



**ORDEN DEL DÍA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA A CELEBRAR EL 1 DE MARZO DE 2022, A LAS 9.30 HORAS EN PRIMERA CONVOCATORIA Y, SI NO EXISTIERA “QUÓRUM”, A LAS 10.00 HORAS EN SEGUNDA CONVOCATORIA, MEDIANTE VIDEOCONFERENCIA O, SI NO FUERA POSIBLE, MEDIANTE ASISTENCIA A LA SALA DE REUNIONES, SITA EN LA SUBDIRECCIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO (AVENIDA DE RANILLAS, Nº 3A, 2ª PLANTA, OFICINA 2J).**

- 1. OPORTUNIDAD DE LA CONVOCATORIA Y RATIFICACIÓN DE LA URGENCIA.**
- 2. CALATAYUD** REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.CPU 2020/14.
- 3. RUEGOS, PROPOSICIONES Y PREGUNTAS**

**POR ORDEN DEL PRESIDENTE DEL CPU ZARAGOZA  
LA SECRETARIA DEL CPU ZARAGOZA,  
Marta Castillo Forniés  
(Firmado electrónicamente al margen)**



**ACTA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA CELEBRADO EL DÍA 1 DE MARZO DE 2022**

**ASISTENTES:**

**Presidente**

**D. Carmelo BOSQUE PALACIN**, Director General de Urbanismo.

**Vicepresidenta en atribución de funciones:**

**D. Carmen MATEO BARTOLOMÉ**, Subdirectora Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

**Vocales:**

**D. Jesús OLITE CABANILLAS**, en representación del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad (Instituto Aragonés del Agua).

**D. Juan José SERRANO PÉREZ**, en representación del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad (área de planificación ambiental).

**D<sup>a</sup> Nuria HERNÁNDEZ MUÑOZ**, en representación del Departamento de Educación, Cultura y Deporte (área de Patrimonio Cultural)

**D. Miguel Ángel CLAVERO FORCÉN**, en representación del Departamento De Presidencia y Relaciones Institucionales (área de protección civil).

**D. Ángel GARCÍA SANSIGRE**, en representación del Departamento de Presidencia y Relaciones Institucionales.

**D<sup>a</sup> María Ascensión GIMIÉNEZ SANTOLARIA**, en representación de la Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias (Comarcas).

**D. Ramón BETRÁN ABADÍA**, en representación del Ayuntamiento de Zaragoza.

**D<sup>a</sup> María Mercedes TREBOL BARTOS**, en representación de la Diputación Provincial de Zaragoza.

**D. Rene GÓMEZ LÓPEZ DE MUNAIN**, en representación de la Subdelegación del Gobierno (área de fomento).

**D<sup>a</sup> Inmaculada CUGAT ESTRADA**, en representación de la Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón.

**D. Pedro CASORRÁN VARGAS**, en representación del Sindicato Comisiones Obreras.

**Secretaria:**

**D<sup>a</sup>. Marta CASTILLO FORNIES**



**Asistencia técnica:**

**D. Alberto HERNÁNDEZ ROMERO**, Arquitecto de los servicios técnicos del Consejo.

**D. Antonio Carlos SAMPÉRIZ LEGARRE**, Administrador Superior de los servicios jurídicos del Consejo.

En Zaragoza, siendo las diez horas del día de uno de marzo de dos mil veintidós, previa citación cursada al efecto, en la Sala de Juntas de la Subdirección de Urbanismo, sita en Avenida de Ranillas, nº 3, se reúnen en segunda convocatoria, los miembros del Consejo Provincial de Urbanismo expresados anteriormente, bajo la presidencia del Ilmo. Director General de Urbanismo, D. Carmelo Bosque Palacín, actuando como Secretaria Dª Marta Castillo Fornies, al objeto de celebrar sesión extraordinaria y urgente no presencial, habiendo el quórum legalmente necesario, todo ello con arreglo al orden del día que se inserta a continuación:

1. **OPORTUNIDAD DE LA CONVOCATORIA Y RATIFICACIÓN DE LA URGENCIA**
2. **CALATAYUD: REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2020/14.**
3. **RUEGOS, PROPOSICIONES Y PREGUNTAS**

**1. OPORTUNIDAD DE LA CONVOCATORIA Y RATIFICACIÓN DE LA URGENCIA.**

De conformidad y en base a lo establecido por el artículo 10 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón y artículo 17 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por unanimidad de los presentes, se acuerda ratificar la urgencia de la convocatoria de la sesión extraordinaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, a celebrar en el día de hoy 1 de marzo de 2022, cuya justificación se expone en base a la entidad del municipio y del documento a aprobar relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, por lo que se ha considerado más oportuno dedicarle un espacio propio para tratarlo con la profundidad que requiere y sin menoscabo de tiempo para ello.

**2. CALATAYUD: REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2020/14.**

Visto el expediente relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, se aprecian los siguientes,



## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** – La presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 17 de enero de 2020. Posteriormente, con fecha 7 de junio de 2020, se produjo la devolución del expediente a los efectos de complementar la documentación que completase el mismo.

Con fecha 2 de julio de 2020, se recibe en el CPUZ, informe del INAGA con relación al expediente de revisión del PGOU, en el que se reitera lo manifestado en su Resolución de 2015 por la que se formula la memoria ambiental del plan, informe del que se da traslado al Ayuntamiento para su conocimiento y a los efectos oportunos.

El Ayuntamiento completa documentación de manera parcial mediante oficios de 21 y 27 de octubre de 2020, y 29 de marzo 2021 y por último 8 de junio de 2021.

Posteriormente, mediante Resolución del Presidente del Consejo Provincial de Urbanismo, de 5 de noviembre de 2021, que se procede a la ampliación de plazo en el expediente relativo a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud (BOA nº 258 de 10 de noviembre de 2021).

**SEGUNDO.-** El **Avance** del PGOU se expuso al público, tras acuerdo del Pleno Municipal de 29 de junio de 2009, durante un plazo de 45 días a partir del 4 de julio de 2009, fecha de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza. Con fecha 10 de mayo de 2010 se emitió el preceptivo informe conjunto al Avance del PGOU, por parte de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, del Gobierno de Aragón.

Con fecha 29 de julio de 2013 se produjo la **aprobación Inicial** del PGOU por el Pleno del Ayuntamiento, abriéndose un periodo de exposición pública de 3 meses junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental. El anuncio se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 155, de fecha 7 de agosto de 2013 y en el Periódico Heraldo de Aragón de 12 de septiembre de 2013. Concluido el citado plazo se presentaron 33 alegaciones.

Mediante 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).



No obstante, derivado de las alegaciones y de las pertinentes modificaciones como consecuencia de la emisión de la memoria ambiental, se redactó nuevo documento, el cual, por acuerdo de Pleno de 28 de mayo de 2018 fue sometido de nuevo a información pública durante el plazo de dos meses mediante anuncio en el BOPZ nº 129 de 8 de junio de 2018. En dicho periodo se formularon 30 alegaciones las cuales se resolvieron por el Pleno municipal en 29 de abril de 2019, a la vez que se **aprobó provisionalmente** el documento resultante de alegaciones e informes sectoriales.

Por su parte, la **evaluación ambiental** pasó por la siguiente tramitación:

- Se emitió Resolución Conjunta de 10 de mayo de 2010, de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo por la que se emite informe en relación con el Avance del PGOU del municipio de Calatayud, emitido al Documento de Avance.
- Documento de referencia con fecha 22 de junio de 2009.
- Se convalida en junio de 2010, tras la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de urbanismo de Aragón.
- Se lleva a cabo por el Ayuntamiento de Calatayud trámite de información y participación pública, con anuncio en el BOA nº 155 de 7 de agosto de 2013 y consulta a diferentes entidades y organismos públicos.
- Se elabora Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- 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).

**TERCERO.-** La documentación técnica presentada se corresponde con la documentación del PGOU de Calatayud aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento pleno el 29 de abril de 2019, en formato papel y digital (editable y no editable), redactado (febrero de 2019) y firmado por los arquitectos D. Alberto Mendo Martínez, D. Gabriel Lassa Cabello y el geógrafo César García de Leániz Dominguez, con diligencia de aprobación provisional.

1. Documentación escrita:

- 1. Memoria descriptiva.
- 2. Memoria Justificativa.
- 3. Estudio Económico.
- 4. Informe de sostenibilidad ambiental.
- 5. Mapa de riesgos.



- 6. Normas Urbanísticas.
- 7. Tomo I. Catálogo del patrimonio cultural I (Introducción + arquitectónico nivel integral).
- 7. Tomo II. Catálogo del patrimonio cultural I (arquitectónico nivel estructural y nivel ambiental).
- 8. Tomo III. Catálogo del patrimonio cultural II (arqueológico + medio ambiente).
- 9. Fichas de ordenación.

2. Documentación gráfica:

- Planos de ordenación. Término Municipal. Estructura orgánica (O1) a escala 1:10.000.
- Planos de ordenación. Clasificación del suelo (O2) a escala 1:5.000.
- Planos de ordenación. Ordenación detallada (O3) a escala 1:5.000 y a 1:1.000.
- Planos de información.
- Planos de infraestructuras.

Además de la documentación del PGOU aprobada provisionalmente se aportan los siguientes documentos, tanto en formato papel como digital, con la misma estructura documental:

- PGOU aprobado inicialmente (Julio 2013).
- Documento para recabar la elaboración de la memoria ambiental (julio 2014).
- Documento de nueva exposición pública (abril 2018).

**CUARTO.-** Para la tramitación del presente expediente se han recabado los siguientes informes sectoriales:

a) Informe de **Dirección General de Interior. Servicio de Seguridad y Protección Civil**, de 10 de diciembre de 2013: emitido sin un sentido determinado y con 24 prescripciones. Describe que se han identificado una serie de riesgos que podrían afectar a los desarrollos propuestos, siendo los más destacados aquellos ligados a las inundaciones, colapsos y deslizamientos del terreno. Y también describe que *“dado que el PGOU incluye un detallado estudio de riesgos, no cabe sino condicionar su desarrollo a la ejecución de las medidas de mitigación propuestas en el PGOU y las que acompañan a las prescripciones del informe, así como aquellas otras que se puedan ir planteando desde otras administraciones”*.



b) **Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)**, de 8 de octubre de 2013: emitido en sentido favorable condicionado a una serie de subsanaciones en la documentación técnica y a su posterior remisión para nuevo informe.

c) Informe del **Servicio Provincial del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente**, de 3 de septiembre de 2013: emitido con una serie de prescripciones.

d) Informe del **Departamento de Industria e Innovación**, de 24 de octubre de 2013: emitido en sentido favorable, con una serie de recomendaciones.

e) Informe de la **Dirección General de Ordenación del Territorio. Servicio de Coordinación Territorial**, de 1 de octubre de 2013: emitido con una serie de consideraciones y condicionantes.

f) Informe de la **Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes**, de 9 de octubre de 2013: emitido en sentido favorable con prescripciones.

g) Informe de la **Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, Dirección General de Ferrocarriles, Ministerio Fomento**, de 6 de septiembre de 2013: emitido con una serie de prescripciones.

h) Informe de la **Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, Ministerio de Fomento**, de 4 de abril de 2014: emitido en sentido favorable con una serie de prescripciones y condiciones.

Se adjuntan también informe de 19 de diciembre de 2011 e informe de 14 de mayo de 2012 relativos a la modificación aislada para la ampliación del polígono La Charluca y del plan parcial para la ampliación del polígono de La Charluca respectivamente.

i) Acuerdo de la **Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza**, de 18 de diciembre de 2014: emitido en sentido favorable con prescripciones respecto a las normas urbanísticas, documentación gráfica y Catálogo.

j) Informe del **Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras. Diputación Provincial de Zaragoza**, de 3 de septiembre de 2013: emitido en sentido favorable.



k) Informe del **Instituto Aragonés del Agua**, de 22 de agosto de 2013: emitido en sentido favorable con tres observaciones relativas a la descripción del sistema de saneamiento y depuración de las aguas, a la documentación gráfica y a las Normas Urbanísticas.

l) Informes de la **Confederación Hidrográfica del Ebro**:

- Informe de 9 de julio de 2014: informó desfavorablemente los desarrollos correspondientes a las unidades de ejecución UE-4, UE-5, UE-25, UE-26, suelo urbanizable delimitado SUZD-1 y SUZD-3 y sistemas generales AA-6, AA-29 y AA-30.

- Informe de 20 de diciembre de 2018: se emitió sobre la nueva documentación elaborada al efecto por parte del equipo redactor denominada "Documentación técnica del PGOU de Calatayud sometida a nuevo informe por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro" fechada en diciembre de 2017 y sobre "Cartografía de Zonas Inundables en la Demarcación Hidrográfica del Ebro en el T.M de Calatayud", redactada en noviembre de 2017 por la mercantil SPESA. Sigue emitiéndose en sentido desfavorable al suelo urbanizable SUZD-3 (actual SUZND-4) y el Sistema General AA-6, considera que no procede pronunciamiento al suelo urbanizable SUZD-1, si bien "desaconseja el desarrollo de estos suelos en la forma en que han sido propuestos, recomendándose una clasificación/calificación más acorde con el riesgo de inundación existente y el actual grado de urbanización de los mismos". Describe que no es posible emitir un informe pormenorizado de las unidades de ejecución: UE-5, UE-21 y UE-25.

- Informe de 22 de febrero de 2021: se emitió sobre el "Informe explicativo de la Ordenación de ámbitos específicos recogidos en el documento de aprobación provisional del PGOU de Calatayud" redactado en abril de 2020 por el equipo redactor. Se varía lo informado con fecha 10 de enero de 2019 en el marco del expediente 2018.OU.3. Informa favorablemente las actuaciones incluidas en los Sistemas Generales SG 2.2 y SG-2.3 (antiguo SUZND-4), así como a las Unidades de Ejecución UE-5, UE-21 y UE-25 e incluye una indicación respecto al SUZD-1.

m) Informe de la **Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e infraestructuras digitales, Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital**, de 14 de octubre de 2020: emitido en sentido favorable.



n) Informe del **Ministerio de Defensa**, de 28 febrero de 2020: emitido en sentido favorable.

o) Informe **sobre impacto de género**, de febrero de 2019: elaborado por el equipo redactor y adjunto como anexo I en la Memoria Justificativa del PGOU.

p) **Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental**, de 23 de junio de 2020: en el que reitera lo manifestado en su Resolución de 27 de enero de 2015, por la que se formula la memoria ambiental del PGOU de Calatayud.

q) **Informe de sostenibilidad económica**, de mayo de 2020: se adjunta documento 3 "Estudio de Sostenibilidad Económica" del PGOU.

Por último, 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).

**QUINTO.-** Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de Revisión de Plan General de Ordenación Urbana que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón; de 3 de julio, del Gobierno de Aragón; de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público; del Decreto 34/2020, de 25 de marzo, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes:

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO



**PRIMERO.-** El marco normativo aplicable al presente expediente, al amparo de lo dispuesto en la Disposición transitoria cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobada por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón (en adelante TRLUA) viene constituido por lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (en adelante LUA-09), en su redacción original.

En concreto, el apartado primero de la Disposición transitoria mencionada señala que “El régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial (...)”. Considerando que el Plan General de referencia fue aprobado inicialmente el 29 de julio de 2013, ha de concluirse que la normativa aplicable es la citada LUA-09.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para la aprobación definitiva del PGOU, según indica el artículo 49 de la mencionada LUA-09, disponiendo para ello de un plazo de 6 meses.

**SEGUNDO.-** El instrumento de ordenación vigente en la localidad de Calatayud es un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, Urbanismo de Aragón, siendo publicadas las Normas Urbanísticas de su Texto Refundido en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza con fecha 27 de enero de 2000.

Se han tramitado, contando con aprobación definitiva o informe favorable del Órgano Autonómico correspondiente, las modificaciones aisladas que se relacionan a continuación, agrupadas por objetos según constan en el archivo del CPUZ y haciendo una breve mención a su objeto.

A lo largo de los años, desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, se han llevado a cabo múltiples modificaciones al mismo, a la par que se han tramitado también varios instrumentos de planeamiento de desarrollo.

**TERCERO.-** El objeto de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Calatayud es la elaboración de un nuevo instrumento de planeamiento municipal adaptado a unos nuevos criterios y objetivos, clasificando el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definir los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

El nuevo PGOU 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.



**CUARTO.-** De acuerdo a los datos aportados en la **Memoria Descriptiva**, los aspectos más destacables de la misma son los siguientes:

a. En cuanto a los **datos geográficos y demográficos**, 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 Km<sup>2</sup>, con una población de 41.356 habitantes (IAE 2007).

El municipio limita al Norte con los municipios de Torralba de Ribota, Sestrica, Morés, Savián y Paracuellos de la Ribera; al oeste con El Frasno y Sediles; al este con Cervera de la Cañada y Ateca; y al sur con Terrer, Paracuellos de Jiloca y Villalba de Perejiles.

El núcleo de Calatayud se emplaza a 87Km de la capital provincial (Zaragoza) y a una altitud de 530 metros sobre el nivel del mar.

Entre las características naturales y ambientales del municipio, conviene destacar el importante tráfico rorador que soporta y su influencia en la calidad del aire, así como la gran importancia del río Jalón. También se analiza en la memoria, dentro de las características naturales, los espacios naturales catalogados pertenecientes a la Red Natura 2000 que existen en el término municipal (Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA)), así como los montes de utilidad pública y las vías pecuarias.

Se describen los valores culturales del municipio, haciendo referencia a los bienes incluidos en el catálogo del PGOU de 1999.

Se analiza también la estructura territorial y dentro de esta las principales infraestructuras de transporte (Autovía A-2, N-II, N-234, A-1504, A-202, CV-601, F.C. Madrid-Zaragoza y AVE Madrid Zaragoza), infraestructuras energéticas (dos centrales eléctricas existentes) y se hace una breve descripción de los servicios e infraestructuras urbanas que se transcribe a continuación.

Actualmente el municipio cuenta con 20.024 habitantes (Padrón municipal de habitantes a 1 de enero de 2019. INE-IAEST). Si tenemos en cuenta la evolución censal de la población se observa una clara fase de crecimiento en la década de los 2000 y una fase de estabilización en la última década, e incluso podría hablarse de una tendencia descendente.

La evolución demográfica del municipio ha sido la siguiente:



Año	1910	1950	1981	2001	2010	2015	2016	2017	2018	2019
Hab.	11.888	18.874	17.666	18.019	21.717	19.724	20.191	20.173	20.035	20.024

Por su parte el Plan General que se somete a aprobación, hace una proyección a 15 años con horizonte 2028 previendo un crecimiento hasta llegar a los 25.862 habitantes.

**b. La estructura económica de la población en el término municipal es la siguiente:**

- Sector agrícola: 10,9%
- Sector Industrial: 10,8%
- Sector construcción: 13,3%
- Sector servicios: 57,2%
- Sin empleo anterior 7,8 %

**c.** Por lo que a la **estructura urbana** de Calatayud se refiere, el análisis de la evolución histórica de la ciudad indica que Calatayud ha pasado de basar su crecimiento histórico en un modelo mancha de aceite, extendiéndose hacia el Sur y la vega a partir del núcleo originario, muy apegado a la orografía del lugar para dirigirse hacia un modelo de expansión apoyado en los ejes viarios principales, las travesías urbanas, que son las que actualmente conectan las distintas piezas del tejido urbano. El conjunto residencial de la ciudad presenta tipologías variadas, pudiéndose agrupar en las siguientes categorías:

- Edificación en casco histórico. Edificación tradicional debido al crecimiento orgánico en el interior de los sucesivos recintos amurallados, así como en los barrios extramuros.
- Edificación en manzana cerrada. Es la tipología más dominante en los ensanches desde principios de siglo XX.
- Edificación en bloque. Edificaciones desde los años 70, presentan tipologías de bloque abierto, así como bloque a dos orientaciones con patios interiores.
- Edificación en vivienda unifamiliar. Corresponde a los últimos desarrollos urbanos, desde 1950 hasta la actualidad, presenta distintas tipologías; adosada, pareada y aislada.

El estado de la edificación se puede resumir en los siguientes datos:

- Edificación degradada: 3,42%
- Zona con predominancia de zonas edificios degradados: 6,53%
- Suelos expectantes, solares vacíos: 4,87%
- Suelos expectantes, unidades de ejecución: 33,61



- Suelos expectantes: Suelos urbanizables 51,57%

d. En la Memoria Informativa se describen y enumeran minuciosamente los **equipamientos**. El núcleo de Calatayud cuenta con un número elevado de equipamientos, entre otros, de carácter docente, educativo, deportivo, sanitario y asistencial, religioso y cultural, que, salvo demandas puntuales de la población, cumplen de forma equilibrada con el servicio a la población. Entre ellos se destacan:

- Ayuntamiento.
- Ermita de Santa Bárbara.
- Recinto Ferial
- Bomberos.
- Centro de Estudios Bilbilitano
- Biblioteca Municipal.
- Museo de Calatayud
- Hospital Comarcal.
- Academia de logística del Ejército.
- Escuela Oficial de Idiomas
- Escuela Infantil Municipal.
- Diversos colegios.
- Palacio Episcopal.
- Colegiata Santo Sepulcro
- Juzgados.
- Policía Local, Policía y Guardia Civil.
- Plaza de Toros.
- Cementerio y Tanatorios.
- Ciudad Deportiva.
- Campo de Golf.
- UNED
- INAEM
- Diversos parques

e. Por lo que a las **infraestructuras** se refiere, podemos destacar las siguientes:

- Abastecimiento y saneamiento de aguas.

Se dispone de 7 captaciones públicas de agua: la primera de ellas es el manantial de Tenajilla y el resto son pozos correspondientes al río Perejiles, Embid de la Ribera, 3 en Ribota y el Pozo de la Hoya. La zona urbanizada de Carramolina cuenta también con un pozo de abastecimiento propio. La principal toma para abastecimiento se encuentra en el embalse de la Tranquera para abastecer de agua a Calatayud, con una demanda de 90 l/s (2,8 hm<sup>3</sup>/año). La demanda industrial total del sistema que se abastece de la red de abastecimiento urbano es de 1,50 hm<sup>3</sup>/año. Todos los núcleos disponen de depósito regulador, así como varios depósitos de potabilización.

El abastecimiento de agua está en buenas condiciones de uso. El 99,33 % de las viviendas existentes, disponen de agua corriente, siendo el 0,23% abastecimiento privado (Fuente: Encuestas de Infraestructuras y Equipamientos Locales 2005 DPZ y Censo de Población y Viviendas 2001).



Por otro lado, en la actualidad existen múltiples captaciones privadas de agua que suministran este recurso a propietarios de zonas residenciales como Marivella. Cuenta con un saneamiento en buenas condiciones de uso. Según el Censo de Población y Viviendas 2001, el 99,10% de los hogares disponen de conexión a alcantarillado colectivo, siendo un 0,20% de tipo unitario como fosa séptica o similar.

La depuradora cuenta con una capacidad de carga de 63.900 habitantes equivalentes con una capacidad tratamiento de 8.500m<sup>3</sup>/día. Se trata de una depuradora de fangos activos en doble etapa y digestión aerobia. Entró en servicio en marzo de 2001. El punto de vertido en el río Perejiles, inmediatamente antes de su desembocadura en el Jalón.

Actualmente todos los núcleos de Calatayud, a excepción de Marivella, cuentan con redes de vertido que conducen posteriormente a la Depuradora Municipal.

La urbanización correspondiente al núcleo de Carramolina cuenta con una segunda depuradora propia que lleva sus aguas tratadas al río Jiloca a través de una tubería de impulsión.

Caudal medio tratado (m<sup>3</sup>/día) 6.241  
Habitantes equivalentes servidos 46.947  
Consumo eléctrico (kwh/año) 2.335.800  
Producción fangos (TM/año) 3.641

Todas las nuevas parcelas en Suelo Urbano se prevé que tendrán acometida a la red general de saneamiento, previéndose el punto de vertido, tras depuración en la actual estación de tratamiento, a cauce natural. Por otro lado, existe también un importante número de instalaciones de tratamiento unitario de las aguas residuales en el municipio que se espera poder integrar en el sistema común de saneamiento.

- Red de alumbrado.

El núcleo urbano dispone de alumbrado público completo. El Plan General preverá la extensión de redes necesarias, cuyo trazado se reflejará en planos, siempre coincidente con viario o espacios libres públicos, para dotar a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano de los mencionados servicios, tratando de atender las recomendaciones CIE (Comité Internacional de Iluminación).

f. Por lo que a la **movilidad y transporte** del municipio de Calatayud se refiere, la Memoria Descriptiva analiza brevemente el sistema viario existente, hace mención al problema de falta de aparcamiento



en la ciudad y hace una breve descripción de las estaciones de transporte y de la línea de transporte urbano existente entre la ciudad deportiva y el polígono La Charluca.

**QUINTO.-** El principal **objetivo** de la presente Revisión de Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, según se desprende de la Memoria Justificativa de la documentación técnica es la adecuación del planeamiento urbanístico municipal, a los nuevos criterios sociales y medioambientales, que rigen en la actualidad, fruto de la mayor sensibilización ciudadana en la preservación del medio-ambiente, así como con en el momento actual, caracterizado por la incertidumbre socioeconómica que se inicia tras un periodo de crecimiento demográfico producido fundamentalmente por la inmigración y una fuerte expansión del sector inmobiliario en los últimos años.

Por otro lado, es una 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 las diferentes zonas urbanas, y proteger el patrimonio cultural, natural y el paisaje circundante.

La Memoria Justificativa, describe los antecedentes de planeamiento municipal haciendo referencia al PGOU de 1999 y que su grado de desarrollo, así como su insuficiencia o falta de adecuación en algunos aspectos han motivado la presente revisión. También recoge el marco jurídico aplicable y al igual que se ha descrito en el caso de la memoria justificativa cita algunas disposiciones ya derogadas.

**SEXTO.-** Conforme a la mencionada Memoria Justificativa, la **estructura territorial y urbana y la caracterización funcional y modelo de ordenación**, describe las líneas de actuación respecto de los siguientes ámbitos urbanísticos y socio-económicos:

- Protección natural y agrícola y patrimonio cultural.
- Sistema de dotaciones: pretende implementar un anillo verde y caminos rurales.
- Uso residencial: hay que destacar que el documento describe el crecimiento residencial no es el objetivo del presente Plan, que se ciñe a limitar los crecimientos residenciales a lo estrictamente necesario para fomentar la rehabilitación en el área del PERICH y favorecer la ocupación de viviendas vacías. También es destacable que describe que las zonas de crecimiento planteadas se centran en el núcleo de Calatayud.
- Usos terciario e industrial: 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. Preservar las áreas de cultivo, fomentar áreas industriales y logísticas junto a la autovía A-2 y otra serie de objetivos ligados a la línea de AVE.

- 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.

**SÉPTIMO.**- Por lo que se refiere a la **clasificación del suelo**, las superficies correspondientes a las distintas clases de suelo, son las siguientes:

SUELO URBANO CONSOLIDADO	486,7408 Ha.
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	131,3654 Ha.
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	102,8499 Ha.
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	88,0237 Ha.
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	13.181,5482 Ha.
SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	14.616,02 m2
<b>TOTAL SUELO TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>15.425,00 M2</b>

En cuanto a la clasificación, calificación y gestión del suelo la Memoria Justificativa describe los criterios que se han seguido para la clasificación de suelo. De este apartado conviene resaltar las siguientes cuestiones:

Referente al suelo urbano no consolidado describe que, *“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.”*

La tabla resumen de la calificación en el suelo urbano es la siguiente:

Nucleo	Superficie
Nucleo de Calatayud	404.6778 Ha.



Nucleo	Superficie
Cuadras de Esteras	16.7215 Ha.
Frente a cementerio	10.6960 Ha.
Núcleo de Marivella	70.3950 Ha..
Núcleo de Huérmeda	6.4937 Ha.
Núcleo de Embid de la Ribera	3.8960 Ha.
Núcleo de Torres	2.5682 Ha.
Núcleo de Carramolina	102.6579 Ha.

Describe que en suelo urbano siguen vigentes los Planes Especiales del Casco Histórico (PERICH Norte y Sur) que están pendientes de revisión.

Por su parte, en cuanto al suelo urbano no consolidado se ordenan 28 unidades de ejecución tal y como se muestra en este cuadro:

UE	NOMBRE	USO	SUPERFICIE		DENSIDAD (VIV/HA)	VIV. PREVISTAS	POB. PREVISTA (2,5 hab/viv)
			Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.			
UE-1	Virgen de la Peña 1	Residencial	3.437 m <sup>2</sup>	0,344 Ha.	105	36	90
UE-2	Virgen de la Peña 2	Residencial	2.350 m <sup>2</sup>	0,235 Ha.	98	23	58
UE-3	Callejillas 1	Residencial	17.913 m <sup>2</sup>	1,791 Ha.	85	151	379
UE-4	Galápago 1	Residencial	2.748 m <sup>2</sup>	0,275 Ha.	92	25	63
UE-5	Sixto Celorrio	Residencial	9.334 m <sup>2</sup>	0,933 Ha.	131	122	305
UE-6	Galapaguillo 1	Residencial	5.660 m <sup>2</sup>	0,566 Ha.	18	10	25
UE-7	Galapaguillo 2	Residencial	12.225 m <sup>2</sup>	1,223 Ha.	19	23	58
UE-8	Av/ Pascual Marquina	Terciario	14.715 m <sup>2</sup>	1,472 Ha.	-----	-----	-----
UE-9	Colonia de Aviación	Terciario	6.631 m <sup>2</sup>	0,663 Ha.	-----	-----	-----
UE-10	Valondillo 1	Residencial	2.315 m <sup>2</sup>	0,232 Ha.	-----	7	18
UE-11	Galápago 4	Industrial	17.305 m <sup>2</sup>	1,731 Ha.	-----	-----	-----
UE-12	Renfe 2	Residencial	12.901 m <sup>2</sup>	1,290 Ha.	129	167	418
UE-13	San Antonio 1	Residencial	14.426 m <sup>2</sup>	1,443 Ha.	79	113	283
UE-14	Camino Las Cruces	Industrial	14.825 m <sup>2</sup>	1,483 Ha.	-----	-----	-----
UE-15	San Antonio 2	Residencial	4.408 m <sup>2</sup>	0,441 Ha.	32	14	35
UE-16	Valondillo 2	Terciario	1.905 m <sup>2</sup>	0,191 Ha.	10	2	-----
UE-17	Bajo el Hospital	Residencial	16.068 m <sup>2</sup>	1,607 Ha.	60	96	240
UE-18	Carretera Valencia	Residencial	5.955 m <sup>2</sup>	0,596 Ha.	100	59	148
UE-19	Camino Valdearenas 1	Residencial	20.095 m <sup>2</sup>	2,010 Ha.	16	32	80
UE-20	Alto de Paracuellos	Industrial	24.870 m <sup>2</sup>	2,487 Ha.	-----	-----	-----
UE-21	Margarita 4	Residencial	44.474 m <sup>2</sup>	4,447 Ha.	39	175	438
UE-22	N-234	Terciario	13.611 m <sup>2</sup>	1,361 Ha.	-----	-----	-----
UE-23	N-Ila	Terciario	22.485 m <sup>2</sup>	2,249 Ha.	-----	-----	-----
UE-24	Azucarera Labradora	Industrial	55.340 m <sup>2</sup>	5,534 Ha.	-----	-----	-----
UE-25	La Merced	Residencial	41.514 m <sup>2</sup>	4,151 Ha.	76	316	789
UE-26	Galápago 2l	Industrial	44.830 m <sup>2</sup>	4,483 Ha.	-----	-----	-----
UE-27	Sur de la Estación	Industrial	23.765 m <sup>2</sup>	2,377 Ha.	-----	-----	-----
UE-28	Mediavega 2	Industrial	14.724 m <sup>2</sup>	1,472 Ha.	-----	-----	-----
<b>TOTAL</b>			<b>470.829 m<sup>2</sup></b>	<b>47,083 Ha.</b>		<b>1.372</b>	<b>3.424</b>



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.

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.

Por su parte, el PGOU recoge tres 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.

Se trata de los siguientes:



	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

En cuanto al **suelo urbanizable**, se clasifican ámbitos en las categorías de delimitado y no delimitado.

Como **Delimitado**, encontramos ocho sectores y como **No Delimitado** se proponen cuatro ámbitos:

Conviene destacar que la memoria justificativa describe que los esquemas viarios en los sectores son indicativos y las calificaciones definidas son una referencia orientativa (se corresponden con calificaciones del suelo urbano), pero *“se confiará a los instrumentos de desarrollo la concreción de sus características de la edificación”*.

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	
SUZD-1 EL EGIDO	16,625 Has.
SUZD-2 AMPLIACIÓN LA CHARLUCA	40,753 Has.
SUZD-3 VALDEPEÑAS	14,133 Has.
SUZD-4 SAN ANTONIO-RENFE.	10,254 Has.
SUZD-5 BAJO LA ZONA FERROVIARIA	7,522 Has.
SUZD-6 MARCUERA 1	5,756 Has.
SUZD-7 MARCUERA 2	3,543 Has.
SUZD-8 N-II	4,264 Has.
<b>TOTAL DELIMITADO:</b>	<b>102,850 Has</b>
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	
SUZND-1 CHARLUCA-VALDEHURÓN	69,970 Has.
SUZND-2 SAN ANTONIO	6,003 Has.
SUZND-3 EL RATO	8,089 Has.
SUZND-4 GALÁPAGO II	3,936 Has.
<b>TOTAL NO DELIMITADO:</b>	<b>88,024 Has</b>
<b>TOTAL URBANIZABLE</b>	<b>190,874 Has.</b>

En el **suelo no urbanizable** se distinguen dos categorías, el suelo no urbanizable **especial** y el **genérico**. Se distinguen los siguientes ámbitos:



<b>SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO</b>	
<b>SUG</b>	<b>1,434,47 Has</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL</b>	
SNUE Ecosistema Natural.	19,447,45 Has
SNUE Protección del Patrimonio Cultural	1.489,05 Has
SNUE Productivo Agrario	2.380,12 Has
SNUE Protecciones Sectoriales y Complementarias	Sin computar
SNUE Riesgos naturales	873,27 Has
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL</b>	<b>24,189,8931 Has</b>

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
<b>PE-4</b> <b>Recinto Islámico</b>	Plan Especial de Reforma Interior	Compensación	15	Municipal	Dotacional

Para ello, 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.

En esta memoria se describen también los sistemas generales previstos y las actuaciones aisladas que prevé el PGOU.

Por otro lado, se define una reserva de vivienda protegida del 30% para el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, excepto para las unidades de ejecución UE-12 y UE-25, justificando que sus instrumentos de planeamiento se aprobaron definitivamente antes de la entrada en vigor de 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.

La memoria justificativa también recoge el cálculo del aprovechamiento medio en suelo urbanizable delimitado: Así, 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 computando los sectores en tramitación urbanística, (SUZD-1 Egido, y SUZD-5 Bajo la Zona Ferroviaria).

