar una superficie inferior en función del parcelario previamente existente, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo.

El Ayuntamiento de Villarroya, tramitó estudio parcelario para modificación del citado límite genérico de superficie de parcelas autorizables para construir en zona de borde, ante el Consejo Provincial de Urbanismo, y tras la aprobación de dicha solicitud en 2018, se establece la **superficie mínima de parcela de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>)** para la autorización de construcciones en la zona de borde del núcleo urbano.

- La zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.
- Se deberá tener en cuenta:
  - a) La necesidad de evitar la formación de núcleos de población desconectados del preexistente y mantener el parcelario existente a la entrada en vigor de esta Ley.
  - b) Las construcciones deberán integrarse en el medio rural sin perturbarlo, acomodándose a las características tipológicas tradicionales propias del municipio. Las construcciones tendrán la condición de aisladas con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de seis metros en el lindero que da a la vía de acceso y de tres metros respecto al resto de linderos, siendo



la franja de terreno de tres metros de anchura más próxima a la vía de acceso de cesión obligatoria y gratuita al municipio.

- c) Las construcciones destinadas a vivienda familiar no podrán rebasar la superficie construida de trescientos metros cuadrados. Las destinadas a almacenes o pequeñas industrias no podrán superar los cuatrocientos metros cuadrados.
  - d) Las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales deberán dimensionarse para un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona debiendo aportarse, junto con la solicitud, los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.
  - e) Se debe garantizar el establecimiento previo o simultáneo de la infraestructura de conexión y la edificación.
  - f) Las infraestructuras de conexión discurrirán por terrenos de uso público y libre tránsito, y su conservación quedará a cargo de quienes las utilicen. Cuando las redes no pudieran discurrir por terrenos de dominio público, se podrá admitir su trazado sobre terrenos privados con la autorización del propietario y garantías sobre su conservación y mantenimiento mediante la imposición de servidumbres de paso y acueducto, en compromiso elevado a escritura pública o formalizado ante el Secretario de la Corporación.
  - g) Las vías de acceso mantendrán su carácter rural, no siendo exigibles ni la existencia de aceras ni tratamientos y pavimentos claramente urbanos.
- La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso conforme a las siguientes reglas:
    - a) Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.
    - b) Para el dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, deberá tenerse en cuenta, tanto el número como la superficie de parcelas que pudieran conectar a las mismas, para permitir un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona, debiendo aportarse junto con la solicitud los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.
    - c) El Ayuntamiento podrá garantizar a los propietarios que realicen las obras de conexión y prolongación de las infraestructuras existentes el derecho al reembolso proporcional de los costes realizados durante un plazo máximo de diez años desde la recepción o cesión de las obras. A tal efecto, fijará y cobrará la cuota de enganche para los nuevos usuarios.



- d) El Ayuntamiento podrá asumir la conservación de las infraestructuras repercutiendo a los usuarios su coste real.
- La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe favorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.
  - La directriz especial de urbanismo podrá, de conformidad con esta Ley y sus disposiciones de desarrollo, establecer un régimen específico para las zonas de borde de los municipios de la correspondiente delimitación que éstos podrán asumir.

## II.2.2. Calificación del Suelo

Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo y son las siguientes:

- **Residencial: Casco Antiguo (R1).** Corresponde al núcleo histórico de Villarroya y recoge el conjunto de las edificaciones intramuros.

Estas zonas responden al mismo tipo de tejido urbano constituido por parcelas tradicionales que configuran manzanas cerradas.

Su tipología responde a su ordenación en manzana cerrada, con tipo edificatorio de vivienda unifamiliar entre medianeras, fachadas sobre la alineación de viario y alturas homogéneas en toda la manzana. Los planos de ordenación señalan para estas parcelas la alineación exterior, que tiene carácter de posición obligada salvo que se modifiquen sus condiciones mediante estudio de detalle.

- **Residencial: Extensión de Casco (R2).** Pertenecen al ámbito de esta zona alguna de las áreas residenciales del extrarradio del casco consolidado, aptas para un uso principal de vivienda unifamiliar aislada o agrupada.

