



MJ

Ayuntamiento de Calatayud
Departamento de Urbanismo

DOCUMENTO 02

MEMORIA JUSTIFICATIVA



NUEVO DOCUMENTO DE EXPOSICIÓN PÚBLICA
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALATAYUD

Marzo de 2018



| | |
|---|-----------|
| TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD | 4 |
| T.I. - Capítulo 1. Iniciativa y objeto del PGOU | 4 |
| T.I. - Capítulo 2. Contenido de la documentación del PGOU | 7 |
| T.I. - Capítulo 3. Naturaleza del PGOU, oportunidad y conveniencia | 9 |
| I.3.1. El nuevo Plan General, marco para definir un Proyecto para el Siglo XXI | 9 |
| I.3.2. Fundamentos y criterios para la elaboración del Plan General | 9 |
| 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 | 12 |
| I.4.3. Normativa Estatal | 12 |
| I.4.4. Normativa Urbanística Autonómica | 14 |
| I.4.5. Normativa Sectorial Autonómica de interés urbanístico | 14 |
| | |
| TÍTULO II. MODELO TERRITORIAL, MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN | 18 |
| T.II. - Capítulo 1. Criterios y objetivos del planeamiento | 18 |
| II.1.1. Criterios y objetivos generales del planeamiento | 18 |
| T.II. - Capítulo 2. Estructura territorial y urbana. Caracterización Funcional y Modelo de Ordenación | 19 |
| II.2.1. Estructura Territorial y urbana. Caracterización funcional | 19 |
| II.2.2. Justificación del Modelo de Ordenación planteado por la revisión del PGOU | 20 |
| II.2.3. Modelo de ordenación | 26 |
| T.II. - Capítulo 3. clasificación, calificación y gestión del suelo | 28 |
| II.3.1. Clasificación del suelo | 28 |
| II.3.2. Suelo Urbano | 29 |
| II.3.3. Suelo Urbanizable (SUZ) | 45 |
| II.3.4. Suelo No Urbanizable (SNU) | 49 |
| II.3.5. Calificación del suelo | 53 |
| II.3.6. Sistemas Generales y Actuaciones aisladas de urbanización | 54 |
| II.3.7. Gestión del suelo | 59 |
| II.3.8. Aprovechamientos y Repartos | 61 |
| T.II. - Capítulo 4. Programa de actuación | 67 |



| | | |
|-----------------------------|--|-----------|
| II.4.1. | Techo poblacional del Plan..... | 67 |
| II.4.2. | Etapas y Plazos de ejecución | 68 |
| II.4.3. | Condiciones para la Revisión del Plan General..... | 70 |
| TÍTULO III. | CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL | 72 |
| T.III. - Capítulo 1. | Clases y categorías de suelo | 72 |
| T.III. - Capítulo 2. | Techo Poblacional del Plan General | 72 |
| T.III. - Capítulo 3. | Suelo Urbano | 73 |
| III.3.1. | Calificación | 73 |
| III.3.2. | Ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado. (Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico) | 75 |
| III.3.3. | Ordenación detallada en Suelo Urbano No Consolidado I. (Planes Especiales de Reforma Interior). | 75 |
| III.3.4. | Ordenación detallada en Suelo Urbano No Consolidado II. (Unidades de Ejecución)..... | 76 |
| T.III. - Capítulo 4. | Suelo No Urbanizable | 77 |
| III.4.1. | Ordenación detallada en Suelo No Urbanizable. (Plan Especial del Recinto Islámico) | 78 |
| T.III. - Capítulo 5. | suelo urbanizable | 78 |
| III.5.1. | Suelo Urbanizable Delimitado..... | 78 |
| III.5.2. | Suelo Urbanizable No Delimitado..... | 78 |
| T.III. - Capítulo 6. | Sistemas Generales | 79 |
| TÍTULO IV. | ANEXO DE SÍNTESIS | 80 |
| T.IV. - Capítulo 1. | Resumen de la memoria descriptiva..... | 80 |
| T.IV. - Capítulo 2. | objetivos del plan general | 81 |
| IV.2.1. | Escenario previsto para el nuevo Plan..... | 81 |
| IV.2.2. | Clasificación y Calificación del suelo | 82 |
| IV.2.3. | Gestión del PGOU..... | 82 |
| ANEXO I. | INFORME SOBRE IMPACTO DE GÉNERO | 84 |
| ANEXO II. | MEMORIA AMBIENTAL DEL PGOU DE CALATAYUD | 85 |



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 fueron utilizados como base para la elaboración del documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, que se entregó en Junio de ese mismo año, 2009, y se expuso al público durante los meses de Julio, Agosto y Septiembre.

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, 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 presentó el **Documento de Avance de la Revisión del PGOU de Calatayud**, que contenía los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento.

Con fecha de 29 de junio 2009 y publicado en el BOPZ del 4 de julio de 2009, la Junta de Gobierno Local acuerda someter a exposición pública el Documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud por el plazo de 45 días naturales. Como parte de la exposición pública del Documento de Avance y con el fin de permitir la mayor divulgación posible del Plan, así como aclarar todas aquellas dudas o cuestiones que los ciudadanos pudieran tener al respecto, se organizó una exposición pública en el Museo de Calatayud donde se expuso el documento aprobado conjuntamente con diferentes paneles (un total de 15) que recogían y explicaban diferentes aspectos específicos del Avance.

Una vez concluido el período de exposición pública del Avance, recopiladas las sugerencias presentadas por los particulares y emitida la Resolución Conjunta por parte de las Direcciones Generales competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio se elaboró **el Documento de Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU de Calatayud**.

El primer objetivo de este documento, fue 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, era 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.

El Ayuntamiento de Calatayud, en sesión plenaria de 29 de julio de 2013, aprobó inicialmente la revisión del PGOU, incluido el informe de sostenibilidad, sometiéndolo a información pública durante el plazo de tres meses. (BOA 07/08/2013).

Durante el preceptivo y correspondiente período de información pública al que ha sido sometido el documento de tramitación posterior a la aprobación inicial de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, **se han presentado 33 alegaciones** formalmente registradas en el Registro Municipal, varias de ellas fuera y que sin embargo se han tenido también en cuenta.

En general las alegaciones se han movido por intereses particulares concretos, y han sido muy escasas las que han reflexionado sobre el modelo estructural y de crecimiento del municipio; y que es consecuencia de los modelos “tradicionales” en los que se plantea la participación; máxime en un proceso de tanto calado para un municipio como es el de la revisión del Plan General.

Todas las alegaciones recibidas se han inventariado, localizado –cuando esto era posible- y analizado, bajo una perspectiva global, tratando de dar una respuesta equitativa y acorde a los



principios comunes y criterios establecidos para el modelo urbano y territorial sostenido por la revisión, siempre bajo el prisma del cumplimiento legal riguroso y del interés ciudadano colectivo.

A fecha de hoy, se han recibido los **siguientes informes sectoriales**:

Administración General del Estado:

- Dirección General de Ferrocarriles, Ministerio de Fomento. Emitido el 6 de septiembre de 2013.
- Dirección de Patrimonio y Urbanismo de Aragón, ADIF. Emitido el 8 de septiembre de 2013.
- Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón. Emitido el 4 de abril de 2014.
- Confederación Hidrográfica del Ebro. Emitido el 9 de julio de 2014.

Gobierno de Aragón:

- Dirección del Instituto Aragonés del Agua. Emitido el 22 de agosto de 2013.
- Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, Gobierno de Aragón. Emitido el 3 de septiembre de 2013.
- Dirección General de Urbanismo y Dirección General de Carreteras. Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte. Emitido el 9 de octubre de 2013. Son dos informes, uno al ISA y el otro al PGOU.
- Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Política Territorial, Justicia e Interior. Emitido el 11 de octubre de 2013.
- Departamento de Industria e Innovación, Gobierno de Aragón. Emitido el 24 de octubre de 2013.
- Dirección General de Interior, Servicio de Seguridad y Protección Civil. Departamento de Política Territorial e Interior. Emitido el 16 de diciembre de 2013.
- Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza. Emitido el 18 de diciembre de 2014.

Administración Local:

- Infraestructuras Urbanas y Vías y Obras, Diputación Provincial de Zaragoza. Emitido el 4 de septiembre de 2013.

También se han realizado las siguientes consultas sin que se haya recibido respuesta hasta la fecha:

Público interesado a consultar de forma particularizada:

- Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón.
- Fundación Ecología y Desarrollo.
- Sociedad Española de Ornitología (SEO-Birdlife).
- Asociación Naturalista de Aragón (ANSAR).
- Ecologistas en Acción-Ecofontaneros.

Posteriormente, se recibe la Resolución de 27 de enero de 2015, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula **la memoria ambiental del Plan General de Ordenación Urbana**



del municipio de Calatayud (Zaragoza), promovido por el Ayuntamiento de Calatayud (Número Expte. INAGA 500201/71H/2014/08679).

Finalmente, y derivado de la estimación de algunas alegaciones y principalmente por las prescripciones contenidas en el Informe Sectorial de la CHE se vuelve a exponer al público el Documento de Revisión del PGOU como paso previo a su Aprobación Provisional, tal y como establece el artículo 48.5 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA-2009).

T.I. - CAPÍTULO 2. CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PGOU

La documentación del plan general, conforme al artículo 47 de la LUA-2009 será la siguiente:

1. VOLUMEN DE TEXTO:

- **Memoria Descriptiva (MD):** muestra 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) Análisis de la configuración urbana y la posición del municipio en el sistema territorial más amplio. Se examina el planeamiento anterior 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.
- **Memoria Justificativa (MJ):** 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, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo 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) Criterios de la ordenación y objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo.
 - c) 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, resumiendo en cifras las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías en que se clasifica el suelo.



- d) La justificación de la estructura del territorio prevista se completa con la información detallada relativa a los sistemas generales, acreditando la cobertura de los estándares dotacionales exigibles. Se exponen las medidas previstas para garantizar la protección del suelo no urbanizable y otros valores arquitectónicos y ambientales.
 - e) Se ha elaborado un apartado donde se expone las previsiones detalladas para la gestión del Plan, concretando los sistemas de actuación, áreas de planeamiento complementario, 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 detalle de los cálculos efectuados para el reparto de aprovechamientos y adscripción de suelos de sistemas generales.
- **Estudio económico y financiero (EE):** constituye un esquema de etapas para desarrollar sus determinaciones, con una estimación económica de las obras previstas y política de inversiones, públicas o privadas, para modelar el desarrollo urbano propuesto.
 - **Documentación Ambiental (DA):** Recoge el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).

2. VOLUMEN DE NORMAS:

- **Normas Urbanísticas (NU)**
- **Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural (CT).**

El Plan General incluyen en su Catálogo de Protección de Patrimonio Cultural una serie de bienes inmuebles: edificios, monumentos, jardines, en atención a sus singulares valores o características, que se propone conservar o mejorar. El Catálogo expresa el régimen jurídico de protección aplicable a cada uno de los bienes incluidos en el mismo, sin que ello suponga la no aplicación de la normativa de patrimonio cultural cuando así resulte procedente.

Se determinan de modo detallado en las Normas los edificios catalogados sobre los que se deben controlar futuras actuaciones, manteniendo a grandes rasgos la catalogación del anterior Plan General.

Los niveles de protección establecidos en el PGOU son: 1) Nivel Integral. 2) Nivel Estructural. 3) Nivel Ambiental.

3. PLANOS:

- **Planos de Información (PI):** 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, estado actual del suelo urbano detallando el perímetro de cada tipo de suelo y las características de la urbanización y las edificaciones existentes.
- **Planos de Ordenación (PO):** definen la clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a 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.

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 PGOU de Calatayud clasifica todos los suelos que se encuentran dentro de su límite municipal, abarcando los núcleos de Calatayud, Marivella, Huérmeda, 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.

En el Título V de la Memoria Descriptiva de la revisión del PGOU, se recoge el grado de desarrollo del PGOU vigente, observándose un alto grado de desarrollo y consolidación en las Unidades de Ejecución de Suelo urbano, y el desarrollo de la tramitación de la mayoría de los Suelos urbanizables del núcleo urbano de Calatayud.

El resto de núcleos urbanos, Huérmeda, Torres, Embid de la Ribera y Carramolina, presentan dinámicas de crecimiento no expansivas, por lo que no han tenido desarrollos o crecimientos significativos.

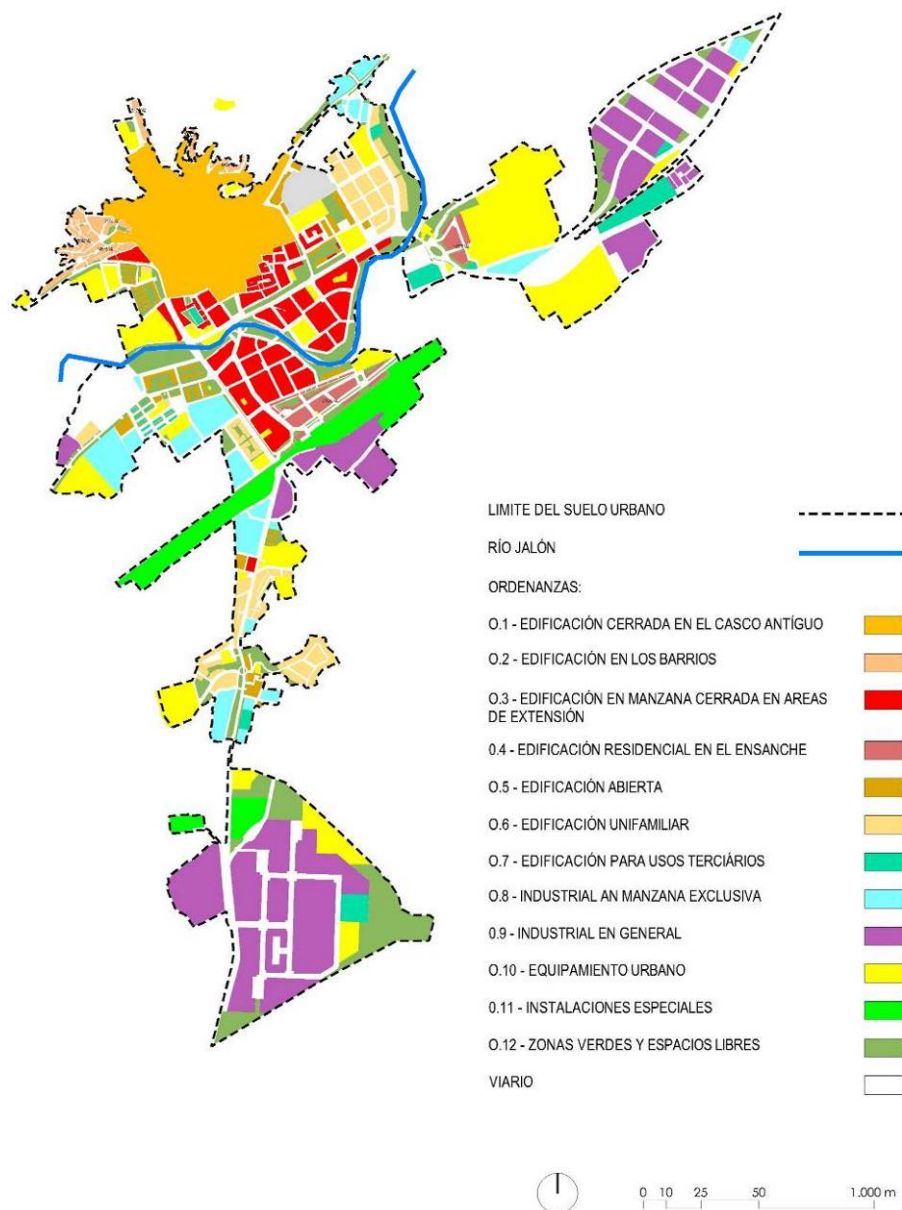


Ilustración 1. Calificación vigente del Suelo Urbano vigente en el núcleo de Calatayud

Fuente: PGOU vigente. Elaboración propia



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 LUA-09, siendo 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. Normativa Estatal

- 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.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.



- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (29/12/2016).
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transporte Terrestres.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.
- Orden ITC 3538/2008, de 28 de noviembre, por la que se aprueba el modelo de comunicación a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones de la normativa que afecte al derecho de ocupación del dominio público y privado para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Ley de Bases del Régimen Local.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprobó el código técnico de la Edificación, modificado por el Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 1047/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de transporte de energía eléctrica.



- Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23.
- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos.
- mortuoria.
- Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.
- Ley 39/2003, 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 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas.

I.4.4. Normativa Urbanística Autonómica

La legislación urbanística de aplicación principal es la siguiente:

- Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la LEY 4/2013, de 23 de mayo.
- 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.
- 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.
- Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que aprueba la Norma Técnica de Planeamiento.

I.4.5. Normativa Sectorial Autonómica de interés urbanístico

- Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.
- Red de Espacios Naturales de Aragón.
- Decreto 109/1986, de 14 de noviembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se regula la intervención de la DGA en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.
- Decreto 158/1998, de 1 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la capacidad de las explotaciones porcinas en la Comunidad Autónoma de Aragón.



- Ley 11/2005, de 28 de diciembre, de Espectáculos Públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Decreto 98/1994, de 26 de abril, de la DGA, sobre normas de protección del Medio Ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural aragonés.
- Decreto-Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón.
- Decreto 158/1997, de 23 de septiembre, por el que se regulan las Comisiones dependientes del Departamento de Educación y Cultura en materia de Patrimonio Histórico.
- Decreto 6/1990, de 23 de enero, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Ley 4/1993, de 16 de marzo, del Deporte de Aragón.
- Ley 1/2015, de 12 de marzo, de caza de Aragón.
- Decreto Legislativo 1/2013, de 2 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Turismo de Aragón.
- Ley 6/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales protegidos de Aragón.
- Ley 10/2014, de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón.
- Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.
- Decreto 107/2009, de 9 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.
- 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 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 10/2005, de 11 de noviembre, Vías Pecuarias de Aragón.
- Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.
- Decreto 28/2001, de 30 de enero, Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón.
- Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida.



- Decreto 211/2008, de 4 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón.
- Decreto 127/2005, de 21 de junio, del Gobierno de Aragón, en materia de patrimonio constituido por las viviendas de promoción pública y suelo gestionado por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.
- Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón, regulador del Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012.
- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.
- Ley 4/2015, de 25 de marzo, de Comercio de Aragón.
- Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de protección contra la contaminación acústica de Aragón.
- Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de la comunicación.
- Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.
- Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección civil y atención de emergencias de Aragón.
- Decreto 106/1996, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueban normas de Policía Sanitaria Mortuoria.





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 del planeamiento

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 el artículo 40 de la LUA-2009, el PGOU establece la ordenación estructural del término municipal, mediante las siguientes determinaciones:

- a) Clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con la LUA-2009.
- b) Los sistemas generales que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, deberán comprender como mínimo: 1) espacios libres de uso público en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, y no inferior a cinco metros cuadrados por habitantes. 2) infraestructuras y equipamientos.
- c) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable delimitado.
- d) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas protegidas.
- e) Para el suelo urbanizable no delimitado, los usos, densidades y edificabilidades globales, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones detalladas para proceder a su delimitación garantizando su adecuada inserción en la estructura de la ordenación municipal.
- f) Delimitación de unidades de ejecución y sectores en suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable delimitado y fijación de aprovechamientos medios de cada uno de ellos y del aprovechamiento medio bien del conjunto del suelo urbanizable delimitado, bien de los ámbitos resultantes de la agrupación de sectores dotados de un mismo uso característico residencial unifamiliar o plurifamiliar, industrial o terciario. Debido al emplazamiento donde se ubica Calatayud y al papel que desempeña dentro de la Comarca Comunidad de Calatayud, el PGOU debe sentar las bases a través de las cuales se pueda llevar a cabo un desarrollo económico, social y turístico que sitúen al municipio como lugar de referencia en la provincia de Zaragoza.
- g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran



especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural o su inclusión en el patrimonio cultural aragonés.

- h) Normativa de las categorías de suelo no urbanizable especial, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajísticos más relevantes, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- i) Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores y criterios y circunstancias cuya concurrencia hagan procedente la revisión del plan.
- j) Determinación del régimen de conservación de la urbanización previsto en las diversas áreas de suelo urbano no consolidado 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.
- Permitir al municipio ocupar el papel relevante y preponderante al que está llamado dentro de la provincia de Zaragoza otras provincias próximas de influencia.

T.II. - CAPÍTULO 2. ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA. CARACTERIZACIÓN FUNCIONAL Y MODELO DE ORDENACIÓN

El documento de revisión del PGOU intenta canalizar y planificar de forma sostenible el futuro urbanístico del término municipal de Calatayud, para lo cual se atiende a varios factores como son el grado de desarrollo del plan vigente, las dinámicas demográficas previstas, la situación de la actividad económica, el estado de conservación del patrimonio cultural y la configuración de su estructura territorial y urbana.

II.2.1. Estructura Territorial y urbana. Caracterización funcional.

El suelo urbano del término municipal se concentra en la ciudad de Calatayud, completándose con núcleos menores, como Huérmeda, Embid de la Ribera, Torres, Marivella y Carramolina



eminentemente residenciales, así como algunas áreas periféricas menores de carácter industrial, como son Cuadras de Esteras y Frente al Cementerio.

La ciudad de Calatayud, se constituye como capital comarcal y centro de servicios, concentrando las actividades productivas en sectores industriales y de servicios de todo el término municipal, bien comunicada y con acceso directo a las grandes infraestructuras nacionales como la Autovía Madrid-Barcelona, el AVE, y las redes de hidrocarburos y suministros energéticos.

Los núcleos menores se encuentran insertos dentro de espacios clasificados como suelos especialmente protegidos por su valor ambiental (LIC, ZEPA, Estepas Yesosas...) o su valor productivo (Huertas y regadío), por lo que apenas tienen posibilidades urbanísticas de desarrollo, limitándose a mantener el patrimonio residencial construido y mejorando las redes de servicios de los mismos.

Es por tanto, en el núcleo de Calatayud, que concentra la población y actividad económica del término municipal, donde es necesario ordenar y regular urbanísticamente nuevas áreas de desarrollo o renovación urbana que garanticen la prosperidad sostenible del municipio.

II.2.2. Justificación del Modelo de Ordenación planteado por la revisión del PGOU

El modelo de ordenación planteado por la revisión del PGOU resuelve necesidades y recoge líneas de actuación para permitir el desarrollo de forma integral, en los siguientes ámbitos urbanísticos y socio-económicos;

II.2.2.1. Protección Natural y Agrícola. Patrimonio Cultural

- Protección de los espacios naturales de interés como LIC, ZEPA, Estepas yesosas, y el destinado a actividades agrícolas como la Huerta y el Regadío.
- Los crecimientos y nuevos desarrollos respetan y ponen en valor el patrimonio arqueológico, arquitectónico, medio ambiental y etnológico del municipio, como valor donde cimentar actividades de ocio y turísticas, así como la interpretación del patrimonio.

II.2.2.2. Sistema de Dotaciones

- Se promueve una estrategia urbano-territorial fundamentada en la implementación de la red de espacios libres de uso público mediante el **anillo verde y caminos rurales**, 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.
- 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, que generan la identidad propia del lugar.
- Se plantean dotaciones locales y a nivel de ciudad que potencian los equipamientos existentes dotándoles capacidad de crecimiento. La política es obtener la máxima flexibilidad de uso para poder adecuarse a futuras demandas

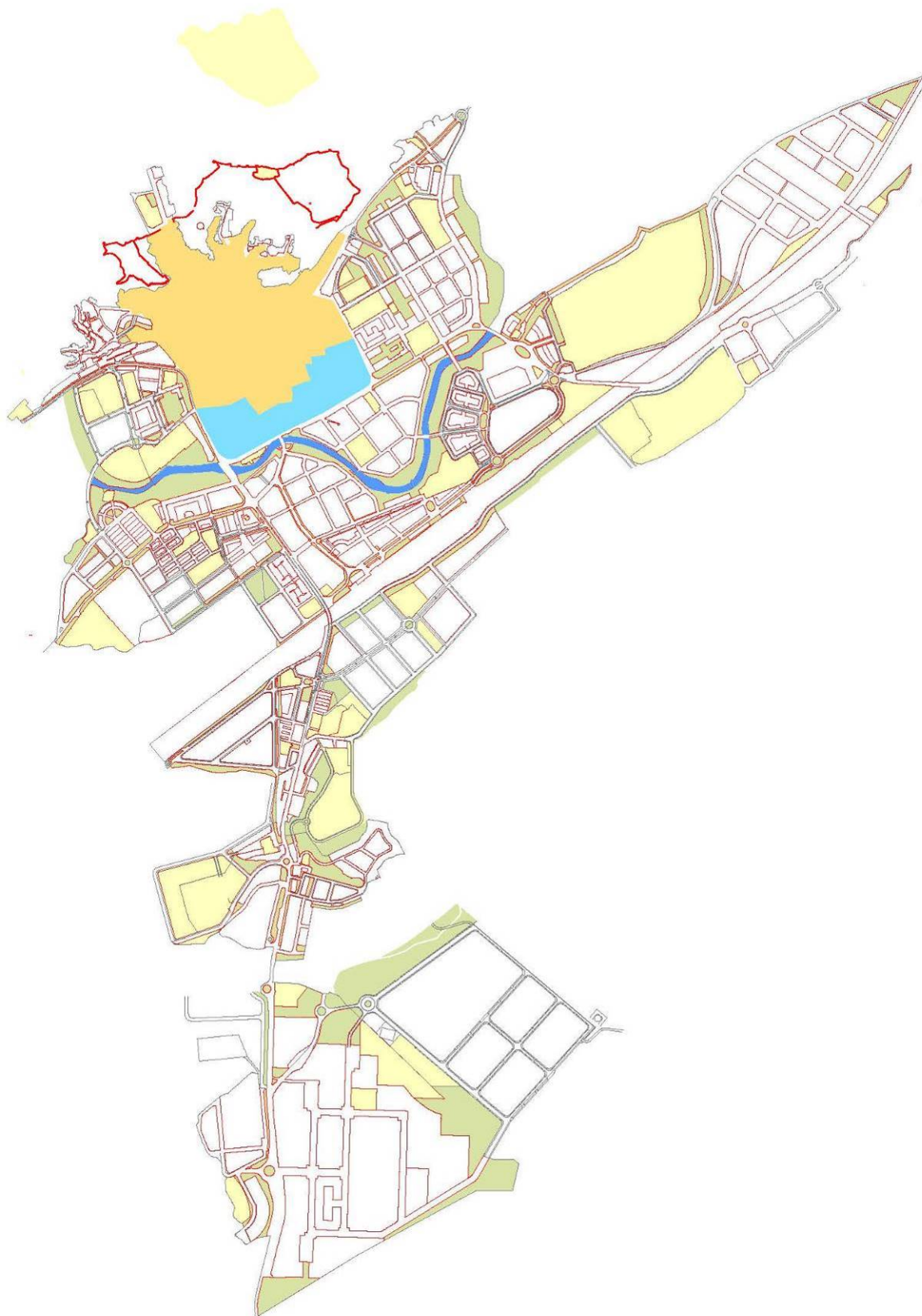
II.2.2.3. Uso Residencial

- El horizonte demográfico estimado, a partir del análisis de crecimiento histórico del municipio y las expectativas de futuro, se cifra en una cantidad de 25.861 habitantes,

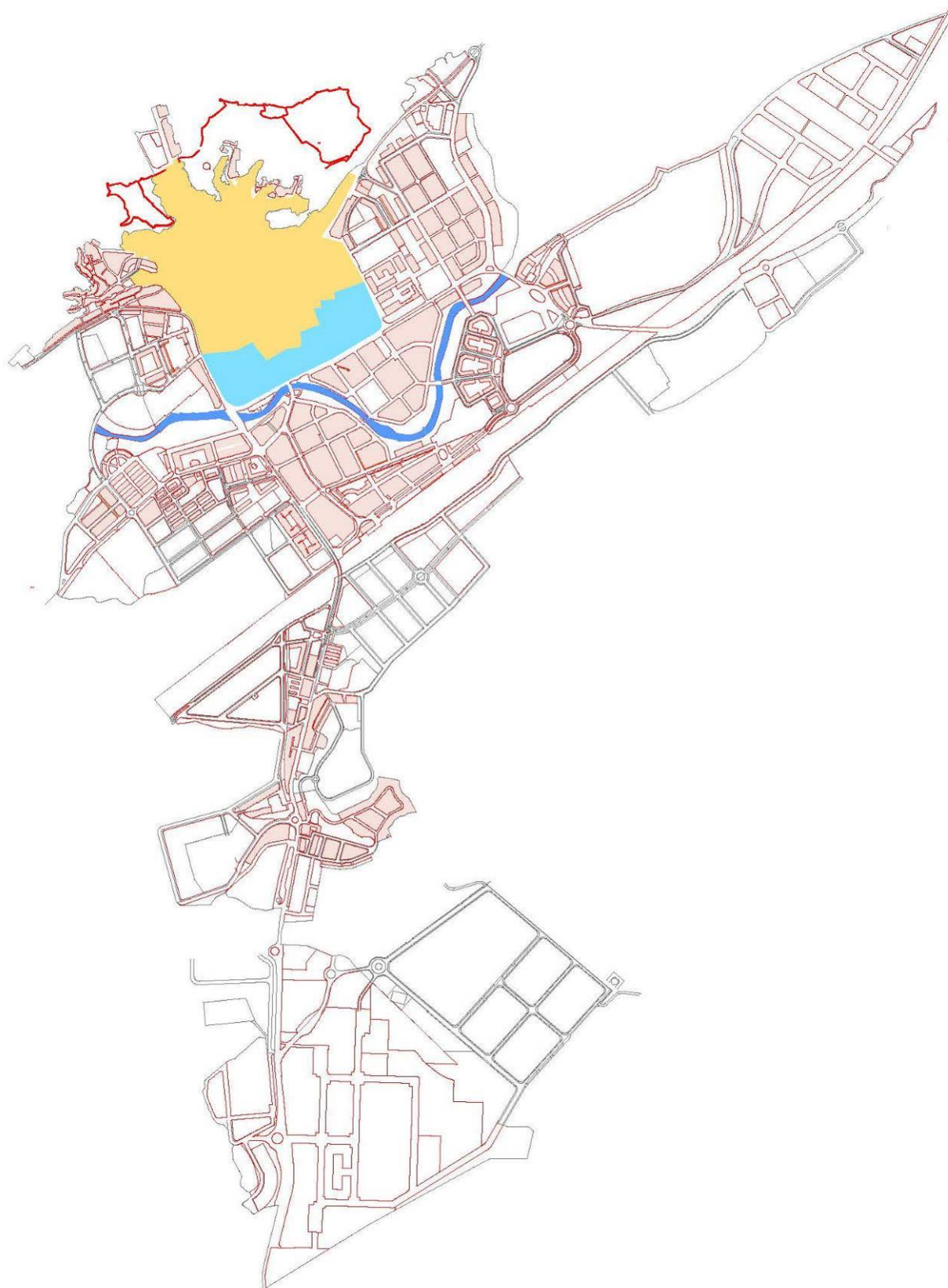


dentro de un periodo de quince años, es decir en torno al año 2029. La estimación de viviendas vacías realizada en la memoria descriptiva, así como el estudio de la situación de desarrollo de los suelos urbanizados o expectantes de urbanización determinan que el crecimiento residencial no sea el objetivo del presente plan, más allá de resolver y reordenar situaciones incompatibles con el modelo de desarrollo dentro del suelo urbano, y por ello, **se ciñe a limitar los crecimientos residenciales a lo estricto necesario** para evitar la especulación, fomentar la rehabilitación en el área del PERICH y prever la dificultad a desarrollar algunos suelos por cuestiones de gestión y propiedad.

