



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 15
PGOU DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO

deurza
JULIO 2024

V.1

Ejemplar 001

deurza 825/2024

www.deurza.es



"El formato, ideas, formulas y diseño, y demás elementos integradores son propiedad de los redactores del presente documento y concretamente de DEURZA CONSULTING, S.L por lo que queda totalmente prohibido, a expensas de su autorización, su uso más allá del necesario para lograr los fines derivados de su encargo y contratación. Asimismo, queda prohibida su copia, distribución o uso por terceros a efectos de elaboración de documentos de similares características, reservándose la parte autora el derecho a emprender cuantas acciones legales fueran pertinentes para la defensa de su trabajo y contenido intelectual".



ÍNDICE:

1.- INTRODUCCIÓN.....	5
2.- ANTECEDENTES.	6
3.- INICIATIVA.	9
4.- EQUIPO REDACTOR.....	9
5.- NORMATIVA APLICABLE.....	9
6.- PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN	10
7.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN....	11
8.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	11
8.1.- Modificación de la calificación urbanística de la parcela de viario público destinada a aparcamiento de camiones sita entre las calles Nicolás Copérnico y Giuglielmo Marconi.....	12
8.2.- Modificación de la calificación urbanística de la parcela destinada a usos terciarios sita entre las calles Mary Anderson y Alfred Nobel.....	16
8.- INCIDENCIA DE LA MODIFICACION EN EL TERRITORIO.	21
9.- IMPLICACIONES AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN	22
10.- CUMPLIMIENTO DE LO REGULADO POR EL ARTÍCULO 86 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN.	25



MEMORIA



1.- INTRODUCCIÓN

La modificación aislada de Plan General de Ordenación Urbana actúa sobre un conjunto de suelos situados en el Polígono Industrial San Miguel situado en el municipio de Villanueva de Gállego. En concreto se trata de dos suelos urbanos consolidados de titularidad municipal situados por un lado en calle Nicolás Copérnico confluencia con calle Giaglielmo Marconi y por otro, el segundo de ellos entre las calles Mary Anderson y Alfred Nobel.

Desde una perspectiva de detalle se trata de dos solares con calificación urbanística diferenciada al encontrarse la primera de ellas calificada como viario público y la segunda de ellas como terciario. Es en este punto con dos porciones de suelo claramente diferenciadas en cuanto a su calificación y sus fines particulares propios cuando exponemos la actuación desde un punto de vista concreto. El Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, plantea una alteración de la calificación urbanística de las mismas que guarda directa relación por vincularse entre ellas de forma activa, por cuanto esa relación trata de garantizar que no se produzcan incrementos de aprovechamiento que impulsen la necesidad de plantear una actuación de dotación.



2.- ANTECEDENTES.

- Con fecha 27 de enero de 2005, la Comisión Provincial del Territorio de Zaragoza acordó suspender la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego.
- Con fecha 13 de abril de 2005 la Comisión Provincial del Territorio de Zaragoza acordó aprobar definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego con excepción de lo establecido en el apartado SEGUNDO del presente Acuerdo, conforme se determina en el artículo 42 de la Ley Urbanística de Aragón, y en el artículo 64.3.d) del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón.
- Con fecha 14 de junio de 2015 la Comisión Provincial del Territorio de Zaragoza acordó dar por subsanados los reparos establecidos en el apartado SEGUNDO del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 13 de abril de 2005, aprobar definitivamente en la parte objeto de reparo el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego y ordenar la publicación de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, quedando condicionada esta publicación que por parte del Ayuntamiento de Villanueva de Gállego se aporte por triplicado ejemplar, visado y diligenciado, del Plan General de Ordenación Urbana en el que se corrijan las siguientes determinaciones sin que sea necesario que sobre las mismas sea necesario un nuevo Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza ya que se consideran errores materiales del documento aportado:

- Se deberá corregir la ficha de la Unidad de Ejecución 23 conforme a lo establecido en la parte expositiva del presente Acuerdo.

- Falta el Plano Adjunto a la UE 12.

- Falta la ficha de la UE 13 y en Plano Adjunto correspondiente

- Corregir el error advertido en la Unidad de Ejecución 7 con relación al parámetro de densidad máxima de viviendas.



- Completar la Ficha del Sector 15, a efectos de claridad, con el parámetro de superficie máxima construible de uso compatible industrial que se fija en la memoria Justificativa.

- Aportar ficha del Área de Suelo Urbano Consolidado A1 definida en el Plan General de Ordenación Urbana.

- Dado el modelo territorial adoptado y las circunstancias que se pusieron de manifiesto en anteriores Acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, se recomienda que se incorpore en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas la determinación de que se considera prioritario el desarrollo de los suelos incluidos en sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, fundamentalmente de uso residencial, con relación a posibles delimitaciones de sectores con este uso en Suelo Urbanizable no Delimitado.

- Atendidas las necesidades surgidas a los efectos de adaptar la normativa concerniente al suelo no urbanizable genérico, el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego procede a redactar Modificación Puntual que permita novar y adaptar el texto normativo del plan general en lo concerniente a tres únicos preceptos a los efectos de permitir que determinadas iniciativas empresariales que por sus características o necesidades deben implantarse en el medio rural y no en el medio urbano puedan implantarse en el municipio de Villanueva de Gállego, dinamizando de este modo el municipio y permitiendo la generación de sinergias enriquecedoras desde un punto de vista social, económico y laboral.

- Posteriormente a la entrada en vigor del PGOU de Villanueva de Gállego, se han venido redactando un total de catorce modificaciones puntuales, con distintos fines, y con el objetivo final de adaptar el contenido del PGOU a las distintas necesidades que han ido surgiendo.

- MP-1 Cambio de clasificación de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable no delimitado.
- MP-2 Cambio de determinadas alineaciones en suelo urbano consolidado.
- MP-3 Afecta a las normas urbanísticas, al catálogo y a la calificación de determinados ámbitos de suelo urbano.
- MP-4 Relativa a los usos permitidos dentro de la clase “uso productivo agrario SNU especial – Zona de regadía tradicional.



- MP-5 Consistente en el reparto de los costes de los sistemas generales previstos en el vigente PGOU.
- MP-6 Consistente en reajustar determinados aspectos y parámetros fijados en el vigente PGOU para las edificaciones y usos industriales.
- MP-7 Reordenación de la Unidad de Ejecución nº 17 del PGOU.
- MP-8
- MP-9
- MP-10 Consistente en varios objetos (O.1. recalificación de 3 parcelas en P.I San Miguel; O.2. Creación de acceso a parcela industrial; O.3. Modificación NN.SS para permitir el aparcamiento en parcelas destinadas a equipamiento)
- MP-11 Consistente en la ordenación coherente de la Unidad de Ejecución nº 4 de uso industrial.
- MP-12 Consistente en facilitar el acceso a las instalaciones de un complejo hostelero del municipio, trayendo causa de convenio urbanístico de planeamiento suscrito.
- MP-13 Consistente en la eliminación de la redacción del artículo 5.5.4 de las normas urbanísticas del PGOU vigente, las condiciones que estableció la modificación número 3 del PGOU volviendo a la redacción anterior.
- MP-14 Consistente en la recalificación como parcela de zona verde de parte de la finca nº 24 de la calle Hernán Cortés que se encuentra calificada como Caso Consolidado y trasladar dicho aprovechamiento a la parcela sita en el polígono industrial San miguel, recalificando parte de una parcela pasando de viario a industrial grado 2.



3.- INICIATIVA.

El presente documento de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego (TRPGOU) se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de Villanueva de Gállego que cuenta con CIF P-5029300-J y domicilio en Plaza de España nº 1, Villanueva de Gállego (Zaragoza).

4.- EQUIPO REDACTOR.

Se ha encomendado la redacción del presente documento a la sociedad mercantil **DEURZA CONSULTING**, en las figuras de D. José Ignacio Sainz Sordo y Dª Miriam Valdivieso Fraile. Asimismo, se fija como domicilio profesional en Calle Joaquín Costa, nº 8, 3º Derecha, 50001 de Zaragoza.

5.- NORMATIVA APLICABLE.

- 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.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (derogado en todo aquello que se oponga al Texto refundido de la Ley de Suelo).
- Decreto 52/2002, de 19 de febrero, aprobando el Reglamento de Planeamiento y régimen de pequeños municipios.
- Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.



- Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos, preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
- Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento -NOTEPA.
- Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego.

6.- PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

La modificación aislada propuesta afecta a un total de dos parcelas que responden a la siguiente estructura de propiedad.

