

DOCUMENTO DE AVANCE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALATAYUD



ÍNDICE

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	3
T.I. - Capítulo 1. Iniciativa y objeto del PGOU.....	3
T.I. - Capítulo 2. Contenido de la documentación del PGOU.....	5
T.I. - Capítulo 3. Naturaleza del PGOU, oportunidad y conveniencia.....	7
I.3.1. El nuevo Plan General, marco para definir un Proyecto para el Siglo XXI.....	7
I.3.2. Fundamentos y criterios para la elaboración del Plan General.....	7
T.I. - Capítulo 4. Antecedentes y marco jurídico urbanístico.....	10
I.4.1. Antecedentes de planeamiento municipal.....	10
I.4.2. Marco jurídico urbanístico del Plan General.....	11
I.4.3. Legislación urbanística.....	13
I.4.4. Legislación sectorial.....	13
TÍTULO II. MODELO TERRITORIAL, MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....	15
T.II. - Capítulo 1. Criterios y objetivos del planeamiento.....	15
II.1.1. Criterios y objetivos generales.....	15
II.1.2. Criterios y objetivos de intervención en suelo no urbanizable.....	16
T.I. - Capítulo 1. Estructura territorial y urbana.....	19
T.I. - Capítulo 2. Clasificación, calificación y gestión del suelo.....	27
II.1.3. Clasificación del suelo.....	27
II.1.3.1. Suelo Urbano.....	27
II.1.3.1.1 Suelo urbano consolidado.....	28
II.1.3.1.2 Suelo urbano no consolidado.....	28
II.1.3.2. Suelo No Urbanizable.....	29



II.1.3.2.1	Suelo no urbanizable especial.....	30
II.1.3.2.2	Suelo no urbanizable genérico	31
II.1.3.3.	Suelo Urbanizable	31
II.1.3.3.1	Suelo urbanizable delimitadi.....	31

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

T.I. - Capítulo 1. Iniciativa y objeto del PGOU

Se redacta esta Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Calatayud.

El Plan General de Ordenación Urbana previo fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación Territorial en sesión de 08 de Junio de 1999, publicado en el Boletín Oficial de Aragón de fecha de 25 de Octubre de 1999.

En 1999 el objetivo fundamental reflejado en el planeamiento vigente era el de hacer de Calatayud una ciudad para la comarca, reforzando su papel de ciudad media vertebradora del territorio Aragonés. De acuerdo con las características del territorio y de su entorno en esa época, el modelo de desarrollo no planteaba la necesidad de modificar las tendencias del territorio, incidiendo sobre todo en la mejora de lo consolidado. Ésta ha sido la línea principal de actuación del PGOU de 1999.

Dicha línea de actuación hizo que Calatayud priorizara la mejora de la calidad, en lugar de aumentar la superficie de su entorno; es decir, el modelo de desarrollo presentado por el PGOU de 1999 ha valorado, en su estrategia de ordenación, el modelo de ciudad compacta, con un crecimiento contenido y adyacente al suelo consolidado de la ciudad.

En Enero de 2.009 se entregó al Ayuntamiento de Calatayud un primer trabajo del Plan General denominado “**Documento de Información y Análisis**” que estudiaba la realidad actual del Municipio, observando el desarrollo acontecido planteado por el Plan General vigente, elaborando un diagnóstico que sirviera para la definición de los problemas y las oportunidades urbanísticas que el municipio tiene y que han sido utilizados como base para la elaboración del presente documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud.

En este primer documento de la revisión del PGOU de Calatayud, de información y análisis, la estructura metodológica que se utilizó tuvo en cuenta tres fases, encadenadas sucesivamente por una relación de causa-efecto:

- Fase 1 – Información urbanística
- Fase 2 – Análisis de la información
- Fase 3 – Diagnóstico

En la primera Fase se recogía la información en bloques temáticos que si bien eran tratados de forma independiente, requerían su estudio conjunto a fin de poder obtener unas conclusiones y

elaborar el posterior análisis y diagnóstico. Estos bloques eran el medio físico, desarrollo histórico, evolución del plan vigente, actividades económicas, demografía, y patrimonio.

La segunda Fase, suponía el análisis de la información recabada, entendiendo a partir del análisis de los sistemas particulares, la situación actual general del municipio de Calatayud en lo referente a su ordenación territorial.

Finalmente y en la tercera Fase, se llevaba a cabo un diagnóstico general del estado actual del Municipio, respecto a su desarrollo interno, y respecto a su relación con las posibilidades proporcionadas exógenamente, definiendo áreas de problemas y oportunidades.

Tras la elaboración de este primer documento y tras mantener diversas reuniones con miembros de la Corporación municipal y analizar gran número de aspectos se presenta el **Documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud**, que contiene los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento.

El primer objetivo de este documento de Avance de Plan General de Ordenación Urbana en redacción, será la adecuación del planeamiento urbanístico municipal, a los nuevos criterios sociales y medioambientales, que rigen en la actualidad, fruto de la mayor sensibilización ciudadana en la preservación del medio-ambiente, así como con en el momento actual, caracterizado por la incertidumbre socioeconómica que se inicia tras un periodo de crecimiento demográfico producido fundamentalmente por la inmigración y una fuerte expansión del sector inmobiliario en los últimos años.

Por otro lado, es la oportunidad de recoger y plasmar las diferentes modificaciones puntuales realizadas sobre el planeamiento hasta la fecha, el planeamiento derivado aprobado (planes parciales, planes especiales, etc) y las unidades de ejecución desarrolladas, así como las actuaciones urbanísticas de interés ciudadano que la Corporación estime convenientes.

El PGOU también ha de servir para actualizar y ajustar las determinaciones de las Normas contenidas en el PGOU previo, prever la ordenación urbana de las nuevas infraestructuras y aéreas de nuevo crecimiento, mejorar las relaciones entre la diferentes zonas urbanas, y proteger el patrimonio cultural, natural y el paisaje circundante.

T.I. - Capítulo 2. Contenido de la documentación del PGOU

Los documentos del presente Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud se agrupan del siguiente modo:

- **DOCUMENTOS DE TEXTO**
- **PLANOS**

Los Textos están compuestos por la Memoria Descriptiva y Memoria Justificativa.

