



COLEGIO
OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE
ARAGON

PLANTILLA DE FIRMAS ELECTRÓNICAS

FIRMAS DE COLEGIADOS

**GASCO
LAGUNAS,
CARLOS (FIRMA)**

Firmado digitalmente por GASCO
LAGUNAS, CARLOS (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=25457756E,
sn=GASCO, givenName=CARLOS,
cn=GASCO LAGUNAS, CARLOS
(FIRMA)
Fecha: 2018.04.06 10:28:09 +02'00'

**HEREDIA
LEDESMA, JESUS
PELAYO (FIRMA)**

Firmado digitalmente por HEREDIA
LEDESMA, JESUS PELAYO (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=25185327M,
sn=HEREDIA, givenName=JESUS
PELAYO, cn=HEREDIA LEDESMA,
JESUS PELAYO (FIRMA)
Fecha: 2018.04.06 10:16:20 +02'00'

FIRMAS COLEGIOS / ORGANISMOS OFICIALES / OTROS

CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 10 DEL P.G.O.U. DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO.-

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO
Plaza de España nº1, 50.830 Villanueva de Gállego

REDACTORES: PELAYO HEREDIA LEDESMA--CARLOS GASCO LAGUNAS
C/ Reconquista Nº3 – 4º .-50.001 Zaragoza



Fecha: Marzo de 2018.

INDICE DEL CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES

MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. ANTECEDENTES.

ACLARACIONES DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A).3. PROPUESTA DE ESTA MODIFICACION.

A).4. APROVECHAMIENTO

B).3. DESCRIPCIÓN DEL ACCESO Y COMPENSACION ZONA VERDE.

C).1. AJUSTE NORMATIVO EN EQUIPAMIENTOS DE AREAS INDUSTRIALES

ANEXOS MODIFICADOS

- CUADRO 1 DE SUPERFICIES.
- FICHA SECTOR 10.
- FICHAS NOTEPA. (DATOS GENERALES + SECTOR 10)

PLANOS MODIFICADOS

o2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO MODIFICADA	E:1:5.000
o4.- CALIFICACIÓN DEL SUELO MODIFICADA	E:1:8.000
o5.- CALIFICACIÓN DEL SUELO MODIFICADA (sustituye al CA.1)	E:1:2.000

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. ANTECEDENTES

El 14 de Julio de 2017, los servicios de Arquitectura del Ayuntamiento de Villanueva, redactaron una memoria Valorada sobre la posible modificación aislada nº 10 del Plan General, al objeto de dar salida a suelos urbanizados, sin actual utilización, obteniendo mas superficie de suelo industrial, para potenciar la oferta inmediata del Ayuntamiento. Afectando cuatro parcelas de suelo urbano destinadas a equipamiento y espacios libres, propiedad del Ayuntamiento.

Por otra parte, los propietarios de la denominada "Entidad F" de la parcela 4 del APAI.3 del PGOU de Villanueva de Gállego, parcela catastral 9042402XM7294S0007OI, solicitaron la tramitación de una Modificación puntual del Plan General, para dar acceso y acometidas a su parcela, situada en Suelo Urbano, con fachada a la calle Nicolás Copérnico, pero sin entrada, en virtud al Estudio de Detalle tramitado hace años.

La alcaldía determinó, previa consulta a la Dirección General en el Consejo Superior de Urbanismo, redactar una modificación aislada del Plan General, para conseguir cambiar la calificación de las parcelas de espacios libres y equipamientos, localizándolas en los terrenos municipales del Sector 10, de Suelo Urbanizable Delimitado. La Corporación, asimismo estimo la propuesta sobre la parcela de la calle Copérnico, incluyéndola en la redacción de la necesaria Modificación del Plan General.

Tras la solicitud de varias ofertas a primeros de Agosto, se realizó la adjudicación del trabajo, el pasado día 18 de Agosto, al equipo redactor de este documento.

En Septiembre de 2017 se realizó la documentación para la Modificación nº 10 del PGOU, que fue aprobada por el Ayuntamiento y tramitada conforme al procedimiento legalmente establecido, recibiendo el 5 de Marzo de 2018, notificación del acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de sesión de 22 de Febrero de 2018, donde se suspende la modificación nº 10 hasta que no se aclaren y modifiquen las prescripciones señaladas en el citado acuerdo del CPUZ.

En el presente documento, se trata aclarar y concretar las modificaciones para la aprobación definitiva de la Modificación Aislada nº 10, del Plan General de Villanueva de Gallego, habida cuenta que ya han sido tramitadas anteriormente nueve modificaciones de pequeña entidad, siendo aprobadas la mayor parte de ellas.

De acuerdo con el artículo 1.1.4 de la Normas Urbanísticas del PGOU, las Modificaciones Aisladas que no afectan a la estructura general y orgánica del territorio, no obligan a la reconsideración global del PGOU.

La presente modificación seguirá el procedimiento establecido en el artículo 85 del Decreto Legislativo 1/2014, correspondiendo la competencia para su aprobación definitiva al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ,conforme a lo dispuesto en la mencionada Ley Urbanística.

Se aportan los epígrafes A).3, A).4, B)3 y C).1 modificados al objeto de corregir y aclarar las prescripciones y erratas que señala el acuerdo de 22 de Febrero del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, y que existían en el documento técnico de Septiembre de 2017, al objeto de que se levante la suspensión, y se apruebe definitivamente la Modificación nº 10 del PGOU de Villanueva de Gállego.

A).3. PROPUESTA DE ESTA MODIFICACIÓN.