"-Suma de suelos urbanizables delimitados: 862.245,24,00 m<sup>2</sup>

-Suma de sistemas generales adscritos a sectores urbanizables: 15.617,00 m<sup>2</sup>

Suma urbanizable + SS.GG. adscritos: 877.862,24 m<sup>2</sup>

AM del SUZ-D del PGOU de Calatayud =  $92.094,52 / 877.862,24 = 0,1147$  uds. / m<sup>2</sup>

En cuanto al programa de actuación, se han definido tres etapas de desarrollo previsto para el PGOU, 1ª etapa de 2019 a 2024, la 2ª de 2024 a 2029 y la 3ª de 2029 a 2034.

**OCTAVO.-** En cuanto al cálculo estimado de la **nueva capacidad poblacional**, señalar que el municipio de Calatayud cuenta con una población de 20.024 conforme el Padrón Municipal de habitantes del año 2019 (IAEst). De acuerdo con el estudio de capacidad residencial máxima teórica del PGOU incluido en la memoria justificativa, el municipio plantea un total de 1.884 nuevas viviendas concretando 1.373 viviendas en suelo urbano no consolidado. Así, según la Memoria Justificativa, la proyección estimada en 15 años atendiendo a la tasa de crecimiento acumulativo, podría alcanzar aproximadamente los 25.000 habitantes en el 2034.

En estos datos no se incluyen los solares vacíos existentes en el área del PERICH, y el potencial de recuperación que tiene esta zona histórica, favorecida por las políticas de regeneración y renovación urbana y los planes de vivienda. 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, siendo esta una de las vocaciones de la política municipal de vivienda.

**NOVENO.-** Respecto del **Estudio Económico** del nuevo Plan General, en primer lugar analiza los presupuestos municipales de los años 2013, 2014 y 2015. Teniendo en cuenta dentro de los gastos que el capítulo de inversiones ronda 3.000.000 de euros de media en esos tres años.

En el apartado de los recursos necesarios para la inversión se definen las necesidades de inversión centradas, según se describe, en los sistemas generales y las actuaciones aisladas de urbanización pues las inversiones a llevar a cabo en el SUNC y SUZ corresponderán a iniciativas privadas.

Los criterios de valoración seguidos son los siguientes:



Se han tenido en cuenta los costes que debe soportar el Ayuntamiento debido a la obtención de los suelos la urbanización de los mismos y las infraestructuras necesarias. pero no se han contabilizado los costes de ejecución de los posibles equipamientos.

Los valores aplicados en el coste de expropiación de los terrenos corresponden a estimaciones de de expropiación de suelos rústicos atendiendo a criterios recogidos en el reglamento de la Ley del Suelo, si bien el objetivo es determinar la magnitud de la inversión y no la cantidad precisa de la misma, para lo que será necesario realizar una valoración detallada.

En las valoraciones, no se han valorado los bienes ajenos al suelo, ante la dificultad de conocer el valor de los mismos, siendo necesario realizar estudios de valoración en detalle.

Los valores aplicados para determinar los costes de urbanización de los sistemas generales y actuaciones aisladas deberán confirmarse en su proyecto específico y son estimaciones basadas en supuestos de urbanización aplicando costes medios de la construcción.

Analizadas las actuaciones que se recogen en el PGOU y los agentes inversores que en ellos intervienen, y la temporalidad de las inversiones, vemos que el gasto total estimado en inversiones municipales es de 12.869.321,77 euros.

En las fases de mayor desarrollo de las actuaciones, correspondientes a las etapas 2º y 3ª, el gasto requerido se sitúa en torno al 35% del gasto de inversión total del Ayuntamiento en esos periodos, por lo cual, se considera que el PGOU tiene viabilidad económica.

El conocimiento de las inversiones previstas por el PGOU, permitirán integrar las mismas de forma coherente en los presupuestos municipales y solicitar las oportunas subvenciones, ayudas o puesta en marcha de programas de colaboración con otras Administraciones Públicas o Entidades Privadas.

**DÉCIMO.**- En cuanto a las **normas urbanísticas**, este documento normativo del PGOU cuenta con un total de 500 artículos, incluidos en 9 títulos. Dada su extensión se describen a continuación las partes de su contenido que se consideran más relevantes:

#### **Título I Disposiciones de carácter general.**



Incluye condiciones de vigencia, efectos y contenido del PGOU, condiciones de desarrollo y ejecución, títulos habilitantes, deber de conservación y régimen de la edificación existente.

En este título incluye el artículo 10 "Referencias normativas" que describe lo siguiente: *"en todos los artículos, de las presentes normas, con referencias normativas se entenderá la aplicación de éstas o de aquellas que las sustituyan"*.

### **Título II Condiciones generales de los usos.**

Incluye condiciones de los usos generales y pormenorizados. Incluye las definiciones de: uso global, uso pormenorizado, uso mayoritario, uso característico, usos compatibles, usos prohibidos, uso preexistente con anterioridad a la vigencia del PGOU, usos tolerados y usos fuera de ordenación. Se definen las situaciones de los usos (5 situaciones), en función de la situación física de los usos en los edificios. Incluye un capítulo de condiciones particulares de los usos.

### **Título III Condiciones generales de la edificación.**

Incluye condiciones generales de dimensión y forma, higiene y calidad, dotación de servicios, seguridad, estéticas, de eficiencia energética en nuevos desarrollos y condiciones ambientales.

### **Título IV Condiciones generales de urbanización.**

Incluye condiciones generales de vías públicas, espacios libres de uso público y servicios urbanos.

### **Título V Condiciones particulares en suelo urbano.**

Incluye condiciones particulares del régimen del suelo urbano, las ordenanzas 1ª a la 13ª y del suelo urbano no consolidado.

Las principales determinaciones de las ordenanzas son las siguientes:

- Ordenanza 1ª Edificación cerrada en el casco antiguo: remite a las Normas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico-Artístico.

- Ordenanza 2ª Edificación cerrada de barrios:

Tipología: manzana compacta

Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>.

Retranqueos: se respetarán las alineaciones oficiales, se permiten retranqueos con cerramiento en la alineación oficial.

Edificabilidad: resultante de condiciones de altura, fondos edificables y alturas de pisos.

Altura máxima edificable: 9,75m (PB+2). Se prohíben los áticos retranqueados.

Fondos edificables: 15 m en plantas alzadas y 100% de ocupación en PB.



Armonía de las construcciones: deberán ajustarse al estilo general tradicional.

Cubiertas: Quedan prohibidas las cubiertas planas y terrazas, excepto los solanares tradicionales.

Tratamiento de fachadas: preferentemente revocos, en tonos ocre, azulados o grises; podrán emplearse fábricas de ladrillo macizo, etc. Se prohíben chapados en piedra pulida o plaqueta de ladrillo.

Cerramientos: si la edificación queda retranqueada obliga a cerramiento de la alineación.

Uso global: Residencial

Usos compatibles: Usos terciarios (comercio, hotelero, residencia comunitaria, oficinas, recreativo), usos productivos (taller artesano y taller de automoción), usos dotacionales (vial aparcamiento y servicios urbanos) y uso de equipamientos.

Usos prohibidos: los no contemplados en las presentes normas.

- Ordenanza 3ª Edificación en manzana cerrada en áreas de extensión:

Tipología: manzana en diferentes variantes (compacta, cerrada y abierta)

Parcela mínima: 150 m2.

Retranqueos: como norma general las líneas de fachada coinciden con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos laterales. Incluye excepciones por las que permite retranqueos.

Edificabilidad: resultante de condiciones de altura y fondos edificables.

Altura máxima edificable: La reflejada en los planos correspondientes. Se prohíben los áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida.

Alturas mínimas: Se permitirá disminuir en dos plantas las alturas máximas, con obligación de tratar las medianerías colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color que las fachadas.

Fondos edificables: grado 1º y 2º; 20m en plantas alzadas. Para el grado 3º se establecen limitaciones concretas.

Ocupación: En plantas bajas ocupación total de la manzana. Grado 1º en plantas alzadas 75% de la parcela neta hasta un máximo de 20m. En grado 2º y 3º la resultante de aplicar fondos y condiciones volumétricas de la norma.

Condiciones estéticas: las condiciones generales de estas normas.

Uso global: Residencial

Usos compatibles: Usos terciarios (comercio, hotelero, residencia comunitaria, oficinas y recreativo), usos productivos (taller artesano y taller de automoción), usos dotacionales (vial aparcamiento y servicios urbanos) y uso de equipamientos.

Usos prohibidos: se prohíben los no contemplados en las presentes normas. Se prohíbe el uso residencial en planta baja en el grado 4º.



- Ordenanza 4ª Edificación residencial en el ensanche:

Tipología: manzana en diferentes variantes (compacta, cerrada y abierta).

Parcela mínima: 120 m2 con 7 metros de anchura mínima.

Alineaciones y rasantes: Las señaladas en los planos correspondientes. Mediante estudio de detalle o proyecto básico que comprenda la totalidad de la manzana, podrá adaptarse la ordenación de volumen y la línea de fachada o de la edificación a una diferente solución de la contenida en el Plan General, respetando siempre las alineaciones señaladas para la manzana.

Retranqueos: No se señalan.

Edificabilidad:

Grado 1º. 1,87 m2/m2 sobre parcela neta.

Grado 2º. La resultante de aplicar los fondos y alturas señaladas en los planos.

Grado 3º. La resultante de aplicar los fondos y alturas señaladas en los planos.

Grado 4º. 3,56 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

Altura máxima edificable:

Grado 1º. 3 plantas, 9 metros.

Grado 2º. 4 plantas, 12 metros.

Grado 3º. 5 plantas, 15.50 metros.

Grado 4º. 6 plantas, 18.50 metros.

Se permite disminuir en dos plantas las alturas máximas definidas anteriormente, con obligación de tratar las medianerías colindantes que queden al descubierto con los mismos materiales y color que la fachada.

La ordenación de volúmenes propuesta para las unidades de ejecución, establecerá en detalle la concreta aplicación de alturas, que primará sobre el máximo establecido con carácter general por esta norma.

Fondos edificables: Los señalados gráficamente en los planos.

Densidad y ocupación: Las resultantes de la aplicación de las restantes condiciones de volumen de esta norma, reflejadas en los planos de ordenación y, en especial, en los de las unidades de ejecución.

Condiciones estéticas: las condiciones generales de estas normas.

Uso global: Residencial

Usos compatibles: Usos terciarios (comercio, hotelero, residencia comunitaria, oficinas y recreativo), usos productivos (taller artesano y taller de automoción), usos dotacionales (viario aparcamiento y servicios urbanos) y uso de equipamientos.

Usos prohibidos: se prohíben los no contemplados en las presentes normas.

- Ordenanza 5ª Edificación abierta:



Clasificación:

Grado 1º. Media.

Grado 2º. Intensiva.

Grado 4º. Grupo San Iñigo.

Grado 3º. Margarita 2, en su zona multifamiliar.

Grado 5º. Margarita 1.

Grado 6º. Galapaguillo.

Tipología: Bloques en diferentes variantes.

Parcela mínima:

Grados 1º, 4º y 5º: 380 m2 y 18 m de frente mínimo.

Grados 4º y 5º (se supone que se refiere a los grados 2º y 3º): 150 m2 y 7 m de frente mínimo.

Grado 6º: las parcelas tendrán la dimensión fijada en los planos de ordenación.

Alineaciones y rasantes: Las señaladas en los planos correspondientes, a fijar por los Servicios Técnicos Municipales.

Retranqueos:

Grados 1º y 2º: 5 m de la calle a la que recaiga la fachada principal. El retranqueo a los restantes linderos de la parcela será, como mínimo, de 3 m; se admitirá prescindir de este retranqueo cuando se proceda a la construcción simultánea de las edificaciones colindantes o se apruebe el estudio de detalle que así lo prevea, cuyo ámbito será el de las propiedades afectadas.

Grado 4º y 5º: Las edificaciones tendrán, como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones de vial, prohibiéndose los retranqueos laterales. Se permitirán retranqueos de la línea de fachada cuando existan servidumbres anteriores que afecten a frentes de manzana completos; mediante Estudios de Detalle podrán proponerse retranqueos de las alineaciones cuando, a juicio del Ayuntamiento, se mejore la disposición del espacio y no se altere el carácter de la trama urbana propia de este tipo edificatorio. Se estará a lo dispuesto para ellos en la presente norma de zona, grados 1 a 3. En ningún caso los retranqueos producirán mayor altura o edificabilidad.

Grados 6º: Serán los marcados en el plano.

Separación de bloques: establece unas reglas de separación en función de la altura y en todo caso no inferior a 6 m.

Edificabilidad y densidad:

Grado 1º. 1,70 m2/m2 y 130 viv/ha

Grado 2º. 3,30 m2/m2 y 260 viv/ha

Grado 3º. 3,30 m2/m2 y 260 viv/ha

Grado 4º. 3,40 m2/m2 y no se fija densidad

Grado 5º. 4,80 m2/m2 y no se fija densidad



Para el grado 6º define la edificabilidad y número máximo de viviendas en cada parcela.

Superficie ocupada:

Grado 1º: 45% de la superficie neta de la manzana.

Grado 2º: 60% de la superficie neta de la manzana.

Grado 3º: 60% de la superficie neta de la manzana.

Grados 4º y 5º: no se limita.

Grado 6º: Parcelas P1-P6, 60% ocupación sobre rasante, 100% ocupación bajo rasante.

Parcelas P7-P11, 100% ocupación sobre rasante, 100% ocupación bajo rasante.

Fondos edificables:

-Longitud

Grados 1º a 3º: La longitud total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los 100 metros lineales.

Grados 4º: La longitud total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los 160 metros lineales.

-Anchura

En bloques sin patios de luces el ancho máximo será de 20 metros. No obstante, podrán admitirse 24 metros en edificios aislados cuando cuenten con patios de luces.

En grado 6º, se permite un fondo de anchura máxima de 15 metros.

Altura máxima edificable:

Grados 1ºy 2º: 6 plantas, (18) metros

Grado 3º: 4 plantas, (12) metros.

Grados 4º y 5º: 5 plantas, (15,50) metros.

Grado 6º: Regulado por una tabla, en función de la parcela, de 5 a 8 plantas (12 a 24m).

Planta baja: En Grado 6º, la cara inferior del forjado de la vivienda en planta baja, estará como mínimo a 1 m de la altura de la rasante.

Vuelos: Serán de aplicación las condiciones generales de la edificación.

En el Grado 6º, no se permiten los vuelos en las fachadas laterales de menor dimensión.

Condiciones estéticas: las condiciones generales de estas normas.

Uso global: Residencial

Usos compatibles: Usos terciarios (comercio, hotelero, residencia comunitaria, oficinas y recreativo), usos productivos (taller artesano y taller de automoción), usos dotacionales (viarío aparcamiento y servicios urbanos) y uso de equipamientos.

Usos prohibidos: se prohíben los no contemplados en las presentes normas.

- Ordenanza 6ª Edificación unifamiliar:

Clasificación:



- Grado 1º. Extensiva.
- Grado 2º. Intensiva.
- Grado 3º. Intensiva en fila.
- Grado 4º. Intensiva 2.
- Grado 5º. Intensiva 3.
- Grado 6º. Campo de Golf R1
- Grado 7º. Campo de Golf R2
- Grado 8º. Galapaguillo

Tipología: vivienda unifamiliar en toda su gama: aislada, pareada y en hilera.

Parcela mínima, edificabilidad y ocupación:

- Grado 1º. 2000 m<sup>2</sup>, 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 20%.
- Grado 2º. 500 m<sup>2</sup>, 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 40%.
- Grado 3º. 100 m<sup>2</sup>, 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 70%.
- Grado 4º. 100 m<sup>2</sup>, 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 60%.
- Grado 5º: 180 m<sup>2</sup>, 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 60%.
- Grado 6º: 600 m<sup>2</sup>, 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y ocupación según retranqueos y ocupación.
- Grado 7º: 600 m<sup>2</sup>, 0,48 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y ocupación según retranqueos y ocupación.
- Grado 8º: 250 m<sup>2</sup>, 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y ocupación según retranqueos y ocupación.

Alineaciones y rasantes: Son las definidas en el plano correspondiente, a comprobar por los Servicios Técnicos Municipales.

Retranqueos: establece una extensa serie de retranqueos mínimos en función del grado y otros condicionantes.

Edificaciones auxiliares: En Grado 7º y 8º se permiten edificaciones auxiliares en el interior de la parcela siempre que sean destinadas a usos exclusivos de garaje o trasteros.

Altura máxima:

Grados 1º a 5º: 2 plantas (7 m). Altura máxima visible, 3 plantas (10,20 m incluida bajocub.)

Grados 6º, 7º y 8º: 2 plantas (7 m). Altura edif. Auxiliares 1 planta (3m).

Las cubiertas, en el caso de ser inclinadas, tendrán una pendiente máxima del 40%.

Cerramientos: se estará a lo dispuesto en las condiciones generales.

En los Grados 6º y 7º se mantendrá el cerramiento original propio del Campo de Golf en la alineación a vial, compuesto por muro de fábrica de hormigón de 1.20 metros de altura sobre el que se apoya una cerca calada transparente pintada al oxirón. Este muro se prolongará en todas las puertas de acceso hasta una altura de 2.20 metros.

Densidad:

Grado 1º: Máximo 4 viv/Ha sobre la totalidad del ámbito.



Grados 2º a 4º: No se limita. Es la obtenida en aplicación de las restantes condiciones de volumen.

Grado 5º: No se limita. Es la obtenida en aplicación de las restantes condiciones de volumen.

Grado 6º: 1 vivienda / 600 m<sup>2</sup>.

Grado 7ª y 8º: No se limita. Es la obtención en aplicación de las restantes condiciones de volumen.

Condiciones estéticas y de composición: Se estará a lo dispuesto en las condiciones generales expuestas en estas normas, si bien, las fachadas principales, posteriores y laterales tendrán idéntico tratamiento respecto a los materiales empleados, prohibiéndose los de imitación.

Uso global: Residencial

Usos compatibles: Vivienda de protección oficial, usos terciarios (comercio, hotelero, residencia comunitaria, oficinas y recreativo), usos productivos (taller artesano), usos dotacionales (vialitario aparcamiento y servicios urbanos) y uso de equipamientos.

Usos prohibidos: se prohíben los no contemplados en las presentes normas.

- Ordenanza 7ª Edificación para usos terciarios:

Clasificación:

Grado 1. Almacenes y servicios que pueden incluir establecimientos distribuidores y de comercialización al por mayor, galerías comerciales y agrupaciones de establecimientos menores, mercados, hipermercados, grandes exposiciones (automóviles, muebles, etc.) servicios de automóviles, etc.

Grado 2. Servicios de carretera ligados a la función del tráfico, transportes y vehículos tanto ligeros como pesados, admitiéndose usos de estación de servicio, talleres de reparación, aparcamientos, bares, restaurantes, hoteles, etc.

Grado 3. Construcciones privadas destinadas a servicios residenciales, asociativos, sociales.

Grado 4. Comercio.

Tipología: bloque aislado.

Parcela mínima: 380 m<sup>2</sup> y 10 m de anchura mínima.

Alineaciones y rasantes: Las señaladas en los planos, a fijar por los Servicios Técnicos Municipales.

Retranqueos: fija condiciones de retranqueos en función de categorías. Desde 3 m a lindero en grados 3º y 4º a 28,5 m en el caso de hipermercados.

Edificabilidad: Grados 1º y 2º 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Grado 3º 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Grado 4º 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima edificable: Grado 1º 2 plantas (8m). Grado 2º 3 plantas (12m). Grado 3º 10m.

Ocupación: 60% de la parcela edificable, el 40% restante para zonas libres y equipamientos.

Condiciones estéticas: Remite a las condiciones estéticas generales y establece ciertas especificidades.

Uso global: Terciario.

Usos compatibles: usos productivos (taller agropecuario, almacén agropecuario, taller artesano, industrial compatible, taller de automoción, almacenaje y logística), usos dotacionales (vialitario aparcamiento y servicios urbanos) y uso de equipamientos.



Usos prohibidos: se prohíben los no contemplados en las presentes normas.

- Ordenanza 8ª Industrial en manzana exclusiva:

Parcela mínima: 250 m2 y 10 m de anchura mínima.

Alineaciones y rasantes: Las señaladas en los planos, a fijar por los Servicios Técnicos Municipales.

Retranqueos: Permite adosar a alineación oficial y requiere retranqueos de 5 m a alineación oficial y 3 m a linderos para parcelas superiores a 1000 m2.

Edificabilidad: 1,4 m2/m2.

Ocupación: no se limita, en función de retranqueos.

Condiciones estéticas: remite a las condiciones generales con ciertas especificidades.

Uso global: Industrial.

Usos compatibles: terciario (comercio y oficinas) usos productivos (taller agropecuario, almacén agropecuario, taller de automoción, almacenaje y logística), usos dotacionales (viario aparcamiento y servicios urbanos) y uso de equipamientos.

Usos prohibidos: se prohíben los no contemplados en las presentes normas.

- Ordenanza 9ª Industrial en general:

Clasificación:

Grado 1º. La Charluca. (Sub-grados A y B)

Grado 2º. Mediavega

Grado 3º. Junto a Cuadras de Esteras y Frente al cementerio

Parcela mínima: 250 m2 con 10 m de anchura mínima.

Alineaciones y rasantes: Las señaladas en los planos, a fijar por los Servicios Técnicos Municipales.

Retranqueos: Establece unos retranqueos en función de parámetros como la superficie de parcela.

Edificabilidad: Grado 1º 1,4 m2/m2. Grado 2º 0,9 m2/m2. Grado 3º 0,7 m2/m2.

Altura máxima edificable: Grados 2º y 3º: 2 plantas, 12 metros como máximo. Grado 1º: 15 metros, en naves. 3 plantas, 12 metros, en otros usos como máximo. Se excluyen de esta limitación de altura las construcciones especiales necesarias para el funcionamiento de la industria tales como chimeneas, silos, etc.

Ocupación: 90% respetando retranqueos establecidos.

Condiciones estéticas: remite a las condiciones generales con ciertas especificidades.

Uso global: Industrial.

Usos compatibles: residencial (vivienda del personal de vigilancia en parcelas superiores a 5.000 m2), terciario (comercio y oficinas) usos productivos (taller agropecuario, almacén agropecuario, taller de



automoción, almacenaje y logística), usos dotacionales (viario aparcamiento y servicios urbanos) y uso de equipamientos.

- Ordenanza 10ª Equipamiento urbano:

Condiciones de la nueva edificación: similares a las de la zonificación en las que la parcela esté inserta, excepto edificabilidad, en la que permite aumentar 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Permite configuraciones de ocupación, posición o alineaciones diferentes.

Condiciones estéticas: Remite a las condiciones generales de las Normas Urbanísticas si bien también permite soluciones diferentes.

Condiciones de los usos: Se admiten como compatibles: residencial (vivienda vigilante), terciario (como complemento del uso principal) y usos dotacionales (viario aparcamiento y servicios urbanos).

- Ordenanza 11ª Servicios urbanos:

Parcela mínima: la necesaria para el cumplimiento de la función.

Alineaciones y rasantes: Las señaladas en los planos, a fijar por los Servicios Técnicos Municipales.

Retranqueos: No se señalan.

Edificabilidad: la necesaria para el cumplimiento de la función.

Altura máxima edificable: la necesaria para el cumplimiento de la función.

Condiciones de estética: Libre.

Compatibilidad de usos: se permitirán todos los que sean imprescindibles.

- Ordenanza 12ª Espacios libres y zonas verdes:

Clasificación:

Grado 1º Espacios libres y zonas verdes públicas

Grado 2º Espacios libres y zonas verdes privadas

Grado 3º Parque deportivo

Alineaciones y rasantes: Las señaladas en los planos, a fijar por los Servicios Técnicos Municipales.

Retranqueos: Cualquier edificación o instalación retranqueada al menos 10 m.

Separaciones: Todas las edificaciones carácter aislado al menos distancia de 100 m.

Edificabilidad:

Grado 1º 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Grado 2º No se contempla edificabilidad.

Grado 3º 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 2%.

Alturas: 5 m. Excluidas las construcciones singulares.



Cerramientos: Elementos de fábrica hasta 0,6 m y resto setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles.

Condiciones estéticas: Supeditada al ambiente de su emplazamiento.

Compatibilidad de usos: se permitirán usos terciarios (servicios de administración y recreativo), usos dotacionales (infraestructura viaria para el acceso y servicios urbanos sin limitación) y equipamientos (sin limitación).

- Ordenanza 13ª Infraestructuras:

Clasificación:

Grado 1º Sistema General Viario y Red Viaria Local.

Grado 2º Sistema General Ferroviario.

Actuación: Toda actuación que afecte a este sistema requerirá un proyecto de obras, de urbanización o plan especial.

Condiciones de volumen, higiénicas y de uso:

Grado 1º Sistema General Viario y Red Viaria Local: Establece condiciones de construcción (sólo de tipo provisional para el servicio de obras), señalización, estaciones de servicio, etc.

Grado 2º Sistema General Ferroviario: Remite a la legislación sectorial aplicable.

En cuanto al suelo urbano no consolidado, establece cuestiones relativas al ámbito y características, régimen urbanístico aplicable, planes especiales de reforma interior e incluye una tabla resumen de las 28 unidades de ejecución propuestas.

#### **Título VI Condiciones particulares en suelo urbanizable.**

Incluye condiciones particulares del régimen del suelo urbanizable; condiciones del suelo urbanizable delimitado y condiciones del suelo urbanizable no delimitado.

#### **Título VII Condiciones particulares en suelo no urbanizable.**

Establece la definición y categorías del suelo no urbanizable, el régimen general aplicable, condiciones de posible superposición de protecciones, parcelaciones, condiciones de parcelas y caminos rurales. Establece condiciones particulares de los usos en suelo no urbanizable (clasificación de usos, usos productivos rústicos, actuaciones de interés público general, actuaciones específicas de interés público y uso de vivienda familiar), condiciones particulares de la edificación en suelo no urbanizable y condiciones particulares de las categorías de suelo no urbanizable.

#### **Título VIII Régimen de los sistemas generales.**



Establece el régimen general de los sistemas generales (definición, regulación, titularidad y régimen urbanístico).

#### **Título IX Protección del patrimonio cultural.**

Establece las condiciones de protección del patrimonio cultural (protección, ámbito de aplicación, niveles de protección del catálogo arquitectónico, condiciones de los tipos de obra, condiciones de protección del nivel integral, condiciones de protección del nivel estructural, condiciones de protección del nivel ambiental, condiciones de protección del catálogo arqueológico y cuadro resumen).

#### **Disposición derogatoria única.**

Describe que *“a la entrada en vigor de este Plan General quedarán sin efecto todos los planeamientos urbanísticos vigentes en el término municipal”*.

**UNDÉCIMO.** - En cuanto al **Catálogo de Patrimonio Cultural I (Arquitectónico)**, este documento del PGOU cuenta con un total de 6 apartados que recogen: la definición, antecedentes, régimen de protección, metodología de trabajo, ámbito de aplicación, niveles de protección, tipos de intervención, condiciones generales de intervención, riesgos potenciales y relación de bienes catalogados (nivel integral, estructural y ambiental).

Dentro de la relación de bienes catalogados recoge 49 bienes a los que asigna nivel de protección integral, 27 bienes a los que asigna nivel estructural y 70 bienes a los que asigna nivel ambiental.

En cuanto al **Catálogo de Patrimonio Cultural II (Arqueológico y Patrimonio Natural)**, este documento del PGOU cuenta con 2 apartados que recogen, uno, el catálogo de yacimientos arqueológicos y, el otro, los árboles singulares que se encuentran en el término municipal de Calatayud.

**DUODÉCIMO.** - Entre la documentación que conforma esta Revisión de Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud figura un **Mapa de Riesgos Naturales**. Se divide en varios apartados

- **Presentación y objeto del informe.**

Explica que el análisis de riesgos naturales que realiza se centra en los de inundación, subsidencia y movimientos de ladera y que complementa el Informe de sostenibilidad ambiental.

- **Antecedentes.**



Entre los antecedentes citados en este apartado están los de las crecidas del río Jalón y avenidas en los barrancos como las ocurridas en 1999, 2002 y 2003 en el Barranco de Las Pozas, con considerables pérdidas económicas.

- **Metodología del informe del mapa de riesgos naturales.**

Lo explica definiendo los criterios concretos.

- **Análisis de inundabilidad.**

Analiza las zonas de peligro de inundación, la constancia histórica de inundaciones, la vulnerabilidad ante inundaciones, los niveles de riesgo, conclusiones y medidas correctoras.

- **Análisis de riesgos geotécnicos.**

Analiza la subsidencia kárstica y los movimientos de ladera.

- **Análisis de riesgos de sismicidad.**

Analiza las zonas de peligro por sismicidad, vulnerabilidad ante la sismicidad, nivel de riesgo y conclusiones.

- **Análisis de riesgos climáticos.**

Analiza las zonas de peligro por riesgos climáticos, vulnerabilidad ante riesgos climáticos, nivel de riesgo, conclusiones y medidas correctoras.

- **Análisis de riesgo de incendios forestales.**

Analiza las zonas de peligro por incendios forestales, vulnerabilidad ante incendios forestales, nivel de riesgo, conclusiones y medidas correctoras.

**DECIMOTERCERO.** - Por lo que respecta a las **Fichas de Ordenación** del PGOU, de Calatayud, el documento las recoge de la siguiente manera:

- 28 unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, de las cuales 16 son de uso residencial, 5 de uso terciario y 7 de uso industrial. En cada una de ellas incluye la siguiente información: denominación, si la considera o no área de reforma interior, superficie, uso característico, ordenanza aplicable, clase de suelo (todas en SUNC), sistema de actuación (todas compensación), iniciativa de planeamiento (en todas pone privada), delimitación (todas continuas excepto dos discontinuas), objetivos de la ordenación, datos de cesiones, datos de aprovechamiento, instrumento de ordenación al que remite (en su caso) y condiciones particulares.



- 5 fichas correspondientes a 2 áreas con plan especial aprobado y tres remitiendo a su posterior redacción:  
Plan especial de reforma interior y protección del Conjunto Histórico Artístico de Calatayud en el que remite al PERICH vigente (norte y sur).  
PE-1 Plan especial de reforma interior “Margarita 1.a”, describe que recoge la ordenación del plan especial vigente.  
PE-2 Plan especial de reforma interior “Marivella I”, remite a la necesidad de redacción de un plan especial de reforma interior.  
PE-3 Plan especial de reforma interior “Junto al cementerio”, remite a la necesidad de redacción de un plan especial de reforma interior.  
PE-4 Plan especial “Recinto islámico”, remite a la necesidad de redacción de un plan especial.
- 8 fichas correspondientes a sectores de suelo urbanizable delimitado: de las cuales 1 tiene uso característico residencial y 7 industrial. En cada una de ellas incluye la siguiente información: denominación, superficie, uso característico, sistema de actuación (2 cooperación y el resto compensación), iniciativa de planeamiento (privada o pública), delimitación (continua o discontinua), objetivos de la ordenación, datos de adscripción a sistemas generales, datos de edificabilidad, densidad y cesiones, instrumento de ordenación al que remite y condiciones particulares.
- 4 fichas correspondientes a sectores de suelo urbanizable no delimitado: de las cuales 2 tienen uso característico industrial, 1 dotacional y 1 terciario e industrial. En cada una de ellas incluye la siguiente información: denominación, superficie, uso característico, sistema de actuación (todos compensación), iniciativa de planeamiento (todos privada), delimitación (todos continua), objetivos de la ordenación, y condiciones particulares.
- 18 fichas correspondientes a sistemas generales y 9 fichas correspondientes a actuaciones de urbanización previstas: En las fichas de los sistemas generales incluye la siguiente información: denominación, superficie del ámbito, objetivos de la ordenación, modo de obtención del suelo, a cargo de quién se ejecutarán y en algunas de ellas condiciones particulares. En las fichas de las actuaciones de urbanización se incluye su denominación, superficie del ámbito, objetivos de la ordenación, modo de obtención del suelo y a cargo de quién se ejecutarán.

**DECIMOCUARTO.** – Por lo que respecta al análisis y valoración de la documentación aportada cabe establecer las siguientes consideraciones en relación al **modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio.**



El municipio de Calatayud, cuenta con una población total de 20.024 habitantes (según datos del Nomenclator del Padrón municipal de habitantes a 1 de enero de 2019. INE-IAEST), de los cuales 19.750 se concentran en el núcleo de Calatayud. La población ha descendido en el periodo de 2009 a 2019 de los 21.933 habitantes (máximo histórico) a los 20.024, observándose una tendencia a la baja en la última década con una ligera estabilización en los últimos años.

La memoria justificativa del PGOU, en su apartado "T.II. Capítulo 4 Programa de actuación" hace una estimación de crecimiento, en su proyección a 15 años de más de 5.000 habitantes, con una población esperada en el año 2034 de 25.862 habitantes. Lo cual se considera una estimación escasamente fundamentada en datos reales, dado que supondría un incremento de 389 habitantes al año, tasa que no se asemeja a ningún periodo de los últimos 100 años, a excepción de las primeras décadas del siglo pasado y que obviamente tenían su origen en factores sociodemográficos muy diferentes. Un dato que evidencia este hecho, es que el propio documento de aprobación inicial establecía exactamente la misma población esperada para el año 2028 (25.862 habitantes), en una proyección de 15 años desde 2013 y habiendo transcurrido ya 9 años, como se ha descrito, la tendencia real es claramente contraria al crecimiento estimado.

Así pues, obviando el escaso apoyo en datos reales de la estimación realizada en la memoria justificativa, este aumento de población previsto se traduce en una previsión de 1.885 viviendas nuevas. A razón de 2,5 habitantes por vivienda darían cabida a un aumento de 4.706 habitantes. Estas viviendas se concentran en suelo urbano no consolidado (1.372 repartidas en las diferentes unidades de ejecución que se plantean) y en suelo urbanizable delimitado (513 correspondientes al único sector de suelo urbanizable de uso residencial que se plantea, el SUZD-1 "El Egido", que pretende incorporar al PGOU propuesto).

No obstante, la memoria justificativa no tiene en cuenta en este apartado las viviendas previstas en grandes áreas vacantes del suelo urbano consolidado como por ejemplo la zona de Galapaguillo (con tres manzanas y media vacantes de edificación con un total de 8.873 m<sup>2</sup> de superficie de solares según datos catastrales y 358 viviendas posibles según datos de edificabilidad expuestos en el artículo 327 de las normas urbanísticas) o el propio núcleo de Carramolina (con aproximadamente 32 ha de uso residencial y la gran mayoría vacantes de edificación, contabilizando aproximadamente 269 parcelas vacantes para viviendas unifamiliares según ortofotos y documentación gráfica disponibles). No contabiliza las viviendas previstas en áreas de suelo urbano no consolidado en las que remite o cuentan con plan especial como el propio núcleo de Marivella y el sector Margarita 1.a y entre ambos suponen 639 viviendas más. Es decir, que como mínimo, no se contabilizan alrededor de 1.266 viviendas que se podrían edificar en suelo urbano y que supondrían capacidad para un aumento de 3.165 habitantes a razón de 2,5 habitantes/vivienda (índice similar al que se ha



tenido en cuenta en la memoria). Del total de viviendas no contabilizadas podrían edificarse a día de hoy al menos 627 que se situarían sobre solares ya existentes, esto sin contar el resto de solares vacantes en el término municipal.

