



DOCUMENTO 02

# MEMORIA JUSTIFICATIVA



**CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES DE LOS  
INFORMES MUNICIPALES AL DOCUMENTO DE FEBRERO  
DE 2015 APROBADO INICIALMENTE  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TARAZONA**

**MAYO de 2015**





## ÍNDICE

<b>TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....</b>	<b>7</b>
<b>T.I. - Capítulo 1. Iniciativa y objeto del PGOU .....</b>	<b>7</b>
<b>T.I. - Capítulo 2. Contenido de la documentación del PGOU .....</b>	<b>9</b>
<b>T.I. - Capítulo 3. Naturaleza del PGOU, oportunidad y conveniencia .....</b>	<b>11</b>
I.3.1. El nuevo PGOU, marco para definir un Proyecto para el siglo XXI .....	11
I.3.2. Fundamentos y criterios para la elaboración del Plan General .....	11
<b>T.I. - Capítulo 4. Antecedentes y marco jurídico urbanístico .....</b>	<b>13</b>
I.4.1. Antecedentes de planeamiento municipal .....	13
I.4.1.1. Cumplimiento del PGOU 1985.....	13
I.4.1.2. Modificaciones Puntuales y desarrollo del PGOU de 1985 .....	16
I.4.2. Tramitación de la Revisión del PGOU efectuada hasta la fecha .....	18
I.4.2.1. Documento de Avance .....	19
I.4.2.2. Documentos de PGOU que no llegaron a ser aprobados inicialmente .....	19
I.4.2.3. Resolución Conjunta por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y de Urbanismo.....	19
I.4.3. Informes Sectoriales y Consultas Previas .....	24
I.4.4. Marco jurídico urbanístico del Plan General .....	25
I.4.5. Legislación Urbanística y Sectorial de carácter Estatal .....	26
I.4.6. Legislación Urbanística Autonómica .....	28
I.4.7. Legislación Sectorial Autonómica.....	28
<b>T.I. - Capítulo 5. Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Tarazona .....</b>	<b>32</b>
<b>TÍTULO II. MODELO TERRITORIAL, MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. OBJETIVOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>35</b>
<b>T.II. - Capítulo 1. Criterios y objetivos de planeamiento .....</b>	<b>35</b>
<b>T.II. - Capítulo 2. Estructura Territorial y urbana. Caracterización funcional y modelo de ordenación .....</b>	<b>37</b>
II.2.1. Justificación del Modelo de Ordenación planteado en la Revisión del PGOU .....	37
II.2.2. Modelo de ordenación .....	42
II.2.3. Adopción y justificación del concepto de núcleo de población.....	44
II.2.4. Protección del Patrimonio Cultural. Objetivos y propuestas .....	44
<b>T.II. - Capítulo 3. Clasificación, calificación y gestión del suelo .....</b>	<b>45</b>
II.3.1. Clasificación del Suelo .....	45



II.3.1.1. Suelo Urbano.....	46
II.3.1.2. Suelo Urbanizable.....	57
II.3.1.3. Suelo No Urbanizable .....	62
II.3.2. Calificación del Suelo .....	64
II.3.2.1. Suelo Urbano.....	64
II.3.2.2. Suelo Urbanizable.....	65
II.3.3. Sistemas Generales y Áreas de Urbanización Local .....	65
II.3.3.1. Criterios de inclusión .....	65
II.3.3.2. Áreas de Urbanización Local .....	67
II.3.3.3. Resumen de los Sistemas Generales y Área de Urbanización Local previstos.....	68
II.3.3.4. Ratio mínimo de espacios libres de uso público por habitante .....	72
II.3.4. Gestión del suelo .....	73
II.3.4.1. Aplicación de las Normas del Plan General.....	73
II.3.4.2. Desarrollo del Plan General .....	74
II.3.4.3. Áreas de Planeamiento Incorporado .....	75
II.3.4.4. Delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado .....	77
II.3.4.5. Obtención de suelo destinado a Sistemas Generales.....	77
II.3.4.6. Sistemas de Actuación .....	77
II.3.5. Aprovechamientos y Repartos .....	77
II.3.5.1. Distribución de beneficios y cargas .....	77
II.3.5.2. Cálculo de aprovechamientos .....	78
II.3.5.3. Reserva para vivienda protegida.....	78
II.3.5.4. Cálculo de coeficientes de homogeneización .....	81
II.3.5.5. Aprovechamiento Urbanístico Subjetivo .....	82
II.3.5.6. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado .....	85
<b>T.II. - Capítulo 4. Programa de actuación .....</b>	<b>86</b>
II.4.1. Techo poblacional del Plan.....	86
II.4.2. Etapas y Plazos de ejecución.....	87
II.4.3. Condiciones para la Revisión del Plan General .....	92
<b>T.II. - Capítulo 5. Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Tarazona .....</b>	<b>93</b>
II.5.1. Previsiones del PGOU en relación a las medidas de tutela .....	93
II.5.1.1. Justificación de las nuevas alineaciones propuestas .....	99
II.5.1.2. Elementos Perturbadores.....	107
II.5.1.3. Áreas en el Conjunto Histórico .....	111
II.5.2. Actuaciones propuestas en el ámbito del Plan Especial de Protección .....	112
II.5.2.1. Propuestas de Accesibilidad.....	113
II.5.2.2. Nuevas zonas de aparcamiento .....	114
II.5.2.3. Espacios libres verdes y nuevas zonas peatonales.....	116



---

<b>TÍTULO III. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>117</b>
<b>T.III. - Capítulo 1. Clases y categorías de suelo .....</b>	<b>117</b>
III.1.1. Clasificación del suelo del término municipal.....	117
III.1.2. Clasificación del Suelo No Urbanizable.....	118
III.1.3. Calificación del suelo urbano.....	119
<b>T.III. - Capítulo 2. Ámbitos de suelo urbano no consolidado.....</b>	<b>121</b>
<b>T.III. - Capítulo 3. Sectores de suelo urbanizable delimitado.....</b>	<b>122</b>
<b>T.III. - Capítulo 4. Áreas de suelo urbanizable no delimitado.....</b>	<b>122</b>
<b>T.III. - Capítulo 5. Sistemas Generales.....</b>	<b>123</b>
<b>T.III. - Capítulo 6. Área de Planeamiento Anterior Incorporado .....</b>	<b>124</b>
<b>TÍTULO IV. ANEXO DE SÍNTESIS .....</b>	<b>125</b>
<b>T.IV. - Capítulo 1. Resumen de la Memoria Descriptiva .....</b>	<b>125</b>
<b>T.IV. - Capítulo 2. Objetivos del Plan General.....</b>	<b>127</b>
IV.2.1. Escenario previsto para el nuevo Plan.....	127
IV.2.2. Clasificación y calificación del Suelo .....	127
IV.2.3. Gestión del PGOU .....	128
IV.2.4. Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en la Revisión del PGOU .....	128





## **TÍTULO I.      CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

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

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

El PGOU en virtud del art. 66 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, **incorpora directamente las determinaciones del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Tarazona.**

La Revisión del PGOU de Tarazona es llevada a cabo por Olano y Mendo Arquitectos S.L.:

#### Dirección del Plan:

- Alberto Mendo. Arquitecto
- Daniel Olano. Arquitecto

#### Colaboraciones Técnicas:

- Pilar Pérez Arquitecta.
- César García de Leániz. Geógrafo-urbanista.
- Daniel San Andrés. Historiador del Arte-Técnico en Patrimonio.
- Antonio Vital. Delineante

El Planeamiento vigente en el municipio de Tarazona es el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por acuerdo de la CPU el 23 de Mayo de 1985.

El primer objetivo de este documento, será la adecuación del planeamiento urbanístico municipal, a los nuevos criterios sociales y medioambientales, que rigen en la actualidad, fruto de la mayor sensibilización ciudadana en la preservación del medio-ambiente.

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

El PGOU también ha de servir para actualizar y ajustar las determinaciones del Plan General vigente, prever la ordenación urbana de las nuevas infraestructuras dotacionales (sistema de espacios libres de uso público y equipamientos), nuevos sistemas viarios y aéreas de nuevo crecimiento, mejorar las relaciones entre la diferentes zonas urbanas, y proteger el patrimonio natural y el paisaje circundante.

En la sesión plenaria celebrada el 31 de enero de 2002 por el Excmo. Ayuntamiento de Tarazona se adoptó el acuerdo de someter a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncio el BOA y Tablón de Anuncios de la Corporación, el documento de Avance del PGOU., a fin de que se pudieran presentar sugerencias, alternativas u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de ordenación.



Posteriormente y por cuestiones procedimentales, se estimó conveniente la manifestación expresa del Pleno municipal con respecto al Documento de Avance del PGOU, este hecho se produjo el 30 de septiembre de 2009, llevándose a cabo por mayoría absoluta por parte del Ayuntamiento Pleno, siendo notificado al equipo redactor el 1 de octubre de 2009.

En junio de 2.002 el municipio de Tarazona concluyó los trámites de exposición pública del "Documento de criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento" de su Plan General de Ordenación Urbana, recogiendo las sugerencias recibidas para trasladarlas a los técnicos redactores junto con las instrucciones del Ayuntamiento para la elaboración del documento definitivo.

Las sugerencias se incorporan a esta primera redacción completa del Plan General, que deberá ser sometido a la aprobación inicial del Pleno municipal, estableciéndose el régimen de suspensión de las licencias urbanísticas, con solicitud de informes a otras administraciones e iniciación del trámite de información pública para recoger las alegaciones al Plan.



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

La documentación contenida en el PGOU, conforme al artículo 47 del TR de la LUA-14 es la siguiente:

### VOLUMEN DE TEXTO:

- **Memoria Descriptiva (MD):** muestra la información recabada en los distintos campos de estudio, examinando los condicionantes y recursos cuantificables ya sean naturales, económicos, demográficos, etc., con que cuenta el municipio. Se estudian en ella, entre otros, los siguientes extremos:
  - Características naturales del territorio. Se analizan los usos globales del territorio y la diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana en razón de sus características físicas.
  - Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales, sus antecedentes históricos y las previsiones de su evolución.
  - Economía local, describiendo por sectores productivos el aprovechamiento de que es objeto el territorio.
  - Análisis de la configuración urbana y la posición del municipio en el sistema territorial más amplio. Se examina el planeamiento anterior.
- **Memoria Justificativa (MJ):** establece las conclusiones de la información anterior que condicionan la ordenación del territorio, analiza las alternativas de suelos disponibles y justifica el modelo de desarrollo elegido, los parámetros utilizados para la clasificación del suelo y el contenido de las determinaciones correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo. Se estructura en los apartados de:
  - Motivos para la revisión del Plan, justificando la conveniencia y oportunidad de la tramitación seguida.
  - Criterios de la ordenación y objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo.
  - Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta, estableciendo las clases y categorías de suelo incidentes en el Plan con expresión de los criterios generales utilizados para su delimitación, resumiendo en cifras las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías en que se clasifica el suelo.
  - Se exponen las medidas previstas para garantizar la protección del suelo no urbanizable y otros valores arquitectónicos y ambientales.
  - Se ha elaborado un apartado donde se expone las previsiones detalladas para la gestión del Plan, concretando los sistemas de actuación, áreas de planeamiento complementario, resumen de sistemas generales, unidades de ejecución y sectores urbanizables, con una justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los



parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio y detalle de los cálculos efectuados para el reparto de aprovechamientos y adscripción de suelos de sistemas generales.

- **Estudio económico y financiero (EE):** constituye un esquema de etapas para desarrollar sus determinaciones, con una estimación económica de las obras previstas y política de inversiones, públicas o privadas, para modelar el desarrollo urbano propuesto.
- **Documentación Ambiental (DA):** Recoge el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) y el Estudio de Riesgos Naturales (MR).

#### **VOLUMEN DE NORMAS:**

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

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

#### **PLANOS:**

- **Planos de Información (PI):** reflejan la situación del territorio en lo que se refiere a sus características naturales y usos del suelo, aprovechamientos de todo tipo, infraestructuras y servicios existentes, así como el desarrollo urbanístico llevado a cabo por los diferentes ámbitos de gestión contenidos en el PGOU vigente.
- **Planos de Ordenación (PO):** definen la clasificación del suelo y categorías del mismo. Describen la estructura orgánica del territorio que define el Plan, con señalamiento de los sistemas generales y los usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.



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

### **I.3.1. El nuevo PGOU, marco para definir un Proyecto para el siglo XXI**

El nuevo PGOU constituye una excepcional oportunidad para replantearse la ordenación del núcleo de Tarazona, Tórtoles, Cunchillos y Torres de Montecierzo y sentar las bases de un proyecto futuro para todos ellos.

Por ello, el PGOU debe ser en esencia un proyecto de futuro para los habitantes del municipio de Tarazona, con el objetivo de seguir siendo un enclave estratégico con un papel de gran relevancia dentro de la Comarca de Tarazona y el Moncayo.

El PGOU debe pretender, en primer lugar solucionar los problemas que en Tarazona y el resto de núcleos presentan, en segundo reequilibrar el territorio del término municipal en todos los órdenes y, en tercero, ofrecer a la sociedad un conjunto de propuestas ilusionantes con el fin de poderlas hacer realidad.

La elaboración de este PGOU se pretende desarrollar en el marco principal de los siguientes puntos:

- La flexibilidad del Plan para hacerlas compatibles con las demandas y necesidades.
- La transparencia y participación ciudadana en todo el proceso de elaboración del PGOU.
- Valoración del criterio del medioambiental en la definición del proyecto de futuro y en la redacción del nuevo PGOU, de acuerdo con los actuales criterios de la sociedad.

El PGOU se ha de definir a partir del análisis de las circunstancias actuales que ha de permitir concretar los problemas y las oportunidades que ofrece el término municipal. En función de los mismos se han de fijar las características fundamentales de aquel, la estrategia general y, en su marco, las propuestas territoriales en que aquellas han de traducirse.

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

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

Se pretende propiciar aquellas demandas propiciadas por el dinamismo de la sociedad de Tarazona, caracterizado por:

- Interpretar la realidad y las experiencias históricas, considerando que la experiencia es la garantía del progreso.
- Lograr un equilibrio social, económico y territorial, por encima de intereses individuales o coyunturales.
- Expresarse de forma clara y fácil de interpretar.



- Que pueda ser llevado a la práctica y, en consecuencia, preparado para la gestión en las diversas circunstancias posibles.
- Estar preparado para ser desarrollado y ejecutado con agilidad, y pensado para poner en práctica actuaciones estratégicas que sean claves en orden a lograr los objetivos planteados.



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

### **I.4.1. Antecedentes de planeamiento municipal**

#### **I.4.1.1. Cumplimiento del PGOU 1985**

La ordenación urbanística vigente está regulada por el Plan General de Ordenación Urbana cuyo texto refundido se aprobó definitivamente el 23 de Mayo de 1985.

Más recientemente se han producido cambios sustanciales tanto en la estructura del territorio como en la legislación en materia de urbanismo y edificación. Esto se ve reflejado en las continuas modificaciones que sobre todo en los últimos tiempos se han venido produciendo.

Los solares existentes de ejecución directa son escasos y provienen en su mayoría del derribo de antiguas edificaciones en el casco antiguo lo que únicamente produce la renovación del tejido y en algunos casos la mejora del espacio público. En cualquier caso la actividad en estos solares ha sido menor debido al progresivo despoblamiento del recinto histórico a favor de terrenos más llanos y accesibles.

En el Título V "Análisis del Planeamiento Anteriormente Vigente" contenido en la Memoria Descriptiva de la presente Revisión de PGOU, se recogen los diferentes ámbitos de gestión contenidos en el Plan de 1985. Dichos ámbitos son:

- Unidades de Actuación.
- Suelo Urbanizable Programado.
- Suelo Urbanizable No Programado.

Además de mostrar en el mencionado Título los parámetros generales de cada ámbito, se describe el estado actual de desarrollo de los mismos. Los grados o categorías de desarrollo establecidos son:

Sin tramitar. Son las unidades que no han variado desde el punto de vista de la gestión urbanística, encontrándose tal y como estaban antes de ser calificadas como tales.

- En trámite. Son las unidades que han iniciado la tramitación.
- Tramitada. Unidades de ejecución con planeamiento aprobado.
- Urbanizada. Son unidades urbanizadas con nulo o escasa ocupación de la edificación.
- Consolidada. Unidad integrada en la ciudad, con total o elevada ocupación por parte de la edificación.

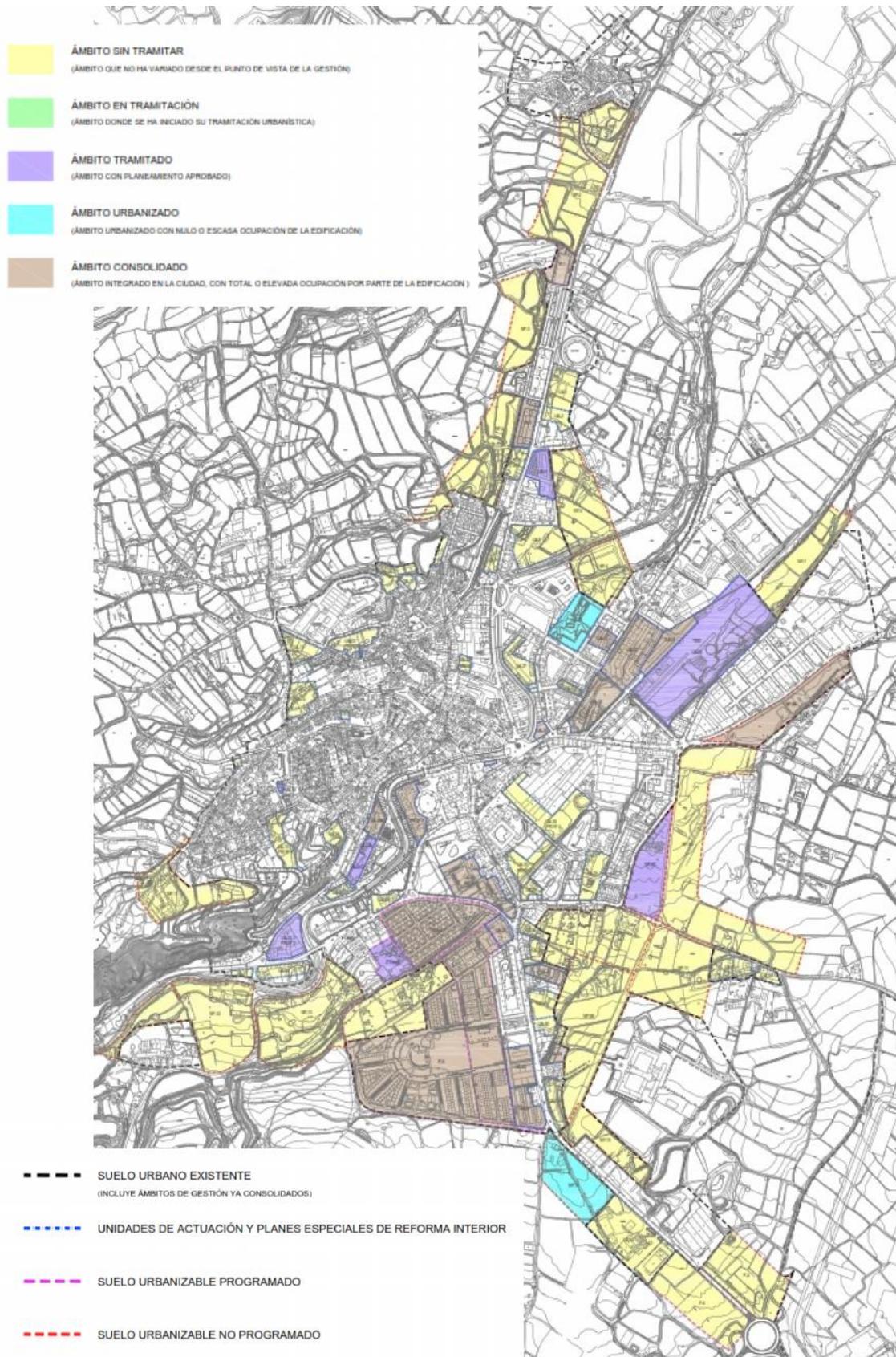


Ilustración 1. Plano de estado actual de los Ámbitos de Gestión (UAs y Suelos Urbanizables) del PGOU en vigor  
(Elaboración propia)



Por otro lado, el mencionado Título V “Análisis del Planeamiento Anteriormente Vigente” de la Memoria Descriptiva contiene información relativa al grado de desarrollo y cumplimiento del PGOU de 1985.

Ámbitos de Gestión	Viviendas ejecutadas		Viviendas pendientes		Viviendas totales previstas	
	Número	%	Número	%	Número	%
Unidades de Actuación	1.020	35%	1.915	65%	2.935	100%
Suelo Urbanizable Programado	623	84%	121	16%	744	100%
Suelo Urbanizable No Programado	0	0%	1.162	100%	1.162	100%
<b>TOTAL</b>	<b>1.643</b>		<b>3.198</b>		<b>4.841</b>	

Ilustración 2. Grado de cumplimiento de los diferentes ámbitos de gestión del PGOU vigente. (Elaboración propia)

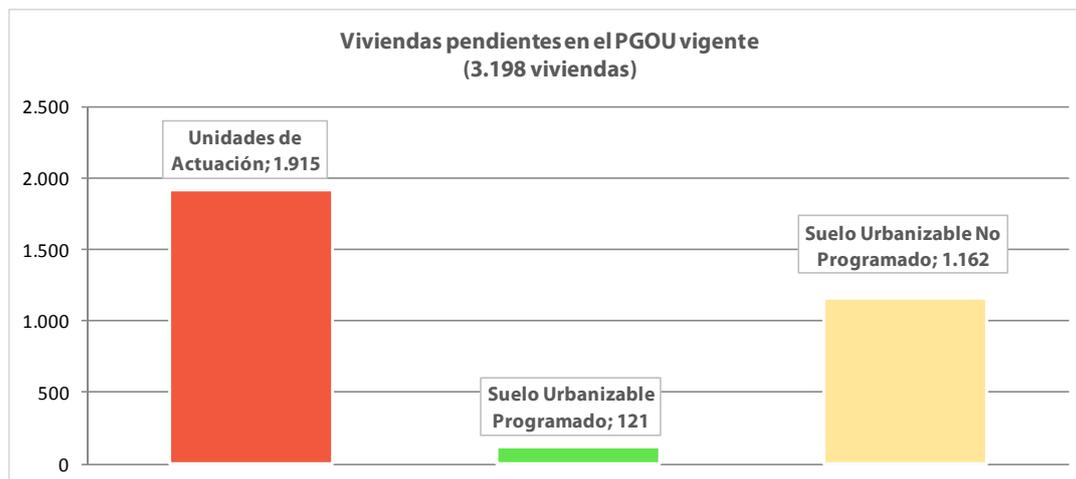
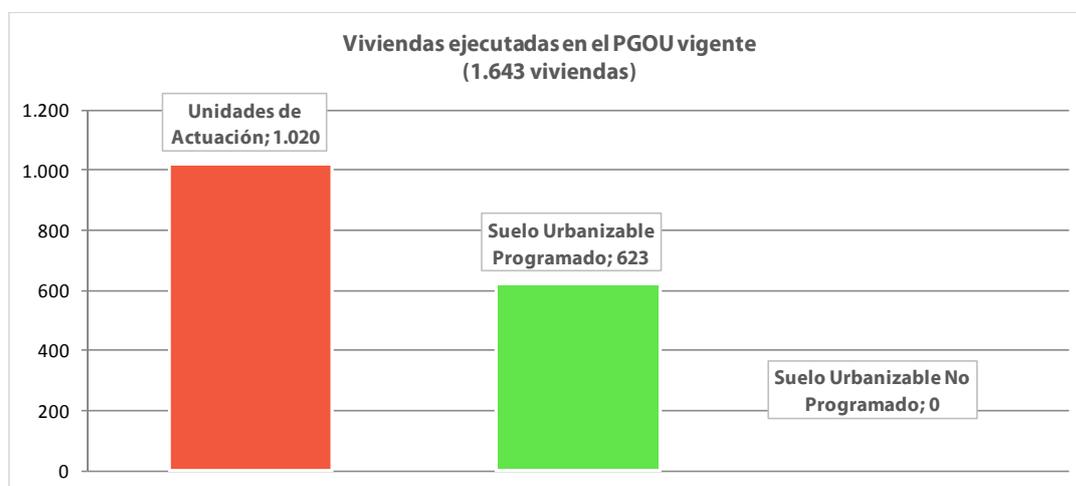


Ilustración 3. Gráfico del número de viviendas ejecutadas y pendientes según los ámbitos de gestión del PGOU vigente. (Elaboración propia)

Por lo tanto, del total de viviendas previstas en el PGOU (4.841), se ha ejecutado un 34% de las mismas (1.643), **quedando pendiente un 66% (3.198)**.

Estos datos, se consideran de suma importancia ya que permiten poner en perspectiva el número de viviendas que la presente Revisión propone.



La Revisión del PGOU de Tarazona tiene una **capacidad máxima de 2.414 viviendas para los diferentes ámbitos de gestión:**

Suelos	Número de viviendas previstas	Población estimada (2 hab/viv) (*)
Unidades de Ejecución	1.066	2.132
Planes Especiales	309	619
Suelos Urbanizables Delimitados	887	1.774
Suelos Urbanizables No Delimitados	151	302
<b>TOTAL</b>	<b>2.414</b>	<b>4.828</b>

(\*) Según datos existentes en el IAEST en el año 2013 el número medio de habitantes por vivienda principal y secundaria (no se tienen en cuenta las vacías) en el municipio de Tarazona es de 1,99. En base a estos datos, el PGOU estima 2 habitantes nuevos por cada vivienda propuesta en el PGOU.

Ilustración 4. Número máximo de viviendas previstas en los ámbitos de gestión de la Revisión del PGOU

**Por ello, podemos afirmar que la Revisión del PGOU de Tarazona reduce en aproximadamente un 25% (783 viv.) el número de viviendas pendientes de construir en los diferentes ámbitos de gestión considerados por el PGOU de 1985.**

#### I.4.1.2. Modificaciones Puntuales y desarrollo del PGOU de 1985

Tal y como hemos señalado en el Título V "Análisis del Planeamiento Anteriormente Vigente" de la Memoria Descriptiva las modificaciones puntuales e instrumentos de desarrollo llevados a cabo hasta la fecha son:

##### Modificaciones Puntuales

- C/ Ancha de San Bernardo 9-11. Pub Def. BOP: 25/03/1991.
- C/Cuesta Bayona 2 y 4. Pub Def. BOP: 02/02/1995.
- UA-24, Fueros de Aragón 1. Pub Def. BOP: 26/05/1995.
- UA-34 y terrenos del entorno de la Estación de FFCC. Pub Def. BOP: 07/08/1995.
- Área NP-8A. Pub Def. BOP: 19/06/1996.
- Antigua Fábrica CGT. Aprobación Definitiva: 27/07/1999.
- UA-32. Pub Def. BOP: 19/02/2000.
- Barrio verde. Marzo 2002
- C/ San Atilano. Pub Def. BOP: 08/05/2003.
- Antiguo Sanatorio Agramonte. Pub Def. BOP: 24/07/2006.



- Ordenanza de instalación de ascensores en edificios anteriores al PGOU. Pub Def. BOP: 10/03/2007
- Altura libre mínima en bajos comerciales en edificios del Conjunto Histórico de Tarazona y construidos con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU. Pub Def. BOP: 29/10/2007.
- Zonificación Industrial Tipo C. Pub Def. BOP: 13/01/2009.
- UA-20 (Harinera). Pub Def. BOP: 21/08/2009.
- Ascensores. Marzo del 2010
- UA-56. Pub Def. BOP: 16/04/2011.
- Normas de interpretación condiciones higiénicas y de edificación de patios interiores. Pub Def. BOP: 01/08/2011.
- Palacio de Eguarás. Pub Def. BOP: 18/04/2013.
- Antiguo Convento de la Concepción y UA-19.
- Paraje Plana El Rosel.

#### **Programas de Actuación Urbanística**

- Sector 3. Pub Def. BOP: 10/07/1987.
- Sector 5 y 6. Pub Def. BOP: 07/12/1990.

#### **Planes Parciales**

- Sector 2. Pub Def. BOP: 05/04/1986.
- Sector 3. Pub Def. BOP: 10/07/1987.
- Sector 5. Pub Def. BOP: 08/02/1991.
- Sector 1. Pub Def. BOP: 04/06/1991.
- Plan parcial del polígono industrial. Enero de 2009

#### **Planes Especiales**

- Sector 9. Pub Def. BOP: 11/11/1991.
- Sector 8 Pub Def. BOP: 26/05/1992.
- Antigua Fábrica CGT. Pub Def. BOP: 12/03/2001.

#### **Proyectos de Reparcelación**

- UA-33. Pub Def. BOP: 25/03/1985.
- Etapa 1, Sector 3. Pub Def. BOP: 23/06/1988.
- Etapa 2, Sector 3. Pub Def. BOP: 16/03/1990.
- Sector P5, 2 etapa. Pub Def. BOP: 20/01/1996.



- Área NP-8A. Pub Def. BOP: 23/12/1998.
- UA-38. Pub Def. BOP: 11/03/2003.
- UA-32. Pub Def. BOP: 05/09/2003.
- UA-34. Pub Def. BOP: 20/03/2004.
- P-1. Pub Def. BOP: 10/12/2004.
- Sector UA-28. Pub Def. BOP: 26/12/2006.
- UA-38, PERI7, Manzana C4. Pub Def. BOP: 05/09/2007.
- Sector UA-48. C/ Teresa Cajal. Pub Def. BOP: 31/10/2008.
- UA-5. Pub Def. BOP: 17/12/2009.
- UA-56. Pub Def. BOP: 26/03/2014.

#### **Estudios de detalle**

- C/ Virgen del Río. Pub Def. BOP: 22/12/1989.
- Subdivisión UA-35. Pub Def. BOP: 15/12/1990.
- UA-3. Pub Def. BOP: 04/06/1991.
- C/ Rudiana 12, 14. Pub Def. BOP: 29/10/1993.
- UA-44. Pub Def. BOP: 03/04/1996.
- Carrera Zaragoza 9. Pub Def. BOP: 20/06/1997.
- UA-50. Pub Def. BOP: 28/08/2001.
- UA-32. Pub Def. BOP: 02/07/2002.
- UA-34. Pub Def. BOP: 27/11/2003.
- C/ Crucifijo y eras de la Cruz. Pub Def. BOP: 05/09/2005.
- Modificación de Estudio de Detalle C/ Era de la Cruz y Crucifijo. Pub Def. BOP: 15/01/2007.
- C/ Teresa Cajal 19, UA-48. Pub Def. BOP: 28/08/2007.
- UA-5. Pub Def. BOP: 14/07/2008.
- carretera Malón 24-26 Cunchillos. Pub Def. BOP: 31/10/2008.
- C/ Gutiérrez de Córdoba Iglesias y Plaza La Seo. Pub Def. BOP: 22/04/2010.

#### **I.4.2. Tramitación de la Revisión del PGOU efectuada hasta la fecha**

Mediante el acuerdo plenario de 26 de octubre de 2000 se acordó declarar la validez del acto licitatorio y adjudicar el concurso convocado para la contratación de la "Revisión-Adaptación del Plan General



de Ordenación Urbana de Tarazona" a la sociedad Olano y Mendo Arquitectos S.L.

#### **I.4.2.1. Documento de Avance**

Como ya hemos comentado, en la sesión plenaria celebrada el 31 de enero de 2002 por el Excmo. Ayuntamiento de Tarazona se adoptó el acuerdo de someter a información pública durante el plazo de un mes, mediante anuncio en el BOA y Tablón de Anuncios de la Corporación, el documento de Avance del PGOU, a fin de que se pudieran presentar sugerencias, alternativas u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de ordenación.

Posteriormente y por cuestiones procedimentales, se estimó conveniente la manifestación expresa del Pleno municipal con respecto al Documento de Avance del PGOU, este hecho se produjo el 30 de septiembre de 2009, llevándose a cabo por mayoría absoluta por parte del Ayuntamiento Pleno, siendo notificado al equipo redactor el 1 de octubre de 2009.

Dicho trabajo incluía los siguientes documentos:

- Avance.
- Estudio e Información Socioeconómica y Ambiental. Anexo I y Anexo II (Turismo).
- Reportaje fotográfico.
- Planos de Información: situación geográfica, encuadre territorial, término municipal, topográfico, clasificación del suelo-sistema viario vigente, zonificación, reportaje fotográfico.
- Planos de Ordenación: clasificación del suelo-término municipal, clasificación del suelo-sistema viario; zonificación.

#### **I.4.2.2. Documentos de PGOU que no llegaron a ser aprobados inicialmente**

Desde el momento en que se concluyeron los trámites de exposición pública al Avance (mayo de 2002) hasta la actualidad, se han presentado a los servicios técnicos municipales varios documentos, mayo de 2003, enero de 2006, septiembre de 2009 y marzo de 2011, que por diferentes circunstancias técnicas no llegaron a ser tramitados para su aprobación inicial.

Estos documentos se encontraban adaptados a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, a excepción del fechado en 2011 que se regulaba por la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón en octubre de 2009.

#### **I.4.2.3. Resolución Conjunta por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y de Urbanismo**

La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su artículo 48.2, y la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio en Aragón, en su artículo 52 introducía en el procedimiento de aprobación del PGOU un nuevo trámite, previo a la formulación del documento de referencia que el INAGA ha de notificar al Ayuntamiento, promotor, conforme al artículo 15 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón. Este trámite consistía en el sometimiento de la misma documentación sobre la que se emite el

---



documento de referencia, esto es, el documento de avance del PGOU, el análisis preliminar de incidencia ambiental y las sugerencias y alternativas planteadas durante el periodo de información pública, a un Informe mediante resolución conjunta de los titulares de las Direcciones Generales competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

En cumplimiento del trámite anterior y con fecha de 28 de enero de 2010, el Ayuntamiento de Tarazona solicita Informe mediante resolución de los titulares de las Direcciones Generales competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Con fecha de 15 de abril de 2010 tuvo entrada en el Ayuntamiento de Tarazona, la Resolución Conjunta de 19 de marzo 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 Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Tarazona, junto con una copia de los informes emitidos por las respectivas Direcciones Generales, así mismo se comunica que con esa misma fecha ha sido remitida la misma al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, con la finalidad de que ratifiquen o modifiquen el documento de referencia ya emitido en su día.