Los tipos de edificación del uso característico cuya inclusión se ha previsto en las zonas residenciales de baja densidad son los siguientes:

- a) Vivienda unifamiliar aislada.
- b) Vivienda unifamiliar pareada.



- c) Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.
- **Residencial: Con tolerancia agrícola (R3).** Pertencen al ámbito de esta zona las parcelas situadas en el arco norte respecto del casco consolidado, situadas entre este y las partes alta de un escarpe que lo protege. Son parcelas aptas para usos de vivienda en convivencia con almacenes agrícolas y pajares.
  - **Industrial:** Pertencen al ámbito de esta zona suelos industriales del núcleo correspondientes a los situados en las proximidades del Camino de Moros, dónde se ubica la Cooperativa Virgen de la Sierra así como otras parcelas disponibles y la nave municipal situada en la entrada al núcleo de la N-234 desde Calatayud.
  - **Equipamientos.** Se delimitan los destinados a usos docente, religioso, sociales, deportivos y demás servicios, además de los propuestos como nuevas actuaciones en los espacios reservados para equipamientos polivalentes.
  - **Espacio Libre de Uso Público.** Se delimitan los espacios libres y zonas verdes de uso público.
  - **Sistema General Servicios Urbanos.** Corresponden a infraestructuras que dan servicio al conjunto del municipio.
  - **Sistema General Viario.** Son los espacios que corresponden con el viario público.

### II.2.3. Infraestructuras y equipamientos urbanísticos públicos

Las infraestructuras y equipamientos urbanísticos públicos se calificarán como sistemas generales o dotaciones locales.

Los Sistemas Generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos públicos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio o interés supralocal o autonómico previstos por el Plan General u otros instrumentos de ordenación territorial.

Los nuevos Sistemas Generales propuestos en el PGOU-S son:

- **AA-1. Ampliación piscinas municipales.** Terreno localizado junto a las piscinas municipales. Se trata de una reserva de suelo dotacional que tiene como finalidad permitir la ampliación de estos usos cuando se considere necesario. Son terrenos de titularidad pública, por lo que la obtención de los terrenos se producirá por expropiación.
- **AA-2. Parque lineal Río Ribota.** Con esta actuación, se pretende configurar un parque lineal junto al cauce del Río Ribota, que permitirá recorrer peatonalmente toda la fachada del mismo



a su paso por el núcleo urbano y el cual está parcialmente urbanizado. Son terrenos de titularidad pública.

- **AA-3. Parque lineal FF.CC.** se recoge un área para la creación de una zona de juegos y esparcimiento junto al antiguo apeadero del FF.CC y paralelo a la futura vía verde de la Comarca de Calatayud, la cual se está proyectando en la actualidad.

La tabla-resumen de los nuevos Sistemas Generales propuestos en el PGOU-S son:

SISTEMAS GENERALES	Superficie m <sup>2</sup>	Titularidad	Obtención
AA-1. Ampliación piscinas municipales	2.213 m <sup>2</sup>	Privada	Expropiación
AA-2, Parque lineal Río Ribota	2.985 m <sup>2</sup>	Pública	-----
AA-3. Parque lineal FF.CC	4.512 m <sup>2</sup>	Pública	-----
<b>TOTAL</b>	<b>9.710 m<sup>2</sup></b>		

Las dotaciones locales comprenden las infraestructuras y los equipamientos públicos al servicio de áreas inferiores.

En el caso del PGOU-S de Villarroya de la Sierra, únicamente se consideran como dotaciones locales las reservas derivadas de los módulos de reserva que deberán llevarse a cabo en la UE-1, la UE-2 y la UE-3, por tanto, el resto de infraestructuras y equipamientos del PGOU tiene la consideración de sistemas generales.