Parcela 1 viario "aparcamiento de camiones"

superficie	5.065,41
Referencia catastral	9641004XM7294S0001ZW
Titular:	Ayuntamiento de Villanueva de Gállego

Parcela 2 terciaria

superficie	935,15
Referencia catastral	0055028XM8205N0000UO
Titular:	Ayuntamiento de Villanueva de Gállego



7.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación nace por la necesidad que tiene el municipio de Villanueva de Gállego de garantizar la existencia de una reserva de suelo urbano consolidado de uso industrial que pueda tener la capacidad de absorber la alta demanda de esta categoría de suelo que se viene experimentando en el municipio. En concreto la necesidad se enfoca a suelos que clasificados como SUC cuenten con la urbanización completamente finalizada de modo que con esa caracterización de suelo eminentemente finalista puedan ser objeto de desarrollo e3 implantación en un lapso pequeño. Así lo anterior, en lo tocante a la presente actuación nos encontramos que actualmente existe una gran reserva de suelo destinado a usos productivos en el municipio, incluido en distintos sectores de suelo urbanizable delimitado que por distintas razones vinculadas a su maduración urbanística son incapaces de absorber esta demanda en un plazo próximo a la inmediatez, encontrándonos por el contrario con distintas área de suelo en el urbano consolidado que son capaces de asumir usos que no responden a esta necesidad.

La modificación al plantear esta reserva de SUC productivo (industrial) facilita la dinamización de desarrollo del suelo y su próxima colmatación.

8.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha venido a exponer en el epígrafe 1 “*Introducción*”, la presente modificación tiene por objeto unas actuaciones vinculadas entre sí mismas,

1.- Modificación de la calificación urbanística de la parcela destinada a estacionamiento de camiones (viario público) sita entre las calles Nicolás Copérnico y Giuglielmo Marconi con referencia catastral 9641004XM7294S0001ZW.

2.- Modificación de la calificación urbanística de la parcela destinada a usos terciarios sita entre las calles Mary Anderson y Alfred Nobel con referencia catastral 0055028XM8205N0000UO.



8.1.- Modificación de la calificación urbanística de la parcela de viario público destinada a aparcamiento de camiones sita entre las calles Nicolás Copérnico y Giuglielmo Marconi.

La modificación que conforma el presente punto de actuación viene referida a una porción de suelo situada en el polígono Industrial San Miguel situada, según lo indicado, entre las calles Nicolás Copérnico y Giuglielmo Marconi.



Imagen: **parcela de acuerdo con su conformación con el frente viario**

Catastralmente responde a la siguiente referencia y parámetros.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	9641004XM729450001ZW  
Localización	CL SECTOR 4 Suelo 50830 VILLANUEVA DE GALLEGO (ZARAGOZA)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

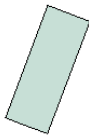
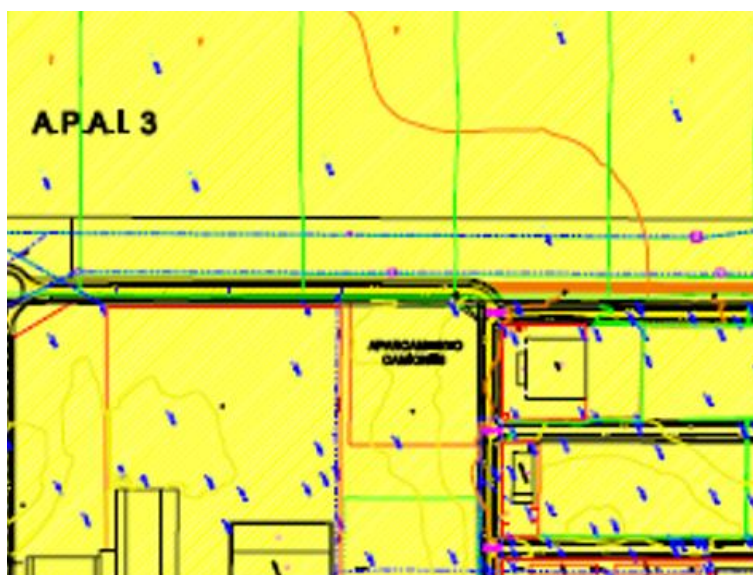
PARCELA CATASTRAL	
	Localización CL GUGLIELMO MARCONI VILLANUEVA DE GALLEGO (ZARAGOZA)
Superficie gráfica	5.811 m ²

Imagen: **Ficha catastral**



Debemos indicar que la medición real aproximada nos arroja una clara divergencia a la baja al ser la extensión superficial del suelo de 5.065,41 m²s. Será esta la superficie que adoptemos a lo largo del presente documento de modificación. Ello lo anterior es debido a que la morfología de la parcela de referencia no se corresponde con la definida en planeamiento y por ende en catastro, puesto que la realidad física, como se verá a continuación nos muestra que la urbanización del viario que se ha llevado a efecto realiza un quiebro no definido en el citado planeamiento. Ello no supone un efecto en si mismo en cuanto a calificación urbanística y destino del suelo al ser compartida, pero si a efectos de la conformación de la estructura de la manzana urbana. Ello supone que la manzana edificable será de menores dimensiones a la definida originariamente por el planeamiento tal y como se puede observar en el comparativo siguiente,



1.- Vista real – 2.- planeamiento general (clasificación)



Más adelante se expone de forma gráfica el ajuste realizado sobre la ordenación pormenorizada en este punto concreto.

Desde una perspectiva urbanística, como indicábamos se trata de una porción de suelo clasificada como suelo urbano consolidado, con la consideración básica de solar

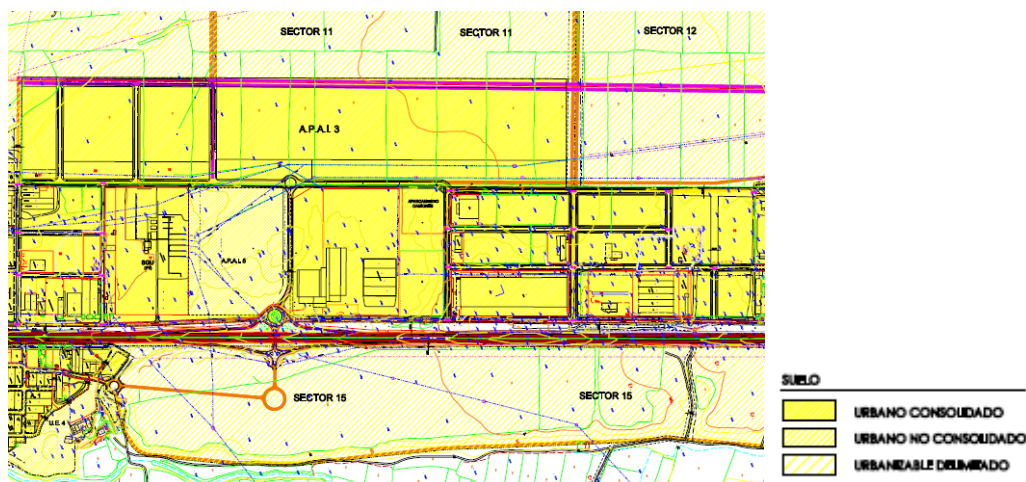


Imagen: **Clasificación urbanística según PGOU**

En cuanto a su calificación urbanística se trata de un suelo destinado a espacios libres públicos de acuerdo con el planeamiento vigente en la actualidad.

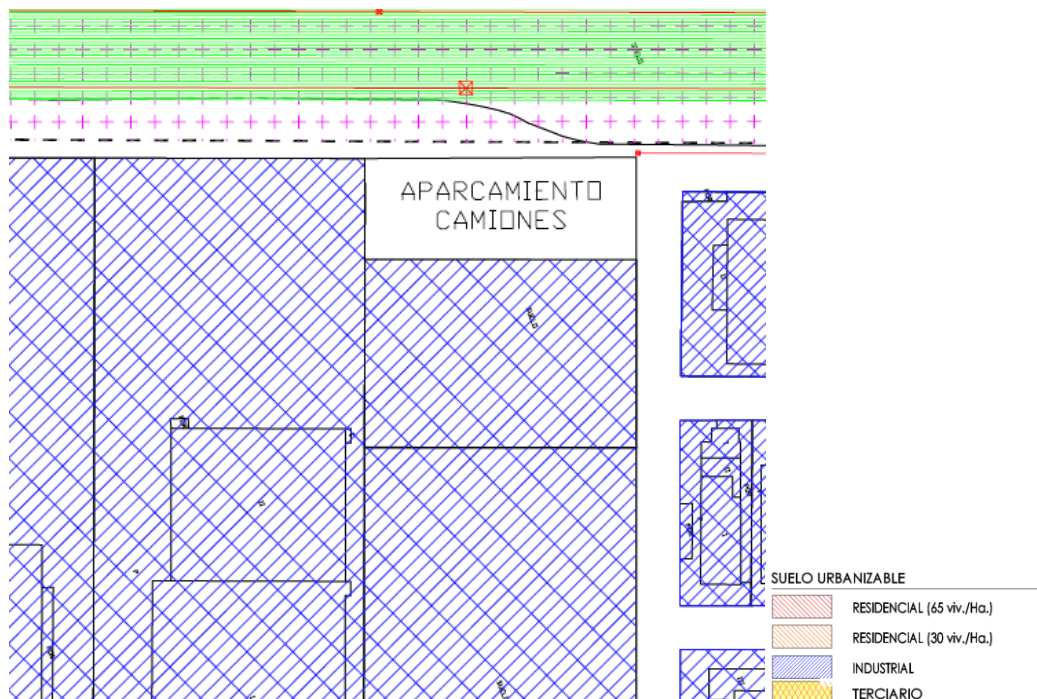


Imagen: **Calificación urbanística vigente**



La actuación que se pretende, íntimamente ligada a la que se contiene y desarrolla en el punto 8.2 de la presente modificación supone que la porción de suelo indicada pase de tener la citada calificación urbanística como viario público a uso industrial, y por ende lucrativo lo que supone un incremento de aprovechamiento que se verá compensado con lo que en el citado punto 8.2 se exponga.