La Memoria Descriptiva expone la información recabada en los distintos campos de estudio, examinando los condicionantes y recursos cuantificables ya sean naturales, económicos, demográficos, etc., con que cuenta el municipio. Se estudian en ella, entre otros, los siguientes extremos:

- a) Características naturales del territorio. Se analizan los usos globales del territorio y la diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana en razón de sus características físicas.
- b) Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales, sus antecedentes históricos y las previsiones de su evolución.
- c) Economía local, describiendo por sectores productivos el aprovechamiento de que es objeto el territorio.
- d) La estructura urbana, los espacios significativos, así como las dotaciones urbanísticas compuestas por el sistema de comunicaciones, sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público, sistema de equipamientos y el sistema de infraestructuras.
- e) Se examina el Plan General vigente y su ejecución, evaluándose las necesidades comunitarias y deduciéndose las alternativas de desarrollo disponibles para cubrirlas. Se analizan los valores a preservar por el Plan.

La Memoria Justificativa establece las conclusiones de la información anterior que condicionan la ordenación del territorio, analiza las alternativas de suelos disponibles y justifica el modelo de desarrollo elegido, y el contenido de las determinaciones correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo. Se estructura en los apartados de:

- a) Motivos para la revisión del Plan, justificando la conveniencia y oportunidad de la tramitación seguida.



- b) Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta, estableciendo las clases y categorías de suelo incidentes en el Plan con expresión de los criterios generales utilizados para su delimitación.

Respecto a los Planos. Se diferencian dos tipos, de información y de ordenación urbanística.

Los Planos de Información del Plan General reflejan la situación del territorio en lo que se refiere a sus características naturales y usos del suelo, aprovechamientos de todo tipo, infraestructuras y servicios existentes, planeamiento anterior, planos catastrales.

Los Planos de Ordenación del Plan General definen la clasificación del suelo, con expresión de cada una de las clases y categorías del mismo. Describen la estructura orgánica del territorio que define el Plan, con señalamiento de los sistemas generales y los usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.

Los planos dan soporte y complementan lo descrito en los documentos textuales del Plan General.

T.I. - Capítulo 3. Naturaleza del PGOU, oportunidad y conveniencia

I.3.1. El nuevo Plan General, marco para definir un Proyecto para el Siglo XXI

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Calatayud clasifica todos los suelos que se encuentran dentro de su límite municipal, abarcando los núcleos de Calatayud, Marivella, Huermeda, Embid de la Ribera, Torres y Carramolina.

El PGOU debe ser en esencia un proyecto de futuro para los habitantes del municipio de Calatayud, con el objetivo de seguir siendo un enclave estratégico con un papel de gran relevancia dentro del territorio nacional y el aragonés, teniendo un carácter vertebrador del territorio autonómico y nacional.

El PGOU debe pretender, en primer lugar, solucionar los problemas que presentan los distintos núcleos urbanos, en segundo lugar, reequilibrar el territorio del término municipal en todos los órdenes y, en tercer lugar, ofrecer a la sociedad una planificación capaz de asimilar las propuestas de futuro y hacerlas realidad.

La revisión del PGOU se pretende desarrollar teniendo en cuenta los siguientes puntos fundamentales:

- La flexibilidad del planeamiento, para hacerlo compatible con las demandas y necesidades de futuro.
- La transparencia y participación ciudadana en todo el proceso de elaboración del PGOU.
- La valoración criterios medioambientales de acuerdo con los actuales criterios de la sociedad.

El PGOU se define a partir del análisis de las circunstancias actuales que determina los problemas y las oportunidades que ofrece el término municipal. En función de los mismos se fija la estrategia general del Plan, sus características fundamentales y, las propuestas territoriales en que aquellas han de traducirse.

I.3.2. Fundamentos y criterios para la elaboración del Plan General

El nuevo PGOU debe ser un instrumento que pueda acomodarse de un modo sencillo y ágil a las nuevas demandas urbanas que se planteen en el municipio de Calatayud, sin necesidad de Revisiones cada corto periodo de tiempo.



Se pretende canalizar las demandas generadas por el dinamismo de la sociedad a través de políticas que han tenido en cuenta o que tienen por objetivo:

- Interpretar la realidad y las experiencias históricas, considerando que la experiencia es la garantía del progreso.
- Lograr un equilibrio social, económico y territorial, por encima de intereses individuales o coyunturales.
- Expresarse de forma clara y fácil de interpretar.
- Que pueda ser llevado a la práctica y, en consecuencia, preparado para la gestión en las diversas circunstancias posibles.
- Estar preparado para ser desarrollado y ejecutado con agilidad, y pensado para poner en práctica actuaciones estratégicas que sean claves en orden a lograr los objetivos planteados.

La formulación del Plan que proponemos es un proceso complejo que comprende varias líneas de actuación:

- **La línea directriz:** constituye la definición de las intenciones:
 - La base del crecimiento y del cambio.
 - El esquema municipal y supramunicipal.
 - La ordenación urbana.
 - La intervención.
- **La línea normativa:** representa la definición de la regulación:
 - La naturaleza jurídica del Plan.
 - El régimen del suelo: clasificación y calificación.
 - El régimen de actuación: competencias, derechos, obligaciones y disciplina.
 - La normas de calidad: ordenación, urbanización, equipamiento, edificación y medio ambiente.
- **La línea económica y su programación:** son las previsiones necesarias para su realización:



- La adquisición del suelo.
- Las obras de urbanización.
- Las obras de edificación.
- Las consecuencias de la gestión del Plan.
- **La línea de cooperación:** integra la previsiones y disposiciones que serán útiles a fin de que el planeamiento sea fruto de la participación ciudadana:
 - El consenso ciudadano.
 - Los convenios.
 - La cooperación con otros municipios.
 - La cooperación con otros organismos.

T.I. - Capítulo 4. Antecedentes y marco jurídico urbanístico

I.4.1. Antecedentes de planeamiento municipal

La ordenación urbanística vigente está regulada por el PGOU de 1999, fecha desde la cual se han tramitado diversas modificaciones puntuales y se han producido cambios sustanciales tanto en la estructura del territorio como en la legislación en materia de urbanismo, edificación y medio ambiente. Esto se ve reflejado en las continuas modificaciones que sobre todo en los últimos tiempos se han venido produciendo y que han puesto de manifiesto la insuficiencia o falta de adecuación en algunos aspectos del documento en vigor.

El documento de revisión del PGOU intenta canalizar y planificar de forma sostenible el futuro crecimiento del término municipal de Calatayud, para lo cual se atiende especialmente a la dinámica demográfica que ha tenido el municipio en los últimos años, intentando adecuar la cantidad y extensión de los desarrollos previstos a estimaciones adecuadas y posibilistas.

