

## **FINES Y OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL**

El presente Plan tiene por objeto establecer las condiciones del régimen urbanístico del suelo y de la edificación, a fin de garantizar el desarrollo de la misma de una forma armónica y coherente.

El ámbito territorial del Plan General comprende todo el término municipal de Calatorao, afecta a todos los actos relativos al suelo y la edificación que se lleven a cabo en el mismo.

Entre los fines del Plan General señalaremos:

- Establecer la Clasificación y Categorización del Suelo de acuerdo a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo
- Corregir las deficiencias detectadas en Suelo Urbano.
  - Establecer la ordenación detallada del suelo urbano
- Ordenar el crecimiento futuro previsible.
- Definir el trazado y características aproximadas de la red viaria completando el actualmente existente y evitando que se formen zonas mal comunicadas o deterioradas.
- Establecer mediante las Normas y Ordenanzas una zonificación asignando usos pormenorizados a cada zona, que sean compatibles entre sí, en beneficio de una mayor calidad de vida.
- Crear igualmente unas Normas que regulen el Suelo No Urbanizable Genérico y las condiciones de la edificación, obras o servicios que en él se lleve a cabo.
- Delimitar en el Suelo No Urbanizable las zonas que por su interés histórico artístico, paisajístico, ecológico, etc., o por sus características, deban ser objeto de una especial protección.

- Delimitar en el Suelo No Urbanizable las zonas dedicadas a canteras para que tenga un tratamiento específico.
- Delimitar igualmente la zona de Cuevas, próxima al núcleo, cuando hay para ella una normativa específica.

Para todos ellos se ha procedido a:

- Dividir el territorio municipal en áreas de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado; de Suelo Urbanizable No Delimitado; y No Urbanizable Genérico y Especial.
- Dividir el Suelo Urbano No Consolidado en unidades de ejecución expresando el sistema de actuación y el aprovechamiento de cada una de ellas.
- Formular el trazado de las vías públicas y el señalamiento de alineaciones de las edificaciones.
- Establecer espacios libres para parques y jardines públicos, cumpliendo los estándares fijados en la Ley Urbanística de Aragón.
- Señalar los emplazamientos y características de los centros y servicios de interés público y social.
- Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.
- Limitar el uso del suelo y de las edificaciones.
- Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones regulando sus características estéticas.
- Proteger el medio ambiente, conservando la naturaleza y defendiendo el paisaje, los elementos naturales, estableciendo un régimen de protección para el Suelo No Urbanizable.

- Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad.
- Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada a las características específicas del núcleo urbano y adecuada al bienestar de la población.
- Encauzar y dirigir la ejecución de las obras de urbanización, y en general establecer las condiciones de urbanización del Suelo Urbanizable
- Prohibir los usos que no se ajusten a las Normas.
- Promover la posibilidad de que se facilite a los propietarios los medios precisos para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley del Suelo.

#### **SISTEMAS DE OBJETIVOS.-**

Por facilidad de sistematización, los objetivos pueden clasificarse en los grandes grupos siguientes:

- \* De carácter urbanístico.
- \* En relación con los equipamientos y espacios libres.
- \* En relación con el patrimonio edificado.
- \* En relación con el medio y el Suelo No Urbanizable.
- \* De orden socio-económico.
- \* En relación con la estructura general y orgánica.

**Sistema de objetivos de carácter urbanístico básico.-*****Objetivos urbanísticos del Término Municipal de Calatorao.-***

El objetivo general a conseguir en el municipio de Calatorao es un desarrollo cuantitativo y cualitativo.

Para ello la Revisión del Plan General, ha de perseguir la definición de un modelo de utilización de suelo a largo plazo que sea equilibrado, en el que la estructura general y orgánica resuelva las disfuncionalidades fundamentales que el municipio de Calatorao presenta. Para ello el Plan General ha de:

1. Definir una estructura general municipal clasificando el suelo y calificándolo en usos globales, definiendo sus intensidades de uso y disponiendo sobre el territorio municipal sus elementos estructurales.
2. Planificar la oferta de equipamientos colectivos en función de las carencias detectadas y adaptarse de forma flexible a las necesidades futuras.
3. Intentar conseguir el equilibrio entre las propuestas de planeamiento y de ejecución y la capacidad de la Administración Municipal.

