

<p style="text-align: center;"><b>PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA VILLARROYA DE LOS PINARES AVANCE</b></p>
--

### **1.- OBJETO.**

El Avance del Plan General de Ordenación Urbana tiene como objeto fundamental poner en conocimiento de los ciudadanos y de las Administraciones aquellos criterios y objetivos que han servido de base al Ayuntamiento de Villarroya de los Pinares y al equipo redactor para la formulación del Plan General de Ordenación.

### **2.- ANTECEDENTES.**

El municipio de Villarroya de los Pinares carece de todo documento de planeamiento urbanístico. Hasta ahora se han estado teniendo en cuenta las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Teuel.

La aprobación de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en adelante LUA/09), y de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, creó un nuevo marco de regulación de la actividad urbanística y de los derechos y obligaciones de los titulares de suelo.

La citada regulación legal obliga a las entidades locales a adaptar sus planeamientos a las determinaciones establecidas con el fin de garantizar los derechos de los ciudadanos y que las administraciones planifiquen el desarrollo de los municipios.

### **3.- JUSTIFICACION LEGAL**

El artículo 48 de la LUA/09 dispone que una vez que los trabajos de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana hayan alcanzado un grado de desarrollo suficiente para formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, se expondrán al público, por plazo mínimo de un mes, al objeto que puedan formularse sugerencias o alternativas por cualquier persona.

## **4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS**

### **4.1. SUELO URBANO**

#### **4.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO USO RESIDENCIAL (SU-C)**

El primero de los criterios del Avance del Plan General es mantener en todo lo posible la estructura urbana que se ha ido consolidando con el paso del tiempo. Así, la edificación que conforma el casco urbano se ha ido asentando a ambos lados del río Guadalupe y de la carretera autonómica regional A-226 (de Teruel a Calanda por Cantavieja).

Sólo se acometerán actuaciones puntuales en el sentido de llevar a cabo pequeños retranqueos de algunas alineaciones para mejorar la circulación de los vehículos como también similares modificaciones de alineaciones en algunas de las esquinas de las manzanas con la misma finalidad.

Además, en algunas zonas donde no existen edificaciones, y a las que llegan los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica y, además, tienen acceso rodado integrado en la malla se han marcado las alineaciones teniendo en cuenta los límites de las parcelas del Catastro de Urbana con algunas variaciones para que las alineaciones tengan un trazado regular y también, para que se facilite la circulación de vehículos en aquellos casos en que los viales se estrechan en exceso.

Hay que mencionar que la mayor parte del casco urbano fue declarado Conjunto Histórico-Artístico por la Dirección General del Patrimonio Artístico, Archivos y Museos.

Además, la Iglesia de la Asunción fue declarada Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento, mediante el Decreto 242/2001, de 2 de octubre, del Gobierno de Aragón.

Por último, el denominado "Camino de los Pilonos" entre Villarroya de los Pinares y Allepuz, fue declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico mediante el Decreto 69/2008, de 15 de abril, del Gobierno de Aragón.

#### **4.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO USO RESIDENCIAL (SU-NC)**

Las zonas en las que la edificación se encuentra consolidada en al menos dos terceras partes de la superficie en que se asientan, se han clasificado como suelo urbano no consolidado.

Todas estas zonas se ubican en la parte sur del casco urbano como extensión de éste y en forma colindante al suelo urbano consolidado. Las unidades de ejecución UE-1 y UE-2, situadas una a continuación de la otra, se sitúan en una zona alta con vistas excepcionales a la carretera autonómica A-226 y al barranco de las Pavías, que discurre en esa zona junto a la carretera.

La unidad de ejecución UE-1, discontinua, ya que engloba una parcela del Catastro de Urbana sobre la que no debe permitirse la edificación porque afectaría significativamente en forma negativa la circulación vehicular, tiene una superficie de 2.573 m<sup>2</sup>, mientras que la UE-2, un área de 4.938 m<sup>2</sup>.

La última unidad de ejecución delimitada, la UE-3, también se sitúa al sur del casco urbano, aunque algo más al este que las dos anteriores, y como continuación de las manzanas edificables situadas junto al río Guadalupe por el tramo más aguas arriba de todo el tramo que atraviesa el núcleo de población.

Esta unidad de ejecución tiene una extensión de 2.146 m<sup>2</sup>.

