





## **INDICE:**

<b>1. RESUMEN DE LA INFORMACIÓN .....</b>	<b>4</b>
1.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.....	5
1.2. POBLACIÓN .....	5
1.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS Y SECTOR PÚBLICO .....	6
<b>2. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN .....</b>	<b>8</b>
2.1. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN .....	8
2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	8
2.3. GESTIÓN DEL P.G.O.U.....	9



## 1. RESUMEN DE LA INFORMACIÓN

El presente anexo resume la Memoria del documento de Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Villafranca de Ebro, redactado por encargo de su Ayuntamiento al equipo redactor de Olano y Mendo Arquitectos, S.L. El proceso para su redacción arranca a mediados de 2.003, fecha desde la que se han formulado el Avance de planeamiento en diciembre de 2.003, recogiendo las sugerencias recibidas de la administración y los particulares. Posteriormente en noviembre de 2.005, se llevo a cabo la Aprobación Inicial y se sometió a exposición pública por el plazo de dos meses, recogiendo las alegaciones recibidas por los particulares.

En septiembre de 2006, se elaboró el documento Aprobación Provisional, recogiendo las modificaciones derivadas de la estimación de gran parte de las alegaciones presentadas, así como, las indicaciones realizadas en los diferentes informes sectoriales que se han ido incorporando a la tramitación del Plan.

En diciembre de 2006, La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza acordó:

- Aprobar definitivamente y de forma parcial el PGOU de Villafranca, en lo relativo al suelo urbano consolidado, el suelo no urbanizable y el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.
- Suspender la aprobación definitiva en las unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, debiendo incorporar algunas de ellas al suelo urbanizable delimitado y ajustando las densidades de vivienda por hectárea, a los criterios establecidos por la COPTZ.
- Suspender la aprobación definitiva en los sectores de suelo urbanizable delimitado, debiendo incorporar algún sector al suelo urbanizable no delimitado y ajustando las densidades de vivienda por hectárea. En cuanto al suelo urbanizable delimitado industrial era necesario disminuir considerablemente su superficie.
- Suspender la aprobación definitiva en el sector de suelo urbanizable no delimitado, hasta que no se condicionara su desarrollo al agotamiento del suelo urbanizable delimitado del PGOU.
- Denegar la aprobación definitiva del PGOU en lo relativo al suelo urbanizable delimitado, situado colindante al término municipal de Nuez de Ebro, próximo a la urbanización de El Condado.

Todo estos aspectos señalados por la COPTZ han sido subsanados y recopilados en el presente Texto Refundido del PGOU de Villafranca de Ebro.

La documentación del PGOU consta de la Memoria que este Anexo resume, Normas Urbanísticas, Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, Estudio Económico y Planos de Información, Ordenación e Infraestructuras. Por su parte, la Memoria se divide en dos partes, Descriptiva y Justificativa.

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

## 1.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

Villafranca de Ebro es un municipio situado a 176 m de altitud, a 30 Km. al sureste de Zaragoza capital, en el corredor del Valle del Ebro. Las coordenadas geográficas en el núcleo principal son de 41° 43' 06" de latitud norte y de 0° 39' de longitud oeste respecto al meridiano de Greenwich.

La estructura geológica del área comprendida en el término de Villafranca, la configuración del territorio, como la de toda la depresión del Valle del Ebro, se origina como consecuencia de los movimientos orogénicos alpinos de la Era Terciaria.

El clima de Villafranca y su entorno viene dado por su ubicación en el corredor del Valle del Ebro, junto al extremo occidental del área de los Monegros. Puede calificarse como semiárido y mediterráneo continental seco.

El viento dominante en la zona es de componente oeste-noroeste, o 'cierzo'. Los fuertes vientos tienen un importante efecto erosivo dado la falta de vegetación boscosa en el municipio.

El área que rodea Villafranca, al igual que la comarca de Los Monegros, presenta unas condiciones de clima y vegetación únicas en Europa, gracias a lo cual su interés biogeográfico resulta de primera magnitud.

Ciertas áreas del término municipal de Villafranca están incluidas dentro de dos planes diferentes de gestión y protección medioambiental de carácter autonómico Aragonés, elaborados por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, siguiendo las orientaciones que marca la Unión Europea en materia de espacios protegidos, el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) de los Sotos y Galachos del Río Ebro, y el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) Zonas Esteparias de Monegros Sur (Sector occidental).

## 1.2. POBLACIÓN

A lo largo del S. XX, la población se ha mantenido dentro de la franja de los 600 - 700 habitantes, con un registro máximo de 746 de 1950 y un mínimo de 638 en 1990.

Esta es la evolución a lo largo de los sucesivos censos de población de los últimos cien años:

1900: 693 habitantes.

1950: 746 habitantes.

1981: 708 habitantes.

1985: 714 habitantes.

1990: 686 habitantes.