En cuanto al uso industrial, si bien la memoria justificativa no contabiliza la superficie bruta total de suelo urbano no consolidado previsto para este uso, sería aproximadamente de 19,6 ha en unidades de ejecución (UE-11, UE-14, UE-20, UE-24, UE-26, UE-27 y UE-28) y 10,7 ha en un sector remitido a plan especial (PE-3 "Junto al cementerio"). Tampoco contabiliza la superficie bruta total de este uso previsto en suelo urbanizable, que sería de 47,6 ha en suelo urbanizable delimitado (SUZD-2, SUZD-3, SUZD-4, SUZD-5, SUZD-6, SUZD-7 y SUZD-8) y de 82 ha en suelo urbanizable no delimitado (SUZND-1, SUZND-3 y SUZND-4). Esto supone una superficie total prevista para uso industrial en áreas de desarrollo de 149,2 ha, de la cual, casi la mitad se concentra en el sector SUZND-1 "Charluca-Valdehurón". Conviene recordar que la superficie de suelo urbano consolidado total del municipio es de 486,74 ha, lo cual supone que las áreas de desarrollo de uso industrial previstas suponen un 31% del suelo urbano consolidado existente para todos los usos.

En cuanto al uso terciario, si bien la memoria justificativa no contabiliza la superficie bruta total de suelo urbano no consolidado previsto para este uso, sería aproximadamente de 5,9 ha (UE-8, UE-9, UE-16, UE-22 y UE-23). Tampoco contabiliza la superficie de uso terciario calificada en el sector de suelo urbanizable delimitado SUZD-1.

La memoria ambiental establece, entre sus determinaciones más destacables, las tres siguientes:

*"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.*

(...)

*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."*



Por su parte, el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio. Servicio de Coordinación Territorial de 1 de octubre de 2013 establece, entre sus determinaciones, las siguientes:

*"Respecto a la población, el sistema de asentamientos y la vivienda:*

*7. Desde el punto de vista de la consolidación de los núcleos urbanos existentes, en Marivella, dadas las características y la orografía de los terrenos clasificados como urbanizables, y a la vista de la dificultad de su desarrollo, se considera aconsejable la reconsideración de extender a toda la superficie propuesta dicha clasificación, considerando más adecuado limitarla a los suelos ocupados en la actualidad."*

*(...)*

*10. En la propuesta de ordenación se aprecia continuidad entre tejidos residenciales e industriales, así como usos residenciales próximos a grandes infraestructuras de transporte que pueden producir afecciones a la calidad de vida de los habitantes, puestas de manifiesto en relación con el hospital. Se recomienda analizar la posible incompatibilidad de usos y proponer medidas para su solución.*

*11. A la vista de la clasificación de suelo, se puede concluir que la previsión de suelo efectuada supera el crecimiento poblacional estimado. Se aconseja plantear el desarrollo del suelo urbanizable por fases, acomodando su desarrollo a la posible demanda."*

A falta de los datos que debería recoger la memoria justificativa para una correcta valoración del modelo de evolución propuesto, pero en base a las consideraciones expuestas, la memoria ambiental y el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- La previsión de viviendas en áreas de desarrollo de uso residencial supera las previsiones de crecimiento previstas, aun estando estas últimas escasamente fundadas en datos reales como se ha expuesto. Se deben tener en cuenta en la contabilización de capacidad poblacional, al menos las dos grandes áreas vacantes de edificación en suelo urbano consolidado (Galapaguillo y Carramolina principalmente) y las viviendas previstas en áreas de suelo urbano no consolidado en las que remite o cuentan con plan especial de reforma interior como el propio núcleo de Marivella y el sector Margarita 1.a. En base a esa adecuada contabilización, se debe valorar la adecuación de las áreas de desarrollo residencial propuestas, si bien, conviene adelantar que varias de éstas áreas se encuentran con prescripciones que se detallan en los apartados siguientes del presente acuerdo.

- Se considera insuficientemente justificada la excesiva previsión de suelo urbanizable no delimitado de uso industrial, especialmente el sector SUZND-1 "Charluca-Valdehúrón", cuya clasificación no se considera adecuada tal y como se establece en la memoria ambiental.

**DECIMOQUINTO.** - Respecto a los **sistemas generales de espacios libres públicos**, se indican las superficies calificadas como espacio libre público de todo el municipio (sin concretar cuáles son sistemas



generales) en el apartado II.3.2.1 de la memoria justificativa y los sistemas generales (sin diferenciar espacios libres) en el apartado II.3.6.5. de la citada memoria, así como en las propias fichas de ordenación, si bien no se justifica ni cuantifica la determinación de sistemas generales de espacios libres públicos en los citados documentos. En el apartado IV.3.2. "Sistema de zonas verdes y espacios libres de uso público" de la memoria descriptiva, expone que existe una ratio de 16,5 m<sup>2</sup> por habitante, muy superior a la mínima exigida por el artículo 40 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (de ahora en adelante LUA-09) de 5 m<sup>2</sup>/hab, describiendo un ejemplo de los principales parques, paseos y plazas existentes. No obstante, no concreta qué superficies de suelo ha computado como sistemas generales de espacios libres públicos ni dónde se localizan. Conviene citar que se adjunta en el citado apartado IV.3.2. una imagen en la que se grafían espacios libres pertenecientes tanto a sistemas generales como dotación local según se desprende de la documentación gráfica y que además varios de ellos no concuerdan con dicha documentación. Por lo tanto, debe definir, cuantificar y describir la localización de zonas concretas que ha computado como sistema general de espacios libres, diferenciándolas de las dotaciones locales exigibles tal y como establece el artículo 40.1.b) de la LUA-09. Además, para su adecuada valoración conviene que se diferencie entre espacios libres existentes y propuestos y se incluya información fotográfica que aporte información sobre su estado y uso tal y como se ha recogido en los ejemplos de la imagen 9, apartado IV.3.2.3. de la memoria descriptiva. Esta información se considera también propia de la memoria justificativa.

Se advierte que, según el artículo 40.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la ratio del sistema de espacios libres al que se ha hecho referencia deberá mantenerse en las posteriores modificaciones aisladas del plan que así lo requieran. Debe revisarse esta cuestión, aclarando cual es la ratio que se fija, pues fijar una ratio de espacios libres excesivamente alta, obligaría a mantenerla en posteriores modificaciones aisladas.

**DECIMOSEXTO.** - Por lo que respecta al **Suelo Urbano**, en primer lugar, conviene tener en cuenta que éste se define en los artículos 12 y 13 de la LUA-09, Ley que resulta de aplicación a este PGOU. El carácter reglado del suelo urbano exige que debe contar con las condiciones establecidas en los citados artículos, entre las que se encuentran contar con servicios urbanísticos tales como abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica y acceso rodado integrado en la malla urbana.

Advertir, que no se aporta información gráfica sobre la red de abastecimiento de energía eléctrica y de viario existente conectado con la malla urbana de ningún núcleo y tampoco se hace ninguna descripción en el apartado "II.3.3. Servicios e infraestructuras urbanas" de la memoria justificativa. Lo mismo ocurre con la red de saneamiento de los núcleos de Calatayud (entre la documentación de aprobación inicial sí que consta), Carramolina y Marivella así como con la red de abastecimiento del núcleo de Marivella. Respecto a la red de abastecimiento y de saneamiento se hace una descripción en el citado apartado de la memoria justificativa



excesivamente escueta y somera. Se debe aportar esta información, pues son servicios exigidos por el artículo 12 de la LUA-09 para poder clasificar suelo como urbano.

Así pues, aun considerándose necesario que entre la documentación del PGOU conste la información requerida en el párrafo anterior, tras visitas de campo realizadas a los diferentes núcleos, se ha podido comprobar la existencia de redes de suministro de energía eléctrica y viario rodado conectado con la malla urbana en algunos casos, que, junto a la información aportada en la documentación aprobada provisionalmente y la aprobada inicialmente (aportada en formato digital), permiten valorar el suelo urbano de Calatayud.

En este momento de la sesión, se incorporan a la misma el representante de Protección Civil, D. Miguel Ángel Clavero Forcén, y la representante de la Confederación de Empresarios, D<sup>a</sup> Inmaculada Cugat Estrada.

#### **A) Suelo Urbano Consolidado.**

**A.1** El suelo clasificado como **urbano consolidado en el núcleo de Calatayud** se asemeja en gran medida al que ya se encuentra clasificado como urbano por el PGOU vigente, incluyendo algunos cambios fruto de desarrollos urbanísticos llevados a cabo durante su periodo de vigencia y por otra serie de variaciones que se analizan a continuación y sobre las que se establecen una serie de consideraciones.

En la zona de la Academia Militar de Logística, al este del núcleo, se ha clasificado una parcela como suelo urbano consolidado que no estaba así clasificada por el PGOU vigente. Se trata de la parcela con referencia catastral 50067A025005330000WG. Aparentemente se trata de una parcela que no cuenta con las condiciones exigidas por los artículos 12 y 13 de la LUA-09 y además según datos del SNCZI y la propia documentación gráfica del PGOU se sitúa en zona de flujo preferente, por lo que debe clasificarse como suelo no urbanizable especial.

En esta misma zona de la Academia Militar de Logística, se ha desclasificado una parcela con referencia catastral 4895801XL1749N0001WB que el PGOU vigente clasifica como suelo urbano y que pasaría a clasificarse como suelo no urbanizable especial. Se debe justificar adecuadamente este cambio de clase y categoría de suelo en la documentación del PGOU (se observa que se sitúa en zona de flujo preferente).

En la calle Picado, al norte del núcleo, se lleva a cabo la desclasificación de unas traseras de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado por el PGOU vigente, en catastro aparecen como viario y se considera adecuada su desclasificación.



También al norte del núcleo, se ha incluido la parcela con referencia catastral 3495703XL1739E0000AE como suelo urbano consolidado, lo cual se considera adecuado, pues según catastro esa superficie forma parte de parcelas que ya estaban incluidas en esta clase de suelo por el PGOU y cuenta con las condiciones exigidas por los artículos 12 y 13 de la LUA-09 para clasificarse como tal.

Se ha clasificado como suelo urbano consolidado una zona que el PGOU clasificaba en origen parte como suelo no urbanizable y parte como suelo urbanizable no programado de uso residencial (Área 3 Galapaguillo). Se entiende que asigna esta clase de suelo por considerar que cumple con las condiciones exigidas por los artículos 12 y 13 de la LUA-09. Así pues, conviene recordar que en relación con este ámbito de desarrollo constan varios expedientes con informe desfavorable total o parcial por parte del Organismo Autónomo (exp. COT-50/2004/777 que modificó la delimitación del sector, COT-50/2004/778 plan parcial y COT-50/2007/62 modificación del plan parcial). Debería aportarse documentación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en base a la cual se urbanizó este ámbito justificando las determinaciones del artículo 12 c) de la LUA-09. Independientemente del proceso que se siguió para la urbanización de este ámbito, también cobra especial relevancia en este caso la aportación de documentación que justifique la existencia de servicios exigidos por los artículos 12 y 13 de la LUA-09, pues se recuerda que no se justifica la existencia de red de abastecimiento de energía eléctrica, por ejemplo.

Al sur del núcleo, contigua al hospital, se clasifica una parcela como suelo urbano consolidado de uso industrial. Se trata de la parcela con referencia catastral 50067A030004100001ER. Debe justificarse dicha clasificación, pues se observa que, de forma independiente, no tiene acceso a los servicios exigidos por los artículos 12 y 13 de la LUA-09.

Se ha incluido al sur del sector SUZD-7 (parte del anterior SUZNP industrial Área 10), una superficie que estaba clasificada como suelo urbano consolidado por el PGOU vigente (calificado como viario), este cambio debe justificarse adecuadamente.

En esa misma zona, al sur del núcleo, se ha incluido dentro de la UE-20 viario existente en suelo urbano consolidado según el PGOU vigente, debe clasificarse esa superficie como suelo urbano consolidado ya que se trata de una superficie de viario totalmente urbanizada o justificar adecuadamente su cambio de categoría.

Conviene recordar que el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en sesión celebrada el 26 de junio de 2019, adoptó acuerdo respecto al PGOU Simplificado de Paracuellos de Jiloca por el que aprobó el suelo urbano consolidado de dicho municipio a excepción del ámbito clasificado en esta categoría de suelo



perteneciente al polígono industrial “La Charluca”, entre otros ámbitos, debido a la necesidad de aclarar las discrepancias existentes entre los límites de los términos municipales de dicho municipio y Calatayud. Por acuerdo Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza adoptado en sesión celebrada el día 25 de septiembre de 2020 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Simplificado de Paracuellos de Jiloca, a excepción en cuanto al suelo urbano consolidado, del ámbito clasificado en esta categoría de suelo perteneciente al polígono industrial “La Charluca” que se mantuvo en suspenso. Por lo tanto, debe aclararse esta discrepancia existente.

Recientemente, en relación con el polígono La Charluca, se aprobó definitivamente la modificación aislada nº 35 (expediente CPU-50/2021/273). La ordenación resultante de dicha modificación aislada no se refleja en la documentación del PGOU aprobada provisionalmente, por razones obvias, esta documentación del PGOU se elaboró anteriormente a la documentación de esta modificación. Debería incluirse la ordenación de esta modificación en la documentación del PGOU, pues es la última que se sometió a información pública. En todo caso, se recuerda que en relación con este ámbito debe aclararse la discrepancia entre límite de los términos municipales citada en el párrafo anterior.

Al norte del polígono de “La Charluca” se ha llevado a cabo una ligera modificación del perímetro del suelo urbano con respecto al PGOU vigente, contiguo al barranco de Valdearenas. Debe justificarse este cambio de clase de suelo, pues aparentemente podría afectar al propio barranco. Aunque en el resto del perímetro se mantiene la delimitación de suelo vigente, debería revisarse pues se considera que las partes incluidas en el dominio público del barranco de Valdearenas y las zonas de excesiva pendiente deberían clasificarse como suelo no urbanizable.

Al oeste del citado polígono de “La Charluca” se ha clasificado como suelo urbano consolidado calificado como equipamiento una residencia de la tercera edad existente contigua a la unidad de ejecución industrial UE-20. Debe justificarse que esta superficie cuenta con las condiciones exigidas por los artículos 12 y 13 de la LUA-09 para clasificarse como tal, pues queda totalmente aislada del resto del suelo urbano consolidado y por lo tanto sin acceso rodado conectado a la malla urbana, tal y como exige el citado artículo 12. Además, se comprueba durante la visita que se encuentra en desuso y por lo tanto carece de sentido la superficie para su supuesta ampliación que se clasifica en la parte sur, debe justificarse también la clasificación de esa superficie de suelo.

Al sureste del núcleo se ha desclasificado parte de una parcela incluida en suelo urbano por el PGOU vigente. Se trata de la parcela con referencia catastral 3973827XL1737S0001SD. Debe justificarse este cambio, pues se entiende que sigue contando con las mismas condiciones que motivaron su clasificación.



Se ha desclasificado un vial existente, que el PGOU vigente clasifica como suelo urbano consolidado y lo ha incluido dentro del sector de suelo urbanizable delimitado SUZND-2 (al norte de este). Debe justificarse este cambio expresamente pues aparentemente el vial cuenta con las mismas condiciones que motivaron su clasificación como suelo urbano.

Se ha desclasificado una superficie de suelo urbano consolidado que pasa a incluirse en el sector de suelo urbanizable delimitado SUZD-4, debe justificarse este cambio de clase de suelo pues este se encuentra aparentemente en las mismas condiciones que motivaron su clasificación por el PGOU vigente. Conviene indicar que este ámbito ha sido objeto de varias alegaciones (las alegaciones nº 7, 8, 12 y 21 de la primera exposición pública demandaban cambios de delimitación de la UE-24, la nueva UE-27 y del sector SUZD-4).

En la zona de uso terciario situada contigua a la carretera nacional N-Ila, mantiene su clasificación como suelo urbano consolidado e incluye también con dicha categoría suelo una zona contigua que el PGOU vigente clasifica como suelo urbano no consolidado (UE IZ2). Debe justificarse esta clasificación pues según la propia documentación gráfica las parcelas no cuentan con acceso rodado conectado a la malla urbana si no que dan frente a la citada carretera, que, según la documentación gráfica, está fuera del perímetro del suelo urbano.

La zona contigua a la unidad de ejecución UE-19 (Urbanización Valdearenas), clasificada como suelo urbano consolidado, aparentemente, es una urbanización privada (se observa en información catastral y se observó vallado y puertas de acceso durante la visita). Así pues, no se refleja como tal en la documentación gráfica del PGOU. Debe aclararse esta cuestión y debe diferenciarse entre viario de titularidad pública y privada, con carácter general en todos los casos similares que puedan darse.

Respecto a la calificación de la parte norte del polígono industrial del polígono "La Charluca", independientemente de la calificación que defina el PGOU vigente, debe revisarse la calificación de esos terrenos como espacio libre o equipamiento en suelo urbano pues se trata de una zona afectada por la zona de dominio público hidráulico del barranco de Valdearenas, con grandes pendientes y que, en todo caso, no tiene la condición para utilizarse como tal.

**A.2** En cuanto al **suelo urbano del núcleo de Huérmeda**, a falta de planos de infraestructuras que justifiquen la existencia de red de abastecimiento de energía eléctrica y acceso rodado conectado a la malla urbana (tal y como se ha descrito en el apartado correspondiente) y tras visita llevada a cabo al núcleo, se ha podido comprobar lo que se expone a continuación.



Se ha clasificado prácticamente el mismo perímetro de suelo urbano consolidado que define el PGOU vigente definiendo una superficie correspondiente a la reserva para la ejecución de la futura depuradora como sistema general en suelo no urbanizable (SG-13).

Se ha podido comprobar que el núcleo cuenta con las condiciones exigidas por los artículos 12 y 13 de la LUA-09 para clasificarse como suelo urbano consolidado.

**A.3** Respecto del **suelo urbano consolidado de Embid de la Ribera**, a falta de planos de infraestructuras que justifiquen la existencia de red de abastecimiento de energía eléctrica y acceso rodado conectado a la malla urbana (tal y como se ha descrito en el apartado correspondiente) y tras visita llevada a cabo al núcleo, se ha podido comprobar lo que se expone a continuación.

Se ha clasificado prácticamente el mismo perímetro de suelo urbano consolidado que define el PGOU definiendo una superficie correspondiente a la reserva para la ejecución de la futura depuradora como sistema general en suelo no urbanizable (SG-14) e incluyendo la parcela con referencia catastral 7268301XL1876G0001WG al oeste del núcleo como suelo urbano consolidado.

Se ha podido comprobar que el núcleo cuenta con las condiciones exigidas por los artículos 12 y 13 de la LUA-09 para clasificarse como suelo urbano consolidado.

También conviene mencionar que la citada parcela que se ha incluido en suelo urbano, proviene de la estimación de la alegación nº 20 del segundo periodo de exposición pública, que se encuentra edificada y está recogida actualmente en el catastro de urbana. Se comprueba durante la visita que cuenta con las condiciones exigidas por los artículos 12 y 13 de la LUA-09 para clasificarse como suelo urbano consolidado.

**A.4** En relación con el **suelo urbano consolidado del núcleo de Torres**, a falta de planos de infraestructuras que justifiquen la existencia de red de abastecimiento de energía eléctrica y acceso rodado conectado a la malla urbana (tal y como se ha descrito en el apartado correspondiente) y tras visita llevada a cabo al núcleo, se ha podido comprobar lo que se expone a continuación.

Se ha clasificado el mismo perímetro de suelo urbano consolidado que define el PGOU tras la modificación aislada nº 2 (exp. COT-50/2001/237) que incluyó las piscinas municipales en dicha clase de suelo.

Se ha podido comprobar que el núcleo cuenta con las condiciones exigidas por los artículos 12 y 13 de la LUA-09 para clasificarse como suelo urbano consolidado.



**A.5** En cuanto al **suelo urbano consolidado del núcleo de Carramolina**, en dicho ámbito se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento un plan parcial (exp. COT-50/1999/432) informado en sentido favorable con prescripciones por acuerdo del CPOTZ adoptado en sesión celebrada el 8 de junio de 1999. Entre las prescripciones se establecía el apartado siguiente:

*“Con el fin de mejorar la trama urbana y conseguir una mejor utilización del sistema general de equipamiento deportivo, consistente en un campo de Golf, deberán preverse viales transversales a las manzanas A, B, C, D, y E, de carácter peatonal con posibilidad de tráfico restringido para casos de emergencia, limitando los frentes continuos de parcela a 200 metros.”*

No se observa que se hayan ejecutado viales transversales.

También se aprobó definitivamente una modificación aislada que amplió el suelo urbano y la superficie de equipamiento para el campo de golf (exp. COT-50/2004/329).

El suelo que se propone clasificar como urbano consolidado se corresponde, aparentemente, con el perímetro del citado plan parcial, junto con la ampliación de la modificación aislada también citada y con ligeras variaciones que se entiende que provienen de la estimación de la alegación nº 24, apartado 3, del primer periodo de exposición pública (que se refería a ámbitos del sureste y suroeste de este núcleo).

Así pues, en este caso, hay que tener en cuenta los antecedentes citados y el hecho de que es una zona proveniente de un desarrollo del PGOU anterior, que supone un nuevo núcleo de suelo urbano consolidado. Por lo tanto, se considera necesario que se justifique en la documentación escrita y gráfica del PGOU que cuenta con las condiciones exigidas por los artículos 12 y 13 de la LUA-09 para clasificarse como suelo urbano consolidado que no se describen en la documentación aportada, en especial, como se ha descrito en apartados anteriores, red de abastecimiento de energía eléctrica y red de evacuación de aguas.

Respecto a la calificación, tal y como se describe en el apartado de normas urbanísticas del presente informe, se ha incluido un grado 3 en la calificación de espacios libres y zonas verdes (Ordenanza 12ª) denominado “Parque deportivo”. Se califica con la citada Ordenanza 12.3 la superficie del campo de golf de este núcleo. Se debe diferenciar entre equipamiento y zona verde. Si se pretende seguir dando a esta superficie el uso actual (se observa durante la visita el campo de golf existente) conviene que se califique como equipamiento deportivo, tal y como hizo el plan parcial en base al que se desarrolló este sector (que lo calificaba como sistema general equipamiento deportivo). Si quiere utilizarse como espacio libre y zona verde debería calificarse como tal. No obstante, se considera inadecuada una calificación como espacio libre que permita su utilización como equipamiento deportivo, pues son conceptos diferentes. Por lo tanto, deben corregirse, en su



caso, los planos de ordenación en los que aparezca el actual campo de golf calificado como espacio libre (Ordenanza 12.3). Además, se observa que en la calificación asignada (Ordenanza 12.3 “parque deportivo”) se asigna un índice de edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> cuando en el plan parcial informado por el CPOTZ definía un índice de edificabilidad de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo cual debe justificarse, en su caso.

En este momento de la sesión se incorpora a la misma el representante del Departamento de Presidencia, D Ángel García Sansigre.

### **B) Respecto al suelo urbano no consolidado.**

Se han delimitado 28 unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, varias de ellas prácticamente coincidentes con unidades de ejecución ya existentes en el PGOU vigente, que no se han desarrollado durante su periodo de vigencia.

Además de las citadas unidades de ejecución, también se han clasificado como suelo urbano no consolidado otras superficies en las que se remite a la necesidad de aprobación de un plan especial o en las que existe ya un plan especial aprobado. Se remite al plan especial existente en el sector “Margarita 1.a.” (PE-1), recogiendo la ordenación de éste en la documentación gráfica. Se remite a la necesidad de aprobación de un plan especial en los sectores PE-2 “Marivella I” y PE-3 “Junto al cementerio”.

En primer lugar, conviene describir una serie de consideraciones comunes a las diferentes fichas de ordenación que se aportan y a continuación valorar cada una de estas unidades y sectores por separado.

En todas las fichas de las unidades de ejecución define un apartado de “*instrumento de ordenación*”, en el que remite a la formulación de estudio de detalle y de proyecto de reparcelación y de urbanización. Debe corregirse este apartado pues, en primer lugar, los proyectos de reparcelación y de urbanización no son instrumentos de ordenación sino de gestión. Además, la obligación a la formulación de un estudio de detalle como alternativa al desarrollo directo de la unidad de ejecución en un solo proyecto se considera que no responde a la función, contenido y determinaciones propias de un estudio de detalle, que se definen en el artículo 67 de la LUA-09.

Tal y como se expone a continuación para cada una de las unidades de ejecución, no se considera adecuadamente justificada la consideración de áreas de reforma interior en la mayoría de los casos y en algunos de ellos se considera complicada esta justificación. Se recuerda que el artículo 40.1 a) de la LUA-09 establece que deberán identificarse las áreas de reforma interior, distinguiéndolas de aquellos otros sectores o unidades, que tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para



su ordenación mediante planes parciales conforme a las determinaciones establecidas en la LUA-09. Por lo tanto, debe justificarse adecuadamente la consideración de áreas de reforma interior.

En varias unidades de ejecución la superficie edificable cuenta con fachada a un espacio libre, lo cual produciría una servidumbre sobre esta. Se recuerda que, tal y como establece el artículo 155 de la LUA-09 (vigente artículo 148 del TRLUA), la cesión de estos espacios libres se hará en pleno dominio y libre de cargas, por lo que debe corregirse la ordenación en todas ellas de modo que todas las fachadas den frente a un vial o, en su caso, a un espacio libre de titularidad privada.

No se justifica ni explica adecuadamente en la documentación del PGOU el cálculo del aprovechamiento medio de las unidades de ejecución. Tras varias comprobaciones realizadas, se ha podido observar que, aparentemente, se han utilizado los coeficientes de homogeneización para suelo urbanizable delimitado definidos en el apartado II.3.8.4. de la memoria justificativa. No obstante, debe aclararse y desarrollarse una explicación a este respecto.

Las unidades de ejecución que no se consideren áreas de reforma interior deben cumplir el artículo 54 de la LUA-09.

A este respecto, se establece como reserva para vivienda protegida un 30% de la edificabilidad residencial en todas las unidades de ejecución de uso residencial excepto en la UE-10. Con este porcentaje se cumple la legislación en materia de vivienda. No obstante, conforme al artículo 42.2.b) de la LUA-09, la ordenación pormenorizada en el suelo urbano no consolidado incluye la concreción de los terrenos en los que haya de localizarse la reserva e terrenos para la construcción de viviendas protegidas. Se deberá completar la parte gráfica de las fichas correspondientes a las Unidades de Ejecución en este sentido.

Si bien el artículo 432.6 de las normas urbanísticas establece que las condiciones fijadas en cada uno de los PERI o en las fichas de ordenación de las unidades de ejecución primará sobre el máximo establecido con carácter general por las ordenanzas zonales, debe asegurarse que existe una correlación entre los parámetros fijados en las citadas fichas y las Ordenanzas aplicables a cada ámbito. En este sentido, se observan discrepancias entre los parámetros de edificabilidad de varias unidades de ejecución. Por ejemplo, en las unidades de ejecución UE-1 y UE-2, tal y como se describen a continuación. Deben corregirse todas las discrepancias y contradicciones que puedan existir en este sentido, con el fin de asegurar su coherencia y seguridad de aplicación.

Si bien en muchos casos se puede justificar la excepción de módulos de reserva por tratarse de áreas de reforma interior, en las fichas de ordenación se han computado espacios libres como dotación local sin que



cumplan las condiciones exigidas por el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. No debe computarse ninguna superficie dotacional de espacios libres que no cumpla las disposiciones del Título II, Capítulo III del citado Reglamento, independientemente de la calificación que se le asigne.

Respecto a cada una de las unidades de ejecución:

UE-1 "Virgen de la Peña 1": Cuenta con una superficie de 3.437 m<sup>2</sup>. Tiene su origen en la unidad de ejecución UE-23 del vigente PGOU, mantiene prácticamente el mismo perímetro, reduciendo ligeramente la superficie, mantiene índice de edificabilidad neto (3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y densidad de viviendas (36). Se le aplica la misma ordenanza que ya se le aplicaba en el PGOU vigente (Ordenanza 2ª Edificación cerrada de barrios, grado 1º). No obstante, hay que tener en cuenta que en esta ordenanza se establece un índice de edificabilidad en función de las condiciones de altura y fondos edificables que no concuerda con el índice de edificabilidad neto de 3m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> definido en la ficha de la unidad de ejecución, por lo tanto, debe aclararse esta cuestión. No se considera adecuado justificar que se trata de un área de reforma interior solamente por sus escasas dimensiones, debe justificarse en base a las determinaciones ya citadas del artículo 40.1 a) de la LUA-09.

UE-2 "Virgen de la Peña 2": Cuenta con una superficie de 2.350 m<sup>2</sup>. Tiene su origen en la unidad de ejecución UE-24 del vigente PGOU, mantiene prácticamente el mismo perímetro, aumentando la superficie ligeramente, mantiene índice de edificabilidad neto (2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y densidad de viviendas (23). Se le aplica la misma ordenanza que ya se le aplicaba en el PGOU vigente (Ordenanza 2ª Edificación cerrada de barrios, grado 1º). No obstante, hay que tener en cuenta que en esta ordenanza se establece un índice de edificabilidad en función de las condiciones de altura y fondos edificables que no concuerda con el índice de edificabilidad neto de 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> definido en la ficha de la unidad de ejecución, por lo tanto, debe aclararse esta cuestión. No se considera adecuado justificar que se trata de un área de reforma interior solamente por sus escasas dimensiones, debe justificarse en base a las determinaciones ya citadas del artículo 40.1 a) de la LUA-09.

UE-3 "Callejillas 1": Cuenta con una superficie de 17.913 m<sup>2</sup>. Se trata de la zona contigua a la vigente UE-14 Callejillas y gran parte del ámbito coincide con el anterior suelo UNP-RE Área 2. No se considera adecuado que se incluya como área de reforma interior puesto que se ha definido como unidad discontinua y solamente podría justificarse como tal la parte que anteriormente estaba clasificada como suelo urbano consolidado (zona del museo municipal). Además, la parte de mayor superficie, anteriormente clasificada en su mayor parte por el PGOU vigente como suelo urbanizable no programado, se encuentra parcialmente en zona de flujo preferente según la propia documentación gráfica y según el SNCZI, por lo tanto, dicha superficie debe



clasificarse como suelo no urbanizable especial. Tampoco se entiende que la zona de flujo preferente grafiada se ajuste a la superficie de un vial cuando la UE-3 en su parte de mayor superficie no está edificada y se encuentra en una rasante inferior al propio vial. Por este motivo, entre otros, se considera importante que conste en el expediente la documentación técnica del estudio hidrológico realizado a fin de poder realizar este tipo de comprobaciones. No se considera adecuado que incluya parte de una rotonda dentro de su perímetro y el resto como sistema general (SG-1). Conviene citar que varias alegaciones se oponen a que se clasifique como suelo urbano no consolidado la parte de menor superficie con el objeto de ampliar el museo existente y que el PGOU vigente clasifica como suelo urbano consolidado, se trata de las alegaciones nº 6, 19 y 25 del segundo periodo de exposición pública, que fueron desestimadas. Por último, conviene recordar que existen discrepancias entre la documentación que informó la Confederación Hidrográfica del Ebro (de aquí en adelante C.H.E.) y la que se somete a aprobación provisional, que aparentemente no responden a prescripciones de dichos informes, tal y como se describe en el apartado correspondiente a estos informes sectoriales.

UE-4 "Galápago 1": Cuenta con una superficie de 2.748 m<sup>2</sup>. Se trata de una zona contigua a la anterior unidad UE-9 Galápago 1. Actualmente está clasificado por el PGOU vigente como suelo urbano consolidado, tras el desarrollo urbanístico del Área 3 Galapaguillo tal y como se ha descrito en apartados anteriores. Cambia el uso de industrial a residencial y considera la unidad como área de reforma interior dado el grado de edificación existente aplicándole la ordenanza 5.2 y suponiendo un total de 25 nuevas viviendas nuevas. Tal y como establecen los informes de C.H.E. debe incluirse en la ficha la obligación de que se cumpla el artículo 9.ter del RDPH.

UE-5 "SIXTO CELORRIO": Cuenta con una superficie de 9.334 m<sup>2</sup>. Tiene su origen en la anterior UE-5 Sixto Celorrio 1, con una ligera variación en su perímetro, aumentando la superficie, reduciendo ligeramente el índice de edificabilidad (4,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y la densidad de viviendas (122). Le aplica la misma ordenanza (Ordenanza 3ª) creando un nuevo grado (4) para esta unidad en el que no permite vivienda en planta baja, pero si uso terciario, que en la ordenanza vigente no se permitía. Considera esta unidad como área de reforma interior dado el grado de edificación existente. Se encuentra totalmente incluida en zona de flujo preferente. Se trata de una superficie de suelo que en el vigente PGOU ya tiene la condición de urbano y se recuerda que cuenta con informe favorable de C.H.E. Deberá incluir en la ficha la condición exigida en el informe de C.H.E.: *"para el posterior desarrollo de la actuación deberá elaborarse un estudio hidráulico que justifique lo señalado en los artículos 9.ter y 14.bis del RDPH para la zona de flujo preferente y zona inundable del río Jalón, en especial lo señalado en el artículo 9.ter.1.b)."* Debe justificarse la inclusión de una superficie que actualmente está urbanizada (vial y zona verde existente) al noreste de la unidad de ejecución, se recuerda que esa superficie se incluiría en las áreas de reparto de beneficios y cargas en el futuro procedimiento de gestión.



UE-6 “Galapaguillo 1”: Cuenta con una superficie de 5.660 m<sup>2</sup>. Se trata de una zona contigua a la anterior UE-9 Galápago 1, que el vigente PGOU, tras modificaciones aisladas posteriores (desarrollo ya descrito del SUNP Área 3 Galapaguillo) clasifica como suelo urbano consolidado de uso industrial. Aplica la Ordenanza 6 a la que añade un nuevo grado 8 (Galapaguillo). Se encuentra parcialmente en zona de flujo preferente. Cuenta con informe favorable de C.H.E. y debería cumplir la recomendación del primer informe de este Organismo, es decir *“retranquear la zona residencial de la UE-6 al límite de la zona de flujo preferente”*. Se recuerda que según la prescripción nº 4 del informe de protección civil, salvo justificación suficiente no se considera adecuada la edificación unifamiliar y en este caso asigna la Ordenanza 6.8 edificación unifamiliar, por lo que debe corregirse esta cuestión. No se considera adecuado justificar que se trata de un área de reforma interior solamente por sus escasas dimensiones, debe justificarse en base a las determinaciones ya citadas del artículo 40.1 a) de la LUA-09.

