

## SUELO URBANO

### **JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION.-**

Sus límites se grafían en los planos y comprende las zonas que cuentan con servicios o están consolidadas en sus 2/3 partes, según el Artº. 13 de la Ley Urbanística de Aragón. Además y con objeto de flexibilizar los efectos que produciría la aplicación estricta de la Ley, que dejaría áreas incompletas con la formación de bolsas de suelo no urbano en el interior del núcleo y a fin de que la colmatación del mismo sea lo más orgánica posible, se plantea un Suelo Urbano no consolidado, según lo establecido por el Artº 14 de la Ley Urbanística de Aragón.

#### Justificar el suelo urbano no consolidado

En el plano adjunto se ha dividido el suelo urbano consolidado en varios sectores de forma que cumplan lo establecido en el artículo 14 de la Ley Urbanística de Aragón y el 21.2 del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo. La Unidad de Ejecución 1 tiene una superficie total de 16.455,00 m<sup>2</sup>, siendo la superficie total de la *Zona 1* de 78.350,00 m<sup>2</sup>.

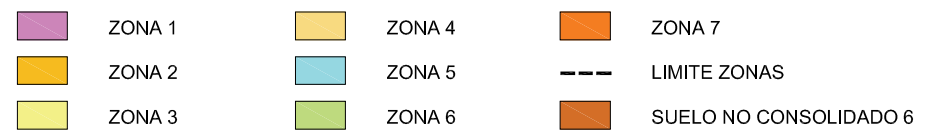
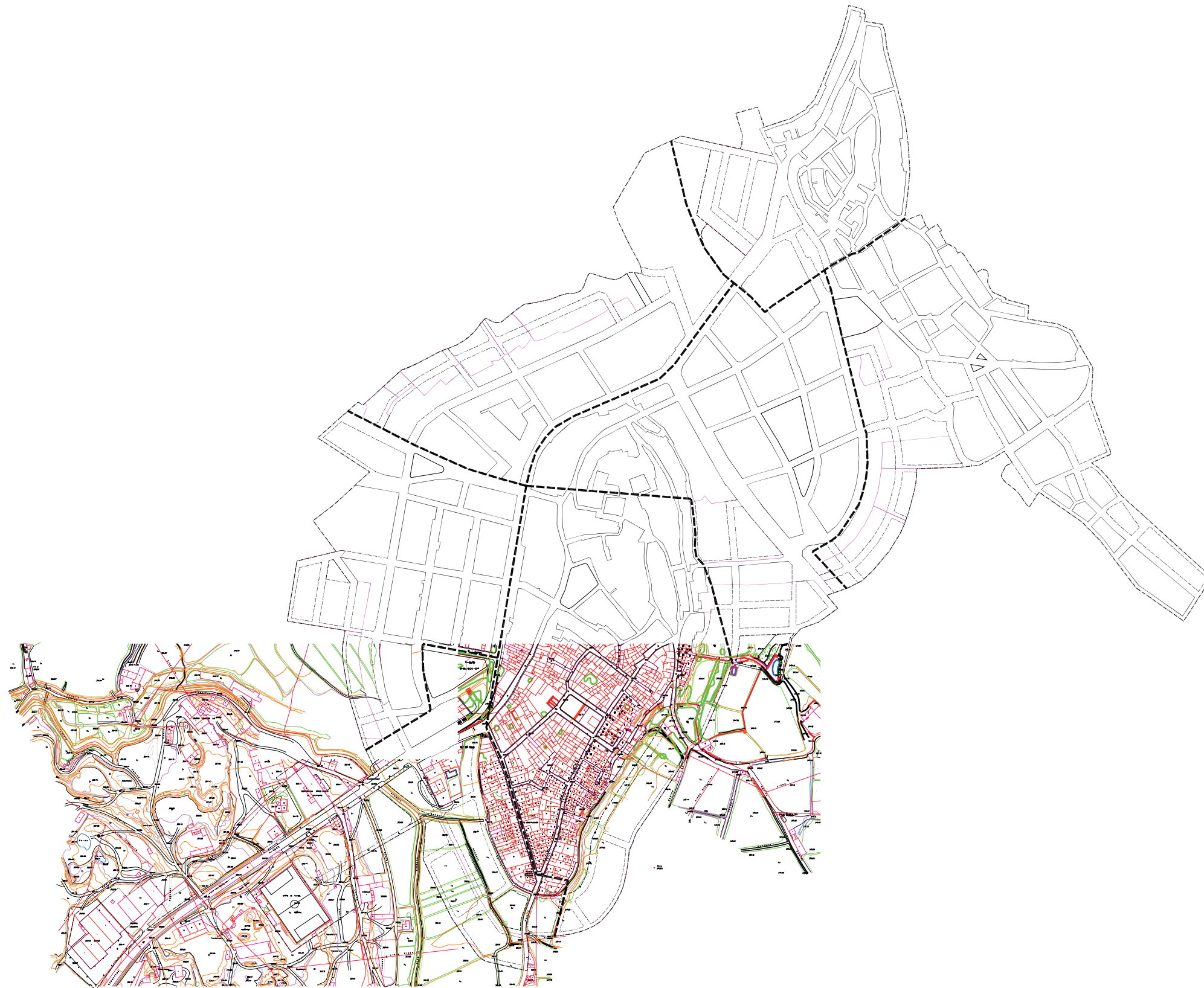
Las Unidades 2, 3, 4, 5, 6 y 7 tienen una superficie total de 18.918,00 m<sup>2</sup>, siendo la superficie total de la *Zona 2* de 94.813 m<sup>2</sup>.