Así lo anterior, se propone que la calificación urbanística para esta porción de suelo pase a ser la de industrial grado 2, regulada en el artículo 5.4.1 y siguientes de las normas urbanísticas del PGOU de Villanueva de Gállego. En concreto el artículo 5.4.8 de las meritadas normas urbanísticas fija para el grado 2 un coeficiente de edificabilidad sobre suelo neto de $0,80 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ lo que relacionado con la superficie de suelo objeto de actuación nos lleva a lo siguiente,

$$5.065,41 \text{ m}^2\text{s} \times 0,80 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 4.052,33 \text{ m}^2\text{t}$$

A partir de la edificabilidad definida como materializable en la actuación procederemos a homogenizarla con el fin de poder relacionarla con la que se definirá más adelante en el punto 8.2 de esta modificación. De este modo, acudiremos al apartado 3.10.2 "*aprovechamientos y repartos*" en el que se definen los distintos coeficientes de ponderación inter usos de acuerdo con lo siguiente,

Usos característicos		Ponderación
a	Residencial-vivienda unifamiliar	1,00
b	Residencial-vivienda colectiva	0,90
c	Residencial-vivienda protegida	0,75
d	Industrial	0,75
e	Terciario y equipamiento privado	1,00

Tomando el coeficiente correspondiente a nuestro uso (industrial), 0,75 procederemos a ponderar nuestra edificabilidad del siguiente modo,

$$4.025,33 \text{ m}^2\text{t} \times 0,75 = 3.039,25 \text{ m}^2\text{tp}$$

Esta será la edificabilidad ponderada que resulta de la actuación que deberemos relacionar con el apartado siguiente, "8.2" y considerar a la hora de

establecer y articular una posible actuación de dotación por incremento de edificabilidad ponderada.

La ordenación resultante de la propuesta para la manzana de referencia será la siguiente,

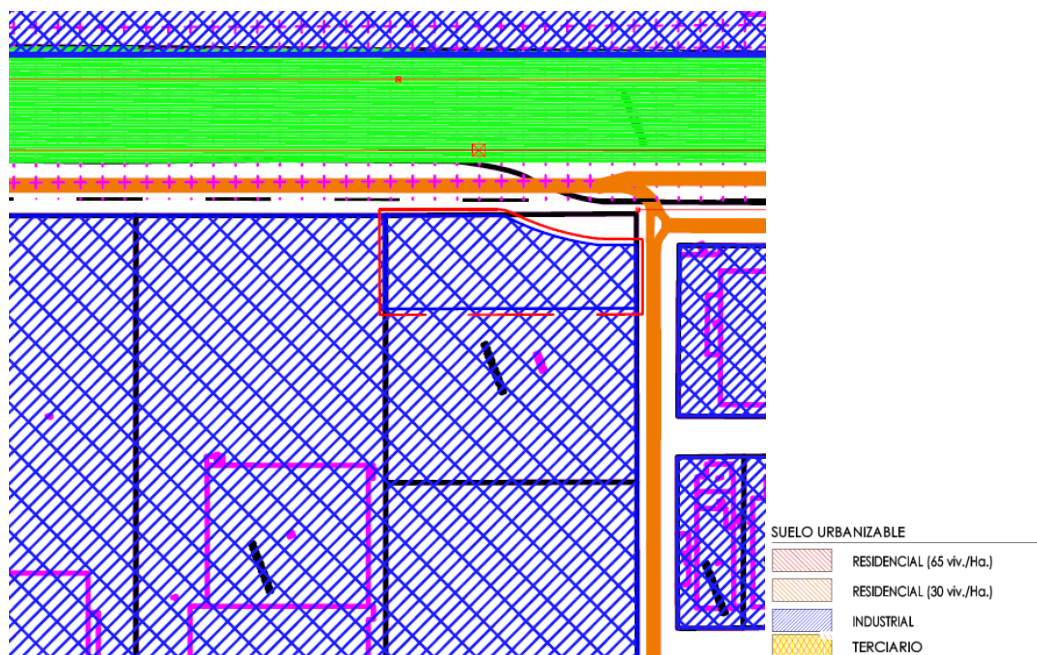


Imagen: **calificación urbanística propuesta**

8.2.- Modificación de la calificación urbanística de la parcela destinada a usos terciarios sita entre las calles Mary Anderson y Alfred Nobel.

La actuación contenida en este punto, como indicábamos en el punto precedente busca relacionarse con el mismo en aras de jugar un papel mitigador de impactos, así como de generación de nuevas reservas dotacionales al plantear un camino ciertamente inverso al definido en el punto 8.1. La modificación planteada se circunscribe a una porción de suelo situada entre las calles Mary Anderson y Alfred Nobel



Imagen: **parcela**

Desde una perspectiva catastral nos encontramos con lo siguiente,

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	0055028XM8205N0000UO
Localización	CL SECTOR DOS Suelo 50830 VILLANUEVA DE GALLEGO (ZARAGOZA)
Clase	Urbano
Uso principal	Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL	
	Localización CL SECTOR DOS VILLANUEVA DE GALLEGO (ZARAGOZA)
Superficie gráfica	5.269 m ²

Imagen: **Ficha catastral**

En cuanto a su clasificación urbanística indicar que se trata de un suelo urbano consolidado integrado de igual modo en el polígono industrial referenciado por razón de la urbanización pero que en origen, de acuerdo al PGOU se encontraba clasificado como urbanizable delimitado.



En cuanto a su calificación urbanística, decir que se trata de un suelo destinado a usos terciarios de conformidad a la regulación contenida en el PGOU.

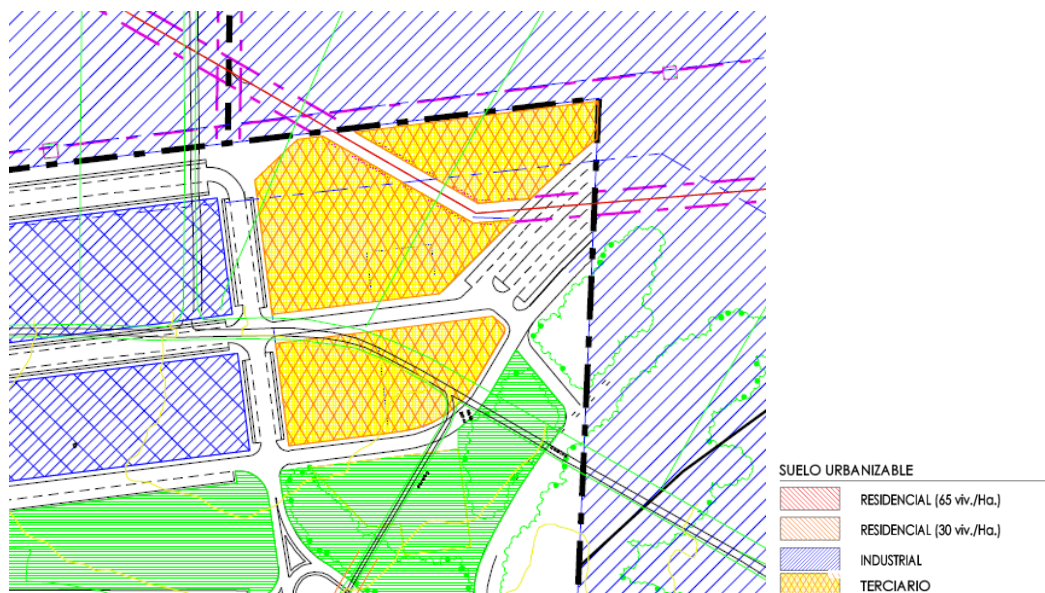


Imagen: **calificación urbanística**

Los parámetros y magnitudes de aplicación a este suelo se concretan en el artículo 5.5.1 y siguientes de las NN.UU del Plan General. Así, en lo tocante a la edificabilidad, debemos recordar que el artículo 5.5.4 en su letra d) nos indica que “La edificabilidad

total será de tres coma veinticinco (3,25) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela". teniendo en cuenta que la porción de suelo dentro de la manzana terciaria referenciada sobre la que se pretende actuar tiene una superficie de 935,15 m²s, tendremos lo siguiente,

$$Ei = 935,15 \text{ m}^2\text{s} \times 3,25 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$$