El presente apartado tiene como objeto valorar y analizar los aspectos más relevantes recogidos en la Resolución Conjunta, así como explicar cómo se ha tenido en cuenta los puntos señalados en la misma en la presente Revisión de PGOU.

Se mantiene el orden de las consideraciones señaladas en la Resolución Conjunta, en concreto 9 puntos, con el fin de facilitar la comprensión y seguimiento de los diferentes aspectos señalados. Con las siglas "RC" se resumen las consideraciones realizadas en la Resolución Conjunta y con las siglas "PGOU-AI" se dan respuesta a dichas consideraciones.

### **1. Planificación Ambiental y Territorial**

**RC:** *Se recogerán dentro del documento todos aquellos aspectos de obligado cumplimiento que se desprendan de la aplicación del Decreto 291/2005, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés.*

**PGOU-AI:** Se considera un error contenido en la Resolución Conjunta, ya que las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés no son de aplicación en el municipio de Tarazona.

### **2. Memoria**

**RC:** *Se establece una breve descripción de la población, sin embargo no se realiza ningún análisis sobre la estructura de la misma y de los posibles escenarios que se pueden presentar atendiendo a la dinámica demográfica y económica que se pudiese dar.*

**PGOU-AI:** El documento de Aprobación Inicial, define la adecuación entre la proyección demográfica y el crecimiento residencial propuesto.

**RC:** *No se realizan estudios sobre la necesidad de oferta residencial. Se propone una elevada cantidad de suelo para realizar edificación residencial. Sobre suelos urbanizables se plantea un total de 100 has residenciales lo que supone unas 3.000 viviendas nuevas (9.000 habitantes). A ello hay que añadir una gran cantidad de suelo sobre*

---



unidades de ejecución. Por lo que se considerada injustificada esta previsión.

**PGOU-AI:** Las previsiones de suelo urbanizable y número de viviendas que se han tenido en cuenta en la realización del Informe Conjunto, tal y como se detalla en el punto siguiente, han sido considerablemente reducidas.

### **3. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio**

**RC:** *Deberá concretarse el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio conforme a los criterios de primar la ciudad compacta y evitar consumos innecesarios de suelo; referencia a un horizonte temporal de 15 años; y reforzar el sistema de núcleos de población existentes.*

*En la documentación de 2007 aparecen dos nuevos núcleos (uno grande al oeste del término municipal y otro pequeño entre los núcleos de Tarazona y Cunchillos). No parece existir justificación para ambos núcleos.*

**PGOU-AI:** El suelo de mayor tamaño, situado al oeste del término municipal y junto al embalse de Santa Ana, se consideró como suelo urbanizable no delimitado, con la finalidad de crear un espacio donde poder ubicar, en el caso de que alguna iniciativa privada mostrara interés por ello, usos deportivos (campo de golf) en confluencia con uso residencial.

Esta idea y en vista de la Resolución Conjunta queda excluida de la propuesta contenida en el PGOU para su aprobación inicial. Estos suelos se considerarán parcialmente como suelo no urbanizable de conservación natural y además se ven afectados por el trazado de la futura Autovía A-15.

En cuanto a los terrenos clasificados como suelo urbanizable no delimitado entre Tarazona y Cunchillos, se refiere a la Plana de Rosel. Se propone modificar la clasificación propuesta, considerándose parte de ellos como suelo no urbanizable genérico y otra parte como suelo no urbanizable de protección arqueológica a la vista del estudio de yacimientos realizado por técnicos competentes en la materia y que se acompañara en el PGOU.

**RC:** *Se produce una ampliación importante dentro del núcleo de Cunchillos que multiplica el tamaño original del núcleo. No parece adecuada la potenciación de este núcleo, situado a escasa distancia de Tarazona que puede tener efectos de disgregación de la población de aumento de la movilidad inducida.*

**PGOU-AI:** En la propuesta previa se consideraban dos sectores de suelo urbanizable delimitado en el núcleo de Cunchillos con el fin de permitir una cierta ampliación, además en el PGOU de 1985 ya se consideraba un suelo urbanizable no programado en dicho núcleo. A la vista del Informe Conjunto se propone suprimir ambos sectores, considerando estos terrenos como suelo no urbanizable genérico.

**RC:** *La clasificación de nuevos suelos que se realiza incorpora 66 hectáreas de suelo de baja densidad. No se considera adecuado este desarrollo tipológico tan fuerte, ya que va en línea con una alta ocupación del suelo y por tanto con un uso injustificado de este.*

**PGOU-AI:** La propuesta previa consideraba un total de 20 sectores de suelo urbanizable delimitado con una superficie total de 1.940.965 m<sup>2</sup> (194,09 Has) aproximadamente. De estos suelos, 17 sectores se consideraban destinados a uso residencial con una superficie total de 753.664 m<sup>2</sup> (75,36 Has), la densidad de



viviendas por hectáreas era en 13 sectores de 25 viv/ha y en los 4 restantes de 60 viv/ha. Con una capacidad máxima para 2.413 viviendas que albergarían 4.826 habitantes (2 hab/viv).

Se consideraban por otro lado dos sectores destinados a usos productivos y terciarios con una superficie de 177.680 m<sup>2</sup> (17,76 Has) y un único sector de suelo urbanizable industrial de 1.009.621 m<sup>2</sup> (100,96 Has).

A estos datos hay que añadir 6 áreas de suelo urbanizable no delimitado, 5 de las cuales se destinaban a uso residencial.

La ordenación que se propone en el documento de aprobación inicial se reduce notablemente a la vista de la Resolución Conjunta, planteándose un total de 11 sectores de suelo urbanizable delimitado con una superficie total de 729.855 m<sup>2</sup> (72,98 Has) aproximadamente. De estos suelos, 9 sectores se consideran destinados a uso residencial con una superficie total de 237.640 m<sup>2</sup> (23,76 Has), con una capacidad máxima para 887 viviendas que albergarían 1.774 habitantes (2 hab/viv).

Como se puede observar la superficie de suelo urbanizable delimitado destinado a uso residencial se reduce en un 68% y el número de viviendas en un 63%.

Se considera por otro lado un sector destinado a usos productivos y terciarios con una superficie de 60.900 m<sup>2</sup> (6,09 Has) y otro sector de suelo urbanizable industrial de 431.315 m<sup>2</sup> (43,13 Has).

En cuanto al suelo urbanizable no delimitado se refiere, se proponen 5 áreas, dos de uso residencial (33.355 m<sup>2</sup> y capacidad para 151 viviendas), dos áreas de usos productivos y terciarios (92.655 m<sup>2</sup>) y un único sector de uso industrial (616.035 m<sup>2</sup>).

#### **4. PGOU ordinario**

**RC:** *El Ayuntamiento de Tarazona no se puede acoger al régimen simplificado descrito en el Título Séptimo de la LUAr, por lo que deberá recoger los contenidos propios de un PGOU ordinario.*

**PGOU-AI:** La Revisión del PGOU de Tarazona contiene los contenidos propios de un PGOU ordinario, sometiéndose íntegramente al Título Segundo del TR de la LUA-14.

#### **5. Clasificación y calificación del suelo**

**RC:** *En relación al suelo urbano no consolidado, el PGOU deberá fijar, al menos, los usos, densidades, edificabilidades globales para cada una de las zonas y los aprovechamientos medios de cada una de las unidades de ejecución delimitadas, y como ordenación pormenorizada, la cuantía de las reservas mínimas de suelo para dotaciones locales y las bases orientativas para la ejecución.*

**RC:** *Con respecto al suelo urbanizable delimitado, deberá fijar, al menos, las superficies, las densidades y edificabilidades....*

**PGOU-AI:** El documento de Aprobación Inicial fija todos y cada uno de los requisitos establecidos en la LUA-2009 para estas clases de suelo.

*Con respecto al suelo urbanizable no delimitado, deberá fijar, al menos, las superficies, las densidades y*

---



edificabilidades...

**PGOU-AI:** El documento de Aprobación Inicial contiene para el suelo urbanizable no delimitado los parámetros solicitados.

**RC:** *En el APIA (Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental) de 2007 se observan diferencias con el Avance de 2001, fundamentalmente 4 grandes manchas de suelo urbanizable que antes no se habían tenido en cuenta.*

**PGOU-AI:** Estas diferencias tienen una clara justificación, el Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental en el momento que se tramitó el Avance del PGOU (año 2001) no era necesario. Posteriormente y con los diferentes cambios de normativa urbanística y ambiental y en concreto en relación a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, se prescribió obligatorio la redacción de dicho documento. Por lo que parecía lógico que el Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental del Plan no se realizara sobre la propuesta del Avance de hacía 6 años, sino sobre la propuesta de ordenación de PGOU con la que se trabajaba en el año 2007.

**RC:** *Con respecto al suelo no urbanizable, en dicha clase de suelo y para cada categoría, deberán especificarse las superficies y, como ordenación pormenorizada, los usos permitidos y los prohibidos...*

**PGOU-AI:** El documento de Aprobación Inicial se contienen todos y cada uno de los requisitos establecidos en la LUA-09 para estas clases de suelo.

**RC:** *Cabe señalar que, ambos documentos, tanto el Avance como el APIA fijan como uno de sus objetivos resolver el problema de las edificaciones ilegales construidas al amparo de la licencia municipal de caseta de campo, que se localizan al norte de San Miguel y en la carretera hacía Cunchillos, sin embargo no se detalla en ningún caso las medidas a tomar para proceder a su regulación.*

**PGOU-AI:** Se propone que la Normativa Urbanística contenida en el documento de aprobación inicial del PGOU, permita en el ámbito clasificado como suelo no urbanizable recreativo la construcción y regularización de casetas de ocio y combinación de caseta de ocio y caseta de aperos. Dichas construcciones se encuentran reguladas de modo pormenorizado.

## **6. Plazos máximos a los que debe someterse el desarrollo y ejecución del Plan**

**RC:** *Al no establecerse plazos en el documento de Avance se entienden los establecidos en la LUAr, es decir, el horizonte temporal del PGOU será de 15 de años, en cuanto a la ordenación y aprobación de los proyectos de urbanización en el suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable delimitado será de 5 años.*

**PGOU-AI:** El documento de Aprobación Inicial establece los plazos de desarrollo y ejecución de los diferentes suelos, teniendo en cuenta la coyuntura económica en la que actualmente nos encontramos.

## **7. Sistemas Generales**

**RC:** *El PGOU deberá incluir cuales de las actuaciones previstas se encuentran adscritas al desarrollo de sectores de suelo urbano o urbanizables y cuales serán objeto de actuaciones aislada, así como los sistemas*



*previstos para la obtención de los terrenos (cesión obligatoria, ocupación directa o expropiación forzosa).*

**PGOU-AI:** El documento de Aprobación Inicial establece los sistemas de gestión previstos para los sistemas generales.

### **8. Vivienda planificada**

**RC:** *Hay que justificar el número de viviendas prevista en función de las previsiones de crecimiento futuras, ya que las contenidas en el Avance parecen excesivas.*

**PGOU-AI:** El número de viviendas previstas en la **Revisión del PGOU (2.414)**, es notablemente inferior al número de viviendas pendientes de ejecución a fecha de hoy, ya que se calcula que aproximadamente faltan por desarrollarse 3.198 viviendas. Por lo que podemos afirmar que la presente Revisión propone para el conjunto del municipio un número inferior de viviendas a las pendientes de ejecución según el PGOU de 1985.

**Esta disminución de viviendas propuestas en la Revisión en relación a las pendientes en el PGOU de 1985 se calcula en 783 viviendas lo que representa una reducción del 25%.**

**RC:** *Reservas de terrenos para la construcción de VPO equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado.*

**PGOU-AI:** Como no puede ser de otra manera, el documento de Aprobación Inicial tiene en consideración las reservas establecidas para un municipio como Tarazona de más de 3.000 habitantes.

### **9. Contenido del PGOU**

**RC:** *El contenido del PGOU deberá contar con los siguientes documentos:*

- Memoria
- Planos de información y de ordenación urbanística, incluyendo los mapas de riesgo.
- Catálogos
- Normas Urbanísticas
- Estudio Económico
- Documentación ambiental

**PGOU-AI:** El documento de Aprobación Inicial incluye todos y cada uno de los documentos anteriores tal y como establece el artículo 47 del TR de la LUA-14.

### **I.4.3. Informes Sectoriales y Consultas Previas**

En virtud del art. 48 del TR de la LUA-14 previamente a la aprobación inicial de la Revisión del PGOU se deberá solicitar los informes que conforme a la legislación sectorial se deban recabar en este momento, en particular en Tarazona, los informes que se deben emitir (según Informe del Consejo Provincial de Urbanismo



de Zaragoza de 3 de abril de 2014) son:

- Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte:
- Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Diputación Provincial de Zaragoza:
- Servicio de Infraestructuras, Vías y Obras.

Por otro lado, se deberá consultar asimismo a los departamentos del Gobierno de Aragón competentes en materia de educación, sanidad y servicios sociales sobre la necesidad de reservas de suelo como sistemas generales para aquellos usos. Concretamente:

- Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte.
- Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia. Dirección General de Planificación y Aseguramiento

También se consultará al Instituto Aragonés del Agua en relación a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, y a la Confederación Hidrográfica del Ebro en relación a la viabilidad de los desarrollos previstos.

Tras la aprobación inicial se recabarán los restantes informes sectoriales cuya emisión, resultando igualmente preceptiva, no es precisa, por legislación, con carácter previo a dicha aprobación inicial. Así pues, además de los informes sectoriales en materia de Patrimonio Cultural Aragonés y carreteras provinciales, en el caso del municipio de Tarazona (según Informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de 3 de abril de 2014) se deberán recabar, entre otros, los siguientes informes:

- Departamento de Política Territorial e Interior:
- Dirección General de Interior.
- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente:
- Dirección General de Conservación del Medio Natural.
- Instituto Aragonés del Agua.
- Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo:
- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.

#### **I.4.4. Marco jurídico urbanístico del Plan General**

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

---



El Plan General de Ordenación Urbana es:

- El instrumento de ordenación integral del territorio del municipio fundamentalmente mediante la definición de los elementos básicos de la estructura general del territorio y la determinación de la clasificación del suelo.
- El instrumento que concreta el régimen urbanístico aplicable a cada suelo y, por tanto, el estatuto de derechos y deberes del propietario del mismo.
- El PGOU recoge a las determinaciones establecidas en la LUA-09, siendo fines de la ordenación urbanística:
- El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.
- La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para su desenvolvimiento conforme al ordenamiento de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
- El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y de la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso, las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
- La organización en suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizables en dicho suelo, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.
- La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso urbanizador.

#### **I.4.5. Legislación Urbanística y Sectorial de carácter Estatal**

- Real Decreto Legislativo 2 /2008, de 28 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.



- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Real Decreto 1015/2013 de 20 de diciembre por el que se modifican los anexos I, II y V de la Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 45/2007 de 13 de diciembre para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural.
- Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo español de Especies Exóticas e Invasoras.
- Real Decreto 1432/2008 de 29 de agosto por el que se establecen medidas para la protección de fauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- Ley 16/2002 de 1 de julio de Prevención y control de la contaminación.
- Real Decreto 139/2011 de 4 de febrero para el Desarrollo del listado de especies silvestres en régimen de protección especial y del catálogo español de especies amenazadas.
- Real Decreto 1311/2012 de 14 de septiembre por el que se establece el marco de actuación para conseguir un uso sostenible de los productos fitosanitarios.
- Ley 4/1999 de 13 de enero por la que se modifica la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento administrativo común.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 16/1987, de 30 de junio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.
- Ley de 16 de diciembre de 1954, de expropiación forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación forzosa.
- Orden de 9 de marzo de 1964 por el que se establecen las circunstancias y requisitos que deben hacerse constar en las actas de expropiaciones urbanísticas.



- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Ley de Bases del Régimen Local.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 27/2006 de 18 de julio por la que se regula los derechos de acceso a la información, de participación pública y acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

#### **I.4.6. Legislación Urbanística Autonómica**

- Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
- Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios.
- Ley 8/2014, de 23 de octubre, de modificación de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.
- Decreto 202/2014 de 2 de diciembre del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estrategia de ordenación territorial de Aragón.
- Ley 23/2001, de 26 de diciembre, de Medidas de Comarcalización.
- Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

#### **I.4.7. Legislación Sectorial Autonómica**

- Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.
- Ley 10/2014 de 27 de noviembre de aguas, ríos de Aragón.
- Directiva Hábitats 92/43/CEE.
- Red de Espacios Naturales de Aragón.
- Decreto 177/2014 de 4 de noviembre del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el plan rector de uso y gestión del parque natural de Moncayo.



- Decreto 265/2007 de 23 de octubre del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Plan Rector de Uso y Gestión y los límites del Parque Natural del Moncayo.
- Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el ámbito del plan de recuperación del águila-azor perdicera, *Hieraaetus fasciatus*.
- Decreto 45/2003, de 25 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba un régimen de protección para el quebrantahuesos y se aprueba el plan de recuperación.
- Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.
- Ley 23/2014, de 29 de mayo, por la que se modifica la Ley 15/2006 de 28 de diciembre de Montes de Aragón.
- Decreto 109/1986, de 14 de noviembre, de la Diputación General de Aragón, por el que se regula la intervención de la DGA en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.
- Decreto 158/1998, de 1 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la capacidad de las explotaciones porcinas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Decreto 27/2013, de 6 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifica el Decreto 158/1998, de 1 de septiembre que regula la capacidad de las explotaciones porcinas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Decreto 324/2000 de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas.
- Real Decreto 1135/2002 de 31 de octubre, relativo a las normas mínimas para la protección de cerdos.
- Ley 11/2003 de 19 de marzo de protección animal en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Decreto 181/2009 de 20 de octubre del Gobierno de Aragón, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Ley 11/2005, de 28 de diciembre, de Espectáculos Públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Decreto 98/1994, de 26 de abril, de la DGA, sobre normas de protección del Medio Ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural aragonés.
- Decreto 300/2002, de 17 de septiembre, del Gobierno de Aragón, modificado parcialmente por el Decreto 134/2005, de 5 de julio, por el que se regulan las Comisiones Provinciales del Patrimonio Cultural de Aragón.



- Decreto 6/1990, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de autorización para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Ley 12/1997, de 3 de diciembre, de Parques Culturales de Aragón.
- Ley 4/1993, del Deporte de Aragón.
- Ley 5/2002, de 4 de abril, de caza de Aragón.
- Ley 6/2003, de 27 de febrero, de Turismo de Aragón.
- Ley 8/1998, de 19 de mayo, de Espacios Naturales protegidos de Aragón.
- Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la gestión del agua en Aragón.
- Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.
- Orden de 1 de octubre de 2001, del Departamento de Medio Ambiente, que se dispone la publicación del Acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.
- Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- Decreto 206/2003, de 22 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- Ley 10/2005, de 11 de noviembre, Vías Pecuarias de Aragón.
- Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.
- Decreto 28/2001, de 30 de enero, Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón.
- Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Viviendas Protegidas.
- Decreto 80/2004, de 13 de abril del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de solicitantes de viviendas protegidas de Aragón.
- Decreto 127/2005, de 21 de junio, del Gobierno de Aragón, en materia de patrimonio constituido por las viviendas de promoción pública y suelo gestionado por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.
- Decreto 224/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, de primera modificación del Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda protegida y de adjudicación de viviendas protegidas de Aragón mediante Decreto 80/2004, de 13 de abril.
- Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan Aragonés



para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

- Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.
- Ley 7/2010 de 18 de noviembre de protección contra la contaminación acústica.
- Ley 6/2003 de 27 de febrero de Turismo de Aragón.
- Ley 6/2014 de 26 de junio por la que se modifica la Ley 6/1998 de 19 de mayo de espacios naturales protegidos en Aragón.



## T.I. - Capítulo 5. Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Tarazona

En relación al Casco Histórico Artístico de Tarazona, el TR de la LUA-14 regula en el art. 66 los Conjuntos de Interés Cultural, estableciendo:

*La declaración de un conjunto de interés cultural determinará la obligación del municipio de redactar uno o varios planes especiales para la protección y, en su caso, saneamiento y renovación del área afectada, de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio cultural aragonés. El procedimiento de aprobación de estos planes será el establecido para los planes parciales en los artículos 57 ó 60.*

*No obstante, no será preceptiva la formulación de este plan especial cuando el municipio acuerde incorporar directamente en el plan general de ordenación urbana las determinaciones propias de tales planes especiales.*

Como ya se comentado, **la Revisión del PGOU** en virtud del artículo del TR de la LUA-14 citado anteriormente, **incorpora directamente las determinaciones del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Tarazona.**

En la Revisión del PGOU se encuentra la siguiente información específica relativa al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico:

- **Memoria Descriptiva (MD):** Título VII "Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Tarazona", Cap.1 "Disposiciones legales", Cap. 2 "Documentos urbanísticos y actuaciones relacionados con el Conjunto Histórico de Tarazona", Cap. 3 "Historia", Cap. 4 "Evolución Urbanística" y Cap. 5 "Estado Actual de la Estructura Urbana", Cap. 6 "Análisis del Casco Histórico Artístico", Cap. 7 "Diagnóstico del Casco Histórico Artístico".
- **Memoria Justificativa (MJ):** Título II "Modelo Territorial, Modelo de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio. Objetivos y Propuestas de Ordenación", Cap.5 "Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Tarazona".
- **Estudio económico y financiero (EE):** constituye un esquema de etapas para desarrollar sus determinaciones, con una estimación económica de las obras previstas, incluidas las contempladas en el Casco Histórico Artístico y política de inversiones, públicas o privadas, para modelar el desarrollo urbano propuesto.
- **Normas Urbanísticas (NU):** La calificación de Intensiva Casco Antiguo es la predominante dentro del Conjunto Histórico de la ciudad de Tarazona.

Se han delimitado diferentes ámbitos/zonas (13 en total) teniendo en cuenta la evolución histórica y las condiciones volumétricas. Se regulan individualmente las condiciones estéticas de cada una de ellas.

Serán en todo caso de aplicación las Medidas de Tutela incluidas en la Delimitación del Conjunto Histórico de la ciudad de Tarazona.



- **Planos de Información (PI):** se han elaborado 10 planos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (I11.1-I11.10): I11.1 "Formación Histórica", I11.2 "Delimitación del Conjunto", I11.3 "Parcelas Catastrales", I11.4 "Usos del Suelo", I11.5 "Espacios Libres y Equipamientos", I11.6 "Estado de la Edificación", I11.7 "Alturas de la Edificación", I11.8 "Tipos de Viario", I11.9 "Tipos de Comercio", I11.10 "Turismo".
- **Planos de Ordenación (PO):** se han elaborado tres planos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (O5.1-O5.3) "Particularidades del Bien", donde se observa: delimitación del Bien y su entorno de Protección, alineaciones existentes y propuestas para mejora de la movilidad, elementos perturbadores por exceso y defecto de volumetría así como por la escena urbana, áreas del Conjunto Histórico, solares y parcelas parcialmente vacantes.

Finalmente, se ha elaborado un plano de propuesta para el Casco (O6) donde se recoge la siguiente información: tráfico rodado (nuevos viarios perimetrales, nuevos viarios de menor entidad, viarios existentes), zonas de aparcamiento (existentes y propuestas), accesibilidad (propuesta de ascensor y escaleras mecánicas), espacios libres (existentes y propuestos), equipamientos y turismo.

**El ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico** corresponde con el contenido en la **Resolución de 24 de Septiembre de 2014**, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, por la que se inicia el procedimiento y se abre un periodo de información pública para la **modificación de la delimitación del Conjunto Histórico de Tarazona y de su entorno de protección (BOA de 15 de octubre de 2014)**.

ANEXO IV  
Planos de delimitación del Conjunto Histórico de Tarazona (Zaragoza) y de su entorno de protección

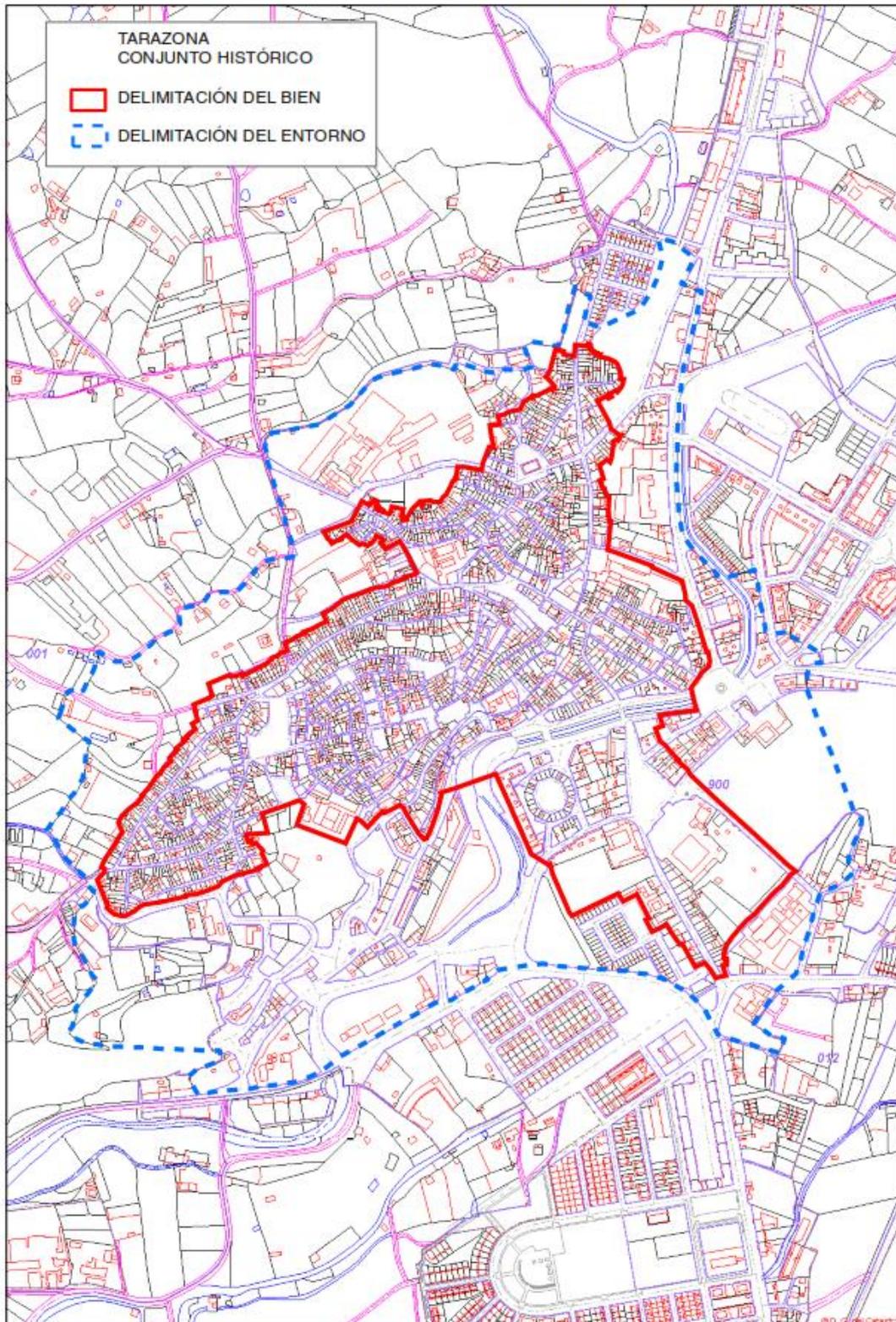


Ilustración 5. Resolución de 24 de septiembre de 2014 para la modificación de la delimitación del Conjunto Histórico de Tarazona y de su entorno de protección.



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

### **T.II. - Capítulo 1.      Criterios y objetivos de planeamiento**

Tarazona es una de las escasas poblaciones de la provincia de Zaragoza cuya población supera los diez mil habitantes, lo que le confiere un claro carácter urbano.

El dinamismo demográfico y sobre todo económico que fue notable hasta los años setenta, sufrió entonces una época de recesión de la que se fue recuperando paulatinamente hasta que en el año 2008 aproximadamente, se sumió en la crisis económica generalizada del País que hemos vivido en los últimos años.

Si hasta fechas recientes la principal fuente de riqueza la constituía la industria y la construcción, en estos momentos las expectativas principales se basan en **el ocio y el turismo** que se apoyan perfectamente en el reconocido **patrimonio arquitectónico y cultural de Tarazona y en los recursos que ofrece el Parque Natural del Moncayo.**

A pesar de esto, no hay que olvidar la importancia que todavía mantiene la **actividad industrial** que actualmente se entiende como un continuo a lo largo del corredor del Ebro.

En base a esto el modelo de desarrollo plantea una crecimiento residencial de calidad capaz desarrollar viviendas de segunda residencia además de satisfacer la demanda existente en la ciudad y de fijar población que actualmente se desplaza diariamente para trabajar desde las proximidades.

Además no debemos olvidar que gran parte de las viviendas contenidas en el PGOU de 1985 no se han llegado a edificar, en este sentido, **la Revisión del PGOU apuesta por mantener**, con alguna excepción y ajuste puntual, estos **ámbitos de gestión no desarrollados** (unidades de ejecución y suelo urbanizable) en lugar de clasificar nuevos suelos de uso residencial.

También se pretende el desarrollo del **sector terciario** para lo cual se ha creado una nueva categoría de suelo (usos productivos y terciarios) donde tengan cabida nuevos servicios y equipamientos urbanos que mejoren la calidad de vida de la población y donde se pueda desarrollar una oferta de servicios turísticos de la que actualmente carece el municipio.

Se prevé la ampliación del **suelo industrial** del polígono del S.E.P.E.S., con el fin de crear una importante reserva de suelo destinada a este uso.



Conforme a lo establecido en el TR de la LUA-14, las determinaciones generales del PGOU son las siguientes:

- Clasificación del suelo, con sus categorías (suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable) y calificación urbanística, indicando las correspondientes delimitaciones y superficies.
- Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleo de población y los sistemas generales de comunicación, espacios libres destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, sistemas generales de equipamiento comunitario.
- Medidas para la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la tutela del Patrimonio Cultural, de conformidad con la legislación aplicable.
- Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano y urbanizable.
- Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervienen en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
- Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación, del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.



## T.II. - Capítulo 2. Estructura Territorial y urbana. Caracterización funcional y modelo de ordenación

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

### II.2.1. Justificación del Modelo de Ordenación planteado en la Revisión del PGOU

Debido al emplazamiento donde se ubica Tarazona y al papel que desempeña dentro de la Comarca de Tarazona y el Moncayo, el PGOU debe sentar las bases a través de las cuales se pueda llevar a cabo un desarrollo económico, social y turístico que sitúen al municipio como lugar de referencia en la provincia de Zaragoza.

El PGOU considera una serie de **aspectos o actuaciones claves** a tener en cuenta, que permitan al municipio ocupar el papel relevante y preponderante:

- Protección de suelos **por interés de biodiversidad** donde se localizan los lugares de mayor belleza y fragilidad del municipio (zona del Moncayo, el pantano del Val, zona denominada de Las Carrascas, zona dentro del monte de Valcardera), también se protegen los suelos de **conservación natural**, son lugares que necesitan de una protección especial por razones de conservación de suelos, lucha contra la erosión, razones hidrológicas de protección de los cauces y áreas que han sido repobladas con una finalidad protectora para la conservación de suelos y lucha contra las escorrentías. Se consideran las zonas donde se localizan los ámbitos incluidos en la **Red Natura 2000**, (ZEPAs y LICs), **Montes de Utilidad Pública**, con la particularidad de que algunos pertenecen al Ayuntamiento de Tarazona y otros al Ayuntamiento de San Martín. También se protegen las **masas arbóreas, embalses y fuentes, puntos de interés geológico y los yacimientos arqueológicos y paleontológicos**.
- Se recoge el **desdoblamiento de la N-122**, así como la futura **A-15 (autovía Medinaceli-Soria-Tarazona-Tudela)**.
- Solucionar y prever un sistema viario que **permita circunvalar la ciudad por el oeste**, con el fin de evitar los problemas circulatorios que actualmente se producen en la zona del Casco Histórico Artístico de Tarazona.
- Por otro lado, se establece una **calle de enlace entre la N-121 y la N-122**, junto al polígono industrial de SEPES.
- **Incorporar** en la Revisión del PGOU las determinaciones del **Plan Especial de Protección**



**del Conjunto Histórico de Tarazona.** De este modo, en el momento que se produzca la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU el Ayuntamiento de Tarazona será competente para autorizar directamente la obras que desarrollen en el interior del Recinto del Casco Histórico Artístico y que afecten únicamente a los inmuebles no declarados Bienes de Interés Cultural ni comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta al Departamento responsable de Patrimonio Cultural de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.

- Como **Programa de Rehabilitación Urbana** se contemplan los siguientes Ámbitos de Rehabilitación Urbana representados en los planos de ordenación como Unidades de Ejecución: UE-9, UE-11, UE-12, UE-14, UE-15, UE-16, UE-17, UE-21, UE-22, UE-24, UE-25, UE-26, UE-27, UE-32, UE-33, UE-34, UE-36, UE-37, UE-38, UE-39 y UE-40.

También se consideran como Ámbitos de Rehabilitación Urbana los Planes Especiales que figuran en los planos de ordenación: PE-1, PE-2 y PE-3.