Las Unidades 18, parte de la 13 y parte de la 14 tienen una superficie total de 23.551,00 m<sup>2</sup> siendo la superficie total de la *Zona 3* de 136.186,00 m<sup>2</sup>.

Las Unidades 14, 15, 16 y 17 tienen una superficie total de 17.006,00 m<sup>2</sup> siendo la superficie total de la *Zona 4* de 131.166,00 m<sup>2</sup>.

Las Unidades 8 y 9 tienen una superficie total de 13.630,00 m<sup>2</sup>, siendo la superficie total de la *Zona 5* de 90.921,00 m<sup>2</sup>.

Las Unidades 12 y parte de la 13 tienen una superficie total de 47.455,00 m<sup>2</sup> siendo la superficie total de la *Zona 6* de 147.910,00 m<sup>2</sup>.



Esta zona se encuentra ubicada en una cota inferior al casco urbano estando separado del mismo mediante un talud que se califica como zona verde. En el Plan General vigente esta zona esta clasificada como suelo urbano residencial extensivo.

Desde el Parque del Ojuelo integrado dentro de la Unidad de Ejecución nº 13 existe un colector de la red de saneamiento de 1,20 m. de diámetro con una profundidad de 1,80 m. conectado a la red de saneamiento municipal que permitirá la evacuación de las aguas residuales y pluviales de la zona.

La red de abastecimiento de agua se encuentra ubicada en la cabecera de todos los viales de nueva creación.

Las Unidades 10, 11 y parte de la 12 tienen una superficie total de 26.010,00 m<sup>2</sup> siendo la superficie total de la *Zona 7* de 121.876,00 m<sup>2</sup>.

Según esto, se establecen Unidades de Ejecución.

La Unidad de Ejecución UE-1 tiene como objetivo llenar el vacío existente entre el Barrio de Calatoradico y el núcleo de Calatorao, junto a la zona de Equipamiento Deportivo, así como obtener una gran superficie de equipamiento deportivo o escolar de uso público que servirá para ampliación del existente.

Las Unidades de Ejecución UE-2, UE-3, UE-4, UE-5, UE-6 y UE-7 tienen como objetivo completar el vial existente paralelo a la calle Ronda, completando el suelo urbano hasta la acequia Baja.

Para facilitar la gestión de las mismas se han diseñado de manera que pudiéndose desarrollar independientemente, sean de pequeña entidad.

La Unidad de Ejecución UE-8 obtiene un vial paralelo a la calle Ronda. Se le ha dado mayor entidad para poder obtener una cesión de zona verde de 600,00 m<sup>2</sup>.

La Unidad de Ejecución UE-9 completa la obtención de la calle paralela a la calle Ronda, continuación de la obtenida en la UE-8.

La Unidad de Ejecución UE-10 se apoya en un vial existente; se le ha dado un fondo necesario para la obtención de un vial que sea prolongación del vial existente. Se obtiene un equipamiento deportivo público ubicado junto al campo de fútbol existente, que permita la ampliación de éste.

La Unidad de Ejecución UE-11 se apoya en un vial de suelo consolidado que es continuación de la calle Ronda y completa la circunvalación del núcleo de norte a sur por el lado oeste del núcleo.

Las Unidades de Ejecución UE-12 y UE-13 se han recogido por estar como suelo urbano en el Plan General vigente, con este suelo se crea un futuro desarrollo que facilite el crecimiento concéntrico del núcleo de Calatorao. Se obtiene una superficie de zona verde pública junto a la fuente del Ojuelo de 3.507,00 m<sup>2</sup> que constituirá un parque público junto al núcleo de Calatorao, así mismo se obtiene una zona verde de 5.394,00 m<sup>2</sup> que a la vez que sirve de integración de esta zona con el casco urbano protege la estabilidad del talud existente. También se obtiene un vial que da continuidad a la calle Ronda, concéntrica al núcleo.