- De los distintos núcleos urbanos que forman el municipio de Calatayud, tres de ellos, Torres, Embid y Huérmeda son eminentemente rurales y están 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 del núcleo de Torres. Mención aparte merece los núcleos de Carramolina y Marivella, el primero de ellos, generado a partir de una urbanización residencial vinculado al Campo de Golf Municipal de 18 hoyos, con bajo dinamismo y ocupación que se debería de incentivar pero que no requiere de ampliación y el segundo de ellos, Marivella, tiene necesidad de resolver la ausencia de alguno de los servicios públicos básicos, como abastecimiento y saneamiento público. Por ello, las zonas de crecimiento planteadas por el PGOU, se **centran en el núcleo de Calatayud**.
- Los **planes y políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas se deberán centrar específicamente en el ámbito del PERICH** del núcleo de Calatayud, buscando soluciones para la consecución de los objetivos definidos por el planeamiento.



**Ilustración 2. Sistema de espacios libres y equipamientos. Núcleo de Calatayud.
PGOU 2018. (Croquis sin carácter normativo)**

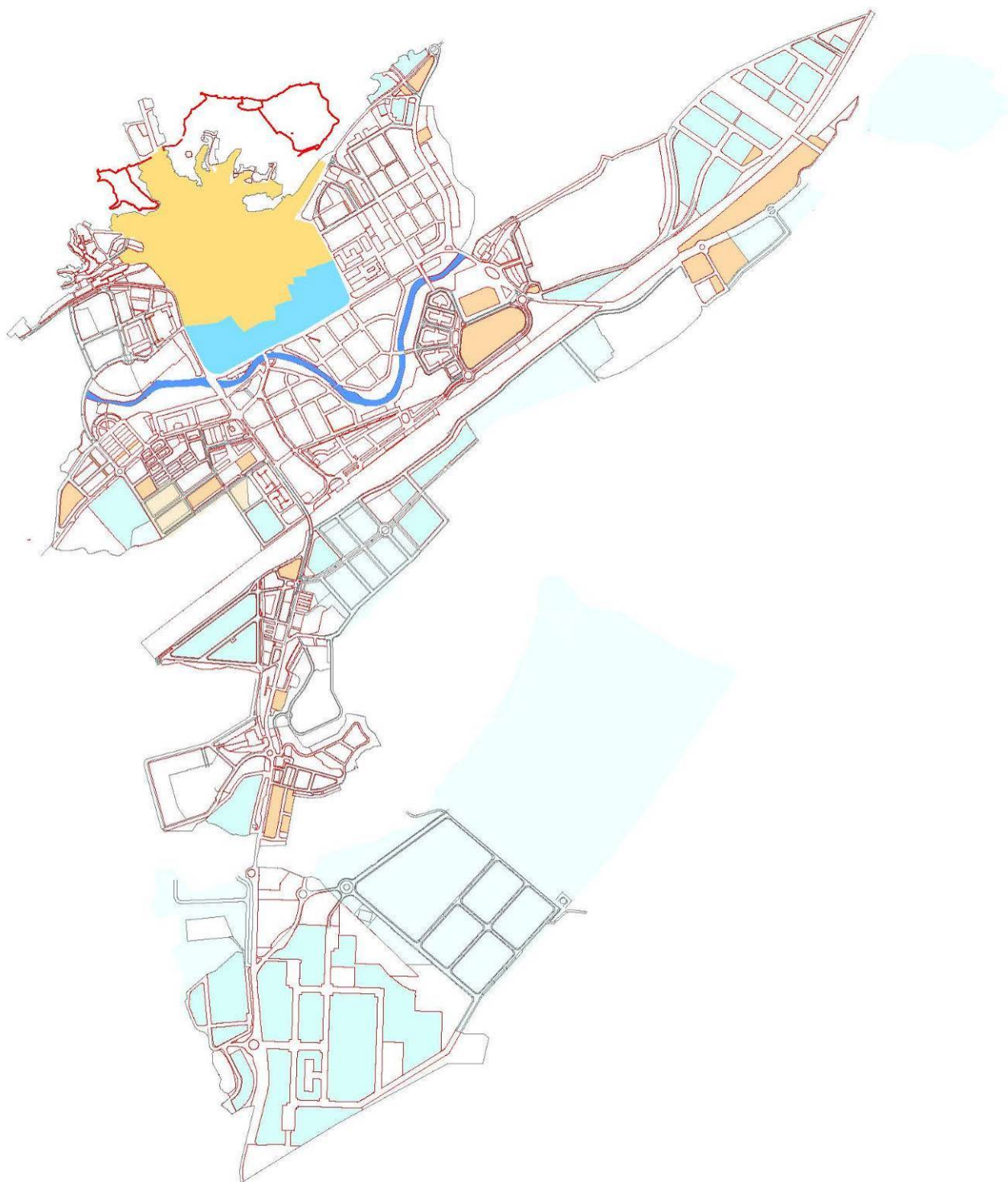


**Ilustración 3. Usos residenciales. Núcleo de Calatayud.
PGOU 2018. (Croquis sin carácter normativo)**



II.2.2.4. Usos Terciario e Industrial

- 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 el potencial de la ciudad 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**.
- Si hasta fechas recientes la principal fuente de riqueza la constituía la **agricultura** y la industria de transformación agrícola, en los últimos años se ha evidenciado la debilidad de este sector, con notables excepciones. La revisión del PGOU debe preservar las áreas de cultivo de huerta tradicional y regadío, entendiendo que debe ser uno de los pilares de crecimiento, impulsando **nuevas** y las existentes **Denominaciones de Origen**, y fomentando planes estratégicos de explotación y comercialización agrícola.
- La posición geoestratégica de Calatayud, junto a la **A-2**, 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 con escaparate directo a la autovía**.
- La alta calidad de los equipamientos y servicios de la ciudad, junto al hecho de ser **“ciudad AVE” y ofrecer una larga fachada a la línea de alta velocidad**, puede hacer que los nuevos sectores tecnológicos y terciarios, en constante crecimiento, se fijen la ciudad para la implantación de **centros de investigación y de I+D+i** o de servicios, potenciados por dicho factor “escaparate” y las buenas comunicaciones y servicios de la ciudad.
- El PGOU debe permitir el desarrollo de todas estas posibilidades y que junto a la consolidación de los actuales sectores productivos y de servicios, y el foco creciente de actividad que supone la **Academia Logística**, y que deben de aspirar a conseguir un crecimiento continuado de la ciudad de Calatayud.
- Una de las alternativas “urgentes” para fomentar el desarrollo es el ocio y el turismo, que se apoyan perfectamente en el reconocido patrimonio arquitectónico y arqueológico, en parte ínfimamente explotado, 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. La protección de dichos recursos ambientales, culturales y arqueológicos del término de Calatayud es una de las prioridades de la presente revisión, si bien, se estima **necesaria y complementaria la labor de ordenación del PERICH**, su puesta en marcha, desarrollo y tramitación es urgente ante la situación de profunda degradación arquitectónica y funcional en que se encuentra el casco histórico de la ciudad.
- De la misma manera, el catálogo, con la inclusión del patrimonio arqueológico, arquitectónico, medioambiental y etnográfico, intentará preservar la cultura de la ciudad. Es necesario impulsar una interpretación clara de la historia de la ciudad y sus valores específicos y diferenciadores para lograr una clara y exitosa política turística.



**Ilustración 4. Usos industriales y terciarios. Núcleo de Calatayud.
PGOU 2018. (Croquis sin carácter normativo)**



II.2.3. Modelo de ordenación.

Por ello, todas las propuestas recogidas en la revisión del PGOU, se basan en un modelo de ordenación integral, cuyas líneas de actuación persiguen la obtención de los siguientes valores;

ÁMBITO TERRITORIAL:

- **Protección:** Mantener la explotación agrícola de la huerta y del regadío y proteger las áreas ambientales de interés.
- **Puesta en valor:** Integrar el patrimonio en los nuevos desarrollos, favoreciendo la interpretación de los valores culturales.

ÁMBITO 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.

ÁMBITO URBANO INDUSTRIAL/TERCIARIO:

- **Disponibilidad:** Se plantea la necesidad de aumentar 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.



De esta manera, el modelo de ordenación deberá conseguir un **proyecto de futuro sostenible**, que necesariamente pasa por **fomentar los sectores productivos y tecnológicos** como base económica para una población con alta tasa de paro, **así como el turismo y el ocio**, que debe ser uno de los motivos para realizar una profunda política de regeneración y rehabilitación urbana en el casco histórico y de protección, interpretación y puesta en valor del patrimonio cultural del municipio.

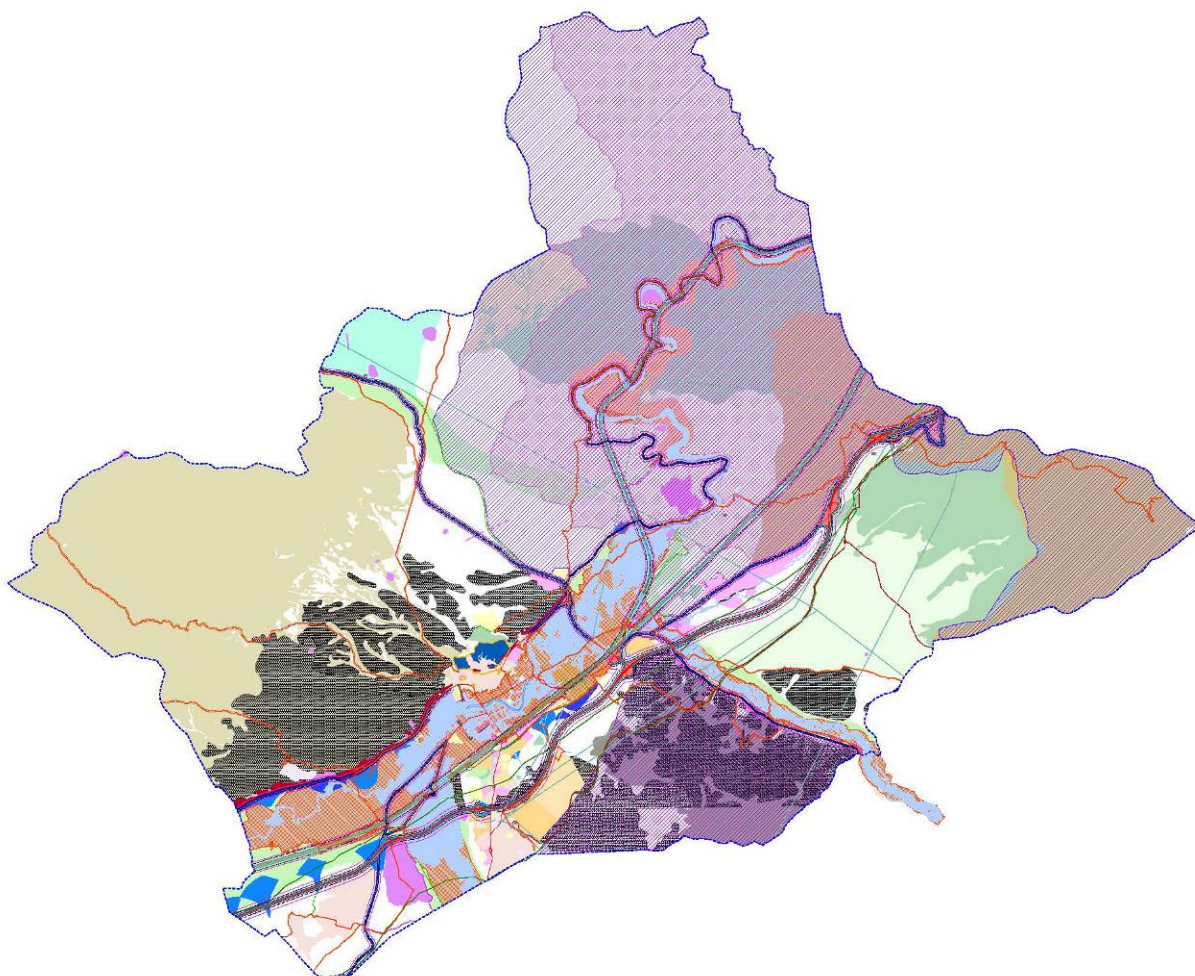
T.II. - CAPÍTULO 3. CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO.

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 y No Delimitado.



**Ilustración 5. Clasificación del Término Municipal de Calatayud
PGOU 2018. (Croquis sin carácter normativo)**



II.3.2. Suelo Urbano

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos conformes con el esquema de desarrollo adoptado que, de acuerdo con el artículo 12 de la LUA-2009, 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.

- 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 artículo 14 LUA-2009, 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.

- Suelo urbano no consolidado

Conforme al artículo 13 de la LUA-2009, 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 en su parte Norte y Sur, así como los otros planes especiales.

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.3.2.1. Cuadro de superficies de suelo urbano.

En el término municipal de Calatayud, se clasifican como suelo urbano un total de 542 Ha, distribuidas en seis núcleos urbanos, la ciudad de Calatayud, Marivella, Huérmeda, Embíd de la Ribera, Torres y Carramolina, y algunas áreas industriales periféricas incorporadas dentro del suelo urbano, como son Cuadras de Esteras y Frente al Cementerio. La totalidad del suelo urbano se clasifica en consolidado y no consolidado, siendo su distribución la siguiente;

| CLASE DE SUELO | SUPERFICIE | |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|
| | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| Suelo Urbano Consolidado | 4.844.939 m ² | 484,4939 Ha. |
| Suelo Urbano No Consolidado | 1.336.123 m ² | 133,6123 Ha. |
| Total Suelo Urbano | 6.181.062 m² | 618,11 Ha. |

La distribución de usos, y su clasificación en el suelo urbano consolidado se distribuye según tablas;



A.-NÚCLEO DE CALATAYUD

-Ciudad

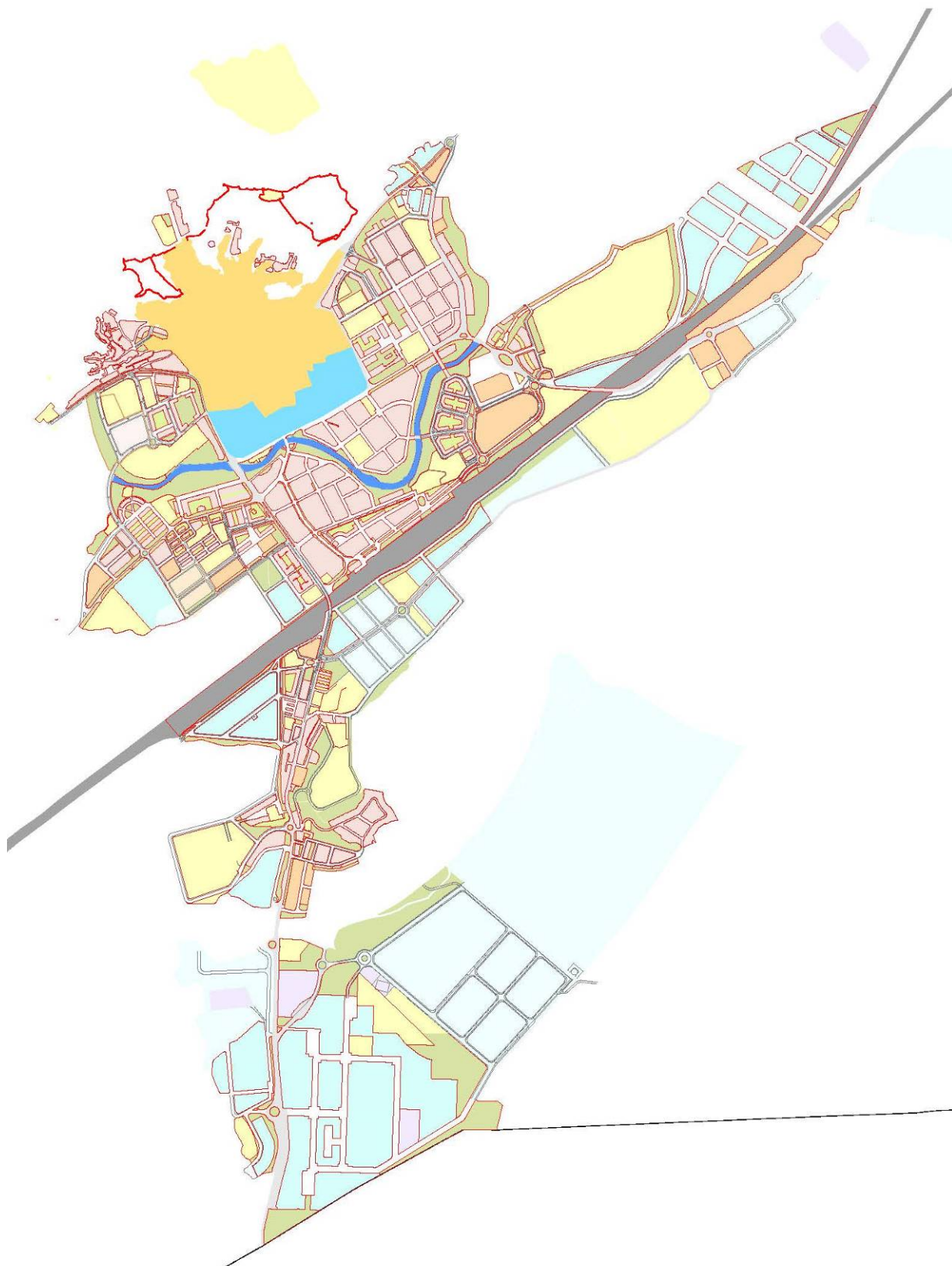
| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|-----------------------|----------------|--------------------------------|--------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 2 | 50.043 m ² | 5,004 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 3.1 | 127.352 m ² | 12,735 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 3.2 | 10.825 m ² | 1,083 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 3.3 | 27.625 m ² | 2,763 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 3.4 | 12.317 m ² | 1,232 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 4.1 | 5.185 m ² | 0,519 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 4.2 | 10.577 m ² | 1,058 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 4.3 | 22.565 m ² | 2,257 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 4.4 | 4.605 m ² | 0,461 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 5.1 | 4.065 m ² | 0,407 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 5.2 | 34.135 m ² | 3,414 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 5.3 | 12.140 m ² | 1,214 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 5.4 | 3.375 m ² | 0,338 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 5.5 | 5.760 m ² | 0,576 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 5.6 | 23.510 m ² | 2,351 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.2 | 25.685 m ² | 2,569 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.3 | 28.010 m ² | 2,801 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.4 | 6.730 m ² | 0,673 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.5 | 74.510 m ² | 7,451 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.8 | 15.362 m ² | 1,536 Ha. |
| TERCIARIO | Ordenanza 7.1 | 119.867 m ² | 11,987 Ha. |
| TERCIARIO | Ordenanza 7.2 | 50.087 m ² | 5,009 Ha. |
| INDUSTRIAL | Ordenanza 8 | 151.652 m ² | 15,165 Ha. |
| INDUSTRIAL | Ordenanza 9.1 | 349.323 m ² | 34,932 Ha. |
| INDUSTRIAL | Ordenanza 9.2 | 132.722 m ² | 13,272 Ha. |
| EQUIPAMIENTO | Ordenanza 10 | 601.675 m ² | 60,168 Ha. |
| SERVICIOS URBANOS | Ordenanza 11 | 46.070 m ² | 4,607 Ha. |
| ESPACIO LIBRE PÚBLICO | Ordenanza 12.1 | 446.040 m ² | 44,604 Ha. |
| ESPACIO LIBRE PRIVADO | Ordenanza 12.2 | 42.320 m ² | 4,232 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 1.374.830 m ² | 137,483 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.2 | 220.155 m ² | 22,016 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.3 | 35.340 m ² | 3,534 Ha. |
| TOTAL | | 4.046.778 m² | 404,678 Ha. |

-Cuadras de Esteras

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|------------------|----------------|------------------------------|-------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| TERCIARIO | Ordenanza 7.1 | 34.515 m ² | 3,452 Ha. |
| INDUSTRIAL | Ordenanza 9.3 | 108.815 m ² | 10,882 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 23.885 m ² | 2,389 Ha. |
| TOTAL | | 167.215 m² | 16,722 Ha. |

-Frente a Cementerio

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|--------------|---------------|------------------------------|-------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| INDUSTRIAL | Ordenanza 9.3 | 106.960 m ² | 10,696 Ha. |
| TOTAL | | 106.960 m² | 10,696 Ha. |



**Ilustración 6. Suelo urbano del núcleo de Calatayud
PGOU 2018. (Croquis sin carácter normativo)**

**B.-NÚCLEO DE MARIVELLA**

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|------------------|----------------|------------------------------|-------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.1 | 610.440 m ² | 61,044 Ha. |
| TERCIARIO | Ordenanza 7.2 | 6.830 m ² | 0,683 Ha. |
| INDUSTRIAL | Ordenanza 8 | 30.050 m ² | 3,005 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 56.630 m ² | 5,663 Ha. |
| TOTAL | | 703.950 m² | 70,395 Ha. |

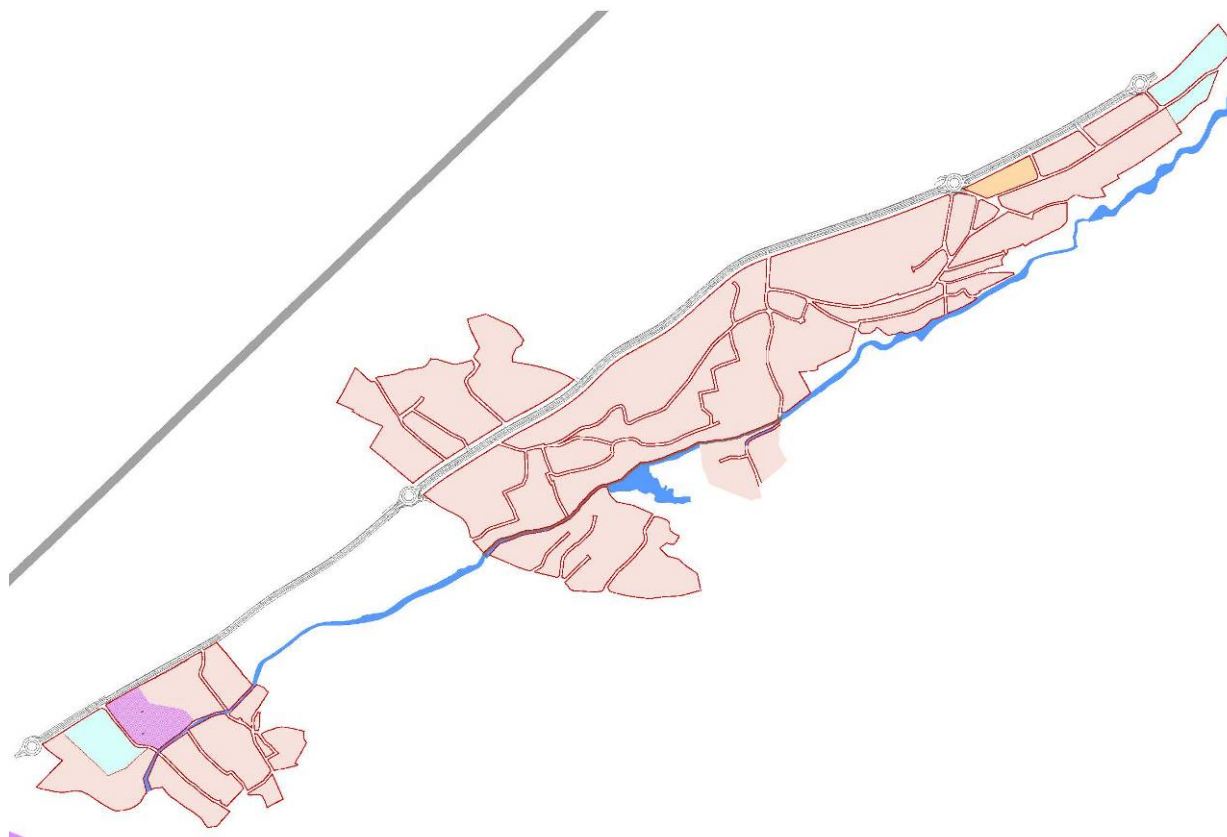


Ilustración 7. Suelo urbano del núcleo de Marivella
PGOU 2018. (Croquis sin carácter normativo)

C.-NÚCLEO DE HUÉRMEDA

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|-----------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 2 | 24.234 m ² | 2,423 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.2 | 16.984 m ² | 1,698 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.5 | 4.209 m ² | 0,421 Ha. |
| EQUIPAMIENTO | Ordenanza 10 | 1.577 m ² | 0,158 Ha. |
| ESPACIO LIBRE PÚBLICO | Ordenanza 12.1 | 2.490 m ² | 0,249 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 15.445 m ² | 1,545 Ha. |
| TOTAL | | 64.937 m² | 6,494 Ha. |