1995: 679 habitantes.

1998: 672 habitantes.

2004: 684 habitantes

La densidad de población del Término Municipal es de 10,6 personas/Km<sup>2</sup>, claramente por debajo de la media aragonesa (25,2 personas/Km<sup>2</sup>). Hay contabilizadas, según el censo de población y viviendas de 2001, 249 viviendas principales, lo que supone una media de 2,7 personas/hogar, similar a la media aragonesa y nacional.

A medio plazo, es previsible que la población de Villafranca se incremente paulatinamente, estando llamada a convertirse en un municipio de tamaño medio en los próximos quince años, pudiendo llegar a los 4000 - 5000 habitantes. Esto comportará un cambio total de infraestructuras y necesidades, que se verán multiplicadas de forma paralela al incremento demográfico.

A los aproximadamente 700 residentes del municipio se les unen aproximadamente otros 70-80 los fines de semana (un 10% más, aproximadamente, aquellos que poseen viviendas que emplean como segunda residencia). En los períodos de fiestas y verano pueden llegar hasta unos 900-1000 habitantes.

### **1.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS Y SECTOR PÚBLICO**

Villafranca tiene una tasa de actividad (50,77% en 2001) ligeramente por debajo de la media provincial (52,39% en 2001). Ello se debe principalmente a la imperfecta inserción de buena parte de las mujeres en el mercado laboral.

Por sectores de ocupación, el reparto favorece claramente al sector servicios frente al sector industrial, principalmente por el impacto de los empleos de Hostelería del Hotel La Pepa, por sí solos más del 20% del total del empleo local.

Además de los agricultores, el sector primario se completa con unas 8 personas que viven de la ganadería, por lo que en total emplea a unas 20 personas.

El sector secundario, con la industria y la construcción, es actualmente el motor de empleo del municipio. Las industrias y las empresas de construcción presentes en el municipio dan trabajo a unos 75-80 trabajadores. A estos hay que sumarles los empleados en industrias de los polígonos de La Puebla, Alfajarín, y los que trabajan en polígonos de Zaragoza (especialmente Malpica), y vemos que el sector secundario agrupa a unos 140-150 trabajadores. De cara al futuro, se espera que el proyecto Areus para construir un nuevo polígono pueda multiplicar el número de nuevos empleos industriales en gran medida, puesto que prevé varios miles de trabajadores una vez esté funcionando a pleno rendimiento.

Por lo que se refiere al sector servicios, dentro del municipio el principal empleador es el Hotel la Pepa, que aunque pertenece al término municipal de Alfajarín, se encuentra en la entrada de Villafranca, y emplea a unos 25 trabajadores, de los que aproximadamente una decena son vecinos de Villafranca. Es de esperar que la recientemente inaugurada residencia de ancianos suponga una nueva fuente de empleo para el municipio, especialmente mujeres, aunque actualmente el número de vecinos del municipio que allí trabajan no sea aún significativo.

La mayoría de los ocupados del sector terciario trabajan fuera del municipio, en general en Zaragoza capital, y buena parte de ellos son matrimonios jóvenes con niños, especialmente aquellos que se han instalado en Villafranca en los últimos años.

El Ayuntamiento es la administración que presta el grueso de los servicios públicos disponibles en el municipio. La relación completa de sus servicios incluiría, los servicios administrativos (centralizados en la Casa Consistorial), servicios docentes (el CRA, Centro Rural Agrupado la Sabina), servicios sanitarios, servicios asistenciales, servicios de deportes y ocio (polideportivo cubierto). A medio plazo se prevé que se cree un polideportivo cerrado, piscinas cubiertas y al aire libre, un campo de fútbol y pistas de tenis.





## 2. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN

La Memoria Justificativa establece las conclusiones de la información anterior que condicionan la ordenación del territorio, y detalla las alternativas de suelos utilizadas, el modelo de desarrollo elegido, los parámetros utilizados para la zonificación del suelo y el contenido de las determinaciones correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.

Como primera justificación, se detallan los motivos para la revisión del Plan General, justificando su conveniencia y oportunidad en las razones de disfunción y agotamiento de suelos.

