

DOCUMENTACIÓN ESCRITA (DE)

# FICHAS DE ORDENACIÓN



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

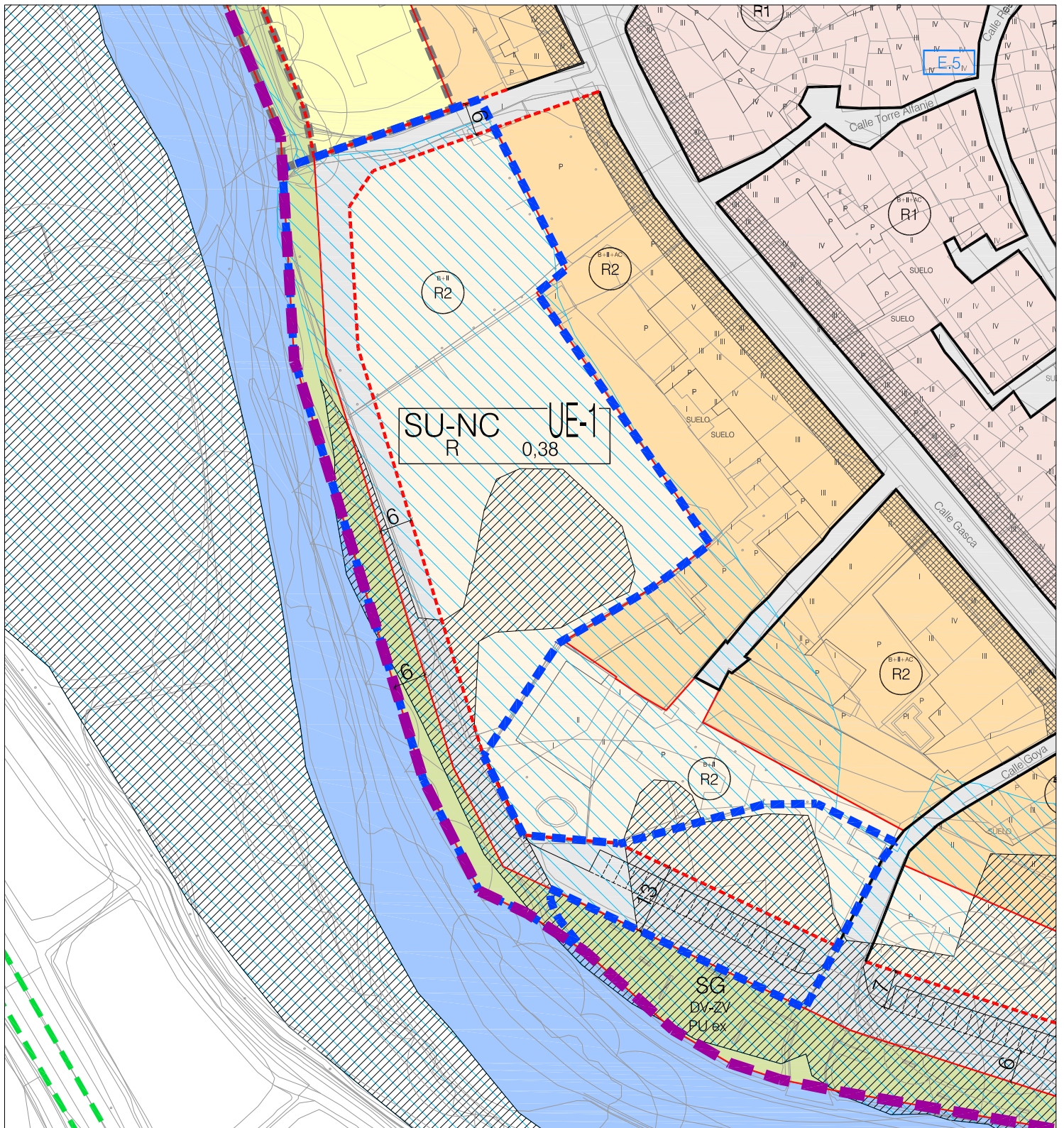
conzept

ARQUITECTURA | INGENIERÍA | URBANISMO

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



**UNIDADES DE EJECUCIÓN (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO)**



CALIFICACIÓN DEL SUELO	ÁMBITOS / CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	ZONAS INUNDABLES DE ORIGEN FLUVIAL	PROTECCIÓN DE PATRIMONIO
RESIDENCIAL: CASCO ANTIGUO (R1)	SUELO URBANO	AVENIDA ORDINARIA DEL RÍO RIBOTA	PROTECCIÓN INTEGRAL
RESIDENCIAL: EXTENSIÓN DE CASCO (R2) Grado 1 / Grado 2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE)	ZONA DE FLUJO PREFERENTE (ZFP)	Bien Catalogado de Interés Cultural (BIC)
RESIDENCIAL: CON TOLERANCIA AGRÍCOLA (R3)	SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS	ZONA INUNDABLE (I500)	Entorno de Protección de la Iglesia Parroquial de San Pedro Apóstol
INDUSTRIAL	ALINEACIÓN EXISTENTE		PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
EQUIPAMIENTO	NUEVA ALINEACIÓN		
ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO	LÍMITE DE ZONAS DE DIFERENTE ORDENACIÓN		
SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS	FERROCARRIL SANTANDER-MEDITERRÁNEO		
SISTEMA GENERAL VIARIO	ZONAS CON ALTURA PERMITIDA TRES PLANTAS Y MEDIA MÁS BAJO-CUBIERTA (EDIFICACIONES CON FACHADA A LA C/ GASCA)		

# UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 1

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

7.321,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	<b>Residencial</b>
CLASE DE SUELO	<b>Urbano No Consolidado</b>
ZONIFICACIÓN	<b>Extensión de Casco (Grado 2)</b>

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	<b>Compensación</b>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	<b>Privada</b>
PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN	<b>10 Años</b>
DELIMITACIÓN	<b>Continua</b>

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

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.

## CESIONES

## APROVECHAMIENTO

### Dotaciones Locales:

Espacio Libre de Uso Público	924,00 m <sup>2</sup>
Equipamiento	0,00 m <sup>2</sup>
Viario	1.746,00 m <sup>2</sup>
% total cesiones	36,47%
<b>Reserva para viviendas protegidas</b>	<b>0,00%</b>
<b>Cesiones sobre el aprovechamiento</b>	<b>10,00%</b>