Ilustración 8. Suelo urbano del núcleo de Huermeda
PGOU 2018. (Croquis sin carácter normativo)

D.-NÚCLEO DE EMBÍD DE LA RIBERA

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|-----------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 2 | 24.288 m ² | 2,429 Ha. |
| EQUIPAMIENTO | Ordenanza 10 | 2.942 m ² | 0,294 Ha. |
| ESPACIO LIBRE PÚBLICO | Ordenanza 12.1 | 2.328 m ² | 0,233 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 9.403 m ² | 0,940 Ha. |
| TOTAL | | 38.960 m² | 3,896 Ha. |

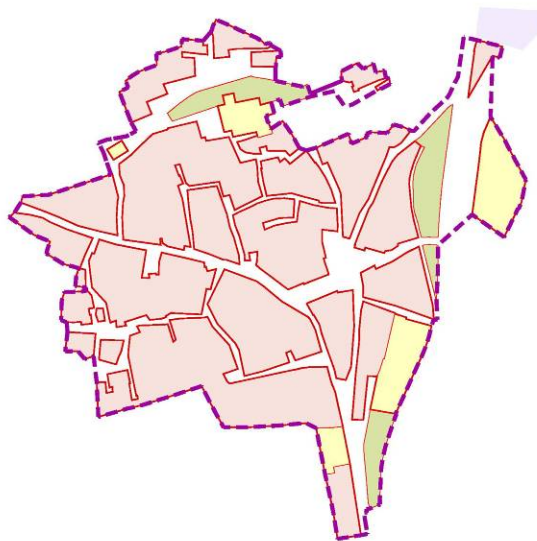


Ilustración 9. Suelo urbano del núcleo de Embid de la Ribera
PGOU 2018. (Croquis sin carácter normativo)

**E.-NÚCLEO DE TORRES**

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 2 | 15.289 m ² | 1,529 Ha. |
| EQUIPAMIENTO | Ordenanza 10 | 2.451 m ² | 0,245 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 7.943 m ² | 0,794 Ha. |
| TOTAL | | 25.682 m² | 2,568 Ha. |

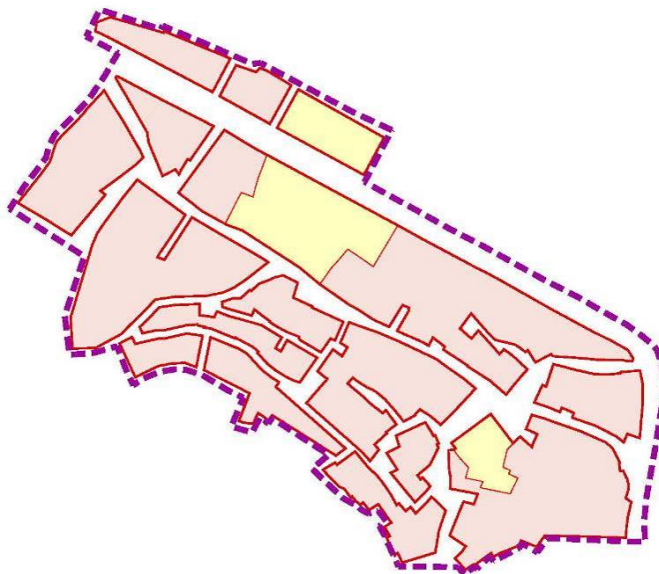


Ilustración 10. Suelo urbano del núcleo de Torres
PGOU 2018. (Croquis sin carácter normativo)

F.-NÚCLEO DE CARRAMOLINA

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|-----------------------|----------------|--------------------------------|--------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.6 | 318.186 m ² | 31,819 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.7 | 16.536 m ² | 1,654 Ha. |
| TERCIARIO | Ordenanza 7.3 | 8.783 m ² | 0,878 Ha. |
| TERCIARIO | Ordenanza 7.4 | 2.680 m ² | 0,268 Ha. |
| EQUIPAMIENTO | Ordenanza 10 | 15.085 m ² | 1,509 Ha. |
| SERVICIOS URBANOS | Ordenanza 11 | 2.153 m ² | 0,215 Ha. |
| ESPACIO LIBRE PÚBLICO | Ordenanza 12.1 | 29.944 m ² | 2,994 Ha. |
| ESPACIO LIBRE PRIVADO | Ordenanza 12.2 | 5.072 m ² | 0,507 Ha. |
| PARQUE DEPORTIVO | Ordenanza 12.3 | 585.491 m ² | 58,549 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 42.649 m ² | 4,265 Ha. |
| TOTAL | | 1.026.579 m² | 102,658 Ha. |



Ilustración 11. Suelo urbano del núcleo de Carramolina
PGOU 2018. (Croquis sin carácter normativo)

II.3.2.2. Planes Especiales del Casco Histórico. (PERICH Norte y Sur)

El ámbito del conjunto histórico artístico, se encuentra dentro del suelo urbano consolidado, y está regulado por los dos planes especiales de reforma interior y protección vigentes, PERICH Norte y PERICH Sur, estando pendientes su revisión.

- **PERICH Norte.** Superficie: 331.670 m². La revisión de la ordenación en este ámbito se deberá centrar en favorecer la regeneración, rehabilitación y renovación urbanas, delimitando áreas de reforma interior, definiendo nuevos usos, ordenando el viario existente y proponiendo nuevos accesos compatibles con las trazas históricas y con las políticas de accesibilidad rodada y peatonal a este ámbito. Para ello, se requerirá la realización de un estudio específico de accesibilidad y aparcamiento a este ámbito.

Será necesaria la recuperación del uso residencial en la zona, a través de una adecuada ordenación y urbanización de espacios, siempre en compromiso con la conservación y puesta en valor de las trazas históricas, y estudiar el “mix de usos” necesario para que

resulte atractivo en términos de accesibilidad, servicios y equipamientos urbanos, salubridad y condiciones ambientales.

La necesaria puesta en valor del patrimonio arquitectónico y monumental obliga a revisar en profundidad el catálogo existente, así como a definir estrategias de ordenación urbanística que favorezcan la correcta visita e interpretación histórica de la zona, favoreciendo la implementación de usos vinculados a los ejes de visita turística y proponiendo conexiones fáciles y directas que enlacen este ámbito con la interpretación del Recinto Islámico.

Se definirán unas normas urbanísticas que regulen los materiales y soluciones constructivas con el fin de buscar la armonía en el entorno y preservar los valores arquitectónicos y urbanísticos del ámbito, eliminando los añadidos extraños o invasores.

- **PERICH Sur.** Superficie: 95.345 m². La revisión de la ordenación en este ámbito se deberá centrar en la protección de sus valores arquitectónicos y estudiar las unidades de ejecución no desarrolladas, favoreciendo ordenaciones que hagan posible su rápido desarrollo y completen la trama viaria, formando parte de las políticas de accesibilidad y aparcamiento en compatibilidad con el resto del núcleo urbano y el PERICH Norte.

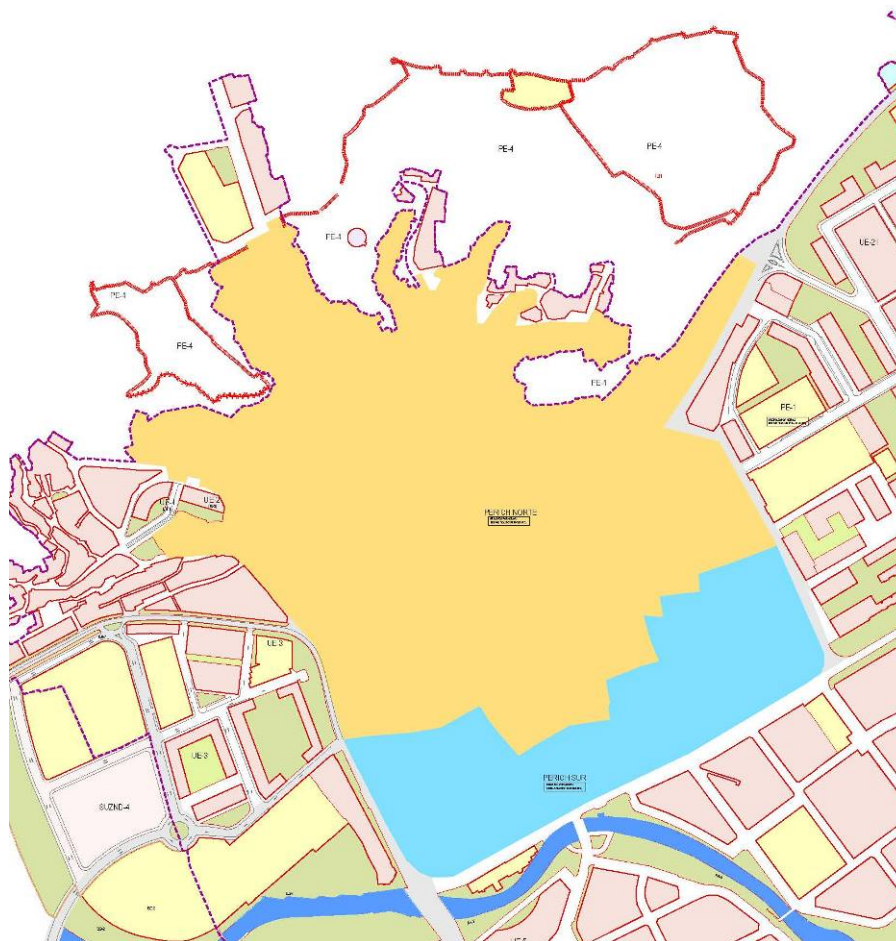


Ilustración 12. Ámbitos del PERICH Sur y PERICH Norte.
PGOU 2018. (Croquis sin carácter normativo)

**II.3.2.3. Suelo urbano no consolidado. Unidades de Ejecución. (UE).**

El PGOU ordena 29 unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

Algunas de las unidades de ejecución contempladas proceden del PGOU vigente, y se trata de suelos que por una circunstancia u otra no han sido desarrollados. En estos casos, el límite de la unidad, así como la ordenación propuesta es muy similar a la contenida en el PGOU vigente.

Por otro lado, y desde el PGOU se proponen una serie de suelos como unidades de ejecución con el objeto de llevar a cabo el reparto de beneficios y cargas en estos terrenos. Posteriormente, se describe la finalidad y el objeto de cada una unidad de ejecución.

| UE | NOMBRE | USO | SUPERFICIE | | DENSIDAD (VIV/HA) | VIV. PREVISTAS | POB. PREVISTA (2,5 hab/viv) |
|--------------|----------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------------|
| | | | Superficie m ² | Superficie Ha. | | | |
| UE-1 | Virgen de la Peña 1 | Residencial | 3.437 m ² | 0,344 Ha. | 105 | 36 | 90 |
| UE-2 | Virgen de la Peña 2 | Residencial | 2.350 m ² | 0,235 Ha. | 98 | 23 | 58 |
| UE-3 | Callejillas 1 | Residencial | 17.913 m ² | 1,791 Ha. | 85 | 151 | 379 |
| UE-4 | Galápago 1 | Residencial | 2.748 m ² | 0,275 Ha. | 92 | 25 | 63 |
| UE-5 | Sixto Celorrio | Residencial | 9.334 m ² | 0,933 Ha. | 131 | 122 | 305 |
| UE-6 | Galapaguillo 1 | Residencial | 5.660 m ² | 0,566 Ha. | 18 | 10 | 25 |
| UE-7 | Galapaguillo 2 | Residencial | 12.225 m ² | 1,223 Ha. | 19 | 23 | 58 |
| UE-8 | Av/ Pascual Marquina | Terciario | 14.715 m ² | 1,472 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-9 | Colonia de Aviación | Terciario | 6.631 m ² | 0,663 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-10 | Valondillo 1 | Residencial | 2.315 m ² | 0,232 Ha. | ----- | 7 | 18 |
| UE-11 | Galápago 4 | Industrial | 19.900 m ² | 1,990 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-12 | Renfe 2 | Residencial | 12.901 m ² | 1,290 Ha. | 129 | 167 | 418 |
| UE-13 | San Antonio 1 | Residencial | 14.426 m ² | 1,443 Ha. | 87 | 126 | 314 |
| UE-14 | Camino Las Cruces | Industrial | 14.825 m ² | 1,483 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-15 | San Antonio 2 | Residencial | 4.408 m ² | 0,441 Ha. | 32 | 14 | 35 |
| UE-16 | Valondillo 2 | Terciario | 1.905 m ² | 0,191 Ha. | 10 | 2 | ----- |
| UE-17 | Bajo el Hospital | Residencial | 21.358 m ² | 2,136 Ha. | 45 | 96 | 240 |
| UE-18 | Carretera Valencia | Residencial | 5.955 m ² | 0,596 Ha. | 100 | 59 | 148 |
| UE-19 | Camino Valdearenas 1 | Residencial | 20.095 m ² | 2,010 Ha. | 16 | 32 | 80 |
| UE-20 | Alto de Paracuellos | Industrial | 24.870 m ² | 2,487 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-21 | Margarita 4 | Residencial | 44.670 m ² | 4,467 Ha. | 39 | 175 | 438 |
| UE-22 | N-234 | Terciario | 13.611 m ² | 1,361 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-23 | N-Ila | Terciario | 22.485 m ² | 2,249 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-24 | Azucarera Labradora | Industrial | 55.340 m ² | 5,534 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-25 | La Merced | Residencial | 41.514 m ² | 4,151 Ha. | 76 | 316 | 789 |
| UE-26 | Galápago 2l | Terciario y Residencial | 44.830 m ² | 4,483 Ha. | 43 | 192 | 479 |
| UE-27 | Sur de la Estación | Industrial | 23.765 m ² | 2,377 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-28 | Camino Valdearenas 2 | Terciario | 14.388 m ² | 1,439 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-29 | Mediavega 2 | Industrial | 14.724 m ² | 1,472 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL | | | 493.298 m² | 49,330 Ha. | | 1.576 | 3.934 |

El PGOU diferencia entre áreas de reforma interior y el resto de sectores o unidades que tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes.

En base a ello y en aplicación del artículo 42 de la LUA-2009, en las áreas de reforma interior se reducirán o eliminarán, según el caso, los módulos mínimos de reserva exigibles en base a la justificación que a continuación se presenta de cada una de ellas.

El resto de sectores o unidades, tanto en el caso de que para su desarrollo se remita a la elaboración de un Plan Parcial o Plan Especial como en el caso de que se ordenen directamente desde el Plan General se cumplirán los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales fijados en el artículo 54 de la LUA-2009.

A modo de resumen, se presenta la siguiente tabla que recoge el tratamiento otorgado por el PGOU para las unidades de ejecución, refiriéndose así se consideran áreas de reforma interior o no y el cumplimiento de los módulos de reserva exigibles.



| Nº UE | Nombre | Uso | Tratamiento en el PGOU | Módulos mínimos exigidos | | | Módulos contenidos en el PGOU | | |
|-------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| | | | | Espacios Libres de Uso público (ELUP) | Equipamiento (EQ) | Totales | Espacios Libres de Uso público (ELUP) | Equipamiento (EQ) | Totales |
| UE-1 | Virgen de la Peña 1 | Residencial | ARI | 738,00 m ² | 615,00 m ² | 1.353,00 m² | 680,00 m ² | Eliminado | 680,00 m² |
| UE-2 | Virgen de la Peña 2 | Residencial | ARI | 444,40 m ² | 370,33 m ² | 814,73 m² | 863,00 m ² | Destinado a ELUP | 863,00 m² |
| UE-3 | Callejilas 1 | Residencial | ARI | 3.483,20 m ² | 2.902,67 m ² | 6.385,87 m² | 1.055,00 m ² | 867,00 m ² | 1.922,00 m² |
| UE-4 | Galápago 1 | Residencial | ARI | 580,00 m ² | 483,33 m ² | 1.063,33 m² | 605,00 m ² | 250,00 m ² | 855,00 m² |
| UE-5 | Sixto Celorrio | Residencial | ARI | 3.643,80 m ² | 3.036,50 m ² | 6.680,30 m² | 3.045,00 m ² | Eliminado | 3.045,00 m² |
| UE-6 | Galapaguillo 1 | Residencial | ARI | 450,00 m ² | 375,00 m ² | 825,00 m² | 500,00 m ² | Eliminado | 500,00 m² |
| UE-7 | Galapaguillo 2 | Residencial | ARI | 1.222,50 m ² | 862,50 m ² | 2.085,00 m² | 2.845,00 m ² | Destinado a ELUP | 2.845,00 m² |
| UE-8 | Av/ Pascual Marquina | Terciario | ARI | 1.789,20 m ² | 1.491,00 m ² | 3.280,20 m² | 2.083,00 m ² | Eliminado | 2.083,00 m² |
| UE-9 | Colonia de Aviación | Terciario | ARI | 896,40 m ² | 747,00 m ² | 1.643,40 m² | Eliminado | Eliminado | Eliminado |
| UE-10 | Valondillo 1 | Residencial | ARI | 315,00 m ² | 267,50 m ² | 577,50 m² | 260,00 m ² | Eliminado | 260,00 m² |
| UE-11 | Galápago 4 | Industrial | ARI | 2.892,00 m ² | 2.410,00 m ² | 5.302,00 m² | 835,00 m ² | Eliminado | 835,00 m² |
| UE-12 | Renfe 2 | Residencial | ARI | 4.180,00 m ² | 3.483,33 m ² | 7.663,33 m² | 1.044,00 m ² | 122,00 m ² | 1.166,00 m² |
| UE-13 | San Antonio 1 | Residencial | ARI | 2.888,80 m ² | 2.407,33 m ² | 5.296,13 m² | 2.980,00 m ² | Eliminado | 2.980,00 m² |
| UE-14 | Camino Las Cruces | Industrial | ARI | 2.419,44 m ² | 2.016,20 m ² | 4.435,64 m² | 2.350,00 m ² | Eliminado | 2.350,00 m² |
| UE-15 | San Antonio 2 | Residencial | ARI | 630,00 m ² | 525,00 m ² | 1.155,00 m² | 120,00 m ² | 327,00 m ² | 447,00 m² |
| UE-16 | Valondillo 2 | Terciario | ARI | 254,64 m ² | 212,20 m ² | 466,84 m² | 272,00 m ² | Eliminado | 272,00 m² |
| UE-17 | Bajo el Hospital | Residencial | UE | 2.208,00 m ² | 1.840,00 m ² | 4.048,00 m² | 4.926,00 m ² | 4.873,00 m ² | 9.799,00 m² |
| UE-18 | Carretera Valencia | Residencial | ARI | 1.362,90 m ² | 1.135,75 m ² | 2.498,65 m² | 1.884,00 m ² | Eliminado | 1.884,00 m² |
| UE-19 | Camino Valdearenas 1 | Residencial | ARI | 2.009,50 m ² | 1.200,00 m ² | 3.209,50 m² | 7.115,00 m ² | Destinado a ELUP | 7.115,00 m² |
| UE-20 | Alto de Paracuellos | Industrial | UE | 2.527,68 m ² | 2.106,40 m ² | 4.634,08 m² | 5.970,00 m ² | Destinado a ELUP | 5.970,00 m² |
| UE-21 | Margarita 4 | Residencial | UE | 6.466,80 m ² | 5.389,00 m ² | 11.855,80 m² | 11.465,00 m ² | 5.442,00 m ² | 16.907,00 m² |
| UE-22 | N-234 | Terciario | ARI | 1.372,80 m ² | 1.144,00 m ² | 2.516,80 m² | 1.375,00 m ² | Eliminado | 1.375,00 m² |
| UE-23 | N-Illa | Terciario | UE | 3.171,60 m ² | 2.643,00 m ² | 5.814,60 m² | 3.200,00 m ² | 2.660,00 m ² | 5.860,00 m² |
| UE-24 | Azucarera Labradora | Industrial | UE | 5.534,00 m ² | 4.410,20 m ² | 9.944,20 m² | 7.544,00 m ² | 9.828,00 m ² | 17.372,00 m² |
| UE-25 | La Merced | Residencial | UE | 8.288,00 m ² | 6.906,67 m ² | 15.194,67 m² | 13.780,00 m ² | 3.669,00 m ² | 17.449,00 m² |
| UE-26 | Galápago 2l | Terciario y Residencial | ARI | 7.593,71 m ² | 6.328,10 m ² | 13.921,81 m² | 5.430,00 m ² | 4.665,00 m ² | 10.095,00 m² |
| UE-27 | Sur de la Estación | Industrial | ARI | 3.920,88 m ² | 3.267,40 m ² | 7.188,28 m² | Eliminado | Eliminado | Eliminado |
| UE-28 | Camino Valdearenas 2 | Terciario | UE | 1.518,72 m ² | 1.265,60 m ² | 2.784,32 m² | 3.592,00 m ² | Destinado a ELUP | 3.592,00 m² |
| UE-29 | Mediavega 2 | Industrial | UE | 1.472,40 m ² | 515,80 m ² | 1.988,20 m² | 7.385,00 m ² | Destinado a ELUP | 7.385,00 m² |

Nota: En aplicación del artículo 54.1 de la LUA-09, el número de habitantes potenciales equivalen a 30 m² construibles de uso residencial.

En el suelo industrial o de servicios, en función de la superficie construida permitida, computándose una unidad de reserva por cada 35 m² de superficie construida de tales usos.

Las reservas mínimas que habrán de respetar las unidades de ejecución son (art. 54.4 LUA-09):

- Parques y jardines, plazas y paseos peatonales y áreas de juego: 10% de la superficie del sector o, si la reserva fuere superior, 6 m² por habitante potencial.
- Equipamientos: 5 m² por habitante potencial.



| | Nombre | Uso | Ordenanza | Tipo UE | Sup. Bruta | Sup Neta | Sup Viales | Sup ELUP | Sup Equipamiento | % Cesión (no se incluye la cesión de vivienda social en alquiler) | Sup. Constr. Total | Densidad Viv./Ha. | Nº max. viviendas | Pob. max. Prevista (2,5 hab/viv) | A.M. U.E (m²/m²) |
|----------------|----------------------|-------------------------|-----------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|--|-----------------------|----------------------|----------------------|--|---------------------|
| UE-1 | Virgen de la Peña 1 | Residencial | 2 | ARI | 3.437,00 | 1.230,00 | 1.527,00 | 680,00 | 0,00 | 64,21% | 3.690,00 | 105 | 36 | 90 | 0,989 |
| UE-2 | Virgen de la Peña 2 | Residencial | 2 | ARI | 2.350,00 | 1.111,00 | 376,00 | 863,00 | 0,00 | 52,72% | 2.222,00 | 98 | 23 | 58 | 0,871 |
| UE-3 | Callejilas 1 | Residencial | 4.3 | ARI | 17.913,00 | 7.285,00 | 8.706,00 | 1.055,00 | 867,00 | 59,33% | 17.416,00 | 85 | 151 | 379 | 0,896 |
| UE-4 | Galápago 1 | Residencial | 5.2 | ARI | 2.748,00 | 1.595,00 | 298,00 | 605,00 | 250,00 | 41,96% | 2.900,00 | 92 | 25 | 63 | 0,972 |
| UE-5 | Sixto Celorrio | Residencial | 3.4 | ARI | 9.334,00 | 4.209,00 | 2.080,00 | 3.045,00 | 0,00 | 54,91% | 18.219,00 | 131 | 122 | 305 | 1,702 |
| UE-6 | Galapaguillo 1 | Residencial | 6.8 | ARI | 5.660,00 | 3.775,00 | 1.385,00 | 500,00 | 0,00 | 33,30% | 2.250,00 | 18 | 10 | 25 | 0,366 |
| UE-7 | Galapaguillo 2 | Residencial | 6.8 | ARI | 12.225,00 | 5.990,00 | 3.390,00 | 2.845,00 | 0,00 | 51,00% | 5.175,00 | 19 | 23 | 58 | 0,390 |
| UE-8 | Av/ Pascual Marquina | Terciario | 7.1 | ARI | 14.715,00 | 7.455,00 | 5.177,00 | 2.083,00 | 0,00 | 49,34% | 10.437,00 | ----- | ----- | ----- | 0,502 |
| UE-9 | Colonia de Aviación | Terciario | 7.1 | ARI | 6.631,00 | 3.735,00 | 2.896,00 | 0,00 | 0,00 | 43,67% | 5.229,00 | ----- | ----- | ----- | 0,558 |
| UE-10 | Valondillo 1 | Residencial | 6.3 | ARI | 2.315,00 | 1.470,00 | 585,00 | 260,00 | 0,00 | 36,50% | 1.575,00 | ----- | 7 | 18 | 0,627 |
| UE-11 | Galápago 4 | Industrial | 8 | ARI | 19.900,00 | 12.050,00 | 7.015,00 | 835,00 | 0,00 | 39,45% | 16.870,00 | ----- | ----- | ----- | 0,182 |
| UE-12 | Renfe 2 | Residencial | 4.3 | ARI | 12.901,00 | 7.157,00 | 4.578,00 | 1.044,00 | 122,00 | 44,52% | 20.900,00 | 129 | 167 | 418 | 1,493 |
| UE-13 | San Antonio 1 | Residencial | 5.2 | ARI | 14.426,00 | 6.683,00 | 4.763,00 | 2.980,00 | 0,00 | 53,67% | 14.444,00 | 87 | 126 | 314 | 0,922 |
| UE-14 | Camino Las Cruces | Industrial | 8 | ARI | 14.825,00 | 10.081,00 | 2.394,00 | 2.350,00 | 0,00 | 32,00% | 14.113,40 | ----- | ----- | ----- | 0,204 |
| UE-15 | San Antonio 2 | Residencial | 6.3 | ARI | 4.408,00 | 2.154,00 | 1.807,00 | 120,00 | 327,00 | 51,13% | 3.150,00 | 32 | 14 | 35 | 0,658 |
| UE-16 | Valondillo 2 | Terciario | 6.3 / 7.1 | ARI | 1.905,00 | 1.061,00 | 572,00 | 272,00 | 0,00 | 44,30% | 1.485,40 | 10 | 2 | ----- | 0,593 |
| UE-17 | Bajo el Hospital | Residencial | 5.3 | UE | 21.358,00 | 6.957,00 | 4.602,00 | 4.926,00 | 4.873,00 | 67,43% | 11.040,00 | 45 | 96 | 240 | 0,476 |
| UE-18 | Carretera Valencia | Residencial | 5.3 | ARI | 5.955,00 | 2.065,00 | 2.006,00 | 1.884,00 | 0,00 | 65,32% | 6.814,50 | 100 | 59 | 148 | 1,054 |
| UE-19 | Camino Valdearenas 1 | Residencial | 6.8 / 6.3 | ARI | 20.095,00 | 7.190,00 | 5.790,00 | 7.115,00 | 0,00 | 64,22% | 7.200,00 | 16 | 32 | 80 | 0,330 |
| UE-20 | Alto de Paracuellos | Industrial | 9.1 | UE | 24.870,00 | 10.532,00 | 8.368,00 | 5.970,00 | 0,00 | 57,65% | 14.744,80 | ----- | ----- | ----- | 0,127 |
| UE-21 | Margarita 4 | Residencial | 3.4 / 6.5 | UE | 44.670,00 | 15.630,00 | 12.133,00 | 11.465,00 | 5.442,00 | 65,01% | 32.334,00 | 39 | 175 | 438 | 0,645 |
| UE-22 | N-234 | Terciario | 7.1 | ARI | 13.611,00 | 5.720,00 | 6.516,00 | 1.375,00 | 0,00 | 57,98% | 8.008,00 | ----- | ----- | ----- | 0,416 |
| UE-23 | N-Ila | Terciario | 7.2 | UE | 22.485,00 | 13.215,00 | 3.410,00 | 3.200,00 | 2.660,00 | 41,23% | 18.501,00 | ----- | ----- | ----- | 0,582 |
| UE-24 | Azucarera Labrador | Industrial | 8 | UE | 55.340,00 | 22.051,00 | 15.917,00 | 7.544,00 | 9.828,00 | 60,15% | 30.871,40 | ----- | ----- | ----- | 0,120 |
| UE-25 | La Merced | Residencial | 4.4 | UE | 41.514,00 | 13.055,00 | 11.010,00 | 13.780,00 | 3.669,00 | 68,55% | 41.440,00 | 76 | 316 | 789 | 0,998 |
| UE-26 | Galápago 2I | Terciario y Residencial | 5.2 / 7.1 | ARI | 44.830,00 | 18.250,00 | 16.485,00 | 5.430,00 | 4.665,00 | 59,29% | 40.750,00 | 43 | 192 | 479 | 0,744 |
| UE-27 | Sur de la Estación | Industrial | 8 | ARI | 23.765,00 | 16.337,00 | 7.428,00 | 0,00 | 0,00 | 31,26% | 22.871,80 | ----- | ----- | ----- | 0,207 |
| UE-28 | Camino Valdearenas 2 | Terciario | 7.1 | UE | 14.388,00 | 6.328,00 | 4.468,00 | 3.592,00 | 0,00 | 56,02% | 8.859,20 | ----- | ----- | ----- | 0,435 |
| UE-29 | Mediavega 2 | Industrial | 9.2 | UE | 14.724,00 | 2.579,00 | 4.760,00 | 7.385,00 | 0,00 | 82,48% | 3.610,60 | ----- | ----- | ----- | 0,053 |
| TOTALES | | | | | 493.298,00 | 216.950,00 | 150.442,00 | 93.203,00 | 32.703,00 | | 387.121,10 | | 1.576 | 3.934 | |



La superficie bruta, uso y objetivos de cada una de las unidades de ejecución son las siguientes;

- **UE-1 “Virgen de la Peña 1”. (Área de Reforma Interior)**

Superficie: 3.437 m². Uso residencial. Ordenación de unas eras existentes en el Barrio de la Rosa, en el entorno de la Iglesia de la Virgen de la Peña, para la creación de un área de aparcamiento y espacio libre de uso público en el acceso a la misma, y un nuevo viario para el nuevo desarrollo residencial.