#### II.2.3.1. Ratio mínima de espacios libres de uso público por habitante

La ratio mínima por habitante de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo establecida por el PGOU-S que deberá mantenerse en las posteriores modificaciones aisladas del Plan que así lo requieran queda establecida en **5 m<sup>2</sup>/hab.**

	Nº viv. máx. existentes y previstas	Población máx. prevista (2,5 hab./viv)	m <sup>2</sup> espacios libres públicos (5 m <sup>2</sup> /hab.)
Población existente	244 viv	467 hab.	2.335,00 m <sup>2</sup>
Suelo Urbano No Consolidado	27 viv	68 hab.	337,50 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>271 viv.</b>	<b>535 hab.</b>	<b>2.672,50 m<sup>2</sup></b>



Los Sistemas Generales destinados a espacios libres públicos (art. 40.1.b.1 LUA-14) son los siguientes:

	m <sup>2</sup> existentes y propuestos
Paseo Gasca	735,31
Parque Castillo de la Reina	2.192,02
Parque Castillo del Rey	4.880,97
Parque Los Pingones	4.238,13
Parque lineal Río Ribota	2.985,27
Parque lineal FF.CC	4.512,00
Paseo lineal N-234 sentido Calatayud	1.606,00
Paseo lineal N-234 sentido Soria	827,45
<b>Total SG ELUP en Villarroya de la Sierra</b>	<b>21.977,15</b>

## II.2.4. Gestión del Suelo

### II.2.4.1. Aplicación de las Normas del Plan General

Las Normas Urbanísticas del PGOU-S diferencian el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo:

En el Suelo Urbano Consolidado, tienen carácter de Ordenanza de la Edificación y Uso del Suelo y contienen la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

En el Suelo Urbano No Consolidado, las unidades de ejecución del PGOU-S (UE-1, UE-2 y UE-3) se encuentran ordenada pormenorizadamente, siendo el sistema de gestión de compensación el que deberá llevarse a cabo en cada una de ellas.

En estas unidades se debe ceder en favor del municipio el 10% del aprovechamiento objetivo establecido.

En Suelo No Urbanizable, las Normas Urbanísticas establecen el régimen de uso de suelo y definen el concepto de núcleo de población. En el Suelo No Urbanizable Genérico, las Normas Urbanísticas reflejan y regulan las características de edificios y construcciones admisibles en función de los usos a que se destinen. Se establecen medidas que garantizan la condición aislada de la edificación, señalando la superficie y forma de la parcela que ha de quedar afecta a la edificación, así como los retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.



En el Suelo No Urbanizable Especial las Normas señalan las actividades permitidas y prohibidas con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.

#### **II.2.4.2. Desarrollo del Plan General**

Para poder ejecutar actos sujetos a licencia urbanística en el área de suelo urbano consolidado, será suficiente la aprobación del planeamiento general, donde éste contiene la ordenación detallada del suelo afectado.

En la unidad de ejecución en el suelo urbano no consolidado, se deberá resolver la reparcelación y urbanización de su ámbito.



## T.II. - Capítulo 3. Programa de actuación

### II.3.1. Etapas y Plazos de ejecución

El PGOU establece un horizonte temporal de gestión de veinte años.

La capacidad máxima del PGOU con todos los suelos desarrollados es la siguiente:

Suelos	Número de viviendas existentes	Población existente
Suelo Urbano consolidado	244	467

(Según el censo de población y viviendas del año 2011 y el padrón a 1 de enero de 2017)

Suelos	Número de viviendas previstas	Población estimada (2,50 hab/viv)
Suelo Urbano No Consolidado	27	69
<b>TOTAL</b>	<b>27</b>	<b>69</b>

(Se considera un tamaño medio de parcela para futuras viviendas de 250 m<sup>2</sup> en el suelo urbano consolidado)

Total PGOU	Número máximo de viviendas	Población máxima
	271	536

La programación orientativa (no vinculante), así como el desarrollo previsto para los diferentes tipos de suelo previsto en el PGOU-S, se divide en dos Etapas:

A continuación, a modo indicativo se muestra las diferentes Etapas de ejecución del Plan:

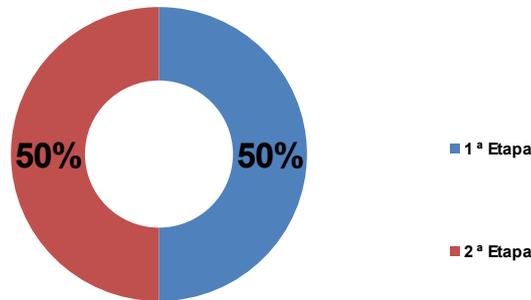
#### Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)