Las propuestas que se contemplan en la presente Modificación, parten de los siguientes criterios:

1. Recalificar las tres parcelas anteriormente numeradas como 1, 2, y 3, de Suelo Urbano Consolidado, cambiando a industrial su calificación.
2. Clasificar como suelo Urbano Consolidado, dentro del Sector 10, una superficie similar, incluyendo el viario correspondiente y con la calificación de Zona Verde y Equipamiento, de acuerdo con las superficies que poseían, las parcelas recalificadas, y materializando los módulos de reserva derivados del incremento de aprovechamiento de Suelo Urbano Industrial.
3. La calificación de estas tres parcelas será de suelo industrial Grado 1 ó Grado 2, según proceda por la zona en la que están situadas, (G1 para la 3, y G2 para la 1 y la 2). La superficie total de estas tres parcelas, según catastro, es de 23.687 m². Correspondiendo 4.071 m² al Grado 1 y 19.616 m² al Grado 2. Así la edificabilidad industrial incrementada conforme al artículo 5.4.8 de las normas urbanísticas será: Parcela 1 = 8.440,80 m² --- Parcela 2 = 7.252 m². --- Parcela 3 = 4.071 m². La suma total de la edificabilidad incrementada será de 19.763,80 m².
4. La situación y diseño de las nuevas parcelas de Equipamiento y Zona Verde, queda grafada en los adjuntos planos. Se colocan con fachada a la calle Río Aragón, en la que será preciso completar la acera peatonal, y se delimitan con tres viarios ortogonales a la misma que serán prolongación de las tres calles existentes en el Polígono San Miguel: Río Vero, Río Ésera y Río Aragón. En los dos viarios laterales se clasificará la mitad del viario, al ser colindante con el resto del Polígono 10. La superficie total de la reclasificación es de 30.097 m², correspondiendo 5.966 m² a Equipamiento (4.071 + 1895), y 6.320 m² y 13.296 m² a Zonas Verdes y 4.515 m² a viario.
5. La elección de la situación de estos terrenos se realiza respetando el criterio de la ficha del Sector 10, que dice *“Los equipamientos del Sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al Polígono San Miguel”*. Los viarios previstos son de la misma anchura que los existentes, a los que prolongan. (20 mts.)

A).4. APROVECHAMIENTO

Esta modificación aislada, consolida un aprovechamiento industrial, en Suelo Urbano Consolidado, en las denominadas parcelas 1, 2 y 3 del Polígono San Miguel, cambiando la situación de la zona verde y el equipamiento a terrenos del Sector 10, que se clasifican como Urbano Consolidado.

Evidentemente, esta reclasificación disminuye la superficie del Sector, que pasa a ser inferior a la señalada originalmente para el Sector 10 de Suelo Urbanizable Delimitado. ($425.155 - 30.097 = 395.058 \text{ m}^2$).

Consideramos que la modificación que se plantea, no debe cambiar ni la ponderación de usos característicos, ni los coeficientes de uso y tipología, ni el coeficiente de Homogeneización, ni mucho menos, el Aprovechamiento Medio que se establece en el P.G.O.U., dado que ello, generaría diferencias y problemas en el resto de los sectores Delimitados de Suelo Urbanizable, existiendo ya algunos ordenados, que incluso tienen la reparcelación ya realizada.

Por otra parte, se constata que en el Plan General en vigor, la edificabilidad relativa de los Sectores Industriales Delimitados, está en torno a $0'45 \text{ m}^2/\text{m}^2$, con excepción del Sector 10.- San Miguel 2, en el que se ha fijado en $0'423$. Tal como se puede comprobar en el cuadro 1, (pg. 100 de la Memoria Justificativa del T. R. del P.G.O.U.)

Si nos limitásemos, sin más, a utilizar los índices del Plan, el Sector 10, pasaría de ser excedentario, a ser deficitario, y con ello, se tendría que eliminar la adscripción, establecida en el Plan, del Sistema General del vial de conexión con la autovía. Ello generaría la modificación de los aprovechamientos en todos los Sectores Urbanizables Delimitados.

Por lo expuesto, se propone lo siguiente considerando que los módulos de reserva del aumento de edificabilidad derivados de la recalificación, se materializan en la presente modificación mediante su inclusión en el Suelo Urbano Consolidado:

1. Mantener la adscripción de 2.815 m^2 del Sistema General del viario mencionado al Sector 10.
2. Mantener tal cual están la ponderación de usos característicos, los coeficientes de uso y tipología, el coeficiente de Homogeneización, y el Aprovechamiento Medio.
3. Modificar la superficie total, del Sector, deduciendo la superficie de suelo que queda reclasificado como Suelo Urbano Consolidado, y calificado como zona verde, equipamiento y viario.

4. A los efectos del cálculo de los Módulos de Reserva, considerar el incremento de la edificabilidad, que corresponde a las tres parcelas industriales (1, 2 y 3), ampliando el Suelo Urbano, materializando así esa superficie incrementando la parcela de equipamiento hasta los 5.966 m² en lugar de los 4.071 m² que le corresponderían. Los Módulos de Reserva se han calculado en base a lo regulado en el artículo 54 del Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley urbanística de Aragón, resultando lo siguiente:

.- 8% s/23.687 = 1895 m² de Equipamiento/Zona Verde

.-Edificabilidad total de 19.763,80 m² ➔ 197,63 Unidades de Reserva.

.- 50% plazas de aparcamiento en superficie ➔ $197,63/2 = 99$.