- **UE-2 “Virgen de la Peña 2”. (Área de Reforma Interior)**

Superficie: 2.350 m². Uso residencial. Ordenación de unas eras existentes en el Barrio de la Rosa para la creación de un espacio libre de uso público en separación con el recinto del Castillo de la Virgen de la Peña y la obtención de una parcela con aprovechamiento residencial.

- **UE-3 “Callejillas 1”. (Área de Reforma Interior)**

Superficie: 17.913 m². Uso residencial. Ámbito discontinuo formado por unos terrenos de borde, situados en la C/ Fernández Ardavín, incorporados al suelo urbano en virtud de la existencia de los servicios necesarios, y unas naves industriales con fachada a la Crtra. Madrid, adosadas al recinto del Museo Municipal.

La ordenación resultante da lugar a la cesión de dotaciones para ampliación del Museo Municipal y concentra el aprovechamiento residencial en un bloque en forma de "U" y otro abierto con orientación aproximada S-N, dando lugar a la prolongación de la C/ Las Musas y ordenación del aparcamiento existente junto al Polideportivo Municipal.

- **UE-4 “Galápago 1”. (Área de Reforma Interior)**

Superficie: 2.748 m². Uso residencial. Ordenación de los terrenos actualmente ocupados por nave industrial entre Avda. Diputación y C/ Pablo Luis, para transformación de naves en bloque residencial y cesión de espacio para paseo al frente de la Avda. Diputación.

- **UE-5 “Sixto Celorrio”. (Área de Reforma Interior)**

Superficie: 9.334 m². Uso residencial. Ordenación de un ámbito ubicado en el centro de la ciudad, entre la Avda. Pascual Marquina y la Avda. Diputación, actualmente ocupado por industrias desmanteladas, almacenes y edificación obsoleta, para su transformación en residencial y completar una manzana con fachada al río Jalón, obteniendo cesión de espacios libres para dar continuidad al Anillo Verde.

- **UE-6 “Galapaguillo 1”. (Área de Reforma Interior)**

Superficie: 5.660 m². Uso residencial. Ordenación de unos terrenos actualmente ocupados por un almacén abierto. Se ordena el ámbito para la obtención de parcelas acordes con la estructura viaria circundante y la obtención de espacio para paseo al frente de la Avda. Diputación.

- **UE-7 “Galapaguillo 2”. (Área de Reforma Interior)**

Superficie: 12.225 m². Uso residencial. Ordenación de terrenos destinados a vivienda unifamiliar para la obtención de parcelas acordes con la estructura viaria circundante, creación de espacio para paseo frente a la Avda. Diputación y espacio libre de uso público frente al Parque de la Serna.



- **UE-8 “Av/Pascual Marquina”. (Área de Reforma Interior)**
Superficie: 14.715 m². Uso terciario. Ordenación de los terrenos ocupados por un conjunto de naves en la salida del núcleo urbano por la Crtra a Nuévalos, para la creación de espacio para paseo al frente de la carretera y continuación del viario que conecta la unidad con el Parque de la Serna.
- **UE-9 “Colonia de Aviación I”. (Área de Reforma Interior)**
Superficie: 6.631 m². Uso terciario. Ordenación de unos terrenos situados junto a la Colonia de Aviación, ocupados por una nave industrial obsoleta, para su transformación a uso terciario.
- **UE-10 “Valondillo 1”. (Área de Reforma Interior)**
Superficie: 2.315 m². Uso residencial. Ordenación de terrenos actualmente ocupados por diversos almacenes y viviendas unifamiliares, con el objetivo de continuar la trama urbana, ordenar el ámbito y obtener parcelas residenciales.
- **UE-11 “Galápago 4”. (Área de Reforma Interior)**
Superficie: 19.900 m². Uso industrial. Ordenación de unos terrenos ocupados por una industria bodeguera, manteniendo el uso y con el fin de regularizar la trama urbana y terminar de urbanizar los viarios perimetrales a la parcela resultante.
- **UE-12 “Renfe 2”. (Área de Reforma Interior)**
Superficie: 12.901 m². Uso residencial. Unidad de ejecución en la C/ Juan Pablo II y frente la Estación de FF.CC, heredada del PGOU vigente, para lograr la transformación de edificaciones residenciales obsoletas y ciertos almacenes industriales, en una nueva trama urbana residencial, con obtención de un paseo dando frente a la Estación.
- **UE-13 “San Antonio 1”. (Área de Reforma Interior)**
Superficie: 14.426 m². Uso residencial. Transformación de un ámbito industrial al frente de la Crtra de Valencia para su conversión a edificación residencial, resolviendo el entronque con los viarios existentes y los desarrollos del entorno próximo. Se pretende aumentar la densidad residencial del Barrio de San Antonio, favoreciendo la actividad comercial en las plantas bajas de la Avda. de Valencia.
- **UE-14 “Camino Las Cruces”. (Área de Reforma Interior)**
Superficie: 14.825 m². Uso industrial. Ordenación de un entorno actualmente ocupado por distintos almacenes y terrenos de borde del suelo urbano en fachada con el FF.CC, para su transformación a uso industrial dentro de una malla viaria que resuelve la conexión con la Crtra. de Valencia y el entronque con los desarrollos del entorno.
- **UE-15 “San Antonio 2”. (Área de Reforma Interior)**
Superficie: 4.408 m². Uso residencial. Ordenación de un ámbito con frente a la Crtra. Valencia, para la organización de viarios internos y apertura de la plaza frente a la Iglesia de San Antonio.



- **UE-16 “Valondillo”. (Área de Reforma Interior)**

Superficie: 1.905 m². Uso terciario. Ordenación de un ámbito con frente a la Crtra. Valencia, para la organización de viarios internos, creación de usos residenciales y terciarios y resolución de talud en encuentro con zona verde.

- **UE-17 “Bajo el Hospital”.**

Superficie: 21.358 m². Uso residencial. Ordenación de un ámbito discontinuo, actualmente sin edificar, concentrando el aprovechamiento residencial en uno de los sentidos del acceso al hospital, dejando el otro flanco para el desarrollo de un aparcamiento para el Hospital y la extensión de espacio libre de uso público.

- **UE-18 “Carretera Valencia”. (Área de Reforma Interior)**

Superficie: 5.955 m². Uso residencial. Ordenación de terrenos resultados del derribo de infraviviendas en el frente de la Crtra. de Valencia. El objetivo es el trazado de viarios internos para urbanizar un área que está destinado a vivienda residencial en bloque abierto.

- **UE-19 “Camino Valdearenas 1”. (Área de Reforma Interior)**

Superficie: 20.095 m². Uso residencial. Ordenación de terrenos actualmente ocupados por diversos almacenes y viviendas unifamiliares, con el objetivo de continuar la trama urbana, ordenar el ámbito y obtener parcelas residenciales.

- **UE-20 “Alto de Paracuellos”.**

Superficie: 24.870 m². Uso industrial. Ordenación de terrenos en el extremo Sur del término municipal, en fachada con la N-234 dirección Valencia. El objetivo es la obtención de suelo industrial garantizando la conexión viaria con la trama circundante y la separación con equipamiento asistencial mediante espacio libre de uso público.

- **UE-21 “Margarita 4”.**

Superficie: 44.670 m². Uso residencial. Ordenación de terrenos en el Este del núcleo de Calatayud, con el objetivo de completar la trama residencial del ámbito de Margarita, dando continuidad a las parcelas de vivienda unifamiliar y terminando con bloques abiertos y espacio libres de usos públicos en su encuentro con la antigua N-234. Las cesiones de equipamiento se reservan para la ampliación del IES.

- **UE-22 “N-234”. (Área de Reforma Interior)**

Superficie: 13.611 m². Uso terciario. Ordenación de suelos adyacentes a la antigua N-234 en salida de la ciudad hacia Soria, para la obtención de parcelas terciarias, creación de rotonda y vial de acceso hacia el ámbito residencial de Margarita, y canalización del Barranco hasta el río Jalón.

- **UE-23 “N-IIa”.**

Superficie: 22.485 m². Uso terciario. Ordenación para usos terciarios de suelos adyacentes a N-II junto a la incorporación a la A-2 en uno de los accesos al núcleo de Calatayud, y lindante con FF.CC.



- **UE-24 “Azucarera Labradora”.**

Superficie: 55.340 m². Uso industrial. Ordenación de un ámbito actual de suelo urbano que da fachada a las vías del FF.CC a su paso por la Estación de Calatayud. El objetivo es la regularización con la trama viaria circundante y la obtención de parcelas industriales para implantaciones de industrias blandas. Se obtiene por cesión el edificio de la Azucarera Labradora, con el objetivo de ser un importante equipamiento para la ciudad, vinculado a las actividades productivas del entorno.

- **UE-25 “La Merced”.**

Superficie: 41.514 m². Uso residencial. Ordenación heredada del PGOU vigente, para la obtención de parcelas residenciales y cesión como equipamiento de una antigua harinera. Los viarios y espacios libres de uso público entroncan con la trama circundante.

- **UE-26 “Galápago G2I”. (Área de Reforma Interior)**

Superficie: 44.830 m². Uso terciario-residencial. Ordenación de terrenos ocupados por instalaciones industriales, insertos en el tejido residencial de la ciudad, con fachada a la Avda. Diputación y C/ María Moliner. Su transformación permitirá la continuidad de la trama urbana del entorno, la creación de usos residenciales cerrando la escena urbana en una de las entradas principales de la ciudad, y generar un ámbito para distintos usos terciarios en el centro de la ciudad.

- **UE-27 “Sur de la Estación”. (Área de Reforma Interior)**

Superficie: 23.765 m². Uso industrial. El objetivo es la regularización con la trama viaria circundante y la obtención de parcelas industriales para implantaciones de industrias blandas.

- **UE-28 “Camino de Valdearenas 2”.**

Superficie: 14.388 m². Uso terciario. El objetivo es la regularización con la trama viaria circundante y la obtención de parcelas de uso terciario.

- **UE-29 “Mediavega 2”.**

Superficie: 14.724 m². Uso industrial. El objetivo es la regularización con la trama viaria circundante y la obtención de parcelas de uso industrial y zona verde.

II.3.2.4. Planes Especiales de Reforma Interior. (PERI).

El PGOU recoge cuatro planes especiales para ordenar ámbitos de suelo urbano no consolidado.

Uno de los planes especiales contemplados, denominado PE-1 Margarita 1.a, procede del PGOU vigente, y se trata de suelos que se encuentran en proceso de desarrollo y con urbanización parcial.

Por otro lado, se proponen dos planes especiales en ámbitos de suelo urbano no consolidado, con el objetivo de dotación de infraestructuras. Todos los ámbitos ordenados mediante esta figura, corresponden a desarrollos urbanísticos irregulares que carecen de todos los servicios exigibles por la ley para ser considerados suelo urbano consolidado.



| Nombre | | Tipología | Sistema de actuación | Plazos de desarrollo | Iniciativa | Uso |
|--------|---------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|------------|-------------|
| PE-1 | Margarita 1.a | Plan Especial de Reforma Interior | Compensación | 15 | Privada | Residencial |
| PE-2 | Marivella I | Plan Especial de Reforma Interior | Compensación | 15 | Privada | Residencial |
| PE-3 | Junto al cementerio | Plan Especial de Reforma Interior | Compensación | 15 | Privada | industrial |

La superficie bruta, uso y objetivos de cada una de los planes especiales de reforma interior son las siguientes;

- **PE-1 “Margarita 1.a”.**

Superficie: 31.915 m². Uso residencial. Ordenación de un área urbana en el entorno de Margarita destinada a edificación residencial y la obtención de parcelas de cesión para la implantación de equipamientos a nivel ciudad, como la Estación de Autobuses. El ámbito se encuentra parcialmente urbanizado, con equipamientos cedidos y alguno de ellos construidos.

- **PE-2 “Marivella I”.**

Superficie: 703.950 m². Uso residencial. El plan especial de Marivella tiene como objeto la dotación de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otros servicios urbanos de los que carece el núcleo urbano de Marivella, también se deberán resolver los problemas de circulación y de accesos al ámbito, así como los de estética de las edificaciones, para dar una imagen ordenada y coherente al conjunto de las parcelas.

- **PE-3 “Junto al cementerio”.**

Superficie: 106.960 m². Uso industrial. Ordenación del ámbito industrial ubicado frente al cementerio, con acceso directo desde la N-234. El plan especial tiene por objeto completar la dotación de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otros servicios urbanos que sean requeridos en función del uso a desarrollar, así como resolver el acceso de entrada y salida desde la N-234 y la ordenación de viarios interiores de circulación acordes a las parcelas resultantes.

II.3.3. Suelo Urbanizable (SUZ)

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.

Tienen la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria, con el fin de garantizar un desarrollo racional. Todo el suelo urbanizable restante tiene la consideración de suelo urbanizable no delimitado

II.3.3.1. Suelo Urbanizable Delimitado (SUZ-D)

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, sus niveles de intensidad admisibles y las previsiones de desarrollo en cuanto a plazos e inversiones públicas y privadas.

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 y el establecimiento de sistemas generales tanto locales como de escala municipal o superior.



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

- La situación existente y 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.
- Las previsiones sobre inversión pública y privada.

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. Se aportan datos de densidad de viviendas por hectárea y edificabilidades.

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.

Los suelos urbanizables delimitados recogidos en el PGOU son los siguientes;



| SUZ-D | NOMBRE | USO | SUPERFICIE | | DENSIDAD (VIV/HA) | VIV. PREVISTAS | POB. PREVISTA |
|--------------|--|-------------|---------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|
| | | | Superficie m ² | Superficie Ha. | | | |
| SUZD-1 (*) | EL EGIDO | RESIDENCIAL | 166.254,00 | 16,625 Ha. | 30,85 | 513 | 1.282 |
| SUZD-2 | AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO DE LA CHARLUCA | INDUSTRIAL | 375.053,00 | 37,505 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-3 | VALDEPEÑAS | INDUSTRIAL | 141.333,00 | 14,133 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-4 | SAN ANTONIO-RENFE | INDUSTRIAL | 103.508,00 | 10,351 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-5 (*) | BAJO LA ZONA FERROVIARIA | INDUSTRIAL | 75.217,24 | 7,522 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-6 | MARCUERA 1 | INDUSTRIAL | 57.560,00 | 5,756 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-7 | MARCUERA 2 | INDUSTRIAL | 35.430,00 | 3,543 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-8 | N-II | INDUSTRIAL | 42.640,00 | 4,264 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL | | | 996.995,24 | 99,700 Ha. | | 513 | 1.282 |

(*) Regulado urbanísticamente por su Plan Parcial
No computa a efectos del cálculo de Aprovechamiento Medio del SUZD

La superficie bruta, uso y objetivos de cada una de los suelos urbanizables delimitados, son las siguientes;

- **SUZ-D/1 “Egido”.**

Superficie: 166.254 m². Uso residencial-terciario. El suelo urbanizable delimitado denominado “Egido” es un ámbito con plan parcial y proyecto de reparcelación aprobado y pendiente de urbanizar, que se recoge en el PGOU y que estará regulado por su planeamiento de desarrollo. Propone la creación de un desarrollo residencial en el borde del río Jalón, y una zona terciaria orientada a grandes superficies comerciales y de ocio. Su desarrollo requiere la ejecución de dos puentes sobre el río Jalón para el correcto ensamblaje con la trama viaria existente, así como dar continuidad al Anillo Verde del río Jalón.

- **SUZ-D/2 “Ampliación del polígono de la Charluca”.**

Superficie: 375.053 m². Uso industrial. El suelo urbanizable delimitado denominado “Ampliación del Polígono de la Charluca” tiene como objetivo la implantación de industrias pesadas y naves logísticas, por su gran atractivo con fachada directa a la A-2.

- **SUZ-D/3 “Valdepeñas”.**

Superficie: 141.333 m². Uso industrial. Ordenación de un ámbito industrial ubicado junto a la N-II, en el paraje de Valdepeñas. Se debe completar la dotación de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y otros servicios urbanos que sean requeridos en función del uso a desarrollar.

- **SUZ-D/4 “San Antonio-Renfe”.**

Superficie: 103.580 m². Uso industrial. El desarrollo de este ámbito tiene como objetivo la creación de una zona de desarrollo industrial complementando las áreas industriales adyacentes, para crear un polígono al borde del FF.CC y posible acceso al apeadero del AVE, configurándose como lugar idóneo para la instalación de un parque tecnológico.

- **SUZ-D/5 “Bajo la Zona ferroviaria”. (En tramitación urbanística)**

Superficie: 76.903 m². Uso industrial. Se trata igualmente de un ámbito en tramitación de su planeamiento y regulado por el mismo. El desarrollo de este ámbito tiene como objetivo la creación un área industrial en el Barrio de San Antonio, para la implantación de industrias tecnológicas y vinculadas al I+D+i, con fachada a la línea del FF.CC.

- **SUZ-D/6 “Marcuera 1”.**

Superficie: 57.560 m². Uso industrial. El desarrollo de este ámbito tiene como objetivo la creación un área industrial con fachada a la N-234 en la salida de la ciudad dirección a Daroca.



- **SUZ-D/7 “Marcuera 2”.**

Superficie: 35.430 m². Uso industrial. El desarrollo de este ámbito tiene como objetivo la creación un área industrial con fachada a la N-234 en la salida de la ciudad dirección a Daroca.

- **SUZ-D/8 “N-II”.**

Superficie: 42.640 m². Uso industrial. El desarrollo de este ámbito tiene como objetivo la creación un área industrial con fachada a la N-II en la salida hacia Zaragoza.

II.3.3.2. Suelo Urbanizable No Delimitado (SUZ-ND)

Son aquellos suelos urbanizables cuya urbanización no es prioritaria.

Los criterios que se señalan para la delimitación de nuevos sectores son:

- Usos preferentes a enjuiciar por su mejor compatibilidad con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.
- Características que debe reunir la delimitación de los terrenos, considerando la necesidad de una mayor o menor inserción de la actuación en la estructura urbana del Plan, o eventualmente la innecesaridad de la misma, bien por la pequeña entidad de la actuación, bien por su autosuficiencia en orden a la creación de una propia estructura nuclear urbana.
- Magnitudes máximas y mínimas que, en función de la entidad asignada, puede alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos admisibles.
- Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deben establecerse en cada actuación, en las proporciones que se fijen para cada una de las distintas entidades previstas en el Plan.
- Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria prevista en el Plan General y redes de servicios que deben establecerse y su relación con las existentes o propuestas en el Plan General.
- Criterios indicativos en relación con los compromisos exigibles en relación con la conservación, mantenimiento de la urbanización y prestación de servicios.

Los suelos urbanizables no delimitados recogidos por el PGOU se reflejan en la siguiente tabla;

| | NOMBRE | USO | SUPERFICIE | | DENSIDAD (VIV/HA) | VIV. PREVISTAS | POB. PREVISTA |
|--------------|---------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|----------------|---------------|
| | | | Superficie m ² | Superficie Ha. | | | |
| SUZND-1 | CHARLUCA-VALDEHURÓN | INDUSTRIAL | 699.696,00 | 69,970 Ha. | ---- | ---- | ---- |
| SUZND-2 | SAN ANTONIO | DOTACIONAL | 60.025,00 | 6,003 Ha. | ---- | ---- | ---- |
| SUZND-3 | EL RATO | INDUSTRIAL | 80.885,00 | 8,089 Ha. | ---- | ---- | ---- |
| SUZND-4 | CALLEJILLAS | RESIDENCIAL | 43.750,00 | 4,375 Ha. | 60 | 263 | 656 |
| SUZND-5 | GALÁPAGO 2 | TERCIARIO E INDUSTRIAL | 39.631,00 | 3,963 Ha. | ---- | ---- | ---- |
| TOTAL | | | 923.987,00 | 92,399 Ha. | | 263 | 656 |

La superficie bruta, uso y objetivos de cada una de los suelos urbanizables delimitados, son las siguientes;

- **SUZ-ND/1 “Charluca-Valdehurón”.**

Superficie: 699.696 m². Uso industrial. Este ámbito de suelo urbanizable no delimitado se prevé como área para futuros desarrollos industriales de actividades industriales y



logísticas, una vez se ocupe el 50% del suelo urbanizable delimitado “Ampliación del polígono de la Charluca”.

- **SUZ-ND/2 “San Antonio”.**

Superficie: 60.025 m². Uso Equipamiento. Ámbito de suelo urbanizable no delimitado destinado al desarrollo de equipamientos privados.

- **SUZ-ND/3 “El Rato”.**

Superficie: 80.885 m². Uso industrial. Este ámbito de suelo urbanizable no delimitado se prevé como área para futuros desarrollos industriales.

- **SUZ-ND/4 “Callejillas”.**

Superficie: 43.750 m². Uso residencial. El desarrollo de este ámbito tiene como objetivo poner a disposición suelo residencial para futuros desarrollos que completen el crecimiento urbano terminando en el canal de desvío del Barranco de las Pozas hasta su desagüe en el río Jalón. Las cesiones permitirán dotar de espacio para la ampliación del IES Augusta Bilibilis, así como crear una zona de espacio libre de uso público en el límite con la vega y el citado canal.

- **SUZ-ND/5 “Galápago 2”.**

Superficie: 39.631 m². Uso terciario e industrial. Generar un ámbito para distintos usos terciarios en el centro de la ciudad.

II.3.4. Suelo No Urbanizable (SNU)

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), Montes Consorciados (MC), Vías Pecuarias, Hábitats de Interés Prioritario.



| CLASE DE SUELO | | | SUPERFICIE TOTAL EN EL T.M. DE CALATAYUD | | DIFERENCIA DE SUPERFICIES (Superposiciones) | SUPERFICIE COMPUTADA | |
|--------------------------------------|--|--|--|----------------------------------|---|---------------------------------|---------------------|
| | | | Superficie m ² | Superficie Ha. | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| Suelo No Urbanizable Especial | (SNU-E/EN) Ecosistema Natural | ZEPA "Desfiladeros del río Jalón" (RN.1) | 39.323.095 m ² | 3.932,31 Ha. | | 39.323.095 m ² | 3.932,31 Ha. |
| | | ZEPA "Muelas del Jiloca. El Campo-La Torreña" (RN.2) | 10.620.105 m ² | 1.062,01 Ha. | | 10.620.105 m ² | 1.062,01 Ha. |
| | | LIC "Hoces del Jalón" (RN.3) | 51.662.315 m ² | 5.166,23 Ha. | Incluido en el RN.1 | 12.617.747 m ² | 1.261,77 Ha. |
| | | LIC "Muelas del Jiloca. El Campo-La Torreña" (RN.4) | 10.620.105 m ² | 1.062,01 Ha. | Incluido en el RN.2 | 0.000 m ² | 000,00 Ha. |
| | | LIC "Sierra Vicort" (RN.5) | 8.205.454 m ² | 820,55 Ha. | Incluido en el RN.1 | 7.990.473 m ² | 799,05 Ha. |
| | | Montes de Utilidad Pública (MP) | 13.783.332 m ² | 1.378,33 Ha. | Incluido en el RN.1, RN.3 y RN.5 | 239.625 m ² | 023,96 Ha. |
| | | Montes Consorciados (MC) | 21.756.171 m ² | 2.175,62 Ha. | Incluido en el RN.3 | 19.852.958 m ² | 1.985,30 Ha. |
| | | Protección de Especies (EI) | 1.962.281 m ² | 196,23 Ha. | | 1.962.281 m ² | 196,23 Ha. |
| | | Terrenos Forestales (MA) | 14.787.997 m ² | 1.478,80 Ha. | Incluido en el RN.1, RN.3 y MP | 5.168.269 m ² | 516,83 Ha. |
| | | Cañón de Embid (EI) | 3.273.166 m ² | 327,32 Ha. | Incluido en el RN.1 y RN.3 | 0.000 m ² | 000,00 Ha. |
| | | Estepas Yesosas (EI) | 18.480.463 m ² | 1.848,05 Ha. | Incluido en el RN.2, RN.4 y MC | 10.624.854 m ² | 1.062,49 Ha. |
| | Total | 194.474.484 m² | 19.447,45 Ha. | | 108.399.407 m² | 10.839,94 Ha. | |
| | (SNU-E/EC) Patrimonio Cultural | Patrimonio Cultural (PC) | 209.068 m ² | 20,91 Ha. | | 209.068 m ² | 20,91 Ha. |
| | | Yacimientos Arqueológicos (YC) | 11.873.388 m ² | 1.187,34 Ha. | Incluido en varias categorías | 678.923 m ² | 67,89 Ha. |
| | | Entorno de BIC | 2.808.003 m ² | 280,80 Ha. | Incluido en el RN.1, RN.3 y YC | 554.575 m ² | 55,46 Ha. |
| | | Total | 14.890.459 m² | 1.489,05 Ha. | | 1.442.566 m² | 144,26 Ha. |
| | (SNU-E/EP) Productivo Agrario | Huerta (HU) | 15.277.501 m ² | 1.527,75 Ha. | Incluido en el RN.1 y RN.3 | 12.531.298 m ² | 1.253,13 Ha. |
| | | Regadío (RG) | 8.523.688 m ² | 852,37 Ha. | | 8.523.688 m ² | 852,37 Ha. |
| | | Total | 23.801.189 m² | 2.380,12 Ha. | | 21.054.986 m² | 2.105,50 Ha. |
| | (SNU-E/RN) Riesgos Naturales | Desprendimientos Laderas (GE) | 450.457 m ² | 45,05 Ha. | | 450.457 m ² | 45,05 Ha. |
| | | Subsidencia Aluvial (GE) | 293.900 m ² | 29,39 Ha. | Incluido en el HU | 93.692 m ² | 9,37 Ha. |
| | | Subsidencia Neógena (GE) | 6.907.127 m ² | 690,71 Ha. | Incluido en el RN.2, RN.4 y EI | 98.588 m ² | 9,86 Ha. |
| | | Abanicos Aluviales (IN) | 1.081.242 m ² | 108,12 Ha. | Incluido en el HU | 275.786 m ² | 27,58 Ha. |
| | | Total | 8.732.726 m² | 873,27 Ha. | | 918.523 m² | 91,85 Ha. |
| | (SNU-E/ES) Protecciones sectoriales y complementarias | Ferrocarril (SC) | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar |
| | | Autovía y Carreteras (SC) | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar |
| | | Vías Pecuarias (VP) | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar |
| | | Línea Eléctrica (IF) | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar |
| Gasoducto (IF) | | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar | |
| Oleoducto (IF) | | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar | |
| Vía Verde (SC) | | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar | |
| Cauces Públicos (CP) | | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar | |
| TOTAL | 241.898.858 m² | 24.189,89 Ha. | | 131.815.482 m² | 13.181,55 Ha. | | |
| Suelo No Urbanizable Genérico | | | 13.484.834,46 | 1.348,48 | | | |



II.3.4.1. Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E)

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 especial:

- SNU-E/EN.- Ecosistema Natural:

- RN.1- ZEPA “Desfiladeros del río Jalón”
- RN.2- ZEPA “Muelas del Jiloca: El Campo-La Torreña”
- RN.3- LIC “Hoces del Jalón”
- RN.4- LIC “Muelas del Jiloca: El Campo-La Torreña”
- RN.5- LIC “Sierra Vicort”
- MP- Montes de Utilidad Pública
- MC- Montes Consorciados
- EI- Protección de Especies
- MA- Terrenos Forestales
- EI-Cañón de Embid
- EI-Estepas Yesosas

- SNU-E/EP.- Productivo Agrario:

- HU- Huerta
- RG-Regadío

- SNU-E/EC.- Patrimonio Cultural

- YC- Yacimientos Arqueológicos
- PC-Patrimonio Cultural

- SNU-E/RN.- Riesgos Naturales:

- GE-Desprendimientos Laderas
- GE-Subsidencia Aluvial
- GE-Subsidencia Neógena
- IN-Zona de Flujo Preferente
- IN-Zona Inundable. T500
- IN-Abanicos Aluviales

- SNU-E/ES.- Protecciones Sectoriales y Complementarias:

- SC- Ferrocarril
- SC- Autovía y Carreteras
- VP- Vías Pecuarias



- IF- Línea Eléctrica
- IF- Gaseoducto
- IF-Oleoducto
- SC-Vía verde
- CP-Cauce público (Dominio Público Hidráulico, Zona de Servidumbre y Zona de Policía).