UE-7 “Galapaguillo 2”: Cuenta con una superficie de 12.225 m<sup>2</sup>. Se trata de una zona contigua a la anterior UE-9 Galápago 1, que el vigente PGOU, tras modificaciones aisladas posteriores (desarrollo ya descrito del SUNP Área 3 Galapaguillo) clasifica como suelo urbano consolidado de uso industrial. Aplica la Ordenanza 6 a la que añade un nuevo grado 8 (Galapaguillo). Justifica que se trata de un área de reforma interior en base al grado de consolidación existente. Se encuentra parcialmente en zona de flujo preferente. Cuenta con informe favorable de C.H.E. Se recuerda que según la prescripción nº 4 del informe de protección civil, salvo justificación suficiente no se considera adecuada la edificación unifamiliar y en este caso asigna la Ordenanza 6.8 edificación unifamiliar, por lo que debe corregirse esta cuestión. La ordenación fijada no se considera adecuada porque no permitiría su desarrollo independiente, pues el viario central propuesto no conecta con viales existentes si no con viales propuestos por la UE-6 y la UE-8.

UE-8 “Av/ Pascual Marquina”: Cuenta con una superficie de 14.715 m<sup>2</sup>. Se trata de una zona que se encuentra clasificada en su mayor parte como suelo urbano por el vigente PGOU pero una zona al sur está clasificada como suelo no urbanizable. Pasa de la ordenanza 9.1 a la 7.1, es decir de uso industrial a terciario. Justifica que se trata de un área de reforma interior en base al grado de edificación existente. La parte que está incluida en zona de flujo preferente y actualmente no está clasificada como suelo urbano debe clasificarse como suelo no urbanizable especial independientemente de su superficie.

UE-9 “Colonia de Aviación”: Cuenta con una superficie de 6.631 m<sup>2</sup>. Se trata de una superficie que el vigente PGOU clasifica como suelo urbano de uso industrial y ahora se define como área de reforma interior cambiando el uso a terciario. Justifica que se trata de un área de reforma interior en base al grado de edificación existente. Por último, conviene recordar que existen discrepancias (cambio de uso global y edificabilidad) entre la documentación que informó C.H.E. y la que se somete a aprobación provisional, que aparentemente no



responden a prescripciones de dichos informes, tal y como se describe en el apartado correspondiente a estos informes sectoriales.

UE-10 "Valondillo 1": Cuenta con una superficie de 2.315 m<sup>2</sup>. Se trata de una zona contigua a la anterior UE-28, actualmente clasificada como suelo urbano consolidado. Se aplica la misma ordenanza puesto que la anterior Ordenanza 6.4 se corresponde con la actual 6.3. Justifica que se trata de un área de reforma interior en base al grado de edificación existente. Debe justificarse en base a qué criterio se ha excepcionado la reserva de vivienda protegida a diferencia del resto de unidades de ejecución.

UE-11 "Galápago 4": Cuenta con una superficie de 17.305 m<sup>2</sup>. Se corresponde con la anterior UE-13 Galápago 4 con una ampliación de su perímetro sobre una zona actualmente clasificada como suelo no urbanizable. Mantiene la Ordenanza 8 actualmente de aplicación. Justifica que se trata de área de reforma interior en base al grado de edificación existente. La citada ampliación se sitúa sobre zona de flujo preferente, por lo tanto, debe clasificarse como suelo no urbanizable especial.

UE-12 "Renfe 2": Cuenta con una superficie de 12.901 m<sup>2</sup>. Se corresponde con la anterior UE-32 salvo por una parte al suroeste que se clasifica como suelo urbano consolidado y se saca por lo tanto del perímetro de la unidad. Aumenta el índice de edificabilidad (2,92 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y la densidad de viviendas (167). Justifica su condición de área de reforma interior en base al grado de edificación existente.

UE-13 "San Antonio 1": Cuenta con una superficie de 14.426 m<sup>2</sup>. Se trata de una superficie clasificada como suelo urbano consolidado por el PGOU vigente. Pasa de uso industrial a residencial. Se le aplica la Ordenanza 5.2 (edificación abierta, grado 2, media), similar a la que se aplica en los ámbitos contiguos. Justifica la condición de área de reforma interior en base al grado de edificación existente. Por último, conviene recordar que existen discrepancias en la ordenación entre la documentación que informó C.H.E. y la que se somete a aprobación provisional, que aparentemente no responden a prescripciones de dichos informes, tal y como se describe en el apartado correspondiente a estos informes sectoriales.

UE-14 "Camino Las Cruces": Cuenta con una superficie de 14.825 m<sup>2</sup>. Se trata de una superficie clasificada en su mayor parte por el PGOU vigente como suelo urbano consolidado junto con otra pequeña parte clasificada como suelo no urbanizable. Pasa de aplicarle la Ordenanza 9.1 (industria en general) a la Ordenanza 8 (industrial en manzana exclusiva). Justifica la condición de área de reforma interior en base al grado de edificación existente. Conviene citar que esta unidad de ejecución ha producido mucha oposición vecinal, con varias alegaciones contrarias a su delimitación (las nº 10, 12 y 15 del segundo periodo de exposición pública han sido desestimadas). Las alegaciones nº 27, 28 y 29 del primer periodo de exposición pública y la nº 30 del segundo periodo fueron estimadas y supusieron varios cambios sobre la documentación aprobada inicialmente, entre otros, se redujo superficie de la unidad, se redujeron viales y se incluyeron las



naves existentes en la superficie edificable de uso industrial propuesta. Por lo tanto, conviene recordar también que existen discrepancias importantes (superficie de la unidad) entre la documentación que informó C.H.E. y la que se somete a aprobación provisional, que aparentemente no responden a prescripciones de dichos informes, tal y como se describe en el apartado correspondiente a estos informes sectoriales.

UE-15 "San Antonio 2": Cuenta con una superficie de 4.408 m<sup>2</sup>. Se trata de una superficie actualmente clasificada por el PGOU vigente como suelo urbano consolidado. Se mantiene la Ordenanza de aplicación (la anterior 6.4 es la actual 6.3) y se modifica la ordenación del ámbito definiendo un nuevo vial interior. No se considera adecuado justificar que se trata de un área de reforma interior por sus escasas dimensiones o el porcentaje de viario, debe justificarse en base a las determinaciones ya citadas del artículo 40.1 a) de la LUA-09. En este caso se puede considerar que las variaciones existentes entre la documentación aprobada inicialmente informada por C.H.E. y la aprobada provisionalmente son irrelevantes, pues se trata de pequeños ajustes.

UE-16 "Valondillo 2": Cuenta con una superficie de 1.905 m<sup>2</sup>. Se corresponde en parte con la anterior UE-28 con variaciones en su perímetro. Se clasifica como suelo urbanizable no delimitado la parte de la anterior UE-28 con mayor pendiente (SUZND-2) y se saca de la unidad un edificio existente. Aumenta el índice de edificabilidad (1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y reduce drásticamente la densidad de viviendas (2), pues gran parte de la superficie lucrativa pasa a ser de uso terciario. Se aplican las Ordenanzas 6.3 (similar a la anterior 6.4) y la 7.1. Se justifica la condición de área de reforma interior en base al grado de edificación existente. Conviene recordar que existen discrepancias importantes (uso global) entre la documentación que informó C.H.E. y la que se somete a aprobación provisional, que aparentemente no responden a prescripciones de dichos informes, tal y como se describe en el apartado correspondiente a estos informes sectoriales.

UE-17 "Bajo el Hospital": Cuenta con una superficie de 16.068 m<sup>2</sup>. Se corresponde en parte con la anterior UE-27 Bajo el Hospital. Reduce superficie, aumenta índice de edificabilidad (1,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y la densidad de viviendas (96). Modifica la ordenanza de aplicación, de la Ordenanza 6.4 (edificación unifamiliar, intensiva en fila) pasa a la 5.3 (Margarita 2 en su zona multifamiliar). No la considera área de reforma interior y se comprueba que se cumplen los módulos de reserva para dotación local de espacios libres y equipamientos aplicables. Puesto que el PGOU define la ordenación pormenorizada de esta unidad de ejecución, deben definirse en la ficha correspondiente las plazas de aparcamiento exigibles en base a los artículos 42.4 y 54.4.c) de la LUA-09. Debe justificarse la desclasificación de parte de la anterior UE-27, puesto que ese suelo que el PGOU vigente clasifica como urbano ahora pasaría a clasificarse como suelo no urbanizable. Se estimó la alegación nº 18 del primer periodo de exposición pública que ha supuesto cambios sustanciales en la documentación aprobada provisionalmente con respecto a la aprobada inicialmente. Conviene recordar, por lo



tanto, que existen discrepancias importantes (edificabilidad y superficie) entre la documentación que informó C.H.E. y la que se somete a aprobación provisional, que aparentemente no responden a prescripciones de dichos informes, tal y como se describe en el apartado correspondiente a estos informes sectoriales. Además, conviene recordar que el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio recomienda evitar la continuidad entre tejidos residenciales e industriales, por lo que debe justificarse este aumento de aprovechamiento residencial con respecto al definido en el PGOU vigente en una zona contigua a otra de uso industrial.

UE-18 "Carretera Valencia": Cuenta con una superficie de 5.955 m<sup>2</sup>. Se trata de una superficie clasificada por el PGOU vigente como suelo urbano consolidado, en la que se define esta nueva unidad de ejecución que establece una nueva ordenación. Justifica su condición de área de reforma interior en base al grado de edificación existente, aunque se observa que la mayoría del ámbito está vacante de edificación, por lo que debería justificarse mejor tal consideración. Los cambios llevados a cabo entre la documentación informada por C.H.E. y la documentación aprobada provisionalmente pueden considerarse irrelevantes. Conviene recordar, tal y como se ha explicado, que los espacios libres deben cederse en pleno dominio y libres de cargas por lo que debe modificarse la ordenación.

UE-19 "Camino Valdearenas 1": Cuenta con una superficie de 20.095 m<sup>2</sup>. Se trata de una superficie clasificada por el PGOU vigente en parte como suelo urbano consolidado de uso industrial (Ordenanza 8) y parte como suelo no urbanizable. Asigna la Ordenanza 6.8 y la 6.3 de uso residencial y una densidad de viviendas (32) e índice de edificabilidad (1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) bajos. Justifica la condición de área de reforma interior en base al grado de consolidación del ámbito. Debe justificarse adecuadamente la consideración de esta unidad de ejecución como área de reforma interior, pues si bien se trata de un área parcialmente edificada, la mayor parte del ámbito está vacante de edificación (parte clasificado anteriormente como suelo no urbanizable) y se trata de un área periférica y vacío relevante. Debe valorarse y justificarse en qué medida es adecuado que esta unidad de ejecución defina un viario conectado a una urbanización privada como, aparentemente es la urbanización Valdearenas contigua, puesto que solamente serviría de acceso a dicha urbanización, pero no sirve a la unidad de ejecución para conectarla con el acceso rodado de la malla urbana (viario público).

UE-20 "Alto de Paracuellos": Cuenta con una superficie de 24.870 m<sup>2</sup>. Se trata de una superficie que el PGOU vigente clasifica como suelo no urbanizable. Se delimita esta unidad de ejecución de uso industrial contigua al suelo urbano consolidado del mismo uso y a una residencia de la tercera edad existente en suelo no urbanizable que pasa a clasificarse como suelo urbano consolidado. Le asigna la Ordenanza 9.1 y un índice de edificabilidad de 1,4 m<sup>2</sup>. No la considera área de reforma interior y se comprueba que se cumple el módulo de reserva para dotación local de espacios libres exigido por el artículo 54.4.a) de la LUA-09. No obstante, debe cumplir también la reserva de equipamiento exigida en el artículo 54.4.b) de la citada Ley. Puesto que el PGOU



define la ordenación pormenorizada de esta unidad de ejecución, deben definirse en la ficha correspondiente las plazas de aparcamiento exigibles en base a los artículos 42.4 y 54.4.c) de la LUA-09. No debe incluirse dentro de la delimitación de esta unidad de ejecución la parte del vial existente al norte de ésta, sino que debe seguir clasificado como suelo urbano consolidado. Debe revisarse la delimitación y la ordenación de esta unidad de ejecución, pues se ha clasificado como suelo urbano consolidado con calificación de equipamiento la residencia para la tercera edad existente actualmente en suelo no urbanizable definiendo dentro de la unidad un vial y una estrecha superficie de zona verde que las separa. No se considera adecuado que se defina una unidad de ejecución que agrave el problema de incompatibilidad entre el uso de equipamiento asistencial y el industrial. Tampoco se considera adecuada la solución de separación mediante una superficie estrecha calificada como espacio libre entre el vial y el equipamiento existente.

UE-21 "Margarita 4": Cuenta con una superficie de 44.474 m<sup>2</sup>. Se trata de una superficie clasificada por el PGOU vigente como SUNP-RE Área 1. Pasa a clasificarse como suelo urbano no consolidado definiendo esta unidad. Se asigna un índice de edificabilidad de 2,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y un número de viviendas de 175. Se aplica las ordenanzas 3.4 y 6.5 de tipología de edificación residencial colectiva y aislada respectivamente. Propone no permitir vivienda en planta baja para la ordenanza 3.4 pero no establece lo mismo para la ordenanza 6.5. En primer lugar, dado que se trata de un suelo que actualmente no está clasificado como urbano las zonas afectadas por la zona de flujo preferente deberán clasificarse como suelo no urbanizable especial. Además, según prescripción nº 4 del informe de protección civil, salvo justificación suficiente no se considera adecuada la edificación unifamiliar y en este caso asigna la ordenanza 6.5 de edificación unifamiliar a parte de esta unidad, por lo que debe justificarse suficientemente. Puesto que no se considera adecuada su clasificación como suelo urbano no consolidado no se entra a valorar el cumplimiento de módulos de reserva exigibles. Conviene recordar que esta unidad fue objeto de varias alegaciones, entre las cuales se desestimó la nº 7 del segundo periodo de exposición pública que solicitaba que se clasificara como suelo urbano consolidado parte de la unidad de ejecución.

UE-22 "N-234": Cuenta con una superficie de 13.611 m<sup>2</sup>. Se trata de una superficie actualmente clasificada en parte como suelo urbano consolidado de uso industrial (Ordenanza 8) y en su mayor parte como suelo no urbanizable. Le asigna la Ordenanza 7.1 de uso terciario. Debe justificarse la consideración como área de reforma interior en base a las determinaciones ya citadas del artículo 40.1 a) de la LUA-09 y, en todo caso existen dudas sobre la posibilidad de su justificación como tal, dada su situación periférica y tratarse de un vacío relevante. No se debe incluir dentro del suelo urbano el dominio público hidráulico y la zona de flujo preferente pues se deben clasificar como suelo no urbanizable especial.



UE-23 "N-Ila": Cuenta con una superficie de 22.485 m2. Se trata de una superficie actualmente clasificada en parte como suelo no urbanizable y en parte como SUNP-IN. Le asigna la Ordenanza 7.2 de uso terciario. No la considera área de reforma interior. No debe clasificarse como suelo urbano pues no cuenta con acceso rodado conectado con la malla urbana, pues una vía interurbana o circunvalación (carretera N-Ila) no puede considerarse conexión viaria con la trama urbana existente tal y como establece el artículo 12 a) de la LUA-09. Además, sin entrar a valorarlas en detalle, se observan otra serie de deficiencias en la ordenación planteada, como, por ejemplo: que las superficies propuestas como espacio libre o equipamiento no cuentan con acceso viario que permita el adecuado acceso rodado o que la superficie que se califica como vial de mayor anchura en el centro de la unidad en realidad es la parte inferior del puente de la carretera nacional N-234. Dadas las deficiencias ya descritas no se entra a valorar el cumplimiento de reservas para dotaciones locales exigibles.

UE-24 "Azucarera Labrador": Cuenta con una superficie de 55.340 m2. Se trata de una superficie actualmente clasificada como suelo urbano consolidado por el PGOU vigente, parte con Ordenanza 9 (industrial) y parte como 11.2 (instalaciones ferroviarias). Le asigna la Ordenanza 8 (Industrial). No la considera área de reforma interior, se entiende que el motivo es que el único edificio preexistente es la antigua azucarera que se califica como equipamiento. Se comprueba que se cumplen los módulos de reserva para dotaciones locales de espacios libres y equipamiento. Puesto que el PGOU define la ordenación pormenorizada de esta unidad de ejecución, deben definirse en la ficha correspondiente las plazas de aparcamiento exigibles en base a los artículos 42.4 y 54.4.c) de la LUA-09. Este ámbito fue objeto de varias alegaciones (nº 7, 8, 12 y 21 del primer periodo de exposición pública), algunas fueron estimadas y se produjeron cambios en la UE-24 y el sector SUZD-4 así como definiendo la nueva UE-27. Conviene recordar, que fruto de las citadas modificaciones, existen discrepancias importantes (clase de suelo, edificabilidad y superficie) entre la documentación que informó C.H.E. y la que se somete a aprobación provisional, que no responden a prescripciones de dichos informes, tal y como se describe en el apartado correspondiente a estos informes sectoriales. Además, se considera que debería evitarse que se incluyan en diferentes ámbitos de desarrollo partes independientes (mitades) de un mismo vial, como ocurre en la ordenación definida, pues condiciona la funcionalidad viaria al desarrollo completo de todos esos ámbitos.

UE-25 "La Merced": Cuenta con una superficie de 41.514 m2. Se corresponde con la anterior UE-15 La Merced en su estado modificado (modificación aislada exp. COT-50/2007/564). La documentación describe que esta unidad de ejecución se incorpora al PGOU. No obstante, se describen cambios en la propia ficha de ordenación que pueden comprobarse en la ordenación pormenorizada definida en la documentación gráfica aportada. Se recuerda que si se incorpora la ordenación pormenorizada que cuenta con aprobación definitiva, debe incluirse sin introducir cambios. Si el PGOU introduce cambios en la ordenación, se considera que se define una nueva, y si no es posible justificar su condición de área de reforma interior, debería cumplir las



reservas exigibles por el artículo 54 de la LUA-09. En todo caso debe incluirse la prescripción completa del informe de C.H.E. en la ficha de ordenación: *“para el posterior desarrollo de ambas actuaciones deberá elaborarse un Estudio Hidráulico que justifique lo señalado en los artículos 9.ter y 14.bis del RDPH para la zona de flujo preferente y zona inundable del río Jalón, en especial lo señalado en el artículo 9.ter.1.b).”*

UE-26 “Galápago 2I”: Cuenta con una superficie de 44.830 m<sup>2</sup>. Se corresponde con la anterior UE-11 Galápago 2I con ligeras modificaciones (aumenta superficie, reduce índice de edificabilidad y mantiene el uso industrial). No la considera área de reforma interior. Se comprueba que se cumplen los módulos de reserva para dotaciones locales de espacios libres y equipamiento. Puesto que el PGOU define la ordenación pormenorizada de esta unidad de ejecución, deben definirse en la ficha correspondiente las plazas de aparcamiento exigibles en base a los artículos 42.4 y 54.4.c) de la LUA-09. No queda claro qué documentación ha informado C.H.E. y en todo caso no ha informado la documentación aprobada provisionalmente que introduce cambios relevantes (principalmente el cambio de uso característico de residencial y terciario a industrial). No se han recogido los cambios derivados de la alegación nº 27 del segundo periodo de exposición pública que fue estimada.

UE-27 “Sur de la Estación”: Cuenta con una superficie de 23.765 m<sup>2</sup>. Se corresponde con la anterior UE-29 Sur de la Estación con ligeros cambios (reduce superficie y mantiene índice de edificabilidad de 1,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). Se cambia la Ordenanza de aplicación de 9.1 (industria en general, grado 1 instalaciones en áreas cercanas a residencial) a 8 (industrial en manzana exclusiva). Justifica la condición de área de reforma interior en base al grado de consolidación existente. Se observa que existe un edificio de al menos 6 viviendas contiguo a una nave de uso industrial en esta unidad. Se ha delimitado como unidad de ejecución independiente similar a la existente en el vigente PGOU tras la estimación de la alegación nº 7 del primer periodo de exposición pública. No obstante, hay que tener en cuenta que se ha definido una unidad de ejecución donde anteriormente se clasificaba suelo urbano consolidado (UE-24). Debe revisarse la delimitación de las unidades de ejecución definidas en esta zona (UE-24 y UE-27) puesto que no permite el desarrollo independiente de esta unidad, que le permita alcanzar la condición de suelo urbano consolidado, pues necesitaría el desarrollo previo de la UE-24 o del SUZD-4. Además, se considera que debería evitarse que se incluyan en diferentes ámbitos de desarrollo partes independientes (mitades) de un mismo vial, como ocurre en la ordenación definida, pues condiciona la funcionalidad viaria al desarrollo completo de todos esos ámbitos.

UE-28 “Mediavega 2”: Cuenta con una superficie de 14.724 m<sup>2</sup>. Se corresponde con la anterior UE-34 Mediavega 2, en su estado modificado (varias modificaciones aisladas: exp. COT-50/2004/131, exp. COT-50/2010/046 y exp. CPU-50/2011/124) con ligeros cambios. No la considera área de reforma interior. Mantiene la Ordenanza de aplicación, pues la anterior 9.3 pasa a denominarse 9.2. Se comprueba que se cumple el módulo de reserva para dotación local de espacios libres exigido por el artículo 54.4.a) de la LUA-09. No



obstante, debe cumplir también la reserva de equipamiento exigida en el artículo 54.4.b) de la citada Ley. Puesto que el PGOU define la ordenación pormenorizada de esta unidad de ejecución, deben definirse en la ficha correspondiente las plazas de aparcamiento exigibles en base a los artículos 42.4 y 54.4.c) de la LUA-09. No es necesario que se incluyan los antecedentes de la ordenación fijada para esta unidad en las condiciones particulares de la ficha correspondiente, debería incluirse en todo caso en la memoria justificativa.

Respecto a los sectores que remiten a posterior plan especial o que lo incorporan en suelo urbano no consolidado, se hacen las siguientes consideraciones concretas:

PE-1 "Margarita 1.a" (31.915 m2).

Se recoge el plan especial vigente (exp. COT-50/2005/751), cuenta con informe desfavorable de la CPOTZ de 21 de septiembre de 2005, porque se consideraba inadecuada la ordenación propuesta, en relación con las alturas propuestas.

Existe un Requerimiento previo a la vía jurisdiccional que fue estimado por Resolución del Consejero de OPTU de 24 de febrero de 2006.

Fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno por acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 11 de abril de 2006.

Dados estos antecedentes, debería valorarse si es adecuado recoger este plan especial en el PGOU.

PE-2 "Marivella" (703.950 m2).

Se clasifica todo el núcleo de Marivella como suelo urbano (de forma muy parecida al PGOU vigente), asignando en este caso la categoría de no consolidado y remitiendo a un plan especial de infraestructuras (PE-2). No obstante, en cuanto a la clasificación de suelo se refiere, se han clasificado como suelo urbano zonas que el PGOU vigente no clasifica como tales, que no responden a ampliaciones fruto de modificaciones aisladas y que además algunas de ellas se encuentran sobre el barranco de Marivella (según la documentación gráfica se superponen con el dominio público hidráulico y la zona de flujo preferente). Al menos una de estas nuevas clasificaciones se ha llevado a cabo tras la estimación de una alegación (nº 2 del segundo periodo de exposición pública).

Además, se trata de una zona en la que el PGOU vigente clasificó suelo urbano con el objetivo de regularizar la situación existente y dotar de servicios urbanísticos necesarios. Assignaba una densidad muy baja (4 viv/ha) con la intención de regularizar las viviendas ya existentes y calificando la mayoría como residencial con la ordenanza 6.1 y las áreas con otros usos que también existen en la zona (bodega como uso industrial



asignando la ordenanza 8 y área de servicio como terciario asignando la ordenanza 7.1). El PGOU vigente establece una ordenación pormenorizada definiendo alineaciones. No obstante, el PGOU aprobado provisionalmente no fija ordenación pormenorizada, remitiendo a plan especial (PE-2), por lo tanto, debe fijar las condiciones de ordenación a las que se debe ajustar dicho plan, en especial en lo referente a reserva de dotaciones exigibles.

Así pues, dados los antecedentes y la condición de esta zona como regularización de una situación existente, no se debe clasificar ninguna superficie como suelo urbano en este núcleo salvo que estuviera ya clasificada como tal en el vigente PGOU o que derive de una modificación aislada que cuente con aprobación definitiva (como es el caso de la modificación nº 31 del PGOU, exp. CPU-50/2016/127, relativa a una ampliación de suelo urbano de uso industrial).

PE-3 "Junto al cementerio" (106.960 m2).

Deben definirse en la ficha de ordenación las condiciones exigibles para su ordenación, especialmente en lo referente a las reservas dotacionales exigibles.

Debe eliminarse el proyecto de urbanización del apartado instrumento de ordenación, pues se trata de un instrumento de gestión.

**DECIMOSÉPTIMO.** - Respecto al **suelo urbanizable**, este se clasifica en Delimitado y No Delimitado.

**A) En cuanto al suelo urbanizable delimitado:**

Debe definirse el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores y de todo el suelo urbanizable delimitado, tal y como establece el artículo 40.1.f) de la LUA-09, debiendo computar todo el suelo con dicha clasificación, incluyendo los sectores SUZD-1 y SUZD-5. El aprovechamiento medio de cada uno de los sectores debe reflejarse en las fichas de ordenación correspondientes.

Deben definirse los módulos de reserva de dotaciones locales que son exigibles legalmente en las fichas de ordenación correspondientes.

Respecto a cada uno de los sectores:



SUZD-1 “El Egido”: Cuenta con una superficie de 166.254 m<sup>2</sup>. Se trata de una superficie clasificada por el PGOU vigente como SUZ NP Área 8, para la cual se aprobó definitivamente un plan parcial por el Ayuntamiento. Este plan parcial fue informado favorablemente con prescripciones en acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza (CPOTZ), adoptado en sesión del día 4 de junio de 2010 (expediente COT-50/2009/126). Una de las citadas prescripciones establecía lo siguiente: *“Se deberá justificar la solución adoptada respecto a los puentes de acceso, conforme a lo previsto en el fundamento de derecho sexto de este acuerdo”*. El PGOU lo considera como planeamiento recogido (artículo 447 de las normas urbanísticas). La superficie del plan parcial que consta en la documentación técnica informada por la CPOTZ es de 159.029 m<sup>2</sup> y la que aparece en la ficha de ordenación correspondiente se recuerda que es de 166.254 m<sup>2</sup>. Además, se observan variaciones en el perímetro del sector y en la disposición de las pasarelas (o puentes) entre ambas documentaciones técnicas. También se han introducido cambios en su regulación normativa, por ejemplo, se le asigna a la parcela de uso terciario la Ordenanza 7.1 que introduce cambios con respecto a la Ordenanza 7 vigente, especialmente en lo relativo a las condiciones de uso. Por lo tanto, debe justificarse que no existen variaciones entre la ordenación y regulación que consta en la documentación que fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento y la que se incorpora.

En cuanto a los informes de Confederación Hidrográfica del Ebro, se recuerda que se encuentra mayoritariamente en zona de flujo preferente y contiguo al río Jalón. Si bien se informó favorablemente el plan parcial en 2009 por dicho Organismo, no se ha tenido en cuenta en el nuevo estudio remitido el canal que se proponía para el desarrollo de este sector y que se tuvo en cuenta por C.H.E. para su informe del citado plan parcial. Este canal tendría afecciones a las unidades de ejecución UE-21 y UE-25. El estudio que se remitió en 2009 para su informe la C.H.E. lo considera insuficiente para el momento actual. El posible desarrollo del mismo obligaría a llevar a cabo una nueva modelización de la inundabilidad. Hay que valorar si con estos antecedentes podría incorporarse este plan parcial en el PGOU propuesto o se debería exigir la clasificación de toda la superficie no urbanizada y en zona de flujo preferente como suelo no urbanizable especial.

Además, deben corregirse las erratas existentes en la ficha de ordenación, debe definirse un solo uso característico del sector, el aprovechamiento debe reflejarse en unidades de aprovechamiento y debe definirse la reserva de aparcamientos.

En base a lo dispuesto en la prescripción 15 del informe de Protección Civil, en la ficha de ordenación debe constar la obligación de ejecutar vallado que evite el acceso de las personas a las vías ferroviarias.

SUZD-2 “Ampliación del polígono de La Charluca”: Cuenta con una superficie de 407.525 m<sup>2</sup>. Se trata de una superficie contigua al polígono La Charluca, que se encuentra separada de este por el barranco de Valdearenas y los márgenes de éste, que suponen una barrera natural con una topografía que presenta



grandes pendientes. Se delimita como sector de uso industrial para la futura ampliación de este polígono. No se considera adecuado plantear el crecimiento de este polígono industrial por esta zona, dada la dificultad de conexión con el polígono existente, por lo que debe replantearse su clasificación. En todo caso, no puede clasificarse como suelo urbanizable el suelo que por su condición deba estar clasificado como suelo no urbanizable especial, como es el caso de la zona de dominio público del citado barranco. En relación con las consideraciones llevadas a cabo respecto del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio se considera excesiva la superficie de suelo urbanizable de uso industrial clasificada con este sector. En todo caso, a pesar de que no se define la ordenación pormenorizada del sector (es orientativa) debería justificarse qué solución debe adoptarse con el barranco existente, para los futuros accesos y conexión con el suelo urbano consolidado. Hay que tener en cuenta en este sentido que ninguno de los tres viales definidos en suelo urbano consolidado que se prevén como conexión con este sector se encuentran ejecutados en la actualidad, por lo que se entiende que las actuaciones necesarias para materializar esa conexión deberían adscribirse a este sector.

SUZD-3 "Valdepeñas": Cuenta con una superficie de 141.333 m<sup>2</sup>. Se trata de una zona consolidada parcialmente con naves industriales que, tras visita realizada, aparentemente cuentan con servicios de abastecimiento de energía eléctrica, abastecimiento de agua, red de telecomunicaciones y evacuación de aguas. También cuenta con acceso rodado conectado con la carretera nacional N-IIa. Se propone la clasificación del ámbito como suelo urbanizable delimitado de uso industrial, incluyendo la zona edificada y otra zona vacante. Se plantea cerca del límite de suelo urbano del núcleo de Calatayud y en una zona que ya tiene uso industrial, por lo que se considera una solución admisible para regularizar la situación existente y ordenar el ámbito. Debe corregir el error existente en la ficha de ordenación, pues describe que tiene delimitación discontinua (error que se debe la delimitación anterior como PE-4 y SUZND-3 en el documento aprobado inicialmente). Según informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón se recuerda que la futura ordenación deberá cumplir distancias y limitaciones de usos que establece la legislación de carreteras aplicable. Según la prescripción 15 del informe de Protección Civil en la ficha debe constar la obligación de ejecutar vallado que evite el acceso a las vías.

SUZD-4 "San Antonio-Renfe": Cuenta con una superficie de 102.540 m<sup>2</sup>. Se trata de una zona que el PGOU vigente clasifica parte como suelo urbano, parte como suelo urbanizable no programado (Área 5) y parte como suelo no urbanizable. Se delimita como sector de uso industrial. Se presentaron varias alegaciones en este ámbito. Las alegaciones nº 7, 8, 12 y 21 del primer periodo de exposición pública demandaban cambios de delimitación en la UE-24, la nueva UE-27 y sobre el sector SUZD-4, varias se estimaron. Se desestimó la alegación nº 5 del segundo periodo de exposición pública que se oponía a la desclasificación de una parte de suelo urbano. Así pues, debe valorarse la adecuación de desclasificar suelo urbano para incluirlo en este sector.



Según la prescripción 15 del informe de Protección Civil en la ficha debe constar la obligación de ejecutar vallado que evite el acceso a las vías. Este sector ha sufrido cambios importantes (clase de suelo y superficie) con respecto a la documentación aprobada inicialmente que informó C.H.E., por lo que debería valorarse la necesidad de un nuevo informe de este Organismo, tal y como se describe en el apartado correspondiente a informes sectoriales. Las superficies afectadas por la zona de dominio público hidráulico y de flujo preferente deben clasificarse como suelo no urbanizable especial (según visor sitebro es atravesado por un barranco).

UZD-5 “Bajo la Zona Ferroviaria”: Cuenta con una superficie de 75.217,24 m<sup>2</sup>. Se trata de un ámbito en el que, según se describe en la ficha de ordenación, se encuentra en tramitación un plan parcial. Se delimita como sector de uso industrial. No obstante, no puede incorporarse un instrumento de planeamiento que se encuentre en tramitación. O bien se incorpora o bien debe reflejarse en la ficha la necesidad de aprobación de un plan parcial y subsanar el resto de cuestiones que se han descrito con carácter general para todos los sectores (concretar módulos de reserva y aprovechamiento medio).

UZD-6 “Marcuera 1 y SUZD-7 “Marcuera 2”: Cuentan con una superficie de 57.560 m<sup>2</sup> (SUZD-6) y 35.430 m<sup>2</sup> (SUZD-7). Se trata de dos sectores de uso industrial que se corresponden, con ligeros cambios en la delimitación, con el anterior SUZNP 8. Deben subsanar las cuestiones que se han indicado con carácter general. Debería fijar condiciones de priorización de desarrollo para uno de los dos sectores, asegurando su ejecución escalonada.

SUZD-8 “N-II”: Cuenta con una superficie de 42.640 m<sup>2</sup>. Se trata de un sector de uso industrial que se corresponde, con cambios en la delimitación, con el anterior SUZNP 6. La zona de dominio público y de flujo preferente, independientemente de su superficie deben clasificarse como suelo no urbanizable especial. La documentación aprobada provisionalmente introduce cambios con respecto a la documentación informada por C.H.E., por lo que debe valorarse la adecuación de requerir un nuevo informe de este Organismo, tal y como se describe en el apartado correspondiente a informes sectoriales. Debería replantearse la delimitación pues la carretera N-IIa queda fuera del suelo urbano y del suelo urbanizable, siendo la que daría acceso principal a estos dos ámbitos contiguos. Debería replantearse una solución que no suponga dejar una superficie de suelo no urbanizable aislada entre dos ámbitos (suelo urbano y suelo urbanizable).

#### **B) En cuanto al suelo urbanizable no delimitado:**

SUZND-1 “Charluca-Valdehurón”: Se trata de un sector que se plantea como futura segunda ampliación del polígono “La Charluka”. Se plantea un sector de uso industrial de 699.696 m<sup>2</sup>. Conviene recordar la problemática expuesta para la conexión del propio sector SUZD-2 con el actual polígono, por lo que no se considera adecuado plantear un segundo crecimiento. Tal y como se ha expuesto en el apartado



correspondiente al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, se considera insuficientemente justificada la excesiva previsión de suelo urbanizable no delimitado de uso industrial, cuya clasificación no se considera adecuada tal y como se establece en la memoria ambiental. Conviene recordar que el horizonte temporal de este PGOU es de 15 años y que la necesidad de su desarrollo en ese periodo de tiempo se estima muy improbable. Además, se considera insuficiente como condición para la delimitación de este sector que se haya ocupado solamente el 50% del sector SUZD-2. También hay que tener en cuenta que este sector ha sufrido variaciones importantes con respecto al que constaba en la documentación aprobada inicialmente que informó C.H.E., aumentando su superficie de modo que queda en zona de policía del barranco de Valdehurón y por lo tanto debe informarse por dicho Organismo. Por todo lo anterior, se considera que no debe clasificarse este sector de suelo urbanizable no delimitado.