NOMBRE	FASE DE DESARROLLO	1ª FASE (Nº viviendas)	2ª FASE (Nº viviendas)
1	1ª etapa	11	
2	2ª etapa	-----	8
3	2ª etapa	-----	8
<b>TOTAL SU-NC</b>		<b>11</b>	<b>16</b>



El resumen definitivo es el siguiente:

FASE DE DESARROLLO	1ª FASE (Nº viviendas)	2ª FASE (Nº viviendas)	TOTAL PGOU (Nº viviendas)
SU-NC (UEs)	11	16	27
<b>TOTAL FASES</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>27</b>
<b>PORCENTAJE FASES</b>	<b>50,00%</b>	<b>50,00%</b>	<b>100,00%</b>



% de viviendas por fases

### II.3.2. Condiciones para la Revisión del Plan General

La vigencia del Plan General es indefinida.

Se establecen como circunstancias en cuya virtud habrá de llevarse a cabo su revisión anticipada:

- Agotamiento del noventa por ciento (90%) de la capacidad de los suelos residenciales.
- Por la afección de un planeamiento supramunicipal que así lo exija.



## TÍTULO III. CUADRO SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL

### T.III. - Capítulo 1. Clases y categorías de suelo

#### III.1.1. Clasificación del suelo del término municipal

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE	
	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.
Suelo Urbano Consolidado	242.834 m <sup>2</sup>	24,2834 Ha.
Suelo Urbano No Consolidado	18.381 m <sup>2</sup>	1,8381 Ha.
<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>261.215 m<sup>2</sup></b>	<b>26,12 Ha.</b>

Suelo No Urbanizable Especial	15.198.703 m <sup>2</sup>	1.519,87 Ha.
Suelo No Urbanizable Genérico	76.140.082 m <sup>2</sup>	7.614,0082 Ha.
<b>Total Suelo No Urbanizable</b>	<b>91.338.785 m<sup>2</sup></b>	<b>9.133,88 Ha.</b>

<b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>91.600.000 m<sup>2</sup></b>	<b>9.160,00 Ha.</b>
--------------------------------	---------------------------------	---------------------

#### III.1.2. Calificación del suelo urbano

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE	
	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.
Residencial: Casco Antiguo (R1)	44.917 m <sup>2</sup>	4,492 Ha.
Residencial: Extensión de Casco (R2)	65.857 m <sup>2</sup>	6,586 Ha.
Residencial: Con tolerancia agrícola (R3)	45.865 m <sup>2</sup>	4,587 Ha.
Industrial	10.510 m <sup>2</sup>	1,051 Ha.
Equipamientos	14.201 m <sup>2</sup>	1,420 Ha.
Espacio Libre de Uso Público	21.977 m <sup>2</sup>	2,198 Ha.
Sistema General Viario	57.888 m <sup>2</sup>	5,789 Ha.
<b>TOTAL</b>	<b>261.215 m<sup>2</sup></b>	<b>26,12 Ha.</b>

### III.1.3. Categorías del suelo no urbanizable

CLASE DE SUELO			SUPERFICIE TOTAL EN EL T.M.	
			Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	ECOSISTEMA NATURAL (SNU-E/EN)	MUP "Salcedo" (MP.1)	13.702.633 m <sup>2</sup>	1.370,26 Ha.
		MUP "Valdevalindo y Cara Bijuesca" (MP.2)	1.013.894 m <sup>2</sup>	101,39 Ha.
		<b>Total</b>	<b>14.716.527 m<sup>2</sup></b>	<b>1.471,65 Ha.</b>
	PATRIMONIO CULTURAL (SNU-E/PC)	Yacimientos Arqueológicos (YA)	sin computar	sin computar
		<b>Total</b>	<b>sin computar</b>	<b>sin computar</b>
	PROTECCIÓN DE REISGOS (SNU-E/R)	Avenida ordinaria del río Ribota	303.431 m <sup>2</sup>	30,34 Ha.
		Zona de Flujo Preferente	69.631 m <sup>2</sup>	6,96 Ha.
		Zona Inundable. (T500)	109.114 m <sup>2</sup>	10,91 Ha.
		<b>Total</b>	<b>482.176 m<sup>2</sup></b>	<b>48,22 Ha.</b>
	SECTORIALES Y COMPLEMENTARIAS (SNU-E/ES)	Red Viaria (SC)	sin computar	sin computar
		Cauces Públicos (CP)	sin computar	sin computar
		Vías Pecuarias (VP)	sin computar	sin computar
		<b>Total</b>	<b>sin computar</b>	<b>sin computar</b>
	<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL</b>			<b>15.198.703 m<sup>2</sup></b>
SUELO NO URBANIZABLE	SNU-G	Suelo No Urbanizable Genérico	76.140.082 m <sup>2</sup>	7.614,01 Ha.
		<b>Total</b>	<b>76.140.082 m<sup>2</sup></b>	<b>7.614,01 Ha.</b>
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO</b>			<b>76.140.082,00</b>	<b>7.614,01 Ha.</b>

