

ÍNDICE

I. ANTECEDENTES

1. MOTIVOS PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
2. OBJETIVOS GENERALES DE LA REVISIÓN
3. CONTENIDOS DE LA MEMORIA

II. SÍNTESIS DESCRIPTIVA DEL MUNICIPIO

1. MEDIO FÍSICO Y NATURAL

SITUACIÓN Y DIMENSIONES

RELIEVE

GEOLOGÍA

CLIMA

HIDROGRAFÍA

VEGETACIÓN Y FAUNA

2. SÍNTESIS HISTÓRICA

3. MEDIO HUMANO

PERFIL DEMOGRÁFICO

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN

MOVIMIENTOS NATURALES Y ESTRUCTURA ACTUAL DE LA POBLACIÓN

ORIGEN GEOGRÁFICO

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL

RECURSOS HUMANOS

FORMACIÓN

NECESIDADES EDUCATIVAS

POBLACIÓN Y ACTIVIDAD

ESTRUCTURA DEL EMPLEO

PARO REGISTRADO

INICIATIVAS SOCIALES

4. ECONOMÍA LOCAL

AGRICULTURA

GANADERÍA

ACTIVIDADES ENERGÉTICAS Y EXTRACTIVAS

EL SECTOR INDUSTRIAL

LA CONSTRUCCIÓN Y LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA

EL SECTOR TERCIARIO

INDICADORES DE ACTIVIDAD

TAMAÑO DE LAS EMPRESAS
NÚMERO DE EMPRESAS
NÚMERO DE TRABAJADORES

5. SECTOR PÚBLICO

SERVICIOS PÚBLICOS
PATRIMONIO INMOBILIARIO
PRESUPUESTO MUNICIPAL

III. ANÁLISIS TERRITORIAL

1. ÁMBITO COMARCAL

ESTRUCTURA DEL BAJO HUERVA
COMUNICACIONES INTERURBANAS

2. ÁMBITO MUNICIPAL

ESTRUCTURA DEL TÉRMINO DE CUARTE
VIARIO INTERIOR
EVOLUCIÓN URBANÍSTICA
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS
VALORES HISTÓRICO-ARTÍSTICOS Y AMBIENTALES
CARACTERIZACIÓN TÉCNICA DEL SUELO

3. EL PLAN GENERAL DE 1.988

SUELO RESIDENCIAL
SUELO INDUSTRIAL
EQUIPAMIENTOS
INFRAESTRUCTURAS

IV. DIAGNÓSTICO

1. ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL

ÁREA METROPOLITANA DE ZARAGOZA
BAJO HUERVA
EJE ZARAGOZA-TERUEL
COMUNICACIONES EXTERIORES

2. EXPECTATIVAS ECONÓMICAS

AGRICULTURA
GANADERÍA
APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS O ENERGÉTICOS
INDUSTRIA

COMERCIO Y SERVICIOS
TURISMO, DEPORTE Y OCIO
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

3. PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA Y DE NECESIDADES

4. PROYECCIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

V. JUSTIFICACIÓN Y RESUMEN DEL PLAN GENERAL

1. PROGRAMA INICIAL
2. ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN
3. MODELO DE DESARROLLO URBANO

HIPÓTESIS ADOPTADAS

VARIABLES DE POBLACIÓN
TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS
DISTRIBUCIÓN FINAL DE USOS

SISTEMAS GENERALES

CRITERIOS DE INCLUSIÓN
CALIFICACIÓN DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS
RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS
EQUIPAMIENTOS
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
JUSTIFICACIÓN DE ESTANDARES DOTACIONALES

CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUELO URBANO
SUELO NO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE
MEDIDAS DE PROTECCIÓN

CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO

ZONIFICACIÓN
RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO URBANO
CAPACIDAD DEL PLAN GENERAL

VI. GESTIÓN DEL PLAN

1. APLICACIÓN DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL

NORMAS URBANÍSTICAS
PLANEAMIENTO INCORPORADO
ÁREAS DE PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO
UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
OBTENCIÓN DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES
RESERVAS DE TERRENOS Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
DESARROLLO DEL PGOU
SISTEMAS DE ACTUACIÓN

2. APROVECHAMIENTOS Y REPARTOS

DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS
CÁLCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUBJETIVO
CUADROS DE REPARTO EN SUELOS URBANIZABLES. ADSCRIPCIÓN DE