El proyecto del Plan General define como meta la consecución de los siguientes objetivos urbanísticos básicos:

1. Creación de Suelo Residencial Urbano como medida urgente a corto plazo, que asuma la demanda existente. Además para ello debe preverse la ordenación de las actuales áreas con insuficiente estructura urbanística, así como el completamiento de los tejidos urbanos de borde a partir de las tipologías tradicionales utilizadas históricamente en los ensanches.
2. Definición de un modelo de utilización del suelo a largo plazo ajustado a la clasificación del Suelo requerida a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

3. Adecuar, la clasificación del Suelo Urbanizable, y en menor medida, del Suelo Urbano, a la demanda de viviendas unifamiliares en sus distintas tipologías y la creciente demanda de viviendas colectivas de baja densidad combinándolo con los adecuados procedimientos de gestión, para reconducir el mercado actual del suelo hacia una situación de equilibrio entre la oferta y la demanda, de forma que permita hacer frente a la especulación del suelo.
4. Previsión de la variante de la carretera al sur del municipio.
5. Establecimiento de un parque lineal junto al río Jalón.
6. Establecer una clasificación de suelos industriales apoyada en la autovía de Aragón, y en el acceso desde dicha autovía al núcleo de población de Calatorao (A-1304).
7. Creación de suelo urbanizable residencial que posibilite zonas residuales de baja densidad.
8. Delimitar el suelo necesario para la implantación de la estación depuradora de aguas residuales, mediante un sistema general.
9. Facilitar la explotación de las canteras existentes en el término municipal.
10. Imposibilitar la implantación de grandes explotaciones ganaderas.

***Objetivos urbanísticos específicos para el Suelo Urbano.-***

Delimitar el Suelo Urbano en función de la realidad existente y de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

- Completar la ordenación en el Suelo Residencial de borde, ampliando con criterios de flexibilidad, la superficie de Suelo Urbano actual, al objeto de garantizar a corto plazo la dinámica de desarrollo.  
Esta ampliación se planteará mediante unidades de ejecución al objeto de obtener las necesarias zonas verdes, y viales.

***Objetivos específicos en las áreas para nuevos asentamientos.-***

En el Suelo Urbanizable, esta Revisión del Plan General pretende conseguir los siguientes objetivos:

- Seleccionar esta clase de suelo dentro de las áreas más adecuadas para su desarrollo urbano en el tiempo y así conseguir un ordenado crecimiento del núcleo.
- Prever un tratamiento adecuado a las nuevas áreas para asentamientos residenciales e industriales encauzando suficientemente el prediseño de la futura ordenación en el Plan General, a fin de garantizar su inserción en la estructura urbana existente.

***Objetivos específicos para Suelos No Urbanizables.-***

El objetivo fundamental que se propone para esta clase de suelo es el de proteger estas áreas frente a la urbanización, en función de sus circunstancias intrínsecas naturales o culturales porque así lo requieren sus actuales usos.

- Crear una normativa especial que permita la posible explotación de las canteras existentes.
- Crear una normativa que regule la zona de cuevas.
- Regularizar el asentamiento de granjas, no permitiéndose la implantación de grandes explotaciones ganaderas.

**Objetivos en relación con los equipamientos y espacios libres.-**

En cuanto a los sistemas generales de espacios libres, Calatorao se encuentra bien equipado. No obstante, se hace necesaria la obtención de sistemas locales de espacios verdes en las nuevas zonas de ampliación de suelo urbano.

En relación con el equipamiento comunitario, se plantea la ampliación de la zona deportiva municipal mediante cesión de la unidad de ejecución colindante.

**Objetivos en relación con el Patrimonio Edificado.-**

Mejora de la calidad ambiental del casco histórico, con la revisión de las ordenanzas y mejora de los servicios urbanos.

Establecimiento de un catálogo que garantice la conservación y restauración de los edificios con interés histórico – artístico.

**Objetivos en relación con el Medio y el Suelo No Urbanizable.-**

Protección de los sistemas de ribera para su conservación y mejora. Protección de las áreas del Término Municipal de mayor valor agrícola, medioambiental, ecológico o paisajístico.

Regulación de la edificación en Suelo No Urbanizable, para la conveniente protección del medio.

**Objetivos de carácter socio-económico.-**

Favorecer en lo posible, desde la Redacción del Plan General, la generación de nuevas actividades económicas. Esto implicaría la previsión de suelo industrial necesario junto a la autovía de Aragón.

**Objetivos en relación con la estructura general y orgánica.-**

Establecer el sistema general viario de la variante de la carretera autonómica A-122 evitando la travesía en el núcleo urbano, así como su conexión con la carretera autonómica A-1304.