SUZND-2 "San Antonio": Se trata de un sector de 60.025 m<sup>2</sup> de uso equipamiento de titularidad privada. Al norte del sector se ha desclasificado un vial en suelo urbano consolidado que se incluye en este sector. Puesto que se requiere que se justifique este cambio, se deberán llevar a cabo los cambios derivados, en su caso, en este sector.

SUZND-3 "El Rato": Se plantea este sector de suelo urbanizable no delimitado de 80.885 m<sup>2</sup> contiguo al sector SUZD-4. Se considera adecuado exigir la urbanización completa de la UE-24 como condición de delimitación de este sector. No obstante, tal y como establecía el informe de C.H.E. para la AA-15 (coincidente con la delimitación de este sector), se ve atravesado por el barranco de Valdehurón y afectado por su zona inundable. En la propia documentación gráfica aparecen manchas grafadas como zona de flujo preferente. Se recuerda que las zonas de dominio público y de flujo preferente deben clasificarse como suelo no urbanizable especial.

SUZND-4 "Galápago 2": Se plantea este sector como de uso terciario e industrial con 39.631 m<sup>2</sup> de superficie. No se considera adecuada la delimitación de este sector, puesto que la práctica totalidad se sitúa en zona de flujo preferente. Por lo tanto, la superficie afectada debe clasificarse como suelo no urbanizable especial.

**DECIMOCTAVO.** - En lo que respecta a la valoración de los **Sistemas Generales y actuaciones de urbanización** que se plantean, indicar que debe reflejarse en las fichas de los sistemas generales SG-5, SG-6, SG-8, SG-11 y SG-16 el modo de obtención del suelo o si se trata de suelo de titularidad municipal como parece el caso. Conviene que esta información también se refleje en el estudio económico.



SG-1 “Viaro y Puente sobre el Jalón”: Este viario y puente que en la documentación aprobada provisionalmente se plantean como sistema general de ejecución a cargo del Ayuntamiento de Calatayud, en la documentación informada por la C.H.E. (aprobada inicialmente) se definía como sistema general AA-1 adscrito al sector SUZD-3 que fue informado desfavorablemente por dicho Organismo. Cuenta con una superficie de 8.020 m2 clasificados como suelo no urbanizable. Tal y como se ha descrito para otros ámbitos debe valorarse si se requiere nuevo informe de la C.H.E. por este motivo. En todo caso, se entiende que nunca ha habido reparos sobre el puente sino sobre los desarrollos contiguos previstos.

SG-2.1 “Ampliación del recinto ferial y parque lineal del Jalón”: Se trata de un ámbito que en la documentación aprobada inicialmente objeto de informes de la C.H.E. se definía como AA-6. Cuenta con una superficie de 20.705 m2 clasificados como suelo no urbanizable. La documentación aprobada provisionalmente incluye una modificación remitiendo al cumplimiento del artículo 9.bis del RDPH. No obstante, dado que se plantea el mismo uso (ampliación del recinto ferial), el segundo informe de C.H.E. describe que no se cumple el artículo 9.bis del RDPH y el tercer informe no informa favorablemente de forma expresa este ámbito, se considera que no puede aprobarse este ámbito sin un pronunciamiento favorable del citado Organismo de Cuenca.

SG-2.2 “Parque lineal junto al barranco de las pozas” y SG-2.3 Ampliación instalaciones colegio Augusta Bilbilis”: Según consta en sus fichas correspondientes se prevén para usos complementarios permitidos por el RDPH (SG-2.2) y para instalaciones complementarias del colegio Augusta Bilbilis (SG-2.3). Se sitúan en suelo no urbanizable con una superficie de 33.340 m2 (SG-2.1) y 6.940 m2 (SG-2.3). Respecto a estos sistemas generales que se informan favorablemente en el tercer informe de la C.H.E. establece lo siguiente: “los equipamientos y posibles actuaciones que se desarrollen en estos suelos deberán ser compatibles con lo indicado por el artículo 9.bis del RDPH debiéndose adaptar a la actual rasante del terreno (...)”. Según la documentación gráfica y según datos que se entiende que se han extraído del estudio de inundabilidad elaborado, solamente se sitúa en zona de flujo preferente la zona calificada como sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable. No obstante, no se entiende que la zona de flujo preferente se ajuste al límite de un vial inexistente a día de hoy, por lo que se reitera la necesidad de que se aporte estudio de inundabilidad elaborado como parte del expediente de este PGOU.

SG-3 “Camino de las Cruces”: Se recuerda que este sistema general se plantea adscrito a un sector (SUZD-4) sobre el que se han emitido una serie de consideraciones a tener en cuenta.

SG-4 “Conexión N-II”: Al igual que ocurre con el sistema general anterior, se recuerda que este se plantea adscrito a un sector (SUZD-8) sobre el que se han emitido una serie de consideraciones a tener en cuenta.



SG-13 “EDAR Huérmeda” y SG-14 “EDAR Embid de la Ribera”: Debería calificar la superficie que vaya a ser necesaria para ejecutar la EDAR y no remitir a su posible variación en la ficha. Debería recoger las consideraciones del informe de la C.H.E. sobre estos sistemas generales en la ficha de ordenación.

SG-15 “Pasarelas de acceso a la zona de Egido”: Al igual que ocurre con sistemas generales anteriores, se recuerda que este se plantea adscrito a un sector (SUZD-1) sobre el que se han emitido una serie de consideraciones y prescripciones que se entiende que pueden impedir su aprobación definitiva tal y como se plantea.

Se plantean una serie de actuaciones aisladas sobre las que no se tienen reparos ni consideraciones concretas, pues se trata de actuaciones que se entienden lógicas y necesarias para la mejora del entorno en el que se proponen. Se trata de actuaciones que pretenden conectar viarios inconexos, completar la urbanización, mejora de viarios existentes y proyectos similares. Se tendrán cuenta las prescripciones de las áreas desarrollo en las que están incluidas.

**DECIMONOVENO.** - El PGOU plantea la clasificación de **suelo no urbanizable** en sus dos categorías, suelo no urbanizable especial y genérico. Así pues, cumpliendo con las disposiciones del artículo 19 de la LUA-09, el PGOU ha reconocido el carácter de suelo no urbanizable especial a una serie de categorías sustantivas y subcategorías, siendo el suelo restante clasificado como suelo no urbanizable genérico.

Independientemente de que se hayan seguido las disposiciones de la LUA-09 a la hora de clasificar suelo no urbanizable especial, conviene recordar que el PGOU se aprobó inicialmente días antes de la entrada en vigor de la modificación de la Ley que introdujo importantes cambios en la regulación de esta categoría de suelo. Estos cambios se recogen en el vigente Texto Refundido. Por lo tanto, convendría que el suelo no urbanizable especial se adaptase a la regulación vigente.

Se observan una serie de errores en los diferentes documentos del PGOU en relación con el suelo no urbanizable que deben subsanarse. En especial, deben subsanarse las cuestiones relativas a la regulación normativa del suelo no urbanizable a las que se hace referencia en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas.

En los planos de ordenación no deben superponerse clases de suelo diferentes. Se observa en varias zonas la superposición de suelo no urbanizable especial y de suelo urbano. Así, por ejemplo, en el plano de clasificación de suelo O2-01 se ha clasificado suelo como urbano que se superpone con las zonas de dominio



público y zona de flujo preferente del barranco de Marivella clasificados como suelo no urbanizable especial, también se observa un ejemplo similar con la unidad de ejecución UE-22. Además, existen discrepancias y contradicciones entre planos de clasificación y planos de ordenación. Por ejemplo, en el núcleo de Marivella según el plano O2-01 el yacimiento arqueológico 30 se graña como suelo no urbanizable especial yacimientos arqueológicos y según los planos O3 (por ejemplo, el O3-14I) se clasifica como urbano, indicándolo como área arqueológica urbana. Ocurre lo mismo con las vías férreas que atraviesan el núcleo de Calatayud, incluidas en el suelo urbano consolidado calificadas como sistema general ferroviario en los planos O3 y clasificadas como suelo no urbanizable especial, protecciones sectoriales y complementarias en los planos O2 (O2-02 y O2-03). Se han indicado solamente unos ejemplos, pero se observan más similares y por lo tanto deben corregirse con carácter general, a fin de que la interpretación de la documentación gráfica no dé lugar a contradicciones o discrepancias.

Debe existir coherencia en la denominación de las diferentes categorías sustantivas de suelo no urbanizable especial en los diferentes documentos del PGOU y deben corregirse errores y contradicciones existentes entre los diferentes documentos del PGOU en relación con el suelo no urbanizable especial. Así pues, se observan incongruencias y errores entre los planos, las normas urbanísticas y la memoria justificativa. Por ejemplo, en los artículos 453 y 477 de las normas urbanísticas se diferencian seis categorías sustantivas y en el cuadro resumen del apartado II.3.4. de la memoria justificativa y en planos se diferencian cinco. El suelo no urbanizable especial productivo agrario, protección Dehesa aparece como una subcategoría en los planos, no aparece en el citado cuadro resumen de la memoria justificativa y aparece como una categoría sustantiva más en las normas urbanísticas. En la memoria justificativa y planos los montes consorciados se tienen en cuenta como una subcategoría y no así en las normas urbanísticas. En los planos se indica, dentro de la categoría de patrimonio cultural las vías verdes y el camino del cid (que no se reflejan en la memoria justificativa) y en la memoria justificativa y normas urbanísticas las vías verdes se incluyen dentro de la categoría de protecciones sectoriales y complementarias. Las etiquetas de los planos y de la memoria justificativa no concuerdan en varios casos, en la memoria se identifican las líneas eléctricas, gasoductos y oleoductos como "IF" cuando en los planos se reflejan como "EL", "GA" y "OL" respectivamente. En la memoria justificativa no se reflejan la zona de flujo preferente y zona inundable dentro de la categoría de riesgos naturales como sí que se hace en planos y en normas urbanísticas.

En el cuadro resumen del apartado II.3.4. de la memoria justificativa no se ha reflejado la superficie del suelo no urbanizable especial protecciones sectoriales y complementarias, cuando varias de sus subcategorías se grañan en los planos con una superficie determinada (las que no tienen carácter lineal como oleoductos o gasoductos). Independientemente de que no computen superficies correspondientes a categorías sustantivas de suelo no urbanizable especial que se superponen, deberían cuantificarse en estos cuadros de la memoria justificativa.



Deberán cumplirse las prescripciones establecidas en los diferentes informes sectoriales recabados, y tenerse en cuenta las recomendaciones efectuadas en los mismos.

**VIGÉSIMO.** - Respecto a los **informes sectoriales y la memoria ambiental**, se analiza a continuación el grado de cumplimiento de los diferentes informes sectoriales emitidos y de la memoria ambiental. Las partes que se transcriben de dichos informes se recogen en letra cursiva.

- **Dirección General de Interior. Servicio de Seguridad y Protección Civil:** Informe de 10 de diciembre de 2013. Incluye las siguientes prescripciones:

*"1.- Las actuaciones que se realicen sobre dominio público hidráulico o zona de policía de cauces, deberán obtener la preceptiva autorización administrativa del Organismo de cuenca.*

*2.- Previo al desarrollo de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable situados en las márgenes del río Jalón, se deberán concretar las medidas de mitigación del riesgo de inundación, con especial atención a aquellos suelos residenciales y otros destinados a acoger personas (colegios, zonas comerciales, etc.) situados dentro de las zonas de alta probabilidad de inundación (avenida de 10 años de período de retorno) y zona de flujo preferente según el estudio obtenido del SNCZI. Estas medidas deberán contar con la aprobación de las administraciones con competencias en la ordenación del territorio y la propia Confederación Hidrográfica del Ebro antes del inicio de las obras de urbanización.*

*3.- Por parte de este Servicio se propone como una medida a tener en consideración en el caso del suelo residencial o incluso el de equipamiento o terciario, la edificación en altura, dejando la planta baja libre para el paso de las aguas, de manera similar a como se han construido algunas zonas residenciales (urbanización Azucarera, urbanización Galapaguillo, etc.). También pueden analizarse, en aquellas zonas deprimidas respecto a los terrenos colindantes, la posibilidad de aumentar la cota de la rasante.*

*4.- Con carácter general y salvo justificación suficiente, no se considera adecuada la edificación unifamiliar en terrenos afectados por los dos supuestos anteriores (alta probabilidad de inundación y zona de flujo preferente), por entenderse más vulnerable que una vivienda colectiva.*

*5.- En el diseño de las edificaciones deberá tenerse en cuenta los posibles fenómenos erosivos o de socavación ligados a la crecida.*



6.- Para el resto de actuaciones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable situados próximas a los cauces y líneas de escorrentía, deberán realizarse estudios de inundabilidad de detalle para determinar la peligrosidad de inundación de los terrenos de las márgenes y en consecuencia, plantearse medidas de mitigación que hagan el nivel de riesgo compatible. Remitir, para las afecciones como consecuencia de las aguas de escorrentía, a las medidas que propone el PGOU para mitigar el riesgo de afección por precipitación "in situ". Como en los casos anteriores, estas medidas deberán contar con la aprobación de las administraciones competentes antes de que den comienzo las obras de urbanización.

7.- Se considera conveniente la inclusión de las premisas anteriores, de cara a garantizar su cumplimiento, en las fichas de ordenación correspondientes, planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización, proyectos de obras ordinarias, o figura que corresponda; lo que puede implicar la modificación de las determinaciones específicas de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y urbanizable respecto al documento de aprobación inicial.

8.- Deberá tenerse en cuenta lo que se disponga en el plan de gestión del riesgo de inundación que resulta de la aplicación del Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

9.- Por último, en lo que al riesgo de inundación se refiere, remitir a lo dispuesto en el Plan de Emergencias en caso de rotura del embalse de La Tranquera.

10.- El municipio de Calatayud deberá disponer de un Plan Municipal de Protección Civil, homologado por la Comisión de Protección Civil de Aragón y aprobado por el Ayuntamiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la vigente Ley 30/2002, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón.

11.- En tanto en cuanto estos planes y medidas estén aprobados, de cara a la situación actual, como mínimo debería establecerse un protocolo de aviso a la población en caso de alerta hidrometeorológica, y acometerse las tareas imprescindibles de mantenimiento de la sección de desagüe de los cauces afectados, con retirada de acarreo y recuperación de la capacidad de las obras de fábrica.

12.- Atendiendo al posible riesgo de incendios forestales, especialmente reseñable en el caso de Marivella y algo menos en las localidades de Calatayud y Embid, se destacan las siguientes medidas de carácter general:

. Charlas a agricultores y/o ganaderos del riesgo de incendios forestales en el medio rural y medidas de mitigación para combatirlos.



*. Desbroce y limpieza de campos y márgenes, en especial al comienzo de la época estival y en las proximidades del suelo urbano.*

*. Control y pastoreo de eriales.*

*. Aclareos y podas selectivas periódicas de zonas arboladas.*

*. Medidas de control de vertederos, basureros y escombreras, especialmente aquellos que no posean medidas de protección contra incendios.*

*. Mantenimiento constante de las infraestructuras básicas en la lucha contra incendios.*

*13.- Ante el riesgo de posibles incendios urbanos, se destacan las siguientes medidas:*

*. Vigilancia y control en el cumplimiento de la normativa vigente relacionada, en coordinación con el resto de Administraciones con competencia.*

*. Revisión y actualización de tomas contraincendios empleando un modelo único con exclusividad de uso para Grupos de Intervención.*

*. Colocación y/o cambio de hidrantes.*

*. Precaución en las zonas del casco más estrechas de no realizar obras ni poner mobiliario urbano que impida el acceso a los vehículos de extinción.*

*14.- Respecto a la red viaria, tanto la actual como la proyectada, que atraviesa la población de Calatayud (N-234, A-202 y N-II), se promoverán las siguientes medidas de carácter general:*

*. Mantenimiento de señalización vertical y/u horizontal, pictórica y/o luminosa.*

*. Instalación de frenadores horizontales de velocidad y/o regulación semafórica.*

*. Adecuación de tercer carril para facilitar los giros.*

*15.- Por su proximidad a la vía de ferrocarril, deberán respetarse las distancias reglamentarias y recabar informe al organismo gestor de esta infraestructura, adoptando las medidas que desde este se indiquen. En todo caso, en los desarrollos del suelo urbanizable que son colindantes con el ferrocarril, se instalarán vallados al objeto de evitar el acceso de las personas a las vías.*

*16.- El Ayuntamiento promoverá la demolición de las edificaciones que, por su estado de abandono, pudieran presentar riesgo de hundimiento o bien se delimitarán adecuadamente.*

*17.- Se recuerda que es preceptivo la elaboración de un estudio geotécnico previo a la edificación. En el caso de realizar rellenos de material en zonas concretas de las áreas a urbanizar, se deberá garantizar la capacidad portante de los mismos, para evitar afecciones por posibles colapsos del terreno.*



18.- En todo caso, tanto frente al riesgo de hundimiento por colapsos como frente a los riesgos de movimientos del terreno, se respetarán todas las medidas contenidas en el estudio de riesgos que forma parte del PGOU de Calatayud y aquellas que se desprendan de los estudios de detalle. Destacar que no se debería edificar en aquellas zonas en las que se detecte la presencia de dolinas. También se analizará en detalle y se concretarán las medidas de protección en el caso de los desarrollos situados al pie del escarpe yesífero de Calatayud, afectados por riesgo de deslizamiento.

19.- El Ayuntamiento promoverá la renovación de las redes de abastecimiento y saneamiento en los tramos que se encuentren en peor estado, asimismo adecuará las infraestructuras existentes a la normativa vigente. 20.- Se recuerda la necesidad de respetar las distancias seguridad reglamentarias en el caso de las líneas de eléctricas, carreteras, etc.

21.- Las instalaciones, equipos, actividades y productos industriales, así como su utilización y funcionamiento deberán ajustarse a los requisitos legales y reglamentarios de seguridad.

22.- Las actividades clasificadas como Molestas, Insalubres y Peligrosas, atendiendo a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades de 30 de noviembre de 1961 y otras disposiciones concordantes (Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón que deroga parcialmente la anterior en las materias reguladas en la misma), se verán afectadas por las limitaciones de emplazamiento y obligatoriedad de incluir elementos correctores que señala la reglamentación citada.

23.- Respecto a las futuras actuaciones que se autoricen en áreas de Suelos No Urbanizables, estas deberán quedar localizadas fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación.

24.- Con el objeto de prevenir futuras afecciones a los bienes y las personas, las futuras edificaciones deberán respetar la normativa vigente en el ámbito de la construcción. En concreto, se destacan las Normas siguientes:

. Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE). BOE nº 74 de 28 de marzo de 2006 (modificado por Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, y corrección de errores BOE de 25 de enero de 2008).

. Real Decreto 1247/2008, de 18 de julio, por el que se aprueba la Instrucción de Hormigón Estructural (EHE-08). BOE nº 203 de 22 de agosto de 2008 (corrección de errores BOE nº 309 de 24 de diciembre de 2008).”

Respecto a las prescripciones 1, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 21, 22, 23 y 24, se refieren a actuaciones posteriores a la fase de planeamiento general o se refieren a actuaciones requeridas al



Ayuntamiento de Calatayud. No obstante, se recomienda que se recojan en las ordenanzas generales de urbanización y edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU las prescripciones 13, 14, 16 y 19.

Según las prescripciones 2 y 6, todas las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable situados en las márgenes del río Jalón, dentro de las zonas de alta probabilidad de inundación (avenida de 10 años de período de retorno) y zona de flujo preferente según el estudio obtenido del SNCZI, deben recoger en su ficha correspondiente la obligación de concretar las medidas de mitigación del riesgo de inundación, con especial atención a aquellos suelos residenciales y otros destinados a acoger personas (colegios, zonas comerciales, etc.) y de contar con la aprobación de las administraciones con competencias en la ordenación del territorio y la propia Confederación Hidrográfica del Ebro antes del inicio de las obras de urbanización. Se trataría de las unidades de ejecución UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-8, UE-9, UE-11, UE-12, UE-21, UE-22, UE-24, UE-25 y UE-26, el ámbito de suelo urbano remitido a Plan Especial PE-2 "Marivella I" y el sector de suelo urbanizable delimitado SUZD-1 "El Egido". Se debe valorar e interpretar si estas medidas deben concretarse en esta fase de planeamiento o debe recogerse esta obligación en sus respectivas fichas de ordenación para fases posteriores (fase de gestión). En caso de considerarse suficiente con que se concreten estas medidas en las correspondientes fichas, habrá que valorar si las medidas que se han concretado en las fichas de las unidades de ejecución UE-5 (prohíbe el uso residencial en planta baja) y UE-21 (prohíbe el uso residencial en planta baja) serían suficientes.

En la prescripción 3 se proponen medidas concretas de mitigación de los riesgos.

Respecto a la prescripción 4: las unidades de ejecución UE-6 (ordenanza 6.8 Edificación unifamiliar), UE-7 (ordenanza 6.8 Edificación unifamiliar) y UE-21 (parte con ordenanza 6.5 Edificación unifamiliar) permitirían edificación residencial de tipología unifamiliar por lo que, en base a esta prescripción debe justificarse suficientemente.

Respecto a la prescripción 7: no se han incluido las premisas de las prescripciones 2 a la 6 en las fichas de ordenación, por lo que en base a ésta deberían incluirse.

Respecto a la prescripción 15: se debe incluir la condición de instalación de vallados exigida por esta prescripción en las fichas de los sectores de suelo urbanizable que son colindantes con las vías de ferrocarril, concretamente: SUZD-1 "El Egido", SUZD-3 "Valdepeñas", SUZD-4 "San Antonio-Renfe", SUZD-5 "Bajo La Zona Ferroviaria", y SUZND-3 "El Rato".

Respecto a la prescripción 18: debería recogerse en las Normas Urbanísticas del PGOU.



**- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF): Informe de 8 de octubre de 2013.**

Se emitió en sentido favorable condicionado, a una serie de subsanaciones en la documentación técnica y a su posterior remisión para nuevo informe sobre la nueva documentación elaborada.

En cuanto a las subsanaciones, este informe exigía lo siguiente:

*“En la Memoria deberá indicarse que la protección sectorial ferroviaria está referida a la LSF y el RSF y en la documentación gráfica presentada deberán reflejarse las líneas delimitadoras de las zonas de dominio público y de protección previstas en la normativa sectorial ferroviaria, según lo dispuesto en la LSF y el RSF.”*

En el artículo 430 de las Normas Urbanísticas y en el apartado I.4.3. de la Memoria Justificativa, además de otras muchas disposiciones normativas ya derogadas o desfasadas, incluye la Ley del Sector Ferroviario del año 2003 y su Reglamento. No obstante, en el artículo 10 de las Normas Urbanísticas, denominado referencias normativas, establece que *“en todos los artículos de las presentes normas con referencias normativas se entenderá la aplicación de éstas o de aquellas que las sustituyan”*.

No obstante, el artículo 483 de las Normas Urbanísticas sigue remitiendo a normativa derogada (Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres) e incluyendo protecciones que ya no están vigentes.

En los planos de clasificación de suelo PO 2-01, PO 2-02, PO 2-03, PO 2-04 y PO 2-05 se reflejan las zonas de dominio público y de protección.

Por lo tanto, debe corregirse la prescripción pendiente y es necesario nuevo informe de este Organismo sobre la nueva documentación elaborada, que valore, en su caso, las subsanaciones realizadas.

**- Servicio Provincial del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente: Informe de 3 de septiembre de 2013:** establecía las prescripciones que se describen a continuación analizando su grado de cumplimiento.

*“Las vías pecuarias deben reflejarse como suelo no urbanizable de protección especial en todos aquellos recintos de suelo urbanizable o urbanizado que hayan adquirido tal condición con posterioridad a la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.”*



Las vías pecuarias se han reflejado en los planos de clasificación de suelo (PO 2-01, PO 2-02, PO 2-03, PO 2-04 y PO 2-05) como suelo no urbanizable especial, no obstante, no aparecen reflejadas en los planos de ordenación detallada (PO-3). Apparentemente se ha cumplido esta prescripción puesto que se ha clasificado el suelo afectado por vías pecuarias cuyo desarrollo es posterior a la aprobación de la Ley de Vías Pecuarias como suelo no urbanizable especial, como es el caso de los sectores de suelo urbanizable SUZD-2 y SUZND-1 que se plantean en la presente revisión del PGOU y que son atravesados por la colada de Valdeacederas. No obstante, puesto que en algunos casos el trazado de las vías pecuarias difiere del disponible en el visor de IDEARAGON y no se dispone de información sobre el trazado concreto de las vías pecuarias, se considera que debería ser el Servicio Provincial, Sección Defensa de la Propiedad, Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, el que valorase la adecuación de la nueva documentación elaborada.

*“Las Normas Urbanísticas deben reflejar la obligación de retranquear la construcción de edificaciones una franja de separación adicional de 8 m respecto al borde exterior de las vías pecuarias, tal y como establece el artículo 81 de las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial de Zaragoza aprobadas por Acuerdo de Consejo del Gobierno de Aragón de 19 de febrero de 1991 (BOA nº 50, de 25/04/91).”*

Las Normas Urbanísticas no han reflejado esta condición dentro de la regulación aplicable a las vías pecuarias (artículo 485), por lo que queda pendiente el cumplimiento de esta prescripción.

*“Debe corregirse y actualizarse la representación de los Montes de Utilidad Pública, MUP nº391 “Sierra Huérmeda” y MUP nº 65 “Sierra Vicort”.”*

Se han llevado a cabo modificaciones en los límites de ambos MUP, ajustando los límites aparentemente a los reflejados en el visor cartográfico del INAMUP. Por lo que puede considerarse cumplida esta prescripción.

*“En cuanto a los montes de propiedad municipal consorciados, “Armantes” y “Valdelázaro”, debe aclararse la condición de monte consorciado no declarado de utilidad pública. Los consorcios suscritos para la repoblación forestal deben reflejarse en la normativa urbanística como una situación jurídica especial que debe considerarse en las actuaciones urbanísticas que se planteen sobre los mismos.”*

No se ha reflejado esta prescripción en las Normas Urbanísticas.

**El representante del Servicio de Defensa de la Propiedad en el Consejo hace constar en el acuerdo que, en la actualidad, se está tramitando en dicho Servicio el expediente de declaración de utilidad pública de**



los citados montes consorciados y que el informe de dicho organismo aportado por el Ayuntamiento es del año 2013, por lo que deberán adaptarse a la nueva realidad que es la de montes de utilidad pública solicitando el pertinente nuevo informe.

Por lo tanto, en base al análisis realizado anteriormente, deben subsanarse las prescripciones pendientes.

- **Departamento de Industria e Innovación:** Informe de 24 de octubre de 2013: emitido en sentido favorable, con una serie de recomendaciones. Se emitió en sentido favorable y las recomendaciones se refieren al desarrollo posterior por lo que no hay cuestiones a valorar.

- **Dirección General de Ordenación del Territorio. Servicio de Coordinación Territorial:** Informe de 1 de octubre de 2013.

Se analizan a continuación las consideraciones y condicionantes que establece este informe.

Respecto a la documentación aportada:

*“1. En los planos de estructura orgánica y de clasificación del suelo se incluyen como sistemas generales el cementerio, el vertedero, la depuradora y diferentes espacios urbanos, sin que se detallen claramente los diferentes sistemas generales de equipamientos, de espacios libres y de comunicaciones.”*

En el plano PO1-00 se reflejan los sistemas generales “Servicios Urbanos - Viario estructurante propuesto en Calatayud” y “Parques y Jardines- equipamientos”. Por lo que puede considerarse cumplida esta prescripción.

*“2. En el I.S.A. se propone la realización de estudios de inundabilidad y geotécnicos para la detección de dolinas, que deberían ser previos a la redacción del planeamiento”*

Respecto a esta recomendación hay que recordar que se realizó un estudio de inundabilidad posterior a la emisión de este informe sectorial, el cual se aportó a la Confederación Hidrográfica del Ebro para la remisión de un segundo informe. No obstante, no obra entre la documentación aportada dicho estudio.

*“3. Aun cuando se definen unidades paisajísticas y se valoran, no se extrae ninguna conclusión en relación con las medidas a adoptar para que no se vean alteradas. La normativa urbanística no introduce el estudio de impacto paisajístico.”*



Respecto a este apartado, se ha podido comprobar que en el artículo 470 relativo a la “protección del paisaje y de la vegetación” de las Normas Urbanísticas permite la posibilidad de exigir un estudio de impacto visual. También lo permite exigir en la autorización de ciertos usos de interés público en suelo no urbanizable. No obstante, el contenido del citado artículo 470 no ha cambiado respecto a la documentación de aprobación inicial informada por este Organismo. Por lo tanto, debería valorarse si este requerimiento ha sido o no cumplido.

*“4. No se aportan datos concluyentes en relación con los montes de utilidad pública y con las vías pecuarias.”*

Respecto a este apartado, se recuerda que se han subsanado prescripciones del informe del Servicio Provincial del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente y quedan otras pendientes relativas a los montes de utilidad pública y vías pecuarias.

*“5. El catálogo de patrimonio cultural relacionado en el I.S.A. y en la memoria descriptiva no son coincidentes.”*

En todo caso, por tratarse de documentos descriptivos, se entiende que pueden existir discrepancias entre ellos, considerándose importante que los bienes relacionados en los documentos 7 y 8 correspondientes al Catálogo del PGOU cuenten con el visto bueno del Organismo sectorial con atribuciones para valorarlo. En este caso la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza (CPPCZ). Se recuerda que existen prescripciones pendientes de subsanar del informe de la CPPCZ.

*“6. Se procurará unificar el tratamiento del suelo no urbanizable con los municipios vecinos de tal forma que exista continuidad en las protecciones y criterios de ordenación de los espacios limítrofes. En especial con el P.G.O.U. de Sestrica, las Normas Subsidiarias Municipales de Ateca, Terrer y El Frasno, y los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de Paracuellos de Jiloca, Cervera de la Cañada y Paracuellos de la Ribera.”*

En la documentación aportada no consta un estudio de los instrumentos de ordenación de los municipios colindantes en relación con la regulación del suelo no urbanizable del municipio de Calatayud, por lo que se entiende que no se ha seguido esta recomendación.

Respecto a la población, el sistema de asentamientos y la vivienda:



*“7. Desde el punto de vista de la consolidación de los núcleos urbanos existentes, en Marivella, dadas las características y la orografía de los terrenos clasificados como urbanizables, y a la vista de la dificultad de su desarrollo, se considera aconsejable la reconsideración de extender a toda la superficie propuesta dicha clasificación, considerando más adecuado limitarla a los suelos ocupados en la actualidad.”*

Respecto a éste apartado, se ha eliminado todo el suelo urbanizable propuesto en el núcleo de Marivella. No obstante, no se ha clasificado el suelo ocupado actualmente como urbanizable si no que se ha mantenido la clasificación del PGOU vigente, es decir suelo urbano en su categoría de no consolidado. Se recuerda que, en todo caso el suelo urbano no consolidado se debe corresponder con el ya clasificado en el núcleo de Marivella, no aumentándolo, tal y como se prescribe en el presente acuerdo.

*“8. Se considera aconsejable delimitar las zonas del suelo no urbanizable en las que no es posible la autorización de vivienda unifamiliar aislada, teniendo en cuenta la existencia de áreas con hábitats de interés prioritario, zonas de riesgos, etc.”*

Respecto a éste apartado, se recuerda que se delimita suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales y también por protecciones sectoriales y complementarias en los que se considera incompatible la vivienda unifamiliar aislada, por lo que se cumpliría esta recomendación, al menos parcialmente.

*“9. Se aconseja un estudio en profundidad del tratamiento de la barrera que suponen las vías férreas y de la potencialidad de la zona próxima a la estación del AVE, aprovechando y fomentando la intermodalidad asociada a ella.”*

Respecto a esta recomendación, no se ha estudiado en profundidad, más allá de los objetivos generales que se tienen en cuenta en la Memoria Justificativa en relación con el AVE como un factor potencial de crecimiento y desarrollo.

*“10. En la propuesta de ordenación se aprecia continuidad entre tejidos residenciales e industriales, así como usos residenciales próximos a grandes infraestructuras de transporte que pueden producir afecciones a la calidad de vida de los habitantes, puestas de manifiesto en relación con el hospital. Se recomienda analizar la posible incompatibilidad de usos y proponer medidas para su solución.”*

Respecto a esta recomendación, no se ha cumplido, especialmente en la zona mencionada del hospital, en la que la unidad de ejecución UE-17 sigue definiéndose como de uso característico residencial y define en la ordenación mayor superficie calificada como residencial (ordenanza 5.3) contigua a la zona industrial que la ordenación aprobada inicialmente.



*“11. A la vista de la clasificación de suelo, se puede concluir que la previsión de suelo efectuada supera el crecimiento poblacional estimado. Se aconseja plantear el desarrollo del suelo urbanizable por fases, acomodando su desarrollo a la posible demanda.”*

Respecto a esta recomendación, se han llevado a cabo modificaciones con respecto a la documentación de aprobación inicial. Se ha eliminado el suelo urbanizable delimitado residencial SUZD-3 “Callejillas” que ya no se califica como tal y se ha eliminado el suelo urbanizable no delimitado residencial SUZND-4 “Marivella II”. Por lo tanto, puede considerarse que se ha seguido esta recomendación.

Respecto a las comunicaciones, infraestructuras de transportes, telecomunicaciones, hidráulicas y energéticas:

*“12. No se ha localizado estudio específico de los modos blandos de transporte.*

*13. No se ha elaborado un estudio de movilidad, que se considera necesario dada la entidad del municipio.*

*14. Aunque se reconoce el grave problema de aparcamiento existente, no se aportan soluciones tales como zonas de aparcamiento, u otras.”*

Respecto a este apartado, incluye el mismo escueto análisis de movilidad y transporte (Título VI de la Memoria Descriptiva) que informó este Organismo, por lo que se considera necesario que el estudio de movilidad apartado tenga en cuenta las consideraciones de este informe sectorial.

Respecto a los equipamientos educativos, sanitarios, culturales y de servicios sociales: *“15. Se recomienda analizar la previsión de las necesidades dotacionales de equipamientos básicos como los de educación, sanidad y culturales a lo largo del periodo de vigencia del Plan tomando como referencia las que dependen de sistemas generales supramunicipales, así como su influencia en los desarrollos previstos en el P.G.O.U. y ligados al aumento de la calidad de vida de los residentes, teniendo en cuenta además que por las características de Calatayud, han de prestar servicio a un amplio entorno.”*

Respecto a esta recomendación, no se ha encontrado un análisis específico en este sentido en la documentación aportada.

Respecto a los usos del suelo y las actividades económicas: *“16. No se analizan las incompatibilidades entre explotaciones ganaderas y los usos residenciales de los que pueden surgir conflictos. Se identificarán las granjas existentes que incumplan las distancias mínimas a suelo urbano en aplicación del Decreto 94/2009, de*



26 de mayo, aplicando lo dispuesto en la Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejero de Agricultura y Alimentación, sobre las granjas que incumplan distancias al suelo urbano.”

Respecto a esta prescripción, no se han identificado estas granjas a las que se hace referencia, por lo que debe subsanarse esta cuestión.