II.3.4.2. Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G)

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.

II.3.4.3. Ordenación pormenorizada en SNU. Plan Especial del Recinto Islámico (PE-4)

Se establece una franja de 150 metros de ancho medio como protección del entorno territorial en contacto con el límite materializado por las murallas del castillo Principal y Consolación de la ciudad antigua, como zona de protección.

| Nombre | | Tipología | Sistema de actuación | Plazos de desarrollo | Iniciativa | Uso |
|--------|------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|------------|------------|
| PE-4 | Recinto Islámico | Plan Especial de Reforma Interior | Compensación | 15 | Municipal | Dotacional |

Se redactará un **Plan Especial (PE-4)**, delimitado en los planos de ordenación y que incluye a la zona de los cerros inmediata a los castillos y murallas históricos, incluyendo las construcciones históricas, su franja de protección y el ámbito de suelo urbano de este entorno que no está incluido en el Plan Especial del Casco Histórico. Sus objetivos son:

- Dar una solución de ordenación las edificaciones e infraviviendas existentes en el ámbito, delimitando unidades de ejecución si fuera necesario y estableciendo medidas para su conservación o fomentar su transformación y desaparición en los casos de chabolismo.
- Estudio de las acciones específicas de conservación, restauración e interpretación de todos los restos históricos.
- Asignación de usos compatibles a los Castillos, en relación con usos dotacionales y/o terciarios, al objeto de su mejor aprovechamiento y conocimiento, estudiando la creación de un Centro de Interpretación de la Cultura islámica en la Ciudad de Calatayud.
- Accesos e infraestructuras necesarias, con indicación de las zonas de aparcamiento (de visitantes a los restos arquitectónicos y de servicio a las zonas altas de la ciudad) y de las nuevas comunicaciones con la ciudad, incluyendo el estudio de posibles remotes mecánicos.
- Condiciones de uso y tratamiento (forestación, etc.) de los cerros, así como operaciones complementarias de adquisición de propiedades, limpieza y demoliciones de elementos perturbadores, necesarios para su puesta en valor e incorporación al sistema de espacios libres públicos de la ciudad.



- Tratamiento de los elementos, construcciones e instalaciones existentes que deban de mantenerse para minimizar su negativo impacto en el conjunto (depósitos, redes aéreas, etc.).
- Tratamiento de las zonas rocosas con peligro de desprendimientos, para protección de las zonas de la ciudad amenazadas por ellas.
- Programa de inversiones, prioridades y acciones a emprender para conseguir estos objetivos.

II.3.5. Calificación del suelo

II.3.5.1. Suelo Urbano

Las calificaciones del suelo urbano son las recogidas en planos de calificación de suelo, a E: 1/1000, y son las siguientes:

- **Residencial:** Forman parte de esta calificación los suelos concebidos principalmente para vivienda, recogiendo los siguientes usos pormenorizados; vivienda unifamiliar, colectiva, turística y protegida. Se regulan por las ordenanzas 1ª a 6ª.
- **Terciario:** Forman parte de esta calificación los suelos que albergan actividades destinadas al comercio, el turismo, el ocio o la prestación de servicios, recogiendo usos como el comercial, hotelero, oficinas y recreativo. Se regulan por la ordenanza 7ª.
- **Industrial:** Forman parte de esta calificación los suelos que comprenden las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, recogiendo usos como el productivo, almacenaje y logístico. Se regulan por la ordenanza 8ª y 9ª.
- **Equipamiento:** Forman parte de esta calificación los suelos que comprenden las actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas. Se regulan por la ordenanza 10ª.
- **Servicios urbanos:** Forman parte de esta calificación los suelos que incluyen el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración, recogida y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general. Se regulan por la ordenanza 11ª.
- **Espacios libres de uso público:** Forman parte de esta calificación los suelos que incluyen los espacios libres de uso público, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego.
- **Espacios libres de uso privado:** Forman parte de esta calificación los suelos que incluyen los espacios libres de uso privado, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego.
- **Infraestructuras:** Forman parte de esta calificación los suelos que comprenden las actividades destinadas a la conexión urbana e interurbana, tales como viario y aparcamientos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo. Se regula por la ordenanza 13ª.



II.3.5.2. Suelo Urbanizable

Las calificaciones de los Suelos Urbanizables contenidas en el Plan General son las siguientes, siendo su definición igual a las calificaciones análogas del suelo urbano.

- **Residencial**
- **Industrial**
- **Terciario**
- **Equipamiento**

II.3.6. Sistemas Generales y Actuaciones aisladas de urbanización

II.3.6.1. 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.3.6.2. 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.3.6.3. 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.



II.3.6.4. Actuaciones aisladas de urbanización (AU)

El PGOU recoge los sistemas generales anteriormente descritos y diversas actuaciones aisladas de urbanización que, sin tener la entidad necesaria para considerarse como sistemas generales, son actuaciones locales necesarias para que los desarrollos previstos se estructuren de forma adecuada.

Algunas de ellas se ejecutan a cargo de las entidades de gestión que desarrollan las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, sin embargo, otras muchas será necesario llevarlas a cabo por el Ayuntamiento, al no poder vincularse a ningún desarrollo.



II.3.6.5. Sistemas Generales y Actuaciones aisladas del Plan

A continuación, se definen los distintos sistemas generales previstos, su superficie y adscripción.

Sistemas Generales (SG) y Actuaciones Aisladas de Urbanización (AU)

| DENOMINACIÓN | | SUPERFICIE (m ² /ml) | TIPOLOGÍA | OBTENCIÓN DEL SUELO | EJECUCIÓN A CARGO DE |
|--------------|---|------------------------------------|-----------|---|----------------------------|
| SG-1 | VIARIO Y PUENTE SOBRE EL JALÓN | 4.561,00 m ² | SG | Adscripción al SUZND-4 "Callejillas" | SUZND-4 "Callejillas" |
| SG-2 | AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL Y PARQUE LINEAL DEL JALÓN | 25.114,00 m ² | SG | Expropiación | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-3 | CAMINO DE LAS CRUCES I | 11.348,00 m ² | SG | Adscripción al SUZD-4 "San Antonio Renfe" | SUZD-4 "San Antonio Renfe" |
| SG-4 | CONEXIÓN N-II | 1.725,00 m ² | SG | Adscripción al SUZD-8 "N-II" | SUZD-8 "N-II" |
| SG-5 | ACCESOS AL SUZD-5 "BAJO LA ZONA FERROVIARIA" | 4.195,00 m ² | SG | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-6 | REMODELACIÓN PUENTE AV/ DIPUTACIÓN | 2.720,00 m ² | SG | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-7 | AMPLIACIÓN DEL HOSPITAL ERNEST LLUCH | 46.445,00 m ² | SG | Expropiación de los terrenos de titularidad privada | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-8 | PASARELA SOBRE EL AVE | 1.060,00 m ² | SG | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-9 | CAMINO JUNTO AL AVE | 14.761,00 m ² | SG | Expropiación de los terrenos de titularidad privada | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-10 | CAMINO DE LAS CRUCES II | 12.288,00 m ² | SG | Expropiación de los terrenos de titularidad privada | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-11 | PUENTE AVENIDA FUERZAS ARMADAS | 7.735,00 m ² | SG | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-12 | CAMINO FUERZAS ARMADAS | 9.335,00 m ² | SG | Expropiación de los terrenos de titularidad privada | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-13 | EDAR HUERMEDA | 700,00 m ² | SG | Expropiación | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-14 | EDAR EMBID DE LA RIBERA | 630,00 m ² | SG | Expropiación | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-15 | PASARELAS DE ACCESO A LA ZONA DE EGIDO | 2.692,00 m ² | SG | Adscripción al SUZD-1 "Egido" | SUZD-1 "Egido" |
| SG-16 | NUEVO COLECTOR EDAR | 1.955 ml | SG | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-1 | URBANIZACIÓN AV/ PASCUAL MARQUINA | 120,00 m ² | AU | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-2 | URBANIZACIÓN C/ JOSÉ DE NEBRA | 112,00 m ² | AU | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-3 | URBANIZACIÓN COLONIA DE AVIACIÓN I | 723,00 m ² | AU | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-4 | SIXTO CELORRIO | 240,00 m ² | AU | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-5 | URBANIZACIÓN CALLE MARÍA MOLINER | 1.340,00 m ² | AU | Expropiación de los terrenos de titularidad privada | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-6 | URBANIZACIÓN AVENIDA FUERZAS ARMADAS | 6.510,00 m ² | AU | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-7 | URBANIZACIÓN COLEGIO AUGUSTA BILBILIS | 2.746,00 m ² | AU | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-8 | URBANIZACIÓN COLONIA DE AVIACIÓN II | 133,00 m ² | AU | Expropiación | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-9 | RED DE CAMINOS VERDES | - | AU | Expropiación de los terrenos de titularidad privada | Ayuntamiento de Calatayud |
| TOTAL | | 157.233,00 m² | | | |



- **SG-1 “Viario y Puente sobre el Jalón”**. Superficie: 4.561 m². Sistema General que comprende los terrenos y la construcción de un puente sobre el río Jalón para conectar el desarrollo residencial de Callejillas con el ámbito de Galapaguillo.
- **SG-2 “Ampliación Recinto Ferial y Parque Lineal del Río Jalón”**. Superficie: 25.114 m². Sistema General previsto para la futura ubicación de equipamientos en servicio a la ciudad y especialmente pensado para la ampliación del recinto ferial y otras actividades o usos complementarios. Sistema General que permitirá completar el Parque Lineal del río Jalón en ambas márgenes.
- **SG-3 “Camino de las Cruces I”**. Superficie: 11.348 m². Sistema General que comprende los terrenos para la creación de un eje viario estructurante de los desarrollos industriales, desde la Crtra. Valencia.
- **SG-4 “Conexión N-II”**. Superficie: 1.725 m². Sistema General que comprende los terrenos para la ejecución de un enlace viario desde la N-II para el acceso al SUZD-8.
- **SG-5 “Accesos al SUZD-5 Bajo la zona Ferroviaria”**. Superficie: 4.195 m². Sistema General que permitirá desde la Carretera de Valencia el acceso a la nueva zona de desarrollo industrial “Bajo la Zona Ferroviaria”.
- **SG-6 “Remodelación puente de la Av.Diputación”**. Superficie: 2.720 m². Sistema General previsto con el fin de ejecutar una ampliación, mejora y acondicionamiento de la plataforma peatonal del puente sobre el AVE, dándole un carácter más urbano.
- **SG-7 “Ampliación del Hospital Ernest Lluch”**. Superficie: 46.445 m². Sistema General previsto con el fin de obtener los terrenos para futuras ampliaciones y necesidades accesorias del hospital.
- **SG-8 “Pasarela sobre el AVE”**. Superficie: 1.060 m². Sistema General definido con el fin de ejecutar una pasarela peatonal sobre el tendido del FF.CC, que dote de un paso extra sobre las vías.
- **SG-9 “Camino junto al AVE”**. Superficie: 14.761 m². Sistema General previsto con el fin de obtener los terrenos para la ampliación y urbanización del camino paralelo al AVE hasta la Ciudad Deportiva.
- **SG-10 “Camino de las Cruces II”**. Superficie: 12.288 m². Sistema General que comprende los terrenos para la creación de un eje viario estructurante de los desarrollos industriales, desde la Crtra. Valencia.
- **SG-11 “Puente Avenida Fuerzas Armadas”**. Superficie: 7.735 m². Sistema General previsto con el fin de ejecutar una ampliación, mejora y acondicionamiento de la plataforma peatonal del puente sobre el AVE, hasta la Ciudad Deportiva, dándole un carácter más urbano.
- **SG-12 “Camino Fuerzas Armadas”**. Superficie: 9.335 m². Sistema General previsto para la urbanización del Antiguo Canal de la Harinera de la Merced, hasta el enlace con la vía desmantelada del FF.CC Sagunto –Burgos para creación de Vía Verde y usos recreativos vinculados al canal.
- **SG-13 “EDAR Huérmeda”**. Superficie: 700 m². Sistema General previsto para la ejecución de una estación depuradora dimensionada según las necesidades del núcleo de Huérmeda.



- **SG-14 “EDAR Embid de la Ribera”**. Superficie: 630 m². Sistema General previsto para la ejecución de una estación depuradora dimensionada según las necesidades del núcleo de Embid de la Ribera.
- **SG-15 “Pasarelas de acceso a la Zona de Egido”**. Superficie: 2.692 m². Creación de unas pasarelas que permitan conectar la zona del "Egido" con la Calle Vía Dueville y la Avenida Barón de Warsage.
- **SG-16 “Nuevo colector EDAR”**. Superficie: 1.955 ml. Sistema General previsto para la ejecución de un nuevo colector que permita reducir la carga en la red a su paso por el núcleo, desviando los vertidos de los polígonos industriales de La Charluca y el Barrio de San Antonio hacia la EDAR existente, desde la Carretera de Valencia.
- **AA-1 “Urbanización Avenida Pascual Marquina”**. Superficie: 120 m². Actuación aislada de urbanización previsto con el fin de dar continuidad a una calle de la Colonia de Aviación en su encuentro con la Avenida Pascual Marquina.
- **AA-2 “Urbanización Calle José de Nebra”**. Superficie: 112 m². Actuación aislada de urbanización previsto con el fin de dar continuidad a una calle de la Colonia de Aviación.
- **AA-3 “Urbanización Colonia de Aviación I”**. Superficie: 723 m². Actuación aislada de urbanización prevista con el fin de dar continuidad a unas calles de la Colonia de Aviación.
- **AA-4 “Sixto Celorrio”**. Superficie: 240 m². Actuación aislada de urbanización prevista para la corrección de urbanización en P^a Sixto Celorrio que garantice una circulación viaria más fluida hacia la Explanada de la Estación y su continuidad hacia el Egido.
- **AA-5 “Urbanización Calle María Moliner”**. Superficie: 1.340 m². Actuación aislada de urbanización prevista para la urbanización de la calle María Moliner según nuevo trazado propuesto.
- **AA-6 “Urbanización Avenida Fuerzas Armadas”**. Superficie: 6.510 m². Actuación aislada de urbanización prevista para la adecuada urbanización de la Avenida de las Fuerzas Armadas hasta el polígono industrial Mediavega.
- **AA-7 “Urbanización Colegio Augusta BÍlbilis”**. Superficie: 2.746 m². Actuación aislada de urbanización prevista para la ejecución de una calle y aceras en uno de los laterales del Colegio Augusta BÍlbilis, en su linde con la N-II, así como el nudo de enlace con ella.
- **AA-8 “Urbanización Colonia Aviación II”**. Superficie: 133 m². Actuación aislada de urbanización prevista para la eliminación de una cochera para dar continuidad a la trama viaria.
- **AA-9 “Red de Caminos Verdes”**. Conjunto de Actuaciones aisladas de urbanización con el objetivo de ejecutar una red de vías verdes en el término municipal, basada en estructuras ya existentes, como la vía férrea desmantelada Santander-Mediterráneo, el parque lineal del Jalón y diversos caminos agrícolas que comunican los núcleos urbanos del término municipal, para crear una malla interconectada de espacios de deporte, recreo e interpretación de la naturaleza.



II.3.7. Gestión del suelo

II.3.7.1. Aplicación de las Normas del Plan General

Las Normas Urbanísticas del Plan General diferencian el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo:

En el Suelo Urbano Consolidado, tienen carácter de Ordenanza de la Edificación y Uso del Suelo y contienen la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

En el Suelo Urbano No Consolidado, el PGOU señala las áreas en las que se actuará directamente sin precisarse planeamiento diferido de desarrollo, En estos suelos se delimitan las unidades de ejecución, con señalamiento de su aprovechamiento medio y sistema de actuación previsto. Se establecen para cada unidad los plazos y prioridades de ejecución, así como las acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios.

El carácter y contenido de las Normas permite la regulación completa de usos del suelo y de la edificación, con las mismas determinaciones exigidas respecto del suelo urbano consolidado.

En Suelo Urbanizable Delimitado, las Normas Urbanísticas, además de regular, en concordancia con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación, el régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales.

En Suelo Urbanizable No Delimitado, las Normas Urbanísticas expresan las características, magnitudes y dotaciones, requisitos de conexión con las infraestructuras y condiciones para delimitar en él nuevos sectores. Hasta tanto no se produzca tal delimitación, las condiciones de uso y de la edificación se remiten a las de suelos no urbanizables genéricos.

En Suelo No Urbanizable, las Normas Urbanísticas establecen el régimen de uso de suelo y definen el concepto de núcleo de población. En el Suelo No Urbanizable Genérico, las Normas Urbanísticas reflejan y regulan las características de edificios y construcciones admisibles en función de los usos a que se destinen. Se establecen medidas que garantizan la condición aislada de la edificación, señalando la superficie y forma de la parcela que ha de quedar afecta a la edificación, así como los retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.

En el Suelo No Urbanizable Especial las Normas señalan las 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.

II.3.7.2. Desarrollo del Plan General

Para poder ejecutar actos sujetos a licencia urbanística en el área de suelo urbano consolidado, será suficiente la aprobación del planeamiento general, donde éste contiene la ordenación detallada del suelo afectado.

En otro supuesto, el Plan General se desarrolla, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales.



En las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado, se actuará tal y como señalan las fichas de ordenación para cada caso concreto, se deberá resolver además, la reparcelación y urbanización de su ámbito.

Los sectores delimitados en suelo urbanizable requerirán la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente. Para los suelos 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.

II.3.7.3. Delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado

En el Suelo Urbano del núcleo de Calatayud se delimitan las Unidades de Ejecución (UE), para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Corresponden a suelos no consolidados, donde es preciso establecer operaciones previas a su consideración como solares edificables: apertura de nuevos viarios, cesiones de espacios libres o equipamientos, reparcelaciones por problemas operativos derivados de las estructuras de la propiedad actual, y terminaciones en unidades ya fijadas, en lo referente a ejecución de infraestructuras. Se han mantenido, con las modificaciones necesarias para hacerlas operativas, algunas Unidades de Ejecución del PGOU previo que no han podido ser desarrolladas hasta el momento.

El PGOU diferencia entre áreas de reforma interior y el resto de sectores o unidades que tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes.

En base a ello y en aplicación del artículo 42 de la LUA-2009, en las áreas de reforma interior se reducirán o eliminarán, según el caso, los módulos mínimos de reserva exigibles en base a la justificación que a continuación se presenta de cada una de ellas.

El resto de sectores o unidades, tanto en el caso de que para su desarrollo se remita a la elaboración de un Plan Parcial o Plan Especial como en el caso de que se ordenen directamente desde el Plan General se cumplirán los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales fijados en el artículo 54 de la LUA-2009.

II.3.7.4. Obtención de suelo destinado a Sistemas Generales

Los terrenos de sistemas generales se obtendrán mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

II.3.7.5. Sistemas de Actuación

El Plan considera el sistema de compensación como el más adecuado para todos los sectores urbanizables y suelos a reparcelar.

La preferencia por el sistema de compensación no impedirá que el municipio pueda modificarlo en determinados casos que no se hayan resuelto en un plazo razonable.

En cualquier caso, la elección del sistema de actuación por el que se opte se llevará a cabo con la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución.



II.3.8. Aprovechamientos y Repartos

II.3.8.1. Distribución de beneficios y cargas

Los deberes y cargas inherentes a la ejecución son objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establece.

Tanto en el área de reparto única que se establece en el suelo urbanizable como en el suelo urbano no consolidado, se delimitan a su vez unidades de ejecución para la gestión urbanística, de características que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de toda la superficie.

Igualmente, se ha procurado que en el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento relativo entre Unidades de Ejecución del mismo uso característico sea similar, aunque se ha preferido buscar la coherencia urbana y que sea factible su ejecución por encima de otros criterios, como sería el del aprovechamiento idéntico.

Las zonas señaladas como Suelos Urbanizables Delimitados se subdividen en sectores, que se definen intentando el acuerdo de los objetivos municipales con los intereses y expectativas de los propietarios de dichos suelos, y permitiendo distribuir ponderadamente las dotaciones necesarias.

II.3.8.2. Cálculo de aprovechamientos

En suelo urbano, el aprovechamiento de cada unidad de ejecución se asigna directamente en las fichas de ordenación correspondientes que se presentan en el PGOU. El resultado se refiere siempre a la superficie construable sobre rasante, del uso y tipología característicos de determinada zonificación de suelo urbano. Cada unidad de ejecución constituye un área de reparto independiente.

En el suelo urbanizable, el Plan General fija el aprovechamiento objetivo de cada sector directamente, de modo acorde con las cabidas que admiten sus terrenos, señalando los sistemas que se adscriben en todo o en parte. Para el cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se establecen coeficientes ponderadores o de homogeneización que toman en consideración los usos y tipologías edificatorias características de cada sector, así como otros elementos relevantes para estimar su valor y costes de desarrollo comparados, de modo que las superficies edificables se transforman en unidades homogéneas de aprovechamiento.

EL PGOU establece el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado residencial y el aprovechamiento medio del suelo urbanizable industrial.

Dichos aprovechamientos se calculan dividiendo por la superficie de sectores y de sistemas generales adscritos el aprovechamiento objetivo de los sectores, ponderando las circunstancias urbanísticas que afectan a cada sector en relación con los demás.

II.3.8.3. Reserva para vivienda protegida

El Plan General distribuye la demanda estimada de vivienda sujeta a los distintos regímenes de protección, estableciendo reservas del 30% de la edificabilidad residencial y del número de viviendas previstas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable; cumpliendo de esta manera lo establecido en la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la 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.



Hay dos unidades de ejecución de uso residencial, UE-12 “Renfe 2” y UE-25 “La Merced”, cuyos instrumentos de planeamiento han sido aprobados definitivamente antes de la entrada en vigor de dicha ley, con lo que no es de cumplimiento.



II.3.8.4. Cálculo de coeficientes de homogeneización para Suelos urbanizables delimitados.

El coeficiente de homogeneización toma en cuenta el uso y tipología que admite cada sector, tomando en este aspecto como valor de referencia unidad el del metro cuadrado edificable de uso residencial de vivienda libre.

Los coeficientes son de aplicación también para las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado, como en el suelo urbanizable. A continuación, se presenta la justificación de los coeficientes de ponderación adoptados:

| Coeficientes de ponderación de usos | | |
|-------------------------------------|---|-------|
| a | Residencial vivienda libre, oficinas, hotelero y residencia comunitaria | 1,000 |
| b | Residencial vivienda protegida | 0,738 |
| c | Productivo comercial, recreativo y equipamiento privado | 0,707 |
| d | Productivo industrial | 0,215 |

Con estos factores de ponderación, se obtiene el siguiente cuadro de coeficientes de uso y tipología:

| SUZD | Denominación | USOS | | | | CH |
|------------|--|-------|-------|-------|---------|--------|
| | | a | b | c | d | |
| SUZD-1 (*) | EL EGIDO | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-2 | AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO DE LA CHARLUCA | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,2146 |
| SUZD-3 | VALDEPEÑAS | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,2146 |
| SUZD-4 | SAN ANTONIO-RENFE | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,2146 |
| SUZD-5 (*) | BAJO LA ZONA FERROVIARIA | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-6 | MARCUERA 1 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,2146 |
| SUZD-7 | MARCUERA 2 | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,2146 |
| SUZD-8 | N-II | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 100,00% | 0,2146 |

(*) Regulado urbanísticamente por su Plan Parcial
No computa a efectos del cálculo de Aprovechamiento Medio del SUZD

Los Planes Parciales podrán establecer una ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la zonificación que propongan.

Por otro lado, se ponderan las circunstancias urbanísticas que afectan a cada sector respecto a los demás.



| SUZD | Denominación | CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS | | | | | CP |
|------------|--|-----------------------------|---------|---------------------------|---------|----------------------|--------|
| | | Localización | Accesos | Coste de infraestructuras | Gestión | Producto de factores | |
| SUZD-1 (*) | EL EGIDO | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-2 | AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO DE LA CHARLUCA | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | 0,97 | 0,9700 |
| SUZD-3 | VALDEPEÑAS | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 0,9800 |
| SUZD-4 | SAN ANTONIO-RENFE | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,0000 |
| SUZD-5 (*) | BAJO LA ZONA FERROVIARIA | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-6 | MARCUERA 1 | 1,00 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | 0,9900 |
| SUZD-7 | MARCUERA 2 | 1,00 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | 0,9900 |
| SUZD-8 | N-II | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,0000 |

(*) Regulado urbanísticamente por su Plan Parcial
No computa a efectos del cálculo de Aprovechamiento Medio del SUZD

II.3.8.5. Aprovechamiento Urbanístico Subjetivo

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, o por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución, será el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma antes señalada. En suelo urbano, cada unidad de ejecución constituye un área de reparto, en tanto que se establece otra área de reparto para todo el conjunto de suelos urbanizables delimitados y sistemas adscritos.

Se debe tener en cuenta la cesión obligada del 10% del aprovechamiento de cada ámbito en favor del municipio.

En los siguientes cuadros se justifican los derechos sobre el aprovechamiento medio de los suelos urbanizables delimitados implicados y se establecen las asignaciones de sistemas a los distintos sectores.

Se establecen los derechos generados por cada sector, calculados a partir del aprovechamiento objetivo asignado a los sectores y los coeficientes de homogeneización justificados en el apartado anterior.

Se obtiene para cada uno de estos suelos su contribución al aprovechamiento total y se justifica la posibilidad de compensar a los propietarios de sistemas con cargo al exceso de los sectores sobre el aprovechamiento medio aplicado a sus superficies.

Igualmente, se justifica la adscripción de sistemas a cada sector, mostrando cómo se distribuyen los excesos de éstos para acomodar los derechos de los propietarios de los sistemas generales. La justificación se refleja en unidades homogéneas de aprovechamiento y en porcentaje.