Se propone capitalizar toda la superficie de las reservas (1.895 m²) ampliando la superficie de la parcela de equipamiento. En relación a las plazas de aparcamiento, en el ámbito de actuación, se grafían 128 plazas, capacidad superior a las 99 legalmente exigibles.

5. Ajustar la edificabilidad relativa en el Sector, de manera que se obtenga el excedente que sirva para obtener la superficie adscrita al Sector de Sistema General, teniendo presente además, que este índice de Edificabilidad relativa, sigue siendo inferior a los señalados para el resto de Sectores Industriales, y que su ajuste es mínimo, como se puede comprobar en los resultados siguientes.

Con ello, quedará modificado el Sector 10, según los datos siguientes:

- o Superficie total Sector:
 - $425.155 - 30.097 = 395.058 \text{ m}^2$
- o Coeficiente Homogeneización: 0'803
- o Sistema General Adscrito: 2.815 m²
- o Aprovechamiento medio: 0,338 m²/m²
- o Aprovechamiento propietarios previo a cesiones
 - $395.058 \text{ m}^2 \times 0,338 = 133.529,60 \text{ m}^2$.
- o Exceso de Aprovechamiento necesario para afrontar el S. G. $2.815 \times 0,338 = 951'47 \text{ m}^2$
- o Aprovechamiento Objetivo:
 - $133.529,60 + 951,47 = 134.481'07 \text{ m}^2$
- o Edificabilidad total en el Sector:
 - $134.481'07 / 0.803 = 167.473'32 \text{ m}^2$
- o Edificabilidad relativa:
 - $167.473'32 / 395.058 = 0'4239 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

B).3. DESCRIPCIÓN DEL ACCESO Y COMPENSACION ZONA VERDE

El acceso se proyecta de 15,00 metros de ancho (mínimo que establece el Plan General, en zonas industriales "viario sección tipo VI.4") y con 72,80 metros de longitud, y radios de acuerdo con los bordillos con la calle Nicolás Copérnico de 15 metros. La superficie total de Zona Verde y Espacio Libre afectado es de 822 m² (54,80 x 15 m).

Con objeto de mantener la superficie de Zona Verde y Espacio Libre, se establece una franja de 4,11 metros de anchura y 200 metros de longitud, en el lateral de la parcela que colinda con la cabañera existente, en su confrontación con el Sector 12 de suelo Urbanizable Delimitado.

Si bien la superficie neta de la "Entidad F" se reduce de 25.000 m² a 24.178 m², la parcela quedará protegida en su límite derecho, por una alineación arbolada, que la separa de la Cabañera existente en este lateral. La zona verde mantiene su superficie sin merma alguna.

C). 1. AJUSTE NORMATIVO EN EQUIPAMIENTOS DE AREAS INDUSTRIALES.

Ante la solicitud municipal de establecer en la normativa del Plan, un ajuste que posibilite el estacionamiento de vehículos en el interior de las zonas de Equipamiento, siempre que la urbanización existente lo permita, se rectifica el artículo inicial previsto 5.7.4 que hacía referencia a los equipamientos y se propone la modificación del **artículo 5.6.5.** de las Normas del P.G.O.U mediante la adición del siguiente párrafo:

"En los espacios destinados a Equipamiento en las áreas Industriales, el Ayuntamiento podrá autorizar el estacionamiento de vehículos industriales y de servicio, públicos o privados, siempre que la disposición del suelo lo permita, no se necesite dicho suelo para la construcción de ningún equipamiento y no se produzcan daños a la urbanización o al pavimento."

REDACCIÓN VIGENTE PREVIA A LA MODIFICACION 10**Art. 5.6.5 COMPATIBILIDAD DE USOS**

Será de aplicación lo establecido en el Art. 2.2.28.

Los equipamientos admitirán usos alternativos del mismo carácter dotacional, previo acuerdo plenario del Ayuntamiento.

REDACCIÓN COMPLETA MODIFICADA.

Art. 5.6.5 COMPATIBILIDAD DE USOS

Será de aplicación lo establecido en el Art. 2.2.28.

Los equipamientos admitirán usos alternativos del mismo carácter dotacional, previo acuerdo plenario del Ayuntamiento.

En los espacios destinados a Equipamiento en las áreas Industriales, el Ayuntamiento podrá autorizar el estacionamiento de vehículos industriales y de servicio, públicos o privados, siempre que la disposición del suelo lo permita, no se necesite dicho suelo para la construcción de ningún equipamiento y no se produzcan daños a la urbanización o al pavimento.

Mediante la presente documentación se espera haber subsanado las prescripciones señaladas por el acuerdo de 22 de Febrero del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza y se solicita que mediante la tramitación oportuna, se levante la suspensión, y se apruebe definitivamente la Modificación nº 10 del PGOU de Villanueva de Gállego.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se expide y firma la presente documentación en Zaragoza para Villanueva de gallego, a 15 de Marzo de 2018.