*“17. Se recomienda establecer el área de influencia relacionada con los usos industriales y de servicios enmarcada en el sistema territorial con base económica conformado por los municipios con mayores potencialidades en el entorno del término municipal de Calatayud, con objeto de establecer sinergias y complementar las actividades actuales y futuras propuestas por el P.G.O.U.”*

Respecto a esta recomendación, no se ha encontrado un análisis específico en este sentido en la documentación aportada.

Respecto al uso, aprovechamiento y conservación de recursos naturales básicos, patrimonio natural y paisaje: *“18. En relación con la adecuada interconexión entre zonas verdes y espacios libres, a la vista de la propuesta se recomienda la elaboración de un estudio específico que analice su distribución y su conexión y aporte soluciones a las zonas deficitarias.”*

*19. Se recomienda analizar con más detalle los valores paisajísticos existentes y establecer para qué proyectos se deberá realizar un estudio previo de impacto paisajístico, además de aportarlos como criterio de ordenación en el tratamiento del suelo no urbanizable.”*

Respecto a estas recomendaciones no se han encontrado estudios y análisis específicos en este sentido.

Por lo tanto, debe darse cumplimiento a las consideraciones y condicionantes pendientes de este informe.

**- Dirección General de Carreteras, Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes:**  
Informe de 9 de octubre de 2013: emitido en sentido favorable con prescripciones.



En cuanto a cada una de las prescripciones se analiza el grado de cumplimiento de éstas a continuación.

*“En los planos de Ordenación O.1, están representadas las zonas de protección y la línea límite de edificación para las carreteras autonómicas aragonesas, incluyendo una leyenda aclaratoria, no obstante esta delimitación no aparece en todos aquellos planos en los que figuran carreteras autonómicas, por lo que se prescribe incluirla y acotarla. Asimismo debe identificarse con la nomenclatura adecuada las carreteras A-202 y A-1504 en cada plano que lo requiera.”*

En los planos de ordenación PO3 solamente se grafía la línea límite de edificación. Siguen sin identificarse las carreteras autonómicas en todos los planos en los que se requiere. Así, por ejemplo, no aparece identificada la A-202 en los planos PO1-00, PO1-05, PO1-08, PO2-03, PO2-04 y PO3-04 (junto con los correspondientes planos a mayor escala de la serie PO3) y tampoco aparece identificada la A-1504 en los planos PO2-01 y PO3-03 (junto con los correspondientes planos a mayor escala de la serie PO3).

*“Respecto de la modificación puntual del PGOU de Calatayud en la Avda. Pascual Marquina, número de policía 36, 38 y 40, informado por esta Dirección General de Carreteras con fecha 16 de marzo de 2012, y teniendo en cuenta que se resolvió permitir en este tramo concreto que la distancia de edificación fuera de 15,50m, a contar desde el eje de la carretera (ya que así se recogía en el PGOU de 8 de junio de 1999), se indica que no se observa que esté recogida la citada resolución en el documento provisional del PGOU enviado.”*

En los planos de ordenación PO3 solamente se grafía la línea límite de edificación. Siguen sin identificarse las carreteras autonómicas.

Finalmente, este informe incluye como prescripciones la necesidad de recabar informes de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón del Ministerio de Fomento respecto a las carreteras A-2 y N-II y de la Diputación Provincial de Zaragoza respecto a la carretera CV-601. Se recabó varios informes de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, el último con fecha 4 de abril de 2014 e informe de la Diputación provincial de Zaragoza con fecha 3 de septiembre de 2013, por lo que quedó cumplida esta última prescripción.

Por lo tanto, una vez analizado este informe, deben cumplirse las prescripciones pendientes.



- **Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, Dirección General de Ferrocarriles, Ministerio Fomento:** Informe de 6 de septiembre de 2013. Prescribió lo siguiente:

*“Se debe modificar el Plan presentado, haciendo referencia exclusivamente a la Ley del Sector Ferroviario y su Reglamento de desarrollo, y se deben reflejar tanto en el texto como en los planos las protecciones que éstas indican y que se han recogido en el cuerpo de este informe: la zona de dominio público, la zona de protección y la línea límite de edificación.*

*Además, se recuerda que cualquier actividad prevista dentro de estas zonas con protección debe ser autorizada previamente por parte de ADIF.”*

Sigue sin reflejar correctamente en el texto (artículo 483 de las Normas Urbanísticas) las protecciones y la normativa aplicable. Por lo tanto, debe subsanarse esta prescripción pendiente.

- **Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, Ministerio de Fomento:** Informe de 4 de abril de 2014. (Se adjuntan también informe de 19 de diciembre de 2011 e informe de 14 de mayo de 2012 relativos a la modificación aislada para la ampliación del polígono La Charluca y del plan parcial para la ampliación del polígono de La Charluca respectivamente).

Respecto a las seis condiciones que se incluyen en el informe, se analizan a continuación.

1) “Alto de Paracuellos: UE-20 y AA-33” Establece que la UE-20 deberá utilizar el acceso existente en la glorieta de “La Charluca” y se propone conectar el vial trasero del polígono “La Charluca” con la UE-20 para lo cual se adjunta croquis explicativo.

Se ha cumplido esta prescripción, si bien no debe incluirse la parte del vial de conexión que ya tiene la condición de suelo urbano consolidado dentro de la UE-20 tal y como se explica en relación con la citada unidad de ejecución.

2) “Marcuera: SUZD-6 y AA-4” No consideraba adecuada la solución planteada mediante rotonda partida para el acceso al SUZD-6, planteada como AA-4.

Ha eliminado la glorieta que se proponía como AA-4, por lo que queda cumplida esta condición.

3) “Ampliación polígono de “La Charluca”: SUZD-2” Describe que este suelo urbanizable ya fue informado favorablemente con prescripciones en la modificación aislada correspondiente, adjunta este informe



de 14 de diciembre de 2011 como anejo. Describe que también se emitió informe de 14 de mayo de 2012 del plan parcial correspondiente observando que quedaban prescripciones pendientes de cumplir.

Puesto que se observa que las prescripciones que se incluían en el citado informe de 14 de diciembre de 2011 son las mismas que se incluyen en este informe correspondiente a la revisión del PGOU, se analizarán a continuación.

4) "Plan Especial "Junto al cementerio": PE-3": se recuerda que el futuro acceso que proponga el Plan Especial deberá someterse a autorización del Ministerio de Fomento.

5) "Valdepeñas II: SUZND-3" Previsto como uso industrial es colindante con la A-2 y con la N-234, por lo que deben respetarse las líneas de edificación a 50 y 25 m respectivamente, además de todas las limitaciones de usos regulados en la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras vigente.

6) Valdepeñas I: PE-4 Ordenación de ámbito industrial, colindante con ramal de enlace de la N-234 con la N-II cedida en su día al Ayuntamiento de Calatayud.

Deberá respetarse la línea de edificación a 25 m y las demás limitaciones de la Ley de Carreteras.

En la nueva documentación aprobada provisionalmente estos ámbitos se corresponden aproximadamente con el sector SUZD-3 Valdepeñas. Puesto que no define la ordenación pormenorizada esta condición le es aplicable igualmente a este sector, convendría que se reflejara en la ficha correspondiente.

Respecto a las 8 prescripciones que se incluyen en el informe, se analizan a continuación.

Las prescripciones 1, 6, 7 y 8 se refieren a fases posteriores a la de planeamiento y por lo tanto deberán cumplirse en los términos fijados en el informe. Se han incluido en el artículo 482 de las Normas Urbanísticas.

*"2. Se reflejará en los planos, a una escala adecuada, y en la normativa, las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección), para las carreteras estatales, así como las limitaciones a los usos establecidos en la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras, y su Reglamento General (RD 1812/1994, de 2 d septiembre).*

*3. Se reflejará en los planos, a una escala adecuada, y en la normativa, la línea límite de edificación de las carreteras estatales, así como la prohibición de cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles*



*para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, desde dicha línea hasta la carretera, según lo establece la Ley y el Reglamento citados anteriormente.”*

Se reflejan en la normativa (artículo 482) las zonas de protección y la prohibición de obras de construcción en la línea límite de edificación. No obstante, sería conveniente que se reflejen conforme a la legislación vigente (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras) dada la antigüedad de este informe sectorial.

También se reflejan en la documentación gráfica si bien, al igual que ocurre con carreteras autonómicas, no se refleja en muchas ocasiones la denominación de las vías. Convendría que se refleje la denominación de las carreteras del Estado en los diferentes planos.

*“5. Se incluirá en la normativa, que para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, será necesario que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables así como la obligación de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales establecidos en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y en el Real Decreto 1367/2007, de 9 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007) y, en su caso, en la normativa autonómica.*

*Dichos medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los futuros promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, y no podrán ocupar terrenos de dominio público.*

*El estudio de ruido debe contener los correspondientes mapas de isófonas.”*

Se incluye esta prescripción en el artículo 482 de las Normas Urbanísticas.

Por lo tanto, se han cumplido todas las prescripciones de este informe.

**- Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza: Acuerdo de 18 de diciembre de 2014.**

Con respecto a las Normas Urbanísticas: Se ha recogido el contenido que se requería incluir en el artículo 495 (anterior 486) de las Normas urbanísticas, concretamente como apartado nº4 de éste.

Con respecto a la documentación gráfica: Se ha grafiado el entorno de protección del BIC Recinto Fortificado (I-29) en los planos de ordenación.



Con respecto al Catálogo Arquitectónico: Se ha eliminado de las fichas, en el apartado “Categoría de protección según legislación”, la frase “Puede ser considerado un bien del Patrimonio Cultural Aragonés según la Ley 3/99 de protección del Patrimonio Aragonés”. Se ha incluido la referencia al plano en el que se localiza cada elemento en su ficha correspondiente. Se han eliminado de la categoría de BIC los elementos incluidos en las fichas I.4, I.13, I.15 e I.14. No obstante, no se ha eliminado de la ficha I.10 porque se ha mantenido en base a la disposición adicional 2ª de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, considerando que se trata de un escudo histórico, por lo tanto, debe valorarse si se trata o no de un escudo histórico y por lo tanto si queda o no cumplida esta prescripción. Se ha incluido la delimitación del entorno en las fichas I.3 e I.33. Se ha incluido plano de situación en las fichas I.18 e I.27. Se ha recogido la condición de BIC con declaración genérica en el apartado “Categoría de protección según legislación” en las fichas I.10 (escudo), I.16 (peirón), I.17 (peirón), I.18 (peirón), I.31 (Viacrucis), I.42 (peirón), I.43 (escudo) e I.44 (peirón). En las fichas I.3 e I.33 (ambos bienes catalogados) se ha incluido la frase “La realización de obras o actividades en los Bienes que integran el Patrimonio Cultural Aragonés o en los entornos de protección de los mismos, deberán contar antes de la licencia municipal, con autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural o, en su caso, de la Dirección General de Patrimonio”, no obstante, la frase que exigía el Acuerdo de la CPPCZ, se refiere solamente a los Bienes de Interés Cultural o en los entornos de protección de los mismos y se refiere a la Dirección General de Patrimonio Cultural (a fin de no confundirla con la Dirección General de Patrimonio y Organización). Además, no se ha incluido en otras fichas que, según el catálogo, tendrían la condición de BIC como la I.10, la I.16, I.17, I.18, I.29, I.31, I.42, I.43 e I.44.

Con respecto al Catálogo Arqueológico: Se ha eliminado la introducción del catálogo de bienes arqueológicos, pero también los apartados de “Metodología”, e “Informe y valoración de los resultados”, por lo que debe valorarse si se ha excedido la prescripción que fijó el acuerdo de la CPPCZ.

Deben subsanarse los errores detectados y debe valorarse si es necesario un nuevo informe de la CPPCZ, a fin de que sea ese Órgano el que valore si el resto de las cuestiones detectadas sobre la nueva documentación requieren nuevas subsanaciones.

Consultado en este momento de la sesión al representante del Patrimonio Cultural sobre la idoneidad de solicitar un nuevo informe que aclare las citadas cuestiones, indica que sí se considera oportuno la emisión de un nuevo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural para aclarar las dudas suscitadas en la documentación técnica de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud.



- **Servicio de Infraestructuras Urbanas, Vías y Obras. Diputación Provincial de Zaragoza:** Informe de 3 de septiembre de 2013. Informa que las alineaciones definidas en el PGOU de Calatayud no establecen cambios que afecten a las vías de titularidad provincial, puesto que se mantienen las alineaciones del planeamiento vigente en la zona de influencia de la CV-601 y CV-901.

- **Instituto Aragonés del Agua:** Informe de 22 de agosto de 2013. Se emitió en sentido favorable con tres observaciones (que se transcriben en cursiva):

- *“En la documentación del Plan General debería realizarse una descripción completa del sistema de saneamiento y depuración y en los planos de saneamiento deberán indicarse los diámetros y el sentido de circulación de las aguas.”*

Con respecto a esta observación, no se ha incluido una descripción completa del sistema de saneamiento y depuración pues sigue existiendo una somera descripción en el apartado II.3.3.2. de la memoria descriptiva. No se incluye plano de saneamiento del núcleo de Calatayud en el que se indique diámetros ni sentido de evacuación de las aguas y tampoco se indica en el resto de planos de saneamiento el sentido de evacuación de las aguas.

- *“En las Normas Urbanísticas se recogerán las condiciones técnicas mínimas que debe cumplir la red de saneamiento estableciendo tipología, diámetros, velocidades, materiales, elementos obligatorios y cuantas otras se estimen oportunas. Se fijará el diámetro de 300 mm como el mínimo para los colectores de saneamiento.”*

Con respecto a esta observación, no se recogen dentro del Título IV “Condiciones generales de Urbanización” de las Normas Urbanísticas las condiciones técnicas mínimas que debe cumplir la red de saneamiento estableciendo tipología, diámetros, velocidades, materiales, elementos obligatorios y cuantas otras se estimen oportunas. No se ha fijado el diámetro de 300 mm como el mínimo para los colectores de saneamiento.

- *“Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración”*

No le corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo y a su Ponencia Técnica valorar si se han tenido en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, por lo que se debe valorar si se considera necesario nuevo informe de este Organismo por este motivo.



Deben cumplirse las prescripciones pendientes de subsanar que se han descrito.

- **Confederación Hidrográfica del Ebro:** Se han emitido tres informes:

- Informe de 9 de julio de 2014: se informaron desfavorablemente los desarrollos correspondientes a las unidades de ejecución UE-4, UE-5, UE-25, UE-26, suelo urbanizable delimitado SUZD-1 y SUZD-3 y sistemas generales AA-6, AA-29 y AA-30.

- Informe de 20 de diciembre de 2018: se emitió sobre la nueva documentación elaborada al efecto por parte del equipo redactor denominada "*Documentación técnica del PGOU de Calatayud sometida a nuevo informe por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro*" fechada en diciembre de 2017 y sobre "*Cartografía de Zonas Inundables en la Demarcación Hidrográfica del Ebro en el T.M de Calatayud*", redactada en noviembre de 2017 por la mercantil SPESA.

En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes: Siguió emitiéndose en sentido desfavorable al suelo urbanizable SUZD-3 (actual SUZND-4) y al Sistema General AA-6, considerando que no procede pronunciamiento al suelo urbanizable SUZD-1, si bien "*desaconseja el desarrollo de estos suelos en la forma en que han sido propuestos, recomendándose una clasificación/calificación más acorde con el riesgo de inundación existente y el actual grado de urbanización de los mismos*". Describe que no es posible emitir un informe pormenorizado de las unidades de ejecución: UE-5, UE-21 y UE-25.

En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, informó favorablemente la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Calatayud (Zaragoza); atendiendo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica para el expediente 2013.O.1201.

En relación con la red de saneamiento remitía a lo informado por el Área de Control de Vertidos de este Organismo de cuenca para el expediente 2013.O.1201.

- Informe de 22 de febrero de 2021: se emitió sobre el "Informe explicativo de la Ordenación de ámbitos específicos recogidos en el documento de aprobación provisional del PGOU de Calatayud" redactado en abril de 2020 por el equipo redactor. Se varía lo informado con fecha 20 de diciembre de 2018 en el marco del expediente 2018.OU.3. Informa favorablemente las actuaciones incluidas en los Sistemas Generales SG 2.2 y SG-2.3 (antiguo SUZND-4), así como a las Unidades de Ejecución UE-5, UE-21 y UE-25 e incluye una indicación respecto al SUZD-1. También define un apartado de "medidas de defensa de Calatayud" en el que



describe que “para proteger la población e infraestructuras públicas existentes se recomienda buscar medidas de defensa ajustadas al actual límite del Colegio y núcleo urbano existente (muros o similar)”.

Respecto al ámbito identificado en el informe de C.H.E. como SUZND-4 (anterior SUZD-3) hay que aclarar que aparece denominado como SUZND-4 solamente en la documentación aportada para segundo informe de este Organismo. En la documentación técnica aportada con aprobación provisional (febrero 2019) se califica parte como sistema general SG-2.2 y parte como SG-2.3.

Respecto a los sistemas generales SG-2.2 y SG-2.3 que se informan favorablemente en el tercer informe establece lo siguiente: “los equipamientos y posibles actuaciones que se desarrollen en estos suelos deberán ser compatibles con lo indicado por el artículo 9.bis del RDPH debiéndose adaptar a la actual rasante del terreno (...)”

Respecto al ámbito SG-2.1. La documentación aprobada provisionalmente incluye una modificación remitiendo al cumplimiento del artículo 9.bis del RDPH. No obstante, dado que se plantea el mismo uso (ampliación del recinto ferial), el segundo informe de C.H.E. describe que no se cumple el artículo 9.bis del RDPH y el tercer informe no informa favorablemente de forma expresa este ámbito, se considera que no puede aprobarse este ámbito sin un pronunciamiento favorable del citado Organismo de Cuenca.

Respecto al suelo urbanizable SUZD-1, se tramitó un plan parcial que fue informado por C.H.E. en sentido favorable. No obstante, según las consideraciones de los informes del Organismo de Cuenca al PGOU, no se ha tenido en cuenta en la “*Cartografía de Zonas Inundables en la Demarcación Hidrográfica del Ebro en el TM de Calatayud*” redactada en noviembre de 2017 por la mercantil SPESA el canal que se proponía para el desarrollo de este sector. El citado canal tendría afecciones a las UE-21 y UE-25 según se describe en las consideraciones del segundo informe de C.H.E. Además, también describe que el estudio que se remitió en 2009 para el informe del citado plan parcial se considera insuficiente para el momento actual.

En el tercer informe de C.H.E. se reitera que se desaconseja el desarrollo de estos suelos en la forma en la que han sido previstos e indica que en todas las actuaciones a desarrollar tanto en zona de flujo preferente como en zona inundable el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección que deberá presentar con una antelación mínima de un mes ante el Organismo de Cuenca y disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable y en su caso de flujo preferente.



Así pues, independientemente de las consideraciones del segundo y tercer informe del Organismo de Cuenca que se acaban de resumir y que puede considerarse que impiden la aprobación de este sector tal y como se plantea, hay que tener en cuenta, además, que se han llevado a cabo cambios sobre la ordenación del plan parcial que se aprobó definitivamente, según la documentación obrante en esta Subdirección Provincial de Urbanismo (tal y como se explica en el apartado correspondiente del presente acuerdo), que no permiten recoger la ordenación que ya cuenta con aprobación definitiva y el correspondiente informe favorable del Organismo de Cuenca.

Respecto a las unidades de ejecución UE-5, UE-21 y UE-25, el segundo informe de C.H.E. establecía lo siguiente:

*“En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, NO ES POSIBLE EMITIR UN INFORME PORMENORIZADO de las Unidades de Ejecución UE-5, UE-21 y UE-25, todo ello según lo señalado en la CONSIDERACIÓN V incluida en el cuerpo de este informe, y debido principalmente a que:*

*UE-21: se tienen dudas sobre la Situación Básica de este Suelo, Rural o Urbanizado, sin embargo siempre que se justificase convenientemente una imposibilidad material para orientar dicho desarrollo hacia zonas no inundables el Ayuntamiento podría acogerse al Artículo 9 quáter del RDPH, pudiendo llevar a cabo este Planeamiento bajo cierto condicionado.*

*UE-5: en tanto en cuanto no se remita el correspondiente Estudio Hidráulico que justifique convenientemente el artículo 9.ter.1.b) del RDPH: 9.ter.1.b) “Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización, y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables”.*

*UE-25: se deberá remitir el correspondiente Estudio Hidráulico que justifique convenientemente el artículo 9.ter.1.b) del RDPH, y una aclaración de la situación respecto al futuro del SUZD-1, cuyo desarrollo podría variar sobremanera el riesgo de inundabilidad de esta Unidad de Ejecución.”*



En base a la documentación aportada para tercer informe, se informan favorablemente por la C.H.E. y se describe lo siguiente para cada uno de estos ámbitos:

UE-5 y UE-25: para el posterior desarrollo de ambas actuaciones deberá elaborarse un Estudio Hidráulico que justifique lo señalado en los artículos 9.ter y 14.bis del RDPH para la zona de flujo preferente y zona inundable del río Jalón, en especial lo señalado en el artículo 9.ter.1.b).

UE-21: para el posterior desarrollo de esta Unidad se deberá estar a lo señalado en el artículo 9.ater del RDPH.

Respecto a la UE-3 "Callejillas 1", la UE-9 "Colonia de Aviación" y la UE-12 "Renfe 2", que se sitúan fuera de la zona de policía de cauces públicos pero dentro de la zona de flujo preferente y zona inundable, tal y como recomienda el segundo informe de este Organismo, deben atenerse a las limitaciones a usos previstas según los artículos 9.ter y 14.bis según corresponda y se haga constar en las fichas correspondientes.

Respecto a la UE-4 "Galápago 1", debe estarse a lo indicado en la Consideración V del segundo informe: "UE-4: tal y como se puede apreciar en la siguiente imagen, Fig. 5, del Estudio remitido se desprende que esta Unidad quedaría fuera de la zona de flujo preferente del río Jalón, sin embargo, cabe señalar que, acorde a lo indicado en la Guía de Interpretación del RDPH mencionada, "la modelización matemática actual supone que en los edificios incluidos en los modelos no entra el agua, lo cual, no es cierto", es por ello que desde este Organismo se considera que dados los calados y velocidades que rodean a dicha unidad quedaría incluida dentro de la zona de flujo preferente del río Jalón, sin embargo, y dado que se pretende sustituir unas naves existentes por un edificio con menor ocupación, no se impide su desarrollo siempre que se esté a lo señalado en el artículo 9.ter del RDPH", por lo tanto, debe incluirse en la ficha de la UE la condición de que se cumpla el art. 9.ter del RDPH.

Respecto a la UE-6 "Galapaguillo 1" debería cumplirse la recomendación que hizo el primer informe de C.H.E. de 9 de julio de 2014 relativa a "retranquear la zona residencial de la UE-6 al límite de la zona de flujo preferente".

Existen una serie de áreas de desarrollo del PGOU, que fueron objeto de modificaciones posteriores al segundo informe de este Organismo, que no han sido informadas en el tercer informe y que por lo tanto debe valorarse si, en base a la entidad de las modificaciones introducidas, deben ser objeto de nuevo informe de Confederación Hidrográfica del Ebro, se trata de las siguientes:

- UE-13 "San Antonio 1": situada en zona de policía del barranco Valdearenas. Modifica ligeramente el perímetro y la ordenación de volúmenes sin alterar la ordenanza aplicable.



En este caso podría considerarse necesario.

- UE-14 "Camino Las Cruces": situada en zona de policía de barranco innominado. Reduce sustancialmente la superficie y modifica la ordenación interior. En este caso podría considerarse que no es necesario.

- UE-15 "San Antonio 2": situada en zona de policía del barranco Valdearenas. Aumenta ligeramente superficie e índice de edificabilidad, modificando ligeramente la ordenación. En este caso podría considerarse que no es necesario.

- UE-16 "Valondillo 2": situada en zona de policía del barranco Valdearenas. Cambia el uso global de residencial a terciario, reduce superficie, índice de edificabilidad y densidad. En este caso podría considerarse necesario.

- UE-17 "Bajo el Hospital": situada en zona de policía del barranco Valdearenas. Reduce sustancialmente la superficie, reduce el índice de edificabilidad y aumenta la densidad. En este caso podría considerarse necesario.

- UE-18 "Carretera Valencia": situada en zona de policía del barranco Valdearenas. Aumenta índice de edificabilidad y reduce densidad. En este caso podría considerarse que no es necesario.

- UE-19 "Camino Valdearenas 1" situada en zona de policía del barranco Valdearenas. Reduce superficie, índice de edificabilidad y densidad. En este caso podría considerarse que no es necesario.

- UE-22 "N-234" situada en zona de policía del río Jalón y atravesado por un barranco innominado. Entre sus objetivos está el de canalización del barranco innominado, lo cual se consideró correcto en el primer informe de C.H.E. Reduce índice de edificabilidad y mantiene delimitación y ordenación. En este caso podría considerarse que no es necesario.

- UE-23 "N-IIa" En zona de policía de la acequia o cauce colector de las escorrentías del barranco de Valdehurón. Misma ordenación básica con ligero aumento del índice de edificabilidad y ligero aumento de superficie. En este caso podría considerarse que no es necesario. No obstante, en el primer informe de C.H.E. se estableció que *"hay que tener en cuenta que se trata de terrenos deprimidos respecto al entorno, por lo que los calados para la avenida de 100 años de periodo de retorno son del orden de 3 m, lo que se debe tener en cuenta de cara a su futuro desarrollo"*.

- UE-24 "Azucarera Labradora" En zona de policía de barranco innominado y afectada parcialmente por zona de flujo preferente según SNCZI. Cambia en gran medida clasificación y calificación del suelo en esta zona. En este caso podría considerarse necesario.

- UE-26 "Galápago 2I" En zona de policía del barranco de Valdearenas y afectada por



flujo preferente del río Jalón. Se ha definido una ordenación y uso característico totalmente diferente al informado por C.H.E. en la tramitación de este PGOU. En este caso podría considerarse necesario.

- SUZD-4 "San Antonio Renfe" Atravesado por un barranco innominado y parcialmente en zona inundable. Cambia sustancialmente clasificación y calificación con respecto a los informados por C.H.E. En este caso podría considerarse necesario.

- SUZD-7 "N-II" Atravesado por un barranco según visor sitebro y afectado por zona de flujo preferente según SNCZI. Modifica ligeramente el perímetro y reduce superficie e índice de edificabilidad. En este caso podría considerarse que no es necesario.

- SUZND-1 "Charluca-Valdehurón" Queda dentro de zona de policía (tras las modificaciones introducidas). Aumenta considerablemente su superficie. En este caso podría considerarse necesario.

- SUZND-3 "El Rato" es atravesado por el barranco de Valdehurón. Cambia el uso característico de equipamiento a uso industrial. En este caso podría considerarse necesario.

- SUZND-4 "Galápagos 2" En zona de flujo preferente según SNCZI. Cambia completamente la clase, categoría y calificación del suelo. En este caso podría considerarse necesario.

Por lo tanto, deben cumplirse todas las prescripciones de los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Ebro y valorar si se requiere nuevo informe de este Organismo dado que se han producido cambios relevantes en varias áreas de desarrollo, posteriores al informe de 20 de diciembre de 2018 que no responden al cumplimiento de prescripciones de éste y que no han sido valoradas en el último informe (22 de febrero de 2021).

Consultado en este momento de la sesión al representante de la Confederación Hidrográfica del Ebro, manifiesta que se deberá volver a pedir un nuevo informe sobre las zonas no informadas, así como de las modificaciones operadas en la documentación y no informadas, para una nueva valoración por parte del organismo de cuenca.

- **Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e infraestructuras digitales, Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital:** Informe de 14 de octubre de 2020: emitido en sentido favorable.

Según consta en este informe, se emitió un primer informe desfavorable con fecha 17 de marzo de 2020. Posteriormente se aportó nueva documentación subsanando varias cuestiones en las Normas Urbanísticas del PGOU con fechas 24 de septiembre de 2020 y 8 de octubre de 2020, emitiéndose este último informe en base a esa documentación adicional.



En el informe se describen los cambios efectuados que se han valorado positivamente por este Organismo. Se comprueba que se han recogido cada uno de ellos en la documentación aportada, concretamente en los artículos: 224 e), 227.2, 233 y 53 de las Normas Urbanísticas.

- **Informe del Ministerio de Defensa:** Informe de 28 de febrero de 2020: emitido en sentido favorable.

- **Informe sobre impacto de género:** Informe de febrero de 2019. Se adjunta como anejo en la Memoria Justificativa.

- **Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental:** Informe de 23 de junio de 2020: en el que reitera lo manifestado en su Resolución de 27 de enero de 2015, por la que se formula la memoria ambiental del PGOU de Calatayud.

- **Secretaría de Estado de Energía, Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico:** Informe de 3 de junio de 2020.

Este informe remite en primer lugar a la legislación sectorial aplicable, transcribiendo varios apartados de disposiciones aplicables a la revisión del PGOU. En cuanto a las consideraciones particulares se analizan a continuación.

*"(...) respecto al documento "Normas Urbanísticas, artículo 233. Tendidos aéreos (El planeamiento de desarrollo del plan contendrá las previsiones necesarias para la transformación de tendidos aéreos a subterráneos)" y "Artículo 257. Condiciones generales de las obras de urbanización (No se admitirán los tendidos aéreos de distribución en áreas de nuevo desarrollo)", esta Dirección General propone que se debe introducir de manera más clara que serán las Administraciones Públicas implicadas en la elaboración y gestión del Plan las que sufraguen, en su caso, los costes de modificación de las líneas eléctricas afectadas ya que la medida tiene un carácter retroactivo."*

No se han llevado a cabo modificaciones en estos dos artículos, debe justificarse el cumplimiento de esta prescripción.

*"Asimismo, se destaca que en el artículo 472 se cita el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, el cual ha sido derogado, por lo que se propone su revisión indicando la*



normativa en vigor: 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.”

No se ha corregido el artículo 472 que sigue remitiendo a normativa derogada.

Por lo tanto, deben cumplirse las prescripciones de este informe.

- Por último, con relación a la **Memoria Ambiental**, por Resolución de 27 de enero de 2015, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, se formula la memoria ambiental del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Calatayud (Zaragoza), promovido por el Ayuntamiento de Calatayud, tal y como se ha expuesto en el apartado de tramitación del presente acuerdo.

Se analiza a continuación el contenido de dicha memoria y el grado en el que se ha tenido en cuenta en la documentación aprobada provisionalmente.

#### *“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 Torreña” 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."*

Se ha reducido la superficie total de suelo urbanizable de 280,27 ha en el documento de aprobación inicial a 190,87 ha en el documento aprobado provisionalmente. El suelo urbanizable delimitado ha aumentado de 85 ha a 102 ha debido a una serie de modificaciones con respecto a las áreas de desarrollo planteadas en la documentación aprobada inicialmente. De estas modificaciones conviene resaltar dos en las que amplias superficies de suelo clasificado como urbano no consolidado ahora se clasifican como suelo urbanizable delimitado, concretamente los sectores SUZD-3 "Valdepeñas" y SUZD-4 "San Antonio-Renfe". Todo el suelo urbanizable delimitado que se plantea es de uso industrial salvo el SUZD-1 "El Egido", de uso residencial, que pretende recoger planeamiento anterior. Se ha eliminado el SUZD-3 "Callejillas" de uso residencial debido a determinaciones del informe de C.H.E. y también se ha eliminado el único desarrollo residencial que se planteaba como suelo urbanizable no delimitado, el sector SUZND-4 "Marivella" contiguo al núcleo del mismo nombre. Así pues, una vez analizados los cambios descritos podría considerarse cumplida esta determinación en relación con el suelo de uso residencial y se debe valorar si se cumple para el uso industrial.



*“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.”*

Esta determinación tiene sentido y está relacionada con conclusiones emitidas en los informes del Organismo de Cuenca, de Protección Civil y el presente acuerdo respecto a las áreas de desarrollo planteadas, por lo que se considera incluida en las conclusiones correspondientes.

*“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.”*

Se puede considerar que no se cumple esta determinación, no obstante, no se entiende como una prescripción.

*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.*

Sigue clasificando este suelo urbanizable no delimitado (SUZND-1 “Charluca-Valdehurón”) e incluso ha aumentado su superficie en 8 ha aproximadamente, por lo tanto, se considera que no se cumple esta determinación.

*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.*

Se ha eliminado el sector SUZND-4 “Marivella II”, por lo tanto, queda cumplida esta determinación.

*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.*

Se han llevado a cabo correcciones en la documentación gráfica sobre las superficies de los montes de utilidad pública MUP nº391 "Sierra Huérmeda" y MUP nº 65 "Sierra Vicort" en cumplimiento del informe del Servicio Provincial del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de 3 de septiembre de 2013. Se han reflejado las vías pecuarias en los planos de clasificación de suelo, por ejemplo, en el plano PO2-03 (SUZD-2) y en el plano PO2-05 (Huérmeda), así como en las fichas de ordenación correspondientes, clasificándolas como suelo no urbanizable especial excepto en el suelo que tiene la condición de urbano consolidado. Por lo tanto, puede considerarse cumplida esta determinación.

*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.*

Se remite al cumplimiento de las prescripciones pendientes de los informes de Confederación Hidrográfica del Ebro, por lo que se considera que esta determinación se integra en el sentido de dichas prescripciones.

*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.*

Se recoge en los artículos 466 y 470 de las Normas Urbanísticas los casos en los que se requiere un estudio de impacto visual, no obstante, no se define su contenido. Por lo tanto, en base a esta cuestión y que no se valora el posible impacto paisajístico en Marivella, podría considerarse que no se ha tenido en cuenta esta determinación.

*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.*

La "vivienda familiar aislada" quedaría permitida en suelo no urbanizable especial de protección de ecosistema natural (Red Natura 2000, montes de utilidad pública, etc), en base al cuadro de clasificación de usos al final del Título VII de las Normas Urbanísticas en el que se define este uso como compatible para esta clase de suelo. Tampoco se define una zonificación del territorio para el resto del suelo no urbanizable en el que se permite vivienda unifamiliar aislada. Por lo tanto, no se ha cumplido esta determinación.

*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 (Hieraetus fasciatus) en Aragón, y se aprueba el Plan de recuperación.*

No se hace mención a este Decreto ni se hace referencia concreta al águila-azor perdicera (*Hieraetus fasciatus*) en las Normas Urbanísticas. Por lo tanto, puede considerarse que no se cumple esta determinación.

*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.*

Se considera que un proyecto de urbanización es un instrumento de gestión urbanística posterior a la fase de planeamiento y por lo tanto no se entra a valorar esta determinación.

En conclusión, quedan determinaciones de la memoria ambiental pendientes de incorporar y por lo tanto deben cumplirse.



**VIGESIMOPRIMERO.** - Respecto a las **normas urbanísticas**, conviene citar en primer lugar que, en el marco de la tramitación de este PGOU, como respuesta al escrito de devolución de 22 de enero de 2020, se aportaron, con entrada por Registro Electrónico el día 21 de octubre de 2020, una serie de documentos entre los que se encontraba un documento de normas urbanísticas (documento 6) fechado en octubre de 2020.

El documento de normas que se aporta junto con el resto de la documentación técnica, que cuenta con aprobación provisional y debidamente diligenciado, está fechado en febrero de 2019.