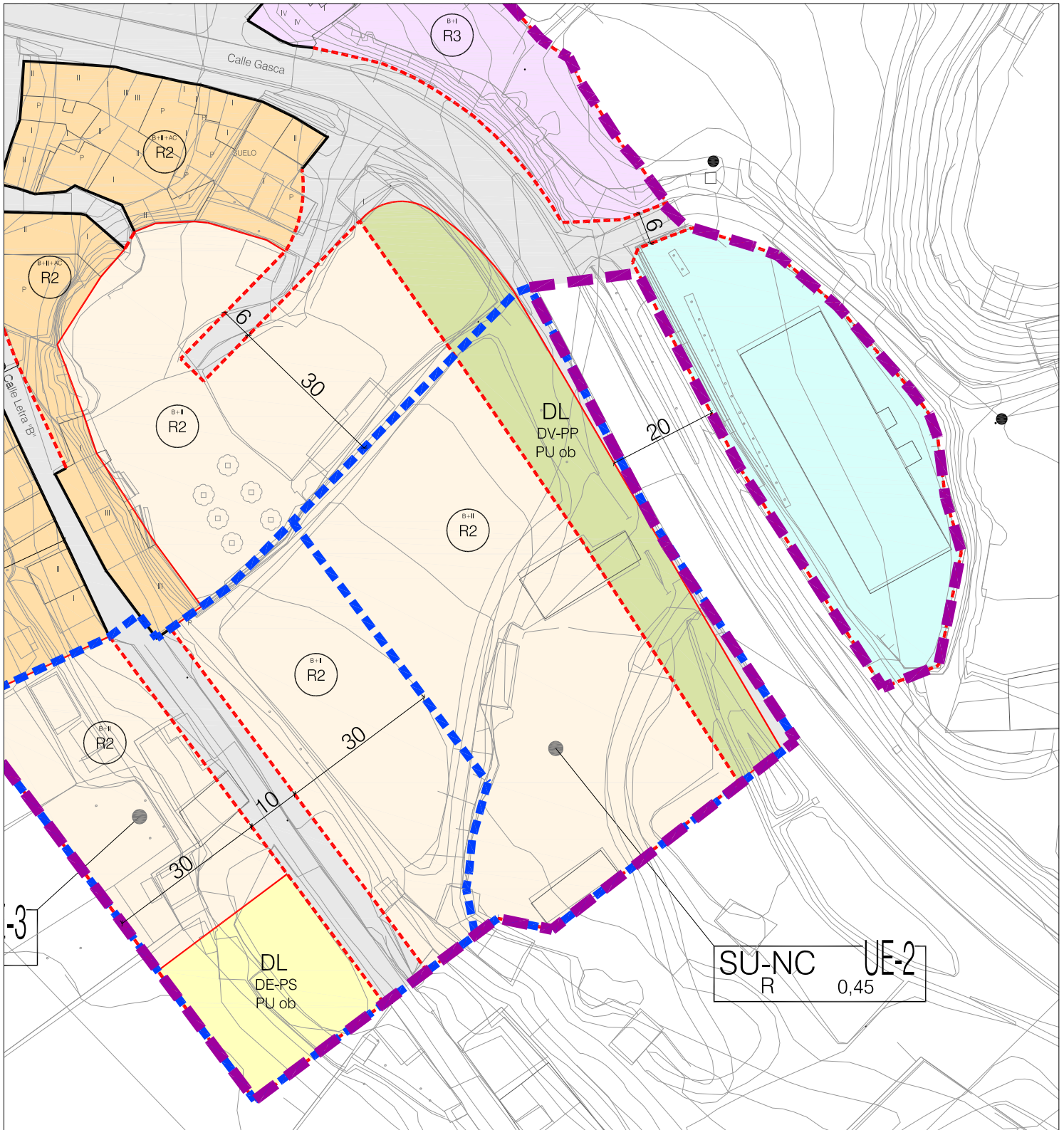
<b>Sup. de parcela neta</b>	<b>4.651,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificabilidad Neta</b>	<b>0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Sup. edificable total</b>	<b>2.790,60 m<sup>2</sup></b>
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>15 viv/Ha</b>
<b>Aprovechamiento Medio de la UE</b>	<b>0,381 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Numero Máximo de viviendas</b>	<b>11</b>

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Formulación de Estudio de detalle, o bien desarrollo directo (siempre que sea a través de un proyecto único para la totalidad de la unidad de ejecución). Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- Podrá modificarse la ordenación establecida mediante el procedimiento establecido en la legislación urbanística. En cualquier caso, se mantendrán como mínimo las cesiones y como máximo el aprovechamiento establecido en la ficha de ordenación.

## CONDICIONES PARTICULARES

- La Unidad de Ejecución urbanizará todas las calles incluidas dentro de la Unidad según se indica en la ficha gráfica, de acuerdo a las determinaciones del Ayuntamiento.
- Todas las medianerías proyectadas vistas se tratarán como fachadas a vía pública. Asimismo todas las medianerías en predios colindantes que queden vistas por retranqueos o separaciones serán revestidas a cargo del promotor actuante. Las fachadas a patio de manzana, a patios abiertos y traseras en general se tratarán con características de fachada a espacio público.