Resumen de parámetros en suelos urbanizables

| SECTORES | SUPERFICIE (m ²) | USO CARACTERÍSTICO | EDIFICABILIDAD | | UNIDADES APROVECHAMIENTO | | | | |
|--------------|--|--------------------|---|---|--------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| | | | Indice edificabilidad bruta (m ² /m ²) | Superficie edificable (m ²) | CH | Aprov. Objetivo Homogeneizado (U.A.) | CP | Aprov. Objetivo Ponderado (U.A.) | |
| SUZD-1 (*) | EL EGIDO | 166.254,00 | RESIDENCIAL | 0,622 | 103.369,00 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-2 | AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO DE LA CHARLUCA | 375.053,00 | INDUSTRIAL | 0,550 | 206.279,15 | 0,2146 | 44.261,61 | 0,9700 | 42.933,76 |
| SUZD-3 | VALDEPEÑAS | 141.333,00 | INDUSTRIAL | 0,550 | 77.733,20 | 0,2146 | 16.679,32 | 0,9800 | 16.345,74 |
| SUZD-4 | SAN ANTONIO-RENFE | 103.508,00 | INDUSTRIAL | 0,600 | 62.104,80 | 0,2146 | 13.325,92 | 1,0000 | 13.325,92 |
| SUZD-5 (*) | BAJO LA ZONA FERROVIARIA | 75.217,24 | INDUSTRIAL | 0,500 | 37.608,62 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-6 | MARCUERA 1 | 57.560,00 | INDUSTRIAL | 0,550 | 31.658,00 | 0,2146 | 6.792,90 | 0,9900 | 6.724,97 |
| SUZD-7 | MARCUERA 2 | 35.430,00 | INDUSTRIAL | 0,550 | 19.486,50 | 0,2146 | 4.181,25 | 0,9900 | 4.139,43 |
| SUZD-8 | N-II | 42.640,00 | INDUSTRIAL | 0,550 | 23.452,00 | 0,2146 | 5.032,13 | 1,0000 | 5.032,13 |
| TOTAL | | 996.995,24 | | | 561.691,27 | | 90.273,13 | | 88.501,95 |

| SECTORES | EXCESO | | A.M. DEL SECTOR | DENSIDAD Viv/Ha | Nº VIVIENDAS | HABITANTES POTENCIALES (2,5 Hab/viv) | |
|--------------|--|-----------------|------------------|-----------------|--------------|--------------------------------------|--------------|
| | Unidades de aprovechamiento para SG | Sup. de SG | | | | | |
| SUZD-1 (*) | EL EGIDO | 308,89 | 2.692,00 | ----- | 30,85 | 513 | 1.282 |
| SUZD-2 | AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO DE LA CHARLUCA | ----- | ----- | 0,1180 | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-3 | VALDEPEÑAS | ----- | ----- | 0,1180 | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-4 | SAN ANTONIO-RENFE | 1.302,13 | 11.348,00 | 0,1160 | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-5 (*) | BAJO LA ZONA FERROVIARIA | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-6 | MARCUERA 1 | ----- | ----- | 0,1180 | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-7 | MARCUERA 2 | ----- | ----- | 0,1180 | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-8 | N-II | 197,94 | 1.725,00 | 0,1134 | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL | | 1.808,96 | 15.765,00 | | | 513 | 1.282 |

(*) Regulado urbanísticamente por su Plan Parcial
 No computa a efectos del cálculo de Aprovechamiento Medio del SUZD



II.3.8.6. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado

El **aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado del plan**, se calculará dividiendo por la superficie de los sectores y la de los sistemas generales adscritos, el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores*, ponderando las circunstancias urbanísticas que afectan a cada sector en relación con los demás.

*No computan los sectores en tramitación urbanística, (SUZD-1 Egido, y SUZD-5 Bajo la Zona Ferroviaria).

-Suma de suelos urbanizables delimitados: **755.524,00 m²**

-Suma de sistemas generales adscritos a sectores urbanizables: **15.765,00 m²**

Suma urbanizable + SS.GG. adscritos: 771.289,00 m²

AM del SUZ-D del PGOU de Calatayud = $88.501,95 / 771.289 = 0,1147$ uds. / m²



T.II. - CAPÍTULO 4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

II.4.1. Techo poblacional del Plan

La proyección estimada en 15 años atendiendo a la tasa de crecimiento acumulativo, alcanza aproximadamente 26.000 habitantes en el 2034.

Proyección estimada a 15 años

$$P^{t+n} = P^t (1 + tcaa)^n$$

n (periodo)

15

años

Pt_esperada (2028)

25.861,81

Sin embargo, en esta estimación demográfica no se tiene en cuenta el impacto que la demanda residencial de **segundas residencias**, especialmente orientada a la población de retorno que la ciudad recibe sobre todo en los periodos estivales y festivos, y que si bien es difícil ponderar, resulta necesario preverla.

-El número de máximo de viviendas previstas por el PGOU, así como la población máxima estimada por parte del PGOU es la siguiente:

| Suelos | Número de viviendas existentes | Población existente |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Suelo Urbano consolidado | 8.317 | 20.191 |

(Según el censo de población y viviendas del año 2011 y el padrón a1 de enero de 2016)

| Suelos | Número de viviendas previstas | Población estimada (2,5 hab/viv) |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Unidades de ejecución | 1.576 | 3.934 |
| Suelos Urbanizables delimitados | 513 | 1.282 |
| Suelos Urbanizables no delimitados | 263 | 656 |
| TOTAL | 2.351 | 5.872 |

| Total PGOU | Número máximo de viviendas | Población máxima |
|------------|----------------------------|------------------|
| | 10.668 | 26.063 |

Por todo ello, se **considera suficiente** el suelo previsto por el plan para albergar la futura demanda residencial del municipio, y siempre teniendo en cuenta que la política de **rehabilitación y regeneración urbana que se implementen fundamentalmente en el ámbito del PERI**, pueden ayudar a recuperar un elevado número de viviendas y llegar a sumarse a la oferta residencial.



II.4.2. Etapas y Plazos de ejecución

El Plan señala en quince años el horizonte temporal al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual, y según el grado de realización de éstas, debiera procederse a su revisión. Además, establece las concretas circunstancias en cuya virtud habrá de llevarse a cabo su revisión, básicamente en función del consumo de las reservas establecidas para los diversos usos y de las desviaciones entre la evolución real y las previsiones del planeamiento que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

Se establece una secuencia de fases quinquenales determinadas por hitos de seguimiento vinculados a la ejecución de sistemas generales o a la formulación de planeamientos de desarrollo por zonas.

La programación orientativa (no vinculante), así como el desarrollo previsto para los diferentes tipos de suelo previsto en el PGOU, se divide por tanto en tres etapas quinquenales.

- 1ª ETAPA: 2019-2024
- 2ª ETAPA: 2024-2029
- 3ª ETAPA: 2029-2034

A continuación, a modo indicativo se muestra las diferentes fases de ejecución del Plan:

Suelo Urbano No Consolidado:

| | NOMBRE | ETAPAS DE DESARROLLO | 1ª ETAPA (Nº viviendas) | 2ª ETAPA (Nº viviendas) | 3ª ETAPA (Nº viviendas) |
|--------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| UE 1 | Virgen de la Peña 1 | 3ª etapa | ----- | ----- | 36 |
| UE 2 | Virgen de la Peña 2 | 3ª etapa | ----- | ----- | 23 |
| UE 3 | Callejilas 1 | 1ª y 2ª etapa | 76 | 76 | ----- |
| UE 4 | Galápago 1 | 2ª | ----- | 25 | ----- |
| UE 5 | Sixto Celorrio | 2ª y 3ª etapa | ----- | 61 | 61 |
| UE 6 | Galapaguillo 1 | 2ª etapa | ----- | 10 | ----- |
| UE 7 | Galapaguillo 2 | 2ª etapa | ----- | 23 | ----- |
| UE 8 | Av/ Pascual Marquina | 2ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| UE 9 | Colonia de Aviación | 2ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| UE 10 | Valondillo 1 | 2ª etapa | ----- | 7 | ----- |
| UE 11 | Galápago 4 | 1ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| UE 12 | Renfe 2 | 2ª y 3ª etapa | ----- | 84 | 84 |
| UE 13 | San Antonio 1 | 2ª y 3ª etapa | ----- | 63 | 63 |
| UE 14 | Camino Las Cruces | 2ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| UE 15 | San Antonio 2 | 2ª etapa | ----- | 14 | ----- |
| UE 16 | Valondillo 2 | 1ª etapa | 2 | ----- | ----- |
| UE 17 | Bajo el Hospital | 2ª y 3ª etapa | ----- | 48 | 48 |
| UE 18 | Carretera Valencia | 1ª y 2ª etapa | 30 | 30 | ----- |
| UE 19 | Camino Valdearenas 1 | 2ª y 3ª etapa | ----- | 16 | 16 |
| UE 20 | Alto de Paracuellos | 2ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| UE 21 | Margarita 4 | 2ª y 3ª etapa | ----- | 88 | 88 |
| UE 22 | N-234 | 3ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| UE 23 | N-IIa | 3ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| UE 24 | Azucarera Labradora | 2ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| UE 25 | La Merced | 1ª, 2ª y 3ª etapa | 79 | 79 | 158 |
| UE 26 | Galápago 2l | 1ª y 2ª etapa | 96 | 96 | ----- |
| UE 27 | Sur de la Estación | 2ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| UE 28 | Camino Valdearenas 2 | 1ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| UE 29 | Mediavega 2 | 2ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL SU-NC | | | 282 | 718 | 575 |



Suelo Urbano Urbanizable Delimitado:

| NOMBRE | | ETAPAS DE DESARROLLO | 1ª ETAPA (Nº viviendas) | 2ª ETAPA (Nº viviendas) | 3ª ETAPA (Nº viviendas) |
|--------------------|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| SUZD-1 (*) | El Egido | 1ª, 2ª y 3ª etapa | 128 | 128 | 256 |
| SUZD-2 | Ampliación del Polígono de la Charluca | 1ª y 2ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-3 | Valdepeñas | 3ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-4 | San Antonio-Renfe | 2ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-5 (*) | Bajo La Zona Ferroviaria | 1ª y 2ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-6 | Marcuera 1 | 3ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-7 | Marcuera 2 | 2ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-8 | N-II | 1ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL SUZ-D | | | 128 | 128 | 256 |

* No computan para el cálculo del aprovechamiento medio.

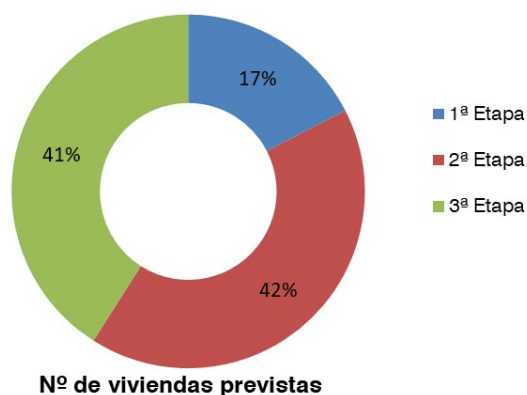
Suelo Urbano Urbanizable No Delimitado:

| NOMBRE | | ETAPA DE DESARROLLO | 1ª ETAPA (Nº viviendas) | 2ª ETAPA (Nº viviendas) | 3ª ETAPA (Nº viviendas) |
|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| SUZND-1 | Charluca-Valdehurón | 3ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| SUZND-2 | San Antonio | 2ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| SUZND-3 | El Rato | 2ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| SUZND-4 | Callejillas | 2ª y 3ª etapa | ----- | 131 | 132 |
| SUZND-5 | Galápago 2 | 3ª etapa | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL SUZ-ND | | | 0 | 131 | 132 |

Total Fases de Ejecución del PGOU:

| FASE DE DESARROLLO | 1ª ETAPA (Nº viviendas) | 2ª ETAPA (Nº viviendas) | 3ª ETAPA (Nº viviendas) | TOTAL PGOU (Nº viviendas) |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| SU-NC | 282 | 718 | 575 | 1.576 |
| SUZ-D | 128 | 128 | 256 | 513 |
| SUZ-ND* | 0 | 131 | 132 | 263 |
| TOTAL ETAPAS | 410 | 977 | 964 | 2.352 |
| PORCENTAJE ETAPAS | 17,45% | 41,57% | 40,99% | 100,00% |

* Desarrollo no prioritario



El gráfico muestra la capacidad máxima de viviendas para cada una de las etapas previstas.



II.4.3. Condiciones para la Revisión del Plan General

La vigencia del Plan General es indefinida.

Por lo tanto se considera oportuno prever la elaboración con una periodicidad razonable (cada cinco años) de un informe sobre el desarrollo del PGOU, que definirá el grado de cumplimiento de las previsiones y la potencial superación u obsolescencia de las fases en función de la adecuación a la realidad del modelo adoptado, del ritmo de las inversiones públicas y privadas, de las eventuales alteraciones o modificaciones de la planificación sectorial prevalente, de la incidencia de situaciones no previstas en el plano físico o económico, o de otras análogas con incidencia global sobre todo el ámbito del Plan.

El informe podrá plantear la necesidad inmediata o diferida de introducir modificaciones en las previsiones del Plan o incluso de proceder a su revisión, sin perjuicio de lo dispuesto a este respecto en el apartado siguiente.

Se establecen como circunstancias en cuya virtud habrá de llevarse a cabo su revisión anticipada:

- Agotamiento del ochenta por ciento (80%) de la capacidad de cualquiera de sus suelos, industrial o residencial.
- Por la afección de un planeamiento supramunicipal que así lo exija.





TÍTULO III. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL

T.III. - CAPÍTULO 1. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

Clasificación del Suelo del T.M.

| CLASE DE SUELO | SUPERFICIE | |
|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|
| | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| Suelo Urbano Consolidado | 4.844.939 m ² | 484,4939 Ha. |
| Suelo Urbano No Consolidado | 1.336.123 m ² | 133,6123 Ha. |
| Total Suelo Urbano | 6.181.062 m² | 618,11 Ha. |

| | | |
|---------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Suelo Urbanizable Delimitado | 996.995 m ² | 99,6995 Ha. |
| Suelo Urbanizable No Delimitado | 923.987 m ² | 92,3987 Ha. |
| Total Suelo Urbanizable | 1.920.982 m² | 192,10 Ha. |

| | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Suelo No Urbanizable Especial | 131.815.482 m ² | 13.181,5482 Ha. |
| Suelo No Urbanizable Genérico | 14.332.474 m ² | 1.433,2474 Ha. |
| Total Suelo No Urbanizable | 146.147.956 m² | 14.614,80 Ha. |

| | | |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| TOTAL TERMINO MUNICIPAL | 154.250.000 m² | 15.425,00 Ha. |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------|

T.III. - CAPÍTULO 2. TECHO POBLACIONAL DEL PLAN GENERAL

| Suelos | Número de viviendas existentes | Población existente |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Suelo Urbano consolidado | 8.317 | 20.191 |

(Según el censo de población y viviendas del año 2011 y el padrón a 1 de enero de 2016)

| Suelos | Número de viviendas previstas | Población estimada (2,5 hab/viv) |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Unidades de ejecución | 1.576 | 3.934 |
| Suelos Urbanizables delimitados | 513 | 1.282 |
| Suelos Urbanizables no delimitados | 263 | 656 |
| TOTAL | 2.351 | 5.872 |

| | | |
|-------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Total PGOU | Número máximo de viviendas | Población máxima |
| | 10.668 | 26.063 |



T.III. - CAPÍTULO 3. SUELO URBANO

III.3.1. Calificación

III.3.1.1. Núcleo de Calatayud

-Ciudad

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|-----------------------|----------------|--------------------------------|--------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 2 | 50.043 m ² | 5,004 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 3.1 | 127.352 m ² | 12,735 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 3.2 | 10.825 m ² | 1,083 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 3.3 | 27.625 m ² | 2,763 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 3.4 | 12.317 m ² | 1,232 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 4.1 | 5.185 m ² | 0,519 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 4.2 | 10.577 m ² | 1,058 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 4.3 | 22.565 m ² | 2,257 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 4.4 | 4.605 m ² | 0,461 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 5.1 | 4.065 m ² | 0,407 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 5.2 | 34.135 m ² | 3,414 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 5.3 | 12.140 m ² | 1,214 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 5.4 | 3.375 m ² | 0,338 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 5.5 | 5.760 m ² | 0,576 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 5.6 | 23.510 m ² | 2,351 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.2 | 25.685 m ² | 2,569 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.3 | 28.010 m ² | 2,801 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.4 | 6.730 m ² | 0,673 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.5 | 74.510 m ² | 7,451 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.8 | 15.362 m ² | 1,536 Ha. |
| TERCIARIO | Ordenanza 7.1 | 119.867 m ² | 11,987 Ha. |
| TERCIARIO | Ordenanza 7.2 | 50.087 m ² | 5,009 Ha. |
| INDUSTRIAL | Ordenanza 8 | 151.652 m ² | 15,165 Ha. |
| INDUSTRIAL | Ordenanza 9.1 | 349.323 m ² | 34,932 Ha. |
| INDUSTRIAL | Ordenanza 9.2 | 132.722 m ² | 13,272 Ha. |
| EQUIPAMIENTO | Ordenanza 10 | 601.675 m ² | 60,168 Ha. |
| SERVICIOS URBANOS | Ordenanza 11 | 46.070 m ² | 4,607 Ha. |
| ESPACIO LIBRE PÚBLICO | Ordenanza 12.1 | 446.040 m ² | 44,604 Ha. |
| ESPACIO LIBRE PRIVADO | Ordenanza 12.2 | 42.320 m ² | 4,232 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 1.374.830 m ² | 137,483 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.2 | 220.155 m ² | 22,016 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.3 | 35.340 m ² | 3,534 Ha. |
| TOTAL | | 4.046.778 m² | 404,678 Ha. |

-Cuadras de Esteras

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|------------------|----------------|------------------------------|-------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| TERCIARIO | Ordenanza 7.1 | 34.515 m ² | 3,452 Ha. |
| INDUSTRIAL | Ordenanza 9.3 | 108.815 m ² | 10,882 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 23.885 m ² | 2,389 Ha. |
| TOTAL | | 167.215 m² | 16,722 Ha. |



-Frente a Cementerio

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|--------------|---------------|------------------------------|-------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| INDUSTRIAL | Ordenanza 9.3 | 106.960 m ² | 10,696 Ha. |
| TOTAL | | 106.960 m² | 10,696 Ha. |

III.3.1.2. Núcleo de Marivella

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|------------------|----------------|------------------------------|-------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.1 | 610.440 m ² | 61,044 Ha. |
| TERCIARIO | Ordenanza 7.2 | 6.830 m ² | 0,683 Ha. |
| INDUSTRIAL | Ordenanza 8 | 30.050 m ² | 3,005 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 56.630 m ² | 5,663 Ha. |
| TOTAL | | 703.950 m² | 70,395 Ha. |

III.3.1.3. Núcleo de Huérmeda

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|-----------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 2 | 24.234 m ² | 2,423 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.2 | 16.984 m ² | 1,698 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.5 | 4.209 m ² | 0,421 Ha. |
| EQUIPAMIENTO | Ordenanza 10 | 1.577 m ² | 0,158 Ha. |
| ESPACIO LIBRE PÚBLICO | Ordenanza 12.1 | 2.490 m ² | 0,249 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 15.445 m ² | 1,545 Ha. |
| TOTAL | | 64.937 m² | 6,494 Ha. |

III.3.1.4. Núcleo de Embíd de la Ribera

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|-----------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 2 | 24.288 m ² | 2,429 Ha. |
| EQUIPAMIENTO | Ordenanza 10 | 2.942 m ² | 0,294 Ha. |
| ESPACIO LIBRE PÚBLICO | Ordenanza 12.1 | 2.328 m ² | 0,233 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 9.403 m ² | 0,940 Ha. |
| TOTAL | | 38.960 m² | 3,896 Ha. |

III.3.1.5. Núcleo de Torres

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 2 | 15.289 m ² | 1,529 Ha. |
| EQUIPAMIENTO | Ordenanza 10 | 2.451 m ² | 0,245 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 7.943 m ² | 0,794 Ha. |
| TOTAL | | 25.682 m² | 2,568 Ha. |



III.3.1.6. Núcleo de Carramolina

| CALIFICACIÓN | | SUPERFICIE | |
|-----------------------|----------------|--------------------------------|--------------------|
| | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.6 | 318.186 m ² | 31,819 Ha. |
| RESIDENCIAL | Ordenanza 6.7 | 16.536 m ² | 1,654 Ha. |
| TERCIARIO | Ordenanza 7.3 | 8.783 m ² | 0,878 Ha. |
| TERCIARIO | Ordenanza 7.4 | 2.680 m ² | 0,268 Ha. |
| EQUIPAMIENTO | Ordenanza 10 | 15.085 m ² | 1,509 Ha. |
| SERVICIOS URBANOS | Ordenanza 11 | 2.153 m ² | 0,215 Ha. |
| ESPACIO LIBRE PÚBLICO | Ordenanza 12.1 | 29.944 m ² | 2,994 Ha. |
| ESPACIO LIBRE PRIVADO | Ordenanza 12.2 | 5.072 m ² | 0,507 Ha. |
| PARQUE DEPORTIVO | Ordenanza 12.3 | 585.491 m ² | 58,549 Ha. |
| INFRAESTRUCTURAS | Ordenanza 13.1 | 42.649 m ² | 4,265 Ha. |
| TOTAL | | 1.026.579 m² | 102,658 Ha. |

III.3.2. Ordenación detallada en Suelo Urbano Consolidado. (Plan Especial de Reforma Interior del Conjunto Histórico)

| PE | TIPOLOGÍA | USO | SUPERFICIE | | DENSIDAD (VIV/HA) | VIV. PREVISTAS | POB. PREVISTA |
|--------------|-----------------------------------|--------|------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|---------------|
| | | | Superficie m ² | Superficie Ha. | | | |
| PERICH NORTE | Plan Especial de Reforma Interior | Varios | 331.670 m ² | 33,167 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| PERICH SUR | Plan Especial de Reforma Interior | Varios | 95.345 m ² | 9,535 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL | | | 427.015 m² | 42,702 Ha. | ----- | ----- | ----- |

III.3.3. Ordenación detallada en Suelo Urbano No Consolidado I. (Planes Especiales de Reforma Interior).

| PE | NOMBRE | TIPOLOGÍA | USO | SUPERFICIE | | DENSIDAD (VIV/HA) | VIV. PREVISTAS | POB. PREVISTA |
|--------------|---------------------|-----------------------------------|-------------|------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|---------------|
| | | | | Superficie m ² | Superficie Ha. | | | |
| PE-1 | Margarita 1.a | Plan Especial de Reforma Interior | Residencial | 31.915 m ² | 3,192 Ha. | 112 | 357 | 893 |
| PE-2 | Marivella I | Plan Especial de Reforma Interior | Residencial | 703.950 m ² | 70,395 Ha. | 4 | 282 | 704 |
| PE-3 | Junto al cementerio | Plan Especial de Reforma Interior | industrial | 106.960 m ² | 10,696 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL | | | | 842.825 m² | 84,283 Ha. | | 639 | 1.596 |



III.3.4. Ordenación detallada en Suelo Urbano No Consolidado II. (Unidades de Ejecución).

| UE | NOMBRE | USO | SUPERFICIE | | DENSIDAD (VIV/HA) | VIV. PREVISTAS | POB. PREVISTA (2,5 hab/viv) |
|--------------|----------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-----------------------------|
| | | | Superficie m ² | Superficie Ha. | | | |
| UE-1 | Virgen de la Peña 1 | Residencial | 3.437 m ² | 0,344 Ha. | 105 | 36 | 90 |
| UE-2 | Virgen de la Peña 2 | Residencial | 2.350 m ² | 0,235 Ha. | 98 | 23 | 58 |
| UE-3 | Callejilas 1 | Residencial | 17.913 m ² | 1,791 Ha. | 85 | 151 | 379 |
| UE-4 | Galápago 1 | Residencial | 2.748 m ² | 0,275 Ha. | 92 | 25 | 63 |
| UE-5 | Sixto Celorrio | Residencial | 9.334 m ² | 0,933 Ha. | 131 | 122 | 305 |
| UE-6 | Galapaguillo 1 | Residencial | 5.660 m ² | 0,566 Ha. | 18 | 10 | 25 |
| UE-7 | Galapaguillo 2 | Residencial | 12.225 m ² | 1,223 Ha. | 19 | 23 | 58 |
| UE-8 | Av/ Pascual Marquina | Terciario | 14.715 m ² | 1,472 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-9 | Colonia de Aviación | Terciario | 6.631 m ² | 0,663 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-10 | Valondillo 1 | Residencial | 2.315 m ² | 0,232 Ha. | ----- | 7 | 18 |
| UE-11 | Galápago 4 | Industrial | 19.900 m ² | 1,990 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-12 | Renfe 2 | Residencial | 12.901 m ² | 1,290 Ha. | 129 | 167 | 418 |
| UE-13 | San Antonio 1 | Residencial | 14.426 m ² | 1,443 Ha. | 87 | 126 | 314 |
| UE-14 | Camino Las Cruces | Industrial | 14.825 m ² | 1,483 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-15 | San Antonio 2 | Residencial | 4.408 m ² | 0,441 Ha. | 32 | 14 | 35 |
| UE-16 | Valondillo 2 | Terciario | 1.905 m ² | 0,191 Ha. | 10 | 2 | ----- |
| UE-17 | Bajo el Hospital | Residencial | 21.358 m ² | 2,136 Ha. | 45 | 96 | 240 |
| UE-18 | Carretera Valencia | Residencial | 5.955 m ² | 0,596 Ha. | 100 | 59 | 148 |
| UE-19 | Camino Valdearenas 1 | Residencial | 20.095 m ² | 2,010 Ha. | 16 | 32 | 80 |
| UE-20 | Alto de Paracuellos | Industrial | 24.870 m ² | 2,487 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-21 | Margarita 4 | Residencial | 44.670 m ² | 4,467 Ha. | 39 | 175 | 438 |
| UE-22 | N-234 | Terciario | 13.611 m ² | 1,361 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-23 | N-Illa | Terciario | 22.485 m ² | 2,249 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-24 | Azucarera Labradora | Industrial | 55.340 m ² | 5,534 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-25 | La Merced | Residencial | 41.514 m ² | 4,151 Ha. | 76 | 316 | 789 |
| UE-26 | Galápago 2l | Terciario y Residencial | 44.830 m ² | 4,483 Ha. | 43 | 192 | 479 |
| UE-27 | Sur de la Estación | Industrial | 23.765 m ² | 2,377 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-28 | Camino Valdearenas 2 | Terciario | 14.388 m ² | 1,439 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| UE-29 | Mediavega 2 | Industrial | 14.724 m ² | 1,472 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL | | | 493.298 m² | 49,330 Ha. | | 1.576 | 3.934 |