El horizonte demográfico estimado, a partir del análisis de crecimiento histórico del municipio y las expectativas de futuro, se cifra en una cantidad de 28500 habitantes, dentro de un periodo de diez años, es decir en torno al año 2018-2020, para lo cual la reserva de suelo urbanizable se muestra insuficiente, esto unido a las dificultades en la gestión de algunos suelos, ha hecho que sea necesario plantear la revisión del PGOU.

De los distintos núcleos urbanos que forman el municipio de Calatayud, tres de ellos, Torres, Embid y Huérmeda son eminentemente rurales, con nula dinámica demográfica, y por otra parte limitados por las características de los territorios que lo circundan, como LIC, ZEPA, o el hecho de encontrarse como una isla dentro de otro término municipal, como el caso específico de Torres.

Mención aparte merece el núcleo de Carramolina, generado a partir de una urbanización residencial vinculado al Campo de Golf Municipal de 18 hoyos. Si bien la escasa ocupación de sus parcelas, así como su bajo dinamismo, le hacen no ser merecedor de una revisión relevante en su ordenación.

Por ello, las zonas de crecimiento planteadas por el Documento de Avance del PGOU se centran en el núcleo de Calatayud y el núcleo residencial adyacente, Marivella, con problemas de infraestructuras merecedores de ser contemplados en la actual revisión.

Por todo esto, se concluye que la revisión del Plan General debe sobre todo adecuar el instrumento de planeamiento a la nueva situación que demanda la creación de nuevos puestos de trabajo y actividades, en espacios cualificados interconectados pero diferenciados del núcleo habitado, en el que se apuesta fuerte por su potencial para atraer empresas gracias a su posición

geoestratégica, la calidad de sus infraestructuras y servicios, pero que a la vez debe estar acompañado de la existencia de suelos de calidad que permitan dichas implantaciones.

La creación de espacios acordes con dichas expectativas capaces de crear trabajo y atraer población activa debe de tener en cuenta la previsión de suelos que permitan fijar dicha población laboral, así como los servicios y equipamientos necesarios para la misma.

Por otro lado, la protección de los valores ambientales, culturales y arqueológicos del término de Calatayud es una de las prioridades de la presente revisión, en la que si bien **se estima necesaria y complementaria la labor de ordenación del PERI**, se determinan áreas especiales como la del Recinto Islámico, así como la protección de nuevas zonas forestales no existentes en el anterior plan, de alto interés social y paisajístico.

De la misma manera, se intenta optimizar el papel de la vega como elemento estructurador de los crecimientos, y la puesta en valor de las infraestructuras hidráulicas existentes, una cultura del uso del agua que ha sido fundamental en el desarrollo económico de la ciudad y el municipio.

Se propone la búsqueda de un **proyecto urbano y social equilibrado entre el campo y la ciudad**, en beneficio de una ciudadanía cada vez más sensible a los valores territoriales y paisajísticos de su entorno, singulares e identitarios en relación a la personalidad indisoluble del lugar.

Se intenta promover una **estrategia urbano-territorial** fundamentada en la implementación de la estrategia del **Anillo Verde**, que propone un reciclaje y reprogramación de la ciudad a través de la consolidación de espacios periurbanos mal pertrechados o que necesitan recuperación, rehabilitación o renovación urbana.

De la misma manera, el **catálogo**, con la inclusión del patrimonio arquitectónico industrial, así como la catalogación de conjuntos y espacios urbanos, intentarán preservar el patrimonio histórico así como su puesta en valor.

I.4.2. Marco jurídico urbanístico del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbana es de aplicación a la totalidad del término municipal de Calatayud.

El Plan General de Ordenación Urbana es:

- a) El instrumento de ordenación integral del territorio del municipio fundamentalmente mediante la definición de los elementos básicos de la estructura general del territorio y la determinación de la clasificación del suelo.



- b) El instrumento que concreta el régimen urbanístico aplicable a cada suelo y, por tanto, el estatuto de derechos y deberes del propietario del mismo.

El Plan General de Ordenación Urbana recoge a las determinaciones establecidas en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística y en el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

Son fines de la ordenación urbanística:

- El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.
- La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al ordenamiento de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
- El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y de la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso, las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
- La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.
- La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso urbanizador.



I.4.3. Legislación urbanística

La legislación urbanística de aplicación principal es la siguiente:

- LEY 5/1999, de 25 de marzo, urbanística.
- DECRETO 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios.
- LEY 1/2008, de 4 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- LEY 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

I.4.4. Legislación sectorial

El PGOU deberá dar cumplimiento a las siguientes normativas:

- Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.
- Directiva Hábitats 92/43/CEE.
- Red de Espacios Naturales de Aragón.
- Red Ecológica Europea Natura 2000, regulada en la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la flora y la fauna silvestres.
- Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.
- Orden de 1 de octubre de 2001, del Departamento de Medio Ambiente, que se dispone la publicación del Acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.
- Decreto Legislativo 2/2000, de 29 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de



noviembre, de Montes.

- Ley 25/1988, de 29 de julio de carreteras
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento general de carreteras.
- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- Ley 39/03, de 17 de noviembre, del sector ferroviario
- Real Decreto 2387/04, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento del sector ferroviario
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre de ordenación del sector eléctrico
- Ley 29/1985, de 2 de agosto de Aguas
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Publico Hidráulico.
- Ley de la Comunidad Autónoma de Aragón 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.
- Decreto 2263/1974, de 20 de julio de 1974, por el que se aprueba el reglamento de policía sanitaria mortuorio.

TÍTULO II. MODELO TERRITORIAL, MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

T.II. - Capítulo 1. Criterios y objetivos del planeamiento

II.1.1. Criterios y objetivos generales

El modelo territorial que propone el PGOU se compone de una serie de elementos determinantes:

- Un conjunto de sistemas estructurantes (red viaria, servicios urbanos básicos, sistema de espacios libres y dotaciones de nivel municipal y metropolitano).
- La definición y asignación de usos globales.
- La delimitación de zonas sometidas a restricciones de uso por diversos valores ecológicos, ambientales y/o paisajísticos.

Conforme a lo establecido en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística (L.U.A.), en el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios (R.L.U.A.) y en el Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, las determinaciones generales del P.G.O.U. son las siguientes:

- Clasificación del suelo, con sus categorías y calificación urbanística, indicando las correspondientes delimitaciones y superficies.
- Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros.
- En especial, el sistema general urbanístico de espacios libres de uso público destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo.
- Medidas para la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la tutela del Patrimonio Cultural, de conformidad con la legislación aplicable.



- Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable.