PELAYO HEREDIA LEDESMA - CARLOS GASCO LAGUNAS
- A R Q U I T E C T O S -

CUADRO 1. RESUMEN DE OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO EN SUELOS URBANIZABLES Y SISTEMAS GENERALES

SECTORES		SUPERFICIE M ²	EDIFICABILIDAD		C H	UNIDADES APROVECHAMIENTO			EXCESO
			Relativa M ² / M ²	Total M ²		Aprovechamie nto Objetivo	Propietarios previo cesión	% Sector	s/Am
10	SAN MIGUEL 2	395.058	0,4239	167.473	0,803	134.481'07	133.529,60	99,30%	951,47
11	SARDA BAJA SUR	299.279	0,451	135.000	0,763	102.998,70	101.090,38	98,15%	1.908,33
12	SARDA BAJA CENTRO	425.158	0,459	195.000	0,763	148.775,91	143.609,75	96,53%	5.166,16
13	SARDA BAJA NORTE	352.751	0,454	160.000	0,803	128.497,41	119.152,13	92,73%	9.345,28
14	SARDA BAJA - LA VAL	410.616	0,451	185.000	0,816	150.971,50	138.697,76	91,87%	12.273,75
15	EL OLIVAR	416.785	0,456	190.000	0,935	177.694,30	140.781,52	79,23%	36.912,78
16	SARDA BAJA - ALGECERIA	156.140	0,400	62.500	1,000	62.500,00	52.740,93	84,39%	9.759,07
17	LAS ERAS	256.615	0,723	185.500	0,775	143.810,56	86.679,34	60,27%	57.131,21
18	VAL DE MAESTRO	134.855	0,400	54.000	0,903	48.735,00	45.551,28	93,47%	3.183,72
19	LOS HUERTOS	115.207	0,399	46.000	0,866	39.847,95	38.914,59	97,66%	933,36
Total sectores		2.962.464		1.380.473		1.003.831,33	1.000.747,28		137.565,13

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

S. 10

DENOMINACIÓN

'SAN MIGUEL 2'

Superficie bruta del ámbito (sin Sistemas Generales)

395.058,00 m²

USO CARACTERÍSTICO

INDUSTRIAL

SISTEMA DE ACTUACIÓN

COMPENSACIÓN

PLAZOS

6 AÑOS

LOCALIZACIÓN

- Sector situado al sur del casco urbano, junto a la carretera de acceso a la urbanización "El Zorongo", delimita al oeste con la Cañada Real de Huesca y al este con el suelo urbano industrial perteneciente al Polígono San Miguel.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

- Creación de una reserva de suelo para acoger industrias con necesidad de superficie libre y edificación moderada, como por ejemplo industrias de recuperación de residuos, centros operativos de empresas constructoras, etc.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

- Uso industrial en todas sus variantes y usos terciarios compatibles con el industrial.
- Usos dotacionales vinculados con la producción industrial.

EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

Aprovechamiento total

167.473,32 m²

Edificabilidad resultante s/suelo bruto

0,4239 m²/m²

Cesiones sobre el aprovechamiento

10,00%

SISTEMAS GENERALES ASIGNADOS

S.G. 4 Vial de conexión con autovía

2.815,00 m²

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

- Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.

CONDICIONES PARTICULARES

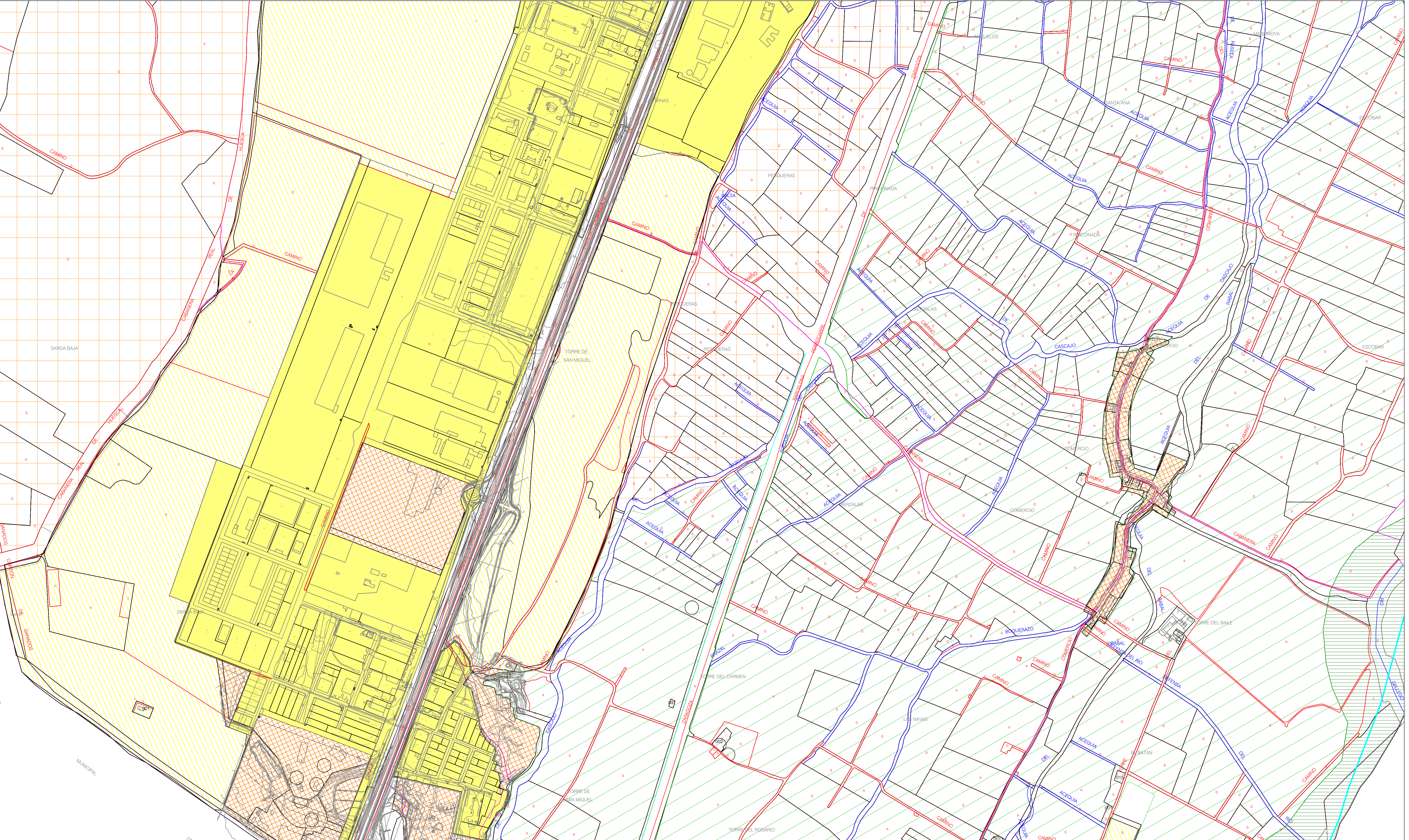
- Además del cumplimiento de los deberes de cesión señalados en la normativa urbanística y los correspondientes módulos de reserva, se establecen las siguientes condiciones para el sector:
- Los viales trazados en los planos de ordenación tienen carácter de obligatorios, debiéndose estudiar en cada caso el mejor trazado que se acomode a la topografía. Con carácter general, el vial paralelo a la A-23 será del tipo VI.1 según planos de viales, y los de penetración (perpendiculares) entre sectores del tipo VI.2.
- Los equipamientos del sector se emplazarán preferiblemente en el extremo situado junto al Polígono San Miguel.
- El proyecto de urbanización dimensionará las redes de abastecimiento y saneamiento teniendo en cuenta los suelos contiguos del Sector 11.
- Se establece como carga urbanística la solución del abastecimiento, a ejecutar junto con el resto de los sectores industriales. El porcentaje de participación del sector será del 3,28% sobre el coste de la red de distribución y del 15,41% sobre el del sistema de potabilización necesario.
- Se mantendrá una servidumbre de acueducto con el Sector 11, debido a la recogida de aguas externas al ámbito, dando solución conjunta desde el punto de entrada hasta el de salida junto a la UE 5, y permitiendo el paso del caudal en el Anexo de Infraestructuras. Dicha superficie podrá computar dentro del sistema de espacios libres. Se garantizará la imposibilidad de realizar obras viales o de edificación que puedan alterar el régimen hidráulico natural de las aguas naturales de escorrentía.
- El proyecto de urbanización contemplará la ejecución del vial de conexión con la autovía, en un 4,71% de su coste total.
- El Ayuntamiento podrá convenir con los interesados la ejecución directa de esta obra, asumiéndola con cargo a su presupuesto si no se alcanza un acuerdo y trasladando posteriormente los costes de liquidación a cada uno de dichos suelos.