T.III. - CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE

| CLASE DE SUELO | | | SUPERFICIE TOTAL EN EL T.M. DE CALATAYUD | | DIFERENCIA DE SUPERFICIES (Superposiciones) | SUPERFICIE COMPUTADA | |
|--|-----------------------------------|--|--|----------------------------------|---|---------------------------------|---------------------|
| | | | Superficie m ² | Superficie Ha. | | Superficie m ² | Superficie Ha. |
| Suelo No Urbanizable Especial | (SNU-E/EN) Ecosistema Natural | ZEPA "Desfiladeros del río Jalón" (RN.1) | 39.323.095 m ² | 3.932,31 Ha. | | 39.323.095 m ² | 3.932,31 Ha. |
| | | ZEPA "Muelas del Jiloca. El Campo-La Torreta" (RN.2) | 10.620.105 m ² | 1.062,01 Ha. | | 10.620.105 m ² | 1.062,01 Ha. |
| | | LIC "Hoces del Jalón" (RN.3) | 51.662.315 m ² | 5.166,23 Ha. | Incluido en el RN.1 | 12.617.747 m ² | 1.261,77 Ha. |
| | | LIC "Muelas del Jiloca. El Campo-La Torreta" (RN.4) | 10.620.105 m ² | 1.062,01 Ha. | Incluido en el RN.2 | 0.000 m ² | 000,00 Ha. |
| | | LIC "Sierra Vicort" (RN.5) | 8.205.454 m ² | 820,55 Ha. | Incluido en el RN.1 | 7.990.473 m ² | 799,05 Ha. |
| | | Montes de Utilidad Pública (MP) | 13.783.332 m ² | 1.378,33 Ha. | Incluido en el RN.1, RN.3 y RN.5 | 239.625 m ² | 023,96 Ha. |
| | | Montes Consorciados (MC) | 21.756.171 m ² | 2.175,62 Ha. | Incluido en el RN.3 | 19.852.958 m ² | 1.985,30 Ha. |
| | | Protección de Especies (EI) | 1.962.281 m ² | 196,23 Ha. | | 1.962.281 m ² | 196,23 Ha. |
| | | Terrenos Forestales (MA) | 14.787.997 m ² | 1.478,80 Ha. | Incluido en el RN.1, RN.3 y MP | 5.168.269 m ² | 516,83 Ha. |
| | | Cañón de Embid (EI) | 3.273.166 m ² | 327,32 Ha. | Incluido en el RN.1 y RN.3 | 0.000 m ² | 000,00 Ha. |
| | Estepas Yesosas (EI) | 18.480.463 m ² | 1.848,05 Ha. | Incluido en el RN.2, RN.4 y MC | 10.624.854 m ² | 1.062,49 Ha. | |
| | Total | 194.474.484 m² | 19.447,45 Ha. | | 108.399,40 m² | 10.839,94 Ha. | |
| | (SNU-E/EC) Patrimonio Cultural | Patrimonio Cultural (PC) | 209.068 m ² | 20,91 Ha. | | 209.068 m ² | 20,91 Ha. |
| | | Yacimientos Arqueológicos (YC) | 11.873.388 m ² | 1.187,34 Ha. | Incluido en varias categorías | 678.923 m ² | 67,89 Ha. |
| | | Entorno de BIC | 2.808.003 m ² | 280,80 Ha. | Incluido en el RN.1, RN.3 y YC | 554.575 m ² | 55,46 Ha. |
| | | Total | 14.890.459 m² | 1.489,05 Ha. | | 1.442.566 m² | 144,26 Ha. |
| | (SNU-E/EP) Productivo Agrario | Huerta (HU) | 15.277.501 m ² | 1.527,75 Ha. | Incluido en el RN.1 y RN.3 | 12.531.298 m ² | 1.253,13 Ha. |
| | | Regadío (RG) | 8.523.688 m ² | 852,37 Ha. | | 8.523.688 m ² | 852,37 Ha. |
| | | Total | 23.801.189 m² | 2.380,12 Ha. | | 21.054.986 m² | 2.105,50 Ha. |
| | (SNU-E/RN) Riesgos Naturales | Desprendimientos Laderas (GE) | 450.457 m ² | 45,05 Ha. | | 450.457 m ² | 45,05 Ha. |
| | | Subsistencia Aluvial (GE) | 293.900 m ² | 29,39 Ha. | Incluido en el HU | 93.692 m ² | 9,37 Ha. |
| | | Subsistencia Neógena (GE) | 6.907.127 m ² | 690,71 Ha. | Incluido en el RN.2, RN.4 y EI | 98.588 m ² | 9,86 Ha. |
| | | Abanicos Aluviales (IN) | 1.081.242 m ² | 108,12 Ha. | Incluido en el HU | 275.786 m ² | 27,58 Ha. |
| | | Total | 8.732.726 m² | 873,27 Ha. | | 918.523 m² | 91,85 Ha. |
| (SNU-E/ES) Protecciones sectoriales y complementarias | Ferrocarril (SC) | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar | |
| | Autovía y Carreteras (SC) | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar | |
| | Vías Pecuarias (VP) | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar | |
| | Línea Eléctrica (IF) | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar | |
| | Gasoducto (IF) | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar | |
| | Oleoducto (IF) | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar | |
| | Vía Verde (SC) | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar | |
| | Cauces Públicos (CP) | sin computar | sin computar | | sin computar | sin computar | |
| TOTAL | 241.898.858 m² | 24.189,89 Ha. | | 131.815.482 m² | 13.181,55 Ha. | | |
| Suelo No Urbanizable Genérico | | | 13.484.834,46 | 1.348,48 | | | |



III.4.1. Ordenación detallada en Suelo No Urbanizable. (Plan Especial del Recinto Islámico)

| PE | NOMBRE | TIPOLOGÍA | USO | SUPERFICIE | | DENSIDAD (VIV/HA) | VIV. PREVISTAS | POB. PREVISTA |
|--------------|------------------|-----------------------------------|------------|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|
| | | | | Superficie m ² | Superficie Ha. | | | |
| PE-4 | Recinto Islámico | Plan Especial de Reforma Interior | Dotacional | 312.450 m ² | 31,245 Ha. | ---- | ---- | ---- |
| TOTAL | | | | 312.450 m² | 31,245 Ha. | ---- | ---- | ---- |

T.III. - CAPÍTULO 5. SUELO URBANIZABLE

III.5.1. Suelo Urbanizable Delimitado.

| SUZ-D | NOMBRE | USO | SUPERFICIE | | DENSIDAD (VIV/HA) | VIV. PREVISTAS | POB. PREVISTA |
|--------------|--|-------------|---------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|
| | | | Superficie m ² | Superficie Ha. | | | |
| SUZD-1 (*) | EL EGIDO | RESIDENCIAL | 166.254,00 | 16,625 Ha. | 30,85 | 513 | 1.282 |
| SUZD-2 | AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO DE LA CHARLUCA | INDUSTRIAL | 375.053,00 | 37,505 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-3 | VALDEPEÑAS | INDUSTRIAL | 141.333,00 | 14,133 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-4 | SAN ANTONIO-RENFE | INDUSTRIAL | 103.508,00 | 10,351 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-5 (*) | BAJO LA ZONA FERROVIARIA | INDUSTRIAL | 75.217,24 | 7,522 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-6 | MARCUERA 1 | INDUSTRIAL | 57.560,00 | 5,756 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-7 | MARCUERA 2 | INDUSTRIAL | 35.430,00 | 3,543 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZD-8 | N-II | INDUSTRIAL | 42.640,00 | 4,264 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL | | | 996.995,24 | 99,700 Ha. | | 513 | 1.282 |

(*) Regulado urbanísticamente por su Plan Parcial
 No computa a efectos del cálculo de Aprovechamiento Medio del SUZD

III.5.2. Suelo Urbanizable No Delimitado.

| | NOMBRE | USO | SUPERFICIE | | DENSIDAD (VIV/HA) | VIV. PREVISTAS | POB. PREVISTA |
|--------------|---------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|
| | | | Superficie m ² | Superficie Ha. | | | |
| SUZND-1 | CHARLUCA-VALDEHURÓN | INDUSTRIAL | 699.696,00 | 69,970 Ha. | ---- | ---- | ---- |
| SUZND-2 | SAN ANTONIO | DOTACIONAL | 60.025,00 | 6,003 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZND-3 | EL RATO | INDUSTRIAL | 80.885,00 | 8,089 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| SUZND-4 | CALLEJILLAS | RESIDENCIAL | 43.750,00 | 4,375 Ha. | 60 | 263 | 656 |
| SUZND-5 | GALÁPAGO 2 | TERCIARIO E INDUSTRIAL | 39.631,00 | 3,963 Ha. | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL | | | 923.987,00 | 92,399 Ha. | | 263 | 656 |



T.III. - CAPÍTULO 6. SISTEMAS GENERALES

Sistemas Generales (SG) y Actuaciones Aisladas de Urbanización (AU)

| DENOMINACIÓN | | SUPERFICIE (m ² /ml) | TIPOLOGÍA | OBTENCIÓN DEL SUELO | EJECUCIÓN A CARGO DE |
|--------------|---|------------------------------------|-----------|---|----------------------------|
| SG-1 | VIARIO Y PUENTE SOBRE EL JALÓN | 4.561,00 m ² | SG | Adscripción al SUZND-4 "Callejillas" | SUZND-4 "Callejillas" |
| SG-2 | AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL Y PARQUE LINEAL DEL JALÓN | 25.114,00 m ² | SG | Expropiación | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-3 | CAMINO DE LAS CRUCES I | 11.348,00 m ² | SG | Adscripción al SUZD-4 "San Antonio Renfe" | SUZD-4 "San Antonio Renfe" |
| SG-4 | CONEXIÓN N-II | 1.725,00 m ² | SG | Adscripción al SUZD-8 "N-II" | SUZD-8 "N-II" |
| SG-5 | ACCESOS AL SUZD-5 "BAJO LA ZONA FERROVIARIA" | 4.195,00 m ² | SG | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-6 | REMODELACIÓN PUENTE AV/ DIPUTACIÓN | 2.720,00 m ² | SG | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-7 | AMPLIACIÓN DEL HOSPITAL ERNEST LLUCH | 46.445,00 m ² | SG | Expropiación de los terrenos de titularidad privada | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-8 | PASARELA SOBRE EL AVE | 1.060,00 m ² | SG | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-9 | CAMINO JUNTO AL AVE | 14.761,00 m ² | SG | Expropiación de los terrenos de titularidad privada | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-10 | CAMINO DE LAS CRUCES II | 12.288,00 m ² | SG | Expropiación de los terrenos de titularidad privada | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-11 | PUENTE AVENIDA FUERZAS ARMADAS | 7.735,00 m ² | SG | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-12 | CAMINO FUERZAS ARMADAS | 9.335,00 m ² | SG | Expropiación de los terrenos de titularidad privada | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-13 | EDAR HUERMEDA | 700,00 m ² | SG | Expropiación | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-14 | EDAR EMBID DE LA RIBERA | 630,00 m ² | SG | Expropiación | Ayuntamiento de Calatayud |
| SG-15 | PASARELAS DE ACCESO A LA ZONA DE EGIDO | 2.692,00 m ² | SG | Adscripción al SUZD-1 "Egido" | SUZD-1 "Egido" |
| SG-16 | NUEVO COLECTOR EDAR | 1.955 ml | SG | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-1 | URBANIZACIÓN AV/ PASCUAL MARQUINA | 120,00 m ² | AU | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-2 | URBANIZACIÓN C/ JOSÉ DE NEBRA | 112,00 m ² | AU | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-3 | URBANIZACIÓN COLONIA DE AVIACIÓN I | 723,00 m ² | AU | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-4 | SIXTO CELORRIO | 240,00 m ² | AU | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-5 | URBANIZACIÓN CALLE MARÍA MOLINER | 1.340,00 m ² | AU | Expropiación de los terrenos de titularidad privada | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-6 | URBANIZACIÓN AVENIDA FUERZAS ARMADAS | 6.510,00 m ² | AU | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-7 | URBANIZACIÓN COLEGIO AUGUSTA BILBILIS | 2.746,00 m ² | AU | ----- | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-8 | URBANIZACIÓN COLONIA DE AVIACIÓN II | 133,00 m ² | AU | Expropiación | Ayuntamiento de Calatayud |
| AA-9 | RED DE CAMINOS VERDES | - | AU | Expropiación de los terrenos de titularidad privada | Ayuntamiento de Calatayud |
| TOTAL | | 157.233,00 m² | | | |



TÍTULO IV. ANEXO DE SÍNTESIS

El presente anexo resume la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, redactado por encargo de su Ayuntamiento por el equipo coordinado por Olano y Mendo Arquitectos, S.L.P. El proceso para su redacción comenzó en el año 2008, fecha desde la que se ha formulado el Avance, recogándose las sugerencias recibidas de la administración y los particulares.

La documentación del PGOU consta de la Memoria Descriptiva y Memoria Justificativa, que este anexo resume, Estudio Económico, Documentación Ambiental, Normas Urbanísticas, Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, Fichas de Ordenación y Planos de información/Ordenación

T.IV. - CAPÍTULO 1. RESUMEN DE LA MEMORIA DESCRIPTIVA

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.

El término municipal de Calatayud, pertenece a la provincia de Zaragoza y alcanza una superficie de 154,2 km² (IAE 2008). Cuenta con una población de 20.191 habitantes (IAE 2016). El núcleo principal de población, la ciudad de Calatayud, se localiza a 87 Km de Zaragoza, sus coordenadas geográficas son 41º 21' de latitud norte y 1º 38' de longitud oeste. El municipio forma parte de la Comarca Comunidad de Calatayud cuya capital administrativa y económica es la propia localidad de Calatayud. Incluye 67 municipios en una superficie de 2.488 Km², con una población de 41.356 habitantes (IAE 2007).

Al municipio se accede por la autovía A- 2, alcanzando las proximidades del núcleo principal del municipio en el Km 230. Esta autovía cruza el municipio de suroeste a noreste. También, la carretera de primer orden N-234 atraviesa el municipio dirección noroeste sureste, comunicando el núcleo de Calatayud con las provincias de Soria y Teruel, así como el FF.CC de Alta Velocidad Madrid-Barcelona, que atraviesa el núcleo urbano principal generando una larga fachada.

A partir del estudio de la demografía en los últimos años, en el periodo 2005-2010, se observa que ha habido un crecimiento constante del saldo migratorio hasta el año 2008, momento en el cual, se produce una fuerte e intensa reducción, pero siempre manteniéndose en términos absolutos como positivo. A partir de dicho momento, se vuelve a recuperar el crecimiento, sin llegar nunca al saldo de los años de crecimiento económico. Cabe destacar, que a lo largo de todo este periodo, se ha producido un saldo negativo en las migraciones interiores, perdiendo población hacia otras regiones, especialmente gente joven, si bien, se observa que la tendencia es menor en los últimos años.

Teniendo en cuenta las dinámicas actuales de población, y la evolución histórica del núcleo, hemos realizado la proyección demográfica con un horizonte temporal de 15 años (desde el último dato publicado por el INE), es decir, para 2028. **El cálculo nos presenta una población aproximada para 2034 de 25.861 habitantes.** . No obstante, esta previsión se puede ver afectada por las coyunturas socioeconómicas que sucedan a lo largo de estos quince años, así como tener en cuenta la población estacional y de segunda residencia teniendo en cuenta el factor retorno de la población interna que ha emigrado.

Por sectores de ocupación, en la actualidad casi la mayoría de la población se dedica al sector servicios (57%), mientras que las actividades productivas como industrial, agricultura y construcción



emplean en torno al 10% de la población cada una de ellas. Cabe destacar que existe una tasa de paro muy alta, por encima del 25 %, lo que evidencia una débil economía local.

El municipio posee una gran cantidad de espacios naturales protegidos y un amplio patrimonio cultural que debe ser puesto en valor.

T.IV. - CAPÍTULO 2. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL

La Memoria Justificativa establece las conclusiones de la información anterior y explica de qué forma se orienta la ordenación del territorio a la consecución de los objetivos previstos, detallando 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.

IV.2.1. Escenario previsto para el nuevo Plan

-Se evidencia que el gran desafío de la ciudad debe ser el **incrementar las actividades industriales, logísticas, tecnológicas y productivas**, para conseguir emplear a un número mayor de la población y generar un crecimiento en los sectores de producción base, aprovechando como uno de los reclamos, el escaparate que se dispone hacia la línea del AVE y la Autovía A-2.

-Por ello, 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 residencial, en el que se apuesta fuerte por el potencial de la ciudad 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**.

-Una de las alternativas “urgentes” para fomentar el desarrollo es el **ocio y el turismo de interior**, que se apoyan perfectamente en el reconocido patrimonio arquitectónico y arqueológico, en parte ínfimamente explotado, 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. La protección de dichos recursos ambientales, culturales y arqueológicos del término de Calatayud es una de las prioridades de la presente revisión, **si bien, se estima necesaria y complementaria la labor de ordenación del PERICH**, su puesta en marcha, desarrollo y tramitación es urgente ante la situación de profunda degradación arquitectónica y funcional en que se encuentra el casco histórico de la ciudad.

-La estimación de viviendas vacías, así como el estudio de la situación de desarrollo de los suelos urbanizados o expectantes de urbanización determinan que **el crecimiento residencial no sea el objetivo del presente plan**, más allá de resolver y reordenar situaciones incompatibles con el modelo de desarrollo dentro del suelo urbano, y por ello, se ciñe a limitar los crecimientos residenciales a lo estricto necesario para evitar la especulación, fomentar la rehabilitación en el área del PERICH, y prever la dificultad de desarrollo de algunos suelos por cuestiones de gestión, estructura de la propiedad, etc....

-Se promueve una estrategia urbano-territorial fundamentada en la implementación de la red de espacios libres de uso público mediante el anillo verde y caminos rurales, 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.

-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 al valor territorial y paisajístico de su entorno, su singularidad y el efecto que produce en la personalidad indisociable del lugar.



-De esta manera, el modelo de ordenación deberá conseguir un **proyecto de futuro sostenible**, que necesariamente pasa por **fomentar los sectores productivos y tecnológicos** como base económica para una población con alta tasa de paro, **así como el turismo y el ocio**, que debe ser uno de los motivos para realizar una profunda política de regeneración y rehabilitación urbana en el casco histórico y de protección, interpretación y puesta en valor del patrimonio cultural del municipio.

IV.2.2. Clasificación y Calificación del suelo

Para cumplir los objetivos anteriormente descritos, se ha realizado la oportuna clasificación de suelos y otorgado una calificación a los suelos urbanos. La asignación pormenorizada de superficies se justifica por las previsiones efectuadas sobre asentamiento de población, actividades y servicios de carácter colectivo. Se define en planos la delimitación de los respectivos perímetros.

-Los terrenos destinados a equipamientos, espacios libres 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. Se consideran suelos urbanos la ciudad de Calatayud y el conjunto de núcleos menores, como son Huérmeda, Embíd de la Ribera, Torres, Marivella y Carramolina. El ámbito del Conjunto Histórico Artístico está regulado por el PERICH.

-Se diferencia entre suelo urbano consolidado y no consolidado, estando remitido éste último a la ordenación a través de unidades de ejecución o planes especiales de reforma interior.

-Dentro de la categoría de suelo urbanizable, el Plan distingue entre el Delimitado y el No Delimitado, otorgándole mayor prioridad al primero.

-El Plan General distingue dos tipos de suelo no urbanizable (especial y genérico) en función de los valores y grado de protección que se aconseje en cada caso.

IV.2.3. Gestión del PGOU

Los últimos apartados de la Memoria Justificativa exponen las previsiones detalladas para la gestión del Plan, concretando los sistemas de actuación, la definición de áreas de planeamiento de detalle, 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 cada caso, a través de Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales.

En las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado como quedan ordenadas desde el PGOU, bastará con llevar a cabo el Proyecto de Compensación y de Urbanización correspondiente.

Los sectores delimitados en suelo urbanizable requerirán la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente. Para los suelos 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.





ANEXO I. INFORME SOBRE IMPACTO DE GÉNERO

La toma en consideración de las peculiaridades por razón de género, favoreciendo siempre la efectiva igualdad entre hombres y mujeres, se ha tenido en cuenta en los análisis y estudios de la documentación que conforma el Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, atendiendo también a los distintos grupos sociales y étnicos, existentes entre su población.

Por tanto, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 y 31 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, este Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud no supone, ni en el fondo ni en la forma, impacto de género alguno que pudiera favorecer situaciones de discriminación por razón de género.

Calatayud, Marzo de 2018

El equipo redactor del PGOU

Alberto Mendo Martínez

Arquitecto

Gabriel Lassa Cabello

Arquitecto

César García de Leániz Domínguez

Geógrafo



ANEXO II. MEMORIA AMBIENTAL DEL PGOU DE CALATAYUD



RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2015, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la memoria ambiental del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Calatayud (Zaragoza), promovido por el Ayuntamiento de Calatayud (Número Expte. INAGA 500201/71H/2014/08679).

La Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, establece que deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental, con carácter previo a su aprobación, los planes y programas, así como sus revisiones que puedan tener efectos sobre el medio ambiente, entre los que se encuentran, en el apartado m) del anexo I de la citada ley, el planeamiento urbanístico general, incluidas sus revisiones.

La memoria ambiental es el resultado del proceso de evaluación ambiental de planes y programas establecido en la normativa de aplicación vigente. Se redacta al amparo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón y tiene por objeto valorar la integración de los aspectos ambientales presentes en el Plan General de Ordenación Urbana, así como, en su caso, incorporar a dicho plan las determinaciones finales que se consideren convenientes.

El municipio de Calatayud se localiza al oeste de la provincia de Zaragoza, en la Comarca de la Comunidad de Calatayud, de la cual es cabecera comarcal. Tiene una extensión de 15.420 ha y una población de 20.926 habitantes, según el Padrón municipal de 2013. La ciudad de Calatayud cuenta con 20.628 habitantes, y 268 se distribuyen en cinco de las nueve entidades singulares con que cuenta: Huérmeda, con 92 habitantes; Torres, con 90 habitantes, enclavado en el término municipal de Villalba de Perejil; Embid de la Ribera, con 67 habitantes; Marivella, con 37 habitantes, y Carramolina, con 2 habitantes censados. Campiel, Ribota, San Ramón y Terrer no cuentan con población censada. El núcleo urbano de Calatayud se encuentra atravesado por vías principales de comunicación, como son la A-2 Madrid-Barcelona, la N-234 Sagunto-Burgos y la línea ferroviaria de alta velocidad AVE Madrid-Barcelona.

De acuerdo con el Corine Land Cover 2006, el término municipal cuenta con un 63,40% de zonas forestales con vegetación natural y espacios abiertos, 33,10% de zonas agrícolas y 3,50% de superficies artificiales.

El término municipal de Calatayud se sitúa en el valle medio del río Jalón, recibiendo las aguas de tres tributarios principales: el río Jiloca y el río Perejiles por su margen derecha y el río Ribota por la margen izquierda. El río Jalón discurre por el municipio desde el Suroeste, atravesando los materiales de la depresión terciaria de Calatayud-Jiloca para salir hacia el Norte encajándose en las cuarcitas y dolomías cámbricas que constituyen las sierras septentrionales de la Virgen y Vicort. De este modo, el municipio se estructura en dos zonas claramente ligadas a su geología que van a condicionar la geomorfología, flora y fauna de cada una de ellas. En la sierra de Armantes, al Oeste, o en las Muelas del Jiloca, hacia el Este, se asienta una vegetación específica condicionada por la concentración de yesos en el sustrato y por el tipo de intervención humana. Dominan los pinares y los matorrales xerófilos con aliaga en zonas degradadas y una extensa representación del hábitat 1520* "Estepas yesosas" que, al Este, conforman los relieves alomados entre el río Perejiles y el río Jiloca, cuya calidad motiva su protección con el LIC ES2430101 "Muelas del Jiloca: El Campo-La Torreta". Asociado a estos relieves esteparios, se identifica una importante población de alondra ricotí catalogada como "sensible a la alteración del hábitat" en el Catálogo de Especies Amenazadas de Aragón, o ganga ortega catalogada como "vulnerable", además de rapaces como alimoche, "vulnerable", águila real o halcón peregrino, que condicionan su designación como zona de especial protección para las aves, con la misma denominación y extensión que el LIC.

Al Norte los relieves paleozoicos se encuentran cubiertos de matorral representado por el hábitat, 4090 "Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga" y zonas de quercíneas, 9340 "Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia". En este entorno, se identifican poblaciones de especies rupícolas como buitre leonado, halcón peregrino, alimoche ("vulnerable") chova piquirroja ("vulnerable") y águila-azor perdicera, encontrándose la mayor parte del término municipal en el ámbito del Plan de recuperación de la especie. Toda esta zona, se encuentra dentro de la ZEPA ES0000299 "Desfiladeros del río Jalón" y del LIC ES2430100 "Hoces del Jalón". Hacia el Noreste, se extiende el LIC ES2430102 "Sierra de Vicort" donde dominan las masas forestales de coníferas, quejigales y rebollares que alternan con matorral mediterráneo asociado al pastoreo. En el término municipal, se identifican especies de flora catalogada como Centaurea pinnata, "en peligro de extinción", o Limonium viciosoi, "vulnerable".



En los cauces fluviales, se desarrollan bosques en galería, siendo relevantes en la zona de desembocadura del río Ribota, mientras que en los ríos Jiloca y Perejiles la intervención en los cauces limita la presencia de vegetación natural. En cuanto a la fauna piscícola, en el río Jalón habitan la madrilla y la nutria, esta última catalogada como “sensible a la alteración del hábitat”. Además, el cauce del río Ribota y sus afluentes se encuentran dentro del ámbito de aplicación del Plan de recuperación del cangrejo de río común, si bien no se tiene constancia de la existencia de poblaciones en el municipio.

En cuanto a la red hidrológica, son relevantes, además de los cauces mencionados, los barrancos de las Pozas y Rua que discurren por la margen izquierda del río Jalón y se encuentran desviados del núcleo urbano de Calatayud mediante túnel al río Jalón; el primero, aguas arriba del núcleo urbano y al río Ribota, por derivación el segundo. Estos barrancos han sido causantes de numerosos episodios de inundación en el núcleo urbano, en tanto su cauce originalmente discurría por el mismo. Finalmente, cabe destacar que el núcleo urbano, en su mayor parte, se encuentra dentro de zona de flujo preferente del río Jalón.

Respecto al dominio público pecuario, se cuenta con proyecto de clasificación de las vías pecuarias para el término municipal, aprobado en 2010 (“Boletín Oficial de Aragón”, número 185, de 21 de septiembre de 2010), en el que se reconocen las siguientes cabañeras: Colada de la Cañadilla, Colada del Puerto Caveró, Colada de Ribota, Colada de Ventorrillo, Colada de las Pozas, Colada de la Vilueña, Colada del Campillo, Colada de Valdeacederas, Colada de Torres, Colada de Sediles a Media Vega y Colada de Perejiles, con anchuras variables de entre 2 a 10 m, y Vereda de Carramoros y Vereda de las Planas, de entre 4 y 20 m de anchura.

El dominio público forestal está representado por los montes de utilidad pública: número 65 Sierra de Vicort y número 391 Sierra de Huérmeda, encontrándose también los montes consorciados: Z-2019 “Valdelázar” y Z-2001 “Armantes”.

La revisión de Plan General de Ordenación Urbana presentada apuesta por los crecimientos previstos en el planeamiento vigente, que se encuentran sin desarrollar, así como nuevos suelos de uso residencial e industrial motivados por la ubicación estratégica de Calatayud entre importantes vías de comunicación. El planeamiento objeto de evaluación clasifica como suelo urbano 610,20 ha correspondientes a los suelos desarrollados, y aquellos situados en el entorno urbano sobre los que se prevén mejoras en los servicios y distribución de usos. Se clasifican como suelo urbano consolidado el núcleo urbano de Calatayud con 404,60 ha y los núcleos de Huérmeda, con 6,50 ha, Embid de la Ribera, con 3,90 ha, Torres, con 2,50 ha, Carramolina, con 102,60 ha, correspondientes a la urbanización situada al suroeste del núcleo urbano y asociada al campo de golf, que ocupa 58,50 ha, y los polígonos industriales de Charluca, Alto Paracuellos o Mediavega.

Como suelo urbano no consolidado, se clasifican 129,80 ha ordenadas en 26 unidades de ejecución de uso residencial, industrial y terciario. Estas unidades se emplazan principalmente en la periferia de las zonas desarrolladas o completando la trama urbana. La capacidad residencial del conjunto de las unidades de ejecución de carácter residencial se sitúa en 1.633 viviendas.

Se prevén diversos planes especiales: uno en el casco histórico (PERICH Norte y Sur), para dinamizar y mejorar los espacios favoreciendo su puesta en valor, y otros cuatro planes especiales de reforma interior, para ordenar ámbitos de suelo urbano no consolidado. En concreto, el ámbito de la estación de autobuses: PE-1 “Margarita 1.a”, para una mejora en la distribución de los usos y cargas urbanísticas; PE-2 “Marivella I”, de 62,4 ha, para dotar de infraestructura de saneamiento y abastecimiento a esta zona de vivienda dispersa; PE-3 “Junto al cementerio”, de 10,70 ha, de uso industrial consolidado, pero sin dotaciones adecuadas, y PE-4 “Valdepeñas 1”, de 45 ha, de uso industrial junto a la carretera N-II.

Se propone la clasificación de 89,90 ha de suelo urbanizable delimitado que se ordena en 7 sectores, 5 de los cuales son de uso industrial, situados junto a vías de comunicación. El de mayor superficie es el sector SUZD-2 “Ampliación del polígono de la Charluca”, que cuenta con 40,80 ha y se ubica en la fachada de la A-2, separado del polígono actual por el barranco de Valdearenas, y que fue objeto de un procedimiento de evaluación ambiental en el año 2012 (“Boletín Oficial de Aragón”, número 130, de 5 de julio de 2012). El suelo de uso residencial se sitúa anexo al área urbana sobre terrenos de cultivo, SUZD-3 “Callejillas”, de 5,60 ha, que limita por el Oeste con el canal de desagüe del barranco de las Pozas al río Jalón, y el Sector SUZD-1 “Egido”, de 16,60 ha, situado entre el río Jalón, al Norte y la vía férrea, al Sur. Estos suelos residenciales prevén una capacidad residencial de 817 viviendas.