De acuerdo a ello, la ordenación urbanística propuesta por el Plan tendrá los siguientes objetivos generales:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de los núcleos urbanos y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en el municipio de Calatayud.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los habitantes, evitando la especulación del suelo.
- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervienen en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

II.1.2. Criterios y objetivos de intervención en suelo no urbanizable

El PGOU en fases posteriores recogerá dos tipos de medidas de protección, según los valores a proteger:

- Espacios naturales en suelo no urbanizable
- Valores patrimoniales y arquitectónicos en suelo urbano.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento Urbanístico aragonés, en las distintas clases y categorías de suelo el Plan establece criterios orientativos para la delimitación, en su caso, de Zonas, Conjuntos u otros ámbitos o categorías de protección de los establecidos en la normativa de Patrimonio Cultural, para someterlos a la especial legislación sectorial protectora por razón de la materia.

Asimismo, incorpora las normas necesarias para la protección del medio ambiente urbano o rural, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos.

Las aludidas medidas de protección y defensa se adoptan de conformidad con la legislación específica sectorial aplicable en cada materia; consisten en la prohibición de determinadas actividades, en la imposición de obligaciones tendentes a evitar las degradaciones de cualquiera de los elementos del medio ambiente o de los conjuntos urbanos o en el establecimiento de medidas encaminadas a favorecer la recuperación del equilibrio sociológico y la revitalización de determinadas áreas del territorio que se encuentren en situación de deterioro.

En el suelo no urbanizable, a efectos de las Normas Urbanísticas que se incorporarán en el Documento de Aprobación Inicial, se establecerán la protección respecto a la admisibilidad de usos, ligada a las diferentes calificaciones adoptadas, y el establecimiento de las condiciones objetivas que dan lugar a la formación de núcleo de población.

En las zonas consideradas como L.I.C. y Z.E.P.A. serán de aplicación las Directivas Comunitarias: 92/43/CEE y 79/409/CEE respectivamente.

El criterio general de las condiciones urbanísticas del Suelo no Urbanizable será limitar mediante relaciones detalladas de actividades los usos admisibles, preferentemente los relacionados con el aprovechamiento económico y agropecuario del territorio, y aquellos derivados de actuaciones concretas de equipamiento, deportivo o recreativo cuya realización supone un claro beneficio para los intereses comunitarios. Las limitaciones a la edificación se asimilan a las establecidas con carácter general por la legislación urbanística vigente.

Como elementos legales de protección, se tendrán en consideración la regulación del tamaño mínimo de las parcelas y explotaciones según la disposición transitoria 5ª y Art. 23 c), de la L5/99, acorde con los fines admisibles expuestos; las características y condiciones de la edificación admisible por su uso y baja intensidad; se limitarán también las condiciones de distancias para efectuar parcelaciones que pudieran dar origen a un núcleo de población, según Art. 179.2 L5/99.

En suelo no urbanizable genérico el Plan General contendrá las siguientes determinaciones específicas:

- a) Delimitación perimetral de las áreas que el Plan haya incluido en esta categoría de suelo con expresión diferenciada de la circunstancia que ha determinado en cada caso la preservación del proceso urbanizador y edificatorio.
- b) Definición, a efectos de lo dispuesto en la letra c) del artículo 23 de la Ley Urbanística, del concepto de núcleo de población, teniendo en cuenta las características propias



del Municipio y determinando las condiciones objetivas concretas que se considera que pueden dar lugar a su formación.

- c) Establecimiento de las características de edificios y construcciones que pueden levantarse, de acuerdo con lo previsto en los artículos 23 y 24 de la Ley Urbanística, en función de los usos a que se destinen. A tal efecto, se señalarán:

1º. Medidas que impiden la posibilidad de formación de los núcleos de población definidos por el propio Plan en función de las características del territorio objeto del planeamiento y las que garantizan en todo caso la condición aislada de la edificación, para lo cual se señalan las siguientes condiciones:

-Parcela de terreno que ha de quedar afecta a la edificación, en cuanto a superficie y forma.

-Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.

2º. Normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar su adaptación al ambiente rural y al paisaje en que se sitúan y las medidas que deben adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.

3º. Limitaciones específicas respecto de la posibilidad de implantar edificaciones e instalaciones de interés público, con una regulación del tipo de instalaciones a las que puede reconocerse el interés público a efectos de su ubicación en esta categoría de suelo.

- d) Señalamiento de actividades permitidas y prohibidas, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.

T.II. - Capítulo 2. Estructura territorial y urbana

II.2.1. Medio urbano

Refiriéndonos al ámbito físico, se pretende actualizar el planeamiento que afecta a todo el término municipal. En cuanto al alcance de las modificaciones, y además de la actualización normativa general, se puede precisar a grandes rasgos el distinto grado de modificación del planeamiento anterior a que llevan nuestras propuestas de revisión según la zona urbana a la que se dirigen:

A.-Posibilidad de implantación de un grandes superficies industriales.

La naturaleza extensiva de los suelos industriales, con alto consumo de suelo debido a las características propias de su actividad, y el alto porcentaje de ocupación en los polígonos industriales actuales, hace necesario el estudio pormenorizado de la implantación sobre el territorio del término municipal de Calatayud de bolsas de suelo industrial para posibilitar la implantación de un Gran Polígono Industrial si la dinámica de mercado lo hiciera necesario.

Las necesidades de accesibilidad de este tipo de infraestructuras, la sinergia favorable que resulta de la vinculación a polos industriales ya existentes, o la distancia y el efecto llamada de los grandes corredores viarios, como la A-2, así como la delimitación de los suelos no urbanizables del término municipal, hace que se hayan fijado varias alternativas posibles para la ubicación de dicho polígono industrial.

ALTERNATIVA 1-Ampliación de la Charluca-Valdehurón.

ALTERNATIVA 2-Barbusiel.

ALTERNATIVA 3-Valdevicort.

Este desarrollo se complementa con los crecimientos industriales propuestos en el entorno del núcleo de Calatayud, adyacentes a los ya existentes, beneficiándose de sus sinergias positivas, y que tienen su desarrollo específico en sucesivos apartados de la presente memoria.

B.-Núcleos urbanos de carácter rural. Embid de la Ribera, Huérmeda y Torres.

Son núcleos de escasa o nula dinámica demográfica, con población decreciente que no precisan de nuevos crecimientos, sino de la consolidación y mantenimiento de las estructuras urbanas que actualmente disponen.

Su ubicación en áreas ambientales de alto valor paisajístico especialmente en el caso de Embid y Huérmeda, puede ser un potencial para la implantación de proyectos hosteleros o terciarios que el la revisión del PGOU debe tener en cuenta.