### T.III. - Capítulo 2. Ámbitos de Suelo urbano no consolidado

El PGOU-S de Villarroya de la Sierra prevé tres ámbitos de suelo urbano no consolidado, (UE-1, UE-2 y UE-3).

La UE-1 se trata de un ámbito de suelo urbano que permite el crecimiento natural del núcleo urbano por el sur. Se prevé un nuevo sistema viario que conecte la C/ Goya con la C/ Gasca. Además, está previsto la continuidad como espacio libre de uso público, a modo de parque lineal, del parque situado junto al río Ribota.

La UE-2 y UE-3 estos ámbitos se encuentran situados en la parte sureste del núcleo urbano, y se disponen a lo largo de dos vías paralelas entre sí. Una de ellas es la N-234 y la otra es un viario público actual que se extiende hacia el Camino a Cervera de La Cañada.

El conjunto de las unidades de ejecución alcanza los 18.381 m<sup>2</sup> y con una densidad máxima de 15 viviendas/ha prevén alcanzar un máximo de 27 viviendas.

A continuación, se muestra el cuadro resumen de las citadas unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado.

UE	Uso	Zonificación	Superficie		Densidad (Viv/Ha)	Viv previstas	Pob. Prevista (2,5 Hab/Viv)
			Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.			
1	Residencial	Extensión de Casco (R2)	7.321 m <sup>2</sup>	0,732 Ha.	15	11	27
2	Residencial	Extensión de Casco (R2)	5.423 m <sup>2</sup>	0,542 Ha.	15	8	20
3	Residencial	Extensión de Casco (R2)	5.637 m <sup>2</sup>	0,564 Ha.	15	8	21
<b>TOTAL</b>			<b>18.381 m<sup>2</sup></b>	<b>1,838 Ha.</b>		<b>27</b>	<b>69</b>



## TÍTULO IV. ANEXO DE SÍNTESIS

Se redacta esta Revisión del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado (PGOU-S) por encargo del Ayuntamiento de Villarroya de la Sierra.

El Régimen Urbanístico Simplificado se recoge en el Título Séptimo del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (LUA-14). Se pueden acoger al Régimen Urbanístico Simplificado los municipios con población inferior a 2000 habitantes, siendo este el caso del municipio de Villarroya de la Sierra.

La documentación del PGOU consta de las Memorias que este anexo resume, el Estudio Económico, Fichas de Ordenación, Normas Urbanísticas, Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural y Planos de Ordenación e Información.

Por su parte, la memoria se organiza en dos apartados, descriptivo y justificativo.

La Memoria Descriptiva muestra la información recabada en los distintos campos de estudio, examinando los condicionantes y recursos naturales, económicos, demográficos, etc, con que cuenta el municipio.

La Memoria Justificativa muestra la ordenación propuesta y la adaptación a la normativa en vigor.

### **T.IV. - Capítulo 1. Resumen de la Memoria Descriptiva**

El Término Municipal de Villarroya de la Sierra pertenece a la Provincia de Zaragoza, situándose también en la Comarca de Zaragoza, según la reciente división comarcal de Aragón.