CALIFICACIÓN DEL SUELO	ÁMBITOS / CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	ZONAS INUNDABLES DE ORIGEN FLUVIAL	PROTECCIÓN DE PATRIMONIO
RESIDENCIAL: CASCO ANTIGUO (R1)	SUELO URBANO	AVENIDA ORDINARIA DEL RÍO RIBOTA	PROTECCIÓN INTEGRAL
RESIDENCIAL: EXTENSIÓN DE CASCO (R2) Grado 1 / Grado 2	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE)	ZONA DE FLUJO PREFERENTE (ZFP)	Bien Catalogado de Interés Cultural (BIC)
RESIDENCIAL: CON TOLERANCIA AGRÍCOLA (R3)	SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS	ZONA INUNDABLE (T500)	Entorno de Protección de la Iglesia Parroquial de San Pedro Apóstol
INDUSTRIAL	ALINEACIÓN EXISTENTE		PROTECCIÓN ESTRUCTURAL
EQUIPAMIENTO	NUEVA ALINEACIÓN		
ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO	LÍMITE DE ZONAS DE DIFERENTE ORDENACIÓN		
SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS	FERROCARRIL SANTANDER-MEDITERRÁNEO		
SISTEMA GENERAL VIARIO	ZONAS CON ALTURA PERMITIDA TRES PLANTAS Y MEDIA MÁS BAJO-CUBIERTA (EDIFICACIONES CON FACHADA A LA C/ GASCA)		

# UNIDAD DE EJECUCIÓN

U.E. 2

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

5.423,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	Residencial
CLASE DE SUELO	Urbano No Consolidado
ZONIFICACIÓN	Extensión de Casco (Grado 2)

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privada
PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN	10 Años
DELIMITACIÓN	Continua

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Ámbito de suelo urbano localizado en la parte sureste del término municipal con frente a la N-234. Se propone la creación de un espacio libre de uso público situado entre la mencionada carretera y los suelos donde se proyectan las nuevas viviendas.

## CESIONES

## APROVECHAMIENTO

### Dotaciones Locales:

Espacio Libre de Uso Público	1.207,00 m <sup>2</sup>
Equipamiento	0,00 m <sup>2</sup>
Viario	192,00 m <sup>2</sup>
% total cesiones	25,80%
Reserva para viviendas protegidas	0,00%
Cesiones sobre el aprovechamiento	10,00%