$$Ei = 3.039,25 \text{ m}^2\text{t}$$

La modificación propuesta propone la siguiente ordenación de usos,

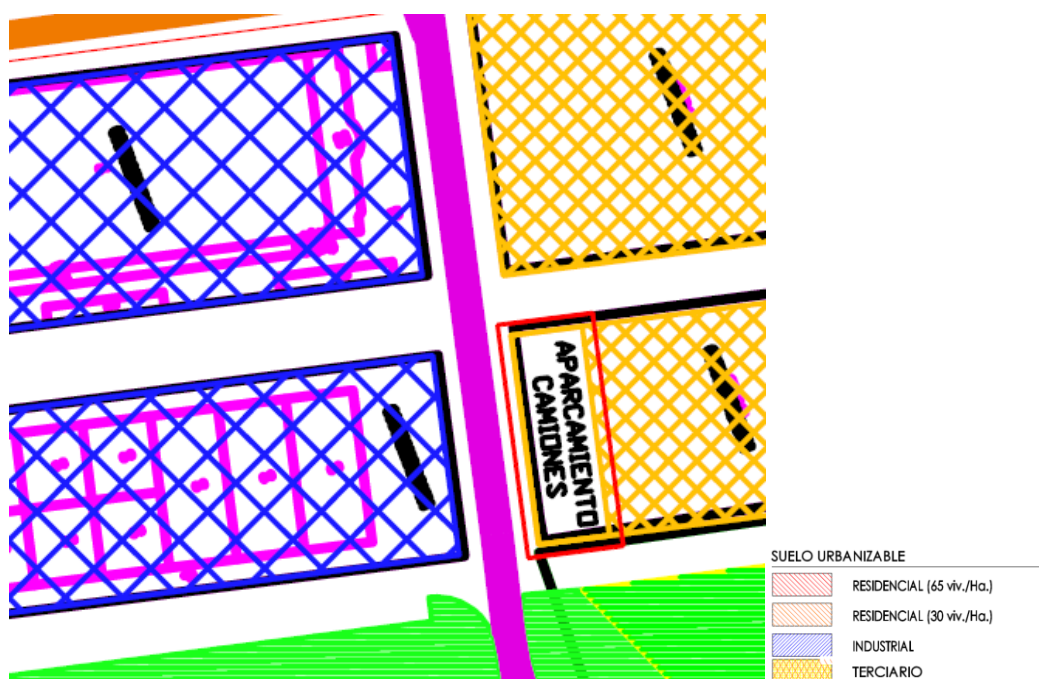


Imagen: **calificación urbanística propuesta**

A la hora de proceder a ponderar la edificabilidad indicada, acudiremos nuevamente a la memoria del plan general en su apartado 3.10.2 "aprovechamientos y repartos" que establecía lo siguiente,



Usos característicos		Ponderación
a	Residencial-vivienda unifamiliar	1,00
b	Residencial-vivienda colectiva	0,90
c	Residencial-vivienda protegida	0,75
d	Industrial	0,75
e	Terciario y equipamiento privado	1,00

De esta forma tenderemos que la edificabilidad ponderada será la resultante de lo siguiente,

$$3.039,25 \text{ m}^2\text{t} \times 1,00 = 3.039,25 \text{ m}^2\text{tp}$$

Como se observa se produce una compensación entre ambas actuaciones de modo que no se produce un incremental que pudiera dar lugar a la ya meritada actuación de dotación.



8.- INCIDENCIA DE LA MODIFICACION EN EL TERRITORIO.

Esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego no supone una alteración del modelo básico definido por el propio plan al proponer unas alteraciones circunscritas a unos elementos concretos de la estructura de ciudad que por razón de la propia naturaleza de este documento se relacionan, compensan y mitigan con el fin de obtener un impacto nulo a nivel de dotaciones para la ciudad. Las modificaciones no afectan en caso alguno a la estructura de ciudad propuesta por el planeamiento de rango general entendiéndose por tanto que se trata de ajustes o modificaciones de menor entidad.

En cuanto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, indicar que es obvio que no se ve afectado por la naturaleza de las modificaciones planteadas y su alcance, pues los efectos que despliegan se concretan en dos ámbitos específicos que se corresponden con dos parcelas integradas en dos manzanas del polígono industrial, en suelo urbano consolidado.

En definitiva, la modificación, no supone la alteración del medio o la incorporación de suelos, en origen no afectados, a la “cadena de producción” de suelo, sino que plantea un escenario alternativo que permita mejorar tanto la escena urbana como el propio fin afecto a los suelos.



9.- IMPLICACIONES AMBIENTALES DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego, tal y como se ha venido diciendo a lo largo del documento se realiza sobre dos puntos concretos de la ordenación territorial del polígono industrial de la localidad.

De acuerdo con lo regulado por la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón en relación con lo establecido en el artículo 12 relativo a planeamiento urbanístico:

1. La evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico se realizará siguiendo los trámites y requisitos establecidos en este capítulo, con las especialidades señaladas en el presente artículo.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria:

a) El Plan General de Ordenación Urbana y el Plan General de Ordenación Urbana Simplificado, así como sus revisiones, totales o parciales.

b) Las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana, así como del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado que se encuentren dentro de uno de los siguientes supuestos:

- Que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo.

- Que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

- Que afecten a la ordenación estructural por alteración de la clasificación, categoría o regulación normativa del suelo no urbanizable



o por alteración del uso global de una zona o sector de suelo urbanizable.

c) Los planes especiales que tengan por objeto alguna de las finalidades recogidas en los artículos 62.1 a) y b) y 64.1 a) y b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

d) Aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico comprendidos en el apartado 3 cuando así lo determine caso a caso el órgano ambiental, de oficio o a solicitud del órgano responsable de la tramitación administrativa del plan.

3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana, así como del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado cuando:

- Afectando a la ordenación estructural, no se encuentren incluidas en los supuestos del apartado 2, letra b).
- Afectando a la ordenación pormenorizada, posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación ambiental.
- Afectando a la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable o urbanizable, no se encuentren incluidas en los supuestos anteriores o en el apartado 2, letra b).

b) Los instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2, cuando el planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

c) Las modificaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos han de someterse a evaluación de impacto ambiental.



4. No se someterán a evaluación ambiental estratégica, en atención a su objeto y alcance, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística aragonesa:

- a) Las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana y del Plan General de Ordenación Urbana Simplificado que afecten a la ordenación pormenorizada del suelo urbano no incluidas en los supuestos del apartado 3.
- b) Los planes parciales y planes especiales que desarrollen determinaciones de instrumentos de planeamiento general que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.
- c) Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo recogidos en el apartado anterior.
- d) Otros instrumentos de ordenación urbanística: delimitaciones de suelo urbano y estudios de detalle.

En el presente caso debemos considerar que se trata de una modificación que no afecta ni a la estructura ni al propio fin del suelo y por ende despliega unos efectos limitados y circunscritos al suelo urbano consolidado de naturaleza industrial ya previsto y ordenado por el planeamiento de rango general.



10.- CUMPLIMIENTO DE LO REGULADO POR EL ARTÍCULO 86 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE URBANISMO DE ARAGÓN.

El Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece en su artículo 86 una serie de requisitos especiales a observar por las modificaciones puntuales. Dicho precepto establece y regula lo siguiente,

1. Cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo.

2. Cuando la modificación de los planes parciales o del plan general en suelo urbanizable tenga por objeto incrementar la densidad o la edificabilidad, se aplicarán los módulos de reserva locales a la densidad y edificabilidad totales resultantes, así como las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan a los incrementos planteados, conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los sistemas generales incorporados al plan general, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas de terrenos de sistemas generales a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, se informe favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo y se apruebe por el Ayuntamiento.

3. El aumento de densidad y de edificabilidad en suelo urbanizable o urbano no consolidado se ajustará a las siguientes determinaciones:

a) Se deberán justificar las capacidades de la red viaria y de las redes de servicios planificadas, la correcta distribución de volúmenes edificables



resultantes, puestos en relación con los espacios libres y los equipamientos, y su adecuada inserción en el desarrollo urbano.

b) Se deberán analizar los efectos en la trama urbana en la que se insertan, y considerarlos admisibles en la ordenación urbana prevista respecto a la densidad y a la edificabilidad fijadas.

c) Se deberán fijar los plazos de desarrollo y garantías de la urbanización y de la edificación en el ámbito.

d) El incremento de densidad se entenderá condicionado a la completa ejecución en plazos determinados de la urbanización restante y de la edificación. El incumplimiento de cualquiera de los indicadores objetivos establecidos para la finalización de las obras de edificación o, en su caso, de urbanización, comportará la suspensión automática del otorgamiento de licencias y el inicio de un procedimiento de modificación del planeamiento, sin perjuicio de la posible exigencia de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados. El carácter condicionado del incremento de densidad deberá comunicarse al Registro de la Propiedad, así como el inicio del procedimiento de modificación en caso de incumplimiento.

4. Cuando la modificación del plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan.

5. En las modificaciones que supongan un incremento de superficie del suelo urbano o urbanizable con usos terciario, industrial o residencial del municipio se deberá analizar la situación de los suelos existentes pendientes de desarrollo, justificando la necesidad de una nueva incorporación de suelo.

6. En caso de ser necesario, por la entidad de la modificación tramitada, el reajuste en las dotaciones locales y sistemas generales se materializará, de forma preferente, en la misma área objeto de la modificación a través de la correspondiente unidad de ejecución con cesión de la parte correspondiente al incremento de aprovechamiento. Mediante convenio urbanístico anejo al



planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.

7. Cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

8. De forma excepcional y suficientemente motivada y siempre y cuando el municipio lo estime adecuado a su desarrollo urbano, cuando un sector de suelo urbanizable delimitado o programado resulte tener exceso de reservas de dotaciones locales respecto al mínimo legal exigido, no será preceptivo incrementarlas como consecuencia de una modificación del planeamiento, siempre que se respete el mínimo legal y se justifique de forma adecuada la suficiencia de los espacios dotacionales previstos.

En el presente documento de Modificación Puntual de Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, se ha atendido a las cuestiones planteadas por el artículo 86 de la meritada norma en cada uno de los objetos en cuestión, siempre que fuera de aplicación lo dispuesto por el mismo. Todo ello justificado en su apartado correspondiente.

Relación de propietarios afectados por la modificación,

Ayuntamiento de Villanueva de Gállego

Domicilio: Plaza de España nº 1 (Villanueva de Gállego).

C.I.F: P5029300J.



A continuación, se expone la relación de propietarios de los últimos cinco años,

FINCA	2024	2023	2022	2021	2020
9641004XM7294S0001ZW	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO
0055028XM8205N0000UO	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO	AYUNTAMIENTO

En Zaragoza, julio de 2024

José Ignacio Sainz Sordo

Letrado - Técnico Urbanista

Miriam Valdivieso Fraile

Arquitecta



FICHA NOTEPA

ZARAGOZA
Costa 8, 3º derecha
50001 - Zaragoza

BILBAO
Buenos Aires 12
48001 - Bilbao

BARCELONA
Gran Vía de les Corts 583
08011 - Barcelona

MADRID
Alfonso XII 2
28014 - Madrid

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO						ORIGEN DATOS
TITULO DEL TRABAJO		MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 15 PGOU DE VILLANUEVA DE GALLEGO				
FECHA		ago-24				
1) DATOS GENERALES						
CÓDIGO INE		50830			IAE	
PROVINCIA		ZARAGOZA				
MUNICIPIO		VILLANUEVA DE GALLEGO				
NÚCLEOS O ENTIDADES		4			AE	
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		76 Km²			PLANEAM	
POBLACIÓN		4.806	hab.	2023	año	IAE
DENSIDAD DE POBLACIÓN		63,23684211	hab/km²			Fórmula
Nº DE VIVIENDAS		2180	viv.		año	IAE
Nº DE HOGARES		2178	hogares		año	IAE
REDACTOR		JOSÉ IGNACIO SAINZ SORDO / MIRIAM VALDIVIESO				
CARTOGRAFÍA UTILIZADA						
2) CLASIFICACIÓN DE SUELO						
SUELO URBANO	TOTAL	0,60	Ha	0%	%	PLANEAM
	CONSOLIDADO (SU-C)	0,60	Ha	0%	%	PLANEAM
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)		Ha	0%	%	PLANEAM
SUELO URBANIZABLE	TOTAL	-	Ha	-	%	PLANEAM
	DELIMITADO (SUZ-D)		Ha	0%	%	PLANEAM
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)		Ha	0%	%	PLANEAM
SUELO NO URBANIZABLE	TOTAL	-		-	%	PLANEAM
	GENÉRICO (SNU-G)		Ha	0%	%	PLANEAM
	ESPECIAL (SNU-E)		Ha	0%	%	PLANEAM
SISTEMAS GENERALES 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
3) CAPACIDAD DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (SU-NC Y SUZ-D):						
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN			UE			PLANEAM
Nº DE SECTORES			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	4.052	m² _e			PLANEAM
	DE USO TERCIARIO		m² _e			PLANEAM
	DE USO RESIDENCIAL		m² _e			PLANEAM
4) DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SU-C:						

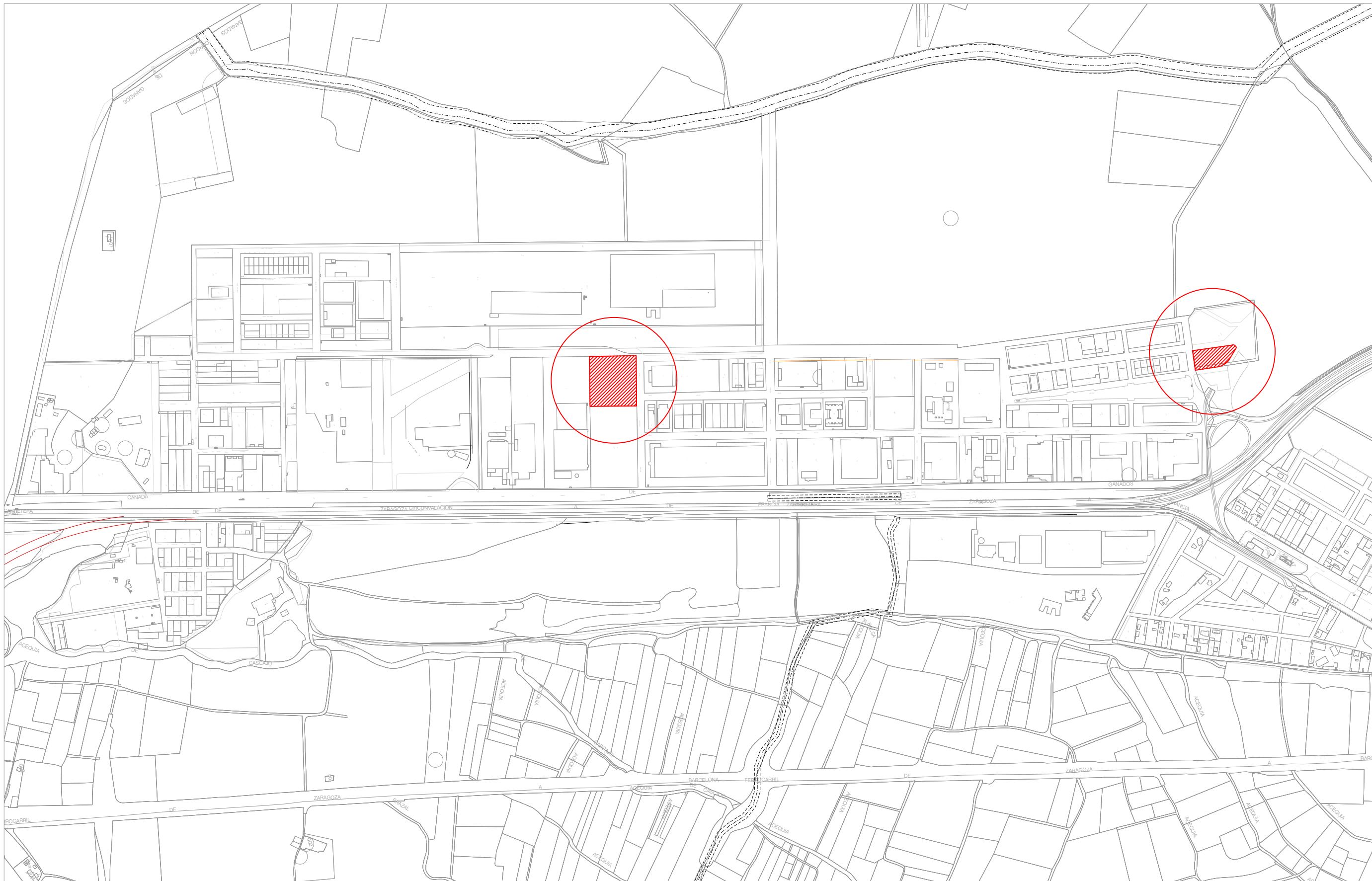
FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO						ORIGEN DATOS
SUPERFICIE TOTAL	DE USO INDUSTRIAL	0,51	Ha	84%	%	PLANEAM
	DE USO TERCIARIO		Ha	0%	%	PLANEAM
	DE USO RESIDENCIAL		Ha	0%	%	PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS	EXISTENTES		viv.		año	IAE
	VACIAS		viv.		año	IAE
	PROTEGIDAS		viv.		año	AYTO
CAPACIDAD ESTIMADA DE LOS SOLARES URBANIZADOS			viv.			
CAPACIDAD DE LOS PLANEAMIENTOS RECOGIDOS			viv.			PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	0%	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	0%	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,09	Ha	100%	%	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

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO						ORIGEN DATOS
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			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
10) <u>DATOS DEL SUZ-D INDUSTRIAL</u>						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES INDUSTRIALES			Ha			PLANEAM
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL		m ² _e			PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e			PLANEAM
11) <u>DATOS DEL SUZ-D TERCIARIO</u>						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES TERCIARIOS			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.		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
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

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO					ORIGEN DATOS	
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	
SNU-E/PC PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL			Ha.		PLANEAM	
SNU-E/R PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS			Ha.		PLANEAM	
SNU-E/RR PROTECCIÓN DE RIESGO RADIOLÓGICO Y NUCLEAR			Ha.		PLANEAM	