Además se señalan en los planos expresamente como Áreas de Regeneración Urbana, seis zonas en el Casco Histórico Artístico de Tarazona: AR-1 (zona de la Almehora), AR-2 (zona de la calle Maimadera y calle Palomar), AR-3 (zona del Arco de la Traición), AR-4 (zona de la calle San Atilano y calle Colomas), AR-5 (zona de la plaza de la Concepción), AR-6 (zona de la travesía de Magnate).

- En lo referente a los **usos dotacionales** necesarios para cubrir las necesidades de la población existente y futura de Tarazona, la Revisión del PGOU recoge por un lado los **equipamientos existentes** descritos en el Título IV "Análisis de la Estructura Urbana", Capítulo 3 "Dotaciones Urbanísticas" de la Memoria Descriptiva, y por otro lado, propone una serie de **ámbitos de nueva creación** con el fin de destinarlos a usos dotacionales, como son los suelos contiguos y al otro lado de la vía verde de la actual zona deportiva donde se localiza el polideportivo y la piscina cubierta, la antigua fábrica de caramelos Wrigley, que la empresa donó al consistorio en el 2011, donde están previstos usos dotacionales y/o servicios públicos.

Por otro lado y con el objeto de mejorar en parte el conflicto existente en la zona del Casco Histórico Artístico en cuanto a zonas de aparcamiento se refiere, se propone calificar como uso dotacional el ámbito del PRI nº1 (PGOU 1985) y la UA-25 (PGOU 1985), desde este último punto, se propone la construcción de unas escaleras mecánicas que permitan al residente y visitante del casco aparcarse su vehículo y acceder hasta la Plaza de la Laguna de un modo más cómodo. La Revisión del PGOU también contempla desde esta zona la instalación de un ascensor que conecte con el Paseo Fueros de Aragón, facilitando al usuario superar el gran desnivel topográfico existente entre ambos puntos.



Otro ámbito propuesto como zona de aparcamiento es una parcela municipal situada enfrente del pabellón de San Miguel.

Además de estos equipamientos nuevos que tienen un uso dotacional concreto y se consideran como sistemas generales, gran parte de las unidades de ejecución y la totalidad de los suelos urbanizables proporcionarán al municipio nuevas dotaciones de carácter local.

- En relación a los **espacios libres de uso público**, se recogen por un lado los existentes, Parque de la margen izquierda del Queiles, Parque de la Rudiana, Parque de la Milagrosa, Parque de la Estación, Zona Verde Residencial de Eguarás, Parque de la Faceda, Parque de Pradiel, Parque de Repolo, Parque de la Plaza de la Diputación, Parque y rotonda de San Francisco "Circuito", Jardín del Palacio de Eguarás, Claustro de la Catedral de Tarazona (no es público), Mirador de la Cuesta Bayona, Mirador de la Calle Cuarteles, Parque de Tórtoles, Parque de Cunchillos.

Debido a la configuración y estructura urbana de la ciudad de Tarazona la red que conforman los espacios libres de uso público es diversa. A los parques y jardines públicos existentes debemos considerar también las numerosas plazas de carácter público que se localizan principalmente en la zona del Casco Histórico: Plaza del Puerto, Plaza de la Laguna, Plaza Carmen Viejo, Plaza de Francisco Martínez Soria, Plaza de la Fuente, Plaza de San Miguel, Plaza de la Virgen del Pilar, Plaza de la Cárcel Vieja, Plaza del Palacio, Plaza de Nuestra Señora, Plaza de los Arcedianos, Plaza de España, Plaza de la Almehora, Plaza Goicorretea, Plaza Lamata, Plaza de La Seo y Plaza Marqueses de Palmerola.

En cuanto a los espacios libres de uso público propuestos se plantean como Sistemas Generales los siguientes: AA-2 "Parque Tórtoles", previsto con el fin de obtener un espacio libre de uso público destinado a parque al servicio de los habitantes de Tórtoles, inexistente actualmente. AA-12 "Parque Avd La Paz", cuyo objetivo es obtener un parque al servicio de los habitantes de esta nueva zona residencial de Tarazona. AA-17 "Parque Calles Alfara-Cuarteles-Mayor", comprende los terrenos ubicados en las traseras de las edificaciones de la manzana con fachada a las calles Alfara, Cuarteles y Mayor, en donde existen tramos visibles de la Muralla de Tarazona, de manera que se pueda generar sobre ellos un espacio libre de uso público. AA-22 "Cubrimiento del río Queiles Avenida Navarra", se propone cubrir el río Queiles en el tramo entre la Plaza san Francisco y el Barrio de la Milagrosa, obteniendo una nuevo espacio de uso mixto donde pueda convivir el peatón y zona de aparcamiento. Se considera que dicha solución, mejoraría notablemente la estética urbana de esta parte de la ciudad.

Además se crearán otros espacios libres de uso público derivados de los suelos de cesión procedentes de las unidades de ejecución y suelos urbanizables.



La Revisión del PGOU establece un ratio de 6 m<sup>2</sup>/hab de espacios libres de uso público destinados a la población existente y futura de Tarazona.

- En lo referente al **suelo urbano no consolidado** se consideran un total de 41 unidades de ejecución, de las cuales 36 son de carácter residencial previéndose 1.066 viviendas que albergarán a 2.132 habitantes y 5 unidades de usos productivos y terciarios localizadas en la C/ Teresa Cajal dirección a la N-122 y en el polígono industrial de Cunchillos.

La Revisión del PGOU también plantea varios ámbitos donde se prescribe obligatorio la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, en concreto, se establecen 3 PERIs, destinados a uso residencial, contemplando un máximo de 309 viviendas que darán cabida a 618 habitantes.

El número máximo de viviendas que permite la Revisión del Plan General para el conjunto de los suelos urbanos no consolidado (unidades de ejecución y Planes Especiales) es de 1.376 viviendas que a razón de 2 hab/viv, supone 2.752 habitantes.

- Se apuesta por el **sector industrial** como clave para permitir al municipio un desarrollo económico palpable a diferentes escalas, local, comarcal y provincial.

Para ello, el PGOU tiene como objetivo la ampliación del polígono industrial de SEPES, aproximadamente 1.000.000 m<sup>2</sup>, clasificando las primera/s fase/s a desarrollar como suelo urbanizable delimitado y las restantes como suelo urbanizable no delimitado. El objetivo de estos suelos es albergar la llegada de grandes industrias que debido a la actividad profesional que desempeñan precisan de una importante superficie de suelo.

El esquema funcional a que propone la Revisión del PGOU es el de constituir un núcleo habitado de características urbanas que separe claramente las actividades productivas de las zonas habitadas.

- También se reservan como suelo urbanizable varios terrenos destinados a **servicios terciarios y productivos**, el más destacable son los suelos localizados junto al hotel "Las Brujas", llegando hasta la zona donde se llevará a cabo el desdoblamiento de la N-122.

Se ha considerado también otra zona a la entrada de núcleo, junto a la N-121 a la altura de Tórtoles para estos usos.

Se pretende potenciar el peso del sector terciario en la economía local con estas reservas de suelo.

- **Los nuevos desarrollos residenciales prioritarios (suelo urbanizable delimitado)** previstos por el Plan, tienen como objetivo potenciar el desarrollo de una zona con una cierta autonomía y personalidad propias.

Por ello estas áreas de suelo se han diseñado teniendo en cuenta varios aspectos: a) deben



contar con un sistema viario que relacionen estos suelos con los ya existentes. b) permitir la creación de espacios de equipamiento y espacios libres de uso público no sólo destinado a la población futura, sino a la de todo el conjunto de Tarazona. c) completar ciertos espacios vacantes que desde el punto de vista urbanístico y de la ordenación de la ciudad son idóneos incorporarlos al proceso urbanizador.

Las zonas que albergaran los nuevos desarrollos residenciales son básicamente:

- Al sur del núcleo de Tórtoles (corresponde aproximadamente con el NP-2 del PGOU de 1985).
- Al norte de Capuchinos (corresponde aproximadamente con el NP-4 del PGOU de 1985).
- En la prolongación de la C/ Augusto y Antonio de Padua, junto al río Queiles y otros suelos próximos al Centro de Salud (corresponde aproximadamente con el NP-5 y NP-6 del PGOU de 1985).
- Se completa la zona donde se ubica el Seminario en relación a la urbanización de la nueva calle que discurre desde la carretera de Cunchillos hasta la Avd/ Teresa y Cajal (corresponde aproximadamente con el NP-8B, NP-9A-9B y el NP-10 del PGOU de 1985).
- En la zona de la antigua papelera, en la prolongación del Paseo Repolo (corresponde aproximadamente con el NP-13 del PGOU de 1985).

El número de viviendas totales en el suelo urbanizable delimitado del Plan es de 887 viviendas, que pueden llegar albergar a 1.774 habitantes.

- **Los nuevos desarrollos residenciales no prioritarios (suelo urbanizable no delimitado)** previstos por el Plan, son únicamente dos ámbitos de suelo en la Avenida Navarra, con el objeto de completar la trama urbana en esta zona de la ciudad.

El número de viviendas totales en el suelo urbanizable no delimitado del Plan es de 151 viviendas, que pueden llegar albergar a 302 habitantes.

- **Resolución de los problemas pendientes en el Plan General actual**

- Recoger las áreas desarrolladas del PGOU de 1985 hasta la actualidad (APAIs)
- Desarrollo de las unidades de gestión de suelo inconclusas.
- Conclusión de las infraestructuras y servicios urbanísticos, y ampliación a los nuevos suelos.
- Regulación pormenorizada de los distintos usos, contemplando sus condiciones mutuas de compatibilidad.
- Adaptación de un documento obsoleto, tanto en términos de legalidad urbanística como de información de la realidad física.

- **Renovación del tejido urbano**

- Definición de las posibles actuaciones en los grandes vacíos existentes en el suelo urbano.



Los más importantes son los terrenos de la antigua Textil Tarazona y el huerto del Convento de la Concepción que deberán llevar a cabo los correspondientes Planes Especiales que ordenen detalladamente los ámbitos.

- Cierre del suelo urbano en la trasera del casco antiguo de modo que se facilite la accesibilidad y se mejore la imagen de esta zona límite de la ciudad.
- **Desarrollo del potencial turístico del municipio**
  - Conservación del patrimonio cultural.
  - Ampliación de la oferta de servicios de hostelería, ocio y alojamiento de modo que sea posible atraer un turismo de calidad.
  - Potenciar el desarrollo de viviendas de segunda residencia de manera que supongan diferencias cualitativas respecto de la oferta existente en las proximidades.
  - Control exhaustivo en lo que se refiere a la implantación de actividades ganaderas en el entorno de la ciudad.
- **Ampliación de la oferta comercial y servicios**
  - Impulsar la implantación de usos de hostelería y comerciales en el casco histórico.
  - Aumentar el equipamiento comercial con superficies de tamaño medio en el centro de la ciudad.
- **Mejora de las condiciones de vida en los núcleos rurales**
  - En Tórtoles, ampliar las posibilidades de desarrollo de suelo residencial favoreciendo su vinculación mediante nuevas comunicaciones.
  - En Cunchillos, permitir posibles desarrollos residenciales.
  - En Torres de Montecierzo la actuación es la recuperación de los terrenos de la antigua estación y la adecuación de los límites urbanos.

## II.2.2. Modelo de ordenación

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

### ÁMBITO TERRITORIAL:

- **Protección:** proteger las áreas ambientales de interés.
- **Puesta en valor:** Integrar el patrimonio en los nuevos desarrollos, favoreciendo la interpretación de los valores culturales.



#### ÁMBITO URBANO RESIDENCIAL:

- **Compacidad:** Búsqueda de la compacidad en el tejido existente y los nuevos desarrollos, entendido como una estrategia que optimiza los recursos y potencia las características urbanas de los desarrollos.
- **Complejidad:** Huir de criterios funcionalistas o racionalistas entendiendo el espacio urbano como un conglomerado de mallas superpuestas que funcionan orgánicamente como un todo, creando espacios públicos jerarquizados según una estrategia urbana de alta calidez y calidad.
- **Densidad:** Adecuar las densidades de los nuevos desarrollos, así como replantear las áreas que actualmente tienen déficit, para a través de un aumento, acercarlas a los umbrales de la sostenibilidad urbana.
- **Movilidad:** Solucionar los problemas de circulación y accesibilidad que principalmente se producen en el recinto del Casco Histórico Artístico de Tarazona.
- **Sostenibilidad:** Búsqueda de la sostenibilidad en todos los niveles, ambiental, funcional, territorial, espacial, que permita la vigencia del modelo de desarrollo en horizontes temporales sensatos.

#### ÁMBITO URBANO INDUSTRIAL/TERCIARIO:

- **Disponibilidad:** Se plantea la necesidad de aumentar la superficie de suelo industrial, para dar cabida a posibles necesidades futuras de forma inmediata.
- **Diversidad:** Amplificar la tipología de las actividades productivas, con nuevos suelos de carácter terciario.
- **Sinergia:** Ubicar las actividades productivas en polos de concentración, optimizando su funcionamiento.
- **Funcionalidad:** Búsqueda de criterios de funcionalidad en las políticas de movilidad, accesibilidad o ubicación estratégica de los emplazamientos industriales.

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



### **II.2.3. Adopción y justificación del concepto de núcleo de población**

Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales en un entorno próximo que hace posible la necesidad o conveniencia de contar con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de depuración de aguas, o distribución de energía en baja tensión.

Se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

### **II.2.4. Protección del Patrimonio Cultural. Objetivos y propuestas**

Las Revisión del Plan General contiene un Catálogo de Protección de Patrimonio Cultural, el cual recoge una serie de bienes inmuebles y zonas, en atención a sus singulares valores o características, que se propone conservar o mejorar.

El Catálogo expresa el régimen jurídico de protección aplicable a cada uno de los bienes incluidos en el mismo, sin que ello suponga la no aplicación de la normativa de patrimonio cultural cuando así resulte procedente.

Se determinan de modo detallado en el Catálogo de Protección de Patrimonio Cultural los edificios catalogados sobre los que se deben controlar futuras actuaciones.

Los niveles de protección establecidos en el PGOU son: 1) Nivel Integral. 2) Nivel Estructural. 3) Nivel Ambiental. 4) Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos.

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

### II.3.1. Clasificación del Suelo

La Revisión del PGOU clasifica la totalidad del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, incluso los sistemas generales de la ordenación. A su vez subdivide cada una de las clases anteriores en las categorías correspondientes.

La asignación de superficies para cada una de las clases y categorías de suelo se justifica en función de las circunstancias de hecho existentes.

El Plan clasifica el territorio en las siguientes categorías:

- Suelo urbano: Consolidado y No Consolidado (UEs y PERIs).
- Suelo No Urbanizable: Especial y Genérico.
- Suelo Urbanizable: Delimitado (sectores) y No Delimitado (Áreas).

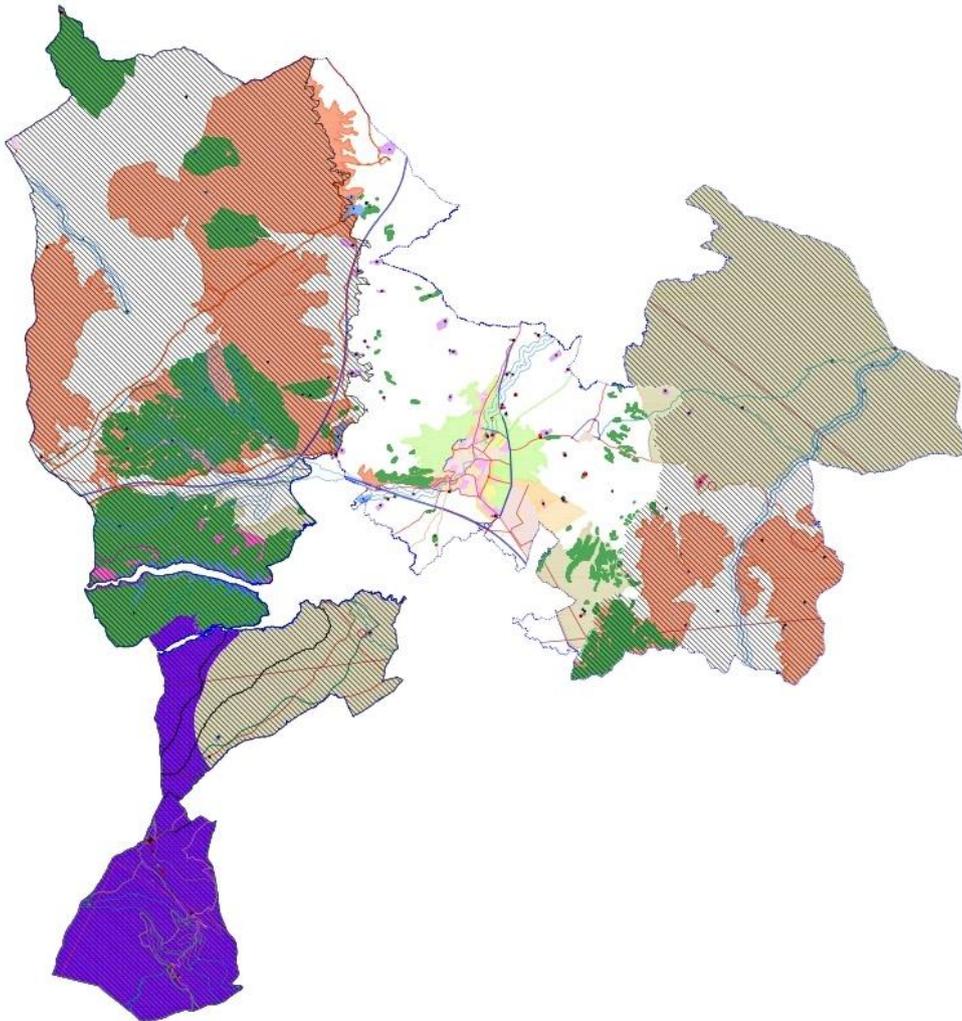


Ilustración 6. Clasificación del Término municipal de Tarazona. (Elaboración propia)



### II.3.1.1. Suelo Urbano

Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos conformes con el esquema de desarrollo adoptado que, de acuerdo con el artículo 12 del TR de la LUA-14 el PGOU incluye en esa clase por:

Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que:

- Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.
- Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado a) y se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología que se encuentren integrados en la malla urbana propia del núcleo o asentamiento de población del que formen parte.
- Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

#### Suelo Urbano Consolidado (SU-C)

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

De acuerdo con el artículo 14 del TR de la LUA-14, tienen la consideración de solares las superficies de suelo que ostentando la condición de urbanas, cuentan con alineaciones y rasantes oficiales y tienen pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a que la parcela da frente, y pueden considerarse aptas para la edificación por estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas del PGOU, además de contar con los servicios de infraestructuras básicas: agua, alcantarillado y alumbrado público.



### Suelo Urbano No Consolidado (SU-NC)

Conforme al artículo 13 del TR de la LUA-14, se clasifica como suelo urbano no consolidado los terrenos de suelo urbano que soporten actuaciones urbanísticas integradas, sean de nueva urbanización o de intervención sobre suelos consolidados total o parcialmente por la edificación, conforme a lo establecido en el artículo 118 del TR de la LUA-14.

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

- Cuando se prevé actuar directamente en él mediante unidades de ejecución (UE), el Plan General incorpora el mismo nivel de precisión señalado para el suelo consolidado.
- En los ámbitos de reforma interior es necesario un ulterior desarrollo mediante Plan Especial (PERI) para completar su ordenación detallada.

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

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

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

- Delimitación del suelo urbano no consolidado de actuación diferida.
- Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización y ejecución de las actuaciones previstas en las distintas unidades.
- Asignación de usos globales, intensidades y tipologías edificatorias.
- Aprovechamiento medio de cada uno de los sectores.
- Sistemas generales y dotaciones locales previsibles a concretar en el correspondiente Plan Especial.



En esta revisión se clasifican como urbanos hasta un **total de 416,43 Ha.**

A título indicativo se señalan los siguientes ámbitos para cada una de las dos categorías de suelo urbano definidas con anterioridad:

### **En Tarazona**

#### Suelo Urbano Consolidado:

- El Suelo Urbano Consolidado recogido en el PGOU de 1985.
- Polígono industrial SEPES.
- Se amplía la delimitación del suelo urbano en el entorno de la carretera del Cementerio en los terrenos de propiedad municipal.
- Las Unidades de Actuación del PGOU de 1985 consolidadas e integradas en la ciudad, con total o elevada ocupación por parte de la edificación. Es el caso de la UA-3, UA-24A, UA-29, UA-31, UA-32, UA-33, UA-34, UA-41, UA-44, UA-48, UA-49, UA-50, PRI 7 y el PRI 9.
- Los Suelos Urbanizable Programado y No Programado del PGOU de 1985 consolidados en la actualidad: P-1, P-2 (1ª etapa), P-3, P-5 y el NP-8A.

#### Suelo Urbano No Consolidado:

- Las Unidades de Actuación del PGOU de 1985 no desarrolladas hasta la fecha: UA-1, UA-2, UA-4, UA-6, UA-7, UA-8, UA-9, UA-10, UA-11, UA-12, UA-17, UA-19, UA-21, UA-22, UA-23, UA-30, UA-36, UA-39, parte de la UA-42, UA-43, UA-45, UA-46, UA-47, UA-51, UA-52, UA-53, UA-54 y UA-55.
- Además se incluyen los siguientes Suelos Urbanizables Programados y No Programados: P-4, P-6, NP-15 y parte del NP-9A y B.

### **En Tórtoles:**

#### Suelo Urbano Consolidado:

- El Suelo Urbano Consolidado recogido en el PGOU de 1985.

#### Suelo Urbano No Consolidado:

- Se proponen 4 Unidades de Ejecución, una de ellas corresponde al NP-1 del PGOU de 1985.

### **En Cunchillos:**

#### Suelo Urbano Consolidado:

- El Suelo Urbano Consolidado recogido en el PGOU de 1985.



**En Torres de Montecierzo:**

Suelo Urbano Consolidado:

- Se modifica con respecto al recogido en el PGOU de 1985 ya que se incluía el ámbito calificado como servicio ferroviario y que ahora se clasifica como suelo urbano no consolidado, transformando su uso.

Suelo Urbano No Consolidado:

- Se propone 1 Unidad de Ejecución, con el objeto de mejorar la integración ferrocarril-ciudad, posibilitando la incorporación de suelos carentes de aplicación ferroviaria al proceso de desarrollo urbano.



II.3.1.1.1. Unidades de Ejecución

El Plan General establece 41 unidades de ejecución, considerando estos ámbitos como suelo urbano no consolidado.

	Nombre	Uso	Ordenanza	Sup. Bruta	Sup Neta	Sup Viales	Sup ELUP	Sup Equip.	% Cesión	Sup. Constr. Total	Densidad Viv./Ha.	Nº max. viviendas	Pob. max. Prevista (2 hab/viv)	A.M. UE (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
1	Calle Iglesia	Residencial	2.2	3.261,15	1.917,25	634,40	709,50	0,00	41,21%	1.956,69	25	8	16	0,600	
2	Calle Sol	Residencial	2.2	2.628,95	1.380,17	846,18	402,60	0,00	47,50%	1.577,37	25	6	12	0,600	
3	Calle Ateca 1	Residencial	6.2	6.046,30	3.374,03	1.404,14	1.268,13	0,00	44,20%	1.209,26	15	9	18	0,200	
4	Calle Ateca 2	Residencial	6.2	5.820,48	2.818,31	805,02	2.197,15	0,00	51,58%	1.164,10	15	8	16	0,200	
5	Almacén municipal	Residencial	6.1	13.163,48	8.069,31	3.453,62	0,00	1.640,55	38,70%	5.265,39	25	32	64	0,399	
6	Plaza de Toros Nueva	Residencial	3.1	8.553,27	3.709,07	3.386,90	343,11	1.114,19	56,64%	11.974,58	83	71	142	1,365	
7	Avenida Navarra 1	Residencial	3.1	6.747,06	2.778,45	3.162,49	806,12	0,00	58,82%	9.445,88	84	57	114	1,367	
8	San Antonio	Residencial	3.1	11.351,63	4.231,20	2.298,79	3.150,88	1.670,76	62,73%	15.892,28	89	101	202	1,370	
9	Avenida Navarra 2	Residencial	3.1	3.710,70	1.905,26	1.805,44	0,00	0,00	48,65%	5.194,98	75	28	56	1,359	
10	Calle Valparaíso	Residencial	2.2	3.948,21	2.143,39	1.210,82	594,00	0,00	45,71%	2.368,93	25	9	18	0,600	
11	Camino Mataperros	Residencial	5.1	1.874,30	1.358,97	515,33	0,00	0,00	27,49%	1.124,58	25	4	8	0,600	
12	Calle Hoyas	Residencial	5.1	3.347,02	2.568,11	778,91	0,00	0,00	23,27%	2.008,21	25	8	16	0,600	
13	Calle Cienflorines	Residencial	5.1	5.584,98	4.052,40	282,58	1.250,00	0,00	27,44%	3.350,99	25	13	26	0,600	
14	Calle Larga	Residencial	6.1	4.082,34	3.458,77	623,57	0,00	0,00	15,27%	6.600,00	141	57	115	1,614	
15	Calle Pradiel	Residencial	3.3	2.151,20	878,11	483,14	789,95	0,00	59,18%	3.011,68	84	18	36	1,369	
16	Río Queiles	Residencial	3.2	6.152,75	4.007,05	0,00	2.145,83	0,00	34,88%	8.613,85	65	40	80	1,349	
17	P-2 (2 etapa)	Residencial	4.2	6.405,60	3.666,46	1.331,14	348,00	1.060,00	42,76%	5.488,00	29	18	37	0,857	
18	Calle Ramón y Cajal 1	Residencial	6.2	11.864,28	6.222,51	1.926,87	3.714,90	0,00	47,55%	7.711,78	35	41	82	0,650	
19	Calle Ramón y Cajal 2	Residencial	6.2	11.300,78	5.983,52	2.369,99	2.947,27	0,00	47,05%	7.345,51	35	39	78	0,650	
20	Calle Ramón y Cajal 3	Residencial	6.1	5.125,34	2.592,37	1.648,10	884,87	0,00	49,42%	3.331,47	35	17	34	0,650	
21	Travesía Santa Ana	Residencial	3.2	5.911,53	2.615,20	1.056,89	2.239,44	0,00	55,76%	8.276,14	83	49	98	1,365	
22	Calle Teresa Cajal 1	Residencial	3.1	6.115,00	3.984,16	1.162,82	968,02	0,00	34,85%	8.561,00	64	39	78	1,349	
23	Seminario 1	Residencial	3.2	6.767,00	2.587,00	2.701,41	1.478,59	0,00	61,77%	9.473,80	88	60	120	1,369	
24	Seminario 2	Residencial	4.2	7.453,50	3.163,39	2.679,20	1.610,91	0,00	57,56%	6.186,41	40	29	58	0,829	
25	Calle Teresa Cajal 2	Residencial	4.1	4.272,58	2.964,00	1.308,58	0,00	0,00	30,63%	3.560,47	40	17	34	0,832	
26	Villa Concha 1	Residencial	2.2	4.447,82	1.889,78	1.989,71	568,33	0,00	57,51%	2.668,69	25	11	22	0,600	
27	Villa Concha 2	Residencial	2.2	4.615,45	2.246,80	1.820,45	548,20	0,00	51,32%	2.769,27	25	11	22	0,600	
28	Carretera Zaragoza 1	Terciario	8.1	12.809,50	6.304,07	5.438,97	1.066,46	0,00	50,79%	17.933,30	-----	-----	-----	1,292	
29	Carretera Zaragoza 2	Terciario	8.1	25.248,23	14.823,80	8.138,37	2.286,06	0,00	41,29%	35.347,52	-----	-----	-----	1,292	
30	Carretera Zaragoza 3	Terciario	8.1	21.509,36	15.197,36	4.233,71	2.078,29	0,00	29,35%	30.113,10	-----	-----	-----	1,292	
31	Carretera Zaragoza 4	Terciario	8.1	26.440,84	15.353,55	6.551,31	4.535,98	0,00	41,93%	37.017,18	-----	-----	-----	1,292	
32	Calle Caldenogüea	Residencial	4.1	9.112,80	1.863,40	1.002,90	2.378,65	3.867,85	79,55%	7.563,62	72	66	132	0,829	
33	Calle Justicia de Aragón	Residencial	3.1	1.515,76	1.042,91	472,85	0,00	0,00	31,20%	4.069,71	174	26	53	2,629	
34	Calle Álava	Residencial	6.1	6.300,25	3.759,45	1.491,06	1.049,74	0,00	40,33%	4.095,16	25	15	30	0,650	
35	Polígono Cunchillos	Terciario	8.2	42.108,17	28.254,82	9.812,90	4.040,45	0,00	32,90%	58.951,44	-----	-----	-----	1,292	
36	Avenida Navarra 31	Residencial	3.1	2.515,45	1.374,59	449,12	0,00	0,00	17,85%	3.521,63	82	21	41	1,363	
37	Calle del Carmen 26	Residencial	4.2	4.757,42	2.316,16	1.373,32	0,00	1.067,94	51,31%	3.948,66	40	19	38	0,829	
38	Colegio Joaquín Costa	Residencial	3.1	5.123,25	1.891,88	1.325,84	1.119,66	785,87	63,07%	7.172,55	88	45	90	1,370	
39	Calle Bajada a Pradiel	Residencial	3.3	1.403,40	597,15	342,63	463,62	0,00	57,45%	1.650,00	100	14	28	1,176	
40	Carretera Castilla	Residencial	3.3	1.654,31	524,34	397,82	732,15	0,00	68,30%	2.316,03	91	15	30	1,376	
41	Torres de Montecierzo	Residencial	2.2	18.107,00	6.728,00	5.238,00	361,00	1.496,00	39,18%	10.864,20	25	45	90	0,600	
<b>TOTALES</b>				<b>341.308,44</b>	<b>186.596,52</b>	<b>87.955,29</b>	<b>49.077,86</b>	<b>12.703,16</b>			<b>370.695</b>		<b>1.066</b>	<b>2.132</b>	



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

- UE-1 "Calle Iglesias". Superficie: 3.261,15 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Formar manzanas residenciales que cierren la trama urbana al norte de Tórtoles, mediante la transformación de las edificaciones agrícolas existentes en residenciales, más adecuadas por su proximidad al centro urbano de Tórtoles.
- UE-2 "Calle Sol". Superficie: 2.628,95 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Formar manzanas residenciales que cierren la trama urbana al norte de Tórtoles, mediante la transformación de las edificaciones agrícolas existentes en residenciales, más adecuadas por su proximidad al centro urbano de Tórtoles.
- UE-3 "Calle Ateca 1". Superficie: 6.046,30 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Formar manzanas residenciales que cierren la trama urbana al sureste de Tórtoles, mejorando la estética urbana desde el acceso desde la N-121, generando a la vez un viario en las traseras de las edificaciones con fachada a la Calle Larga.
- UE-4 "Calle Ateca 2". Superficie: 5.820,48 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Formar manzanas residenciales que cierren la trama urbana al sureste de Tórtoles, mejorando la estética urbana desde el acceso desde la N-121.
- UE-5 "Almacén municipal". Superficie: 13.163,48 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención de suelo destinado a equipamiento en continuación al existente y obtención del viario indicado.
- UE-6 "Plaza de Toros Nueva". Superficie: 8.553,27 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención de suelo destinado a equipamiento en continuación al existente y obtención del viario indicado.
- UE-7 "Plaza de Toros Nueva". Superficie: 6.747,06 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Completar la manzana iniciada.
- UE-8 "San Antonio". Superficie: 11.351,63 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención de viarios perimetrales, una zona verde y suelos para equipamiento al lado del río Queiles en una nueva zona de crecimiento urbano.
- UE-9 "Avenida Navarra 2". Superficie: 3.710,70 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención de la alineación a la Avda. Navarra, y la prolongación y ensanchamiento de la calle paralela a la Avda. en la parte posterior de la edificación.
- UE-10 "Calle Valparaiso". Superficie: 3.948,21 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención de un tramo del viario perimetral al Casco Histórico por el norte del núcleo y de una calle de mayor ancho para la conexión con el Barrio de Capuchinos.
- UE-11 "Camino Mataperros". Superficie: 1.874,30 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Formación de manzanas residenciales que cierren la trama urbana al norte del Barrio de la Almehora, mediante la



transformación de los almacenes y traseras existentes en zonas residenciales, más adecuadas por su proximidad al centro urbano de Tarazona.

- UE-12 "Calle Hoyas". Superficie: 3.347,02 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Formación de manzanas residenciales que cierren la trama urbana al norte del Barrio de la Almehora, mediante la transformación de los almacenes y traseras existentes en zonas residenciales, más adecuadas por su proximidad al centro urbano de Tarazona.
- UE-13 "Calle Cienflorines". Superficie: 5.584,98 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Cerrar una manzana residencial integrada en el Casco Histórico de Tarazona, con la obtención de una zona libre de uso público.
- UE-14 "Calle Larga". Superficie: 4.082,34 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Prolongación de las calles hasta el vial propuesto en el PE-3.
- UE-15 "Calle Pradiel". Superficie: 2.151,20 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtener una zona verde como ampliación del parque de la ribera del Queiles, a la vez que se continúa la alineación a la N-122 y se genera una estructura parcelaria compatible con la edificación de uso residencial.
- UE-16 "Río Queiles". Superficie: 6.152,75 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención de la zona verde proyectada en la ribera del Queiles.
- UE-17 "P-2 (2 etapa)". Superficie: 6.405,60 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención de la continuación del viario de acceso a la Residencia Marqueses de Palmerola y ampliación del equipamiento mencionado.
- UE-18 "Calle Ramón y Cajal 1". Superficie: 11.864,28 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención del viario de acceso que dé continuidad al existente y obtención y acondicionamiento de las zonas verdes en el entorno de la acequia.
- UE-19 "Calle Ramón y Cajal 2". Superficie: 11.300,78 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención del viario de acceso que dé continuidad al existente y obtención y acondicionamiento de las zonas verdes en el entorno de la acequia.
- UE-20 "Calle Ramón y Cajal 3". Superficie: 5.125,34 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención del viario que circunvala la Faceda.
- UE-21 "Travesía Santa Ana". Superficie: 5.911,53 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención de viarios y una zona verde en continuación a la existente en el APAI-8 y de un viario más amplio junto al PE-2.
- UE-22 "Calle Teresa Cajal 1". Superficie: 6.115,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención de viarios y una zona verde en simetría a la existente al otro lado de la calle Teresa Cajal, y generar una estructura parcelaria compatible con la edificación.
- UE-23 "Seminario 1". Superficie: 6.767,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención de viarios que conecten la calle Teresa Cajal con la calle Obispo Hurtado. Generar una estructura parcelaria compatible con



la edificación. Generar una nueva zona verde en el entorno de la acequia y otra que cree una plaza enfrente del edificio del Seminario.