SISTEMAS

VII. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

1. ETAPAS DE EJECUCIÓN
2. PLAZOS
3. CONDICIONES PARA LA REVISIÓN DEL PROGRAMA Y DEL PLAN GENERAL
4. PREVISIONES SOBRE REALIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

VIII. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

IX. INFORMACIÓN PÚBLICA Y OTROS TRÁMITES DEL PGOU

1. SUGERENCIAS AL AVANCE DE PLAN GENERAL
2. ALEGACIONES AL PLAN GENERAL APROBADO INICIALMENTE
3. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES A LA APROBACIÓN DEFINITIVA.
MODIFICACIONES RESPECTO AL TEXTO APROBADO PROVISIONALMENTE
4. INFORME SOBRE LA CAPACIDAD DEL COLECTOR DEL HUERVA

ESTUDIO HIDROLÓGICO Y ANÁLISIS DE INUNDABILIDAD DEL SUELO URBANIZABLE

VOLUMEN ANEJO

I. ANTECEDENTES

En julio de 1998 el municipio de Cuarte de Huerva concluyó los trámites de exposición pública del Avance de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, aprobándose el documento en agosto del mismo año y recogiendo en septiembre las sugerencias recibidas para trasladarlas a los técnicos firmantes, Olano y Mendo Arquitectos, S.L., junto con las instrucciones del Ayuntamiento para la elaboración del documento definitivo.

Las sugerencias se incorporaron al documento de Revisión del PGOU, completándose su redacción en febrero de 1999. En BOA nº 47 de 20 de abril de 1999 se publicó el acuerdo de aprobación inicial del Plan General, estableciéndose el régimen de suspensión de las licencias urbanísticas por dos años, solicitando informes de otras administraciones e iniciándose el trámite de información pública del Plan.

Se remitieron a este equipo redactor las indicaciones oportunas para adecuar el texto a la Ley Urbanística de Aragón (L5/99), al dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo y a las prescripciones del acuerdo plenario de aprobación inicial.

Tras su exposición pública, una vez recogidas, informadas e incorporadas las alegaciones presentadas al Plan General, con las correcciones introducidas por nuestro propio equipo redactor en los términos que se recogen en anexo a esta Memoria, se elaboró el texto para proceder a sus aprobaciones provisional y definitiva.

En esta fase del trabajo se incorporaron igualmente las prescripciones y recomendaciones formuladas por el Servicio de Conservación y Explotación de Zaragoza, de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, y de la Dirección General del Agua de la Diputación General de Aragón, en sus informes de 2 de septiembre de 1999 y 8 de febrero de 2000, respectivamente. De acuerdo con ellas, entre otras adiciones, se añadió como anejo al PGOU un 'Estudio hidrológico y análisis de inundabilidad del suelo urbanizable', redactado por el técnico de obras públicas D.Ramón Algora.

La aprobación provisional del PGOU se acordó en sesión extraordinaria del Pleno municipal de 11 de mayo de 2000, que también se pronunció sobre las alegaciones recibidas. Al expediente del Plan General presentado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza se le incorporó posteriormente documentación complementaria, aprobada a tal fin por el pleno municipal en sesión de 26 de junio, y un informe del técnico municipal acerca de la suficiencia de la red de evacuación.

Por último, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza adoptó, en su sesión de 19 de julio de 2000, el Acuerdo de aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Cuarte

de Huerva con prescripciones, suspendiendo la ejecutoriedad del Plan hasta la subsanación de dichas prescripciones.

En esta Memoria del Plan General se resume la información acopiada por el equipo redactor del Plan, detallando por apartados temáticos las restricciones que imponen las diversas circunstancias locales y reflejando las soluciones que el Plan General aporta, con un diagnóstico justificativo de sus determinaciones, un resumen de sus cifras más relevantes y la programación de inversiones y plazos necesarios para llevar a cabo dichas determinaciones. En su último apartado IX se aportan anejos relativos al expediente de información pública y a la justificación de las modificaciones de este texto refundido respecto al aprobado provisionalmente por el municipio.

