

## SUELO URBANIZABLE

Tienen la consideración de Suelo Urbanizable los terrenos que no tengan la consideración de Suelo Urbano ni de Suelo No Urbanizable. Hay dos categorías: Suelo Urbanizable Delimitado y Suelo Urbanizable No Delimitado.

En el Plan General de Calatorao, los suelos urbanizables son Suelos Urbanizables No Delimitados.

Debido a la cantidad de suelo urbano no consolidado previsto en el Plan General, que supone una reserva de suelo para 2.170 habitantes, no se cree conveniente establecer suelo urbanizable delimitado de carácter residencial, quedando esta clase de suelo como una reserva para futuros desarrollos.

Por otra parte, los suelos urbanizables no delimitados, fundamentalmente, se han incorporado como consecuencia de las alegaciones habidas bien durante el documento de Avance o bien en el periodo de Información pública que han sido aceptados por el Ayuntamiento.

### **Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial (S.U.R-1):**

Comprende la zona situada al norte del municipio, que linda con la UE-1, y la carretera autonómica A-122.

En su día constituirá la extensión del núcleo hacia el norte, con una tipología de vivienda unifamiliar de baja densidad.

Consta de 117.614,15 m<sup>2</sup>, se establece una densidad máxima de 15 viv/Ha y una edificabilidad bruta de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se delimitarán sectores para su ejecución que garanticen una prolongación adecuada de la trama urbana, con una superficie mínima de sector de 5 ha.

**Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial (S.U.R.-2):**

Situado al suroeste del municipio, entre el límite de Suelo Urbano y la zona de bodegas.

Con este Suelo Urbanizable se pretende continuar la trama viaria existente, completando una bolsa de suelo.

Tiene una superficie de 77.874,80 m<sup>2</sup>, una densidad de 25 viv/Ha, y una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se delimitará por sectores con una superficie mínima de 2 Ha apoyándose en suelo urbano existente.

**Suelo Urbanizable No Delimitado (S.U.R.-3):**

Situado al este del municipio, linda con suelo urbano y suelo no urbanizable.

Tiene una superficie de 76.979,21 m<sup>2</sup>, una densidad de 25 viv/Ha y una edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con este suelo se obtendrá en un futuro la expansión del núcleo hacia la carretera de entrada a Calatorao desde la autovía de Aragón, obteniéndose viviendas con una tipología de baja densidad.

Se delimitarán sectores que deberán apoyarse en suelo urbano o en la carretera de entrada a Calatorao, con una superficie mínima de 2 Ha.

**Suelo Urbanizable No Delimitado (S.U.R.-4):**

Situado en la zona denominada de la Azucarera junto a la estación de ferrocarril.

Tiene una superficie de 113.071,55 m<sup>2</sup>, una densidad de 15 viv/Ha y una edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con este suelo se aproximará en su día el barrio de la estación con el núcleo de Calatorao.

Se delimitarán sectores de una superficie de 5 Ha.

#### **Suelo Urbanizable No Delimitado (S.U.R.-5):**

Situado junto a la autovía de Aragón, junto al enlace con la carretera A-1304 que une Calatorao y Alfamén.

Tiene una superficie de 326.898,00 m<sup>2</sup>, una densidad de 15 viv/Ha y una edificabilidad de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con este suelo se obtendrán viviendas de baja densidad.

El sector mínimo a desarrollar será de 10 Ha.

#### **Suelo Urbanizable Industrial.**

La carencia de terrenos de propiedad municipal en las inmediaciones de la Autovía ha frenado el desarrollo industrial de Calatorao, que ha contemplado que localidades de su entorno como La Muela, Epila o La Almunia que si disponían de suelos de propiedad de los Ayuntamientos desarrollaban con la ayuda del Gobierno de Aragón sus polígonos industriales.