- UE-24 "Seminario 2". Superficie: 7.453,50 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención de viarios que conecten la calle Teresa Cajal con la calle Obispo Hurtado. Generar una estructura parcelaria compatible con la edificación. Generar una nueva zona verde en el entorno de la acequia y otra que cree una plaza enfrente del edificio del Seminario.
- UE-25 "Calle Teresa Cajal 2". Superficie: 4.272,58 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención de viarios que conecten la calle Teresa Cajal con la calle Obispo Hurtado.
- UE-26 "Villa Concha 1". Superficie: 4.447,82 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Urbanizar los accesos y viarios que dan servicio al núcleo de Villa Concha.
- UE-27 "Villa Concha 2". Superficie: 4.615,45 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Urbanizar los accesos y viarios que dan servicio al núcleo de Villa Concha.
- UE-28 "Carretera Zaragoza 1". Superficie: 12.809,50 m<sup>2</sup>. Uso terciario. Obtención de viarios perimetrales que conformen las manzanas de usos terciarios.
- UE-29 "Carretera Zaragoza 2". Superficie: 25.248,23 m<sup>2</sup>. Uso terciario. Obtención de viarios perimetrales que conformen las manzanas de usos terciarios.
- UE-30 "Carretera Zaragoza 3". Superficie: 21.509,36 m<sup>2</sup>. Uso terciario. Obtención de un viario de servicio paralelo a la N-122 y de viarios perimetrales que conformen las manzanas de usos terciarios, en prolongación de los propuestos en el APAI-3.
- UE-31 "Carretera Zaragoza 4". Superficie: 26.440,84 m<sup>2</sup>. Uso terciario. Obtención de un viario de servicio paralelo a la N-122, en prolongación del propuesto en el APAI-3.
- UE-32 "Calle Caldenogueva". Superficie: 9.112,80 m<sup>2</sup>. Uso para aparcamiento, espacio libre y residencial. Delimitación discontinua. Obtención de una gran superficie destinada a aparcamiento y a espacio libre de uso público en una zona estratégica en el interior del Casco Histórico artístico. Por otro lado, se propone una parcela de uso residencial en los terrenos de la antigua industria Wringley.
- UE-33 "Calle Justicia de Aragón". Superficie: 1.515,76 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtención del viario para completar la trama urbana en las Calles Justicia de Aragón y Cortes de Aragón.
- UE-34 "Calle Álava". Superficie: 6.300,25 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Conseguir la apertura de la calle Álava hasta la Carrera Borja.
- UE-35 "Polígono Cunchillos". Superficie: 42.108,17 m<sup>2</sup>. Uso terciario. Obtención y urbanización de los viarios propuestos.
- UE-36 "Avenida Navarra 31". Superficie: 2.515,45 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Crear viarios de carácter



peatonal que atraviesen la manzana entre la calleja Rudiana y la Avda. Navarra, generando nuevas fachadas que puedan acoger edificación residencial, a la vez que ese mantiene el jardín de la edificación catalogada como espacio libre de uso privado.

- UE-37 "Calle del Carmen 26". Superficie: 4.757,42 m<sup>2</sup>. Uso residencial. La obtención de unos viarios perimetrales de suficiente anchura y de suelo destinado a aparcamiento en la proximidad del Casco.
- UE-38 "Calle Joaquín Costa". Superficie: 5.123,25 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Apertura de un viario que una la Avda. Navarra con la Calle Cuesta Arenales generando una nueva fachada dentro de la manzana del Colegio, para crear también nuevo suelo de equipamiento para ampliación del Colegio.
- UE-39 "Calle Bajada a Pradiel". Superficie: 1.403,40 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Obtener una zona verde como ampliación del parque de la ribera del Queiles, a la vez que se continúa la estructura urbana del APAI-5.
- UE-40 "Carrera Castilla". Superficie: 1.654,31 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Completar la urbanización.
- UE-41 "Torres de Montecierzo". Superficie: 18.107,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial. Mejorar la integración ferrocarril-ciudad, posibilitando la incorporación de suelos carentes de aplicación ferroviaria al proceso de desarrollo urbano.

#### II.3.1.1.2. Planes Especiales

El Plan General establece 3 Planes Especiales de Reforma Interior considerando estos ámbitos como suelo urbano no consolidado.

PE	USO	SUPERFICIE		DENSIDAD (VIV/HA)	VIV. PREVISTAS	POB. PREVISTA (2 HAB/VIV)
		Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.			
Textil de Tarazona	Residencial	49.105 m <sup>2</sup>	4,911 Ha.	45	221	442
Convento de Santa Ana	Residencial	8.552 m <sup>2</sup>	0,855 Ha.	45	38	77
Convento de La Concepción	Residencial	13.778 m <sup>2</sup>	1,378 Ha.	36	50	100
<b>TOTAL</b>		<b>71.436 m<sup>2</sup></b>	<b>7,144 Ha.</b>		<b>309</b>	<b>619</b>

- PERI 1 "Textil Tarazona". Superficie: 49.105,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (45 viv/ha). Obtener un espacio libre relevante para la escala urbana que constituya el nuevo centro de la ciudad. Dar continuidad a la sucesión de zonas ajardinadas que se forma con la Vía Verde, el Parque de la Estación, el Huerto de la Catedral, los jardines del Palacio de Eguarás hasta el Parque del Queiles. Obtener un aparcamiento subterráneo con capacidad suficiente de acuerdo a su ubicación en el centro de la actividad de la ciudad.
- PERI 2 "Convento de Santa Ana". Superficie: 8.552,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (45 viv/ha). Conservar parte del actual huerto del Convento, mejorando la escena urbana desde la calle Teresa Cajal.



Compatibilizar el aprovechamiento urbanístico con la preservación del actual huerto en el caso de un cese de actividad o un cambio de uso.

- PERI 3 “Convento de La Concepción”. Superficie: 13.778,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (36 viv/ha). Fijar la forma de intervención en los edificios del antiguo Convento de la Concepción donde es posible que se lleve a cabo una residencia para enfermos de alzhéimer, así como el torreón y muralla, de conformidad con su catalogación.

Establecer la ordenación pormenorizada del ámbito de transformación. Ejecutar el vial de acceso a la Plaza de la Laguna desde la cuesta del Crucifijo para descongestionar el barrio de San Miguel. Procurar la comunicación peatonal directa desde la calle San Niñer hasta la plaza de la Laguna próxima al edificio del convento. En lo posible, ubicar el equipamiento de aparcamiento público en la zona norte de la Unidad junto a la plaza de la Laguna. Revisar alineaciones en la calle San Niñer con el fin de aumentar la anchura de la misma. Desarrollar una composición arquitectónica homogénea y acorde con la del antiguo Convento de la Concepción visible desde la margen derecha del río Queiles.

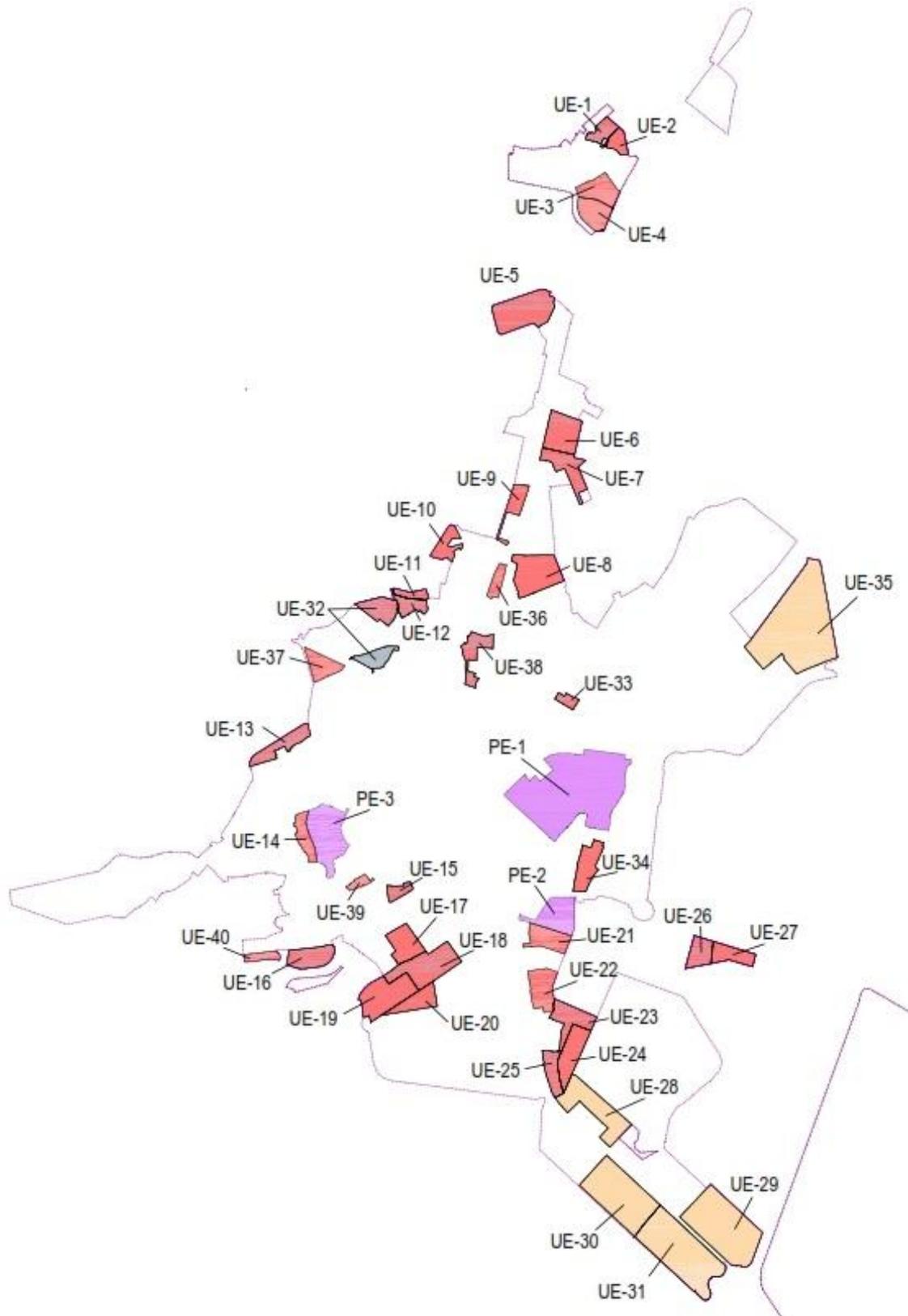


Ilustración 7. Localización y usos de las Unidades de Ejecución y Planes Especiales en Suelo Urbano No Consolidado.  
(Elaboración propia)



### **II.3.1.2. Suelo Urbanizable**

Tienen la consideración de suelo urbanizable los terrenos clasificados como tales por la Revisión del PGOU por prever su posible transformación, a través de la dotación de servicios urbanísticos suficientes, en las condiciones establecidas en el mismo, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural.

Tiene la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos en la Revisión del PGOU. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

#### II.3.1.2.1. Suelo Urbanizable Delimitado (SUZ-D)

La Revisión del PGOU define los elementos fundamentales de la estructura general de su ordenación urbanística, estableciendo para cada uno de ellos la regulación genérica de usos globales, sus niveles de intensidad admisibles y las previsiones de desarrollo en cuanto a plazos e inversiones públicas y privadas.

El Plan General incluye en esta categoría de suelo las superficies necesarias para:

- Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevé.
- El establecimiento de sistemas generales, tanto locales como de escala municipal o superior.
- Para establecer adecuadamente las capacidades y extensión del suelo urbanizable delimitado el Plan General pondera los siguientes factores:
  - La situación existente.
  - Las características del desarrollo urbano previsible.
  - La necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan.
  - La adecuada proporción entre los nuevos asentamientos, las infraestructuras y el equipamiento.
  - Las previsiones sobre inversión pública y privada.

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

La división del suelo urbanizable delimitado en sectores se establece de modo que éstos constituyen unidades geográficas y urbanísticas que permiten un desarrollo adecuado en Planes Parciales, con características urbanísticas homogéneas para garantizar el desarrollo urbano racional de la ciudad. Su perímetro está delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de



comunicación, por espacios libres de Plan General, por ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras o equipamientos o por elementos naturales y, excepcionalmente, por los límites del suelo no urbanizable.

La definición de los sectores garantiza su inserción en la estructura urbanística general de la Revisión del PGOU. En todo caso, cada sector tiene las dimensiones necesarias para permitir los módulos de reserva que la Ley Urbanística establece.

Los parámetros más relevantes de los Sectores de suelo urbanizable delimitado son los siguientes:

SUZ-D	NOMBRE	USO	SUPERFICIE		DENSIDAD (VIV/HA)	VIV. PREVISTAS	POB. PREVISTA (2 HAB/VIV)
			Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.			
SUZD-1	Tórtoles	Residencial	13.970 m <sup>2</sup>	1,397 Ha.	40	56	112
SUZD-2	Rudiana	Residencial	23.925 m <sup>2</sup>	2,393 Ha.	25	60	120
SUZD-3	Fabrica Gutierrez	Residencial	13.745 m <sup>2</sup>	1,375 Ha.	60	82	165
SUZD-4	Capuchinos	Residencial	32.120 m <sup>2</sup>	3,212 Ha.	15	48	96
SUZD-5	Fitena	Residencial	29.455 m <sup>2</sup>	2,946 Ha.	40	118	236
SUZD-6	Carretera de Borja I	Residencial	24.160 m <sup>2</sup>	2,416 Ha.	40	97	193
SUZD-7	Carretera de Borja II	Residencial	24.260 m <sup>2</sup>	2,426 Ha.	25	61	121
SUZD-8	Seminario	Residencial	45.120 m <sup>2</sup>	4,512 Ha.	40	180	361
SUZD-9	Papelera	Residencial	30.885 m <sup>2</sup>	3,089 Ha.	60	185	371
SUZD-10	Camino Grisel	Terciario	60.900 m <sup>2</sup>	6,090 Ha.	-----	-----	-----
SUZD-11	Ampliación Polígono SEPES I	Industrial	431.315 m <sup>2</sup>	43,132 Ha.	-----	-----	-----
<b>TOTAL</b>			<b>729.855 m<sup>2</sup></b>	<b>72,986 Ha.</b>		<b>887</b>	<b>1.774</b>

A continuación se describe el uso, ubicación y objetivo de la ordenación de cada uno de los Sectores:

- SUZD-1 "Tórtoles". Superficie: 13.970,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (40 viv/ha). Sector situado al sur del núcleo de Tórtoles, junto a la Avd/ de Navarra. Se pretende completar la trama urbana de Tórtoles con el fin de conectarlo con el núcleo de Tarazona.
- SUZD-2 "Rudiana". Superficie: 23.925,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (25 viv/ha). Sector situado al Norte del Queiles. Desarrollo de un suelo residencial y proyectar un viario que cruza el río siguiendo las alineaciones de un edificio de viviendas existente.
- SUZD-3 "Fabrica Gutiérrez". Superficie: 13.745,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (60 viv/ha). Sector situado al Sur del Queiles. Completar la trama urbana en un entorno urbano consolidado.
- SUZD-4 "Capuchinos". Superficie: 32.120,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (15 viv/ha). Sector situado al Norte del Grupo de viviendas "Capuchinos". Definir de una manera nítida el límite de la ciudad desde el grupo de viviendas "Capuchinos" hasta el boulevard que se encuentra en la Avd/ Navarra.
- SUZD-5 "Fitena". Superficie: 29.455,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (40 viv/ha). Sector situado junto a la C/ Calatayud. Completar el desarrollo residencial.
- SUZD-6 "Carretera de Borja I". Superficie: 24.160,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (40 viv/ha). Sector situado junto a la C/ Carrera Borja. Completar el desarrollo residencial.
- SUZD-7 "Carretera de Borja II". Superficie: 24.260,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (25 viv/ha). Sector situado



junto a la C/ Carrera Borja limitando con el núcleo de Villa Concha y el Seminario. Desarrollo de un suelo residencial entorno al núcleo rural de Villa Concha.

- SUZD-8 "Seminario". Superficie: 45.120,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (40 viv/ha). Completar la estructura viaria en el lindero Este de la Avenida Teresa Cajal. Prolongación del Boulevard iniciado en La Faceda.
- SUZD-9 "Papelera". Superficie: 30.885,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (60 viv/ha). Sector situado junto al Paseo Repolo, permitir la creación de una trama residencial en esa zona.
- SUZD-10 "Camino Grisel". Superficie: 60.900,00 m<sup>2</sup>. Uso terciario. Sector situado entre la N-122 y el Camino de Grisel. Desarrollar un suelo para usos terciarios en el entorno donde ya existen este tipo de actividades.
- SUZD-11 "Ampliación Polígono SEPES I". Superficie: 431.315,00 m<sup>2</sup>. Uso industrial. Sector situado junto al norte del actual Polígono Industrial de SEPES. Desarrollar un suelo destinado a la ampliación del actual Polígono Industrial.

#### II.3.1.2.2. Suelo Urbanizable No Delimitado (SUZ-ND)

Son aquellos suelos urbanizables cuya urbanización no es prioritaria.

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

- Usos preferentes a enjuiciar por su mejor compatibilidad con el modelo territorial propuesto por el propio Plan.
- Magnitudes máximas y mínimas que, en función de la entidad asignada, puede alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos admisibles.
- Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deben establecerse en cada actuación, en las proporciones que se fijen para cada una de las distintas entidades previstas en el Plan.
- Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria prevista en el Plan General y redes de servicios que deben establecerse y su relación con las existentes o propuestas en el Plan General.



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

NOMBRE	USO	SUPERFICIE		DENSIDAD (VIV/HA)	VIV. PREVISTAS	POB. PREVISTA (2 HAB/VIV)
		Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.			
SUZND-1	Carretera de Tudela	Terciario	37.420 m <sup>2</sup>	3,742 Ha.	-----	-----
SUZND-2	Avenida de Navarra I	Residencial	15.610 m <sup>2</sup>	1,561 Ha.	40	62
SUZND-3	Avenida de Navarra II	Residencial	17.745 m <sup>2</sup>	1,775 Ha.	50	89
SUZND-4	Cerámicas Cuevas	Terciario	55.235 m <sup>2</sup>	5,524 Ha.	-----	-----
SUZND-5	Ampliación Polígono SEPES II	Industrial	601.420 m <sup>2</sup>	60,142 Ha.	-----	-----
<b>TOTAL</b>			<b>727.430 m<sup>2</sup></b>	<b>72,743 Ha.</b>	<b>151</b>	<b>302</b>

A continuación se describe el uso, ubicación y objetivo de cada una de las Áreas:

- SUZND-1 "Carretera de Tudela". Superficie: 37.420,00 m<sup>2</sup>. Uso Terciario. Sector situado junto a la N-121, enfrente del núcleo de Tórtoles. Se pretende desarrollar un suelo para usos terciarios en un punto estratégico de la ciudad.
- SUZND-2 "Avenida de Navarra I". Superficie: 15.610,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (40 viv/ha). Sector situado junto a la N-121. El objetivo es completar la trama urbana.
- SUZND-3 "Avenida de Navarra II". Superficie: 17.745,00 m<sup>2</sup>. Uso residencial (50 viv/ha). Sector situado junto a la N-121. El objetivo es completar la trama urbana. Se aumenta la densidad de vivienda respecto al anterior al constatarse la presencia de diferentes construcciones que producirán un aumento de los bienes ajenos al suelo.
- SUZND-4 "Cerámicas Cuevas". Superficie: 55.235,00 m<sup>2</sup>. Uso Terciario. Localizado en el entorno de la antigua fábrica de "Cerámicas Cuevas". Dicha fábrica en el PGOU de 1985 se clasificaba como suelo urbano industrial, sin embargo actualmente la fábrica no se encuentra en funcionamiento y además los suelos carecen de los servicios necesarios para ser considerados como suelo urbano. Se propone, ampliando estos suelos, la posibilidad de generar un ámbito destinado al uso terciario.
- SUZND-5 "Ampliación Polígono SEPES II". Superficie: 601.420,00 m<sup>2</sup>. Uso industrial. Sector situado junto al actual Polígono Industrial de SEPES. Desarrollar un suelo destinado a la ampliación del actual Polígono Industrial.

Para el desarrollo de estos suelos se establecen una serie de consideraciones:

- No serán admisibles delimitaciones de sectores destinados a usos industriales inferiores a 10 hectáreas. La delimitación incluirá, en todo caso, terrenos colindantes con suelos clasificados como urbano industrial y urbanizable delimitado industrial. En el resto de suelos urbanizables, deberá delimitarse la superficie completa del sector.
- Para poder tramitar el correspondiente Plan Parcial, deberán haberse producido los

siguientes hitos según el uso que se pretenda desarrollar:

- Para el uso residencial: el 90% de ocupación de los sectores urbanizables delimitados residenciales.
- Para usos industriales: el 90% de ocupación del sector urbanizable delimitado industrial.
- Para usos terciarios: la delimitación y desarrollo de los SUZND-1 y 4 no tendrá ningún condicionante.

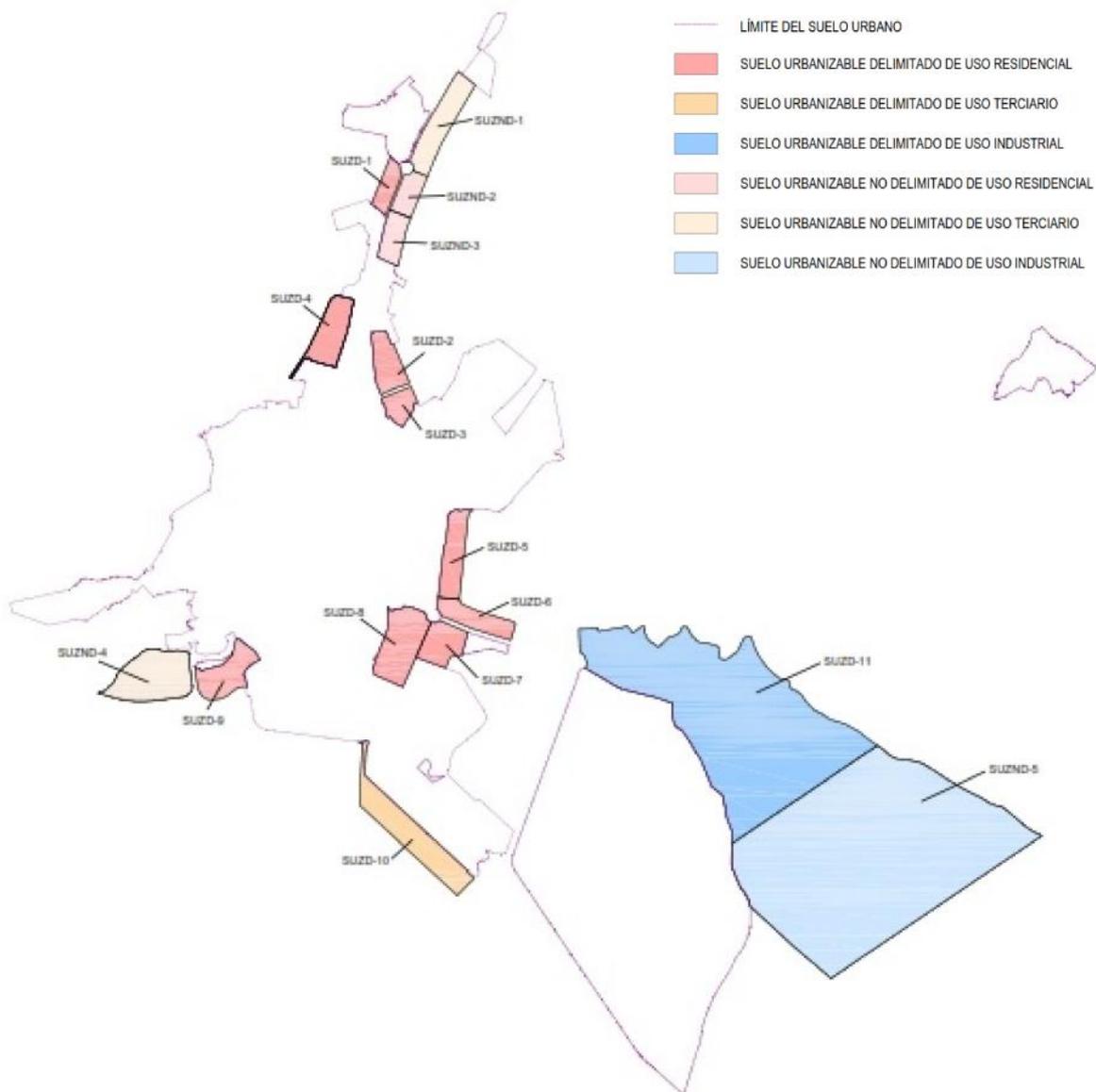


Ilustración 8. Localización y usos de los Suelos Urbanizables. (Elaboración propia)



### II.3.1.3. Suelo No Urbanizable

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

- Por razón de su aprovechamiento, vinculado a la explotación de los recursos naturales del territorio, ya sean estos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos o similares.
- Por sus valores paisajísticos, ambientales o culturales que merezcan una protección específica.
- Por su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público o de determinados servicios comunitarios esenciales.
- Por su inadecuación manifiesta para ser urbanizado, incluyendo como caso extremo de este supuesto los terrenos cuyo uso urbano pueda suponer riesgos para personas y bienes.
- La parte del término municipal que está incluido en la delimitación del Parque Natural del Moncayo por lo que el planeamiento se adaptará a sus normas y a las directrices de su Plan de Ordenación Natural de Recursos Naturales.
- Lugares de Importancia Comunitaria (LICs), Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPAS), Montes de Utilidad Pública (MUP), Vías Pecuarias.

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

#### II.3.1.3.1. Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E)

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

- **SNU-E/EN- Suelo No Urbanizable de Protección del Ecosistema Natural:**
  - Montes de Utilidad Pública (MP):
    - 250 "El Cierzo" (Ayto Tarazona) (MP.1)
    - 303 "Valcardera" (Ayto Tarazona) (MP.2)
    - 253 "Planolleras" (Ayto San Martín) (MP.3)
    - 252 "El Gallopar" (Ayto San Martín) (MP.4)



- 249 "Barranco de Luzán" (Ayto San Martín) (MP.5)
- 254 "Río Agramonte" (Ayto San Martín) (MP.6)
- 251 "Dehesa de Moncayo" (Ayto Tarazona) (MP.7)
- Masas Arbóreas (MA)
- Interés por Biodiversidad (IB)
- Conservación Natural (CN)
- Espacios Protegidos de Interés (EI):
  - Parque Natural del Moncayo (Zona UG, Agramonte, Santuario y Accesos). (EI.1)
  - Parque Natural del Moncayo (Zona UL, Cumbres). (EI.2)
  - Parque Natural del Moncayo (Zona UC, Zona de Uso Compatible). (EI.3)
  - PORN Comarca del Moncayo (EI.4)
  - Ámbito de Aplicación del Plan de Recuperación de Protección del Águila Azor Perdicera (EI.5)
  - Área Crítica del Águila Azor Perdicera (EI.6)
  - Punto de Interés Geológico (EI.7)
  - Embalses y Fuentes (EI.8)
  - ZEPA "Sierra de Moncayo-Los Fayos-Sierra de Armas" (EI.9)
  - LIC "Moncayo" (EI.10)
  - Refugio de la Fauna Silvestre de El Val (EI.11)
- **SNU-E/EC- Suelo No Urbanizable de Protección del Patrimonio Cultural:**
  - Yacimientos Arqueológicos (YA)
  - Yacimientos Paleontológicos (YP)
  - Recorridos de Interés (RI)
- **SNU-E/ES- Suelo No Urbanizable de Protecciones Sectoriales:**
  - Autovía y Carreteras (SC)
  - Vías Pecuarias (VP)
  - Línea Eléctrica (IF)
  - Cauces Públicos (CP)

#### II.3.1.3.2. Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G)

Se integran en la categoría del Suelo No Urbanizable Genérico los terrenos acreedores a un grado



de protección que aconseja su preservación del potencial desarrollo urbanizador y edificatorio, y que no han sido incluidos en la categoría especial. Se han establecido las siguientes categorías de suelo no urbanizable genérico:

- **SNU-G/AG- Suelo No Urbanizable Genérico. Suelo Agrícola**
- **SNU-G/RS- Suelo No Urbanizable Genérico Resto**

## II.3.2. Calificación del Suelo

### II.3.2.1. Suelo Urbano

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

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



espacios libres de uso privado, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego. Se regulan por la ordenanza 12ª.

- **Espacios libres privados de uso público:** Forman parte de esta calificación los suelos que incluyen espacios libres de uso privado, tales como viarios y zonas peatonales pero por donde puede transitar cualquier ciudadano. Se regulan por la ordenanza 13ª.
- **Viaro/ nuevos viarios estructurantes:** Forman parte de esta calificación los suelos necesarios para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles, los aparcamientos. Se regula por la ordenanza 14ª.

### II.3.2.2. Suelo Urbanizable

Las calificaciones de los Suelos Urbanizables contenidas en la Revisión del Plan General, a falta de su ordenación pormenorizada en el Plan Parcial correspondiente, son las siguientes, siendo su definición igual a las calificaciones análogas del suelo urbano.

- **Residencial**
- **Industrial**
- **Terciario**
- **Equipamiento**
- **Espacios libres de uso público**

### II.3.3. Sistemas Generales y Áreas de Urbanización Local

#### II.3.3.1. Criterios de inclusión

Conforman una pieza fundamental en la que se basa el ordenamiento espacial, ya que están considerados elementos constitutivos de la estructura general y orgánica del territorio.

Es aquel uso localizado en redes o sistemas, que comprenden las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

Como **Sistemas Generales** se consideran:

- **Infraestructuras:** Se trata del conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viarios y aparcamientos, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo.
- **Servicios Urbanos:** Son los que incluye el conjunto de redes, instalaciones y espacios



asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos de la ciudad. En estos suelos se encuentran los correspondientes a los depósitos de agua, la estación depuradora de aguas residuales, red de gas y redes de energía eléctrica.

- Espacios libres y Zonas Verdes: Aquel uso que comprende los espacios libres, como parques, plazas, jardines, paseos peatonales y áreas de juego.
  - Parques, plazas y jardines: Son espacios urbanos caracterizados por conformar superficies de terrenos, localizados preferentemente, al aire libre, de carácter peatonal, ajardinadas o con tratamiento pavimentado y, predominantemente, destinados a la estancia y convivencia social.
  - Paseos peatonales: Son el conjunto de terrenos de desarrollo lineal y arbolados, destinados, predominantemente, al paseo y la estancia.
  - Áreas de juego: Son terrenos localizados, preferentemente, al aire libre y dotado con mobiliario y características adecuados para ser destinados a juegos de niños y deporte al aire libre.
- Equipamientos: Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a la formación intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos.
  - Docente: Aquel que comprende las diferentes actividades destinadas a la formación intelectual, escolar, universitaria y académica de las personas.
  - Social: Aquel que comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios, a lo cultural, religioso, sanitario y asistencial de las personas. También se incluirán en este uso dotacional, los destinados a la salvaguarda, seguridad y salubridad de personas y bienes.
  - Deportivo: Aquel uso que comprende las actividades destinadas al deporte en locales o recintos concretos.
  - Polivalente: Aquel que puede destinarse a cualquiera de los usos de equipamiento señalados anteriormente.

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

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



### **II.3.3.2. Áreas de Urbanización Local**

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

Estas Áreas se ejecutarán a cargo del Ayuntamiento de Tarazona.