Se propone la clasificación de 194,80 ha de suelo urbanizable no delimitado, de las que 109,40 ha corresponden al sector denominado SUZ-ND/4 “Marivella II”, para uso residencial de baja densidad (5 viviendas por habitante), cuyo desarrollo está supeditado a la consolda-



ción del suelo urbano mediante dotación de servicios e infraestructuras, y 5,94 ha se determinan para uso de equipamientos, SUZ-ND/2 "San Antonio". Para uso industrial, se reservan 17,60 ha, en el ámbito SUZ-ND/3 "Valdepeñas II", junto a la N-II y la A-2, completando el área del plan especial PE-4, y 61,90 ha, en el ámbito SUZ-ND/1 "Charluca-Valdehurón"; este sector se encuentra colindante con la ampliación de suelo industrial mencionada anteriormente, si bien se prevé comenzar su desarrollo, una vez se ocupe el 50% del suelo urbanizable delimitado colindante.

En su conjunto, los suelos residenciales programados permiten al municipio el desarrollo de aproximadamente unas 3.000 nuevas viviendas con una previsión de incremento poblacional de unos 9.000 habitantes.

El planeamiento clasifica 25.838,37 ha de suelo no urbanizable, de las cuales el 94% se califican como suelo no urbanizable especial, que incluye los criterios de protección del ecosistema natural (Red Natura 2000, montes, protección de especies, terrenos forestales, estepas yesosas y cañón de Embid), suelo productivo agrario (de huerta y regadío), patrimonio cultural (yacimientos arqueológicos y patrimonio cultural), riesgos naturales (desprendimientos de ladera, subsidencia y abanicos aluviales), protecciones sectoriales y complementarias (vías férreas y carreteras, vías pecuarias, líneas eléctricas, gasoductos, oleoductos, vías verdes y cauces públicos). El resto de la superficie del término municipal se clasifica como suelo no urbanizable genérico, y ocupa suelos agrícolas y terrenos colindantes con el suelo urbano.

En el suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural, se incluye la ordenación pormenorizada del plan especial PE-5 del Recinto Islámico. Esta área se sitúa al norte del casco urbano en torno a los cerros donde se ubican las murallas del castillo de la ciudad antigua, para los cuales se pretende mejorar la ordenación y recuperar el valor patrimonial de la zona.

En cuanto a la vivienda unifamiliar aislada, y de acuerdo con lo recogido en las normas urbanísticas, se permite su construcción en el suelo no urbanizable genérico en los términos que se especifican en su artículo 459. Por otro lado, se recoge en el cuadro resumen (página 167) como un uso compatible en el suelo no urbanizable especial (ecosistema natural), aunque no se hace referencia a estos usos para el SNUE productivo agrario, ni se relaciona de forma específica en el articulado.

En cuanto a los servicios urbanísticos, se consideran suficientes para los desarrollos programados y se incorporan mejoras necesarias para adecuar los suelos actuales que ahora cuentan con servicios insuficientes.

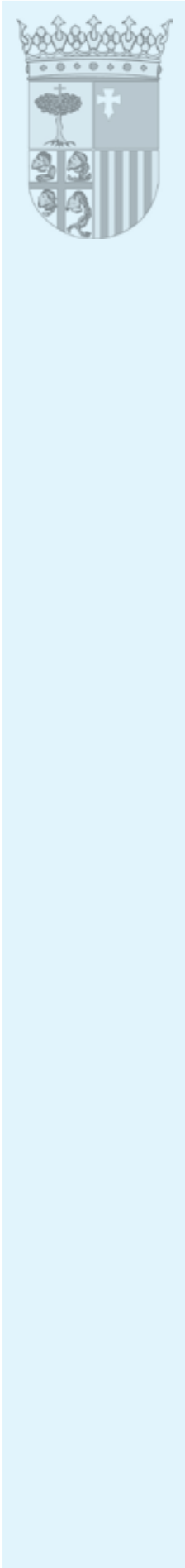
Todos los núcleos disponen de red de abastecimiento de agua potable a excepción de la urbanización Marivella que dispone de captaciones y fosas sépticas individuales. En cuanto a la red de saneamiento y a la depuración de las aguas residuales, el núcleo de Calatayud cuenta con estación depuradora de aguas residuales con capacidad para 63.892 habitantes-equivalentes y la urbanización Carramolina, asociada al campo de golf, cuenta con estación depuradora propia. Los núcleos restantes vierten sus aguas sin depurar a los cauces próximos: el río Jalón, en el caso de Huérmeda y Embid de la Ribera y al río Perejiles, en Torres. Para los dos primeros, se prevé la construcción de sendas depuradoras.

La evaluación ambiental del planeamiento de Calatayud comienza en 2009, habiéndose emitido desde el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental el documento de referencia, con fecha 22 de junio de 2009, conforme establece el artículo 15 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón. Posteriormente, con la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se convalida el documento de referencia, en junio de 2010, realizándose el procedimiento municipal conforme el artículo 48 de la citada Ley 3/2009, de 17 de junio.

El Ayuntamiento de Calatayud, en virtud de los artículos 17 y 18 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, ha llevado a cabo la información y participación pública que requiere este procedimiento, de manera que el Plan General de Ordenación Urbana y el informe de sostenibilidad ambiental se sometieron a información y participación pública, habiéndose practicado las siguientes actuaciones:

- Anuncio en el "Boletín Oficial de la Provincia de Aragón", número 155, de 7 de agosto de 2013.

- Consulta personalizada a las siguientes entidades y organismos públicos: Dirección General de Ferrocarriles-Ministerio de Fomento, Dirección de Patrimonio y Urbanismo de Aragón-ADIF, Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, Confederación Hidrográfica del Ebro, Instituto Aragonés del Agua, Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, Dirección General de Urbanismo, Dirección General de Carreteras, Dirección General de Ordenación del Territorio, Departamento de Industria e Innovación, Dirección General de



Interior, Dirección General de Patrimonio Cultural, Infraestructuras Urbanas y Vías y Obras-Diputación Provincial de Zaragoza, Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón, Fundación Ecología y Desarrollo, Sociedad Española de Ornitología (SEO-BirdLife), Asociación Naturalista de Aragón (ANSAR) y Ecologistas en Acción-Ecofontaneros.

Tras el plazo de exposición, han tenido entrada las siguientes alegaciones, reclamaciones u observaciones sobre los documentos expuestos:

- 33 alegaciones de particulares, asociaciones y empresas sobre cuestiones particulares concretas y, en algunos casos, sobre el modelo estructural y de crecimiento del municipio, pero, en cualquier caso, sin contenido ambiental reseñable.

- Dirección General de Carreteras: Informa favorablemente en relación al Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud y el informe de sostenibilidad ambiental, aunque no excluye la emisión de otro informe al proyecto de urbanización o la tramitación del procedimiento de autorización, indicando que no se ha tramitado correctamente la solicitud de informe y las deficiencias a subsanar.

- Instituto Aragonés del Agua: Informa favorablemente la revisión del plan y de las cargas urbanísticas a aplicar, indicando los aspectos que deberían subsanarse en planos y normas urbanísticas, debiendo tener en cuenta los principios y criterios de las ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

- Diputación Provincial de Zaragoza: Informa que las alineaciones definidas en el planeamiento no establecen cambios que afecten las vías de titularidad provincial, manteniendo las del planeamiento vigente en la zona de influencia de la CV-601 y CV-901 (núcleos de Huérmeda y Embid de la Ribera) e informando de los límites de edificación fuera de suelo urbano.

- Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente del Gobierno de Aragón: Informa, entre otros aspectos, que las vías pecuarias deben reflejarse como suelo no urbanizable de protección especial en suelos urbanizables o urbanizados, así como que las normas urbanísticas deben reflejar la distancia de separación en la que es obligatorio el retranqueo de la construcción de edificaciones respecto al borde exterior de las vías pecuarias. Por otra parte, debe corregirse y actualizarse la representación de los montes de utilidad pública: número 391 "Sierra Huérmeda" y número 65 "Sierra Vicort", y aclararse la condición de monte consorciado no declarado de utilidad pública "Armantes" y "Valdelázar".

- Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento: Indica que se debe modificar, tanto en el texto como en planos, las protecciones que éstas indican, en cuanto a la zona de dominio público, la zona de protección y la línea límite de edificación, recordando que cualquier actividad prevista dentro de estas zonas con protección debe ser autorizada previamente por parte del organismo competente.

- Dirección General de Ordenación del Territorio: Establece una serie de consideraciones y condicionantes en cuanto a la documentación aportada (nivel de detalle de planos, valores paisajísticos y medidas reductoras del impacto paisajístico, datos relativos al dominio público forestal, pecuario y patrimonio cultural, así como continuidad de la protección y ordenación del suelo no urbanizable especial con municipios vecinos, estudios de modos de transporte y movilidad así como zonas de aparcamiento), otras consideraciones relacionadas con la población, el sistema de asentamientos y la vivienda, previsiones de equipamientos educativos, sanitarios, de servicios sociales, distribución y conexión entre zonas verdes y espacios libres, así como incompatibilidades entre los usos del suelo y las actividades económicas implícitas en el planeamiento. En lo relativo a los riesgos naturales, indica la necesidad de realizar estudios de inundabilidad y geotécnicos, con carácter previo a la clasificación del suelo.

- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF): Informa favorablemente, indicándose las deficiencias que deben subsanarse en la memoria y en la documentación gráfica, debiéndose remitir la nueva documentación para informe así como también los proyectos de obras o actuaciones dentro de la zona de protección del ferrocarril y de la línea límite de edificación.

- Departamento de Industria e Innovación: Informa favorablemente la aprobación inicial del planeamiento de Calatayud, con recomendaciones en cuanto a la incidencia de la implantación del equipamiento, a la afectación del plan al modelo de ciudad compacta, y a la posibilidad de generación de nuevos núcleos de población no previstos. Por otra parte, se hace referencia a la normativa que debe atenderse en cuanto a la instalación de establecimientos comerciales.

- Dirección General de Interior: Informa sobre los riesgos identificados que podrían afectar a los desarrollos propuestos, siendo los más destacados aquellos ligados a inundaciones, colapsos y deslizamientos. Condiciona los desarrollos propuestos en el planeamiento a la ejecución de medidas de mitigación del riesgo de inundación, con especial atención a los suelos residenciales en zona de flujo preferente en las márgenes del río Jalón, así como la consideración del plan de gestión del riesgo de inundación, el plan de emergencias del em-



balse de La Tranquera o la disposición de un plan municipal de protección civil. Establece que se deben respetar distancias reglamentarias a la vía del ferrocarril, recabándose informe del organismo gestor, incluyendo una serie de indicaciones relacionadas con el riesgo de hundimiento, debiéndose concretar, en particular, medidas de protección, en el caso de los desarrollos situados a pie del escarpe yesífero de Calatayud, afectado por riesgo de deslizamiento. Respecto a las futuras actuaciones en suelos no urbanizables, deberán quedar localizadas fuera de zonas afectadas por riesgos, debiendo, las futuras edificaciones respetar, la normativa vigente en el ámbito de la construcción.

- Confederación Hidrográfica del Ebro: Informa que los ámbitos UE-3, UE-9, UE-10, UE-12, UE-21 y PE-1 se encuentran fuera de zona de policía de cauces públicos y no procede intervención de este organismo, e informa desfavorablemente las unidades de ejecución UE-4, UE-5, UE-25 y UE-26, suelo urbanizable delimitado SUZD-1 y SUZD-3 y sistemas generales AA-6, AA-29 y AA-30. Indica que los desarrollos deberán tener en consideración el carácter demanial de los barrancos del municipio y no ser causa de nuevas afecciones a la zona de flujo preferente, debiendo realizar los estudios necesarios. Por otro lado, informa favorablemente el plan en lo que respecta a las nuevas demandas hídricas.

- Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón: Informa favorablemente, indicando una serie de condiciones en cuanto a los accesos previstos con la N-234 en la unidad de suelo urbano no consolidado UE-20, en el suelo urbanizable de uso industrial SUZD-6 y en el plan especial "Junto al cementerio" PE-3, así como en las limitaciones de edificación con la A-2 y la N-234 en el suelo urbanizable no delimitado de uso industrial SUZND-3 y en las limitaciones de edificación con la N-234 y la N-II del PE-4.

El informe de sostenibilidad ambiental recoge, en general, los aspectos indicados en el documento de referencia realizando un análisis de los contenidos del mismo, un estudio comparativo de las alternativas planteadas y una recopilación de las principales figuras de catalogación ambiental identificadas en el término municipal.

Se analizan tres alternativas: la alternativa cero de no realización del plan, que se considera negativa para el futuro del municipio; la alternativa 1, referida al planeamiento previsto en el avance del plan, con ampliaciones importantes de suelo para uso residencial e industrial desconectadas del núcleo, y la alternativa elegida que, de acuerdo con la documentación presentada, se considera que protege adecuadamente los valores naturales y patrimoniales del municipio, y prevé un desarrollo acorde con las expectativas del mismo.

El desarrollo residencial previsto se basa en una proyección estimada a 15 años, atendiendo a una tasa de crecimiento acumulativa que se valora en torno a 25.861 habitantes. Este crecimiento supone unos 4.900 habitantes, es decir un incremento del 23% de la población, cuyas necesidades de vivienda podrían satisfacerse a través de la colmatación del suelo urbano no consolidado, que aporta una capacidad residencial de 1.633 viviendas. Sin embargo, la previsión de suelo supera de forma notable el crecimiento poblacional estimado, proporcionando un parque de viviendas que alcanza las 2.997 con capacidad para una población de 9.239 nuevos habitantes, lo que representa un incremento poblacional del 44%. Este crecimiento se apoya en la demanda de segundas residencias hacia la población de retorno, principalmente en época estival, pero sin realizar una cuantificación de las mismas, que actualmente solo representan el 10%. Por otro lado, no se analiza que el municipio cuenta con más de 2.000 viviendas vacías (18%), las cuales podrían recuperarse a través de planes especiales, como el previsto en el casco histórico, incrementando la capacidad disponible del municipio.

En lo referente al suelo industrial, se prevén más de 100 ha como expansión del polígono actual de La Charluca, en respuesta a las posibilidades que puede aportar el futuro desdoblamiento de la N-234 y su situación en la fachada de la A-2. No se aportan datos de demanda real de empresas que pudieran instalarse ni se hace un análisis de la disponibilidad de suelos, sinergias o potencialidades en el área de influencia del territorio planificado.

En el informe de sostenibilidad ambiental se identifican los principales valores naturales del municipio que son clasificados en su mayor parte como suelo no urbanizable especial, destacando la Red Natura 2000, las estepas yesosas o las masas forestales. Sin embargo, en referencia a las estepas yesosas, el plan prevé la clasificación de unas 100 ha como suelo urbanizable para uso industrial, afectando a hábitats de interés comunitario de carácter prioritario (1.520), sin atender a dicha protección asignada para el resto del municipio. En el documento de referencia emitido por este Instituto, se requiere específicamente un análisis concreto de los efectos del plan sobre la vegetación natural gipsícolas; sin embargo, en el informe de sostenibilidad ambiental se realiza un análisis muy somero de la zona que se considera como de escasa calidad ambiental, identificando el impacto positivo en tanto no se afectan a los hábitats del LIC "Muelas del Jiloca: El Campo-La Torreta". El informe de sostenibilidad



ambiental no incorpora adecuadamente las determinaciones de los informes previos, tampoco realiza un análisis adecuado de los efectos directos, indirectos y acumulativos que supone la reclasificación y, por consiguiente, la pérdida de hábitas de interés comunitario (HIC) prioritarios. La documentación adolece de un trabajo de campo para identificar el estado de conservación del hábitat afectado, no existe análisis alguno sobre los efectos directos e indirectos del plan sobre la Red Natura 2000 y no analiza los problemas de escorrentías, teniendo en cuenta los fuertes desniveles existentes en la zona que se pretende clasificar.

La documentación analizada no justifica la demanda existente de suelo para uso industrial que conlleve la propuesta de clasificación del sector de SUND "Charluca-Valdurón", de unas 62 ha, teniendo en cuenta la existencia de suelo para uso industrial sin desarrollar, el sector SUD "Ampliación de la Charluca", de 40 ha.

En la zona residencial de Marivella se apuesta por la consolidación de la urbanización existente mediante el plan especial previsto PE-2 "Marivella I", en una extensión de 62 ha. Aunque la zona no cuenta con todos los servicios e infraestructuras necesarias, se apuesta por el desarrollo de del sector SUND "Marivella II", de más de 100 ha de suelo residencial de muy baja densidad (5 viviendas por habitante) que si bien figura en el planeamiento vigente como suelo urbanizable no programado, en la documentación aportada no se encuentra justificada una demanda real de vivienda ni la necesidad de ocupar una zona de pinar y orografía complicada sobre el barranco de Marivella. Todo ello, lleva a plantearse que sería aconsejable su reconsideración valorando un mejor aprovechamiento de los recursos y evitando el consumo innecesario de suelo, planteando un desarrollo progresivo de los suelos contiguos a los actualmente ocupados.

En lo referido a la clasificación de los núcleos urbanos de Embid de la Ribera y Torres, se considera adecuada en tanto se ajustan a los suelos actualmente desarrollados, si bien en Huérmeda se deberán valorar específicamente los suelos afectados por la lámina de flujo preferente y clasificar adecuadamente los trazados y anchura legal de las vías pecuarias de acuerdo con la legislación vigente.

Se aporta un documento denominado "Mapa de riesgos naturales" en el que se analizan los riesgos de inundación, geotécnicos, por sismicidad, por movimientos de ladera, climáticos o por incendios forestales. Se concluye que el riesgo por inundación es alto en el 14,70% del término municipal, estableciendo una serie de medidas como la vigilancia, la elaboración de estudios de inundación puntuales o la limpieza de cauces. Sin embargo, el desarrollo de buena parte de los suelos urbanizables se encuentran dentro de la zona de flujo preferente del río Jalón, sin que se haya incorporado en la documentación presentada un estudio específico de inundabilidad y de las repercusiones de su desarrollo en cuanto a los riesgos civiles se refiere, como tampoco se han implementado las determinaciones establecidas por el organismo de cuenca que informa desfavorablemente los ámbitos situados en esta zona de flujo preferente.

Respecto a los riesgos geotécnicos, de karstificación y subsidencia, se considera un riesgo alto en el 14,90% del municipio, recomendando el estudio geotécnico en las áreas en las que históricamente o a través de nuevos estudios se compruebe la existencia de dolinas (sondeos o análisis tomográfico eléctrico), lo cual debería ser previo a la clasificación de suelos urbanizables que pueden estar afectados por dichos riesgos. En este sentido, los sectores industriales asociados al polígono de la Charluca se identifican con un alto riesgo de colapso, pero no se analiza como una posible limitación para su desarrollo ni existe un estudio geotécnico de dichos suelos, que debería conocerse de forma previa a la clasificación.

Se realiza un análisis de las unidades paisajísticas y se establece una normativa general para su protección, si bien no se establecen medidas concretas para evitar su afección ni se introduce en la normativa el estudio de impacto paisajístico para proyectos determinados.

En relación con el dominio público pecuario y forestal, se prevé la clasificación como SNUE; sin embargo, existen disfunciones entre los planos de detalle y la documentación, como se observa en el caso del sector SUD-2 "Ampliación de la Charluca", para la vía pecuaria Colada de Valdeacederas. Igualmente, se observan discrepancias en el sector SUND-3 "Valdepeñas" y la Colada de Sediles a Mediavega o en el núcleo urbano de Huérmeda con la Vereda de Puente Cabrero.

Las dotaciones previstas de abastecimiento y saneamiento para dar servicio a los desarrollos proyectados se consideran suficientes con la incorporación de infraestructuras de saneamiento a varios núcleos, que no cuentan actualmente con depuración de aguas residuales (Huérmeda, Embid de la Ribera), y a través de planes especiales como en el suelo urbano de Marivella, o en zonas industriales. como "Valdepeñas" o "Junto al cementerio".

Vistos, el Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud y su informe de sostenibilidad ambiental; el expediente administrativo incoado al efecto; la Ley 7/2006, de 22 de junio, de



protección ambiental de Aragón; la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón; la Ley 3/2014, de 29 de mayo, por la que se modifica la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón, la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; la Ley 10/2013, de 19 de diciembre, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental; la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; la Ley 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre; el Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, y demás legislación concordante, se emite la siguiente:

Memoria ambiental

La valoración de los efectos ambientales derivados de la ejecución del plan general, de acuerdo con las normas de protección aplicables y los criterios establecidos en el documento de referencia, es la siguiente:

- Efectos sobre el suelo: Los efectos cuya duración será permanente y no reversible se refieren al cambio de uso del suelo. Los suelos por desarrollar se encuentran junto al núcleo urbano o junto a zonas desarrolladas, ocupando en cierta medida terrenos afectados por riesgos naturales y zonas con vegetación natural inventariada como hábitat de interés comunitario, que no se consideran terrenos adecuados para la urbanización, en ausencia de una motivada justificación, y el establecimiento de medidas ambientales adecuadas.

- Efectos sobre la biodiversidad: Se clasifican los suelos con valores ambientales relevantes en el municipio y se establece normativa de usos en los suelos clasificados como no urbanizable especial, si bien no se identifica adecuadamente en la normativa los usos referidos a la vivienda aislada, la cual ejercería efectos directos e indirectos sobre los valores naturales del municipio. Por otro lado, el desarrollo industrial programado en terrenos de la estepa yesosa y en el límite del LIC "Muelas del Jiloca: El Campo-La Torreta" podría ejercer impactos negativos directos o indirectos no cuantificados sobre el mismo.

- Efectos sobre el dominio público pecuario y forestal: Se reconocen montes y vías pecuarias en el municipio, cuya clasificación se corresponde con suelo no urbanizable especial; sin embargo, no se identifican claramente en el texto ni aparecen grafiados en la planimetría de forma adecuada, por lo que no queda garantizada su integridad conforme a la legislación vigente.

- Efectos sobre el paisaje: En lo referido al paisaje, se establecen protecciones para mejorar los valores culturales asociados al patrimonio histórico como seña de identidad del paisaje urbano. En la periferia del núcleo, la ocupación de terrenos con vegetación natural o con escasos servicios, como Marivella, podrá tener repercusiones sobre el paisaje. Por otro lado, no se incorpora una normativa de protección adecuada a los valores paisajísticos identificados en el municipio.

- Consumo de recursos y generación de residuos: Los recursos y dotaciones de infraestructuras existentes se consideran suficientes para dar servicio a las nuevas zonas residenciales e industriales, previendo diferentes actuaciones a desarrollar dentro del plan para mejorar situaciones de insuficiencia reconocidas.

Considerando los principios de desarrollo sostenible que emanan de la legislación ambiental y urbanística vigente, y que deben primar en el planeamiento urbanístico, se establecen las siguientes determinaciones que habrán de tenerse en cuenta a lo largo del procedimiento de aprobación del plan para la adecuada protección del medio ambiente:

1. El planeamiento evaluado propone un modelo compacto alrededor de los suelos desarrollados; sin embargo, las necesidades de suelo para uso residencial e industrial deberían responder a un modelo de desarrollo fundamentado en las expectativas sociales y demográficas reales, considerando que la clasificación de suelo urbanizable resulta excesiva para los requerimientos actuales del municipio.

2. Prevalciendo el principio de precaución, y teniendo en cuenta las referencias del organismo de cuenca y otras administraciones, se deberá valorar la idoneidad de las unidades de ejecución y los suelos urbanizables previstos en la zona de flujo preferente del río Jalón, así como incorporar de forma previa a la clasificación del suelo los estudios de detalle de inundabilidad y geotécnicos necesarios.

3. Se deberá valorar la incorporación de medidas integrales de mejora del dominio público hidráulico, disminuyendo la presión urbana sobre el mismo y mejorando el estado de las riberas al objeto de incrementar su valor ecológico, reducir los riesgos de inundación y favorecer la integración urbana en el medio hídrico.



4. No se considera adecuado la clasificación del suelo urbanizable no delimitado, SUZND-1, para usos industriales, previsto sobre el hábitat de interés comunitario prioritario 1520* "Estepas yesosas", en tanto no se justifica la demanda real de suelo industrial ni se analizan los efectos ambientales de su ocupación.

5. En lo relativo a los usos residenciales en el ámbito de Marivella, teniendo en cuenta las necesidades dotacionales de las viviendas actuales, la baja densidad prevista para el sector de suelo urbanizable no delimitado, y la ausencia de demanda actual, se deberá realizar una clasificación gradual del sector SUZND "Marivella II", minimizando el consumo innecesario de suelo y de recursos e integrando el dominio público hidráulico del barranco de Marivella.

6. Se deberán establecer adecuadamente las delimitaciones del dominio público forestal y pecuario existente en el término municipal, que se clasificará como suelo no urbanizable especial, debiendo ser grafiados de forma clara e inequívoca en la planimetría correspondiente e integrarlo en las normas urbanísticas. Especialmente, en los sectores SUZD-2, SUZND-3 y en el núcleo urbano de Huérmeda en los que se superpone con el suelo industrial y residencial respectivamente.

7. Se deberá garantizar la adecuada gestión de las aguas de todos los núcleos del municipio, incorporando en el planeamiento las infraestructuras necesarias para ello. Asimismo, se deberán garantizar la disponibilidad de recursos y servicios para los suelos a desarrollar, debiendo tener en cuenta los principios y criterios de las ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

8. Se establecerán en las normas los proyectos específicos para los cuales se deberá incorporar un estudio paisajístico, así como su contenido, al objeto de evaluar las afecciones previstas por su desarrollo y las medidas a implementar.

9. La vivienda unifamiliar aislada quedará limitada en el suelo no urbanizable especial, que comprende los espacios de mayor valor ambiental del municipio (Red Natura 2000, montes, estepas yesosas, masas forestales, etc), por las afecciones directas e indirectas que pueden generar estos usos urbanos en el medio natural. En el resto de los suelos clasificados, y con el objeto de prevenir posibles situaciones de exceso de demanda de licencias para su construcción, se considera necesario establecer alguna zonificación del territorio con el objetivo de no menoscabar los valores ambientales y paisajísticos del término municipal. Para ello, se deberán tener en cuenta los posibles riesgos de contaminación de las aguas, los valores naturales, la morfología del terreno, el riesgo de incendio forestal o la exposición a riesgos naturales.

Las nuevas edificaciones aisladas o rehabilitaciones de edificios para nuevos usos residenciales o de alojamientos turísticos en zonas no urbanas ni periurbanas ubicadas en zonas ambientalmente sensibles, se encuentran incluidas dentro del anexo II, grupo 7, epígrafe 7.8. de la citada Ley 11/2014, de 4 de diciembre, por lo que deberá tramitarse un procedimiento de evaluación impacto ambiental simplificada.

10. Se incorporará en las normas urbanísticas los condicionantes derivados de la aplicación del Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera (*Hieraaetus fasciatus*) en Aragón, y se aprueba el Plan de recuperación.

11. Los proyectos de urbanizaciones de polígonos industriales se encuentran incluidos en el grupo 7, epígrafe 7.1, del anexo II, de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, por lo que el órgano ambiental, de acuerdo con los criterios del anexo III, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y el documento ambiental del proyecto, resolverá mediante la emisión de un informe de impacto ambiental si el proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental ordinaria. En el documento ambiental se incluirán las soluciones concretas en cuanto a las afecciones ambientales sobre la vegetación, la fauna, los servicios e infraestructuras necesarias, el impacto de las nuevas necesidades de recursos y la gestión de residuos, valoración de los movimientos de tierras y las medidas de integración paisajística de las nuevas instalaciones.

Zaragoza, 27 de enero de 2015.

**La Directora del Instituto Aragonés
de Gestión Ambiental,
NURIA GAYÁN MARGELÍ**