1. MOTIVOS PARA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Conforme al artº 126 del TRLS y artº 71.2 de la L5/99, la alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico puede llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o por la modificación de los elementos que los constituyen, adoptando nuevos criterios respecto de la estructura del territorio o de la clasificación del suelo, ya se deba al simple agotamiento de la capacidad del Plan, a la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

El Propio Plan General anterior a éste, en su capítulo "CONDICIONES PARA LA REVISIÓN DEL PLAN", detallaba las cuatro circunstancias que determinarían el agotamiento de su capacidad y la necesidad de revisión: el transcurso de ocho años, el agotamiento del suelo industrial, la conclusión de su principal actuación residencial, o la redacción de planes territoriales supramunicipales, condiciones que se han dado en mayor o menor medida, además de otras circunstancias que aconsejaban la revisión del planeamiento municipal:

- La aparición de nuevas infraestructuras que afectan directamente al término. (cinturón viario de Zaragoza, conversión en autovía de la N-330 y desarrollo de nuevos accesos y vial de servicio, tren de alta velocidad, colector del Bajo Huerva, vía interurbana de La Junquera a María, etc).
- La revisión en curso del P.G.O.U. de Zaragoza, y la próxima estructuración de un área metropolitana.
- La necesidad de racionalizar y ordenar los usos industriales presentes en la zona, así como regular de forma más adecuada el proceso urbanizador en las áreas residenciales.
- La creciente preocupación por diseñar de forma precisa el espacio urbano buscando una mayor calidad ambiental y, en consecuencia, fijar los usos y acciones en los espacios susceptibles de protección por su interés paisajístico y/o ecológico.

- La evolución de la población y el ajuste a nuevas realidades económicas.

2. OBJETIVOS GENERALES DE LA REVISIÓN

Anticipando argumentos posteriores, hemos considerado que el futuro de Cuarte debe basarse en la búsqueda de una mayor integración de los distintos ámbitos residenciales y en la cualificación de su suelo industrial. Tanto su proyección demográfica como su importancia industrial constituyen los principales recursos de futuro del municipio, en un territorio como el del medio rural aragonés que presenta notables resistencias al incremento de población y a la implantación de nuevas industrias.

Las nuevas infraestructuras de comunicación definen un marco de actuación diferente para el territorio afectado, con la aparición de equipamientos supramunicipales y otras necesidades que deben regularse al mismo tiempo desde la ordenación municipal. Así, se contemplan actuaciones industriales distintas de las fomentadas hasta ahora, con otras formas de desarrollo de mayor valor añadido, como pueden ser las relacionadas con la formación cualificada, investigación y desarrollo, parques empresariales o complejos para servicios a empresas y de comercio interindustrial.

Para consolidar el núcleo residencial planteamos una serie de operaciones de cierre en el casco tradicional, en la calle de acceso principal desde la autovía y en las urbanizaciones de unifamiliares. En el primero de estos ámbitos tratamos de dar una forma más compacta y reconocible al pueblo, mejorando su visibilidad, funcionalidad y recorridos, mejorando el uso y aspecto del cerro que domina el municipio. En el segundo caso proponemos considerar las necesidades de vivienda colectiva, diversificando en bajos comerciales la oferta de servicios terciarios. Respecto a las urbanizaciones de unifamiliares, se pretende intensificar su relación con el resto del municipio, tratando fundamentalmente las situaciones de borde y las carencias en materia de infraestructuras y de comunicaciones.

Lo reducido del terreno de huerta más fácilmente edificable y la conveniencia de preservarlo como espacio valioso, tanto desde un punto de vista económico, como con fines de conservación o para destinarlo al ocio, aconsejan abandonar la creencia en un posible crecimiento ilimitado del municipio en esta zona, buscando nuevos emplazamientos productivos y residenciales, obteniendo en conjunto una mayor calidad urbana.

En definitiva, se trata de anticipar el proceso de renovación y consolidación en un municipio con grandes desequilibrios derivados de la fuerte implantación industrial y de actuaciones residenciales fuera de escala, formulando un nuevo marco urbanístico con la vista puesta en las determinaciones que desde el ordenamiento territorial van a producirse previsiblemente en los próximos años. Las actuaciones concretas en cada tipo de suelo, se pueden resumir como sigue:

- a) En el suelo urbano industrial existente se mantiene una gradación de actividades empleando como referencia la calificación de usos del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) y regulando su admisibilidad en función de la zona urbana, compatibilidad con el uso residencial y posición en el edificio que aloja estas actividades. Se programan medidas para la descongestión puntual mediante apertura de viales y regulación de actividades especializadas, buscando formar fachadas funcionalmente continuas en el contorno de la zona industrial principal.
- b) En el suelo urbano residencial, una modificación se centra en el casco antiguo, que hoy presenta una visión un tanto caótica, previendo la ordenación de la cima del cerro y el entorno de la iglesia. Se completan las infraestructuras y conexiones de la Urbanización Amelia, regulando las condiciones para concluir la urbanización de esta zona.
- c) Otra actuación de reforma en suelo residencial consiste en modificar las condiciones del ensanche urbano para adaptarlo a una tipología usual de edificación colectiva en manzana cerrada, con uso principal residencial y que dé cabida a usos terciarios de hostelería, comercio, oficinas y otros servicios de tipo urbano de los que el municipio actualmente carece. Se modifican para ello sus condiciones de usos, edificabilidad, altura, alineación y condiciones formales.
- d) Suelos urbanizables industriales: Para la expansión del municipio se ensaya la urbanización de las vales transversales más anchas que ofrecen un terreno técnicamente viable, aunque olvidado tradicionalmente por la comodidad que suponía la libre ocupación de la huerta.
- e) Suelos urbanizables residenciales: En la zona de huerta de peor calidad, al oeste del municipio junto a la autovía, se completa el área residencial de tipo extensivo que ya el Plan previo apuntaba en El Plano. Otros desarrollos residenciales se apoyan en las elevaciones mejor orientadas que se localizan junto al núcleo tradicional de Cuarte.
- f) Al suelo no urbanizable de regadío se le dota de protección. Se potencia su uso natural, agrícola o recreativo en continuidad con el parque urbano y apoyándose en la red existente de caminos que se dirigen hacia el término de Cadrete y el convento de Santa Fe. Otra área protegida, ésta en terreno de secano, se reserva para repoblación forestal. En el resto del término municipal -los montes de Cuarte situados al este- no se establecen en principio previsiones para su urbanización, clasificándolos como suelo urbanizable no delimitado, permitiéndose en ellos tan sólo los usos y edificaciones vinculados a la explotación agrícola de las fincas en condiciones que garanticen la imposibilidad de formar núcleos de población, hasta tanto no se acredite la posibilidad material de transformarlos.

g) Por último, y como complemento necesario de todo lo anterior, se estudian con especial cuidado los sistemas generales de comunicación, infraestructuras y equipamientos, prestando especial atención al diseño de un esquema racional de abastecimiento y vertido de todo el municipio, así como a la mejora de las comunicaciones entre los distintos agregados urbanos.

3. CONTENIDOS DE LA MEMORIA

La organización de esta Memoria responde a la secuencia: datos - análisis - concreción urbanística, referida al empleo estratégico de los recursos municipales para orientar su desarrollo futuro óptimo mediante los instrumentos de ordenación territorial que proporciona la legislación en materia de planeamiento urbanístico. Las partes en que se ha dividido formalmente el trabajo son las siguientes:

I. ANTECEDENTES: Esta exposición de aspectos preliminares del documento, que resume los hechos que conducen a su elaboración, la justificación de su oportunidad y las ideas fundamentales de su organización y contenido.

II. SÍNTESIS DESCRIPTIVA DEL MUNICIPIO: Se hace acopio de la información recabada en los distintos campos de estudio. Examen de los condicionantes y recursos cuantificables ya sean naturales, económicos, demográficos, etc, con que cuenta el municipio.

III. ANÁLISIS TERRITORIAL: Complementando al apartado anterior, presentamos las condiciones estructurales que se derivan de la configuración urbana del municipio y su posición en el sistema territorial más amplio. Se analiza el planeamiento anterior y su ejecución.

IV. DIAGNÓSTICO: Prospección de los desarrollos futuros derivados de las diferentes alternativas que se presentan. Evaluación de las necesidades comunitarias. Justificación del modelo elegido y de los objetivos a los que se dirigen las actuaciones en el municipio.

V. RESUMEN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLAN: Líneas de desarrollo municipal para concretar las propuestas y diagnósticos anteriores, resumiendo en cifras las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías en que se clasifica el suelo. Estándares de dotaciones.

VI. GESTIÓN DEL PLAN. Sistemas de actuación, caracterización de áreas de planeamiento complementario, resumen de sistemas generales, unidades

de ejecución y sectores urbanizables, con justificación de los cálculos para reparto de aprovechamientos y adscripción de suelos de sistemas generales.