C.-Núcleo de Carramolina.

La baja ocupación y el suelo remanente sin edificar existente en la urbanización residencial vinculada al campo de golf municipal que conforma el núcleo de Carramolina hace que no sea necesaria la implementación de nuevos suelos o usos, ya que en el propio plan parcial que lo ordena, existen suelos de reserva suficientes para complementar los usos existentes en la actualidad si la demanda fuera creciente.

D.-Núcleo de Marivella.

La existencia del núcleo de Marivella, cuyo suelo urbano residencial existe en calidad precaria por la ausencia de infraestructuras básicas como la red de saneamiento, ausencia de servicios terciarios, o accesos rodados no pavimentados, hace necesario que la revisión del plan mantenga los suelos urbanizables del anterior PGOU y que no han sido desarrollados, revisando las condiciones urbanísticas que determinan su desarrollo para hacer más posibilitista su gestión.

El interés social que tendría la creación de desarrollos cuyas infraestructuras complementarían las necesidades del actual suelo urbano, hace necesario el estudio detallado de las condiciones urbanísticas de dichos suelos urbanizables.

E.-Núcleo de Calatayud.

El horizonte demográfico del término municipal, situado en torno a 28.500 habitantes en 2018, y su total concentración en el núcleo de Calatayud, hace que éste tenga la necesidad de ser capaz de absorber ese crecimiento de forma ordenada, sostenible y utilizando los nuevos desarrollos como oportunidades de resolver los problemas urbanísticos existentes.

En el suelo urbano de Calatayud se plantea el desarrollo de determinados suelos mediante Unidades de Ejecución, Planes Especiales y Planes Parciales. Estos ámbitos son áreas de entidad relevante para la ciudad tanto por el tamaño de la operación como por su ubicación estratégica en algunos casos.

II.2.2. Descripción y justificación de la propuesta

La ciudad de Calatayud ha mantenido un dinamismo económico y demográfico constante desde finales del SXIX, con una cierta estabilidad en sus niveles demográficos, que ha visto un repunte de población en los últimos años debido al fenómeno de la inmigración, llegando a alcanzar su techo histórico, en torno a los veintidós mil habitantes, recientemente.

Si hasta fechas recientes la principal fuente de riqueza la constituía la agricultura y la industria de transformación agrícola, en los últimos años, la debilidad de dicho sector ha hecho que las expectativas principales se basen en la búsqueda de soluciones múltiples que diversifiquen y consoliden la actividad económica del municipio.

Dentro de dichas alternativas, es claro y conocido el **ocio y el turismo** que se apoyan perfectamente en el reconocido patrimonio arquitectónico y arqueológico, muchos de ellos todavía ínfimamente explotados, como **el recinto islámico**, la capitalidad de la **Ruta Celtibérica**, la proximidad al **Monasterio de Piedra**, la ubicación como **cabecera de una comarca** puntera en la actividad de **Balnearios**, así como en los recursos ambientales del municipio.

De forma complementaria, la **posición geoestratégica** de Calatayud, así como las nuevas infraestructuras en proyecto, (autovía a Daroca), le confiere potencial para ser un lugar importante para la ubicación de **áreas industriales o logísticas** en un futuro próximo.

La alta calidad de los equipamientos y servicios de la ciudad, junto al hecho de ser “**ciudad AVE**”, puede hacer que los nuevos **sectores tecnológicos y terciarios**, en constante crecimiento, se fijen la ciudad para la implantación de centros de investigación o de servicios.

Todas estas perspectivas, junto a la **consolidación de los actuales sectores productivos** y de servicios, basados en la **agricultura**, la **industria tradicional de transformación**, o el foco de actividad que supone la **Academia Logística**, han de permitir un crecimiento continuado de la ciudad de Calatayud.

En base a esto el modelo de desarrollo se plantea una **planificación residencial de calidad** capaz de desarrollar crecimientos para acoger las demandas de la ciudad, así como fijar la población y las actividades económicas actualmente existentes, como base fundamental para propiciar los nuevos desarrollos económicos y demográficos.



Las líneas generales del modelo de desarrollo deseado pueden resumirse así:

- **TEJIDO URBANO RESIDENCIAL:**

-Compacidad: Búsqueda de la compacidad en el tejido existente y los nuevos desarrollos, entendido como una estrategia que optimiza los recursos y potencia las características urbanas de los desarrollos. En este punto es fundamental resolver la situación urbana en el encuentro con el **FF.CC.**, para **eliminar el concepto de barrera** urbana e integrarlo en el medio urbano.

-Complejidad: Huir de criterios funcionalistas o racionalistas entendiendo el espacio urbano como un conglomerado de mallas superpuestas que funcionan orgánicamente como un todo, creando espacios públicos jerarquizados según una estrategia urbana de alta calidez y calidad.

-Densidad: Adecuar las densidades de los nuevos desarrollos, así como replantear las áreas que actualmente tienen déficit, para a través de un aumento, acercarlas a los umbrales de la sostenibilidad urbana.

-Movilidad: Solucionar los problemas de **circulación y accesibilidad**, generando posibilidades para medios de transporte alternativos.

-Equilibrio: Amplificar el concepto de Anillo Verde y la puesta en valor de los valores ambientales, generando un proyecto equilibrado entre el campo y la ciudad.

-Sostenibilidad: Búsqueda de la sostenibilidad en todos los niveles, ambiental, funcional, territorial, espacial, que permita la vigencia del modelo de desarrollo en horizontes temporales sensatos.

TEJIDO URBANO INDUSTRIAL/TERCIARIO:

-Disponibilidad: Se plantea la necesidad de **augmentar** la superficie de suelo industrial, para dar cabida a posibles necesidades futuras de forma inmediata.

-Diversidad: Amplificar la tipología de las actividades productivas, con nuevos **suelos** de carácter **terciario y tecnológico**, vinculados al **AVE**.

-Sinergia: Ubicar las actividades productivas en polos de concentración, optimizando su funcionamiento.

-Funcionalidad: Búsqueda de criterios de funcionalidad en las políticas de movilidad, accesibilidad o ubicación estratégica de los emplazamientos industriales.



II.2.3. Principales Objetivos de la Revisión del PGOU de Calatayud.