### II.3.3.3. Resumen de los Sistemas Generales y Área de Urbanización Local previstos

DENOMINACIÓN		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> ó ml)	TIPOLOGÍA	OBTENCIÓN DEL SUELO	EJECUCIÓN A CARGO DE	ETAPA DE EJECUCIÓN
1	Rotonda Acceso Depuradora Y Taller Empleo	3.109,55 m <sup>2</sup>	Sistema General	-----	SUZND-1	3ª Etapa
2	Parque Tórtoles	3.253,82 m <sup>2</sup>	Sistema General	SUZD-1	SUZD-1	3ª Etapa
3	Conexión Avda. Navarra - Enlace N-122 N-121	11.349,30 m <sup>2</sup>	Sistema General	SUZD-10	SUZD-10	2ª Etapa
4	Ronda Oeste Calles Cienflorines - Capuchinos	7.075,86 m <sup>2</sup>	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	1ª Etapa
5	Conexión Calles Capuchinos -Mataperros	429,24 m <sup>2</sup>	Área de Urbanización Local	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	3ª Etapa
6	Prolongación Calle Posadas	184,61 m <sup>2</sup>	Área de Urbanización Local	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	3ª Etapa
7	Ronda Oeste Calles Mayor - Regil	3.245,25 m <sup>2</sup>	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	2ª Etapa
8	Ronda Oeste Calles Crucifijo - Mayor	3.539,50 m <sup>2</sup>	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	3ª Etapa
9	Encauzamiento Rio Queiles Calle Rudiana 1	3.057,45 m <sup>2</sup>	Sistema General	-----	UE-8	1ª Etapa
10	Encauzamiento Rio Queiles Calle Rudiana 2	1.658,06 m <sup>2</sup>	Sistema General	-----	SUZD-2	2ª Etapa
11	Puente Sobre Encauzamiento Rio Queiles C/Rudiana	282,35 m <sup>2</sup>	Sistema General	-----	SUZD-3	2ª Etapa
12	Parque Avda. La Paz	9.804,31 m <sup>2</sup>	Sistema General	SUZD-3	SUZD-3	2ª Etapa
13	Suelo Equipamiento Junto Zona Deportiva	17.951,50 m <sup>2</sup>	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	3ª Etapa
14	Ronda Sur 1	7.906,46 m <sup>2</sup>	Sistema General	SUZND-4	SUZND-4	4ª Etapa
15	Ronda Sur 2	9.225,50 m <sup>2</sup>	Sistema General	SUZD-9	SUZD-9	2ª Etapa
16	Ronda Sur 3	6.260,03 m <sup>2</sup>	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	2ª Etapa
17	Parque Calles Alfara- Cuarteles- Mayor	4.183,00 m <sup>2</sup>	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	2ª Etapa
18A	Carretera Borja Tramo A	5.871,50 m <sup>2</sup>	Sistema General	SUZD-6	SUZD-6	1ª Etapa
18B	Carretera Borja Tramo B	4.647,14 m <sup>2</sup>	Sistema General	SUZD-7	SUZD-7	3ª Etapa
19	Camino Torre De Los Navarros	4.529,61 m <sup>2</sup>	Sistema General	SUZD-5	SUZD-5	2ª Etapa
20A	Calle Enlace N-121 N-122 Tramo A	28.818,70 m <sup>2</sup>	Sistema General	SUZD-11	SUZD-11	3ª Etapa
20B	Calle Enlace N-121 N-122 Tramo B	117.229,60 m <sup>2</sup>	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	4ª Etapa
21	Conexión Calles Carmen - Hurta Paluzos - Maimadera	233,20 m <sup>2</sup>	Área de Urbanización Local	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	2ª Etapa
22	Cubrimiento Rio Queiles Avda. Navarra	3.608,55 m <sup>2</sup>	Sistema General	-----	Ayuntamiento de Tarazona	2ª Etapa
23	Prolongación Calle Justicia Aragon	233,40 m <sup>2</sup>	Área de Urbanización Local	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	1ª Etapa
24	Nuevo Viario Huertos Catedral	1.842,20 m <sup>2</sup>	Sistema General	SUZD-8	SUZD-8	1ª Etapa
25	Nuevo Aparcamiento Calle San Niñer	2.563,38 m <sup>2</sup>	Sistema General	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	1ª Etapa
26	Nuevo Aparcamiento Pabellón Multiusos	663,22 m <sup>2</sup>	Sistema General	-----	Ayuntamiento de Tarazona	1ª Etapa
27	Muralla Plaza De La Fuente	134,00 m <sup>2</sup>	Área de Urbanización Local	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	1ª Etapa
28	Nuevo Aparcamiento Calle Cilla Baja	152,10 m <sup>2</sup>	Área de Urbanización Local	Expropiación	Ayuntamiento de Tarazona	1ª Etapa
<b>TOTAL</b>		263.042,39 m <sup>2</sup>				



A continuación se describe el objetivo de cada uno de los Sistemas Generales y Áreas de Urbanización Local previstas:

- AA-1 "Rotonda Acceso Depuradora y Taller Empleo". Superficie: 3.109,55 m<sup>2</sup>. Sistema General que comprende los terrenos y la construcción de una rotonda y un viario de acceso a la planta depuradora y al SUZND-1 desde la N-121.
- AA-2 "Parque Tórtoles". Superficie: 3.253,82 m<sup>2</sup>. Sistema General previsto con el fin de obtener un espacio libre de uso público destinado a parque al servicio de los habitantes de Tórtoles, inexistente actualmente.
- AA-3 "Conexión Avd Navarra - Enlace N-122 N-121". Superficie: 11.349,30 m<sup>2</sup>. Sistema General para obtener una vía que permita la conexión de la Avda. Navarra con los sistemas deportivos al este del municipio y con la calle de enlace entre la N-121 y N-122.
- AA-4 "Ronda Oeste Calles Cineflorines - Capuchinos". Superficie: 7.075,86 m<sup>2</sup>. Sistema General para crear, en varios tramos, un nuevo viario que rodee el Casco Histórico de Tarazona por el noroeste para descongestionar el casco y mejorar el acceso al mismo.
- AA-5 "Conexión Calles Capuchinos - Mataperros". Superficie: 429,24 m<sup>2</sup>. Área de Urbanización Local prevista con el fin de crear un nuevo viario de carácter peatonal que conecte la calle Capuchinos con el Camino Mataperros.
- AA-6 "Prolongación Calle Posadas". Superficie: 184,61 m<sup>2</sup>. Área de Urbanización Local prevista con el fin de crear un nuevo viario de carácter peatonal que conecte la calle Posada con la calle Posadas, generando una manzana residencial exenta con una nueva fachada a la parcela de la antigua fábrica.
- AA-7 "Ronda Oeste Calles Mayor - Regil". Superficie: 3.245,25 m<sup>2</sup>. Sistema General para crear, en varios tramos, un nuevo viario que rodee el Casco Histórico de Tarazona por el noroeste para descongestionar el casco y mejorar el acceso al mismo.
- AA-8 "Ronda Oeste Calles Crucifijo - Mayor". Superficie: 3.539,50 m<sup>2</sup>. Sistema General para crear, en varios tramos, un nuevo viario que rodee el Casco Histórico de Tarazona por el noroeste para descongestionar el casco y mejorar el acceso al mismo.
- AA-9 "Encauzamiento río Queiles Calle Rudiana 1". Superficie: 3.057,45 m<sup>2</sup>. Sistema General cuyo objetivo es encauzar el río en el tramo señalado, mejorando las condiciones de estética urbana de la zona.
- AA-10 "Encauzamiento río Queiles Calle Rudiana 2". Superficie: 1.658,06 m<sup>2</sup>. Sistema General cuyo objetivo es encauzar el río en el tramo señalado, mejorando las condiciones de estética urbana de la zona.



- AA-11 "Puente sobre encauzamiento río Queiles Calle Rudiana". Superficie: 1282,35 m<sup>2</sup>. Sistema General cuyo objetivo es la construcción de un puente sobre el nuevo encauzamiento del río Queiles en el tramo señalado que permita la conexión entre los nuevos suelos urbanizables residenciales SUZD-2 y SUZD-3.
- AA-12 "Parque Avd La Paz". Superficie: 9.804,31 m<sup>2</sup>. Sistema General cuyo objetivo es obtener un parque al servicio de los habitantes de esta nueva zona residencial de Tarazona.
- AA-13 "Suelo Equipamiento junto a zona deportiva". Superficie: 17.951,50 m<sup>2</sup>. Sistema General cuyo objetivo es obtener suelos cercanos a las instalaciones deportivas ubicadas al este del núcleo urbano, con destino preferiblemente a la ampliación de las mismas
- AA-14 "Ronda Sur 1". Superficie: 7.906,46 m<sup>2</sup>. Sistema General que comprende los terrenos y la construcción de un nuevo viario que conecte la N-122 con el viario perimetral a La Faceda, con conexión también al Paseo Repolo.
- AA-15 "Ronda Sur 2". Superficie: 9.225,50 m<sup>2</sup>. Sistema General que comprende los terrenos y la construcción de un nuevo viario que conecte la N-122 con el viario perimetral a La Faceda, con conexión también al Paseo Repolo.
- AA-16 "Ronda Sur 3". Superficie: 6.260,03 m<sup>2</sup>. Sistema General que comprende los terrenos y la construcción de un nuevo viario que conecte la N-122 con el viario perimetral a La Faceda, con conexión también al Paseo Repolo.
- AA-17 "Parque Calles Alfara – Cuarteles - Mayor". Superficie: 4.183,00 m<sup>2</sup>. Sistema General que comprende los terrenos ubicados en las traseras de las edificaciones de la manzana con fachada a las calles Alfara, Cuarteles y Mayor, en donde existen tramos visibles de la Muralla de Tarazona, de manera que se pueda generar sobre ellos un espacio libre de uso público.
- AA-18A "Carretera Borja Tramo A". Superficie: 5.871,50 m<sup>2</sup>. Sistema General, se pretende obtener en este tramo una vía de entidad suficiente para conectar la zona de Villa Concha y los nuevos suelos urbanizables residenciales SUZD-6 y SUZD-7 con el centro de Tarazona, así como con los suelos destinados a ampliación del Polígono industrial.
- AA-18B "Carretera Borja Tramo B". Superficie: 4.647,14 m<sup>2</sup>. Sistema General, se pretende obtener en este tramo una vía de entidad suficiente para conectar la zona de Villa Concha y los nuevos suelos urbanizables residenciales SUZD-6 y SUZD-7 con la nueva calle de enlace entre la N-121 y N-122, así como con los suelos destinados a ampliación del Polígono industrial.
- AA-19 "Camino Torre de los Navarros". Superficie: 4.529,61 m<sup>2</sup>. Sistema General, se pretende obtener en este tramo una vía de entidad suficiente para conectar la Avenida Ciudad de Teruel y carretera Cunchillos con el nuevo viario de enlace entre la N-121 y N-122.
- AA-20A "Calle Enlace N-121 N-122 Tramo A". Superficie: 28.818,70 m<sup>2</sup>. Sistema General, se



pretende obtener un nuevo viario de enlace entre la N-121 y N-122 sin atravesar el centro urbano de Tarazona, y crear una conexión con el suelo destinado a ampliación de polígono industrial de Tarazona.

- AA-20B "Calle Enlace N-121 N-122 Tramo B". Superficie: 117.229,60 m<sup>2</sup>. Sistema General, se pretende obtener un nuevo viario de enlace entre la N-121 y N-122 sin atravesar el centro urbano de Tarazona.
- AA-21 "Conexión Calles Carmen – Hurta Paluzos - Maimadera". Superficie: 233,20 m<sup>2</sup>. Área de Urbanización Local prevista con el fin de crear un nuevo viario de carácter peatonal que conecte las calles Carmen, Hurta Paluzos y Maimadera, estas dos últimas actualmente en fondo de saco.
- AA-22 "Cubrimiento río Queiles Avd Navarra". Superficie: 3.608,55 m<sup>2</sup>. Sistema General, se pretende obtener un nuevo espacio de uso público en el centro urbano de Tarazona, mejorando además la estética urbana.
- AA-23 "Prolongación Calle Justicia Aragón". Superficie: 233,40 m<sup>2</sup>. Área de Urbanización Local, se pretende urbanizar la prolongación de la Calle Justicia de Aragón para partir una manzana residencial excesivamente alargada y además conectar con el área a cubrir sobre el río Queiles.
- AA-24 "Nuevos Viarios Huertos Catedral". Superficie: 1.842,20 m<sup>2</sup>. Sistema General, se pretende obtener un viario en una de las zonas más relevantes y emblemáticas de Tarazona, generando una conexión transversal en una manzana de gran tamaño, desde el que se descubran nuevas perspectivas de la Catedral y de sus edificaciones anexas y espacios libres.
- AA-25 "Nuevo Aparcamiento Calle San Niñer". Superficie: 2.563,38 m<sup>2</sup>. Sistema General necesario para ubicar una gran superficie de aparcamiento cercana al Casco Histórico de Tarazona.
- AA-26 "Nuevo Aparcamiento Pabellón Multiusos". Superficie: 663,22 m<sup>2</sup>. Sistema General necesario para ubicar una gran superficie de aparcamiento cercana al Casco Histórico de Tarazona.
- AA-27 "Muralla Plaza de la Laguna". Superficie: 134,00 m<sup>2</sup>. Área de Urbanización Local, se pretende liberar el lienzo de muralla ubicado en el interior de la manzana residencial, ampliando así el espacio libre de uso público de la plaza.
- AA-28 "Nuevo Aparcamiento Calle Cilla Baja". Superficie: 152,10 m<sup>2</sup>. Área de Urbanización Local, se busca obtener una pequeña superficie para ubicar una superficie de aparcamiento dentro del Casco Histórico de Tarazona.



#### II.3.3.4. Ratio mínimo de espacios libres de uso público por habitante

En cumplimiento del artículo 40 del TR de la LUA-14, la previsión de los espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, se establecerán en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles. La Revisión del PGOU establece un ratio no inferior a seis metros cuadrados por habitante.

A continuación se acredita el cumplimiento del ratio de m<sup>2</sup> de espacios libres por habitante.

	Nº viv. existentes y previstas	Población existente y prevista (2 hab./viv)	m <sup>2</sup> espacios libres públicos (6 m <sup>2</sup> /hab.)
<b>Suelo Urbano Consolidado</b>	6.783 viv.	10.864 hab.	65.184,00 m <sup>2</sup>
<b>Unidades de Ejecución</b>	1.066 viv.	2.132 hab.	12.794,97 m <sup>2</sup>
<b>Planes Especiales de Reforma Interior</b>	309 viv.	619 hab.	3.713,50 m <sup>2</sup>
<b>Suelo Urbanizable Delimitado</b>	887 viv	1.774 hab.	10.646,91 m <sup>2</sup>
<b>Suelo Urbanizable No Delimitado</b>	151 viv	302 hab.	1.813,98 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>9.197 viv.</b>	<b>15.692 hab.</b>	<b>94.153,36 m<sup>2</sup></b>

Los espacios libres públicos existentes y propuestos en el PGOU son los siguientes:

<b>Suelo Urbano Consolidado</b>	<b>m<sup>2</sup> existentes</b>
Parque de la margen izquierda del Queiles	14.500,00
Parque de la Rudiana	9.010,00
Parque de la Milagrosa	4.850,00
Parque de la Estación	5.170,00
Zona Verde Residencial de Eguarás	7.460,00
Parque de la Faceda	6.175,00
Parque de Pradiel	4.210,00
Parque de Repolo	3.370,00
Parque de la Plaza de la Diputación	1.060,00
Parque de San Francisco	955,00
Jardines del Palacio de Eguarás	6.150,00
Mirador de la calle Cuarteles	600,00
Plaza de La Seo	725,00
Parque de Tórtoles	500,00
Parque de Cunchillos	460,00
<b>TOTAL</b>	<b>65.195,00</b>

<b>Espacios Libres en SG</b>	<b>m<sup>2</sup> propuestos</b>
AA-2 Parque Tórtoles	3.109,55
AA-12 Parque Avenida La Paz	282,35
AA-17 Parque Calles Alfara-Cuarteles-Mayor	6.260,03
AA-22 Cubrimiento del río Queiles Avenida Navarra	233,20
<b>TOTAL</b>	<b>9.885,13</b>



UE	m <sup>2</sup> propuestos	UE	m <sup>2</sup> propuestos
1	709,50	21	2.239,44
2	402,60	22	968,02
3	1.268,13	23	1.478,59
4	2.197,15	24	1.610,91
5	0,00	25	0,00
6	343,11	26	568,33
7	806,12	27	548,20
8	3.150,88	28	1.066,46
9	0,00	29	2.286,06
10	594,00	30	2.078,29
11	0,00	31	4.535,98
12	0,00	32	2.378,65
13	1.250,00	33	0,00
14	0,00	34	1.049,74
15	789,95	35	4.040,45
16	2.145,83	36	0,00
17	348,00	37	0,00
18	3.714,90	38	1.119,66
19	2.947,27	39	463,62
20	884,87	40	732,15
		41	361,00
<b>TOTAL</b>			<b>49.077,86</b>

**La superficie considerada como espacio libre de uso público (existente y propuesta), a los efectos únicamente de la previsión de los citados espacios, es de 124.157,99 m<sup>2</sup>.**

#### **II.3.4. Gestión del suelo**

##### **II.3.4.1. Aplicación de las Normas del Plan General**

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

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

En el Suelo Urbano No Consolidado, se señalan por una parte las áreas en las que se actuará directamente sin precisarse planeamiento diferido de desarrollo, y por otra, aquellas zonas que requieran planes especiales. En ambos tipos de suelo se delimitan los ámbitos y dentro de ellos, las unidades de ejecución o sectores de planeamiento especial, con señalamiento de su aprovechamiento medio y sistema de actuación



previsto.

Si las operaciones a realizar son de aplicación directa, el carácter y contenido de las Normas permite la regulación completa de usos del suelo y de la edificación, con las mismas determinaciones exigidas respecto del suelo urbano consolidado.

En el suelo urbano no consolidado objeto de planeamiento de desarrollo, se regulan los usos globales, intensidades y tipologías edificatorias en las diferentes zonas que se establezcan, los sistemas generales y dotaciones locales previstas sin perjuicio de su concreción en el correspondiente planeamiento de desarrollo.

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

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

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

En el Suelo No Urbanizable Especial las Normas señalan las actividades permitidas y prohibidas con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.

#### **II.3.4.2. Desarrollo del Plan General**

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

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

En las unidades de ejecución y planes especiales delimitados en el suelo urbano no consolidado, se



actuará tal y como señalan las fichas de ordenación para cada caso concreto, se deberá resolver además, la reparcelación y urbanización de su ámbito.

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

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

#### **II.3.4.3. Áreas de Planeamiento Incorporado**

Por tratarse de un municipio con Plan General aprobado con anterioridad, la Revisión del PGOU establece determinaciones del planeamiento anterior subsistente y a incorporar a éste, relativas a sus instrumentos de desarrollo y gestión.

Se han considerado áreas de planeamiento incorporado (APAI) las correspondientes una serie de ámbitos donde seguirá vigente la ordenación que las originó, o se acomodan sus parámetros a los generales de la zonificación que se les asigne. Esta solución, supone un reconocimiento de los derechos consolidados por los distintos promotores de estas zonas, en el caso de que la nueva normativa alterase las condiciones que les fueron fijadas desde el planeamiento anterior.

Las APAI recogidas en la Revisión del PGOU son:



	NOMBRE	SUPERFICIE	USO	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
1	Avda. Navarra, 50-52 (UA5)	5.977,77 m <sup>2</sup>	Residencial	Modificación de Estudio de Detalle Unidad de Actuación nº 5 de Tarazona, 2008
2	Fábrica Gutiérrez (UA28)	11.044,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Modificación UA-28 del PGOU de Tarazona, 1999
3	Avda. La Paz-Avda. Estación (UA32)	9.216,57 m <sup>2</sup>	Residencial	Estudio de Detalle Unidad de Actuación nº 32 del PGOU Tarazona y Modificación, 2001
4	(UA56)	49.548,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Modificación PGOU UA-56, 2009; Corrección de errores, 2012 y Proyecto Reparcelación 2014
5	Bajada a Pradiel (UA 24 BC)	3.081,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Modificación UA-24 del PGOU de Tarazona, 1994
6	San Joaquín (UA 38)	12.200,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Estudio de detalle UA-38, 2001
7	La Harinera (UA 20)	6.940,88 m <sup>2</sup>	Residencial	Modificación UA-20 del PGOU de Tarazona, 2001
8	C/ Teresa Cajal 7 (UA44)	3.612,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Estudio de Detalle UA44, 1994
9	Avda. La Paz 27 (UA31)	2.471,83 m <sup>2</sup>	Residencial	Proyecto de Reparcelación.
10	Samanes (NP8C)	16.750,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Plan Parcial Sector NP-8C, 2013
11	Plaza del Puerto	370,00 m <sup>2</sup>	Residencial	-----
12	Teresa Cajal 12 (UA50)	5.640,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Estudio de Detalle UA50, 2000
13	Camino Grisel (NP16)	20.560,00 m <sup>2</sup>	Terciario	Plan Parcial Sector SUNP-16, 2013
14	Palacio Eguarás	8.654,00 m <sup>2</sup>	Equipamiento	Modificación puntual del PGOU para actuación de dotación en el Palacio de Eguarás, 2013
15	Museo Barseló	545,00 m <sup>2</sup>	Equipamiento	Modificación del PGOU para implantación de Museo taller, 1993
<b>TOTAL</b>		<b>156.611 m<sup>2</sup></b>		



#### **II.3.4.4. Delimitación de Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado**

En el Suelo Urbano del núcleo de Tarazona, Tórtoles y Torres de Montecierzo se delimitan las Unidades de Ejecución (UE) para aplicación directa o para reforma interior mediante planes especiales (PE), para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. Corresponden a suelos no consolidados, donde es preciso establecer operaciones previas a su consideración como solares edificables: apertura de nuevos viarios, cesiones de espacios libres o equipamientos, reparcelaciones por problemas operativos derivados de las estructuras de la propiedad actual, y terminaciones en unidades ya fijadas, en lo referente a ejecución de infraestructuras.

En general, dada su condición no consolidada, es criterio general de las Normas del PGOU fijar en las unidades de ejecución y sectores delimitados al menos el esquema viario director y las zonas de cesión de espacios públicos en su caso, ya que no es aconsejable su indefinición previa en orden a conseguir los objetivos fijados de desarrollo ordenado y coherente de la totalidad del núcleo.

#### **II.3.4.5. Obtención de suelo destinado a Sistemas Generales**

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

#### **II.3.4.6. Sistemas de Actuación**

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

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

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

### **II.3.5. Aprovechamientos y Repartos**

#### **II.3.5.1. Distribución de beneficios y cargas**

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

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



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

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

#### **II.3.5.2. Cálculo de aprovechamientos**

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

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

EL PGOU establece el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

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

#### **II.3.5.3. Reserva para vivienda protegida**

Ley 24/2003 de 26 de diciembre de medidas urgentes de política de vivienda protegida modificado por la Ley 14/2014 de 30 de diciembre de medidas fiscales y administrativas de la comunidad autónoma de Aragón, establece las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas (VPA), que deben disponer los Planes Generales de Ordenación Urbana, Tarazona al tratarse de un municipio con una población de derecho superior a tres mil habitantes, estas reservas son los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable y del diez por ciento en el suelo urbano no consolidado.

De esta manera, la cesión de viviendas teóricas destinada a VPA en la Revisión del PGOU es:



Suelos	Número de viviendas previstas	% y viviendas Teóricas VPA	
		% Teórico VPA	Número Teórico VPA
Unidades de Ejecución	1.066	10,00%	107
Planes Especiales	309	10,00%	31
Suelos Urbanizables Delimitados	887	30,00%	266
Suelos Urbanizables No Delimitados	151	30,00%	45
<b>TOTAL</b>	<b>2.414</b>		<b>449</b>

Ilustración 9. Cuadro de cesión teórica de VPA

No obstante, el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece en su artículo 10 la posibilidad de fijar o permitir excepcionalmente una **reserva inferior o eximir las** para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, **se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial** de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

En base a ello, se propone el siguiente número de VPA para el municipio de Tarazona, quedando acreditado con creces el cumplimiento íntegro de las viviendas teóricas exigidas por la legislación pertinente.

Suelos	Número de viviendas previstas	% y viviendas Propuestas	
		% Teórico VPA	Número Propuesto VPA
Unidades de Ejecución	1.066	7,10%	76
Planes Especiales	309	30,00%	93
Suelos Urbanizables Delimitados	887	30,00%	266
Suelos Urbanizables No Delimitados	151	30,00%	45
<b>TOTAL</b>	<b>2.414</b>		<b>480</b>

Ilustración 10. Cuadro de cesión de VPA propuesta en la Revisión del PGOU

Como podemos observar, se destina el **30% de las viviendas totales de los Suelos Urbanizables** (Delimitado y No Delimitado) y se establece también la misma cesión para los **Planes Especiales en Suelo Urbano No Consolidado**.

La cesión de VPA en las **Unidades de Ejecución se establece en 7,09%** en relación a la totalidad de las viviendas previstas.

Los criterios utilizados para eximir de cesión destinada a VPA a ciertas Unidades de Ejecución han sido:

- Densidad de viv/ha inferior a 40. Se trata de la UE-1, UE-2, UE-3, UE-4, UE-10, UE-11, UE-12, UE-13, UE-17, UE-18, UE-19, UE-20, UE-26, UE-27, UE-34 y UE-41. La mayoría de estas UES cuentan



con estas densidades debido a que su uso característico es el de vivienda unifamiliar (en cualquiera de sus tipos), no considerándose la tipología más idónea para destinar a VPA.

La UE-5 Almacén municipal, a pesar de tener una densidad de 25 viv/ha si tiene cesión de VPA al tratarse de suelos municipales.

- UEs con densidad igual o superior a 40 viv/ha donde el número de cesión es tan pequeño que se considera coherente eximir las de dicha cesión. Se trata de la UE-15, UE-39 y UE-40.

Unidad de Ejecución	Densidad viv/ha	Nº Total Viviendas	Nº Viviendas VPA
1 Calle Iglesia	25	8	0
2 Calle Sol	25	6	0
3 Calle Ateca 1	15	9	0
4 Calle Ateca 2	15	8	0
5 Almacén municipal	25	32	3
6 Plaza de Toros Nueva	83	71	7
7 Avenida Navarra 1	84	57	6
8 San Antonio	89	101	10
9 Avenida Navarra 2	75	28	3
10 Calle Valparaiso	25	9	0
11 Camino Mataperros	25	4	0
12 Calle Hoyas	25	8	0
13 Calle Cienflorines	25	13	0
14 Calle Larga	141	57	6
15 Calle Pradiel	84	18	0
16 Río Queiles	65	40	4
17 P-2 (2 etapa)	29	18	0
18 Calle Ramón y Cajal 1	35	41	0
19 Calle Ramón y Cajal 2	35	39	0
20 Calle Ramón y Cajal 3	35	17	0
21 Travesía Santa Ana	83	49	5
22 Calle Teresa Cajal 1	64	39	4
23 Seminario 1	88	60	6
24 Seminario 2	40	29	3
25 Calle Teresa Cajal 2	40	17	2
26 Villa Concha 1	25	11	0
27 Villa Concha 2	25	11	0
28 Carretera Zaragoza 1	-----	-----	-----
29 Carretera Zaragoza 2	-----	-----	-----
30 Carretera Zaragoza 3	-----	-----	-----
31 Carretera Zaragoza 4	-----	-----	-----
32 Calle Caldenogea	72	66	7
33 Calle Justicia de Aragón	174	26	3
34 Calle Álava	25	15	0
35 Polígono Cunchillos	-----	-----	-----
36 Avenida Navarra 31	82	21	2
37 Calle del Carmen 26	40	19	2
38 Colegio Joaquín Costa	88	45	5
39 Calle Bajada a Pradiel	100	14	0
40 Carretera Castilla	91	15	0
41 Torres de Montecierzo	25	45	0
<b>TOTAL</b>		<b>1.066</b>	<b>76</b>

Ilustración 11. Cesión de VPA en las Unidades de Ejecución de la Revisión del PGOU



#### II.3.5.4. Cálculo de coeficientes de homogeneización

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

Los coeficientes son de aplicación tanto para las Unidades de Ejecución y Planes Especiales en suelo urbano no consolidado, como para el suelo urbanizable.

Los coeficientes de ponderación propuestos se definen en función del beneficio esperable para cada uno de los usos. Para determinar el beneficio se tienen en cuenta el precio de repercusión del suelo, el precio de ejecución material (m<sup>2</sup>) y el precio de venta unitario (m<sup>2</sup>) para los diferentes usos en el municipio de Tarazona.

USOS	IR	CEM	PV	BE	CH
				PV-CEM-IR	BE /BE
	Indice repercusión	ejecución material (m <sup>2</sup> útil)	Precio de venta unitario (m <sup>2</sup> útil)	Beneficio esperable	Coeficiente ponderación en base al uso caract.
Residencial vivienda libre, oficinas, hotelero y residencia comunitaria	325,00 €	650,00 €	1.300,00 €	325,00 €	<b>1,000</b>
Residencial vivienda protegida	242,56 €	650,00 €	1.212,80 €	320,24 €	<b>0,985</b>
Productivo comercial, recreativo y equipamiento privado	250,00 €	450,00 €	1.000,00 €	300,00 €	<b>0,923</b>
Productivo industrial	79,80 €	180,00 €	380,00 €	120,20 €	<b>0,370</b>

Ilustración 12. Variables económicas de los diferentes usos en el municipio de Tarazona. (Datos propios)

En base a los datos anteriores, los coeficientes de ponderación establecidos en la Revisión del PGOU son:

USOS	CH
a Residencial vivienda libre, oficinas, hotelero y residencia comunitaria	1,000
b Residencial vivienda protegida	0,985
c Productivo comercial, recreativo y equipamiento privado	0,923
d Productivo industrial	0,370

Ilustración 13. Coeficientes de Ponderación de la Revisión del PGOU



Con estos factores de ponderación, se obtiene el siguiente cuadro de coeficientes de uso y tipología para los suelos urbanizables delimitados:

SUZD	Denominación	USOS				CH
		a	b	c	d	
SUZD-1	Tórtoles	70,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,9956
SUZD-2	Rudiana	70,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,9956
SUZD-3	Fabrica Gutierrez	70,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,9956
SUZD-4	Capuchinos	70,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,9956
SUZD-5	Fitena	70,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,9956
SUZD-6	Carretera de Borja I	70,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,9956
SUZD-7	Carretera de Borja II	70,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,9956
SUZD-8	Seminario	70,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,9956
SUZD-9	Papelera	70,00%	30,00%	0,00%	0,00%	0,9956
SUZD-10	Camino Grisel	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,9231
SUZD-11	Ampliación Poligono SEPES I	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,3698

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

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

SUZD	Denominación	CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS					CP
		Localización	Accesos	Coste de infraestructuras	Gestión	Producto de factores	
SUZD-1	Tórtoles	0,95	1,00	1,00	0,95	0,90	0,9000
SUZD-2	Rudiana	1,00	1,00	1,00	0,96	0,96	0,9550
SUZD-3	Fabrica Gutierrez	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
SUZD-4	Capuchinos	0,98	0,98	1,00	0,99	0,95	0,9550
SUZD-5	Fitena	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	0,9700
SUZD-6	Carretera de Borja I	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,9500
SUZD-7	Carretera de Borja II	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	0,9500
SUZD-8	Seminario	1,00	1,00	1,00	0,85	0,85	0,8500
SUZD-9	Papelera	0,95	0,95	0,95	0,93	0,80	0,8000
SUZD-10	Camino Grisel	0,87	0,85	0,90	0,90	0,60	0,6000
SUZD-11	Ampliación Poligono SEPES I	1,00	1,00	0,95	0,95	0,90	0,9000

### II.3.5.5. Aprovechamiento Urbanístico Subjetivo

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

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



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

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

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

En relación a la adscripción de sistemas generales se muestra el exceso teórico y el exceso realmente adjudicado, ya que se considera más adecuado adscribir sistemas generales completos por sectores que no por partes.



SECTORES		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	USO CARACTERÍSTICO	EDIFICABILIDAD		UNIDADES APROVECHAMIENTO			
				Indice edificabilidad bruta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie edificable (m <sup>2</sup> )	CH	Aprov. Objetivo Homogeneizado (U.A.)	CP	Aprov. Objetivo Ponderado (U.A.)
SUZD-1	Tórtoles	13.970,00	Residencial	0,625	8.731,25	0,9956	8.692,89	0,9000	7.823,86
SUZD-2	Rudiana	23.925,00	Residencial	0,500	11.962,50	0,9956	11.909,94	0,9550	11.373,99
SUZD-3	Fabrica Gutierrez	13.745,00	Residencial	0,800	10.996,00	0,9956	10.947,69	1,0000	10.947,69
SUZD-4	Capuchinos	32.120,00	Residencial	0,500	16.060,00	0,9956	15.989,43	0,9550	15.269,64
SUZD-5	Fitena	29.455,00	Residencial	0,580	17.083,90	0,9956	17.008,84	0,9700	16.498,57
SUZD-6	Carretera de Borja I	24.160,00	Residencial	0,580	14.012,80	0,9956	13.951,23	0,9500	13.253,67
SUZD-7	Carretera de Borja II	24.260,00	Residencial	0,600	14.556,00	0,9956	14.492,04	0,9500	13.767,44
SUZD-8	Seminario	45.120,00	Residencial	0,580	26.169,60	0,9956	26.054,61	0,8500	22.146,42
SUZD-9	Papelera	30.885,00	Residencial	0,800	24.708,00	0,9956	24.599,44	0,8000	19.679,96
SUZD-10	Camino Grisel	60.900,00	Terciario	1,000	60.900,00	0,9231	56.215,38	0,6000	33.730,79
SUZD-11	Ampliación Polígono SEPES I	431.315,00	Industrial	1,500	646.972,50	0,3698	239.280,29	0,9000	215.359,44
<b>TOTAL</b>		<b>729.855,00</b>			<b>852.152,55</b>		<b>439.141,78</b>		<b>379.851,47</b>

SECTORES		EXCESO TEÓRICO		EXCESO ADJUDICADO		A.M. DEL SECTOR	DENSIDAD Viv/Ha	Nº VIVIENDAS	HABITANTES POTENCIALES (2 Hab/viv)
		Unidades de aprovechamie nto para SG	Sup. de SG	Unidades de aprovechamie nto para SG	Sup. de SG				
SUZD-1	Tórtoles	1.266,09	2.697,16	1.527,40	3.253,82	0,5047	40	56	112
SUZD-2	Rudiana	143,17	305,00	0,00	0,00	0,4978	25	60	120
SUZD-3	Fabrica Gutierrez	4.495,54	9.576,84	4.602,32	9.804,31	0,4649	60	82	165
SUZD-4	Capuchinos	191,95	408,90	0,00	0,00	0,4978	15	48	96
SUZD-5	Fitena	2.671,87	5.691,88	2.126,28	4.529,61	0,5005	40	118	236
SUZD-6	Carretera de Borja I	1.912,54	4.074,27	2.756,19	5.871,50	0,4646	40	97	193
SUZD-7	Carretera de Borja II	2.379,37	5.068,76	2.181,45	4.647,14	0,5013	25	61	121
SUZD-8	Seminario	966,29	2.058,49	864,76	1.842,20	0,5548	40	180	361
SUZD-9	Papelera	5.181,99	11.039,19	4.330,61	9.225,50	0,6133	60	185	371
SUZD-10	Camino Grisel	5.143,25	10.956,66	5.327,56	11.349,30	0,7781	-----	-----	-----
SUZD-11	Ampliación Polígono SEPES I	12.892,52	27.464,93	13.528,01	28.818,70	0,5200	-----	-----	-----
<b>TOTAL</b>		<b>37.244,58</b>	<b>79.342,08</b>	<b>37.244,58</b>	<b>79.342,08</b>			<b>887</b>	<b>1.774</b>



### **II.3.5.6. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Delimitado**

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

Suma de suelos urbanizables delimitados: 729.855,00 m<sup>2</sup>

Suma de sistemas generales adscritos a sectores urbanizables: 79.342,08 m<sup>2</sup>

Suma urbanizable + SS.GG. adscritos: 809.197,08 m<sup>2</sup>

$$\text{AM del SUZ-D del PGOU de Tarazona} = 379.851,47 / 809.197,08 = 0,4694 \text{ uds. / m}^2$$



## T.II. - Capítulo 4. Programa de actuación

### II.4.1. Techo poblacional del Plan

La proyección estimada en 20 años atendiendo a la tasa de crecimiento acumulativo, alcanza aproximadamente 11.224 habitantes en el 2034.