Debe aclararse si las modificaciones o subsanaciones que se recogían en el documento fechado en octubre de 2020 se han incluido en el documento técnico diligenciado, pues es el que se somete a análisis. Si no se han incluido y responden a subsanación de cuestiones relativas a prescripciones de informes sectoriales deberán incorporarse.

El documento digital editable de las normas urbanísticas no se corresponde con el documento no editable (pdf) ni con el de formato papel, que cuenta con diligencia de aprobación provisional. Debe corregirse este error.

Obviando que el PGOU de Calatayud se redactó en base a los preceptos de un Ley modificada hace casi una década, con las consiguientes variaciones normativas inherentes a dicha modificación, se detectan las siguientes cuestiones a subsanar en el articulado de las Normas Urbanísticas:

- Artículo 6 Revisión del PGOU.- Debería revisarse el motivo de revisión recogido en el segundo supuesto de este artículo, puede considerarse excesivo exigir la revisión del PGOU solamente por la entrada en vigor de planes sectoriales de agricultura, industria, transporte, etc.
- Artículo 8 Obligatoriedad.- Debe eliminarse la obligatoriedad de informe del Consejo provincial de Urbanismo del apartado 2 puesto que no existe una disposición normativa vigente que exija dicho informe para poder ocupar con carácter temporal terrenos de propiedad privada. Igualmente, se debe eliminar dicha obligatoriedad de informe del apartado 3. En todo caso deben cumplirse las disposiciones del artículo 27, apartados 3 y 4 de la LUA-09.
- Artículo 13 Sistemas Generales.- Debe corregirse. Se entiende que la remisión al Título IX de las Normas Urbanísticas es errónea y se refiere al Título VIII en el que se establece el régimen de los sistemas generales.
- Artículo 15 Clasificación del suelo.- La definición de las diferentes clases de suelo debe ceñirse a las que establece la Ley de Urbanismo de Aragón aplicable a la redacción de este PGOU, en este caso la LUA-09, en su título I, Capítulo II.



- Artículo 26 Definición, clases y características generales.- Debe corregirse la redacción del punto 1 puesto que los proyectos de urbanización no “son obras”. En todo caso debe cumplirse el artículo 144 de la LUA-09 en el que se definen los proyectos de urbanización.
- Artículo 27 Definición y clases de las obras de edificación.- En el apartado 1 debe hacerse mención al cumplimiento de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, concretamente a su artículo 2.2, en el que se define la edificación y los casos en los que se requiere proyecto en base a dicha Ley.
- Artículos 34 al 42 (Licencias).- Se recuerda que el vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) incluye modificaciones en la regulación de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística que no se incluyen en esta parte de las Normas Urbanísticas. Convendría que se incluyeran, no obstante, se recuerda que resulta de aplicación en este sentido el Título V, Capítulo III del vigente TRLUA.
- Artículo 43 Registro de solares y régimen de venta forzosa.- Este artículo debe adaptarse a las disposiciones del Título V, Capítulo II de la LUA-09 (mismo Capítulo del vigente TRLUA).
- Artículo 47 Derribos, Demoliciones y Apeos.- No se considera adecuado el apartado 5, por el que se permiten derribos en el interior de las fincas sin limitación horaria puesto que no se define concretamente a qué se refiere con que “no causen molestias a los vecinos”. Debe corregirse esta indefinición y, en su caso, no permitir derribos “a cualquier hora” en el interior de las fincas.
- Artículo 65 Orden municipal de ejecución.- Debe revisarse la remisión al artículo 60, aparentemente existe un error de remisión y debería remitir al artículo 59.
- Artículo 77 Edificaciones fuera de ordenación.- Si bien el PGOU establece un régimen que puede considerarse, en algunos aspectos, más restrictivo que la propia LUA-09 respecto a los edificios fuera de ordenación, debe cumplir en todo caso con la definición que hace la citada Ley en su artículo 75. Por lo tanto, el párrafo segundo del apartado 1 de este artículo debe ajustarse a la definición de edificios fuera de ordenación que contiene el artículo 75.1 de la LUA-09.
- Artículo 99 Locales en sótano.- El contenido de este artículo ya se encuentra en el artículo 95 de las Normas Urbanísticas por lo que debe aclararse esta cuestión y, en su caso, eliminando el contenido de uno de ellos pues resulta redundante.
- Artículos 103 Altura de techos y 116 Altura libre de pisos.- Debe corregirse la incongruencia que se produce entre la parte escrita y numérica de las dimensiones de altura libre mínima, debiendo cumplir la dimensión adoptada con la normativa aplicable en materia de habitabilidad.
- Artículo 110 Normativa de aplicación.- Se recuerda que actualmente es de aplicación el DECRETO 14/2018, de 23 de enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los establecimientos hoteleros y complejos turísticos balnearios en Aragón.
- Artículo 126 Usos productivos. Definición y clases.- Dentro de la definición de uso agrario incluye taller agropecuario, que según describe, “*comprende las actividades industriales y de*



*almacenamiento vinculadas al medio rural en que se sitúan e industrias agrarias que incluyan primeras transformaciones o comercialización de productos de su entorno". No se considera adecuado que se engloben dentro del uso agrario usos que se enmarcan dentro del uso industrial. Se incumple el artículo 30 de la LUA-09 (así como el vigente artículo 34 del TRLUA, que sería de aplicación para la autorización de este tipo de usos en suelo no urbanizable). Por lo tanto, debe corregirse este artículo de forma que se cumpla el vigente artículo 34 del TRLUA y debe existir una adecuada correlación entre los usos definidos en este Título II con el resto de la regulación normativa del PGOU, especialmente con la parte que regula la autorización de usos en suelo no urbanizable. En la definición del uso industrial, dentro de la categoría 5ª industria peligrosa describe que *"la construcción se dispondrá con los retranqueos a linderos que resulten seguros a juicio del municipio"*. Debe corregirse esta parte puesto que se crea una indefinición y además pueden exigirse retranqueos fruto de condicionados impuestos durante la tramitación ambiental de los proyectos.*

- Artículo 129 Modificaciones dotacionales.- Este artículo se ajusta al contenido del artículo 80 de la LUA-09, no obstante, como sucede para otros artículos del vigente TRLUA, debido a los dilatados plazos de tramitación de este PGOU, la regulación vigente ha cambiado y por lo tanto se considera adecuado que se ajuste al vigente artículo 87 del TRLUA pues evitará errores en la tramitación de este tipo de procedimientos.
- Artículo 133 Clases de condiciones.- En el apartado 6 describe que *"En el suelo no urbanizable, el Plan General dicta condiciones de aplicación directa"*. Debe aclararse si además de esas condiciones de aplicación directa le son de aplicación las condiciones generales dictadas en este Título, puesto que, si esa es la intención, existirían incongruencias relativas a las condiciones de urbanización exigidas para la edificación y otra serie de apartados.
- Artículo 142 Condiciones para la edificación.- Dentro de estas condiciones establece condiciones de urbanización y remite a un apartado "b.1)" de este artículo que no existe. Se entiende que se refiere al a.1), no obstante, debe corregirse este error.
- Artículo 143 Solar.- Debe corregirse y ajustarse a la definición de solar que establece la LUA-09 en su artículo 14.
- Artículo 146 Rasante.- Debe corregirse y que la definición de rasante coincida con la definida en el artículo 173 o se elimine.
- Artículo 156.4 Ocupación de parcela.- Debe aclararse porqué el suelo afectado por nuevas alineaciones afecto al uso público computa a efectos de cómputo de edificabilidad.
- Artículo 159 Superficie útil.- Debe corregirse este artículo pues define la superficie útil total como la suma de la superficie útil cerrada y el 50% de la superficie útil interior, cuando ésta última no se define. Se entiende que se refiere a la superficie útil exterior. En todo caso no se describe que se



descuento la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, cuestión que debería corregirse. Debería definir un límite porcentual de la superficie útil exterior con respecto a la cerrada, está aceptado por la normativa aplicable en materia de vivienda que este porcentaje sea como máximo el 10%.

- Artículo 161 Superficie edificada.- Debe corregirse. En primer lugar, no puede descontarse de la superficie computable a efectos de edificabilidad la ocupada por aparatos elevadores. Deben corregirse asimismo los apartados 1 y 2 en los que se fijan unas extensas y complejas condiciones de excepcionalidad al cómputo de edificabilidad, puesto que debe computar a efectos de edificabilidad toda la superficie construida. Debe aclararse y justificarse la redacción que se proponga para este artículo.
- Artículo 169 Condiciones de volumen de las edificaciones. Definición.- Debe corregirse puesto que su apartado 3 remite al punto 6 del artículo 164, el cual no existe.
- Artículo 179 Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa.- Debe aclarar a qué planos se refiere en el párrafo segundo del apartado 1.
- Artículo 180 Tamaño del edificio.- Debería mejorarse la redacción de las definiciones contenidas en este artículo (longitud de fachada y anchura), pues podrían existir errores de interpretación.
- Artículo 184 Planta.- Debe corregirse la redacción del párrafo en el que se define la planta bajo cubierta pues no queda clara. Debe corregirse también la definición de planta semisótano pues la distancia máxima a cota de origen se define como noventa centímetros y numéricamente cien, además no concuerda con las tolerancias definidas para la planta baja. No se considera adecuado limitar con carácter general el número total de plantas bajo rasante a dos.
- Artículo 185 Cuerpos volados.- Debería reconsiderarse la limitación general de canto del elemento estructural de los balcones que se establece en esta definición.
- Artículo 192 Pieza habitable.- Debe quedar claro que, en todo caso, deberán cumplirse las condiciones de habitabilidad exigibles por la normativa técnica aplicable en materia de edificación.
- Artículo 193 Piezas habitables en planta sótano y semisótano. No se considera adecuado permitir piezas habitables de uso residencial en planta semisótano. Debe corregirse y justificarse la redacción adoptada para este artículo.
- Artículo 194 Ventilación e iluminación de piezas habitables.- Debe hacer referencia a que, en todo caso, deberá cumplirse la normativa técnica aplicable en materia de habitabilidad.
- Artículo 195 Ventilación e iluminación de escaleras de uso común en edificios residenciales.- Debe asegurarse que, en todo caso, la redacción propuesta cumpla con las condiciones exigidas a las escaleras por la normativa técnica aplicable en materia de incendios.



- Artículo 196 Patios.- Debería revisarse el apartado 5 en el que se permite que los patios, con carácter general puedan ser solamente accesibles a través de un local particular constituyendo servidumbre de paso.
- Artículo 209 Dimensiones de las plazas.- La regulación de las dimensiones en este artículo debería mejorarse pues existen indeterminaciones como la del cuarto párrafo cuando hace referencia a “fácil acceso” y resulta excesivamente compleja en su conjunto.
- Artículo 211 Accesos a los estacionamientos y garajes.- Debe corregirse, puesto que los apartados 3 y 6 de este artículo no permiten el cumplimiento del apartado 2 de la exigencia SUA7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento del Código Técnico de la Edificación, por la que se exige un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior, con una profundidad adecuada a la longitud del tipo de vehículo y de 4,5 m como mínimo.
- Artículo 212 Pasillos de circulación.- Debería hacer referencia a la obligación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación DB SUA7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento.
- Artículo 214 Dotaciones exigibles según el uso.- Debe corregirse el error del apartado tercero del uso “Hostelería” en la superficie de los estacionamientos (400 m2 según el texto y 200 según el número).
- Artículo 237 Protección del arbolado.- Debe replantearse la adecuación o no de incluir este artículo dentro de las condiciones generales de la edificación, en este caso estéticas, pues puede considerarse, en su caso, contenido propio de una Ordenanza municipal reguladora de las condiciones de mantenimiento del arbolado.
- Artículos 239 al 241 del Capítulo VI del Título III Condiciones generales de la edificación. Condiciones de eficiencia energética en nuevos desarrollos.- Se valora positivamente este contenido, si bien estos tres artículos parecen contenido propio de las condiciones generales de urbanización, por lo que debe replantearse su inclusión en dicho Título, salvo que se justifique adecuadamente su mantenimiento en el Título III.
- Artículo 253 Viales de titularidad privada.- En primer lugar, se cuestiona su inclusión dentro del capítulo I Vías públicas. Por otro lado, el apartado 3 supone el posible incumplimiento de la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística del artículo 25 b) del TRLUA en caso de clasificarse el suelo como urbanizable delimitado o urbano no consolidado y podría suponer una cesión excesiva (superior al 15% de la parcela) en el caso de clasificarse como suelo urbano consolidado, por lo que debe modificarse y justificarse la redacción adoptada.
- Artículo 254 Trazado en planta del viario.- Debe corregirse el error de remisión al artículo 237, pues en ese artículo no se regulan dimensiones de plazas de aparcamiento.



- Artículo 255 Accesibilidad en los espacios públicos urbanizados.- Debe corregirse el error de remisión al artículo 238.
- Artículo 257 Condiciones generales de las obras de urbanización.- debe corregirse el error de remisión que se hace en el apartado 2 al Título III, Capítulo VI, puesto que se entiende que se refiere al Capítulo VII. Además, podría modificarse el apartado 3 relativo al alumbrado público pues obligar al diseño de los nuevos alumbrados públicos con lámparas de vapor de sodio puede suponer la imposibilidad de adoptar otros sistemas de mayor eficiencia.
- Artículos 258 Definición y clases y 259 Parque suburbano.- Debe diferenciarse adecuadamente entre espacios libres y zonas verdes computables como tales y que deben cumplir las condiciones que establecen para ellas el TRLUA y el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, de las zonas verdes suburbanas, que tal y como establece el artículo 40 de la LUA-09 no computan como sistema general de espacios libres públicos. En todo caso, no se considera compatible la naturaleza y uso para esparcimiento de una zona verde con el mantenimiento de su explotación como área natural como establece el apartado 4 del artículo 259.
- Artículo 261 Parques deportivos. No se considera adecuado el concepto de parque deportivo y su inclusión dentro de los espacios libres de uso público en este capítulo, pues debe diferenciarse entre espacios libres de uso público por una parte y equipamientos deportivos por otra. Tal y como se definen, se trataría de equipamientos deportivos.
- Artículo 267 Contenido y categorías.- La definición de suelo urbano no consolidado debería ajustarse a la que establece el artículo 13 de la LUA-09.
- Artículo 279 Parcela mínima. Debe corregirse pues remitir a "otros artículos" en general crea una indefinición, si existen excepciones a este parámetro deben fijarse o remitirse a los artículos concretos, en su caso.
- Artículo 283 Altura máxima edificable.- Se mantiene la redacción del vigente PGOU pero añade un párrafo al final que permite que en las unidades de ejecución se concrete la aplicación de alturas. Debe aclararse la redacción de este artículo pues, en todo caso, no se debe producir contradicciones entre las alturas que permite esta norma zonal y las que se definan en la ordenación pormenorizada de las unidades de ejecución.
- Artículo 285 Fondos edificables.- Se ha mantenido la redacción original pero se podría aprovechar para aclararla concretando que se refiere a una ocupación máxima en planta baja del 100%.
- Artículo 286 Armonía de las construcciones.- Debe corregirse el error de remisión puesto que remite al Título X de las Normas Urbanísticas cuando este no existe. Se entiende que se refiere al Título IX.
- Artículos 291, 305, 318, 336, 350 Usos compatibles (en las correspondientes Ordenanzas).- Dentro del uso recreativo, en situación 3ª, 4ª y 5ª se remite únicamente a las limitaciones del Reglamento



General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Debería remitirse, en su caso, a la legislación aplicable en materia de espectáculos públicos y actividades recreativas, pues también existe normativa autonómica aplicable en esta materia.

- Artículos 291 Usos compatibles, 292 Usos prohibidos (Ordenanza 3ª Edificación en manzana cerrada en áreas de extensión).- Debería replantearse su redacción puesto que el artículo 291 establece una serie de usos compatibles pero con carácter enunciativo y no limitativo mientras que el artículo 292 prohíbe todos los no contemplados en las presentes normas. Deberán evitarse posibles incongruencias o contradicciones entre las nuevas definiciones de usos, las condiciones generales de usos y las establecidas para esta norma zonal. En concreto esta incongruencia se da también para las ordenanzas 4ª y 5ª.
- Artículo 294 Clasificación (Ordenanza 3ª Edificación en manzana cerrada en áreas de extensión).- Debe corregirse pues describe que se definen tres grados, tal y como hacía la redacción del vigente PGOU, pero se ha introducido un grado más (el grado 4º correspondiente a la UE-5). También debe revisarse la correspondencia de los grados 2º y 3º con las partes grafiadas en los planos pues, aparentemente, el grado 3º "Edificación cerrada de la ordenación antigua" se podría corresponder, por la descripción, con zonas grafiadas como grado 2º. Si existía un error en la descripción de los grados ya en el PGOU vigente que se ha trasladado a esta revisión del PGOU debe corregirse.
- Artículo 302 Fondos edificables (Ordenanza 3ª Edificación en manzana cerrada en áreas de extensión).- No se fija fondo edificable para el grado 4º que se ha introducido, por lo que debe corregirse este error o justificarse que solamente se califica la UE-5 con este grado y se fija en la ficha. En todo caso debe aclararse.
- Artículo 303 Ocupación (Ordenanza 3ª Edificación en manzana cerrada en áreas de extensión).- Debe aclararse la misma cuestión que para el artículo 302, en este caso para este parámetro (ocupación).
- Artículo 304 Uso global (Ordenanza 3ª Edificación en manzana cerrada en áreas de extensión) y artículo 317 Uso global (Ordenanza 4ª Edificación residencial en el ensanche).- Debe aclararse la redacción pues define como uso global el residencial, vivienda colectiva y de protección oficial. Debe quedar claro que el uso global es residencial independientemente que se defina en qué uso pormenorizado se concrete, en concordancia con la definición de usos contenida en el Título II de las Normas Urbanísticas.
- Artículos 305, 318 y 336 Usos compatibles (en las correspondientes Ordenanzas).- Dentro de los usos productivos debería aclararse las condiciones establecidas para taller de automoción, pues aparentemente existe un error y debería describirse que para situación 3ª, 4ª y 5ª no se establezcan limitaciones.



- Artículo 311 Alineaciones y rasantes (Ordenanza 4ª Edificación residencial en el ensanche).- Debería aclararse que, en todo caso, la modificación de alineaciones no debe afectar a la ordenación estructural ni disminuir la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados. De igual modo debería aclararse que la ordenación de los volúmenes deberá hacerse de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, tal y como establece la legislación urbanística aplicable.
- Artículo 314 Altura máxima edificable (Ordenanza 4ª Edificación residencial en el ensanche).- Se debería dar coherencia a la estructura del articulado que regulan las diferentes ordenanzas. A este respecto, para la ordenanza 3ª, la posibilidad de disminuir dos plantas con respecto la altura máxima se regula en un artículo independiente denominado "altura mínima edificable". Se podría optar por incluir esta condición en un artículo independiente o en el correspondiente a la altura máxima, pero se debería seguir la misma estructura en todas las ordenanzas.
- Artículo 318 Usos compatibles (Ordenanza 4ª Edificación residencial en el ensanche).- Debería aclararse este artículo pues en el uso hotelero establece que en situación 5ª se admite con las limitaciones según artículo 111, cuando dichas limitaciones se entiende que le son aplicables al uso pomenorizado hotelero en todas las situaciones.
- Artículos 320 al 337 (Ordenanza 5ª Edificación abierta).- Deben revisarse y corregirse por completo las determinaciones fijadas en estos artículos para la Ordenanza 5ª Edificación abierta, dada la entidad de las incongruencias y errores detectados, que imposibilitan la adecuada interpretación y revisión de esta Ordenanza. Debe definirse una calificación que sea coherente con las áreas consolidadas a las que se les asigne ésta, con el planeamiento vigente y sus modificaciones aprobadas definitivamente y evitando, en todo caso, incongruencias o errores que dificulten su aplicación o su interpretación. Algunos de los principales errores detectados en la regulación de esta Ordenanza son los siguientes:
  - a. Varios edificios calificados con esta ordenanza no se ajustan a las alturas existentes. Hay edificios existentes en SUC calificados como 5.2 (zona de Av. Diputación, Av. Pascual Marquina y Calle María Moliner) de 7 y de 8 plantas cuando este grado solamente permite 6 plantas. Se entiende que este error deriva de que no se ha tenido en cuenta la modificación aislada que afectó a esta zona y que fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento, con el objeto de aumentar las alturas máximas edificables con la intención de poder mantener un edificio preexistente (expediente COT-50/2002/536). La citada modificación introdujo un nuevo "grado 7 Intensiva Galápagos 2R" que no se ha trasladado a la revisión del PGOU que se presenta. También introdujo el edificio en el catálogo con un nivel de protección estructural (Casa de Ricardo Sánchez en Av. Diputación), se ha mantenido con ese nivel de protección en el documento técnico aportado.
  - b. El artículo 323 no fija un parámetro de parcela mínima para el grado 6º. En el caso de parcelaciones exige un estudio de detalle. No obstante, es el PGOU el que debe fijar la



determinación de parcela mínima y por consiguiente la densidad tal y como establece el artículo 40.1 de la LUA-09 no estando esa determinación entre las que puede introducir un estudio de detalle.

- c. Hay errores en la definición de parámetros aplicables a los diferentes grados definidos. Por ejemplo, en el artículo 323, no se definen condiciones para el grado 2º y 3º y se repiten el 4º y el 5º. En el artículo 326 se remite a un grado 8 cuando se definen solamente 6 grados. En el artículo 325 no se definen condiciones de retranqueo para el grado 3º.
  - d. El artículo 329 Fondos edificables en realidad define dimensiones de los bloques no solamente fondo.
  - e. Se califican zonas por el PGOU vigente como Ordenanza 5ª grado 5º que ahora se califican como grado 4º. También se observa que en los planos se definen un número de plantas superior al permitido por la Ordenanza 5ª grado 4º en áreas vacantes de edificación, como es el caso de la parcela con referencia catastral 4191342XL1749S0001ET.
  - f. Se califican zonas con el grado 6º, ahora denominado como Galapaguillo, que el PGOU vigente califica con el vigente grado 6º denominado Margarita 1. Se entiende que existe un error puesto que no se observa que los parámetros sean coherentes con la edificación existente. Se entiende que se han calificado como grado 6º zonas a las que realmente les correspondería el grado 5º y que el grado 6º se corresponde con una nueva calificación aplicable a la zona del plan parcial "Residencial Galapaguillo".
  - g. Para el grado 6º Galapaguillo se definen una serie de parámetros (como edificabilidad o altura máxima edificable) correspondientes a 11 parcelas concretas. Las parcelas no quedan identificadas en los planos de ordenación. Esta cuestión debe corregirse y en todo caso, no se considera adecuado fijar parámetros diferentes de edificabilidad o altura máxima para parcelas concretas vacantes de edificación, contiguas y en la misma localización dentro de suelo clasificado como urbano consolidado sin justificación alguna.
- Artículo 357 Retranqueos (Ordenanza 7ª Edificación para usos terciarios).- Mantiene la regulación del vigente PGOU en este artículo respecto a retranqueos, no obstante, se refiere a una serie de categorías de uso comercial que no se han definido en las condiciones generales de los usos (Título II de las Normas Urbanísticas). Como ya se ha descrito para artículos anteriores, debe asegurarse que no existen contradicciones o incongruencias entre la regulación que se mantiene del vigente PGOU y las partes o definiciones que se introducen. Debe corregirse esta cuestión en este artículo en concreto y con carácter general.
  - Artículo 359 Altura máxima edificable (Ordenanza 7ª Edificación para usos terciarios).- No define altura máxima para el grado 4º, debe corregirse.



- Artículos 364 y 377 Definición (Ordenanzas 8ª Industrial en manzana exclusiva y 9ª Industrial en general).- Si bien mantienen la redacción de la regulación vigente de estas ordenanzas, hay que tener en cuenta que en Aragón existe normativa autonómica en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, por lo que debería adaptarse a la normativa vigente.
- Artículo 373 Cerramientos (Ordenanza 8ª Industrial en manzana exclusiva).- Remite al artículo 226 que regula el tratamiento de plantas bajas dentro de las condiciones estéticas generales. La redacción de este artículo en el PGOU vigente remite a las condiciones de retranqueos y cerramientos (artículo 132). Se entiende que se trata de un error y que lo correcto sería que remitiese a las condiciones generales para cerramientos y vallados (artículo 235 de las Normas Urbanísticas propuestas). Debe corregirse este error.
- Artículo 387 Cerramientos (Ordenanza 9ª Industrial en general).- Existe un error de remisión que debe corregirse, pues remite al artículo 132 de las Normas Urbanísticas correspondientes a la revisión del PGOU, y en estas ese artículo no regula ninguna cuestión referente a cerramientos.
- Artículo 389 Usos compatibles (Ordenanza 9ª Industrial en general).- Se recuerda que se aprobó una modificación aislada del PGOU vigente para permitir uso deportivo dentro de la Ordenanza 9ª (expediente CPU-50/2013/98) que fue informada favorablemente por el CPUZ con prescripciones, a fin de que si se considera necesario, se pueda revisar la redacción de este artículo.
- Artículo 392 (Ordenanza 9ª Industrial en general).- Se ha mantenido la redacción de este artículo, no obstante existe un error en su denominación, puesto que tiene la misma que el artículo anterior, en la redacción del vigente PGOU se denomina como "Seguridad". Debe corregirse este error.
- Artículo 412 Clasificación (Ordenanza 12ª Espacios libres y zonas verdes).- Debe eliminarse el Grado 3º Parque deportivo pues no se considera que un campo de golf sea un espacio libre sino un equipamiento deportivo, tal y como se contemplaba en el PAU y el PP que desarrollaron ese ámbito.
- Artículo 418 Edificabilidad (Ordenanza 12ª Espacios libres y zonas verdes).- Debe eliminarse el Grado 3º Parque deportivo pues no se considera que un campo de golf sea un espacio libre sino un equipamiento deportivo, tal y como se contemplaba en el PAU y el PP que desarrollaron ese ámbito. Además no se ha justificado la variación del índice de edificabilidad con respecto al del plan parcial, que era de 0,01 m2/m2.
- Artículo 424 Usos compatibles (Ordenanza 12ª Espacios libres y zonas verdes).- No se considera adecuado permitir como usos compatibles sin limitación los servicios urbanos y los equipamientos sin limitación, pues debe diferenciarse entre estos tres usos. Debe corregirse esta cuestión.
- Artículo 432 Régimen urbanístico (suelo urbano no consolidado).- En el apartado 5 describe el supuesto en el que será necesario tramitar un estudio de detalle, debería reflejarse en las fichas de las unidades de ejecución. En el apartado 6 establece que las condiciones de ordenación, edificabilidad y volumen contenidas en las fichas de ordenación y planes especiales de reforma interior primarán sobre las contenidas en la norma zonal correspondiente. No obstante, debe quedar



claro que deben ajustarse a la norma zonal y que no existan contradicciones entre los parámetros contenidos en la norma zonal y las fichas o planeamiento de desarrollo, en su caso. Debe corregirse esta cuestión.

- Artículo 433 Planes Especiales de Reforma Interior.- En el párrafo correspondiente al PE-3 Plan Especial de Reforma Interior "Junto al Cementerio" remite al área delimitada en los planos de ordenación como PE-2, debe corregirse este error.
- Artículo 435 Definiciones y régimen general (suelo urbanizable).- Debe aclararse a qué se refiere en el apartado 3 en el que describe que el régimen del suelo urbanizable es el establecido por esta clasificación en el "agropecuario" o eliminarse este apartado.
- Artículo 437 Limitaciones a los usos en zona de flujo preferente y zona inundable.- Este artículo es impreciso en su definición de la zona de flujo preferente y zona T-500, no obstante, obviando esta cuestión, no puede remitir al régimen establecido para el suelo no urbanizable especial (artículo 484) para áreas de suelo urbanizable. Tal y como se describe para áreas de desarrollo de este PGOU al suelo afectado por zona de flujo preferente le corresponde la clasificación como suelo no urbanizable especial y no suelo urbanizable.
- Artículo 439 Desarrollo de los sectores urbanizables delimitados.- En base a la legislación urbanística aplicable un cambio en la delimitación y por lo tanto un cambio en la clase de suelo debe tramitarse mediante una modificación aislada de Plan General. Esta flexibilidad en la posibilidad de reajuste de los límites de un sector de suelo urbanizable proviene de criterios jurisprudenciales admitidos en el pasado, pero no tiene una base en la normativa urbanística vigente en Aragón y puede suponer una ambigüedad en el momento de su aplicación. Por lo tanto, deberían eliminarse los párrafos segundo y tercero del apartado 2 y procederse, en su caso, por medio de los cauces legales previstos en nuestra normativa autonómica.
- Artículo 443 Condiciones específicas de ordenación del suelo urbanizable delimitado.- Además de considerar vinculantes las superficies mínimas de sistemas generales, edificabilidades totales y aprovechamiento total del sector, deberá ser vinculante el parámetro de densidad de viviendas o el número máximo de viviendas. Debería aclarar que, cuando en el apartado 2, describe "cualquier variación" se refiere a cualquier variación en la ordenación orientativa. Y en todo caso debe eliminar la parte en la que establece que "podrá no ser considerada como modificación del Plan General" pues cualquier modificación de las determinaciones de un Plan General es una modificación aislada de éste, tal y como se regulan en los artículos 85 y 87 del TRLUA. Cuestión diferente es que, puesto que se trata de determinaciones indicativas, un posterior plan parcial pueda o no mantenerlas.
- Artículo 447 Suelos urbanizables delimitados (SUZD) con planeamiento recogido.- Tal y como se señala en el apartado correspondiente de este acuerdo para el sector referenciado en este artículo (SUZD/1 Egido), se han introducido variaciones en la ordenación con respecto a la contenida en el



plan parcial y por lo tanto no puede plantearse como planeamiento recogido. Además, si se sigue clasificando como suelo urbanizable delimitado, en su caso, debe considerarse en el cálculo del aprovechamiento medio de esta clase de suelo. Debe corregirse este artículo en base a las consideraciones anteriores.

- Artículo 451 Condiciones para la delimitación de sectores.- No se considera adecuada la primera parte del apartado 3, en la que exige una superficie mínima para la delimitación de sectores de uso terciario y residencial. Debe eliminarse esta parte o, en su caso, justificar adecuadamente el motivo de esta determinación. Las condiciones para la delimitación de sectores fijada en el apartado 4 deberían exigir mayor porcentaje de consolidación de las áreas vacantes.
- Artículo 453 Definición y clases de suelo no urbanizable.- La definición de esta clase de suelo y sus categorías debería ajustarse, en este caso, a las determinaciones concretas establecidas en el artículo 17 de la LUA-09.
- Artículo 457 Condiciones de las parcelas.- Debe aclararse y justificarse el último párrafo del apartado 3 de este artículo, pues el artículo 25 b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de explotaciones agrarias no establece esa determinación.
- Artículo 459 Clasificación de los usos, artículo 462 Actuaciones específicas de interés público y artículo 466 Edificaciones vinculadas a usos de interés público (suelo no urbanizable).- Debe revisarse la clasificación de usos, en todo caso convendría que se ajustasen a la susceptible autorización de usos en suelo no urbanizable mediante los procedimientos previstos en el vigente TRLUA. No obstante, al menos, debe ser una clasificación coherente con las determinaciones de la legislación aplicable a este PGOU, la LUA-09. Esta Ley establece el régimen de autorización de usos en suelo no urbanizable en sus artículos 30 al 33 y tiene en cuenta en grupos diferentes los usos de interés público y los de renovación de construcciones, por lo tanto, no se considera correcto englobar dentro de los usos de interés público el de renovación de edificios rurales antiguos, si no que debería de ser independiente.
- Artículo 460 Usos productivos rústicos.- Debe aclararse porqué dentro de la definición de explotaciones agrarias habla de vaquerías o granjas, pues estas deben considerarse explotaciones ganaderas.
- Artículo 461 Actuaciones de interés público general.- En base a la división de usos que se ha planteado, no se considera adecuado que las instalaciones de producción energética eólicas se tengan en cuenta como actuaciones relacionadas con la implantación y mantenimiento de las obras públicas sino que las instalaciones de producción de energía eólica y/o fotovoltaica deben recogerse, en su caso, como actuaciones específicas de interés público o social.
- Artículo 463 Uso de vivienda familiar.- Debe justificarse la necesidad de introducir el segundo apartado (4.b) por el que se permitirían dos usos diferentes en una parcela situada en suelo no urbanizable, por un lado el uso agrario o de interés público general y por otro vivienda asociada a



dicho uso y porqué la necesidad se concreta en esos dos usos. Debe corregirse y aclararse el error de remisión al “grupo 2c)” ya que no se entiende a qué grupo se refiere.

- Artículo 467 Edificaciones vinculadas a uso residencial.- Debe corregirse el apartado 2 de este artículo remitiendo a la definición que se hace de núcleo de población en el artículo 468 y cumpliendo en todo caso con la definición que hace la legislación urbanística aplicable. Debería corregirse la errata existente, numerando adecuadamente el último apartado.
- Artículo 468 Núcleo de población.- Deben corregirse las erratas existentes en este artículo pues el penúltimo apartado está repetido y el último puede resultar redundante.
- Artículo 470 Protección del paisaje y de la vegetación.- Debe justificar en base a qué disposición legal se solicitará informe previo del Gobierno de Aragón y debería concretar a qué Órgano Administrativo se solicitaría.
- Artículo 471 Protección de la edificación tradicional en el regadío, las Torres.- No se considera coherente permitir un aumento de volumen del 20% en la rehabilitación de edificación tradicional a la que se le confiere esta protección especial, cuando con carácter general solamente se permite un 15% de la superficie construida para todos los edificios tradicionales. Debe revisarse la redacción de este artículo.
- Artículo 479 Suelo no urbanizable especial del Recinto Islámico (SNU-E EC-PC).- Debe corregirse el error de remisión existente pues establece que se redactará un plan especial (PE-5) cuando en las fichas consta como PE-4.
- Artículos 482 Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias Protección de sistemas de comunicación e infraestructuras (SNU-E ES-SC) y 483 Ferrocarriles.- Puesto que se introduce regulación proveniente de Leyes sectoriales y puesto que existen otros errores en este documento conviene que se actualicen las disposiciones que se transcriben de la normativa vigente tanto en materia de carreteras como de la Ley del Sector Ferroviario vigente.
- Artículo 483 Ferrocarriles.- Puesto que se trata de una prescripción de los informes de ADIF y de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, debe actualizarse la legislación aplicable y recoger correctamente las áreas de protección.
- Artículo 484 Suelo no urbanizable especial de protecciones sectoriales y complementarias Protección de cauces públicos (SNU-E ES-CP). Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente. Debe replantearse la adecuación de introducir una excepción a la prohibición del RDPH de nuevas infraestructuras lineales diseñadas de modo tendente al paralelismo con el cauce.
- Cuadro de clasificación de usos (Condiciones particulares de las categorías de suelo no urbanizable).- Debe limitar la vivienda familiar aislada en suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural tal y como exige la memoria ambiental en su determinación nº 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". Deberá ajustarse a los posibles cambios efectuados en la regulación. Debe ajustarse a la regulación de usos contenida en este título y no deben existir contradicciones. Debe corregirse la errata existente, pues define en la primera fila el suelo SNUE PS, cuando debería ser SNUE-ES.*

- Artículo 489 Régimen general de los sistemas generales.- Indica que los sistemas generales aislados podrán ejecutarse directamente con arreglo al correspondiente proyecto de urbanización. Debería ajustarse esta redacción, ya que, en función de la naturaleza del sistema general concreto, es posible que no sea necesario un proyecto de urbanización sino un proyecto de obras u otro distinto del primero.
- Disposición derogatoria única. - Debe definirse la vigencia de los planeamientos de desarrollo aprobados con anterioridad a este PGOU. Se recuerda que se encuentran inconvenientes para la aprobación del sector de suelo urbanizable delimitado SUZD-1 "El Egido" por lo que se debe tener en cuenta el posible régimen de vigencia con carácter subsidiario del plan parcial aprobado.