1. Resolución de los problemas pendientes en el Plan General actual

- Recogida en el suelo urbano consolidado de las áreas de reciente incorporación derivadas de la ejecución del Plan actual.
- **Favorecer el desarrollo de las unidades de gestión de suelo inconclusas.**
- **Conclusión de las infraestructuras** y servicios urbanísticos **en zonas no dotadas**, y ampliación a los nuevos suelos.
- Regulación pormenorizada de los distintos usos, contemplando **sus condiciones mutuas de compatibilidad.**
- **Adaptación de un documento obsoleto**, tanto **en términos de legalidad urbanística como** de información de la **realidad física.**

2.-Diversificación y ampliación de la actividad productiva

- Estudio de implantación de un **Gran Polígono industrial.**
- **Ampliar el suelo industrial** mediante el crecimiento junto a polos existentes que generen sinergias en la actividad.
- Favorecer la concentración de las actividades industriales en los polígonos.
- Estudiar la implantación de **actividades logísticas**, en función de su posición geográfica y en espera de la mejora de sus condiciones estratégicas con el trazado de la autovía a Daroca.
- Creación de suelo para **actividades productivas y terciarias del tipo I+D+I**, en el entorno del **AVE**, de manera que se diversifique la principal actividad económica y se cree oferta de empleo más cualificada.
- Favorecer la implantación de **servicios y equipamientos de interés supramunicipal**
- **Eliminar los tejidos industriales intersticiales** en el tejido residencial.
- Puesta en valor de la **actividad agrícola** tradicional y los **productos** generados en la **industria de transformación alimentaria**, como la **Denominación de Origen.**



3.-Aumento de la oferta comercial y servicios

- Adecuar la normativa que regule la actividad comercial al **Plan General de Equipamiento** Comercial de Aragón.
- Facilitar el acceso rodado al centro, eliminando problemas de congestión de tráfico.
- Aumentar el suelo terciario y actividades productivas.
- Potenciar el papel de la **Academia Logística**, permitiendo ampliaciones de suelo que puedan albergar posibles incrementos de su actividad.
- Optimizar el carácter de **capital de comarca Comunidad de Calatayud**, especialmente vinculado a centro de servicios y cuestiones identitarias de la misma, como **Comarca de los Balnearios**.

4.-Mejora de la oferta y la divulgación de los contenidos turísticos

- Puesta en valor del Recinto Islámico, **mejorando su interpretación, visita y accesos** a través de un **Plan Especial del Recinto Islámico**.
- Puesta en valor de los espacios urbanos y arquitectónicos de la **ciudad medieval, renacentista y barroca**, mejorando la accesibilidad y trazando recorridos turísticos que vertebran los espacios públicos de alta calidad a través de la **elaboración del PERI del Casco Histórico**.
- Potenciar la interpretación de los yacimiento arqueológicos, **Bíbilis y Valdeherrera**, así como el concepto de **Capitalidad de la Ruta Celtibérica**.
- .Puesta en valor de los valores ambientales del municipio y la diversidad paisajística, como los **hábitat esteparios, las sierras Vicort y Armantes, la vega en los cauces de los río Jalón, Jiloca, Perejiles y Ribota**, y los **cañones del Ribota y Jalón**.

5.-Mejorar el sistema viario.

- Dar solución a los problemas de congestión urbana, diseñando **recorridos alternativos a las travesías**.
- **Facilitar el paso sobre el FF.CC**, creando un nuevo paso viario y una pasarela peatonal.
- Estudiar de forma conjunta los viarios de los nuevos desarrollos, junto con los existentes, optimizando el sistema global.



- Implementar la posibilidad de **nuevos sistemas de transporte**, como la **bicicleta**, **favorecido por la orografía de la ciudad y el trazado de los nuevos espacios libres**.

6. Búsqueda de la compacidad.

- Dar unidad al tejido residencial mediante la aproximación de los desarrollos históricos al otro lado del FF.CC (San Antonio, Ciudad Deportiva) **mediante la ejecución de unidades de actuación sobre los puentes**, que permitan eliminar el carácter de vía rodada y transformarlo en calles, acercando y unificando los espacios urbanos, así como la creación de nuevos pasos viarios o peatonales sobre el Jalón y el FF.CC.
- Permitir la **salida de todos los usos industriales intersticiales** entre los distintos tejidos residenciales.
- Integrar los nuevos espacios libres con los existentes **para crear mallas interrelacionadas**.

7. Generar áreas de desarrollo residencial sostenible.

- **Utilizar los desarrollos residenciales** como oportunidad para **resolver problemas existentes**.
- Previsión de futuros espacios residenciales más adaptados a las necesidades locales ante la escasez de suelo a corto y medio plazo.
- **Obtención de espacios de reserva para VPA.**
- **Equilibrar la implantación residencial** en el territorio, **con crecimientos por el Oeste**, creando un cierre de la ciudad que complemente el cierre producido por el Este a lo largo del PGOU anterior.
- **Favorecer la creación de barrios ecológicos** desde el diseño de un **urbanismo sostenible y bioclimático**, en equilibrio con los valores territoriales intrínsecos.

8. Optimizar el funcionamiento de los Espacios libres Públicos.

- **Transformación de los espacios libres públicos en una malla jerarquizada** que favorezca la accesibilidad a los equipamientos de escala de ciudad a través de recorridos ajardinados alternativos a los viarios.



- **Favorecer la circulación peatonal y sostenible** mediante la generación de una malla de espacios libres que amplifique el concepto de **Anillo Verde**.
- Explotar el **Parque Lineal del Jalón**, mediante un estudio pormenorizado de actividades y movilidad por medio de un **Plan de Riberas**, así como su conexión con los caminos de la vega y la red de senderos comarcal.
- **Incorporar los valores paisajísticos de la vega** en los nuevos desarrollos, favoreciendo la transición entre campo y ciudad.

9.-Puesta en valor de los recursos ambientales y paisajísticos y arquitectónicos

- **Protección adecuada de las infraestructuras hidráulicas** del municipio, como el canal de la Harinera, Casa de las Aguas, Acequias, Ríos y Barrancos.
- En especial, **explotar las oportunidades paisajísticas que ofrecen las acequias** dentro del casco urbano.
- **Proteger los espacios destacados por su interés forestal y faunístico**.

10.-Puesta en valor del AVE

- Explotar la infraestructura ferroviaria mediante la ubicación de actividades **productivas de carácter tecnológico** en su entorno, creando una **nueva fachada de la ciudad hacia el AVE**.
- Ubicación de **nuevos equipamientos del tipo Palacio de Congresos** en su entorno, facilitando actividades económicas alternativas.
- Generar **desarrollos residenciales** en su entorno que acompañen los anteriormente descritos, **umentando la compacidad urbana, vertebrando el crecimiento a ambos lados del FF.CC**, y que permitan comenzar el cierre de la ciudad hacia la Ciudad Deportiva, como futura área de oportunidad en la expansión urbana de la ciudad.
- **Favorecer la comunicación de la estación con los nuevos desarrollos** a través del diseño del sistema viario.