Proyección estimada a 20 años		
$P^{t+n} = P^t (1 + tcaa)^n$		
n (periodo)	20	años
Pt_esperada (2034)	11.223,90	

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

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



Suelos	Número de viviendas existentes	Población existente
Suelo Urbano consolidado	6.783	10.864

(Según el censo de población y viviendas del año 2011 y el padrón a1 de enero de 2014)

Suelos	Número de viviendas previstas	Población estimada (2 hab/viv) (*)
Unidades de Ejecución	1.066	2.132
Planes Especiales	309	619
Suelos Urbanizables Delimitados	887	1.774
Suelos Urbanizables No Delimitados	151	302
<b>TOTAL</b>	<b>2.414</b>	<b>4.828</b>

(\*) Según datos existentes en el IAEST en el año 2013 el número medio de habitantes por vivienda principal y secundaria (no se tienen en cuenta las vacías) en el municipio de Tarazona es de 1,99. En base a estos datos, el PGOU estima 2 habitantes nuevos por cada vivienda propuesta en el PGOU.

Total PGOU	Número máximo de viviendas	Población máxima
	9.197	15.692

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 Casco Histórico Artístico, pueden ayudar a recuperar un elevado número de viviendas y llegar a sumarse a la oferta residencial.

#### II.4.2. Etapas y Plazos de ejecución

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

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

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



- 1ª ETAPA: **2015-2019**
- 2ª ETAPA: **2020-2024**
- 3ª ETAPA: **2025-2029**
- 4ª ETAPA: **2030-2034**

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



**Suelo Urbano No Consolidado:**

NOMBRE		ETAPAS DE DESARROLLO	1ª ETAPA (Nº viviendas)	2ª ETAPA (Nº viviendas)	3ª ETAPA (Nº viviendas)	4ª ETAPA (Nº viviendas)
UE 1	Calle Iglesia	2ª etapa	-----	8	-----	-----
UE 2	Calle Sol	3ª etapa	-----	6	-----	-----
UE 3	Calle Ateca 1	2ª etapa	-----	9	-----	-----
UE 4	Calle Ateca 2	2ª etapa	-----	8	-----	-----
UE 5	Almacén municipal	1ª etapa	32	-----	-----	-----
UE 6	Plaza de Toros Nueva	1ª y 2ª etapa	36	36	-----	-----
UE 7	Avenida Navarra 1	1ª y 2ª etapa	29	29	-----	-----
UE 8	San Antonio	1ª y 2ª etapa	51	51	-----	-----
UE 9	Avenida Navarra 2	2ª etapa	-----	28	-----	-----
UE 10	Calle Valparaiso	2ª etapa	-----	9	-----	-----
UE 11	Camino Mataperros	4ª etapa	-----	-----	-----	4
UE 12	Calle Hoyas	4ª etapa	-----	-----	-----	8
UE 13	Calle Cienflorines	3ª etapa	-----	-----	13	-----
UE 14	Calle Larga	2ª y 3ª etapa	-----	29	29	-----
UE 15	Calle Pradiel	1ª etapa	18	-----	-----	-----
UE 16	Rio Queiles	4ª etapa	-----	-----	-----	40
UE 17	P-2 (2 etapa)	1ª etapa	18	-----	-----	-----
UE 18	Calle Ramón y Cajal 1	1ª y 2ª etapa	21	21	-----	-----
UE 19	Calle Ramón y Cajal 2	1ª y 2ª etapa	20	20	-----	-----
UE 20	Calle Ramón y Cajal 3	1ª y 2ª etapa	9	9	-----	-----
UE 21	Travesía Santa Ana	4ª etapa	-----	-----	-----	49
UE 22	Calle Teresa Cajal 1	2ª y 3ª etapa	-----	20	20	-----
UE 23	Seminario 1	4ª etapa	-----	-----	-----	60
UE 24	Seminario 2	4ª etapa	-----	-----	-----	29
UE 25	Calle Teresa Cajal 2	4ª etapa	-----	-----	-----	17
UE 26	Villa Concha 1	3ª etapa	-----	-----	11	-----
UE 27	Villa Concha 2	3ª etapa	-----	-----	11	-----
UE 28	Carretera Zaragoza 1	1ª y 2ª etapa	-----	-----	-----	-----
UE 29	Carretera Zaragoza 2	3ª etapa	-----	-----	-----	-----
UE 30	Carretera Zaragoza 3	1ª y 2ª etapa	-----	-----	-----	-----
UE 31	Carretera Zaragoza 4	3ª etapa	-----	-----	-----	-----
UE 32	Calle Caldenogüea	1ª y 2ª etapa	33	33	-----	-----
UE 33	Calle Justicia de Aragón	3ª etapa	-----	-----	26	-----
UE 34	Calle Álava	3ª etapa	-----	-----	15	-----
UE 35	Polígono Cunchillos	2ª etapa	-----	-----	-----	-----
UE 36	Avenida Navarra 31	3ª etapa	-----	-----	21	-----
UE 37	Calle del Carmen 26	2ª etapa	-----	19	-----	-----
UE 38	Colégio Joaquín Costa	3ª y 4ª etapa	-----	-----	23	23
UE 39	Calle Bajada a Pradiel	3ª etapa	-----	-----	14	-----
UE 40	Carretera Castilla	4ª etapa	-----	-----	-----	15
UE 41	Torres de Montecierzo	5ª etapa	-----	-----	45	-----
<b>TOTAL UEs</b>			<b>264</b>	<b>331</b>	<b>227</b>	<b>244</b>

NOMBRE		ETAPAS DE DESARROLLO	1ª ETAPA (Nº viviendas)	2ª ETAPA (Nº viviendas)	3ª ETAPA (Nº viviendas)	4ª ETAPA (Nº viviendas)
PE 1	Textil de Tarazona	2ª, 3ª y 4ª etapa	-----	74	74	74
PE 2	Convento de Santa Ana	3ª etapa	-----	-----	38	-----
PE 3	Convento de La Concepción	1ª etapa	50	-----	-----	-----
<b>TOTAL PERIS</b>			<b>50</b>	<b>74</b>	<b>112</b>	<b>74</b>



**Suelo Urbanizable Delimitado:**

NOMBRE		ETAPAS DE DESARROLLO	1ª ETAPA (Nº viviendas)	2ª ETAPA (Nº viviendas)	3ª ETAPA (Nº viviendas)	4ª ETAPA (Nº viviendas)
SUZD-1	Tórtoles	3ª etapa	-----	-----	56	-----
SUZD-2	Rudiana	1ª y 2ª etapa	-----	30	30	-----
SUZD-3	Fabrica Gutierrez	1ª y 2ª etapa	-----	41	41	-----
SUZD-4	Capuchinos	3ª etapa	-----	-----	48	-----
SUZD-5	Fitena	1ª y 2ª etapa	59	59	-----	-----
SUZD-6	Carretera de Borja I	1ª y 2ª etapa	48	48	-----	-----
SUZD-7	Carretera de Borja II	3ª etapa	-----	-----	61	-----
SUZD-8	Seminario	1ª, 2ª, 3ª y 4ª etapa	45	45	45	45
SUZD-9	Papelera	1ª, 2ª, 3ª y 4ª etapa	46	46	46	46
SUZD-10	Camino Grisel	2ª y 3ª etapa	-----	-----	-----	-----
SUZD-11	Ampliación Polígono SEPES I	1ª, 2ª y 3ª etapa	-----	-----	-----	-----
<b>TOTAL SUZ-D</b>			<b>199</b>	<b>270</b>	<b>327</b>	<b>91</b>

**Suelo Urbanizable No Delimitado:**

NOMBRE		ETAPA DE DESARROLLO	1ª ETAPA (Nº viviendas)	2ª ETAPA (Nº viviendas)	3ª ETAPA (Nº viviendas)	4ª ETAPA (Nº viviendas)
SUZND-1	Carretera de Tudela	3ª y 4ª etapa	-----	-----	-----	-----
SUZND-2	Avenida de Navarra I	4ª etapa	-----	-----	-----	62
SUZND-3	Avenida de Navarra II	4ª etapa	-----	-----	-----	89
SUZND-4	Cerámicas Cuevas	3ª y 4ª etapa	-----	-----	-----	-----
SUZND-5	Ampliación Polígono SEPES II	3ª y 4ª etapa	-----	-----	-----	-----
<b>TOTAL SUZ-ND</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>151</b>

**Sistemas Generales y Áreas de Urbanización Local:**

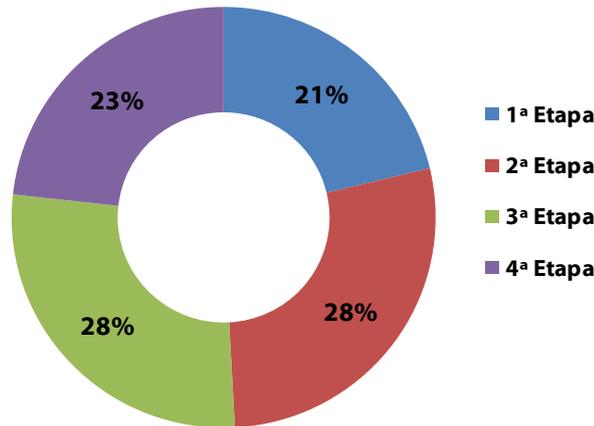


	DENOMINACIÓN	TIPOLOGÍA	ETAPA DE EJECUCIÓN
1	Rotonda Acceso Depuradora Y Taller Empleo	Sistema General	3ª Etapa
2	Parque Tórtolos	Área de Urbanización Local	3ª Etapa
3	Conexión Avda. Navarra - Enlace N-122 N-121	Sistema General	2ª Etapa
4	Ronda Oeste Calles Cienflorines - Capuchinos	Sistema General	1ª Etapa
5	Conexión Calles Capuchinos -Mataperros	Área de Urbanización Local	3ª Etapa
6	Prolongación Calle Posadas	Área de Urbanización Local	3ª Etapa
7	Ronda Oeste Calles Mayor - Regil	Sistema General	2ª Etapa
8	Ronda Oeste Calles Crucifijo - Mayor	Sistema General	3ª Etapa
9	Encauzamiento Río Queiles Calle Rudiana 1	Sistema General	1ª Etapa
10	Encauzamiento Río Queiles Calle Rudiana 2	Sistema General	2ª Etapa
11	Puente Sobre Encauzamiento Río Queiles C/Rudiana	Sistema General	2ª Etapa
12	Parque Avda. La Paz	Sistema General	2ª Etapa
13	Suelo Equipamiento Junto Zona Deportiva	Sistema General	3ª Etapa
14	Ronda Sur 1	Sistema General	4ª Etapa
15	Ronda Sur 2	Sistema General	2ª Etapa
16	Ronda Sur 3	Sistema General	2ª Etapa
17	Parque Calles Alfara- Cuarteles- Mayor	Sistema General	2ª Etapa
18A	Carretera Borja Tramo A	Sistema General	1ª Etapa
18B	Carretera Borja Tramo B	Sistema General	3ª Etapa
19	Camino Torre De Los Navarros	Sistema General	2ª Etapa
20A	Calle Enlace N-121 N-122 Tramo A	Sistema General	3ª Etapa
20B	Calle Enlace N-121 N-122 Tramo B	Sistema General	4ª Etapa
21	Conexión Calles Carmen - Hurta Paluzos - Maimadera	Área de Urbanización Local	2ª Etapa
22	Cubrimiento Río Queiles Avda. Navarra	Sistema General	2ª Etapa
23	Prolongación Calle Justicia Aragon	Área de Urbanización Local	1ª Etapa
24	Nuevo Viario Huertos Catedral	Sistema General	1ª Etapa
25	Nuevo Aparcamiento Calle San Niñer	Sistema General	1ª Etapa
26	Nuevo Aparcamiento Pabellón Multiusos	Sistema General	1ª Etapa
27	Muralla Plaza De La Fuente	Área de Urbanización Local	1ª Etapa
28	Nuevo Aparcamiento Calle Cilla Baja	Área de Urbanización Local	1ª Etapa

**Total Fases de Ejecución del PGOU:**

FASE DE DESARROLLO	1ª ETAPA (Nº viviendas)	2ª ETAPA (Nº viviendas)	3ª ETAPA (Nº viviendas)	4ª ETAPA (Nº viviendas)	TOTAL PGOU (Nº viviendas)
UEs (SU-NC)	264	331	227	244	1.066
PERIs (SU-NC)	50	74	112	74	309
SUZ-D	199	270	327	91	887
SUZ-ND*	0	0	0	151	151
<b>TOTAL ETAPAS</b>	<b>513</b>	<b>675</b>	<b>666</b>	<b>561</b>	<b>2.414</b>
<b>PORCENTAJE ETAPAS</b>	<b>21,25%</b>	<b>27,94%</b>	<b>27,59%</b>	<b>23,22%</b>	<b>100,00%</b>

\* Desarrollo no prioritario



Nº de viviendas previstas

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

### II.4.3. Condiciones para la Revisión del Plan General

La vigencia del Plan General es indefinida.

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

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

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

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



## T.II. - Capítulo 5. Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Tarazona

### II.5.1. Previsiones del PGOU en relación a las medidas de tutela

El ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico corresponde con el contenido en la Resolución de 24 de Septiembre de 2014, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, por la que se inicia el procedimiento y se abre un periodo de información pública para la modificación de la delimitación del Conjunto Histórico de Tarazona y de su entorno de protección (BOA de 15 de octubre de 2014).

La incoación del expediente en cuestión conlleva la aplicación inmediata y provisional a la zona delimitada en dicha resolución del régimen de protección establecido para los Conjuntos de Interés Cultural en la Sección Segunda del Capítulo I del Título Segundo de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés ("Boletín Oficial de Aragón", de 29 de marzo de 1999), en los Títulos Sexto y Séptimo de la misma norma, y en cuantos preceptos sean de aplicación general a los bienes de interés cultural. El régimen de protección del Conjunto Histórico de Tarazona se completa con las **medidas de tutela** recogidas en el anexo II de la resolución, y con lo previsto en materia de urbanismo en el anexo III.

A continuación, se reproducen literalmente las medidas de tutela contenidas en la mencionada Resolución:

*"Tarazona constituye tanto por su urbanismo como por sus monumentos uno de los conjuntos históricos más sobresalientes de Aragón. Su parte más antigua, el barrio del Cinto, se alza sobre una prominencia rocosa en la margen izquierda del río Queiles en una evidente posición estratégica. El resto de barrios del casco histórico se fueron conformando y consolidando a lo largo del medievo así como el salto de la ciudad al otro lado del río, donde en el siglo XII se inició la construcción de la catedral. De las antiguas construcciones medievales apenas quedan restos ya que la ciudad fue destruida en el siglo XIV durante la guerra de los Dos Pedros, pero afortunadamente el siglo XV dio paso a un periodo de esplendor que duró hasta el XVIII durante el que se reconstruyó la ciudad y se realizaron sus edificios más notables, algunos de ellos en estilo mudéjar, lo que dota a Tarazona de su imagen característica. Su patrimonio edificado destaca por su notable arquitectura religiosa fruto de su importancia como ciudad episcopal entre la que destaca la catedral de Santa María de Huerta, sus iglesias parroquiales y sus numerosos conventos, sin olvidar su arquitectura civil, bien representada por la Casa Consistorial y la Plaza de Toros Vieja. La imagen del conjunto histórico se completa con los numerosos ejemplos de arquitectura residencial tradicional conservada.*

*Para conservar este legado y garantizar que se mantengan los valores que han motivado su declaración, es necesario, dadas las características del Conjunto Histórico de Tarazona establecer las medidas de tutela que a continuación se relacionan:*

- 1. Se deberá mantener la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico de Tarazona, así como las características generales de su escena urbana, ambiente y silueta paisajística y en*



*esa línea se potenciará la recuperación de elementos tradicionales de la localidad que se han ido perdiendo paulatinamente.*

*No se permitirán remodelaciones urbanas, modificaciones de alineaciones, alteraciones de la volumetría, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles salvo en el caso en que impliquen una mejora de las relaciones con el entorno territorial o urbano, eviten los usos degradantes para el conjunto histórico o contribuyan a la conservación general de su carácter.*

- 2. Se tenderá a conservar todas las edificaciones existentes en el Conjunto Histórico de Tarazona mediante obras de rehabilitación/consolidación, a no ser que se justifiquen como elementos perturbadores para el mismo. Se podrán realizar obras de adecuación, mejora y acondicionamiento de los edificios existentes. Excepcionalmente y en casos debidamente justificados por cuestiones de habitabilidad o por declaraciones de ruina del edificio, podrán admitirse otro tipo de obras tales como conservación de fachada y reconstrucción interior o demolición completa, siempre que previamente sea aprobado el proyecto del nuevo edificio que habrá de ser redactado en función del valor ambiental del que se derriba y de su contribución a la conservación general del carácter del conjunto histórico.*

*En los casos de declaración de ruina, se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de urbanismo y de patrimonio cultural.*

- 3. Con carácter general, se tenderá a que tanto la volumetría de las edificaciones como los materiales utilizados para sus fachadas, medianeras y traseras vistas desde la vía pública sean los existentes en el momento de la declaración o bien responda a la tipología tradicional del Conjunto Histórico de Tarazona (fachadas de ladrillo o con acabado enfoscado, alzados de gran sencillez compositiva en los que predomine el macizo sobre el hueco, carpinterías exteriores de madera oscura, cubiertas inclinadas de teja árabe, etc.). El Plan Especial o instrumento similar que se redacte estudiará las particularidades de los distintos espacios que conforman el conjunto histórico para establecer una normativa urbanística que defina la tipología, volumetría, composición de fachada y materiales permitidos, tanto en rehabilitación de edificios existentes como en los de nueva planta.*

*En el momento de redacción del Plan Especial se unificarán criterios respecto al punto de referencia para la medición de alturas, especialmente en aquellos edificios desaparecidos o que se modifiquen. Siempre debe quedar garantizado que las características que llevaron a la declaración de Tarazona como conjunto histórico se mantengan.*

*En los casos en que según lo expuesto en el apartado 2 de estas medidas de tutela se proceda excepcionalmente al derribo de la edificación existente, la nueva edificación conservará la tipología de la edificación anterior al derribo y se integrará en el conjunto histórico.*



*En los solares en que no exista información sobre edificaciones anteriores, la nueva edificación deberá integrarse en su entorno, atendiendo a las tipologías tradicionales de la zona donde se ubique.*

*Hasta la aprobación del Plan Especial o instrumento urbanístico similar de protección del Conjunto Histórico de Tarazona, todas las construcciones que se lleven a cabo o se modifiquen dentro del mismo deberán responder a la tipología tradicional de Tarazona y realizarse con materiales tradicionales.*

*La integración no ha de llevar necesariamente a un mimetismo arquitectónico, sino que promoverá una coherencia con las edificaciones existentes.*

- 4. No se permitirán parcelaciones ni agrupaciones de parcelas, salvo casos excepcionales y debidamente justificados, en que se demuestre que no se produce ruptura de la modulación del tejido propio de la zona y que contribuyen a la conservación general del conjunto histórico.*

*En dichos casos excepcionales, será precisa la aprobación previa de esquemas de volúmenes que tengan presente la relación de la nueva parcela con su entorno y las visuales sobre ella desde lugares públicos en que sea visible.*

- 5. En las obras de urbanización (pavimentación, renovación de redes, fuentes, etc.) se prestará especial atención al diseño y al empleo de materiales para la consecución de una calidad ambiental adecuada. Atendiendo, en el caso de obras de pavimentación, a la búsqueda y conservación de posibles pavimentos originales y a la localización y diseño de los elementos superpuestos al pavimento, como tapas de registro, rejillas interceptoras, etc.*

*El tejido urbano del centro histórico de Tarazona no permite el desarrollo de un tráfico indiscriminado y no puede absorber el aparcamiento que de éste se deriva. El Plan Especial o instrumento similar deberá plantear una estricta clasificación, limitación y donde sea necesario restricción o incluso eliminación del tráfico, con la consiguiente resolución de los problemas urbanísticos que esta acción pueda crear.*

- 6. Se prohíben las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras, tanto aéreas como adosadas a fachada, que se canalizarán soterradas; las intervenciones que se realicen en el conjunto histórico deberán contemplar la ocultación de las instalaciones que no lo estén. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas, los equipos de climatización y los dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana del Conjunto Histórico de Tarazona.*

- 7. Los anuncios, rótulos publicitarios y la señalización en general, deberán ajustarse a la tipología existente y serán armónicos con el Conjunto Histórico de Tarazona.*



8. *El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones en el entorno de protección del conjunto histórico no podrán alterar el carácter del área ni perturbar la visualización del mismo.*

*La integración del Conjunto Histórico de Tarazona en el marco en que se ubica debe mantenerse e incluso recuperarse, quedando establecido en el presente documento su entorno de protección.*

*Por lo tanto, hasta la redacción del Plan Especial o instrumento urbanístico similar, todas aquellas construcciones que se lleven a cabo o se modifiquen dentro de dicho entorno deberán realizarse con materiales tradicionales de Tarazona.*

9. *En cualquier tipo de obra de carácter público o privado que afecte al subsuelo del ámbito del Conjunto Histórico de Tarazona, deberán llevarse a cabo los sondeos arqueológicos previos a la concesión de la licencia municipal de obras.*

*En el caso de que dichos sondeos sean positivos, deberá procederse a la excavación total de dichos restos y, una vez documentados y valorados, previa certificación de la Dirección General responsable de Patrimonio Cultural, podrá procederse a la concesión de la mencionada licencia de obras, con aquellas prescripciones a que hubiere lugar.*

*En el supuesto de que existan indicios de la conservación de restos en altura o sobre rasante, enmascarados por construcciones posteriores, deberá realizarse el correspondiente control y seguimiento arqueológico de todas obras que supongan alteración o modificación de las estructuras preexistentes y especialmente en todos los casos de derribo de los inmuebles existentes”.*

Con relación a las medidas de tutela anteriormente mencionadas la **Revisión del PGOU** recoge las siguientes previsiones en el ámbito del Conjunto Histórico:

- Como norma general las **alineaciones** grafiadas en el Conjunto Histórico **son las existentes** actualmente, **a excepción** de una serie de nuevas alineaciones propuestas que tienen como finalidad mejorar la movilidad urbana.
- Se han identificado una serie de **elementos perturbadores** que no responden a la volumetría y tipología característica de las edificaciones existentes en el momento de la declaración.

Estos elementos son:

- Elemento perturbador por exceso de volumetría. Se consideran fuera de ordenación a efectos urbanísticos por superar la volumetría de los edificios situados en su entorno.



- Elemento perturbador por defecto de volumetría. Son construcciones de una única planta donde habitualmente se localizan garajes, pequeños almacenes y cobertizos o directamente se trata de solares o parcelas de ciertas dimensiones parcialmente vacantes donde se considera oportuno que se pueda ampliar la volumetría hasta igualar a la del entorno.
- Elemento perturbador de la escena urbana. Son construcciones que no se adecuan a las características generales de la escena urbana, ambiente y silueta paisajística del Conjunto Histórico. Se consideran fuera de ordenación a efectos urbanísticos.
- Se han delimitado **diferentes ámbitos/zonas** teniendo en cuenta la evolución histórica y las condiciones volumétricas y estéticas existentes. En las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU **se regulan individualmente las condiciones estéticas** de cada una de ellas.
- **Únicamente se permite la demolición** en el Conjunto Histórico en casos de **declarados de ruina del edificio** (se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de urbanismo y de patrimonio cultural), por casos debidamente justificados por **cuestiones de habitabilidad** y en los casos de tratarse de **elementos perturbadores**.
- En el momento que se produzca la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU, el Ayuntamiento de Tarazona será competente para autorizar directamente la obras que desarrollen en el interior del recinto del Conjunto Histórico y que afecten únicamente a los inmuebles no declarados Bienes de Interés Cultural ni comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta al Departamento responsable de Patrimonio Cultural de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Para ello, se conformará una **Comisión Local de Patrimonio cultural**, como órgano de carácter consultivo de apoyo al Ayuntamiento que ejercerá, en el ámbito del Conjunto Histórico de la ciudad de Tarazona, las funciones de informe y asesoramiento. Su composición, ámbito de competencias y régimen de funcionamiento será reglamentado por el Ayuntamiento de Tarazona.
- En las Normas Urbanísticas se establece que para solicitar título habilitante de naturaleza urbanística para ejecutar cualquier tipo de obra que afecte al subsuelo del ámbito del Conjunto Histórico de Tarazona, se deberá aportar por el promotor de dichas obras un **certificado firmado por arqueólogo titulado**, visado por la DGA, indicando la cualidad del solar sobre el que se van a realizar las obras correspondientes como **libre de restos arqueológicos**.
- En las Normas Urbanísticas, se **prohíben** las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualquiera otras, **tanto aéreas como adosadas a fachada**, que se canalizarán soterradas.



Las intervenciones en el Conjunto Histórico deberán contemplar la ocultación de las instalaciones que no lo estén.

Se procurará la **homogeneidad del mobiliario urbano** en todo el Conjunto Histórico, y, en particular, en cada una de las distintas áreas que lo componen.

Se utilizarán en general **materiales tradicionales y de forma y colocación** utilizados históricamente en el Conjunto Histórico, como losas, adoquines, guijarros, pavimento de garbancillo y hormigón. Se buscará siempre formar figuras geométricas utilizando el material principal que forma el pavimento de la calle y el material que lo modula y lo recerca.

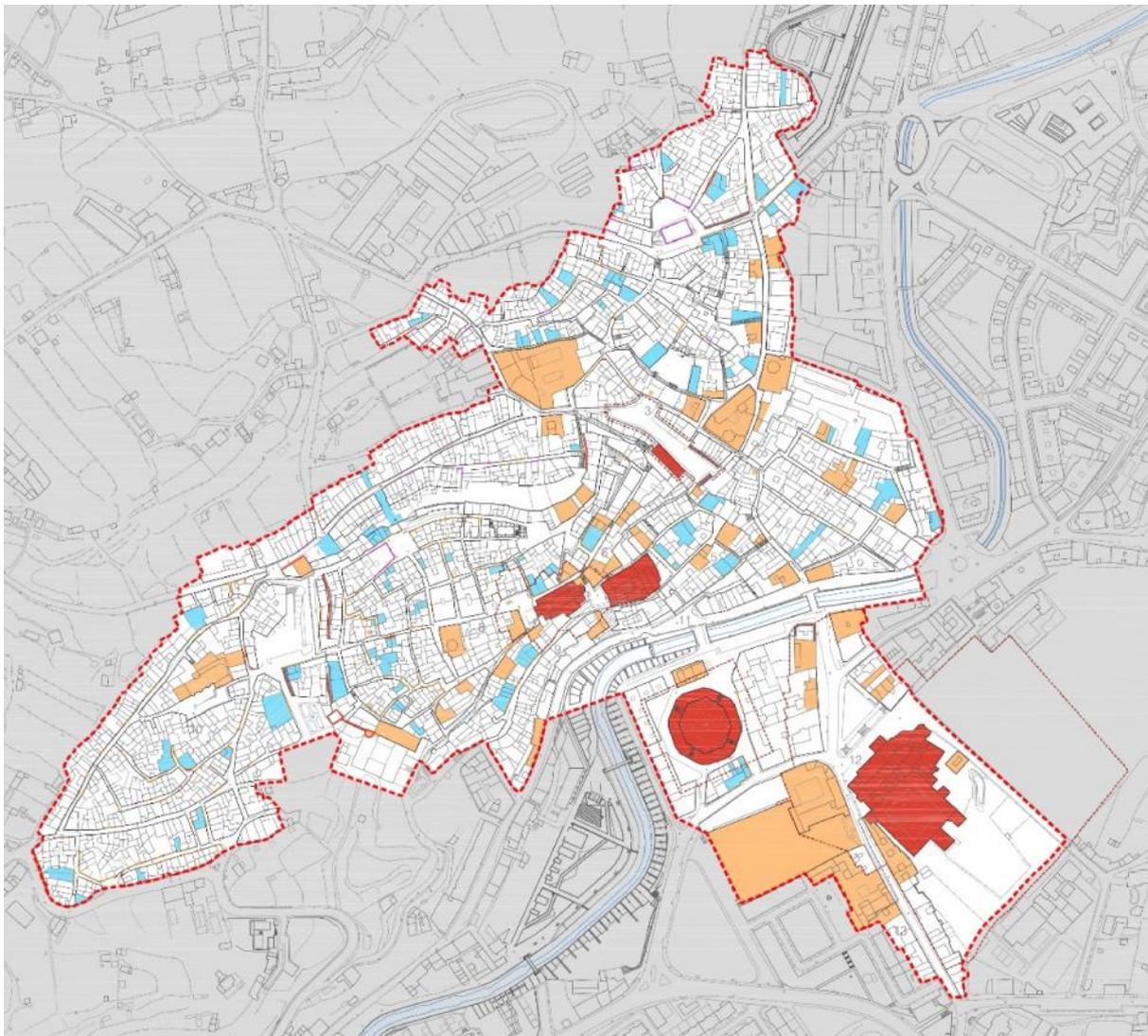


Ilustración 14. Plano de Particularidades del Conjunto Histórico. (Elaboración propia)

### II.5.1.1. Justificación de las nuevas alineaciones propuestas

Las alineaciones propuestas en el Conjunto Histórico son las existentes en el momento de incoación del expediente a excepción de una serie de nuevas alineaciones que tienen como finalidad mejorar la movilidad urbana.

Las nuevas alineaciones propuestas en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico se contienen en los Planos de Ordenación de la Revisión del PGOU y son las siguientes:

- Situación: Plaza de la Almehora nº6.  
Anchura actual: 2,50 m.  
Anchura propuesta: 3,50 m.  
Justificación: Permitir el paso a vehículos de bomberos hacia la calle Las Hoyas.



Ilustración 15. Fotografía Plaza de la Almehora nº6.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 16. Alineación propuesta

- Situación: Calle Hoyas nº13.  
Anchura actual: 3,85 m. (punto más desfavorable)  
Anchura propuesta: 6,75 m. (punto más desfavorable)  
Justificación: Eliminar una construcción en muy mal estado.



Ilustración 17. Fotografía Calle Hoyas nº13. (Imagen: .google.es/maps)

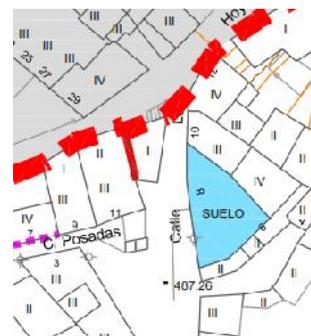


Ilustración 18. Alineación propuesta



- Situación: Calle de las Parras nº6 y 8.  
Anchura actual: 3,50 m. (punto más desfavorable)  
Anchura propuesta: 4,50 m. (punto más desfavorable)  
Justificación: Alinear la calle aprovechando los solares existentes.



Ilustración 19. Fotografía en la Calle de las Parras nº6 y 8.  
(Imagen: .google.es/maps)

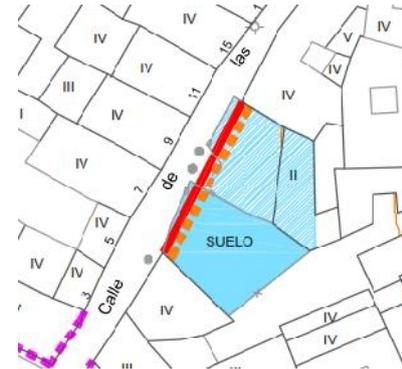


Ilustración 20. . Alineación propuesta

- Situación: Calle Capuchinos nº1.  
Anchura actual: 7,40 m. (punto más desfavorable)  
Anchura propuesta: 7,40 m. (punto más desfavorable)  
Justificación: Resolver los problemas de visibilidad existente en el cruce entre la C/ Capuchinos, C/ Teatro, C/ Rudiana y C/ Tudela.