Limita con Aniñón, Aranda de Moncayo, Cervera de la Cañada, Clarés de Ribota, Jarque, Torrijo de la Cañada y Villalengua, tiene actualmente una población de 467 habitantes. El núcleo de población está emplazado a 109 Km de Zaragoza, a 21 Km de Calatayud y a 732 metros de altura sobre el nivel del mar, limitado por la Sierra de la Virgen, desde la que su perfil topográfico va descendiendo con gran rapidez sobre materiales paleozóicos y ya después, de manera más suave hasta el río Ribota

Por sectores de ocupación, en la actualidad un 44,20% se emplea en la agricultura. A continuación, encontramos el sector servicios ocupando un 39,10% de la población activa. En cuanto a la industria ocupa el 12,00% de la población activa, mientras que la construcción se sitúa en un 8,70%.

El Municipio de Villarroya de la Sierra está atravesado de Sureste a Noroeste por la carretera nacional N-234 que le comunica con Calatayud y Soria. Su posición estratégica en el norte de la Comarca de Calatayud, le ha conferido ser núcleo de algunos servicios para otros municipios del entorno.

Posee un importante recinto amurallado y amplio casco histórico, así como zonas de extensión residencial y suelos industriales dónde destaca la presencia de la Cooperativa Virgen de la Sierra.

## T.IV. - Capítulo 2. Objetivos del Plan General

La Memoria Justificativa establece las conclusiones de la información anterior y explica de qué forma se orienta la ordenación del territorio a la consecución de los objetivos previstos, detallando el modelo de desarrollo elegido, los parámetros utilizados para la zonificación del suelo y el contenido de las determinaciones correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.

### IV.2.1. Escenario previsto para el nuevo Plan

El PGOU-S contiene una propuesta de suelo urbano coherente con la realidad actual del municipio en términos económicos y de evolución demográfica. **Además de los solares todavía disponibles en suelo urbano consolidado**, se prevén tres unidades de ejecución residencial. **El número máximo de viviendas en este suelo urbano no consolidado es de 27 viviendas y los nuevos habitantes de estas unidades de ejecución serían 69** (2,50 hab./viv).

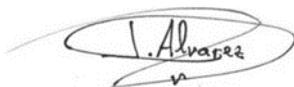
### IV.2.2. Clasificación y calificación del Suelo

Para cumplir los objetivos anteriormente descritos, se ha realizado la oportuna clasificación de suelos y otorgado una calificación a los suelos urbanos. La asignación pormenorizada de superficies se justifica por las previsiones efectuadas sobre asentamiento de población, actividades y servicios de carácter colectivo. Se define en planos la delimitación de los respectivos perímetros.

Se diferencia entre suelo urbano consolidado y no consolidado. Dentro del suelo urbano no consolidado, se prevén tres unidades de ejecución (UE-1), (UE-2) y (UE-3), ambas ordenadas pormenorizadamente, siendo el sistema de gestión de compensación el que deberá llevarse a cabo y ceder en favor del municipio el 10% del aprovechamiento objetivo establecido.

El PGOU-S distingue dos tipos de suelo no urbanizable (especial y genérico) en función de los valores y grado de protección que se aconseje en cada caso. Finalmente, es de aplicación la Zona de Borde establecida en el art. 289 de la LUA-14.

En Zaragoza, Junio de 2018



Jesús Álvarez Sánchez

Arquitecto COAA 4351



Gabriel Lassa Cabello

Arquitecto COAA 4232



César García de Leániz Domínguez

Geógrafo Urbanista



## ANEXO I. INFORME SOBRE IMPACTO DE GÉNERO

La toma en consideración de las peculiaridades por razón de género, favoreciendo siempre la efectiva igualdad entre hombres y mujeres, se ha tenido en cuenta en los análisis y estudios de la documentación que conforma el Plan General de Ordenación Urbana de Villarroya de la Sierra, atendiendo también a los distintos grupos sociales y étnicos, existentes entre su población.

Por tanto, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 y 31 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, este Plan General de Ordenación Urbana de Villarroya de la Sierra no supone, ni en el fondo ni en la forma, impacto de género alguno que pudiera favorecer situaciones de discriminación por razón de género.

En Zaragoza, Junio de 2018

Jesús Álvarez Sánchez

Arquitecto COAA 4351

Gabriel Lassa Cabello

Arquitecto COAA 4232

César García de Leániz Domínguez

Geógrafo Urbanista