PLANOS

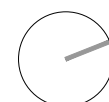


Esc: 1/10000

deurza

MIRIAM
VALDIVIESO FRAILE
nº COAA 5373

JOSÉ IGNACIO
SAINZ SORDO
nº REICAZ 4891



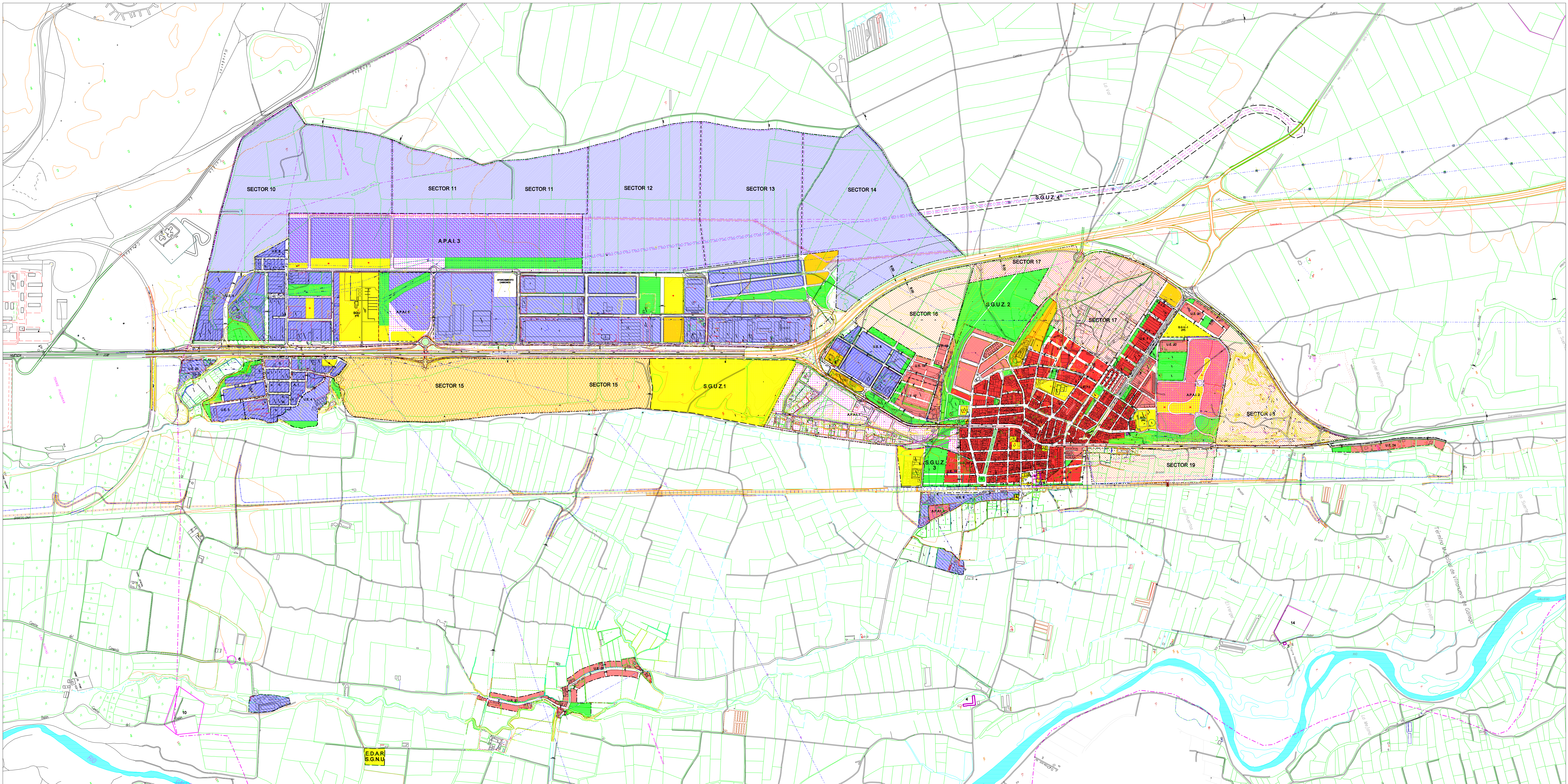
AGOSTO 2024

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº15 DEL PGOU DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO I ZARAGOZA

Plano de situación

Esc: 1/10000

1.0



SUELO URBANO

CASCO CONSOLIDADO

BAJA DENSIDAD

TERCIARIO

INDUSTRIAL GRADO 1

INDUSTRIAL GRADO 2

SUELO URBANIZABLE

RESIDENCIAL (65 vlv./Ha.)

RESIDENCIAL (30 vlv./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

EQUIPAMENTOS

ZONA VERDE

NUEVA ALINEACIÓN

FACHADA B+3

PORCHES DE 3 m.

VIAL

PATRIMONIO CULTURAL

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO

...IF-8000.DGN Jun. 15, 2005 12:09:50

OLANO Y MENDO ARQUITECTOS S.L.

VICTORINO ZORRAQUINO, INGENIERO C.C.P.