T.II. - Capítulo 3. Clasificación, calificación y gestión del suelo

II.3.1. 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 correspondientes.

La asignación de superficies para cada una de las clases y categorías de suelo se justifica en función de las circunstancias de hecho existentes. Además, la asignación de superficie al suelo urbanizable delimitado se justifica en función de las previsiones sobre asentamiento de población, actividades y servicios de carácter colectivo.

El Plan clasifica el territorio en las siguientes categorías:

- Suelo urbano: Consolidado y No Consolidado
- Suelo No Urbanizable: Especial y Genérico
- Suelo Urbanizable: Delimitado (en este primer documento no se han considerado suelos como urbanizable no delimitado, aunque es probable que en fases posteriores si que se clasifiquen).

II.3.1.1. Suelo Urbano

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos conformes con el esquema de desarrollo adoptado que, de acuerdo con el artº 13 L5/99, el PGOU incluye en esa clase por:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

II.3.1.1.1 Suelo urbano consolidado

El suelo al que se atribuye la categoría de suelo urbano consolidado es el que cuenta con la condición de solar en sus parcelas edificables y para el que no existen previsiones de transformar significativamente su configuración física y estructura de usos. En estos suelos, el Plan General constituye un instrumento de ordenación específico y detallado, que contiene la regulación precisa del uso, conservación y eventual transformación de los terrenos y las edificaciones, de modo que cualquier actuación de edificación o uso del suelo puede verificarse directamente sin necesidad de un ulterior planeamiento de desarrollo.

De acuerdo con el artº 15 L5/99, tienen la consideración de solares las superficies de suelo que ostentando la condición de urbanas, cuentan con alineaciones y rasantes oficiales, tienen pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a que la parcela da frente, y pueden considerarse aptas para la edificación por estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas del PGOU, además de contar con los servicios de infraestructuras básicas: agua, alcantarillado y electricidad.

II.3.1.1.2 Suelo urbano no consolidado

Conforme al artículo 21 del reglamento de la LUA, se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado los ámbitos urbanos que el Plan General somete a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.

Como regla general, se incorporan a esta categoría los terrenos clasificados como urbanos por estar en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos legalmente exigibles. También se incluyen en esta categoría otros terrenos totalmente consolidados por la edificación cuando la urbanización no existe o haya quedado obsoleta y aquellos ámbitos donde se prevé un cambio de uso, principalmente, permitir la transformación de usos industriales en usos residenciales o terciarios.

En el suelo urbano no consolidado se puede actuar de dos maneras:

- Cuando se prevé actuar directamente en él mediante unidades de ejecución (U.E.), el Plan General incorpora el mismo nivel de precisión señalado para el suelo consolidado.
- En los ámbitos de reforma interior es necesario un ulterior desarrollo mediante Plan Especial (P.E.R.I.) para completar su ordenación detallada, es el caso del Casco Antiguo, así como el Plan Especial de Camino de las Cruces.

En el primer apartado, el Plan General selecciona los ámbitos de suelo urbano no consolidado en los que no se juzga preciso un planeamiento ulterior, por lo que incluye las siguientes determinaciones que permiten actuar en ellos directamente:

- a) Su delimitación con carácter de suelo urbano no consolidado.
- b) Su desglose en unidades de ejecución, en las que se señalan alineaciones finales, espacios públicos dotacionales y zonificación de espacios privados, calificados con la misma gama de categorías que en el suelo consolidado.
- c) Sistemas de actuación y equidistribución previstos. El Plan precisa, en todo caso, el carácter preceptivo o facultativo del sistema o sistemas de actuación que prevé.
- d) El aprovechamiento medio de cada una de las unidades de ejecución, cargas de urbanización y cesiones exigibles, ponderando la evaluación económica de las obras de servicios precisas.
- e) El establecimiento de las condiciones singulares, plazos o prioridades para la ejecución de cada una de las unidades delimitadas.

En el resto del suelo urbano no consolidado que precisa instrumentos posteriores de desarrollo, el Plan General incluye las determinaciones legalmente exigibles, quedando la regulación detallada diferida al correspondiente Plan Especial de Reforma Interior:

En esta revisión se clasifican como suelos urbanos no consolidados hasta un total de unas 56 Has, en suelo residencial. La magnitud de los desarrollos industriales no está definida en el actual documento ya que se presentan distintas alternativas de ordenación.

II.3.1.2. Suelo No Urbanizable

Constituyen el suelo no urbanizable de Calatayud los terrenos que así se clasifican para preservarlos del proceso de desarrollo urbano, por razón de alguno de los supuestos legalmente establecidos cuya concurrencia en dichos suelos se justifica en el Plan General:

- Por razón de su aprovechamiento, vinculado a la explotación de los recursos naturales del territorio, ya sean estos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos o similares.
- Por sus valores paisajísticos, ambientales o culturales que merezcan una protección específica.



- Por su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público o de determinados servicios comunitarios esenciales.
- Por su inadecuación manifiesta para ser urbanizado, incluyendo como caso extremo de este supuesto los terrenos cuyo uso urbano pueda suponer riesgos para personas y bienes.
- Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAS), Montes de Utilidad Pública (MUP), Vías Pecuarias.

II.3.1.2.1 Suelo no urbanizable especial

Constituyen el Suelo No Urbanizable Especial los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial. También se integran en esta categoría aquellos otros terrenos que presentan graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica, o que se encuentran sometidos a cualquier otro riesgo natural que desaconseja su aprovechamiento urbanístico.

Se han establecido las siguientes categorías de suelo no urbanizable protegido:

- SNUE CN.- Conservación Natural:

- CN.1.- Protección Fluvial

- SNUE EN.- Ecosistema Natural:

- EN.1.- ZEPA “Desfiladeros del río Jalón”
- EN.2.- ZEPA “Muelas del Jiloca: El Campo-La Torreña”
- EN.3.- LIC “Hoces del Jalón”
- EN.4.- LIC “Muelas del Jiloca: El Campo-La Torreña”
- EN.5.- LIC “Sierra Vicort”
- EN.6.- Montes de Utilidad Pública
- EN.7.- Protección de Especies
- EN.8.- Forestal

- SNUE EP.- Productivo Agrario:

- EP.1.- Protección Regadío

- SNUE EC.- Protección del Patrimonio Cultural

- EC.1.- Yacimientos Arqueológicos

- SNUE ES.- Protecciones Sectoriales y Complementarias:

- ES.1.- Ferrocarril
- ES.2.- Autovía y Carreteras
- ES.3.- Vías Pecuarias
- ES.4.- Línea Eléctrica
- ES.5.- Gaseoducto (en tramitación)

II.3.1.2.2 Suelo no urbanizable genérico

Se integran en la categoría del Suelo No Urbanizable Genérico los terrenos acreedores a un grado de protección que aconseja su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, y que no han sido incluidos en la categoría especial.