Las posibilidades de extensión del casco urbano de Villarroya de los Pinares son bastante reducidas debido a su emplazamiento. Se ubica junto al cauce del río Guadalupe y la carretera autonómica A-226. Desde las áreas ocupadas por la edificación, el terreno asciende o desciende con pendientes pronunciadas que no posibilitan el levantamiento de edificaciones. Por esta razón, se ha intentado que en aquéllas zonas en las que las pendientes son más suaves y

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
VILLARROYA DE LOS PINARES  
AVANCE**

además están conectadas con zonas urbanas consolidadas con cuya red mallada pueden comunicarse viales de nueva apertura sobre áreas de suelo no consolidado, se han definido unidades de ejecución para permitir el desarrollo urbanístico. De esta forma, se han podido delimitar sólo estas tres unidades de ejecución que suman una superficie de 9.657 m<sup>2</sup>.

A continuación se incluyen los cuadros de superficies de las tres unidades de ejecución:

<b>UE-1</b>	
Superficie (m2)	2.573
Aprovechamiento medio	0,55
Aprovechamiento objetivo (m2)	1.415
Nº viviendas	17

<b>UE-2</b>	
Superficie (m2)	4.938
Aprovechamiento medio	0,55
Aprovechamiento objetivo (m2)	2.716
Nº viviendas	32

<b>UE-3</b>	
Superficie (m2)	2.146
Aprovechamiento medio	0,55
Aprovechamiento objetivo (m2)	1.180
Nº viviendas	14

<b>RESUMEN TOTAL UUEE</b>	
Superficie (m2)	9.657
Aprovechamiento medio	0,55
Aprovechamiento objetivo (m2)	5.311
Nº viviendas	62

#### **4.2. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO USO RESIDENCIAL**

Se han delimitado cuatro sectores de suelo urbanizable delimitado de uso residencial, los SUZ-D1, SUZ-D2, SUZ-D3 y SUZ-D4.

Como se ha señalado en apartados anteriores la orografía de los alrededores al emplazamiento del casco urbano no ofrece demasiadas posibilidades de ampliación. Por esta razón se han buscado zonas que permitan la edificación al estar ubicadas en áreas en las que las pendientes excepcionalmente se suavizan.

De esta forma, se han delimitado los sectores SUZ-D1 y SUZ-D2 que se ubican al sur del suelo urbano dando continuidad a las manzanas consolidadas por la edificación situadas en los extremos sur y este del núcleo urbano. Estos dos sectores se emplazan en una zona en la que la orografía es la más suave de entre todos los sectores de suelo urbanizable y de las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado.

El sector SUZ-D1 tiene una superficie de 9.302 m<sup>2</sup>, mientras que la del SUZ-D2 alcanza los 6.267 m<sup>2</sup>.

El sector SUZ-D3 se ubica al norte del casco urbano dando continuidad a una manzana ya consolidada por la edificación.

Su superficie es de 3.151 m<sup>2</sup>.

El sector SUZ-D4 se ubica al norte de las manzanas consolidadas por la edificación situadas en el extremo este del casco urbano que a su vez se ubican en la margen norte de la carretera autonómica A-226.

Tiene una superficie es de 4.325 m<sup>2</sup>.

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
VILLARROYA DE LOS PINARES  
AVANCE**

A continuación se incluyen los cuadros de superficies de los cuatro sectores de suelo urbanizable:

<b>SUZ-D1 (residencial)</b>	
Superficie (m2)	3.151
Aprovechamiento medio	0,55
Aprovechamiento objetivo (m2)	1.733
Nº viviendas	20

<b>SUZ-D2 (residencial)</b>	
Superficie (m2)	4.325
Aprovechamiento medio	0,55
Aprovechamiento objetivo (m2)	2.379
Nº viviendas	28

<b>SUZ-D3 (residencial)</b>	
Superficie (m2)	9.302
Aprovechamiento medio	0,45
Aprovechamiento objetivo (m2)	4.186
Nº viviendas	49

<b>SUZ-D4 (residencial)</b>	
Superficie (m2)	6.267
Aprovechamiento medio	0,45
Aprovechamiento objetivo (m2)	2.820
Nº viviendas	33

<b>RESUMEN TOTAL SUZ-D (residencial)</b>	
Superficie (m2)	23.045
Aprovechamiento medio	0,48
Aprovechamiento objetivo (m2)	11.118
Nº viviendas	131

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
VILLARROYA DE LOS PINARES  
AVANCE**

### **4.3. SUELO URBANIZABLE DELIMITADO USO INDUSTRIAL**

Junto a la carretera autonómica A-226 y al sudeste del casco urbano a una distancia de 100 m. de las últimas edificaciones de suelo urbano consolidado ubicadas al sudeste del núcleo urbano, se ha delimitado el sector SUZ-D5 de uso industrial.