MAYO 2005

TEXTO REFUNDIDO

CA.0

ORDENACIÓN

ESCALA 1:8.000

1

2

3

4

5

6

7

8

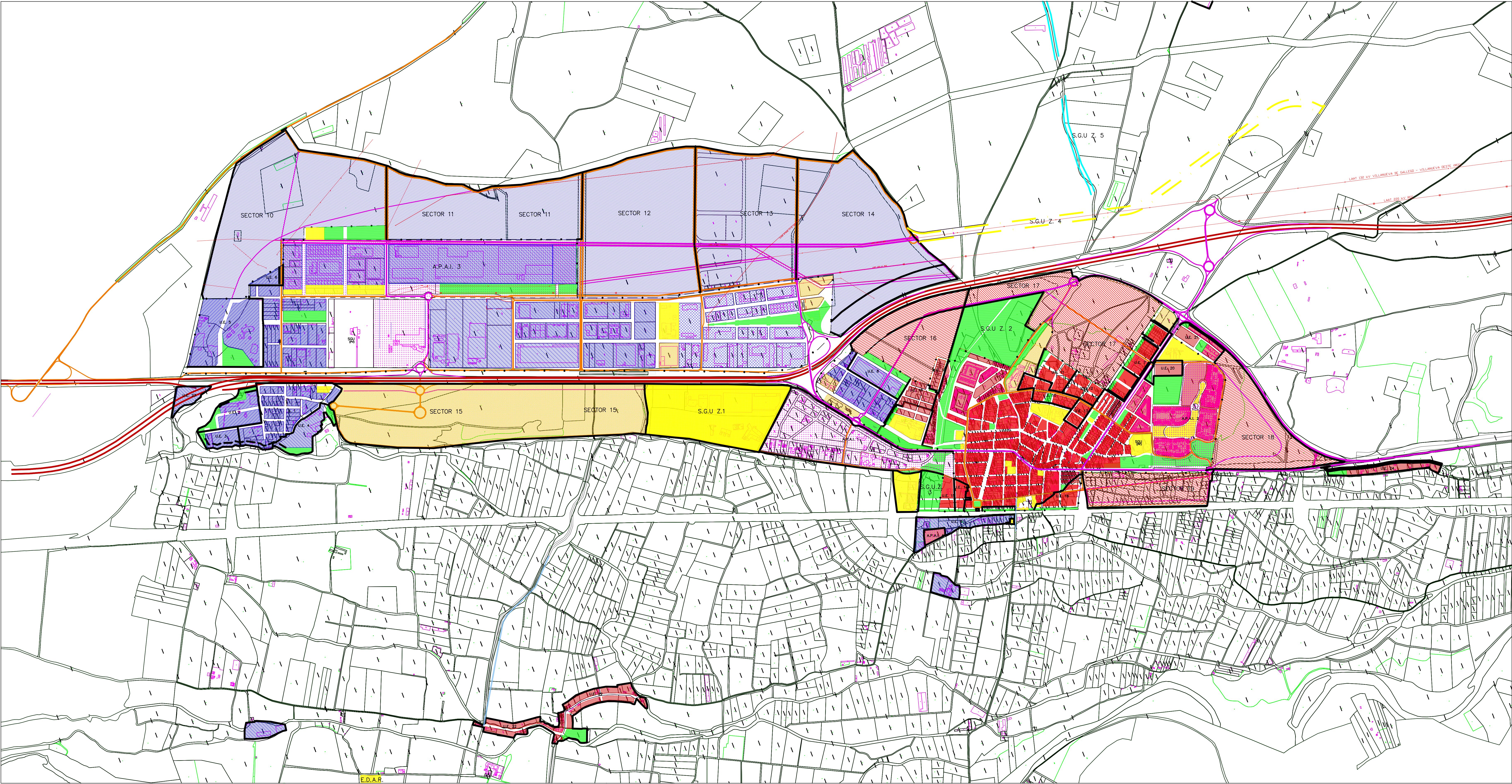
10

11

9

CALIFICACIÓN DEL SUELO

SISTEMAS GENERALES



SUELO URBANO	
	CASCO CONSOLIDADO
	RESIDENCIAL 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

Arquitecta
Miriam Valdivieso Fraile

Abogado Técnico Urbanista
José Ignacio Sainz Sordo

AGOSTO 2024
APROBACIÓN INICIAL

CA.0M
ORDENACIÓN

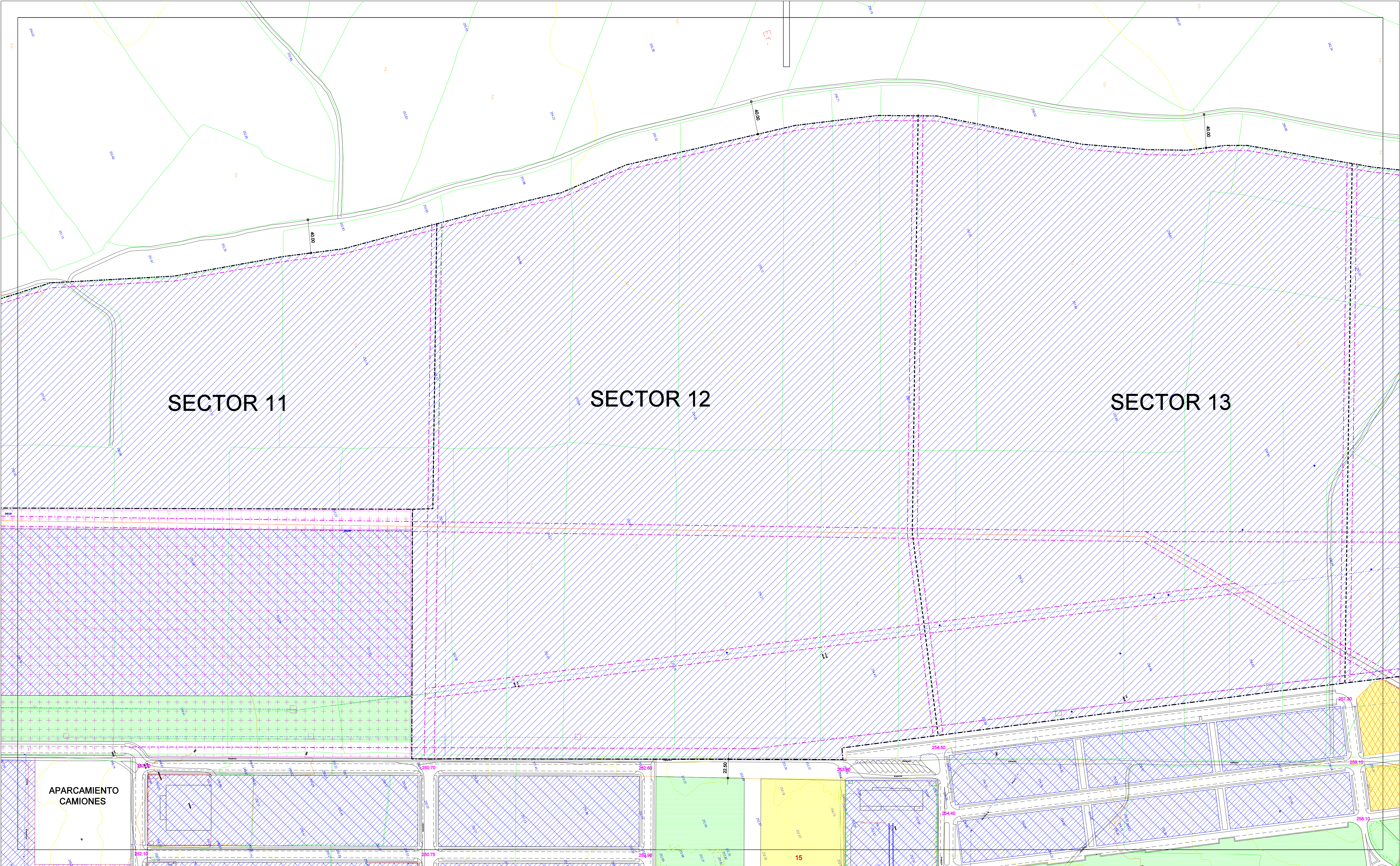
ESCALA 1:8.000

1	2	3	4
5	6	7	8
10	11	9	

CALIFICACIÓN DEL SUELO

0 80 160 400 m

MODIFICACIÓN Nº 15 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO



SUELO URBANO

- CASCO CONSOLIDADO
- RESIDENCIAL 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
- NUOVA ALINEACIÓN
- FACHADA B+3
- VIAL

MAYO 2005
TEXTO REFUNDIDO

CA.2
ORDENACIÓN

ESCALA 1:2.000

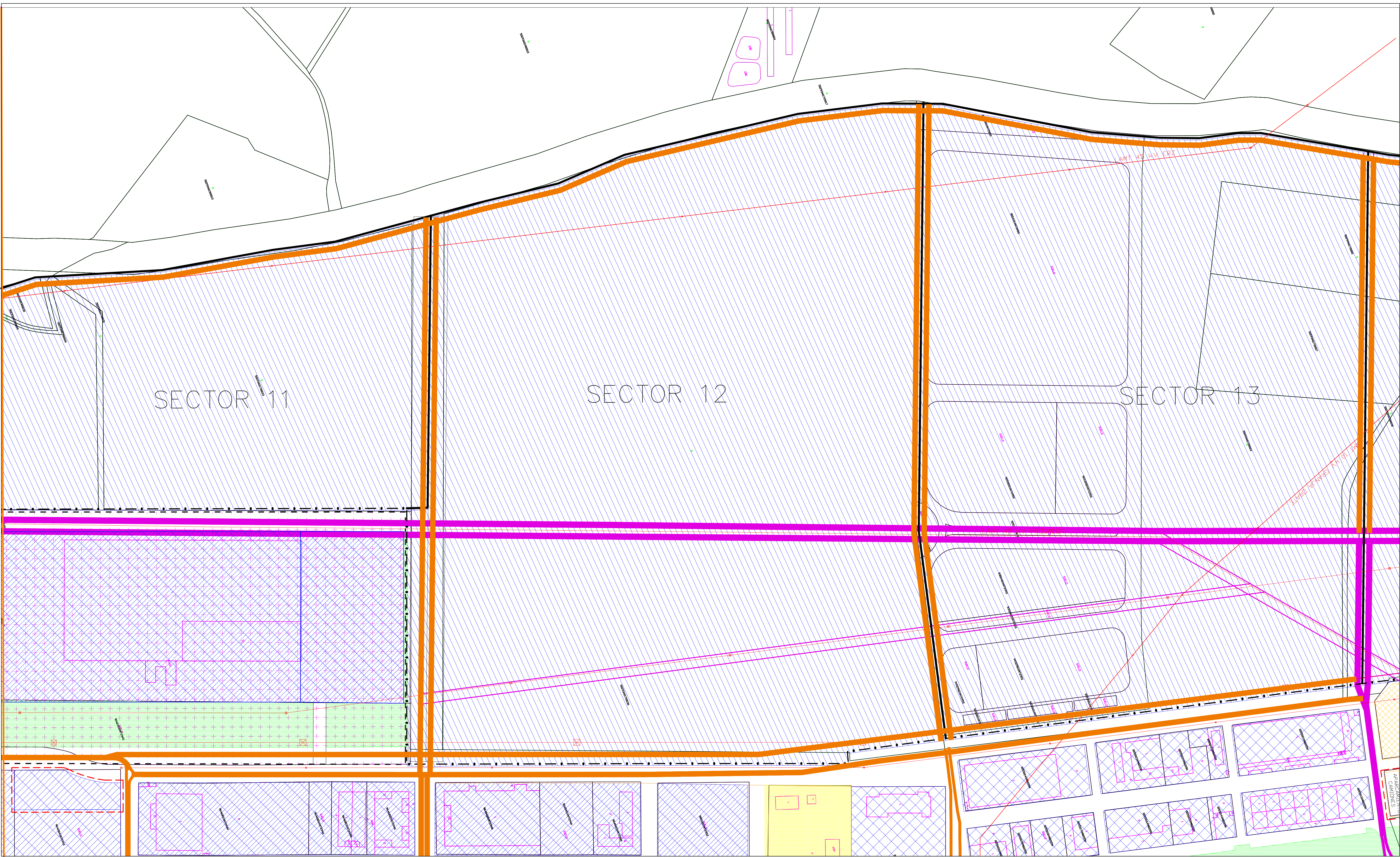
OLANO Y MENDO ARQUITECTOS S.L.
VICTORINO ZORRAQUINO, INGENIERO C.C.P.