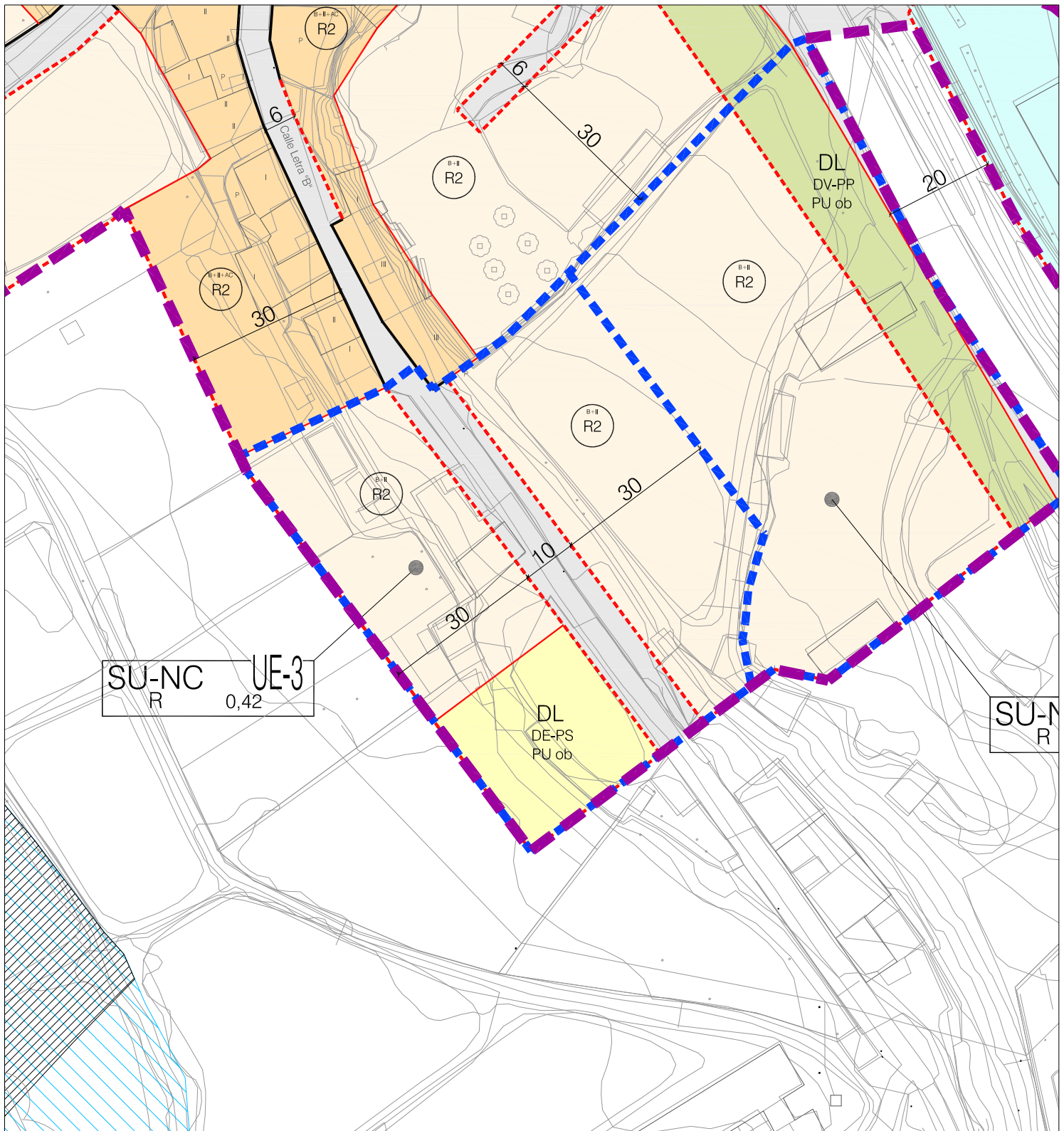
Sup. de parcela neta	4.024,00 m <sup>2</sup>
Edificabilidad Neta	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Sup. edificable total	2.414,40 m <sup>2</sup>
Densidad de viviendas	15 viv/Ha
Aprovechamiento Medio de la UE	0,445 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Numero Máximo de viviendas	8

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Formulación de Estudio de detalle, o bien desarrollo directo (siempre que sea a través de un proyecto único para la totalidad de la unidad de ejecución). Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- Podrá modificarse la ordenación establecida mediante el procedimiento establecido en la legislación urbanística. En cualquier caso, se mantendrán como mínimo las cesiones y como máximo el aprovechamiento establecido en la ficha de ordenación.

## CONDICIONES PARTICULARES

- La Unidad de Ejecución urbanizará todas las calles incluidas dentro de la Unidad según se indica en la ficha gráfica, de acuerdo a las determinaciones del Ayuntamiento.
- Todas las medianerías proyectadas vistas se tratarán como fachadas a vía pública. Asimismo todas las medianerías en predios colindantes que queden vistas por retranqueos o separaciones serán revestidas a cargo del promotor actuante. Las fachadas a patio de manzana, a patios abiertos y traseras en general se tratarán con características de fachada a espacio público.