El cuadro de superficies de este sector es el siguiente:

<b>SUZ-D5 industrial)</b>	
Superficie (m2)	28.370
Aprovechamiento medio	0,50
Aprovechamiento objetivo (m2)	14.185

De esta forma se destina suelo para permitir la implantación de pequeñas y medianas industrias.

### **4.4 SUELO NO URBANIZABLE.**

Se establecen en el mismo las dos categorías establecidas por la LUA/09, esto es, genérico y especial.

Para clasificar el suelo no urbanizable especial se han tenido en cuenta diversos aspectos.

Por un lado, la superficie de los cauces de agua, sean estos de régimen continuo o discontinuo. De esta forma se han clasificado como suelo no urbanizable especial los cauces del río Guadalupe [SNU-E (CA1)], y los de los barrancos de las Pavías [SNU-E (CA2)] y del Caño [SNU-E (CA3)].

También se han clasificado como suelo no urbanizable especial, los terrenos situados entre el cauce del río Guadalupe y la carretera autonómica A-226 que quedan entre los emplazamientos residenciales del casco urbano situados al este del mismo. Se los pretende proteger por tratarse de terrenos de vega de río, por haberse destinado históricamente a huertas y de esta manera, al clasificarlos como no urbanizable especial, evitar que pueda desaparecer el

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
VILLARROYA DE LOS PINARES  
AVANCE**

uso al que se ha estado destinando, si los mismos se destinan al desarrollo urbanístico. Es previsible también, que se encuentren en zona inundable, lo que será determinado con precisión por el estudio de inundabilidad que deberá realizarse.

Otro aspecto que se ha tenido en cuenta para clasificar amplias zonas del término municipal como no urbanizable especial, ha sido la existencia de montes de utilidad pública. Así, por mandato de la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón, las extensiones en las que se asientan los Montes de Utilidad Pública Nº T0082 “Lomas y otros” (222 hectáreas), y Nº T0083 “Pozuelo y Cañadilla” (1.593 hectáreas), se han clasificado como suelo no urbanizable especial.

Se ha tenido en cuenta la Red Natura 2000, según la cual, parte del término municipal de Villarroya de los Pinares (2.081 hectáreas) queda dentro del Lugar de Interés Comunitario LIC 136 “Maestrazgo y Sierra de Gúdar”. Esta extensión se ha clasificado como Suelo No Urbanizable Especial.

Por último, también se han clasificado como suelo no urbanizable especial las plataformas de las carreteras que atraviesan el término municipal de Villarroya de los Pinares y las zonas de dominio público situadas a cada lado de la misma (bandas de 3 m. de ancho a cada lado). Se trata de la carretera autonómica regional A-226 y la carretera provincial TE-V-8008.

El resto del término municipal se ha clasificado, dejando fuera el suelo urbano consolidado y no consolidado y los suelos urbanizable, como suelo no urbanizable genérico.

#### **4.5. SISTEMAS GENERALES.**

En los planos Nº 2.1 y 2.2 se han identificado los sistemas generales. Entre ellos se distinguen:

- Sistema general de espacios libres



**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
VILLARROYA DE LOS PINARES  
AVANCE**

- Sistema general de comunicaciones
- Sistema general de equipamientos
  - Sistema general de equipamiento docente
  - Sistema general de equipamiento social
    - Administrativo
    - Sanitario
    - Social
    - Religioso
    - Infraestructuras
  - Sistema general de equipamiento deportivo

## **5.- CONCLUSION**

Se considera que los trabajos desarrollados hasta el momento, en la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Villarroya de los Pinares, *‘ha alcanzado un grado de desarrollo suficiente para formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento’*, según reza el artículo 48 de la LUA/09, por lo que el presente documento de avance puede exponerse al público con objeto de que, durante el plazo de exposición, puedan formularse sugerencias y alternativas por cualquier persona.

Villarroya de los Pinares, octubre de 2009

EL INGENIERO AUTOR,

Fdo. Alejandro Garda di Nardo  
Ingeniero de Caminos, C. y P.