- 1) SNUG: Es el suelo que no se incluye en ninguna de las categorías anteriores y en el cual no se considera adecuado el desarrollo urbano.

II.3.1.3. Suelo Urbanizable

Los terrenos que el Plan General Municipal declara más aptos para ser urbanizados. En esta clase de suelo se incluyen las superficies necesarias para nuevos asentamientos de población y de actividades productivas, más fácilmente dotables de servicios urbanos.

II.3.1.3.1 Suelo urbanizable delimitado

En lo referente al suelo urbanizable delimitado, el Plan General define los elementos fundamentales de la estructura general de su ordenación urbanística, estableciendo para cada uno de ellos la regulación genérica de usos globales.

El Plan General incluye en esta categoría de suelo las superficies necesarias para los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevé.



Para establecer adecuadamente las capacidades y extensión del suelo urbanizable delimitado el Plan General pondera los siguientes factores:

- La situación existente.
- Las características del desarrollo urbano previsible.
- La necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan.
- La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos, las infraestructuras y el equipamiento.

En el suelo urbanizable delimitado el Plan General contiene las siguientes determinaciones:

- División del territorio en sectores para su desarrollo en Planes Parciales.
- Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.
- Asignación de usos globales a las diferentes zonas. Esta asignación se efectúa indicando su carácter excluyente o alternativo, supeditando este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales a su compatibilidad mutua, asegurando el equilibrio de los usos, intensidades y equipamiento de infraestructuras y servicios.

Para los Suelos Urbanizables Delimitados se fijan los esquemas viarios indicativos y las características básicas de usos y edificación. Se establece en su caso el emplazamiento preferente de los espacios dotacionales, así como determinadas condiciones relativas al tratamiento de elementos físicos a integrar, aspectos formales, de contorno según su situación relativa a las zonas contiguas, etc.

Se asignan a los distintos sectores calificaciones genéricas similares a las establecidas en suelo urbano, que constituirán su referencia orientativa, aunque se confiará a los instrumentos de desarrollo la concreción de sus características de la edificación. En esta fase de planeamiento general se plantean los usos globales de los sectores, no aportando datos de densidad de viviendas por hectárea o edificabilidades, ya que se consideran parámetros más apropiados del Documento de Aprobación Inicial y no de la fase de Avance.



La división del suelo urbanizable delimitado en sectores se establece de modo que éstos constituyen unidades geográficas y urbanísticas que permiten un desarrollo adecuado en Planes Parciales, con características urbanísticas homogéneas para garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su perímetro está delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General, por ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras o equipamientos o por elementos naturales y, excepcionalmente, por los límites del suelo no urbanizable.

La delimitación y cabida de estos nuevos suelos se concreta teniendo en cuenta las proyecciones de población y actividad en la duración prevista del Plan. Los sectores cuentan con las dimensiones necesarias para permitir cubrir de forma autónoma los objetivos que se le fijan y aportar reservas de las dotaciones establecidas legalmente.

II.3.2. Calificación del suelo

II.3.2.1. Suelo Urbano

Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en plano de calificación de suelo y son las siguientes:

- Zona de Casco Consolidado
- Zona de Extensión de Casco
- Zona Extensiva 1
- Zona Extensiva 2
- Zona de Uso Industrial
- Zona de Usos Productivos y Terciarios
- Zona de Equipamientos
- Zona de Espacio Libre de Uso Público
- Zona de Espacio Libre de Uso Privado

II.3.2.1.1 Zona de Casco Consolidado

II.3.2.1.2 Zona de Extensión de Casco

II.3.2.1.3 Zona Extensiva 1



- II.3.2.1.4 Zona Extensiva 2
- II.3.2.1.5 Zona de Uso Industrial
- II.3.2.1.6 Zona de Usos Productivos y Terciarios
- II.3.2.1.7 Zona de Equipamientos
- II.3.2.1.8 Zona de Espacio Libre de Uso Público
- II.3.2.1.9 Zona de Espacio Libre de Uso Privado

II.3.2.2. Suelo Urbanizable

Las calificaciones de los Suelos Urbanizables contenidas en el Plan General son las siguientes:

- Residencial
- Usos Productivos y Terciarios
- Industrial

II.3.3. Sistemas Generales

II.3.3.1. Criterios de inclusión

Para la consecución de los objetivos propuestos por el Plan General, los Sistemas Generales, en tanto que elementos constitutivos de la estructura general y orgánica del territorio, son pieza fundamental en que se basa el ordenamiento espacial.

Como Sistemas Generales se consideran:

- El sistema general viario y las redes principales de infraestructuras
- El sistema de equipamientos comunitarios
- El sistema el de espacios libres

Las infraestructuras, equipamientos y espacios libres se fijan en función de las necesidades del conjunto de la población horizonte a la que han de servir, garantizándose en el Plan General su obtención en suelo urbano o mediante adscripción a suelos urbanizables delimitados y sin perjuicio de las dotaciones locales interiores que aporten los sectores urbanizables.

En los suelos a desarrollar, se asigna a los planes de rango inferior el establecimiento de dotaciones de equipamiento comunitario en las cuantías requeridas por la normativa urbanística, fijando en algunos casos la ubicación aproximada de las parcelas dotacionales.

II.3.3.2. Calificación de espacios libres y equipamientos

El sistema general de equipamiento comunitario comprende los centros al servicio de la población destinados a usos administrativos, comerciales, culturales y docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos y cualquier otro necesario.

Igualmente se delimitan los espacios libres y zonas verdes que completen a espacios ya existentes, o permitan el esparcimiento en aquellos suelos carentes de dichos espacios.

II.3.3.3. Red viaria y de infraestructuras

El Plan General define el sistema general de comunicaciones urbanas e interurbanas estableciendo las reservas de suelo necesarias para implantar las redes viarias. El sistema general de comunicaciones comprende, además de las superficies estrictas ocupadas por estas infraestructuras, las zonas de protección correspondientes.

Calatayud, Junio de 2009

Los Arquitectos,



Daniel Olano Pérez



Alberto Mendo Martínez



Gabriel Lassa Cabello