### 2.1. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Las líneas generales del PGOU pueden resumirse así:

- **SUELO RESIDENCIAL:** Se pretende homogeneizar las distintas zonas de dicho uso que han ido configurándose por evolución histórica, distinguiendo grados e intensidades acordes con las tipologías de centro y extrarradio del núcleo principal. Deben recogerse las superficies que configuran coherentemente el suelo urbano, colmatando los huecos existentes o aprovechando los planes de infraestructuras en desarrollo.
- **USOS COMPLEMENTARIOS:** Hay una serie de edificios de equipamientos que en algunos casos están incluidos en áreas de suelo urbano residencial, y en algunos casos están fuera del suelo urbano. La intención del PGOU es tener en cuenta las características de los citados edificios: la nueva residencia de ancianos, el nuevo pabellón multiusos, el parque situado junto al mismo, la Casa Consistorial o la Iglesia.
- **SUELO INDUSTRIAL:** El municipio considera claramente insuficiente la dotación de este tipo de suelo para la demanda prevista a corto y a medio plazo; se quiere continuar con el esquema de desarrollo de una zona industrial separada del casco urbano, y situada al este del mismo, en la parte del término situada siguiendo la A-2 en dirección Barcelona. Dado el tamaño considerable de la superficie que debe destinarse a este uso, se considera deseable promover cierta especialización de los ámbitos adecuados a los diferentes tipos de actividad.
- **SISTEMAS DE COMUNICACIÓN SUPRAMUNICIPAL:** En esta actualización de planeamiento se debe responder a los condicionantes y nuevas relaciones que introduce la comarcalización emprendida y la mejora de las infraestructuras de comunicación del área, y disponer el trazado de la autopista A-2 que rodea al núcleo principal de Villafranca como límite de su horizonte de crecimiento futuro.
- **COMUNICACIONES INTERIORES:** Los objetivos fundamentales en este ámbito serían completar la circulación interior del núcleo urbano, estrangulada en el viario más antiguo y habilitar nuevas vías de comunicación interior, adecuando las ya existentes y creando nuevas vías en aquellos casos en que sea necesario, ante el previsible aumento del tráfico en el núcleo a medio plazo.
- **GESTIÓN E INTERVENCIÓN MUNICIPAL:** Se quiere asignar un papel clave al municipio en el futuro desarrollo urbano, haciendo posible la existencia futura de un patrimonio municipal de suelo residencial apto para vivienda social, de modo que el consistorio cuente asimismo con instrumentos de gestión que le permitan dirigir los procesos expansivos y de reforma.

### 2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan General clasifica la totalidad del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, incluso los sistemas generales de la ordenación. A su vez subdivide cada una de las clases anteriores en las categorías siguientes:

- Suelo urbano: Consolidado y No Consolidado (U.E.)

- Suelo No Urbanizable: Especial y Genérico
- Suelo Urbanizable: Delimitado (Sectores) y No Delimitado.

Los terrenos destinados a equipamientos e infraestructuras son objeto de clasificación como suelo urbano en general, sin perjuicio de que los de nueva creación se adscriban a suelos de distinta clase, a los efectos de su valoración y obtención; estos últimos son los que figuran totalizados en el cuadro siguiente:

CLASE DE SUELO		SUPERFICIE
S. Urbano	Consolidado	274.638,47 m <sup>2</sup>
	No Consolidado	110.742,44 m <sup>2</sup>
S. No Urbanizable	Especial	5.582,61 ha
	Genérico	406,79 ha
S. Urbanizable	Delimitado	1.777.459,00 m <sup>2</sup>
	No Delimitado	1.859.707,00 m <sup>2</sup>
Sistemas generales adscritos a suelos urbanizables delimitados		70.513,14 m <sup>2</sup>
<b>Total Término Municipal</b>		<b>6.399,17 ha</b>

### 2.3. GESTIÓN DEL P.G.O.U.

Los últimos apartados de la Memoria Justificativa exponen las previsiones detalladas para la gestión del Plan, concretando los sistemas de actuación, resumen de sistemas generales, unidades de ejecución y sectores urbanizables, con una justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio y el detalle de los cálculos efectuados para el reparto de aprovechamientos y adscripción de suelos de sistemas generales.

Para poder ejecutar actos sujetos a licencia urbanística en el suelo urbano consolidado, será suficiente la aplicación directa de las Normas Urbanísticas. En otro supuesto, el PGOU se desarrolla, según el Plan que le corresponde.

En todas las Unidades de Ejecución de suelo urbano no consolidado: UE-2. UE-3. UE-4, UE-5. UE-6C, UE-8, UE-9, UE-10 y UE-11 UE-12 y UE-13, ya que desde el presente PGOU quedan claramente ordenadas las UE en cuanto alineaciones y cesiones se refiere, bastará con llevar a cabo el correspondiente Proyecto de Compensación (reparcelación) y urbanización de su ámbito.

Los sectores delimitados en suelo urbanizable requerirán la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente. Para los suelos urbanizables no delimitados se requiere la tramitación de un expediente de viabilidad previo, regulado en normas específicas sobre el régimen de este tipo de suelo.

La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

Por tratarse de un municipio con Normas Subsidiarias aprobadas con anterioridad, el presente Plan establece determinaciones del planeamiento anterior subsistente y a incorporar a éste, relativas a sus instrumentos de desarrollo y gestión.

**En Villafranca de Ebro (Zaragoza), julio de 2007**

**Los Arquitectos**



Daniel Olano Pérez



Alberto Mendo Martínez

**Olano y Mendo Arquitectos, S.L.**