

ANALISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El primer Plan General que se establece para Calatorao fue redactado por el arquitecto D. Regino Borobio en el año 1956. Consistió en colmar la zona ubicada entre el núcleo de Calatorao y Calatoradico y dar el salto hacia el Noroeste sobre la Avenida Monares.

El cumplimiento de este Plan fue bastante satisfactorio.

Posteriormente, en el año 1987 se elaboran unas Normas Subsidiarias de ámbito municipal redactados por los arquitectos D. Javier Ceña y D^a Ursula Heredia.

El modelo de desarrollo propuesto por el Plan, establecía la estructura funcional supeditada a la estructura viaria, extendiendo este concepto en un orden expositivo y no jerárquico.

Las áreas residenciales se amplían hacia el noroeste del ensanche de 1956 al otro lado de la calle Ronda, una pequeña ampliación al sur y este del núcleo antiguo y Barrio Nuevo y terrenos al este de la zona creada en 1956 entre los dos núcleos de Calatorao y Calatoradico. Además se delimitaron nuevos viarios en zonas de vivienda agrícola prolongando hacia el suroeste el núcleo de Calatoradico.

El área industrial se situaba apoyada en la carretera de La Almunia de Doña Godina y próxima al núcleo de Calatorao.

Así mismo, se sitúa otra en la entrada desde la Autovía Madrid – Zaragoza y una en el barrio de la Azucarera.

Se consideraba como no urbanizable todo el terreno que rodeaba lo anteriormente expuesto, con la acentuación de protegido para los montes de utilidad pública, cuyo aprovechamiento no debe de alterar el aspecto natural ni perjudicar su aplicación recreativa. En la zona de canteras y explotaciones mineras a cielo abierto, se requieren diversos requisitos para la concesión de licencias de explotación.

Finalmente los tendidos eléctricos, telefónicos o telegráficos, así como los cauces y márgenes de los ríos, las carreteras y ferrocarriles se protegían mediante distintos tipos de tratamiento.

Igualmente se ha protegido una banda bordeando el suelo urbano calificado en el núcleo de población.

En cuanto a la clasificación del suelo, las Normas Subsidiarias utilizó todas las clases y categorías de suelo previstas en el Reglamento de Planeamiento clasificando el suelo del Término Municipal en las tres clases siguientes:

A) Suelo Urbano

B) Suelo Apto para Urbanizar

- Dos de uso residencial
 - Uno recogiendo la zona de bodegas al S-O del núcleo, otro junto a las piscinas y al S-E del núcleo bordeando el casco histórico
- Uno de uso industrial al S-O del núcleo y con acceso desde la carretera de La Almunia que une la zona industrial y el núcleo.

C) Suelo No Urbanizable

A) **Suelo Urbano:** se consideraban como tales aquellos que reunieran las condiciones exigidas por la Ley del Suelo.

A los efectos de su desarrollo, dentro del Suelo Urbano se consideraron las siguientes zonas según los instrumentos o mecanismos de gestión que las caracterizaba:

Se delimitaron unidades de actuación que cumplían lo dispuesto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística. La ejecución de dichos polígonos o unidades de actuación podría llevarse a cabo mediante los sistemas de actuación previstos en la Ley.

- B) **Suelo Apto para Urbanizar:** se clasificaron así el resto de los terrenos destinados a cualquiera de los usos globales, exceptuando los de carácter rústico, tanto forestal, regadío o secano.

Se clasificaron como *Suelo Apto para Urbanizar* aquellos que debían ser reservados de acuerdo con el modelo de utilización del territorio adoptado por las Normas Subsidiarias para su posible urbanización a desarrollar mediante Planes Parciales. Se establecieron dos sectores de uso residencial y uno de uso industrial.

- C) **Suelo No Urbanizable:** ha quedado delimitado por exclusión. Se establecen las necesarias calificaciones de suelo protegido, en el que no se podrá edificar bajo ningún concepto y con el que se brinda protección a los valores agrícolas paisajísticos, de comunicaciones, etc., que existen.

Dentro de la Calificación y Regulación de los Usos del Suelo Urbano, se definieron los usos pormenorizados para cada una de las zonas, así como la reglamentación detallada de cada una de las categorías en que se subdivide cada uso.

Desarrollo de las Normas Subsidiarias

El desarrollo de la Revisión de las Normas Subsidiarias, presentaba el siguiente estado: Para desarrollar el Suelo Urbano, se delimitaron dos Unidades de Actuación en Suelo Urbano Residencial, de las cuales, se ha desarrollado una.

Por otro lado y debido a la necesidad de realizar actuaciones dentro del término municipal no contemplados dentro del marco de las Normas Subsidiarias, se realizó una modificación puntual delimitando un suelo urbanizable de uso residencial en la zona de la Azucarera, cuyo Plan Parcial todavía no se ha tramitado.