Ilustración 21. Fotografía en la Calle Capuchino nº1. (Imagen: google.es/maps)

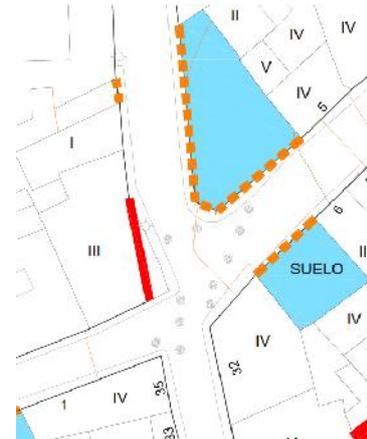


Ilustración 22. Alineación propuesta

- Situación: Calle Cilla Baja nº14  
Anchura actual: 2,80 m.  
Anchura propuesta: 3,00 m.  
Justificación: Regularizar sensiblemente la calle



Ilustración 23. Fotografía en la Calle Cilla Baja nº14.  
(Imagen: google.es/maps)

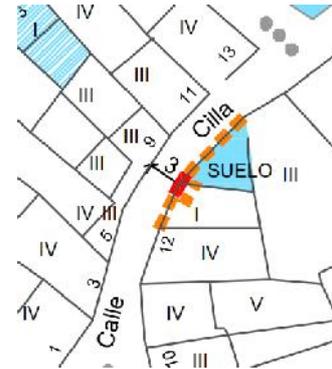


Ilustración 24. Alineación propuesta

- Situación: Calle Irazoqui nº7 con la Calle Seminario  
Anchura actual: 1,85 m.  
Anchura propuesta: Chaflán 3,00 m.  
Justificación: Permitir la conexión para turismo entre la Calle Seminario y la Calle Cilla Baja



Ilustración 25. Fotografía en la Calle Irazoqui nº7.  
(Imagen: google.es/maps)

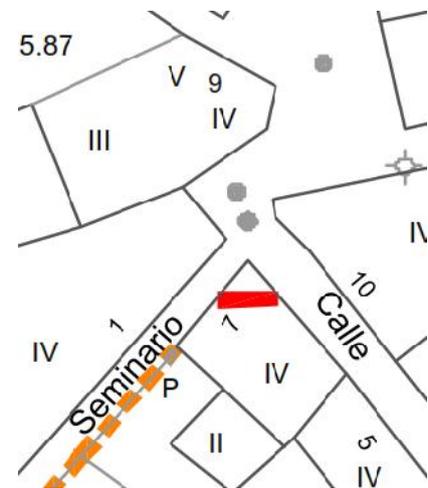


Ilustración 26. Alineación propuesta

- **Situación: Avenida Navarra nº 1**  
Anchura actual: 10,65 m. (punto más desfavorable)  
Anchura propuesta: 13,50 m. (punto más desfavorable)  
Justificación: Alinear la futura construcción en el solar existente con el edificio situado en la Avenida Navarra nº3.



Ilustración 27. Fotografía en la Avenida Navarra 1.  
(Imagen: google.es/maps)

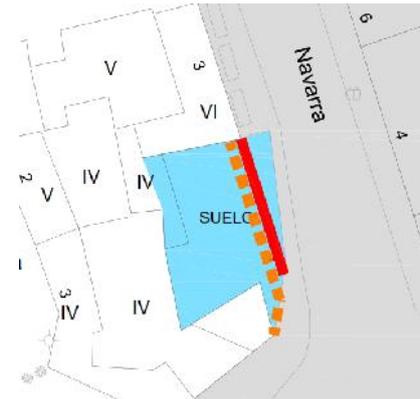


Ilustración 28. Alineación propuesta

- **Situación: Calle de San Atilano nº 13 y15.**  
Anchura actual: 1,90 m. (punto más desfavorable)  
Anchura propuesta: 2,50 m. (punto más desfavorable)  
Justificación: Ampliar la alineación sobre el solar existente para permitir el paso de turismos.



Ilustración 29. Fotografía en la Calle San Atilano nº 13 y 15.  
(Imagen: google.es/maps)

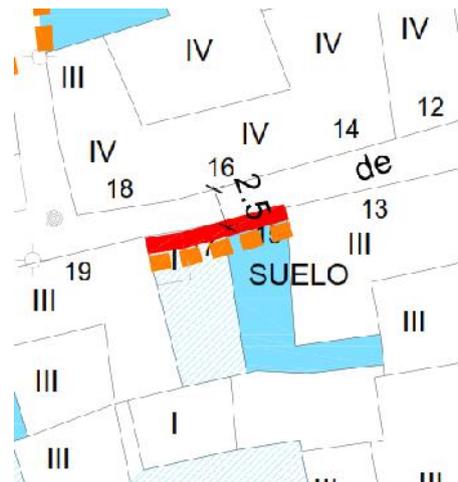


Ilustración 30. Alineación propuesta

- Situación: Calle Traspuerto nº 10.  
Anchura actual: 2,10 m. (punto más desfavorable)  
Anchura propuesta: 2,50 m. (punto más desfavorable) y chaflán 3,00 m.  
Justificación: Ampliar la alineación en el nº 10 para permitir el paso de turismos y proponer un chaflán en el nº 1 facilitando la salida a la Plaza del Puerto.



Ilustración 31. Fotografía en la Calle Traspuerto 10.  
(Imagen: google.es/maps)

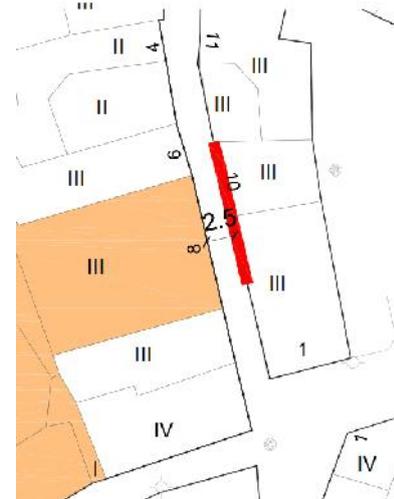


Ilustración 32. Alineación propuesta

- Situación: Calle Magnate nº 8.  
Anchura actual: 3,20 m. (punto más desfavorable)  
Anchura propuesta: Chaflán 3,00 m.  
Justificación: Proponer un chaflán en el solar existente que favorezca la circulación de turismos entre la Calle Magnate y la Travesía Magnate.



Ilustración 33. Fotografía en la Calle Magnate 8.  
(Imagen: google.es/maps)

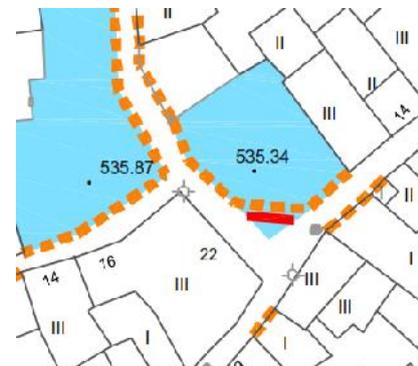


Ilustración 34. Alineación propuesta

- Situación: Calle de los Siete Obispos nº 25.  
Anchura actual: 2,20 m. (punto más desfavorable)  
Anchura propuesta: 2,50 m.  
Justificación: Mejorar el acceso a turismos en la calle.



Ilustración 35. Fotografía en la Calle Siete Obispos nº 25.  
(Imagen: google.es/maps)

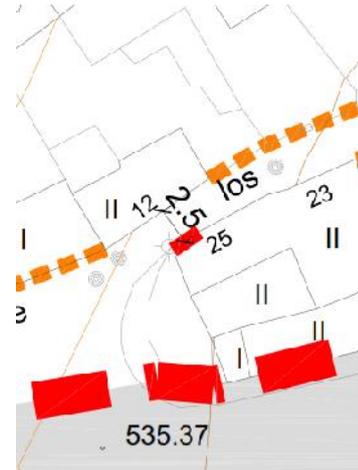


Ilustración 36. Alineación propuesta

- Situación: Calle Larga nº 47  
Anchura actual: 3,80 m. (punto más desfavorable)  
Anchura propuesta: 4,50 m. (punto más desfavorable)  
Justificación: Eliminar un saliente que reduce la anchura de la calle en su incorporación a la Cuesta Crucifijo, con el objeto de mejorar la visibilidad.



Ilustración 37. Fotografía en la Calle Siete Larga nº 47.  
(Imagen: google.es/maps)

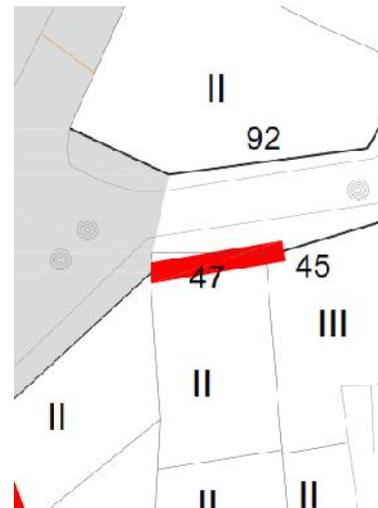


Ilustración 38. Alineación propuesta

- Situación: Calle Crucifijo nº1 y nº3, Calle Higueras nº8 y nº 10.

Anchura actual:

Anchura propuesta:

Justificación: Regularizar la fachada existente



Ilustración 39. Fotografía (Imagen: google.es/maps)



Ilustración 40. Alineación propuesta

- Situación: Calle Virgen Moncayo nº 35.

Anchura actual: 2,00 m. (punto más desfavorable)

Anchura propuesta: 5,00 m.

Justificación: Permitir la conexión a turismo con la futura calle aprobada en el PE-3 "Convento de la Concepción".



Ilustración 41. Fotografía (Imagen: google.es/maps)

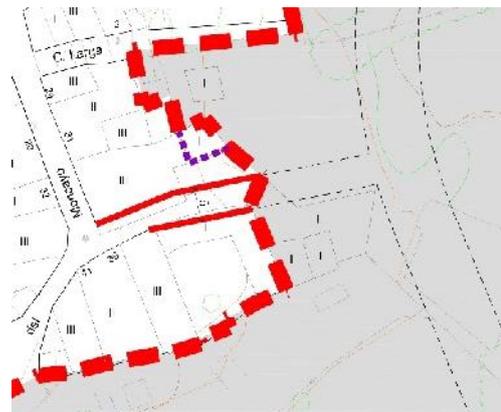


Ilustración 42. Alineación propuesta



- Situación: Calle Ciegos nº 32.  
Anchura actual:  
Anchura propuesta: 4,00 m.  
Justificación: Crear una conexión entre la Calle de los Ciegos y la Calle Caldenogueva.



Ilustración 43. Fotografía (Imagen: google.es/maps)

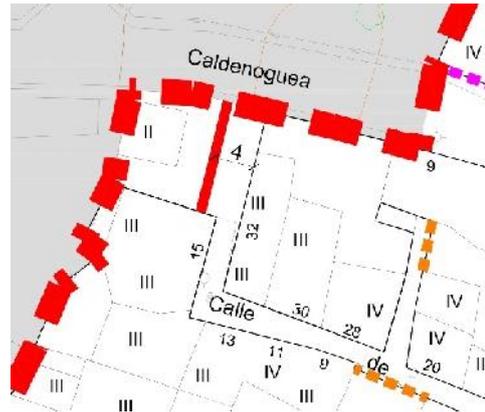


Ilustración 44. Alineación propuesta



### II.5.1.2. Elementos Perturbadores

Se consideran elementos perturbadores aquellas construcciones que no responden a la volumetría y tipología característica de las edificaciones existentes en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.

Estos elementos aparecen señalado en los Planos de Ordenación de la Revisión del PGOU (O5 Particularidades del Casco), diferenciándose tres tipos:

- Elemento perturbador por exceso de volumetría. Son edificios cuya volumetría (alturas) excede la de las construcciones situadas en su entorno, perjudicando negativamente a la imagen y aspecto visual del ámbito.

Estos edificios desde el punto de vista urbanístico se encuentran fuera de ordenación, de este modo, la Revisión del PGOU propone que con el transcurso del tiempo estos elementos perturbadores dejen de serlo en el momento de su demolición, y la nueva construcción únicamente alcance volumetría de su entorno en aplicación de las normas urbanísticas establecidas por el PGOU para este tipo de casos.

Algunos ejemplos de estos elementos son:



Ilustración 45. Calle Teatro 12.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 46. Calle Caldenogueva 14.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 47. Calle Virgen del Pilar 18.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 48. Calle Peñuela Alta 17.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 49. Calle Mayor 34.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 50. Calle Mayor 53.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 51. Calle Mayor 88.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 52. Calle Alfara 27.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 53. Calle Alfara 20.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 54. Calle Alfara 11.  
(Imagen: google.es/maps)

- Elemento perturbador por defecto de volumetría. Se trata del caso contrario al anterior, son solares o parcelas de ciertas dimensiones parcialmente vacantes o bien construcciones de una única planta donde habitualmente se localizan garajes, pequeños almacenes y cobertizos, donde se considera oportuno que se pueda ampliar la volumetría hasta igualar a la del entorno, mejorando claramente la estética y aspecto visual.

Algunos ejemplos de estos elementos son:



Ilustración 55. Calle de los Cuarteles nº28 y 30.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 56. Calle San Bernardo nº3, 4 y 5.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 57. Calle San Juan nº12, 14 y 16.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 58. Calle Visconti nº 20.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 59. Calle Alfara nº 16.  
(Imagen: google.es/maps)



Ilustración 60. Calle Colomas nº 2.  
(Imagen: google.es/maps)



- Elemento perturbador de la escena urbana. Son construcciones que no se adecuan a las características generales de la escena urbana, ambiente y silueta paisajística del Conjunto Histórico. Se consideran fuera de ordenación a efectos urbanísticos.

Algunos ejemplos de estos elementos son:



Ilustración 61. Calle Concepción nº5. (Imagen: google.es/maps)



Ilustración 62. Traseras Calle Mayor  
(Fotografía propia)



Ilustración 63. Traseras Calle Mayor nº51-55. (Fotografía propia)



### II.5.1.3. Áreas en el Conjunto Histórico

Se han delimitado diferentes zonas teniendo en cuenta la evolución histórica y las condiciones volumétricas y estéticas existentes. Estas zonas se encuentran reguladas individualmente y de modo pormenorizado en las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU definiendo la tipología, volumetría, composición de fachada y materiales permitidos, tanto en rehabilitación de edificios existentes como en los de nueva planta.

Estas zonas se pueden apreciar en los Planos de Ordenación de la Revisión del PGOU (O5 Particularidades del Casco), diferenciándose los siguientes ámbitos:

- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| 1. La Almemhora               | 8. El Cinto   |
| 2. Entorno de Calle Tudela    | 9. La Morería   |
| 3. Entorno de la Plaza España | 10. San Miguel  |
| 4. Entorno de Juselcos        | 11. Paseo de los Fueros de Aragón, Paseo Constitución y Avenida Navarra |
| 5. La Judería                 | 12. Entorno de la Catedral  |
| 6. Entorno Calle Conde        | 13. Entorno de San Antón  |
| 7. Entorno Calle Mayor        |   |

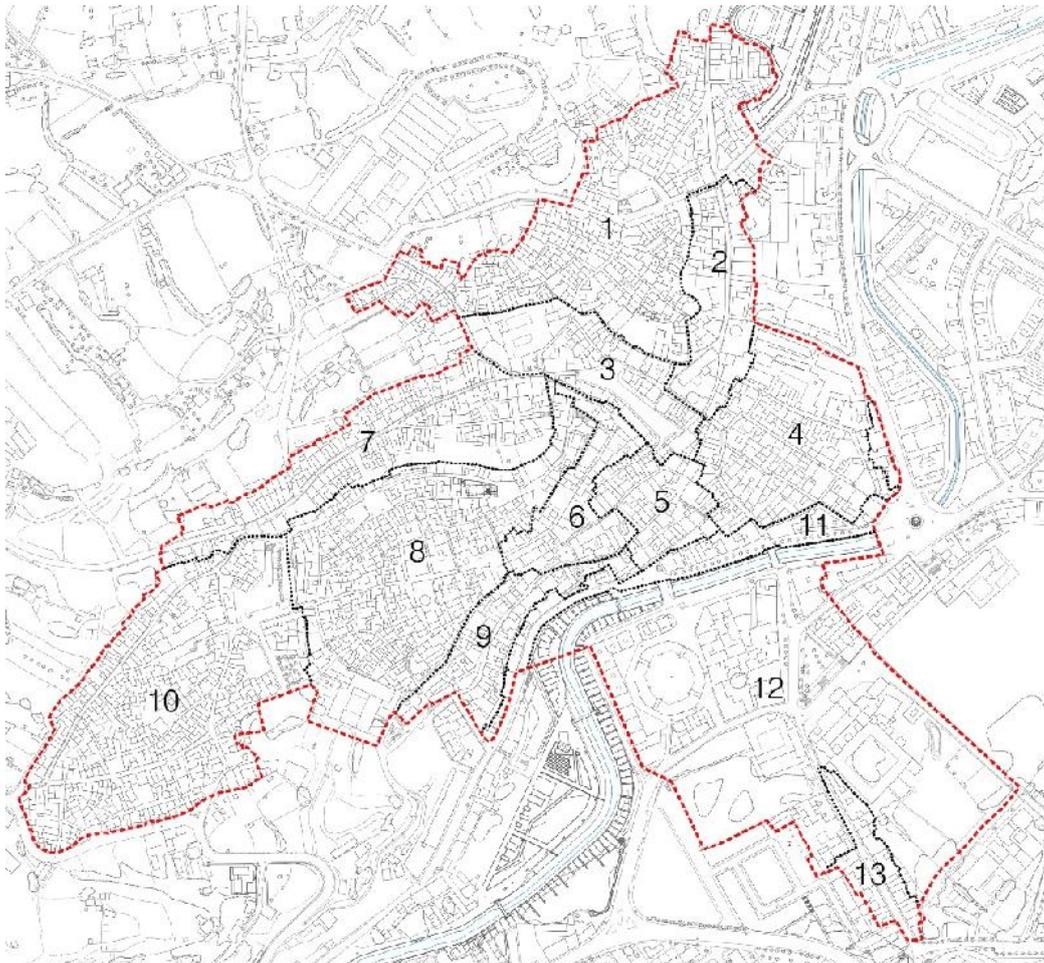


Ilustración 64. Delimitación de Áreas en el Conjunto Histórico. (Elaboración propia)

## II.5.2. Actuaciones propuestas en el ámbito del Plan Especial de Protección

A continuación, se describen las propuestas más importantes previstas por la Revisión del PGOU en el ámbito del Conjunto Histórico de Tarazona, cuyo objeto es paliar los puntos débiles y aspectos negativos más destacados de la zona que en resumidas cuentas son:

- **Dificultades de acceso.**
- **Problemas de aparcamiento.**
- **Escasez de parques y espacios públicos.**

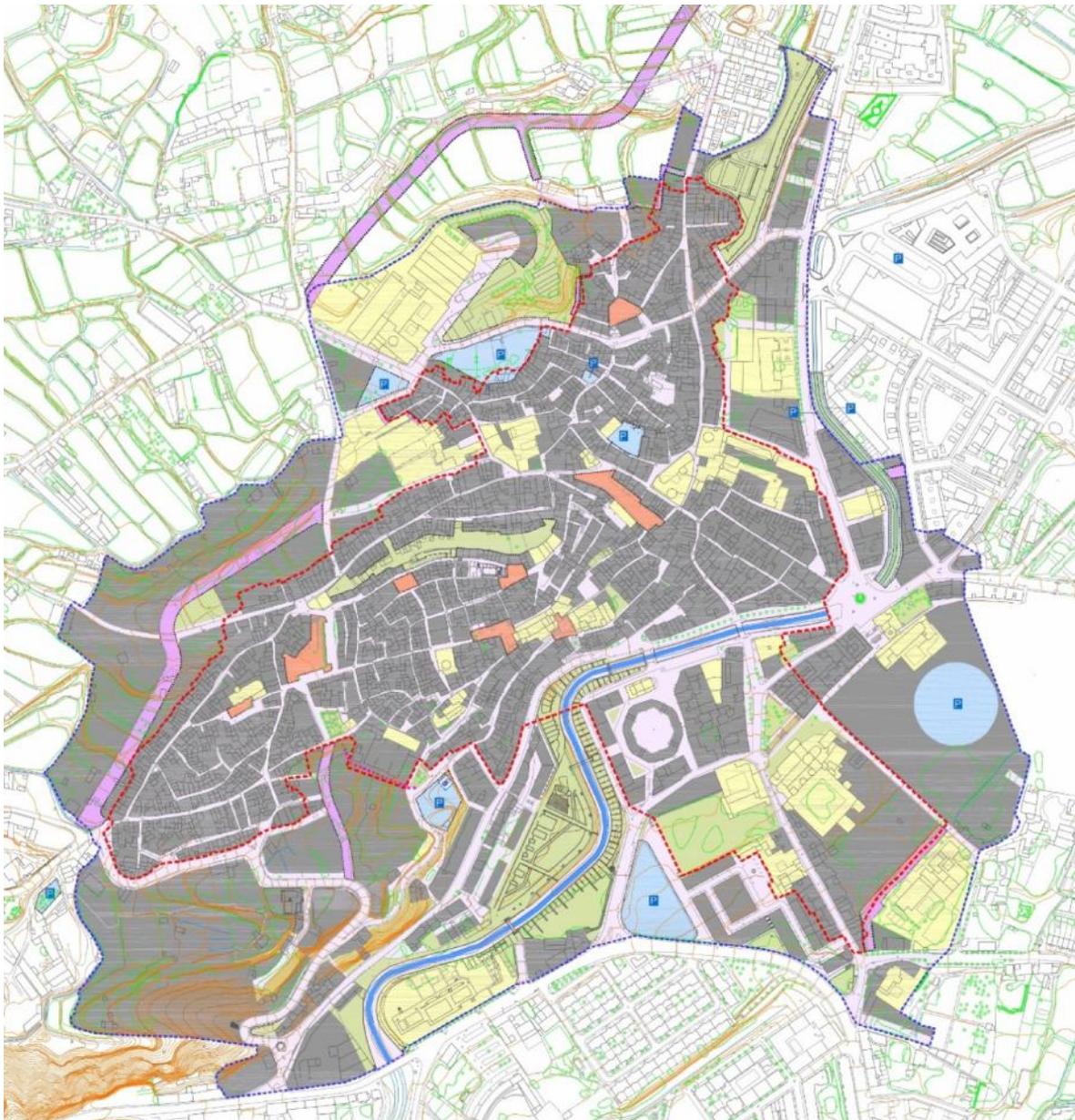


Ilustración 65. Imagen de diferentes propuestas en el Casco Histórico Artístico. (Elaboración propia)



### II.5.2.1. Propuestas de Accesibilidad

Uno de los principales problemas del casco histórico es la accesibilidad y la circulación interna tanto para los residentes como para los visitantes.

Aunque no es un problema generalizable a todo el casco sí es cierto que algunas zonas son de difícil acceso, principalmente para los coches. Esto es un condicionante muy importante, principalmente si se quiere pensar en usos residenciales del barrio. El patrimonio existente limita aún más las posibilidades de crear vías alternativas de acceso.

En este sentido, la Revisión del PGOU propone una serie de **nuevas vías de acceso rodado** que si bien es cierto exceden el ámbito propiamente dicho del Casco, permitirán mejorar sustancialmente el tráfico de la ciudad, incluido el ámbito en cuestión. Dichas vías son las siguientes:

- **Ronda Oeste** que permita una circulación continuada desde el boulevard de la Avenida Navarra hasta San Miguel, enlazando con el viario que discurre hasta el cementerio.

Esta Ronda se compone del viario grafiado en el SUZD-4 "Capuchinos", la AA-4 "Ronda Oeste Calles Cienflorines-Capuchinos", la C/ Cienflorines, la AA-7 "Ronda Oeste Calles Mayor-Regil" y la AA-8 "Ronda Oeste Calles Crucifijo-Mayor".

Esta Ronda permitirá circunvalar la ciudad por el oeste sin tener que circular por el interior del Casco.

- **Ronda N-122 - C/ Carrera de Castilla – La Faceda**, se propone cruzar desde Pradiel mediante un puente, enlazando con el actual Paseo Repolo, conectando la zona de la antigua industria de "Cerámicas Cuevas" y creando diferentes conexiones con la zona de la Faceda la N-122 y la CV-610.

Esta Ronda está prevista mediante la AA-14 "Ronda Sur 1" y la AA-15 "Ronda Sur 2". Desde la zona localizada más al oeste de La Faceda hasta la C/ Teresa Cajal se propone la AA-16 "Ronda Sur 3", que permita ampliar el viario existente dotándolo de mayor anchura (20 m.)

- **Ronda Este**, tiene como finalidad una conexión directa entre la N-121 y la N-122 sin tener que transitar por el interior de la ciudad.

Se incluye la AA-20A y AA-20B "Calle de enlace entre la N-121 y 122, Tramo A y B".

Además desde esta Ronda se proponen nuevos trazados que conectan con diferentes puntos de la ciudad: AA-18A y AA-18B "Calle de enlace entre la N-121 y 122, Tramo A y B", este viario regulariza y posibilita ampliar la sección viaria (20 m.) existente entre el tramo comprendido entre la rotonda de la C/ Calatayud y C/ Carrera Borja y la nueva zona de ampliación del polígono industrial.



Otra actuación propuesta es la AA-19 "Camino Torre de los Navarros", que propone la ampliación del citado camino hasta 12 m.

Finalmente, la AA-3 "Conexión Avenida Navarra-Enlace N-122 N-121" que posibilita el enlace desde la zona deportiva y su futura ampliación con la Avenida Navarra.

Además de la estructura viaria propuesta y como actuaciones concretas dentro del Casco con la finalidad de mejorar la accesibilidad en el mismo, se propone:

- La construcción de unas **escaleras mecánicas** que permitan al residente y visitante del casco aparcar su vehículo en la AA-25 "Nuevo aparcamiento en la C/ San Niñer". y acceder hasta la Plaza de la Laguna de un modo más cómodo.
- La instalación de un **ascensor** desde el citado aparcamiento que conecte con el Paseo Fueros de Aragón, facilitando al usuario superar el gran desnivel topográfico existente entre ambos puntos.

#### II.5.2.2. Nuevas zonas de aparcamiento

Uno de los principales problemas para los residentes y visitantes del casco histórico es la ausencia de zonas habilitadas al efecto para aparcamiento.

En concreto destinado a este uso propiamente dicho únicamente encontramos una zona acondicionada por el Ayuntamiento de Tarazona, localizada en la C/ Barrio Verde.

Dadas las características del Conjunto Histórico la Revisión del PGOU **propone diferentes zonas para aparcamiento** que permitan mejorar la calidad de vida de los residentes y los visitantes.

Estas zonas son:

- **C/ Caldenogueva** (ámbito del PRI nº1 del PGOU 1985). Se propone una unidad de ejecución (UE-32) discontinua permitiendo de este modo a los propietarios de los terrenos del futuro aparcamiento materializar sus aprovechamientos en la zona prevista para uso residencial en los suelos de la antigua fábrica de caramelos Wrigley.
- **C/ del Carmen**, se trata de un ámbito muy próximo a la zona anterior y se obtendría como cesión gratuita de la UE-37.
- **AA-25 "Nuevo aparcamiento en la C/ San Niñer"**. (UA-25 del PGOU 1985).
- **AA-26 "Nuevo aparcamiento Pabellón Multiusos"**. Se trata de una parcela municipal situada enfrente del pabellón de San Miguel.
- **AA-28 "Nuevo aparcamiento C/ Cilla Baja"**. Se trata de una parcela de carácter privado de pequeñas dimensiones que el Ayuntamiento deberá de adquirir para destinar a tal fin.



En el **exterior de la ciudad**, los problemas de aparcamientos son menores, sobre todo en las zonas más recientes ya que las secciones viarias permiten aparcamiento en ambos lados de la calle, a ello se une la propia tipología edificatoria de las viviendas disponiendo en muchos casos de garajes comunes para los residentes.

Además se localizan dos espacios públicos para estacionar, la Plaza Joaquina Zamora y la parcela localizada en la parte posterior de los Jardines del Palacio de Eguarás.

Finalmente, se propone que en el momento que se desarrollen los terrenos del Plan Especial "**Textil Tarazona**", se lleve a cabo un **aparcamiento subterráneo** con capacidad suficiente de acuerdo a su ubicación en el centro de la actividad de la ciudad.

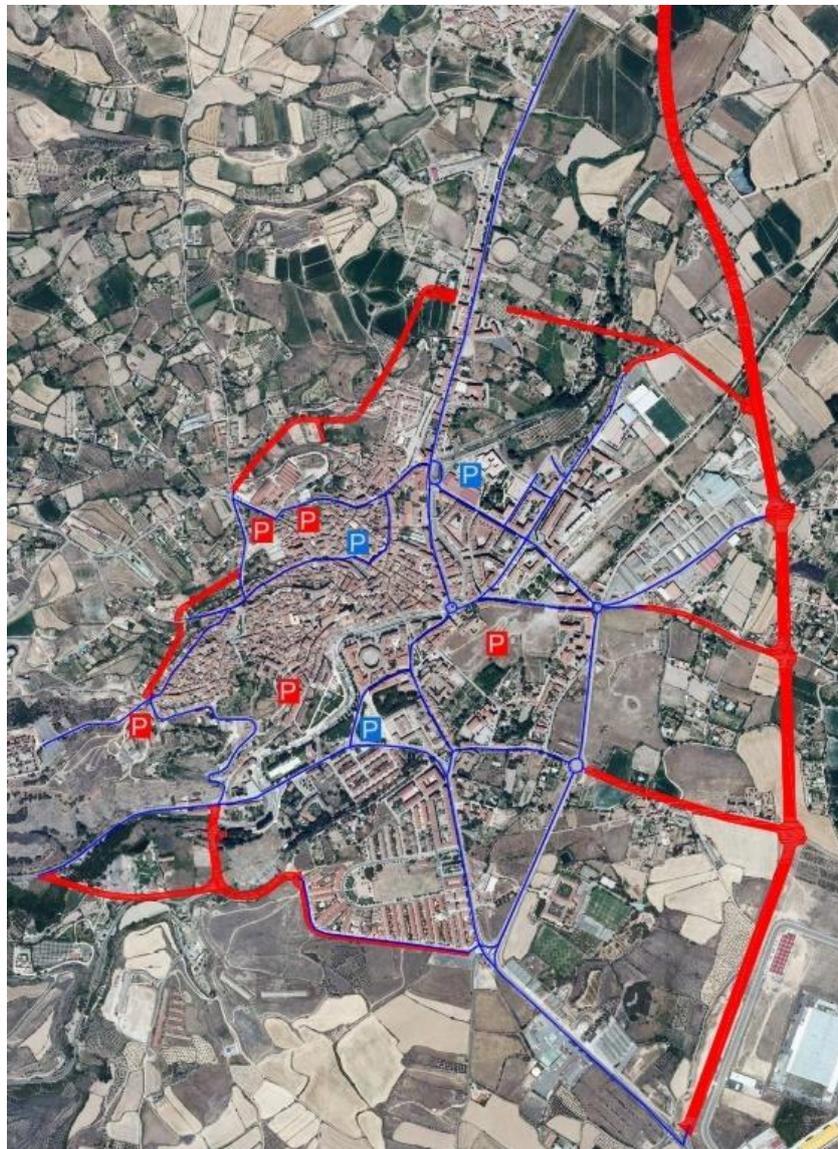


Ilustración 66. Viario y espacio para aparcamiento existente (color azul) y viario y espacio para aparcamiento propuesto (color rojo).  
(Elaboración propia)



### II.5.2.3. Espacios libres verdes y nuevas zonas peatonales

En el Casco Histórico no encontramos suficientes espacios libres de uso público, aspecto que se vuelve más acusado en cuanto a zonas infantiles se refiere.

Además y como consecuencia directa de la falta de zonas habilitadas para aparcamiento, los residentes principalmente pero también los visitantes del Casco se ven obligados a estacionar sus vehículos en lugares que en principio no están previstos para ello, principalmente en las plazas.

Por ello, la Revisión del PGOU propone las siguientes actuaciones:

- **AA-17 “Parque Calles Alfara-Cuarteles-Mayor”.** comprende los terrenos ubicados en las traseras de las edificaciones de la manzana con fachada a las calles Alfara, Cuarteles y Mayor, en donde existen tramos visibles de la Muralla de Tarazona, de manera que se pueda generar sobre ellos un espacio libre de uso público.
- **AA-22 “Cubrimiento del río Queiles Avenida Navarra”.** Se propone cubrir el río Queiles en el tramo entre la Plaza san Francisco y el Barrio de la Milagrosa, obteniendo una nuevo espacio de uso mixto donde pueda convivir el peatón y zona de aparcamiento. Se considera que dicha solución, mejoraría notablemente la estética urbana de esta parte de la ciudad.

Por otro lado, se propone prohibir de modo expreso el aparcamiento en la mayoría de las plazas, de este modo, el entramado de espacios libres tendrá mayor continuidad.

Dicha prohibición deberá ser gradual en función de la creación de las nuevas zonas de aparcamiento propuestas.

