

## **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. Este suelo constituye una reserva para posibles futuros desarrollos.

En el Suelo Urbanizable No Delimitado, para desarrollarlo será necesario realizar el estudio de consulta previsto en la legislación estatal sobre régimen del suelo, dirigiéndose al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, quienes habrán de responder a la citada consulta en el plazo de tres meses, expresando los criterios sobre la viabilidad y características de la actuación o, en su caso, del sistema o sistemas de actuación propuestos. No obstante, los citados criterios únicamente vincularán al Ayuntamiento y a la Administración de la Comunidad Autónoma si se incluyen en un convenio urbanístico, en los términos establecidos en los artículos 82 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón.

El estudio de consulta será un documento en donde se realice un avance del planeamiento previsto, con la zonificación y un análisis pormenorizado de la viabilidad de implantación de los distintos servicios urbanísticos (abastecimiento de aguas, saneamiento, accesibilidad y energía eléctrica), contando con los informes favorables de los organismos afectados.

### **Suelos Urbanizables No Delimitados Residenciales**

Con carácter general, y debido a que incorporarán sus vertidos a la red municipal existente, incorporarán la siguiente carga urbanística de 90,15 € por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalentes

#### **Sector S.U.R.-1:**

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

Uso: Residencial  
Densidad: 25 Viv/Ha  
Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Superficie: 117.614,15 m<sup>2</sup>

Se le asigna un Sistema General de zonas verdes dentro del sector de 2.910,00 m<sup>2</sup>.

La red de servicios de abastecimiento se deberá conectar a la red municipal.

La red de saneamiento será de tipo separativo y las aguas negras se conectarán al alcantarillado municipal existente.

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

En el trámite de consulta previa se deberá acompañar el estudio de inundabilidad e informe de la C.H.E.

#### **Sector S.U.R.-2:**

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

Uso: Residencial  
Densidad: 25 Viv/Ha  
Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Superficie: 77.874,80 m<sup>2</sup>

Se le asigna un Sistema General de zonas verdes dentro del sector de 3.210,00 m<sup>2</sup>.

La red de servicios de abastecimiento se deberá conectar a la red municipal.

La red de saneamiento será de tipo separativo y las aguas negras se conectarán al alcantarillado municipal existente.

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

**Sector S.U.R.-3:**

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

Uso: Residencial

Densidad: 25 Viv/Ha

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie: 76.979,21 m<sup>2</sup>

Se le asigna un Sistema General de zonas verdes dentro del sector de 3.175,00 m<sup>2</sup>. Tanto el abastecimiento como el saneamiento deberán conectar con la red municipal.

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

**Sector S.U.R.-4:**

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

Uso: Residencial

Densidad: 19 Viv/Ha

Edificabilidad: 31.798,24 m<sup>2</sup>

Superficie: 113.071,55 m<sup>2</sup>

Se le asigna un Sistema General de zonas verdes dentro del sector de 2.795,00 m<sup>2</sup>.

Se delimitarán sectores de una superficie de 5 Ha. Cualquier Sector que se delimite deberá garantizar la conexión con los Sistemas Viarios.

En el trámite de consulta previa se deberá acompañar el estudio de inundabilidad e informe de la CH.E.

### **Suelos Urbanizables No Delimitados Industriales**

Con carácter general, se aplicará una carga urbanística, según la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 €/m<sup>2</sup> de suelo industrial o 90,15 € por habitante equivalente.

El Plan Parcial que desarrolla el planeamiento, en sus ordenanzas deberá fijar las características de los vertidos admisibles en la red de alcantarillado del polígono, por referencia al "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado" Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo de 2004, estableciendo además, con toda claridad, la obligación de depuración individual en la parcela, si el efluente no reúne tales características.

Así mismo, en las ordenanzas de los planes parciales se obligará a que cada parcela industrial cuente en su acometida individual con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento de Calatorao.

En el trámite de consulta previa ante el Ayuntamiento y la C.P.O.T. de Zaragoza deberá justificarse la viabilidad del desarrollo (abastecimiento, saneamiento, sistemas generales adscritos, conexiones, etc.) y la necesidad de desarrollo que plantea.

#### **Sector 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.

Uso: Industrial

Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie: 117.880,44 m<sup>2</sup>

La superficie mínima del sector será de 5 Ha.

Las distancias límite de la edificación fijada por el artículo 84 del vigente Reglamento General de Carreteras es de 50 m.

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

Se deberán disponer de un sistema separativo, con sus correspondientes colectores, ubicando una estación depuradora de aguas residuales en la parte inferior del suelo urbanizable, y un colector general que lleve dichos efluentes a un arroyo.

El abastecimiento se realizará conectando con la red general municipal mediante conducciones que discurrirán por caminos públicos.

**Sector S.U.I.-2:**

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

Uso: Industrial

Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie: 414.090,00 m<sup>2</sup>

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

El sector mínimo a desarrollar será de 2 Ha.

La red de abastecimiento y saneamiento se conectarán a la red municipal.

**Sector S.U.I.-3:**

Se encuentra en la zona oeste del municipio entre el barrio de Calatoradico y la futura variante.

Uso: Industrial

Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie: 137.637,48 m<sup>2</sup>

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

El sector mínimo a desarrollar será de 2 Ha.

Las redes de abastecimiento y saneamiento se conectarán a la red municipal.

**Sector S.U.I.-4:**

Situado junto a la Autovía de Aragón y próximo al Sector S.U.I.-1.

Uso: Industrial

Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Superficie: 2.231.563,79 m<sup>2</sup>

La superficie mínima del Sector será de 5 Ha. Los sectores se limitarán apoyándose en la vía de servicio paralela a la Autovía.

Las distancias límite de la edificación fijada por el artículo 84 del vigente Reglamento General de Carreteras es de 50 m.

Se deberán disponer de un sistema separativo, con sus correspondientes colectores, ubicando una estación depuradora de aguas residuales en la parte inferior del suelo urbanizable, y un colector general que lleve dichos efluentes a un arroyo.

El abastecimiento se realizará conectando con la red general municipal mediante conducciones que discurrirán por caminos públicos.