CALIFICACIÓN DEL SUELO
SISTEMAS GENERALES

1	2	3	4
5	6	7	8
10	11	9	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO

...VILLANUEVA AP INICIAL2\F-3.DGN Jun. 15, 2005 10:35:06



SUELO URBANO	
	CASCO CONSOLIDADO
	RESIDENCIAL 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

MODIFICACIÓN Nº 15 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO

Arquitecta
Miriam Valdivieso Fraile

Abogado Técnico Urbanista
José Ignacio Sainz Sordo

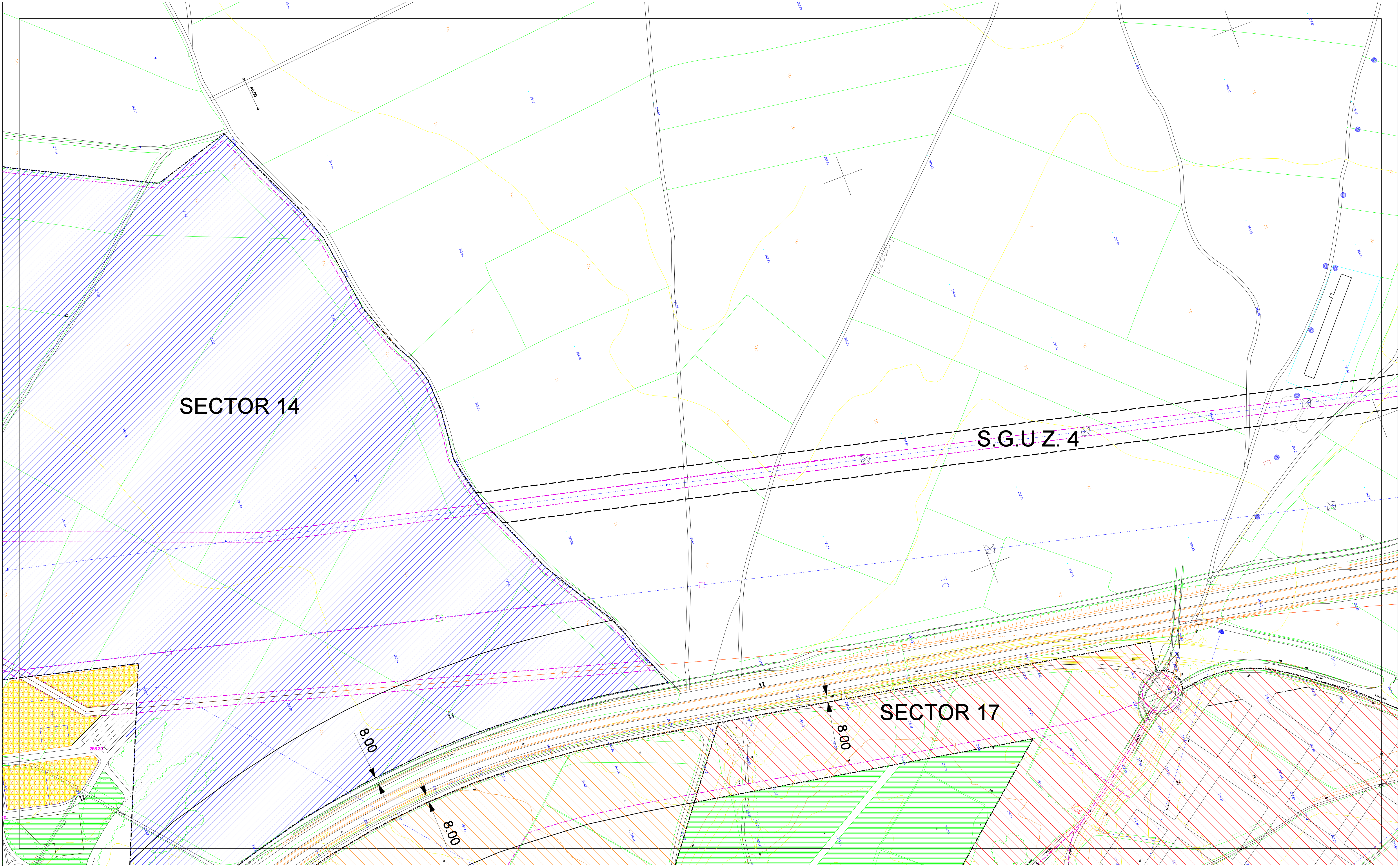
AGOSTO 2024
APROBACIÓN INICIAL

CA.2M
ORDENACIÓN

ESCALA 1:2.000

1	2	3	4
5	6	7	8
10	11	9	

CALIFICACIÓN DEL SUELO



SUELO URBANO

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

SUELO URBANIZABLE

- RESIDENCIAL (65 vív./Ha.)
- RESIDENCIAL (30 vív./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
- NUOVA ALINEACIÓN
- FACHADA B+3
- VIAL

MAYO 2005
TEXTO REFUNDIDO

CA.3
ORDENACIÓN

ESCALA 1:2.000

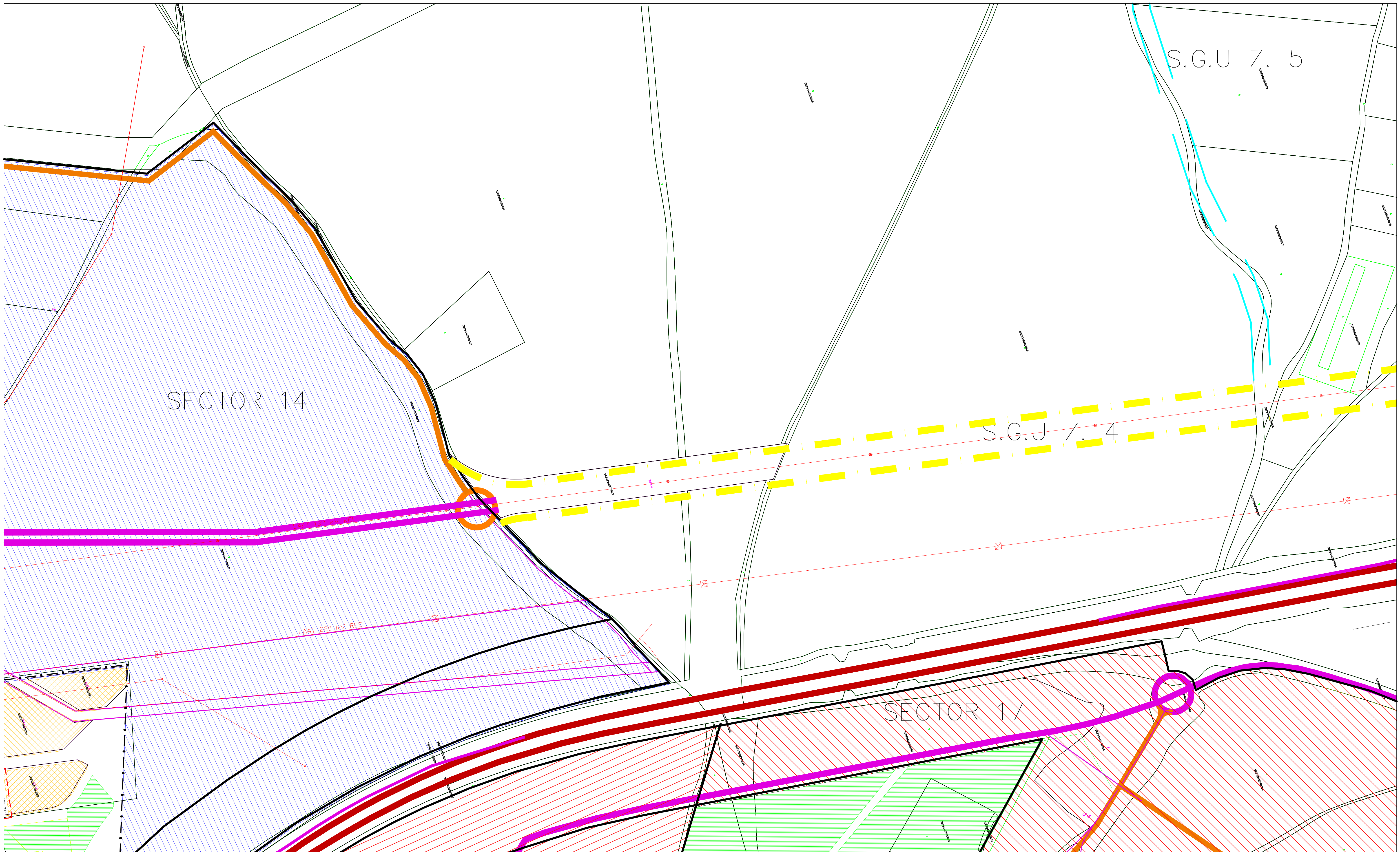
1	2	3	4
5	6	7	8
10	11	9	

CALIFICACIÓN DEL SUELO
SISTEMAS GENERALES

OLANO Y MENDO ARQUITECTOS S.L.
VICTORINO ZORRAQUINO, INGENIERO C.C.P.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLANUEVA DE GÁLLEGO

...VILLANUEVA AP INICIAL2\F-4.DGN Jun. 15, 2005 10:36:24



SUELO URBANO

- CASCO CONSOLIDADO
- RESIDENCIAL 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

AGOSTO 2024
APROBACIÓN INICIAL

CA.3M
ORDENACIÓN

ESCALA 1:2.000

CALIFICACIÓN DEL SUELO

deurza

Arquitecta Miriam Valdivieso Fraile Abogado Técnico Urbanista José Ignacio Sainz Sordo

1	2	3	4
5	6	7	8
10	11	9	