Estos espacios son:

- **Plaza de España**
- **Plaza de la Almehora.**
- **Plaza Carmen Viejo.**
- **Plaza del Palacio.**
- **Plaza de la Virgen del Pilar.**
- **Plaza del Puerto.**
- **Plaza de San Miguel.**



## **TÍTULO III. CUADROS SÍNTESIS DEL PLAN GENERAL**

### **T.III. - Capítulo 1. Clases y categorías de suelo**

#### **III.1.1. Clasificación del suelo del término municipal**

<b>CLASE DE SUELO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	
	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.
Suelo Urbano Consolidado	3.595.025 m <sup>2</sup>	359,5025 Ha.
Suelo Urbano No Consolidado	412.744 m <sup>2</sup>	41,2744 Ha.
Suelo APAIs	156.611 m <sup>2</sup>	15,6611 Ha.
<b>Total Suelo Urbano</b>	<b>4.164.380 m<sup>2</sup></b>	<b>416,44 Ha.</b>
Suelo Urbanizable Delimitado	729.855 m <sup>2</sup>	72,9855 Ha.
Suelo Urbanizable No Delimitado	727.430 m <sup>2</sup>	72,7430 Ha.
<b>Total Suelo Urbanizable</b>	<b>1.457.285 m<sup>2</sup></b>	<b>145,73 Ha.</b>
Suelo No Urbanizable Especial	205.022.770 m <sup>2</sup>	20.502,2770 Ha.
Suelo No Urbanizable Genérico	33.365.565 m <sup>2</sup>	3.336,5565 Ha.
<b>Total Suelo No Urbanizable</b>	<b>238.388.335 m<sup>2</sup></b>	<b>23.838,83 Ha.</b>
<b>TOTAL TERMINO MUNICIPAL</b>	<b>244.010.000 m<sup>2</sup></b>	<b>24.401,00 Ha.</b>



### III.1.2. Clasificación del Suelo No Urbanizable

CLASE DE SUELO			SUPERFICIE TOTAL EN EL T.M. DE TARAZONA		DIFERENCIA DE SUPERFICIES (Superposiciones)	SUPERFICIE COMPUTADA		
			Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.		Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.	
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	SNU-E/EN- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL	Montes de Utilidad Pública (MP)	30.452.000 m <sup>2</sup>	3.045,20 Ha.	Incluido en el IE	0.000 m <sup>2</sup>	000,00 Ha.	
		Masas Arbóreas (MA)	30.452.000 m <sup>2</sup>	3.045,20 Ha.	Incluido en el IE	0.000 m <sup>2</sup>	000,00 Ha.	
		Interés por Biodiversidad (IB)	192.045.847 m <sup>2</sup>	19.204,58 Ha.	Incluido en el IE y el CN	49.350.367 m <sup>2</sup>	4.935,04 Ha.	
		Conservación Natural (CN)	5.999.638 m <sup>2</sup>	599,96 Ha.	Incluido en el MP, IE y el CN	463.852 m <sup>2</sup>	46,39 Ha.	
		Parque Natural del Moncayo (Zona UG, Agramonte, Santuario y Acce-sos). (El.1)	85.484.552 m <sup>2</sup>	8.548,46 Ha.		85.484.552 m <sup>2</sup>	8.548,46 Ha.	
		Parque Natural del Moncayo (Zona UL, Cumbres y Barranco de Morana). (El.2)	61.316.893 m <sup>2</sup>	6.131,69 Ha.		61.316.893 m <sup>2</sup>	6.131,69 Ha.	
		Parque Natural del Moncayo (Zona UC, Zona de Uso Compatible). (El.3)	2.147.280 m <sup>2</sup>	214,73 Ha.	Incluido en el IE	0.000 m <sup>2</sup>	000,00 Ha.	
		PORN Comarca del Moncayo (El.4)	7.540.984 m <sup>2</sup>	754,10 Ha.	Incluido en el IE	0.000 m <sup>2</sup>	000,00 Ha.	
		Ámbito de Aplicación del Plan de Recuperación de Protección del Águila Azor Perdicera (El.5)	5.311.717 m <sup>2</sup>	531,17 Ha.	Incluido en el IE	0.000 m <sup>2</sup>	000,00 Ha.	
		Área Crítica del Águila Azor Perdicera (El.6)	44.251.783 m <sup>2</sup>	4.425,18 Ha.	Incluido en el IE	1.343.991 m <sup>2</sup>	134,40 Ha.	
		Punto de Interés Geológico (El.7)	55.836.982 m <sup>2</sup>	5.583,70 Ha.	Incluido en el IE y el CN	5.504.370 m <sup>2</sup>	550,44 Ha.	
		Embalses y Fuentes (El.8)	2.053.309 m <sup>2</sup>	205,33 Ha.	Incluido en el IE	0.000 m <sup>2</sup>	000,00 Ha.	
		ZEPa "Sierra de Moncayo-Los Fayos-Sierra de Armas" (El.9)	10.628.274 m <sup>2</sup>	1.062,83 Ha.	Incluido en el IE	31.375 m <sup>2</sup>	3,14 Ha.	
		LIC "Moncayo" (El.10)	904.215 m <sup>2</sup>	90,42 Ha.		904.215 m <sup>2</sup>	90,42 Ha.	
	Refugio de Fauna Silvestre de El Val (El.11)							
	<b>Total</b>		<b>534.425.474 m<sup>2</sup></b>	<b>53.442,55 Ha.</b>		<b>204.399.615 m<sup>2</sup></b>	<b>20.439,96 Ha.</b>	
	SNU-E/EC- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	Yacimientos Arqueológicos (YA)	543.195 m <sup>2</sup>	54,32 Ha.		543.195 m <sup>2</sup>	54,32 Ha.	
		Yacimientos Paleontológicos (YP)	79.960 m <sup>2</sup>	8,00 Ha.		79.960 m <sup>2</sup>	8,00 Ha.	
		Recorridos de Interés (RI)	sin computar	sin computar		sin computar	sin computar	
		<b>Total</b>		<b>623.155 m<sup>2</sup></b>	<b>62,32 Ha.</b>		<b>623.155 m<sup>2</sup></b>	<b>62,32 Ha.</b>
	SNU-E/ES- SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIONES SECTORIALES	Autovías y Carreteras	sin computar	sin computar		sin computar	sin computar	
		Vías Pecuarias (VP)	sin computar	sin computar		sin computar	sin computar	
		Línea Eléctrica (IF)	sin computar	sin computar		sin computar	sin computar	
		Cauces Públicos (CP)	sin computar	sin computar		sin computar	sin computar	
		<b>Total</b>		<b>sin computar</b>	<b>sin computar</b>		<b>sin computar</b>	<b>sin computar</b>
	<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL</b>			<b>535.048.629 m<sup>2</sup></b>	<b>53.504,86 Ha.</b>		<b>205.022.770 m<sup>2</sup></b>	<b>20.502,28 Ha.</b>
	SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	SNU-G/AG SUELO NO URBANIZABLE	Suelo Agrícola	3.362.566 m <sup>2</sup>	336,26 Ha.		3.362.566 m <sup>2</sup>	336,26 Ha.
			<b>Total</b>	<b>3.362.566 m<sup>2</sup></b>	<b>336,26 Ha.</b>		<b>3.362.566 m<sup>2</sup></b>	<b>336,26 Ha.</b>
		SNU-G/RS SUELO NO URBANIZABLE	Resto	29.988.384 m <sup>2</sup>	2.998,84 Ha.		29.988.384 m <sup>2</sup>	2.998,84 Ha.
	<b>Total</b>			<b>29.988.384 m<sup>2</sup></b>	<b>2.998,84 Ha.</b>		<b>29.988.384 m<sup>2</sup></b>	<b>2.998,84 Ha.</b>
	<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO</b>			<b>33.350.950,00</b>	<b>3.335,10 Ha.</b>		<b>33.350.950 m<sup>2</sup></b>	<b>3.335,10 Ha.</b>



### III.1.3. Calificación del suelo urbano

#### TARAZONA

CALIFICACIÓN		SUPERFICIE	
		Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.
Intensiva Casco Antiguo	Ordenanza 1	185.950 m <sup>2</sup>	18,595 Ha.
Intensiva Rural (3 plantas)	Ordenanza 2.1	1.200 m <sup>2</sup>	0,120 Ha.
Intensiva Rural (2 plantas)	Ordenanza 2.2	6.900 m <sup>2</sup>	0,690 Ha.
Intensiva Ensanche (5 plantas)	Ordenanza 3.1	92.240 m <sup>2</sup>	9,224 Ha.
Intensiva Ensanche (4 plantas)	Ordenanza 3.2	29.865 m <sup>2</sup>	2,987 Ha.
Intensiva Ensanche (3 plantas)	Ordenanza 3.3	20.195 m <sup>2</sup>	2,020 Ha.
Edificación Abierta (4 plantas)	Ordenanza 4.1	61.315 m <sup>2</sup>	6,132 Ha.
Edificación Abierta (3 plantas)	Ordenanza 4.2	46.605 m <sup>2</sup>	4,661 Ha.
Edificación en Hilera (Subtipo A)	Ordenanza 5.1	36.740 m <sup>2</sup>	3,674 Ha.
Edificación en Hilera (Subtipo B)	Ordenanza 5.2	000 m <sup>2</sup>	0,000 Ha.
Edificación Aislada (Subtipo A)	Ordenanza 6.1	89.385 m <sup>2</sup>	8,939 Ha.
Edificación Aislada (Subtipo B)	Ordenanza 6.2	18.320 m <sup>2</sup>	1,832 Ha.
Zona Productiva de Uso Industrial	Ordenanza 7	684.040 m <sup>2</sup>	68,404 Ha.
Zona Uso Terciario (Subtipo A)	Ordenanza 8.1	139.400 m <sup>2</sup>	13,940 Ha.
Zona Uso Terciario (Subtipo B)	Ordenanza 8.2	18.300 m <sup>2</sup>	1,830 Ha.
Zona de Equipamientos	Ordenanza 9	55.850 m <sup>2</sup>	5,585 Ha.
Zona de Servicios Urbanos	Ordenanza 10	23.195 m <sup>2</sup>	2,320 Ha.
Zona de Espacio Libre de Uso Público	Ordenanza 11	258.125 m <sup>2</sup>	25,813 Ha.
Zona de Espacio Libre de Uso Privado	Ordenanza 12	30.745 m <sup>2</sup>	3,075 Ha.
Zona de Espacio Privado de Uso Público	Ordenanza 13	4.620 m <sup>2</sup>	0,462 Ha.
Zona de Vialio	Ordenanza 14	2.199.205 m <sup>2</sup>	219,921 Ha.
<b>TOTAL</b>		<b>4.002.195 m<sup>2</sup></b>	<b>400,220 Ha.</b>

#### TÓRTOLES

CALIFICACIÓN		SUPERFICIE	
		Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.
Intensiva Rural (3 plantas)	Ordenanza 2.1	11.300 m <sup>2</sup>	1,130 Ha.
Intensiva Rural (2 plantas)	Ordenanza 2.2	13.390 m <sup>2</sup>	1,339 Ha.
Edificación Aislada (Subtipo B)	Ordenanza 6.2	6.195 m <sup>2</sup>	0,620 Ha.
Zona de Equipamientos	Ordenanza 9	1.375 m <sup>2</sup>	0,138 Ha.
Zona de Espacio Libre de Uso Público	Ordenanza 11	7.500 m <sup>2</sup>	0,750 Ha.
Zona de Vialio	Ordenanza 14	16.480 m <sup>2</sup>	1,648 Ha.
<b>TOTAL</b>		<b>56.240 m<sup>2</sup></b>	<b>5,624 Ha.</b>



### CUNCHILLOS

CALIFICACIÓN		SUPERFICIE	
		Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.
Intensiva Rural (3 plantas)	Ordenanza 2.1	18.900 m <sup>2</sup>	1,890 Ha.
Intensiva Rural (2 plantas)	Ordenanza 2.2	15.600 m <sup>2</sup>	1,560 Ha.
Zona de Equipamientos	Ordenanza 9	3.165 m <sup>2</sup>	0,317 Ha.
Zona de Espacio Libre de Uso Público	Ordenanza 11	2.630 m <sup>2</sup>	0,263 Ha.
Zona de Vialio	Ordenanza 14	18.380 m <sup>2</sup>	1,838 Ha.
<b>TOTAL</b>		<b>58.675 m<sup>2</sup></b>	<b>5,868 Ha.</b>

### TORRES DE MONTECIERZO

CALIFICACIÓN		SUPERFICIE	
		Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.
Intensiva Rural (2 plantas)	Ordenanza 2.2	21.515 m <sup>2</sup>	2,152 Ha.
Zona de Equipamientos	Ordenanza 9	1.445 m <sup>2</sup>	0,145 Ha.
Zona de Espacio Libre de Uso Público	Ordenanza 11	360 m <sup>2</sup>	0,036 Ha.
Zona de Vialio	Ordenanza 14	23.950 m <sup>2</sup>	2,395 Ha.
<b>TOTAL</b>		<b>47.270 m<sup>2</sup></b>	<b>4,727 Ha.</b>



### T.III. - Capítulo 2. Ámbitos de suelo urbano no consolidado

#### Suelo Urbano No Consolidado (UEs)

UE	NOMBRE	USO	SUPERFICIE		DENSIDAD (VIV/HA)	VIV. PREVISTAS	POB. PREVISTA (2 HAB/VIV)
			Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.			
UE-1	Calle Iglesia	Residencial	3.261 m <sup>2</sup>	0,326 Ha.	25	8	16
UE-2	Calle Sol	Residencial	2.629 m <sup>2</sup>	0,263 Ha.	25	6	12
UE-3	Calle Ateca 1	Residencial	6.046 m <sup>2</sup>	0,605 Ha.	15	9	18
UE-4	Calle Ateca 2	Residencial	5.820 m <sup>2</sup>	0,582 Ha.	15	8	16
UE-5	Almacén municipal	Residencial	13.163 m <sup>2</sup>	1,316 Ha.	25	32	64
UE-6	Plaza de Toros Nueva	Residencial	8.553 m <sup>2</sup>	0,855 Ha.	83	71	142
UE-7	Avenida Navarra 1	Residencial	6.747 m <sup>2</sup>	0,675 Ha.	84	57	114
UE-8	San Antonio	Residencial	11.352 m <sup>2</sup>	1,135 Ha.	89	101	202
UE-9	Avenida Navarra 2	Residencial	3.711 m <sup>2</sup>	0,371 Ha.	75	28	56
UE-10	Calle Valparaiso	Residencial	3.948 m <sup>2</sup>	0,395 Ha.	25	9	18
UE-11	Camino Mataperros	Residencial	1.874 m <sup>2</sup>	0,187 Ha.	25	4	8
UE-12	Calle Hoyas	Residencial	3.347 m <sup>2</sup>	0,335 Ha.	25	8	16
UE-13	Calle Cienflorines	Residencial	5.585 m <sup>2</sup>	0,558 Ha.	25	13	26
UE-14	Calle Larga	Residencial	4.082 m <sup>2</sup>	0,408 Ha.	141	57	115
UE-15	Calle Pradiel	Residencial	2.151 m <sup>2</sup>	0,215 Ha.	84	18	36
UE-16	Río Queiles	Residencial	6.153 m <sup>2</sup>	0,615 Ha.	65	40	80
UE-17	P-2 (2 etapa)	Residencial	6.406 m <sup>2</sup>	0,641 Ha.	29	18	37
UE-18	Calle Ramón y Cajal 1	Residencial	11.864 m <sup>2</sup>	1,186 Ha.	35	41	82
UE-19	Calle Ramón y Cajal 2	Residencial	11.301 m <sup>2</sup>	1,130 Ha.	35	39	78
UE-20	Calle Ramón y Cajal 3	Residencial	5.125 m <sup>2</sup>	0,513 Ha.	35	17	34
UE-21	Travesía Santa Ana	Residencial	5.912 m <sup>2</sup>	0,591 Ha.	83	49	98
UE-22	Calle Teresa Cajal 1	Residencial	6.115 m <sup>2</sup>	0,612 Ha.	64	39	78
UE-23	Seminario 1	Residencial	6.767 m <sup>2</sup>	0,677 Ha.	88	60	120
UE-24	Seminario 2	Residencial	7.454 m <sup>2</sup>	0,745 Ha.	40	29	58
UE-25	Calle Teresa Cajal 2	Residencial	4.273 m <sup>2</sup>	0,427 Ha.	40	17	34
UE-26	Villa Concha 1	Residencial	4.448 m <sup>2</sup>	0,445 Ha.	25	11	22
UE-27	Villa Concha 2	Residencial	4.615 m <sup>2</sup>	0,462 Ha.	25	11	22
UE-28	Carretera Zaragoza 1	Terciario	12.810 m <sup>2</sup>	1,281 Ha.	-----	-----	-----
UE-29	Carretera Zaragoza 2	Terciario	25.248 m <sup>2</sup>	2,525 Ha.	-----	-----	-----
UE-30	Carretera Zaragoza 3	Terciario	21.509 m <sup>2</sup>	2,151 Ha.	-----	-----	-----
UE-31	Carretera Zaragoza 4	Terciario	26.441 m <sup>2</sup>	2,644 Ha.	-----	-----	-----
UE-32	Calle Caldenoguea	Residencial	9.113 m <sup>2</sup>	0,911 Ha.	72	66	132
UE-33	Calle Justicia de Aragón	Residencial	1.516 m <sup>2</sup>	0,152 Ha.	174	26	53
UE-34	Calle Álava	Residencial	6.300 m <sup>2</sup>	0,630 Ha.	25	15	30
UE-35	Polígono Cunchillos	Terciario	42.108 m <sup>2</sup>	4,211 Ha.	-----	-----	-----
UE-36	Avenida Navarra 31	Residencial	2.515 m <sup>2</sup>	0,252 Ha.	82	21	41
UE-37	Calle del Carmen 26	Residencial	4.757 m <sup>2</sup>	0,476 Ha.	40	19	38
UE-38	Colegio Joaquín Costa	Residencial	5.123 m <sup>2</sup>	0,512 Ha.	88	45	90
UE-39	Calle Bajada a Pradiel	Residencial	1.403 m <sup>2</sup>	0,140 Ha.	100	14	28
UE-40	Carretera Castilla	Residencial	1.654 m <sup>2</sup>	0,165 Ha.	91	15	30
UE-41	Torres de Montecierzo	Residencial	18.107 m <sup>2</sup>	1,811 Ha.	25	45	90
<b>TOTAL</b>			<b>341.308 m<sup>2</sup></b>	<b>34,131 Ha.</b>		<b>1.066</b>	<b>2.132</b>



**Suelo Urbano No Consolidado (PERIs)**

PE	USO	SUPERFICIE		DENSIDAD (VIV/HA)	VIV. PREVISTAS	POB. PREVISTA (2 HAB/VIV)
		Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.			
Textil de Tarazona	Residencial	49.105 m <sup>2</sup>	4,911 Ha.	45	221	442
Convento de Santa Ana	Residencial	8.552 m <sup>2</sup>	0,855 Ha.	45	38	77
Convento de La Concepción	Residencial	13.778 m <sup>2</sup>	1,378 Ha.	36	50	100
<b>TOTAL</b>		<b>71.436 m<sup>2</sup></b>	<b>7,144 Ha.</b>		<b>309</b>	<b>619</b>

**T.III. - Capítulo 3. Sectores de suelo urbanizable delimitado**

SUZ-D	NOMBRE	USO	SUPERFICIE		DENSIDAD (VIV/HA)	VIV. PREVISTAS	POB. PREVISTA (2 HAB/VIV)
			Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.			
SUZD-1	Tórtoles	Residencial	13.970 m <sup>2</sup>	1,397 Ha.	40	56	112
SUZD-2	Rudiana	Residencial	23.925 m <sup>2</sup>	2,393 Ha.	25	60	120
SUZD-3	Fabrica Gutierrez	Residencial	13.745 m <sup>2</sup>	1,375 Ha.	60	82	165
SUZD-4	Capuchinos	Residencial	32.120 m <sup>2</sup>	3,212 Ha.	15	48	96
SUZD-5	Fitena	Residencial	29.455 m <sup>2</sup>	2,946 Ha.	40	118	236
SUZD-6	Carretera de Borja I	Residencial	24.160 m <sup>2</sup>	2,416 Ha.	40	97	193
SUZD-7	Carretera de Borja II	Residencial	24.260 m <sup>2</sup>	2,426 Ha.	25	61	121
SUZD-8	Seminario	Residencial	45.120 m <sup>2</sup>	4,512 Ha.	40	180	361
SUZD-9	Papelera	Residencial	30.885 m <sup>2</sup>	3,089 Ha.	60	185	371
SUZD-10	Camino Grisel	Terciario	60.900 m <sup>2</sup>	6,090 Ha.	-----	-----	-----
SUZD-11	Ampliación Polígono SEPES I	Industrial	431.315 m <sup>2</sup>	43,132 Ha.	-----	-----	-----
<b>TOTAL</b>			<b>729.855 m<sup>2</sup></b>	<b>72,986 Ha.</b>		<b>887</b>	<b>1.774</b>

**T.III. - Capítulo 4. Áreas de suelo urbanizable no delimitado**

NOMBRE	USO	SUPERFICIE		DENSIDAD (VIV/HA)	VIV. PREVISTAS	POB. PREVISTA (2 HAB/VIV)
		Superficie m <sup>2</sup>	Superficie Ha.			
SUZND-1	Carretera de Tudela	Terciario	37.420 m <sup>2</sup>	3,742 Ha.	-----	-----
SUZND-2	Avenida de Navarra I	Residencial	15.610 m <sup>2</sup>	1,561 Ha.	40	62
SUZND-3	Avenida de Navarra II	Residencial	17.745 m <sup>2</sup>	1,775 Ha.	50	89
SUZND-4	Cerámicas Cuevas	Terciario	55.235 m <sup>2</sup>	5,524 Ha.	-----	-----
SUZND-5	Ampliación Polígono SEPES II	Industrial	601.420 m <sup>2</sup>	60,142 Ha.	-----	-----
<b>TOTAL</b>			<b>727.430 m<sup>2</sup></b>	<b>72,743 Ha.</b>		<b>151</b>



### T.III. - Capítulo 5. Sistemas Generales

	NOMBRE	SUPERFICIE	TIPOLOGÍA
		Superficie m <sup>2</sup> /ml	
1	Rotonda Acceso Depuradora Y Taller Empleo	3.109,55 m <sup>2</sup>	Sistema General
2	Parque Tórtoles	3.253,82 m <sup>2</sup>	Sistema General
3	Conexión Avda. Navarra - Enlace N-122 N-121	11.349,30 m <sup>2</sup>	Sistema General
4	Ronda Oeste Calles Cienflorines - Capuchinos	7.075,86 m <sup>2</sup>	Sistema General
5	Conexión Calles Capuchinos -Mataperros	429,24 m <sup>2</sup>	Área de Urbanización Local
6	Prolongación Calle Posadas	184,61 m <sup>2</sup>	Área de Urbanización Local
7	Ronda Oeste Calles Mayor - Regil	3.245,25 m <sup>2</sup>	Sistema General
8	Ronda Oeste Calles Crucifijo - Mayor	3.539,50 m <sup>2</sup>	Sistema General
9	Encauzamiento Rio Queiles Calle Rudiana 1	3.057,45 m <sup>2</sup>	Sistema General
10	Encauzamiento Rio Queiles Calle Rudiana 2	1.658,06 m <sup>2</sup>	Sistema General
11	Puente Sobre Encauzamiento Rio Queiles C/Rudiana	282,35 m <sup>2</sup>	Sistema General
12	Parque Avda. La Paz	9.804,31 m <sup>2</sup>	Sistema General
13	Suelo Equipamiento Junto Zona Deportiva	17.951,50 m <sup>2</sup>	Sistema General
14	Ronda Sur 1	7.906,46 m <sup>2</sup>	Sistema General
15	Ronda Sur 2	9.225,50 m <sup>2</sup>	Sistema General
16	Ronda Sur 3	6.260,03 m <sup>2</sup>	Sistema General
17	Parque Calles Alfara- Cuarteles- Mayor	4.183,00 m <sup>2</sup>	Sistema General
18A	Carretera Borja Tramo A	5.871,50 m <sup>2</sup>	Sistema General
18B	Carretera Borja Tramo B	4.647,14 m <sup>2</sup>	Sistema General
19	Camino Torre De Los Navarros	4.529,61 m <sup>2</sup>	Sistema General
20A	Calle Enlace N-121 N-122 Tramo A	28.818,70 m <sup>2</sup>	Sistema General
20B	Calle Enlace N-121 N-122 Tramo B	117.229,60 m <sup>2</sup>	Sistema General
21	Conexión Calles Carmen - Hurta Paluzos - Maimadera	233,20 m <sup>2</sup>	Área de Urbanización Local
22	Cubrimiento Rio Queiles Avda. Navarra	3.608,55 m <sup>2</sup>	Sistema General
23	Prolongación Calle Justicia Aragon	233,40 m <sup>2</sup>	Área de Urbanización Local
24	Nuevo Viario Huertos Catedral	1.842,20 m <sup>2</sup>	Sistema General
25	Nuevo Aparcamiento Calle San Niñer	2.563,38 m <sup>2</sup>	Sistema General
26	Nuevo Aparcamiento Pabellón Multiusos	663,22 m <sup>2</sup>	Sistema General
27	Muralla Plaza De La Fuente	134,00 m <sup>2</sup>	Área de Urbanización Local
28	Nuevo Aparcamiento Calle Cilla Baja	152,10 m <sup>2</sup>	Área de Urbanización Local
<b>TOTAL</b>		<b>263.042 m<sup>2</sup></b>	



### T.III. - Capítulo 6. Área de Planeamiento Anterior Incorporado

	NOMBRE	SUPERFICIE	USO	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO
1	Avda. Navarra, 50-52 (UA5)	5.977,77 m <sup>2</sup>	Residencial	Modificación de Estudio de Detalle Unidad de Actuación nº 5 de Tarazona, 2008
2	Fábrica Gutiérrez (UA28)	11.044,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Modificación UA-28 del PGOU de Tarazona, 1999
3	Avda. La Paz-Avda. Estación (UA32)	9.216,57 m <sup>2</sup>	Residencial	Estudio de Detalle Unidad de Actuación nº 32 del PGOU Tarazona y Modificación, 2001
4	(UA56)	49.548,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Modificación PGOU UA-56, 2009; Corrección de errores, 2012 y Proyecto Reparcelación 2014
5	Bajada a Pradiel (UA 24 BC)	3.081,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Modificación UA-24 del PGOU de Tarazona, 1994
6	San Joaquín (UA 38)	12.200,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Estudio de detalle UA-38, 2001
7	La Harinera (UA 20)	6.940,88 m <sup>2</sup>	Residencial	Modificación UA-20 del PGOU de Tarazona, 2001
8	C/ Teresa Cajal 7 (UA44)	3.612,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Estudio de Detalle UA44, 1994
9	Avda. La Paz 27 (UA31)	2.471,83 m <sup>2</sup>	Residencial	Proyecto de Reparcelación.
10	Samanes (NP8C)	16.750,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Plan Parcial Sector NP-8C, 2013
11	Plaza del Puerto	370,00 m <sup>2</sup>	Residencial	-----
12	Teresa Cajal 12 (UA50)	5.640,00 m <sup>2</sup>	Residencial	Estudio de Detalle UA50, 2000
13	Camino Grisel (NP16)	20.560,00 m <sup>2</sup>	Terciario	Plan Parcial Sector SUNP-16, 2013
14	Palacio Eguarás	8.654,00 m <sup>2</sup>	Equipamiento	Modificación puntual del PGOU para actuación de dotación en el Palacio de Eguarás, 2013
15	Museo Barseló	545,00 m <sup>2</sup>	Equipamiento	Modificación del PGOU para implantación de Museo taller, 1993
<b>TOTAL</b>		<b>156.611 m<sup>2</sup></b>		



## **TÍTULO IV. ANEXO DE SÍNTESIS**

El presente anexo resume la Memoria del Plan General de Ordenación Urbana de Tarazona, redactado por encargo de su Ayuntamiento por el equipo coordinado por Olano y Mendo Arquitectos, S.L.P. El proceso para su redacción comenzó en el año 2001, fecha desde la que se ha formulado el Avance, recogiendo las sugerencias recibidas de la administración y los particulares.

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

### **T.IV. - Capítulo 1. Resumen de la Memoria Descriptiva**

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

La ciudad de Tarazona, está situada al pie del macizo del Moncayo, a 89 km de Zaragoza. Cuenta con una superficie de 244,01 km<sup>2</sup> situada en la ribera del Queiles, a 480 m de altitud. Sus coordenadas geográficas son 1° 43' 33" de longitud Oeste y 41° 54' 25" de latitud Norte.

Una peculiaridad del municipio es la discontinuidad en su territorio y también su situación de frontera con otras comunidades autónomas.

Además del núcleo principal del término, existen tres barrios rurales: Cunchillos, que hasta mediados de los sesenta fue municipio independiente; Tórtoles, el más próximo a Tarazona y Torres de Montecierzo, que es parte del núcleo de Valverde que pertenece a la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Por el municipio de Tarazona discurren diferentes vías de comunicación, ya sean de carácter estatal (N-121, N-122 y N-113) o autonómico (CV-679, CV-846, CV-678, CV-610, CV-608, Z-680, CP-10 y Z-F-0251). Además están previstas una serie de actuaciones que permitirán mejorar las comunicaciones actuales (Futura A-15. Itinerario Medinaceli – Soria- Tudela, Desdoblamiento de la N-122 de Gallur a Tarazona y la Variante en Cunchillos).

El municipio de Tarazona cuenta con una población de 10.864 habitantes (padrón 1 de enero de 2014). De ellos, 5.382 son hombres y 5.482 mujeres.

La población se distribuye en los siguientes núcleos: Tarazona 10.452 hab., Tórtoles 135 hab., Cunchillos 130 hab., Torres de Montecierzo 15 hab., Diseminado 132 hab. (Padrón 1 de enero de 2014).

La proyección demográfica con un horizonte temporal de 20 años (desde el último dato publicado por el INE), nos presenta una población aproximada para 2034 de 11.224 habitantes. . No obstante, esta previsión se puede ver afectada por las coyunturas socioeconómicas que sucedan a lo largo de estos veinte



años, así como tener en cuenta la población estacional y de segunda residencia teniendo en cuenta el factor retorno de la población interna que ha emigrado.

En cuanto al mercado de trabajo, son los sectores de la industria y de los servicios los que albergan los mayores porcentajes de afiliados a la Seguridad Social en Tarazona.

La agricultura se encuentra muy ligada a la PAC y en Tarazona en numerosas ocasiones puede formar parte de una actividad secundaria y un recurso añadido a otra actividad profesional, ya que hay pocos agricultores a título principal, que se dediquen a la agricultura como primera y única actividad.

Es cierto que el número de población activa dedicada a este sector es pequeño y se ha ido reduciendo a lo largo de la historia por las mejoras tecnológicas y el desarrollo de otros sectores, sin embargo, debido a la actual crisis económica se está produciendo en algún caso la vuelta a esta actividad económica.

La zona más productiva y de mayor riqueza es la huerta de Tarazona, que ocupa unas 3.000 has y que se corresponden con terrenos de regadío de alta calidad agronómica.

Respecto a la industria, Tarazona cuenta con dos polígonos industriales. En primer lugar, está el Polígono "Cunchillos", y el segundo y más importante es el que pertenece a SEPES.

El municipio posee una gran cantidad de espacios naturales protegidos, destacando el Parque Natural del Moncayo y un amplio patrimonio cultural que debe ser puesto en valor.



## T.IV. - Capítulo 2. Objetivos del Plan General

La Memoria Justificativa establece las conclusiones de la información anterior y explica de qué forma se orienta la ordenación del territorio a la consecución de los objetivos previstos, detallando el modelo de desarrollo elegido, los parámetros utilizados para la zonificación del suelo y el contenido de las determinaciones correspondientes a las distintas clases y categorías de suelo.

### IV.2.1. Escenario previsto para el nuevo Plan

Si hasta fechas recientes la principal fuente de riqueza la constituía la industria y la construcción, en estos momentos las expectativas principales se basan en **el ocio y el turismo** que se apoyan perfectamente en el reconocido **patrimonio arquitectónico y cultural de Tarazona y en los recursos que ofrece el Parque Natural del Moncayo**.

A pesar de esto, no hay que olvidar la importancia que todavía mantiene la **actividad industrial** que actualmente se entiende como un continuo a lo largo del corredor del Ebro.

En base a esto el modelo de desarrollo plantea un crecimiento residencial de calidad capaz de desarrollar viviendas de segunda residencia además de satisfacer la demanda existente en la ciudad y de fijar población que actualmente se desplaza diariamente para trabajar desde las proximidades.

Además no debemos olvidar que gran parte de las viviendas contenidas en el PGOU de 1985 no se han llegado a edificar, en este sentido, **la Revisión del PGOU apuesta por mantener**, con alguna excepción y ajuste puntual, estos **ámbitos de gestión no desarrollados** (unidades de ejecución y suelo urbanizable) en lugar de clasificar nuevos suelos de uso residencial.

También se pretende el desarrollo del **sector terciario** para lo cual se ha creado una nueva categoría de suelo (usos productivos y terciarios) donde tengan cabida nuevos servicios y equipamientos urbanos que mejoren la calidad de vida de la población y donde se pueda desarrollar una oferta de servicios turísticos de la que actualmente carece el municipio.

Se prevé la ampliación del **suelo industrial** del polígono del S.E.P.E.S., con el fin de crear una importante reserva de suelo destinada a este uso.

### IV.2.2. Clasificación y calificación del Suelo

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

Los terrenos destinados a equipamientos, espacios libres e infraestructuras son objeto de clasificación como suelo urbano en general, sin perjuicio de que los de nueva creación se adscriban a suelos



de distinta clase. Se consideran suelos urbanos la ciudad de Tarazona y el resto de núcleos menores, como son Tórtoles, Cunchillos y Torres de Montecierzo.

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

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

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

#### **IV.2.3. Gestión del PGOU**

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

Para poder ejecutar actos sujetos a licencia urbanística en el suelo urbano consolidado, será suficiente la aplicación directa de las Normas Urbanísticas. En otro supuesto, el PGOU se desarrolla, según cada caso, a través de Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales.

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

En los Planes Especiales en Suelo Urbano No Consolidado deberá llevarse a cabo en cada caso el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

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

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

#### **IV.2.4. Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico en la Revisión del PGOU**

La Revisión del PGOU en virtud del artículo 66 del TR de la LUA-14, **incorpora directamente las determinaciones del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Tarazona.**



De este modo, en el momento que se produzca la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU el Ayuntamiento de Tarazona será competente para autorizar directamente la obras que desarrollen en el interior del Recinto del Casco Histórico Artístico y que afecten únicamente a los inmuebles no declarados Bienes de Interés Cultural ni comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta al Departamento responsable de Patrimonio Cultural de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.

**En Zaragoza, Mayo de 2015**

El equipo redactor:

Daniel Olano Pérez

Alberto Mendo Martínez

**OLANO Y MENDO ARQUITECTOS, S.L**