CALIFICACIÓN DEL SUELO	ÁMBITOS / CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN	ZONAS INUNDABLES DE ORIGEN FLUVIAL	PROTECCIÓN DE PATRIMONIO
RESIDENCIAL: CASCO ANTIGUO (R1) RESIDENCIAL: EXTENSIÓN DE CASCO (R2) Grado 1 / Grado 2 RESIDENCIAL: CON TOLERANCIA AGRÍCOLA (R3) INDUSTRIAL EQUIPAMIENTO ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO SISTEMA GENERAL SERVICIOS URBANOS SISTEMA GENERAL VIARIO	SUELO URBANO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE) SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS ALINEACIÓN EXISTENTE NUEVA ALINEACIÓN LÍMITE DE ZONAS DE DIFERENTE ORDENACIÓN FERROCARRIL SANTANDER-MEDITERRÁNEO ZONAS CON ALTURA PERMITIDA TRES PLANTAS Y MEDIA MÁS BAJO-CUBIERTA (EDIFICACIONES CON FACHADA A LA C/GASCA)	AVENIDA ORDINARIA DEL RÍO RIBOTA ZONA DE FLUJO PREFERENTE (ZFP) ZONA INUNDABLE (1500)	PROTECCIÓN INTEGRAL Bien Catalogado de Interés Cultural (BIC) Entorno de Protección de la Iglesia Parroquial de San Pedro Apóstol PROTECCIÓN ESTRUCTURAL



# UNIDAD DE EJECUCIÓN

**U.E. 3**

## SUPERFICIE DEL ÁMBITO

5.637,00 m<sup>2</sup>

## ORDENACIÓN

USO CARACTERÍSTICO	<b>Residencial</b>
CLASE DE SUELO	<b>Urbano No Consolidado</b>
ZONIFICACIÓN	<b>Extensión de Casco (Grado 2)</b>

## GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN	<b>Compensación</b>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	<b>Privada</b>
PLAZO PARA LA URBANIZACIÓN	<b>10 Años</b>
DELIMITACIÓN	<b>Continua</b>

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Ámbito de suelo urbano localizado en prolongación de la calle denominada "Letra B". Se propone ampliar dicha calle a 10 metros y la cesión de suelo para albergar un equipamiento municipal de uso polivalente.

## CESIONES

### Dotaciones Locales:

Espacio Libre de Uso Público	0,00 m <sup>2</sup>
Equipamiento	900,00 m <sup>2</sup>
Viario	833,00 m <sup>2</sup>
% total cesiones	30,74%
<b>Reserva para viviendas protegidas</b>	<b>0,00%</b>
<b>Cesiones sobre el aprovechamiento</b>	<b>10,00%</b>

## APROVECHAMIENTO

<b>Sup. de parcela neta</b>	<b>3.904,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Edificabilidad Neta</b>	<b>0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Sup. edificable total</b>	<b>2.342,40 m<sup>2</sup></b>
<b>Densidad de viviendas</b>	<b>15 viv/Ha</b>
<b>Aprovechamiento Medio de la UE</b>	<b>0,416 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Numero Máximo de viviendas</b>	<b>8</b>

## INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN

- Formulación de Estudio de detalle, o bien desarrollo directo (siempre que sea a través de un proyecto único para la totalidad de la unidad de ejecución). Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- Podrá modificarse la ordenación establecida mediante el procedimiento establecido en la legislación urbanística. En cualquier caso, se mantendrán como mínimo las cesiones y como máximo el aprovechamiento establecido en la ficha de ordenación.

## CONDICIONES PARTICULARES

- La Unidad de Ejecución urbanizará todas las calles incluidas dentro de la Unidad según se indica en la ficha gráfica, de acuerdo a las determinaciones del Ayuntamiento.
- Todas las medianerías proyectadas vistas se tratarán como fachadas a vía pública. Asimismo todas las medianerías en predios colindantes que queden vistas por retranqueos o separaciones serán revestidas a cargo del promotor actuante. Las fachadas a patio de manzana, a patios abiertos y traseras en general se tratarán con características de fachada a espacio público.