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO					ORIGEN DATOS	
TITULO DEL TRABAJO		MODIFICACION AISLADA Nº 10PGOU VILLANUEVA DE GALLEGO				
FECHA		MARZO DE 2018				
1) DATOS GENERALES						
CÓDIGO INE	50288			IAE		
PROVINCIA	ZARAGOZA					
MUNICIPIO	VILLANUEVA DE GALLEGO					
NÚCLEOS O ENTIDADES	2			AE		
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	76	Km ²		PLANEAM		
POBLACIÓN	4614	hab.	2016	año	IAE	
DENSIDAD DE POBLACIÓN	60,71	hab/km ²			Fórmula	
Nº DE VIVIENDAS	2178	viv.	2016	año	IAE	
Nº DE HOGARES	1719	hogares	2016	año	IAE	
REDACTOR	PELAYO HEREDIA - CARLOS GASCO					
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	DGA					
2) CLASIFICACIÓN DE SUELO						
SUELO URBANO	TOTAL	334,13	Ha	4%	%	PLANEAM
	CONSOLIDADO (SU-C)	254,78	Ha	3%	%	PLANEAM
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	79,35	Ha	1%	%	PLANEAM
SUELO URBANIZABLE	TOTAL	996,80	Ha	13%	%	PLANEAM
	DELIMITADO (SUZ-D)	323,98	Ha	4%	%	PLANEAM
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)	672,82	Ha	9%	%	PLANEAM
SUELO NO URBANIZABLE	TOTAL	6.208,68		82%	%	PLANEAM
	GENÉRICO (SNU-G)	2.801,35	Ha	37%	%	PLANEAM
	ESPECIAL (SNU-E)	3.407,33	Ha	45%	%	PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	13,77	Ha	34%	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	20,98	Ha	52%	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	5,98	Ha	15%	%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	8,35	Ha	5%	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	13,56	Ha	8%	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	151,40	Ha	87%	%	PLANEAM
3) CAPACIDAD DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (SU-NC Y SUZ-D):						
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN		23	UE			PLANEAM
Nº DE SECTORES		9	sectores			PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS TOTALES PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)			viv.			PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)			viv.			PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)			viv.			PLANEAM
EDIFICABILIDAD TOTAL	DE USO INDUSTRIAL		m ² _e			PLANEAM
	DE USO TERCIARIO		m ² _e			PLANEAM
	DE USO RESIDENCIAL		m ² _e			PLANEAM
4) DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SU-C:						
SUPERFICIE TOTAL	DE USO INDUSTRIAL	107,29	Ha	32%	%	PLANEAM
	DE USO TERCIARIO	3,16	Ha	1%	%	PLANEAM
	DE USO RESIDENCIAL	42,78	Ha	13%	%	PLANEAM