Las Unidades de Ejecución UE-14, UE-15 y UE-16 sirven para obtener un vial que una Calatorao con el barrio de Calatoradico, completando una bolsa existente de suelo urbano.

### **USOS PORMENORIZADOS. CALIFICACION DEL SUELO URBANO.-**

El Suelo Urbano queda calificado en los siguientes tipos de suelo.

#### **Residencial R – 1.-**

Comprende el casco histórico, que tradicionalmente ha estado ocupado por los edificios con destino a vivienda y gran parte del barrio de Calatoradico.

En esta zona se encuentra un gran porcentaje de los edificios de interés histórico – arquitectónico que se protegen.

Está delimitado por la Avda. Monares – Camino – zona verde lineal y calle paralela a Calle Baja en el Casco.

En el Barrio de Calatoradico está limitada esta calificación, por camino paralelo a la calle Pascual Monares, Calle Los Estrechos, Plaza. del Horno, parte la calle María Magdalena y calle de Espin.

#### **Residencial R – 2.-**

Corresponde a la zona de Ensanche al Este del término y parte del Barrio de Calatoradico al N.O. del núcleo.

En esta calificación se han recogido también situaciones de hecho, con pequeñas ampliaciones donde se plantean Unidades de Ejecución a fin de obtener los viales necesarios, zonas verdes correspondientes, y terrenos para equipamientos.

#### **Residencial R – 3.-**

Incluye principalmente la zona comprendida en ambos lados de la carretera de Longares, la calle El Justicia de Aragón, calle Agustina de Aragón y Avda. los Monares.

Así mismo se recoge con esta calificación la zona de expansión del municipio situada a lo largo de casi todo el perímetro del núcleo. Igualmente, tiene esta calificación el denominado Barrio del Niño Jesús al este del municipio.

Está situada en la zona perimetral del núcleo, constituyendo en general las zonas de nueva ampliación del municipio.

#### **Residencial R – 4.-**

Con esta calificación tenemos una pequeña zona situada junto a la zona deportiva y de equipamiento.

### **Zona Industrial.-**

En esta zonificación se recoge una situación de hecho ubicada en la carretera de La Almunia de Doña Godina. Otra en la entrada a Calatorao desde la autovía de Aragón, y otra zona en Camino del Matadero.

### **Zona de servicios.-**

Como zona de servicios se recoge la estación de servicio ubicada en la calle Doctor Carnicer.

### **Zona de equipamiento.-**

Se mantienen los equipamientos existentes.

### **Zona escolar.-**

Se refiere a las instalaciones escolares en distintas zonas del municipio.

Grupo Escolar Primo de rivera en la calle Calvo Sotelo y el nuevo centro escolar "Ramón y Cajal".

### **Zona deportiva.-**

Comprende la zona donde se ha construido la ciudad deportiva municipal situado junto al Centro Escolar Ramón y Cajal, ampliándose con las cesiones previstas en la Unidad de Ejecución UE-1.

### **Zona verde pública.-**

Dentro del núcleo urbano se plantea fundamentalmente la ampliación de dos zonas al este del núcleo, consistiendo en una zona verde lineal entre las traseras de la calle Fuspera y calle de nueva apertura y la otra en el entorno del merendero.

Se recogen asimismo las zonas verdes existentes.

### **Catálogo de edificios de interés.-**

En función de su interés histórico-arquitectónico, se adjunta el presente listado de edificios que creemos deben protegerse, teniendo en cuenta su valor contextual en el municipio.

Se incluyen los edificios de interés histórico-artístico y que han constituido elementos vinculados, tanto a la historia como a la margen del municipio.

Estos elementos deben mantener o bien recuperar con una puesta en valor su imagen original. Para ello, las únicas obras permitidas serán las que tiendan a recuperar fábricas o huecos originales, por lo que no pueden ser derribados ni parcial ni totalmente, permitiéndose únicamente derribar los volúmenes añadidos que han modificado su arquitectura original.

#### **SUELO URBANO**

- Iglesia parroquial de San Bartolomé
- Conjunto formado por el Castillo, Barbacana, Torreón y explanada entre el Torreón y el Castillo
- Edificio Plaza España, 3
- Edificio Plaza España, 7
- Edificio Plaza España, 14
- Capilla del Santo Cristo
- Mezquita
- Edificio calle Murillo, 20
- Edificio calle Berengueles, 3
- Edificio calle Berengueles, 6
- Edificio calle Coroneles, 5
- Edificio calle Ucendas, 29
- Antiguo cartel de la guardia civil
- Casino
- Fuente de las Escalera
- Fuente del Ojuelo
- Hospital municipal

#### **SUELO URBANIZABLE**

- Azucarera junto la estación