Pese a ello el Ayuntamiento inició un considerable esfuerzo para sus escasas posibilidades económicas, suscribiendo con propietarios de terrenos en la colindancia con la Autovía opciones de compra de los mismos para la futura ejecución de un polígono industrial de iniciativa municipal, para el que se esperaba contar con la ayuda del Gobierno de Aragón. Esta pequeña área industrial, acorde con las posibilidades del Ayuntamiento, era la contemplada en la aprobación inicial del P.G.O.U. (S.U.I. 1) como primer paso para el desarrollo del Municipio y la Comarca, en la línea ya seguida en otras localidades de Valdejalón de disponer de suelo industrial en las inmediaciones de la Autovía.

El indudable atractivo geoestratégico de Calatorao, incrementado por el proyecto del Gobierno de Aragón de una vía rápida entre Gallur y Cariñena que atravesaría nuestro término municipal, y el imparable desarrollo del Corredor del Jalón, generaron expectativa en la iniciativa privada que percibió el emplazamiento en Calatorao de un polígono industrial como una atractiva posibilidad de inversión.

El Ayuntamiento por su parte ha estimado igualmente como del máximo interés y prioridad esta iniciativa, apoyándola en todo momento, apoyo que igualmente se ha visto refrendado por el Presidente del Gobierno de Aragón y el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes que asistieron en la localidad a la presentación del proyecto.

Los actuales proyectos de PLAZA y Plataformas Logísticas de Huesca, Fraga y Teruel son impulsadas por los poderes públicos, conscientes de la necesidad de vertebrar el territorio. Con idéntico fin, pero de iniciativa privada, el futuro polígono industrial de Calatorao pretende impulsar y complementar la oferta logística en el Corredor Sur de Zaragoza.

A ello hay que unir la idoneidad física de los terrenos, con unos inmejorables accesos ya existentes desde la A-2, una orografía completamente llana, y dotación de todas las infraestructuras necesarias.

Por todo ello se contemplan en el Plan dos superficies de suelo industrial, en la forma que ha quedado expresada.

- Suelo Urbanizable No Delimitado Industrial (S.U.I.-1):

Se prevé una extensión de suelo de mayoría municipal comprendida al sur del término y apoyada en la autovía de Aragón.

Su extensión es de 414.090,00 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Los sectores se limitarán apoyándose en la vía de servicio paralela a la autovía.

La superficie mínima del sector será de 5 Ha.

- Suelo Urbanizable No Delimitado Industrial (S.U.I.-2):

Situado en la carretera A-1304 a una distancia aproximada de 2,5 km. del núcleo de Calatorao.

Tiene una superficie de 117.880,44 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El sector mínimo a desarrollar será de 2 Ha.

En este polígono podría ubicarse en un futuro pequeñas y medianas empresas.

- Suelo Urbanizable No Delimitado Industrial (S.U.I.-3):

Ubicado entre Calatoradico y la futura Variante y apoyándose en ésta, tiene una superficie de 137.637,48 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El sector mínimo a desarrollar es de 2 Ha.

En este sector se podrán instalar en un futuro pequeñas y medianas empresas, y fundamentalmente se utilizará para consolidar lo existente.

- Suelo Urbanizable No Delimitado Industrial (S.U.I.-4):

Apoyado en la Autovía de Aragón entre el S.U.I.-1 y el límite del término. Tiene una superficie de 2.231.563,79 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El sector mínimo a desarrollar es de 2 Ha.

En este sector se podrán instalar en un futuro medianas y grandes empresas.

### **Conexiones de los servicios de los suelos urbanizables.-**

Todos los suelos urbanizables residenciales e industriales, salvo el SUR-5, SUI-1 y SUI-2, deberán conectar con las redes municipales tanto de abastecimiento como de saneamiento.

Los suelos industriales SUI-1 y SUI-2, deberán conectar el abastecimiento con la red municipal a través de una conducción que discurrirá por caminos públicos.

La red de saneamiento verterá en unas estaciones depuradoras de aguas residuales que se instalarán en el propio suelo urbanizable, para posteriormente desaguar el efluente en un barranco ubicado en las proximidades.

Se adjunta un esquema de una posible solución.

El SUR-5 deberá contar con una estación depuradora de aguas residuales.

— COLECTOR GENERAL SANEAMIENTO  
- - - TUBERIA ABASTECIMIENTO FUNDICION  
ESCALA 120.000