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO						ORIGEN DATOS
Nº DE VIVIENDAS	EXISTENTES		viv.		año	IAE
	VACIAS		viv.		año	IAE
	PROTEGIDAS		viv.		año	AYTO
CAPACIDAD ESTIMADA DE LOS SOLARES URBANIZADOS			viv.			
CAPACIDAD DE LOS PLANEAMIENTOS RECOGIDOS			viv.			PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	13,77	Ha	34%	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	20,98	Ha	52%	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	5,98	Ha	15%	%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	8,35	Ha	5%	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	13,56	Ha	8%	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	151,40	Ha	87%	%	PLANEAM
5) <u>DATOS DEL SU-NC RESIDENCIAL</u>						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) RESIDENCIALES			Ha			PLANEAM
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS			viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS			viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURISTICAS			viv.			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL		m ² _e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e			PLANEAM
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN						
6) <u>DATOS DEL SU-NC INDUSTRIAL</u>						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) INDUSTRIALES			Ha			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL		m ² _e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e			PLANEAM
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN						
7) <u>DATOS DEL SU-NC TERCIARIO</u>						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) TERCIARIO			Ha			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO		m ² _e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e			PLANEAM
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN						
8) <u>DATOS DEL SU-NC RESERVAS</u>						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	%	PLANEAM
9) <u>DATOS DEL SUZ-D RESIDENCIAL</u>						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) RESIDENCIALES		66,28	Ha			PLANEAM
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS			viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS			viv.			PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURISTICAS			viv.			PLANEAM

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO					ORIGEN DATOS
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL		m ² _e		PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e		PLANEAM
10) <u>DATOS DEL SUZ-D INDUSTRIAL</u>					
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES INDUSTRIALES		186,60	Ha		PLANEAM
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL	842.473,00	m ² _e		PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e		PLANEAM
11) <u>DATOS DEL SUZ-D Terciario</u>					
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES TERCARIOS		46,18	Ha		PLANEAM
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO		m ² _e		PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e		PLANEAM
12) <u>DATOS DEL SUZ-D RESERVAS</u>					
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	13,77	Ha	34%	% PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	20,98	Ha	52%	% PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	5,98	Ha	15%	% PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	% PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	% PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	% PLANEAM
13) <u>DATOS DEL SUZ-ND</u>					
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO			Ha		PLANEAM
EDIFICABILIDAD ESTIMATIVA	RESIDENCIAL		m ² _e		PLANEAM
	INDUSTRIAL		m ² _e		PLANEAM
	TERCIARIO		m ² _e		PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	% PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	% PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	% PLANEAM
14) <u>DATOS DEL SUELO NO URBANIZABLE:</u>					
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO			Ha.		PLANEAM
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL EN SUS DIFERENTES CATEGORÍAS			Ha.		PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	% PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	% PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	% PLANEAM
SNU-G SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO			Ha.		PLANEAM
SNU-G ZONA PROTECCIÓN ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO			Ha.		PLANEAM
SNU-G ZONA PROTECCIÓN PAISAJE			Ha.		PLANEAM
SNU-G ZONA PROTECCIÓN ECOSISTEMA NATURAL			Ha.		PLANEAM
SNU-G ZONA PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL			Ha.		PLANEAM
SNU-E/SE PROTECCIONES SECTORIALES			Ha.		PLANEAM
SNU-E/EN PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL			Ha.		PLANEAM

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS
TITULO DEL TRABAJO	Modificación 10 del PGOU VILLANUEVA GALLEGO			
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	SECTOR 10			
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	SAN MIGUEL 2			
FECHA	mar-18			
1) DATOS GENERALES				
CÓDIGO INE	50288			IAE
PROVINCIA	ZARAGOZA			
MUNICIPIO	VILLANUEVA DE GALLEGO			
NÚCLEOS O ENTIDADES	2			IAE
REDACTOR	PELAYO HEREDIA -- CARLOS GASCO			
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
SUPERFICIE TOTAL	39,51	Ha	PLANEAM	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUZ			PLANEAM
CATEGORÍA DE SUELO	SUZ - D			PLANEAM
USO GLOBAL	INDUSTRIAL			PLANEAM
DENSIDAD		viv/ha	PLANEAM	
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS		Ha	PLANEAM	
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	0,28	Ha	PLANEAM	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,4239	m ² /m ²	PLANEAM	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	0,338	m ² /m ²	PLANEAM	
VIVIENDA PROTEGIDA %	-	%	PLANEAM	
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	6	años	PLANEAM	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION			PLANEAM
3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	134.481'07	m ²	PLANEAM	
APROVECHAMIENTO SECTOR / UE	133.529,60	m ²	PLANEAM	
% APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN	10,00%	%	PLANEAM	
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,28	Ha	PLANEAM
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM DESARR
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM DESARR
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM DESARR
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN				PLANEAM DESARR
USOS COMPATIBLES				PLANEAM
USOS INCOMPATIBLES				PLANEAM
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO				PLANEAM
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES		viv	PLANEAM
	PROTEGIDAS		viv	PLANEAM
	TURÍSTICAS		viv	PLANEAM
	TOTALES		- viv	
PLAZOS	URBANIZACIÓN		años	PLANEAM DESARR
	CESIÓN		años	PLANEAM DESARR
	EDIFICACIÓN		años	PLANEAM DESARR



SUELO URBANO

SU CONSOLIDADO

SU (NC) NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

SUZ DELIMITADO

SUZ (ND) NO DELIMITADO

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

SNUE (RT) REGADIO TRADICIONAL

SNUE (RF) RIBERAS FLUVIALES

SNUE (CN) CONSERVACION NATURAL

SNUE (I) INFRAESTRUCTURAS

SNUE (D) DEFENSA

GENÉRICO

SNUG G1 GRADO 1

SNUG G2 GRADO 2

VIAL

Z.E.P.A.