**VIGESIMOSEGUNDO.** -Por lo que se refiere a la **Memoria Justificativa**, debería actualizarse este documento con los cambios llevados a cabo en el resto de documentos del PGOU, como los últimos informes sectoriales emitidos, normativa vigente de aplicación y otra información que haya sufrido cambios, pues se observan planos e imágenes desfasados y otros errores similares.

Deben corregirse los errores que ya se han citado en los apartados anteriores del presente informe, por ejemplo, los del cuadro del apartado II.3.4.

Deberá llevar a cabo, en su caso, un nuevo cálculo de aprovechamientos medios si se producen cambios en el suelo urbanizable. Se recuerda que debe computar todo el suelo urbanizable que se clasifique.

Tal y como se ha descrito en el apartado correspondiente al modelo de evolución urbana, debe incluir justificación de la dotación de sistema general de espacios libres.

Debe incluir en el anexo de síntesis la información relativa al núcleo de Carramolina. Además, conviene que este cuadro incluya información de los diferentes usos (residencial, industrial o terciario) calificadas en áreas de desarrollo (unidades de ejecución y sectores de suelo urbanizable) y no solamente clases de suelo y superficies calificadas por separado.



Se considera necesario que se justifique adecuadamente la clasificación de suelo en base a las disposiciones de la LUA-09, especialmente en lo que se refiere al suelo urbano y la existencia de servicios urbanísticos exigibles. También se considera insuficientemente justificada la adopción de las diferentes calificaciones adoptadas en suelo urbano.

En el apartado II.3.8.4 se definen de forma somera en dos tablas los coeficientes de homogeneización que se han tenido en cuenta para el cálculo del aprovechamiento medio en suelo urbanizable delimitado. Conviene citar que en el artículo 130 de las normas urbanísticas denominado "coeficientes de ponderación para homogeneización de usos se menciona que los datos se han obtenido de un estudio del mercado inmobiliario local. Debería incluirse la información recogida en el citado artículo 130 y dicho estudio de mercado en la memoria justificativa.

Debe aclararse por qué en el apartado II.3.8.3. "Reserva para vivienda protegida" expone que no es de cumplimiento la reserva para la unidad de ejecución UE-12 "Renfe 2" y en la ficha correspondiente establece la reserva del 30%.

**VIGESIMOTERCERO.** - En cuanto a la **Memoria Descriptiva**, tal y como se ha descrito para la memoria justificativa debería actualizarse este documento con los cambios llevados a cabo en el resto de documentos del PGOU, como los últimos informes sectoriales emitidos, normativa vigente de aplicación y otra información que haya sufrido cambios. Por ejemplo, no se ha actualizado la proyección demográfica esperada del capítulo 1.

Tal y como ya se describe en apartados anteriores del presente acuerdo, se considera insuficiente la información descrita en el apartado II.3.3 "Servicios e infraestructuras urbanas", dada su relevancia a la hora de poder justificar la clasificación de suelo urbano. Por lo tanto, debe completarse este apartado con información suficientemente detallada de la red de abastecimiento de agua, evacuación de aguas, energía eléctrica y redes de acceso rodado conectadas con la malla urbana. Deberá estar en relación con la documentación gráfica de información correspondiente.

Tal y como se ha descrito en el apartado de modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, deben identificarse adecuadamente las zonas que computan como sistema general de espacios libres diferenciándolas de las dotaciones locales en el apartado IV.3.2.

El informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio expone que no se ha elaborado un adecuado estudio de movilidad. Se considera que el estudio recogido en esta memoria, en su título VI no



contiene la información exigida por el artículo 40.2.a) de la LUA-09, por lo que debe completarse. Debe comprender la definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con la necesidades previsibles desde el propio plan general de ordenación urbana o los planes sectoriales de aplicación, ponderando los impactos sobre las redes supramunicipales de comunicaciones y transportes en función de los nuevos desarrollos previstos.

**VIGESIMOCUARTO.** - Respecto a las **fichas de ordenación**, deben llevarse a cabo las modificaciones derivadas de las correcciones de errores ya descritos en apartados anteriores.

Se indica en la parte gráfica de las fichas el dominio público hidráulico como una infraestructura. Debe corregirse, puesto que, en todo caso se puede indicar como una categoría de suelo no urbanizable especial, pero no como una infraestructura.

Debe aclararse a qué se refiere el texto que aparece en la leyenda de la parte gráfica de las fichas en la que describe lo siguiente: "*cota orientativa en ZFP para nuevos usos residenciales (PR 500 años)*".

El aprovechamiento debe indicarse en unidades de aprovechamiento, pues en unas fichas aparece en metros cuadrados y en otras en unidades de aprovechamiento.

Debe corregirse el error de la ficha correspondiente al sector SUZD-3, pues se indica que tiene delimitación discontinua cuando no lo es. Este error proviene de la delimitación que tenía este ámbito en versiones anteriores del documento.

Tal y como ya se ha indicado, deben constar apartados de módulos de reserva exigibles en las fichas de los sectores de suelo urbanizable delimitado.

Debería indicarse en las fichas de los sistemas generales, en su caso, cuando el suelo sea de titularidad municipal en el apartado "obtención del suelo".

**VIGESIMOQUINTO.** - En relación con la valoración del **estudio económico**, conviene citar que, en el marco de la tramitación de este PGOU, como respuesta al escrito de devolución de 22 de enero de 2020, se aportaron, con entrada por Registro Electrónico el día 21 de octubre de 2020, una serie de documentos entre los que se encontraba un documento de "estudio de sostenibilidad económica" (Documento 3) fechado en mayo de 2020.



El documento de “estudio económico” que se aporta junto con el resto de la documentación técnica, que cuenta con aprobación provisional y debidamente diligenciado, está fechado en febrero de 2019.

El estudio económico que cuenta con diligencia de aprobación provisional es un documento demasiado escueto (9 páginas) y que se considera que no cumple con las exigencias del artículo 47.1.e) de la LUA ni del artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Así pues, si el documento técnico fechado en mayo de 2020 incluyó modificaciones o subsanaciones con respecto al fechado en febrero de 2019 deberá justificarse y aportarse debidamente diligenciado en formato papel y digital para su valoración.

**VIGESIMOSEXTO.** - Respecto al **catálogo**, conviene recordar que este documento fue específicamente evaluado en el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza (Acuerdo de 18 de diciembre de 2014). Se recuerda que quedan prescripciones pendientes que deben subsanarse.

Se recomienda su revisión, pues se han detectado errores de remisión a otros documentos del PGOU que han sufrido modificaciones a lo largo de la tramitación del PGOU.

**VIGESIMOSÉPTIMO.** - Respecto al **mapa de riesgos naturales**, se recomienda su revisión y debería actualizarse con información de riesgos reciente, pues sigue fechado en julio de 2013. Se detecta que se denomina como documento de aprobación inicial, debe denominarse como documento de aprobación provisional.

**VIGESIMOCTAVO.** - Respecto a la **documentación gráfica**, tal y como ya se ha resaltado en apartados anteriores, entre la documentación gráfica aprobada provisionalmente faltan planos de infraestructuras de abastecimiento de agua del núcleo de Marivella, saneamiento de Calatayud, Carramolina, y Marivella, así como abastecimiento de energía eléctrica de todos los núcleos. Tampoco se detalla información sobre el acceso rodado conectado con la malla urbana de los diferentes núcleos.

Tal y como se ha expuesto en el apartado correspondiente al suelo no urbanizable, en los planos de ordenación no deben superponerse clases de suelo diferentes.

Debe existir correspondencia entre la leyenda y la regulación contenida en el resto de documentos del PGOU, especialmente las normas urbanísticas, la memoria justificativa y el catálogo.



No se grafía correctamente la línea que delimita el suelo urbano en el plano PO3-01, pues según esa línea de delimitación todo el sector de suelo urbanizable delimitado SUZD-1 se encontraría en suelo urbano. Debe corregirse este error.

Entre la documentación gráfica falta el plano de información I4, que sí que se incluye en la documentación aprobada inicialmente. Debería aportarse.

Al igual que se ha descrito para las fichas de ordenación se indica en la leyenda de varios planos el dominio público hidráulico como una infraestructura. Debe corregirse, puesto que, en todo caso se puede indicar como una categoría de suelo no urbanizable especial, pero no como una infraestructura.

Al igual que ocurre en las fichas de ordenación, debe aclararse a qué se refiere el texto que aparece en la leyenda de varios planos de ordenación en la que describe lo siguiente: "cota orientativa en ZFP para nuevos usos residenciales (PR 500 años)".

Deben subsanarse las erratas documentales existentes en los planos y leyendas. A continuación, se describen algunas erratas detectadas a modo de ejemplo. Se observa que hay planos de ordenación detallada a escala 1:1.000 que no encajan. Así, por ejemplo, se observa que los planos O3-15F y O3-16F que son contiguos no encajan correctamente, quedando en blanco una franja correspondiente al margen del plano. Debe revisarse que todos los planos de esta serie que fragmentan la ordenación detallada a escala 1:1000 encajen correctamente. Se observa que existe un error en la leyenda del plano O3-18E, puesto que en las casillas guía se entiende que donde pone 18C debería poner 18D y donde pone 19 D debería poner 19E. La línea de la leyenda correspondiente a gasoducto no se corresponde con la grafiada en planos.

Se observa tanto en la documentación gráfica (planos O-02, O3-01 y O3-18E) como en varias fichas de ordenación (UE-11, SUZD-4 y SUZND-4) el sector grafiado como SUZND-5 que no se refleja en el resto de la documentación. Por lo tanto, se entiende que se trata de un error y debe corregirse.

Se observa en varios planos una ordenación definida como orientativa en suelo urbano consolidado, como es el caso de dos rotondas que se definen en el plano O3-21E. En el suelo urbano consolidado el PGOU debe definir la ordenación pormenorizada, entre la que se encuentra el trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales, tal y como establece el artículo 41c) de la LUA-09. Por lo tanto, no debe definirse ordenación orientativa en suelo urbano consolidado. Además, de las dos rotondas citadas, en el perímetro de la que se sitúa al norte se grafía parte del suelo como dominio público hidráulico. Durante la visita no se observa que exista un cauce, se entiende que se



trata de un barranco encauzado en la actualidad, por lo tanto, deberá calificarse adecuadamente. En este sentido, se reitera la necesidad de que no existan contradicciones en la clasificación de suelo.

En el plano O2-02 se superpone ligeramente el sistema general propuesto en suelo no urbanizable correspondiente con el circuito de motocrós con el trazado de una vía pecuaria, se recuerda que no se permite dicho uso en las vías pecuarias según su legislación sectorial por lo que debe corregirse este error.

**VIGESIMONOVENO.** - Respecto a la **NOTEPA**, con carácter general la documentación del PGOU ha cumplido las disposiciones del Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento. No obstante, puesto que se deberán llevar a cabo cambios sobre la documentación aportada derivados del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, la nueva documentación elaborada deberá adaptarse a la Norma Técnica de Planeamiento.

**TRIGÉSIMO.** - Respecto al resto de cuestiones relativas a la documentación aportada.

Se reitera la importancia de que las últimas versiones de los diferentes documentos se aporten debidamente diligenciados y tanto en formato papel como digital (editable y no editable).

Se reitera la necesidad de corregir errores de remisión, contradicciones e incongruencias fruto de la modificación independiente de los diferentes documentos del PGOU a lo largo de su tramitación. Así, por ejemplo, en el catálogo de protección de árboles singulares (documento 8) se remite al artículo 461 de las normas urbanísticas, cuando aparentemente se refiere al actual artículo 470.

Se recomienda la lectura detenida de todos los documentos y corrección de erratas que se han ido observando a lo largo de la revisión de la documentación técnica, como por ejemplo la que se encuentra en la ficha 30 de yacimientos arqueológicos del catálogo en la que aparecen letras ilegibles en negrita. Otro ejemplo, es la errata existente en la tabla del apartado II.4.1. de la memoria justificativa en la que se definen las viviendas previstas, las previstas en unidades de ejecución (1372) y las de suelo urbanizable delimitado (513) suman 1885 y no 1884 como consta en la tabla.

Debe aportarse el estudio hidráulico elaborado, al objeto de permitir una adecuada valoración del expediente.

**TRIGESIMOPRIMERO.** - A continuación, se valora la incorporación a la documentación técnica aportada de las **alegaciones relativas al primer periodo de exposición pública** (33 alegaciones resueltas en



sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 28 de mayo de 2018) que fueron estimadas y se exponen las consideraciones que se estiman oportunas al respecto.

Alegación nº 4 (ADIF): Solicita que los terrenos patrimoniales, propiedad de ADIF, incluidos en el sector "Las Cruces" y que no tienen vinculación con el servicio ferroviario sean calificados con uso industrial. Se estima la alegación. Se ha calificado la zona como uso industrial y no como sistema general.

Alegación nº 5 (I.R.L.): Solicita que se les excluya a los propietarios de la UE-14 de la ejecución y coste de la AA-23. Se estima la alegación. Se ha excluido esas propiedades del SUNC, planteando la clase y categoría de suelo similar a la del PGOU vigente.

Alegación nº 6 (A.S.F. y hnos.): Solicita que no se califique el único camino de acceso a sus parcelas como espacio libre público. Se estima la alegación. Se ha calificado como vial en suelo urbano consolidado. No obstante, tal y como se ha descrito en el apartado correspondiente al suelo urbano consolidado, debe justificarse adecuadamente que esa parcela cuenta con las condiciones exigidas por la LUA-09 para clasificarse como suelo urbano consolidado, pues el PGOU vigente la clasifica como suelo no urbanizable y se observa que parcelas contiguas en la misma situación se han incluido en una unidad de ejecución (UE-17).

Alegación nº 7 (F.M.SA.): que las naves y terrenos de su propiedad permanezcan en una unidad de ejecución independiente. Se estima la alegación. Se ha mantenido esta unidad como independiente creando la actual UE-27, por lo tanto, se ha recogido el resultado de estimar esta alegación.

Alegación nº 8 (R.R.D. y hnos.): Solicita que se les excluya de la UE-24 junto con los propietarios de la conocida como Azucarera Labradora y la finca de F.M.SA.. Se estima la alegación. Se ha modificado la delimitación de la UE-24, excluyendo a la anterior UE que se define como independiente, UE-27.

Alegación nº 9 (R.P.G. representación propietarios UE-21): Solicita tres cuestiones: una propuesta de ordenación alternativa que incluye un aumento de vivienda de tipología unifamiliar, aumentar parcelas destinadas a bloques y revisar la reserva de VPA. Se estima parcialmente la alegación. Se han reflejado los cambios derivados de la estimación.

Alegación nº 12 (JA.G.L.): Solicita que se mantenga la delimitación de un plan parcial que presentaron al Ayuntamiento. Se estima parcialmente la alegación. Se aceptaba estudiar alternativas y se han llevado a cabo cambios en la delimitación.



Alegación nº 15 (Frutas Chueca SL): Solicita que se mantenga el acceso existente y si fuera posible se aumente la anchura y se estudien alternativas posibles para facilitar el cambio de sentido. Se estima parcialmente la alegación. Se han llevado a cabo cambios con respecto a la ordenación del PGOU vigente en el sentido de la alegación.

Alegación nº 16 (Frutas Chueca SL): Solicita que se mantenga el camino existente que se ha calificado como zona verde. Se estima la alegación. Se mantiene y ya no se califica como zona verde sino como vial.

Alegación nº 17 (C.L.A): Solicita que no se conecte el vial propuesto con camino de Campsa, que no se ensanche dicho camino ni la acera adyacente a su propiedad. Se estima parcialmente la alegación. Se han llevado a cabo ajustes especialmente en el ancho de la citada acera, reduciéndose el ancho del camino Campsa de 12 a 11 metros.

Alegación nº 19 (J.S.I.): Solicita la revisión de una alineación que le afecta a la parcela de su propiedad (Augusta Bilbilis 28, RC: 3091722XL1739A0001EF). Se estima la alegación. Se ha corregido la alineación.

Alegación nº 21 (I.I.C.): Solicita que se aumente el ámbito de la UE-24 que le afecta a su propiedad (Azucarera Labradora) o se aumente el aprovechamiento. Se estima la alegación. Se han llevado a cabo cambios en esa zona, concretamente en la UE-24, la nueva UE-27 y el sector SUZD-4 derivados de las alegaciones relacionadas.

Alegación nº 22 (A.R.SL): Alega que su propiedad tiene servicios para clasificarse como suelo urbano (zona remitida a plan especial PE-4) y que no debe incluirse el Asador San Ramón en la misma delimitación pues "cuentan con ubicación física, uso y servicios distintos". Se estima la alegación. Se ha clasificado como SUZD-3 remitiendo a plan parcial. Ha dejado de incluirse la propiedad de Asador San Ramón en la delimitación del SUZD-3.

Alegación nº 23 (MA.E.R.): Solicita que una estación de servicio existente que se califica como equipamiento (en el Paseo Ramón y Cajal) se califique como espacio libre pues alega que en el vigente PGOU se encuentra fuera de ordenación y que existe Resolución de la Directora General de Urbanismo instando a la incoación de expediente disciplinario por este motivo. Se estima la alegación. Según se describe textualmente en el acuerdo municipal; "se deberá estudiar con detenimiento el expediente en concreto y recabar información para comprobar que la actual calificación de dicho ámbito en el PGOU vigente es espacio libre de uso público, procediendo, si así lo fuera a restituir dicha calificación". Se ha calificado como espacio libre de uso público.



Alegación nº 24 (A.C.I.): Se compone de 3 alegaciones diferentes. En la alegación 1, solicita que el aprovechamiento de la UE-17 es insuficiente comparado con otras unidades de ejecución, que se ha olvidado delimitar una parcela, que las dotaciones son desmesuradas y que la ordenación pormenorizada es demasiado rígida. En la alegación 2, se solicita que el valor del SG AA-12 conste como una estimación no vinculante. En la alegación 3, respecto al campo de golf describe que la solución planteada por la superposición de dos parcelas y la eliminación de una vía pecuaria no satisface a todas las partes y solicitan la clasificación de una superficie de suelo urbano en base a un convenio. Se estima parcialmente la alegación 1 y se estiman las alegaciones 2 y 3. Respecto a la alegación 1 se han recogido las modificaciones derivadas de la estimación aumentando aprovechamiento y reduciendo dotaciones locales. Respecto a la alegación 2, todos los costes de los SG aparecen en el estudio económico como estimados. Respecto a la alegación 3, se ha recogido la solución planteada en la propia alegación respecto a la superposición de parcelas y vía pecuaria y no se han llevado a cabo modificaciones derivadas del citado convenio.

Alegación nº 25 (V.T.G.): Solicita que se restituya la superficie y edificabilidad de su parcela derivada de cambios realizados por la inclusión en la documentación gráfica de una vía pecuaria. Se estima parcialmente la alegación. Se ha recogido la solución que se planteó en la alegación nº 24.

Alegación nº 26 (M.L.S.): Solicita que se aclare qué clase y categoría de suelo se asigna a sus parcelas (zona UE-7) entendiéndose que le corresponde la clasificación como suelo urbano consolidado. Se estima parcialmente la alegación. Se aclara que los gráficos recogidos en la memoria descriptiva no tienen carácter normativo y que la clase y categoría que le corresponde a esa propiedad es suelo urbano no consolidado.

Alegaciones nº 27 (E.M.L.), nº 28 (J.G.V.) y nº 29 (M.D.I.): Solicitan que se clasifique su propiedad como suelo urbano consolidado de uso industrial, no se imposibilite la ampliación de las naves existentes y que los viales propuestos en la UE-14 en la que se les incluye son excesivos. Se estiman parcialmente las alegaciones. Se clasifica como suelo urbano no consolidado se incluye las naves existentes dentro de la superficie edificable y se reduce el ancho de viales.

Alegaciones nº 30 (MA.J.M.) y 31 (J.B.O.): Manifiestan su desacuerdo con el sistema general AA-6 y solicitan que el suelo se considere como unidad de ejecución. Se estiman parcialmente las alegaciones. En el acuerdo municipal correspondiente se describe que “se considera adecuado estudiar alternativas a la forma de obtención de dichos suelos, valorándose la adscripción al SUZD de carácter residencial adyacente (...)”, no obstante, dado que dicho sector se ha eliminado fruto de las disposiciones de varios informes sectoriales y se sigue manteniendo como sistema general y su modo de obtención por expropiación, se puede entender que no se han llevado a cabo cambios derivados de la estimación parcial de estas alegaciones.



Alegación nº 33 (D.G.G.): Solicita ampliación del equipamiento deportivo circuito moto-cross. Se estima parcialmente la alegación. Se recoge como equipamiento en suelo no urbanizable.

A continuación, se valora la incorporación a la documentación técnica aportada de las **alegaciones relativas al segundo periodo de exposición pública** (30 alegaciones resueltas en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento celebrado el 29 de abril de 2019) que fueron estimadas y se exponen las consideraciones que se estiman oportunas al respecto.

Alegación nº 2 (S.SC.P.): solicita inclusión de parcelas 37 y 138 del polígono 21 en el sector de Marivella como suelo urbano. Se estima la alegación. Fruto de esta estimación se amplía el suelo urbano en Marivella mas allá del actual límite del suelo urbano según el PGOU vigente, lo cual favorece la continuidad en el crecimiento d esta zona que carece de servicios urbanísticos suficientes, lo cual no se considera adecuado como se ha expuesto en otros apartados del presente acuerdo.

Alegación nº 13 y nº 17 (F.I.CB.): Solicita que se excluyan de la delimitación de la UE-18 sus parcelas y se clasifiquen como SUC igual que en el PGOU vigente. Se estima la alegación. Aparentemente estos terrenos ya estaban clasificados como SUC en la documentación aprobada inicialmente, no se entiende porqué se ha desclasificado una parte del suelo urbano. Debería aclararse esta cuestión.

Alegación nº 14 (R.P.G.): Solicita que se excluya de la delimitación de la UE-21 su parcela (3993303XL1739S0001GQ) y se clasifique como SUC. Se estima la alegación. Se recoge adecuadamente en la documentación.

Alegación nº 18 (C.C.C.SL): Tres alegaciones. Se estiman la 1 y la 3. En la 1 solicita un aumento de aprovechamiento en comparación con el resto de las UE para la UE-17. En la 3 se solicita que se clasifique más superficie de suelo urbano en base a un convenio.

Respecto a la alegación 1, debe valorarse si es adecuado aumentar el aprovechamiento de uso residencial en una zona contigua a usos industriales. Tal y como establece el informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 1 de octubre de 2013 en su apartado 10, se debería evitar la continuidad entre tejidos residenciales e industriales y en todo caso no fomentar densidades elevadas que puedan generar conflictos entre ambos usos.



Respecto a la alegación 3, debe aclararse si se ha aumentado la superficie de suelo urbano consolidado clasificada con respecto a la expuesta en el primer periodo de información pública (la superficie que consta en la memoria justificativa de los documentos de aprobación inicial y provisional son las mismas) y debe justificarse desde el punto de vista urbanístico, en su caso, el aumento de superficie y aprovechamiento.

Alegación nº 20 (JC.L.M.): Solicita que se incluya una parcela como SUC en el núcleo de Embid de la Ribera (Calle del Val 38). Se estima la alegación. Se ha incluido correctamente, si bien conviene recordar que esta misma alegación se desestimó en primer periodo de información pública.

Alegación nº 23 (Organismo Autónomo de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de Defensa): Solicita que se mantenga la ordenanza aplicable a parcela de su propiedad, con parcela catastral 3483327XL1738S0001ZU (Ordenanza 6ª Grado 2, residencial). Se estima la alegación. No se ha incorporado el cambio a la documentación gráfica (sigue calificándose como equipamiento, Ordenanza 10), debe corregirse.

Alegación nº 24 (Voivoda SL): Solicita que se incluya su propiedad como SUC industrial o se modifique el límite de la UE-11 "Galápago 4". Se estima la alegación. No se observan cambios en esta unidad de ejecución derivados de la citada estimación, debe aclararse esta cuestión.

Alegación nº 26 (Ayuntamiento de Paracuellos de Jiloca): En el desarrollo del PGOU de Paracuellos de Jiloca se han advertido discrepancias con las delimitaciones de los términos municipales, entre el mismo y el documento de revisión del PGOU de Calatayud y que por lo tanto propone mantener diálogo con el Ayuntamiento de Calatayud para buscar una solución satisfactoria. Se estima la alegación. No obstante, no se han llevado a cabo modificaciones ni justificación alguna respecto al límite del término municipal afectado en el polígono de La Charluca, debe aclararse esta cuestión, tal y como se especifica en el apartado correspondiente de este acuerdo.

Alegación nº 27 (Fertilizantes del Noreste SL): Solicita que la UE-26 incluya tres parcelas al norte de su delimitación. Se estima la alegación. No se observan cambios en la delimitación de esta unidad de ejecución, debe aclararse y corregirse en su caso.

Alegación nº 30 (I.R.L.): Solicita que se les excluya del SUZD-4 y se amplíe el aprovechamiento residencial. Se estima la alegación. Se ha modificado esa zona incluyéndola en suelo urbano consolidado. Por todo ello

En este momento de la sesión interviene el representante del Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, Área de Planificación Ambiental, que advierte que dado que el informe se emitió en 2013, y que



actualmente se están tramitando sendos expedientes de declaración de utilidad pública de los dos montes consorciados, trámite que se encuentra muy avanzado y del que es conocedor el Ayuntamiento, sería aconsejable actualizar estos datos, en cuanto que ya no sería adecuado la referencia relativa a dichos montes como consorciados, considerando conveniente la emisión de un nuevo informe en este sentido.

**TRIGESIMOSEGUNDO.** - Como **conclusiones** al análisis y valoración de la Revisión del PGOU de Calatayud, se deben subsanar los reparos y prescripciones establecidos en los anteriores Fundamentos de Derecho para poder proceder a la aprobación definitiva del mismo. Los reparos más importantes a dicho PGOU desde el punto de vista urbanístico serían:

- Deben atenderse las consideraciones que se han llevado a cabo respecto del **modelo de evolución urbana y ocupación del territorio**, que se resumen a continuación:

Se deben tener en cuenta en la contabilización de capacidad poblacional, al menos las dos grandes áreas vacantes de edificación en suelo urbano consolidado (Galapaguillo y Carramolina principalmente) y las viviendas previstas en áreas de suelo urbano no consolidado en las que remite o cuentan con plan especial de reforma interior, como el propio núcleo de Marivella y el sector Margarita 1.a. En base a esa adecuada contabilización, se debe valorar la adecuación de las áreas de desarrollo residencial propuestas.

Se considera insuficientemente justificada la excesiva previsión de suelo urbanizable no delimitado de uso industrial, especialmente el sector SUZND-1 "Charluca-Valdehurón", cuya clasificación no se considera adecuada, tal y como se establece en la memoria ambiental.

- Debe definir, cuantificar y describir la localización de zonas concretas que ha computado como **sistema general de espacios libres**, diferenciándolas de las dotaciones locales exigibles como determina el artículo 40.1.b) de la LUA-09, tal y como se describe en las consideraciones que se han llevado a cabo en el apartado correspondiente a los sistemas generales de espacios libres públicos del presente informe. Debe concretarse la ratio de espacios libres establecida, pues según el artículo 40.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, deberá mantenerse en las posteriores modificaciones aisladas del plan que así lo requieran.
- Deben atenderse las consideraciones que se han llevado a cabo respecto al **suelo urbano** en el apartado correspondiente del presente acuerdo. Se resumen a continuación:



Debe aportarse información suficiente e incluir una adecuada justificación relativas a la existencia de servicios exigibles para la clasificación de suelo urbano (artículos 12 y 13 de la LUA-09), especialmente para los núcleos de Marivella y Carramolina, así como la zona de suelo urbano consolidado proveniente del desarrollo del Área 3 Galapaguillo del vigente PGOU en el núcleo de Calatayud.

Suelo urbano consolidado de Calatayud: Deben subsanarse y aclararse las cuestiones pendientes respecto al suelo urbano consolidado de éste núcleo, que se resumen a continuación. La parcela con referencia catastral 50067A025005330000WG no debe clasificarse como suelo urbano consolidado. Debe justificarse la desclasificación de la parcela con referencia catastral 4895801XL1749N0001WB, de parte de la parcela con referencia catastral 3973827XL1737S0001SD, de la parte del sector SUZD-4 que está clasificada como suelo urbano en el PGOU vigente, del viario al sur del sector SUZD-7 y del viario al norte del sector SUZND-2. Debe justificarse la clasificación como suelo urbano consolidado de la parcela con referencia catastral 50067A030004100001ER y de la zona de uso terciario situada contigua a la carretera nacional N-11a. Debe clasificarse como suelo urbano consolidado el viario existente que ya cuenta con tal clasificación y que se incluye dentro de la UE-20. Debe aclararse el límite del término municipal en su límite sur (con Paracuellos de Jiloca) en relación con el suelo urbano consolidado del polígono de "La Charluca". Debe justificarse la modificación del perímetro de suelo urbano consolidado vigente al norte del polígono de "La Charluca". El dominio público hidráulico y zona de flujo preferente del barranco de Valdearenas que actualmente no estén clasificados como suelo urbano consolidado deben clasificarse como suelo no urbanizable especial. Las zonas de pendiente pronunciada contiguas al barranco de Valdearenas deberían clasificarse como suelo no urbanizable. Debe justificarse que la zona calificada como equipamiento (residencia de la tercera edad) al oeste del polígono "La Charluca" cuenta con los servicios exigidos para clasificarse como suelo urbano consolidado y en todo caso no debe quedar desconectada del resto del suelo urbano consolidado. Debe aclararse la titularidad del viario de la urbanización residencial en suelo urbano consolidado contigua a la UE-19 (Urbanización Valdearenas). Debe revisarse y justificarse adecuadamente la calificación como equipamientos y espacios libres de la zona norte del polígono "La Charluca". Debería incluirse la ordenación proveniente de la modificación aislada nº 35 del PGOU en el suelo urbano consolidado del polígono "La Charluca".

Suelo urbano consolidado de Carramolina: Deben subsanarse y aclararse las cuestiones pendientes respecto al suelo urbano consolidado de éste núcleo, en especial, no se considera adecuada la calificación de espacio libre con la Ordenanza 13.2 "Parque deportivo" que permitiría su



uso como un equipamiento deportivo, pues debe diferenciarse entre equipamientos por un lado y entre espacios libres por otro.

Suelo urbano no consolidado: Deben subsanarse las cuestiones indicadas con carácter general para todas las unidades de ejecución. Debe justificarse adecuadamente la condición de áreas de reforma interior conforme a las determinaciones del artículo 40.1 a) de la LUA-09. Deben subsanarse las cuestiones indicadas para cada una de las unidades de ejecución y sectores remitidos o que cuentan con plan especial de reforma interior.

- Deben atenderse las consideraciones que se han llevado a cabo respecto al **suelo urbanizable** en el apartado correspondiente del presente acuerdo. Se resumen a continuación:

Suelo urbanizable delimitado: Debe definirse el aprovechamiento medio de cada uno de los sectores y de todo el suelo urbanizable delimitado, tal y como establece el artículo 40.1.f) de la LUA-09, debiendo computar todo el suelo con dicha clasificación, incluyendo los sectores SUZD-1 y SUZD-5. Deben definirse los módulos de reserva de dotaciones locales que son exigibles legalmente en las fichas de ordenación correspondientes. Deben subsanarse las cuestiones indicadas para cada uno de los sectores.

Suelo urbanizable no delimitado: No se considera adecuada la clasificación del sector SUZND-1 "Charluca-Valdehurón". Deben atenderse las consideraciones indicadas para cada uno de los sectores.

- Deben atenderse las consideraciones que se han llevado a cabo respecto a los **sistemas generales** en el apartado correspondiente del presente acuerdo. Se considera necesario pronunciamiento expreso en sentido favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro para poder proceder a la aprobación del sistema general SG-2.1.
- Deben atenderse las consideraciones que se han llevado a cabo respecto al **suelo no urbanizable** en el apartado correspondiente del presente acuerdo. Deben subsanarse las cuestiones relativas a la regulación normativa del suelo no urbanizable a las que se hace referencia en el apartado correspondiente de las normas urbanísticas. En los planos de ordenación no deben superponerse clases de suelo diferentes y deben corregirse contradicciones y errores existentes respecto al suelo no urbanizable en los diferentes documentos del PGOU.



- Deben subsanarse las prescripciones pendientes de los informes sectoriales y memoria ambiental, que se detallan en el apartado correspondiente del presente informe. Debido a la entidad y sentido de los cambios realizados en la documentación durante la tramitación del PGOU, debe emitirse nuevo informe de ADIF y requerirá nuevos informes de Confederación Hidrográfica del Ebro, Dirección General de Interior y Protección Civil, Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y Defensa de la Propiedad del Gobierno de Aragón.
- Deben atenderse las consideraciones que se han llevado a cabo respecto a las **normas urbanísticas** en el apartado correspondiente del presente acuerdo.
- Deben atenderse las consideraciones que se han llevado a cabo respecto a la documentación del PGOU con carácter general y respecto a la **memoria justificativa, memoria descriptiva, fichas de ordenación, estudio económico, y documentación gráfica** en concreto en los apartados correspondientes del presente acuerdo.
- La nueva documentación aportada deberá adaptarse a las disposiciones de la **Norma Técnica de Planeamiento**.
- Deben incluirse las modificaciones derivadas de la estimación de **alegaciones** que no se han incorporado tal y como se detalla en el apartado correspondiente del presente acuerdo.

En virtud de lo expuesto, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA**, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, **ACUERDA**

**PRIMERO. - Suspender en su totalidad la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calatayud, de conformidad con los anteriores fundamentos de derecho.**

**SEGUNDO. - Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Calatayud.**

**TERCERO. - Publicar el presente acuerdo en la Sección Provincial de Zaragoza del Boletín Oficial de Aragón.**

### **3. RUEGOS, PROPOSICIONES Y PREGUNTAS**

No se formulan.



Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión, siendo las once horas y treinta minutos horas.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE DEL  
CPU ZARAGOZA,  
(Firmado electrónicamente al margen)  
Carmelo Bosque Palacín

LA SECRETARIA DEL CPUZ  
(Firmado electrónicamente al margen)  
Marta Castillo Forniés