L.I.C.

VIAS PECUARIAS

PATRIMONIO CULTURAL

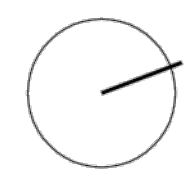
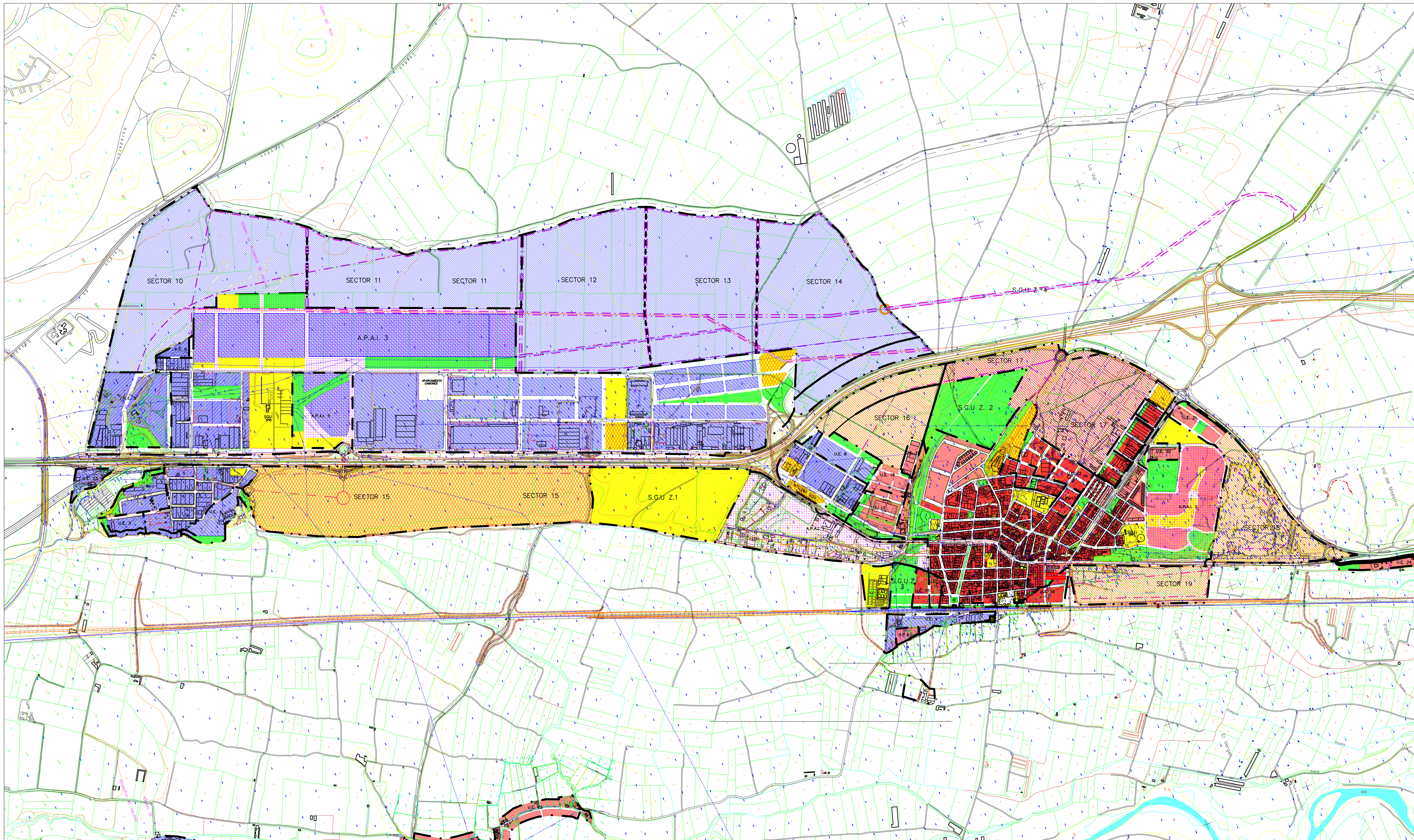
PLAN ESPECIAL DE RIBERAS

MODIFICACIÓN AISLADA PGOU Nº 10

ARCHIVO 2017 - 16
PLANO Nº 02
MARZO 2018
ESCALA: 1:5000

CLASIFICACIÓN DEL SUELO MODIFICADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO



SUELO URBANO

- CASCO CONSOLIDADO
- BAJA DENSIDAD
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL GRADO 1
- INDUSTRIAL GRADO 2

SUELO URBANIZABLE

- RESIDENCIAL (65 viv./Ha.)
- RESIDENCIAL (30 viv./Ha.)
- INDUSTRIAL
- TERCIARIO
- AREA DE PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO

SISTEMAS GENERALES

- SGU URBANO
- SGUZ URBANIZABLE
- SGNU NO URBANIZABLE

LIMITES

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- UNIDAD DE EJECUCIÓN
- SISTEMA GENERAL
- AMBITO

- EQUIPAMIENTOS
- ZONA VERDE
- NUEVA ALINEACIÓN
- FACHADA B+3
- VIAL

CA-01	CA-02	CA-03	CA-04
CA-05	CA-06	CA-7,TR09	CA-8,TR09
CA-09	CA-10	CA-11	

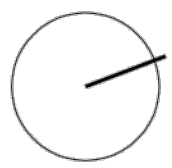
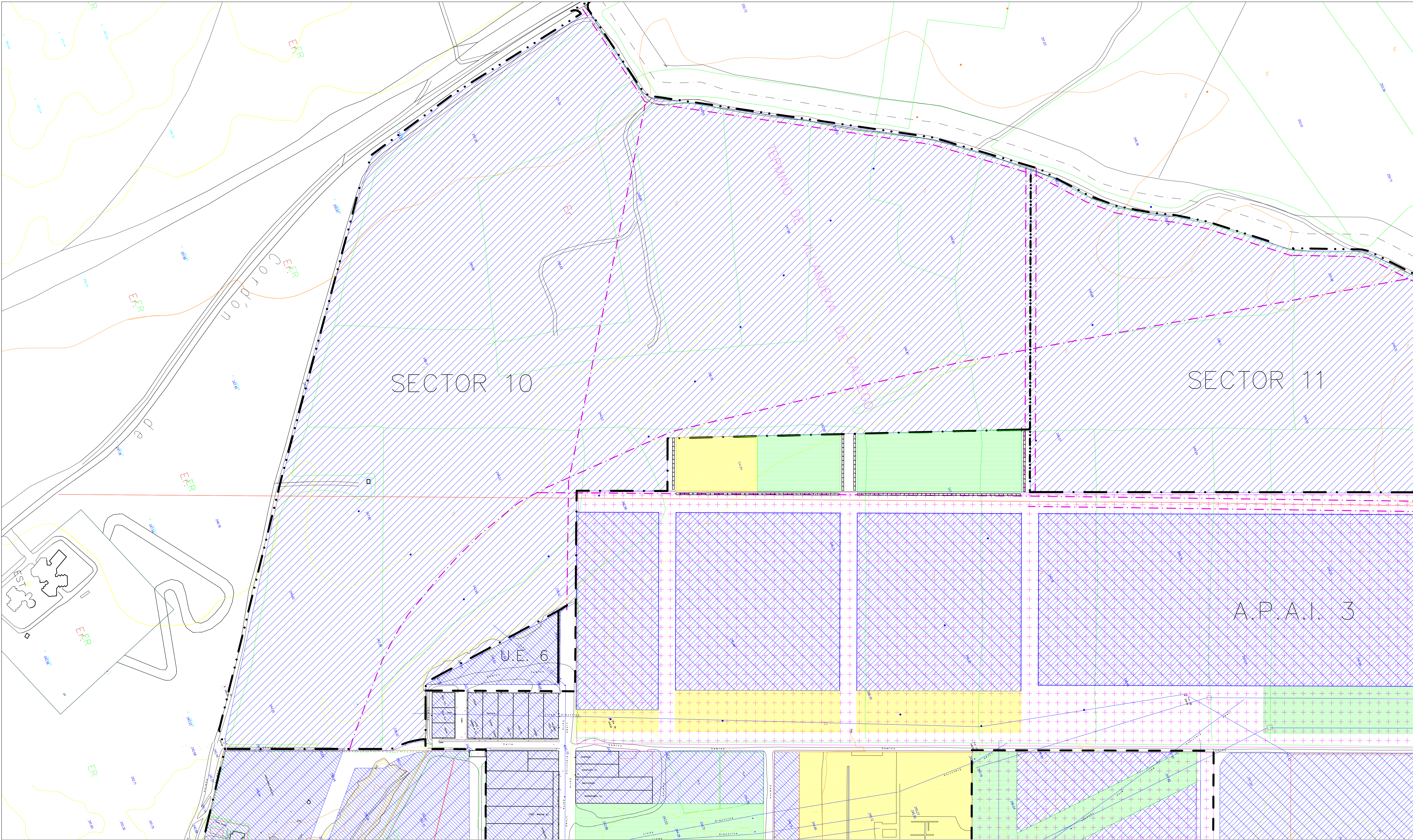
MODIFICACIÓN AISLADA PGOU Nº 10
MODIFICA A CA-00

[Handwritten signatures]

Pelayo Heredia Ledesma - Carlos Casco Logués
- A R Q U I T E C T O S -
CALIFICACIÓN SUELO MODIFICADA

ARCHIVO
2017 - 16
PLANO Nº
04
MARZO 2018
ESCALA: 1:8000

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO



SUELO URBANO

- CASCO CONSOLIDADO
- BAJA DENSIDAD
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL GRADO 1
- INDUSTRIAL GRADO 2

SUELO URBANIZABLE

- RESIDENCIAL (65 viv./Ha.)
- RESIDENCIAL (30 viv./Ha.)
- INDUSTRIAL
- TERCIARIO
- AREA DE PLANEAMIENTO ANTERIOR INCORPORADO

SISTEMAS GENERALES

- SGU URBANO
- SGUZ URBANIZABLE
- SGNU NO URBANIZABLE

LIMITES

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
- UNIDAD DE EJECUCIÓN
- SISTEMA GENERAL
- AMBITO

- EQUIPAMIENTOS
- ZONA VERDE
- NUEVA ALINEACIÓN
- FACHADA B+3
- VIAL

CA-01	CA-02	CA-03	CA-04
CA-05	CA-06	CA-7_TR09	CA-8_TR09
CA-09	CA-10	CA-11	

MODIFICACIÓN AISLADA PGOU N° 10
SUSTITUYE A CA-01

[Signature]
[Signature]

Peláyo Heredia Ledesma - Carlos Gasco Lagunas
- A R Q U I T E C T O S -
CALIFICACIÓN SUELO MODIFICADA

ARCHIVO
2017 - 16
PLANO Nº
05
MARZO 2018
ESCALA: 1:2000