VII Y VIII. PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES, PLAZOS Y COSTES: plan de etapas, estimación económica de las obras previstas y política de inversiones, públicas o privadas, para modelar el desarrollo urbano propuesto. Circunstancias que obligarían a la revisión del Plan.

IX. INFORMACIÓN PÚBLICA Y OTROS TRÁMITES DEL PLAN GENERAL: Sugerencias al Avance que se incorporaron en la redacción del Plan General. Informe de las alegaciones recibidas en relación con el Plan General aprobado inicialmente, indicando el modo en que, en su caso, se incorporaron sus propuestas. Detalle de las modificaciones introducidas en esta redacción del Plan respecto al aprobado provisionalmente por el municipio, y justificación del cumplimiento de prescripciones impuestas por el Acuerdo de aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza.

II. SÍNTESIS DESCRIPTIVA DEL MUNICIPIO

1. MEDIO FÍSICO Y NATURAL

SITUACIÓN Y DIMENSIONES

El término municipal de Cuarte de Huerva se encuentra en el valle de este río, próximo a su desembocadura en el Ebro, con unas coordenadas geográficas de 41°35'21" latitud norte, 2°45'27" longitud este del meridiano de Madrid (UTM 6727-46067) y altitud media de 299 m sobre el nivel del mar.

Con una extensión de apenas 9 km² (886,30 Ha) y un perímetro de 17,5 Km, los siguientes límites lo son con el municipio de Zaragoza salvo el pequeño contacto con Cadrete al sur:

- Al norte, los terrenos de ribera del Huerva que se adentran en la partida de El Ralenco, formando un enclave casi cerrado de Zaragoza en el municipio de Cuarte.
- Al noroeste, la autovía CN-330.
- Al sur, terrenos del convento de Santa Fe, Cadrete y montes de Valmadrid.
- Al este y nordeste, el camino que bordea la Val de Consejo separando a Cuarte de los montes de Torrero y del paraje de Las Canteras.

RELIEVE

En el relieve del territorio de Cuarte se distinguen dos unidades morfológicas principales: al oeste se encuentra el llano por el que discurre de sur a norte el río Huerva, entre la CN-330 y el camino de la Fuente de la Junquera a Cadrete; al este, los montes de Cuarte se extienden hasta el barranco de la Val de Consejo. Otros barrancos menores atraviesan los montes con salida de escorrentías al Huerva.

Si consideramos el término municipal dividido mediante secciones longitudinales paralelas al río y la carretera, y transversales en dirección noroeste-sudeste, resultan dos tipos de perfiles característicos:

- *Perfiles transversales.* La zona llana está formada por dos planos con pendiente ligera dirigida hacia el río. Los desniveles máximos de la autovía y el camino de Cadrete respecto al cauce son de 5 a 15 metros. Los montes que bordean el camino ascienden desde él con pendientes superiores al 100% hasta una cornisa casi continua situada a 25-30 m por encima de ellos.

- *Perfiles longitudinales*. En general descienden de sur a norte, salvo cuando son atravesados por los barrancos o 'vales'. El río pasa de la cota 283 a la 250, la autovía de 297 a 262 m, el camino de Cadrete de 293 a 263 y la cornisa de los montes desciende desde un máximo de 428 hasta los 270 metros de altura en la nueva planta potabilizadora.

GEOLOGÍA

El territorio estudiado se encuentra en el valle del río Huerva, formando parte de la Depresión del Ebro situada entre los sistemas montañosos Ibérico y Pirenaico. El Valle del Ebro es una llanura aluvial constituida en su lecho por depósitos terciarios del Mioceno, parcialmente cubiertos por material de aluvión pliocénico y cuaternario, vertido por los ríos que descienden desde ambos sistemas hacia la zona central de la cuenca. Los materiales granulares y arcillas más modernos se depositaron en el surco excavado por el río y sus afluentes, sobre los materiales del Mioceno que afloran con abundancia de yesos y margas.

La zona más elevada del municipio corresponde según se ha dicho a los Montes de Cuarte, que forman parte de una estribación del Sistema Ibérico que se extiende entre el Jalón y Belchite. La estructura se eleva hacia María de Huerva formando una muela; se trata de un terreno surcado por vaguadas, en general poco desarrolladas, por las que sólo discurre agua en caso de lluvias excepcionales. El subsuelo permeable está formado por materiales terciarios margosos y yesíferos con presencia puntual de material granular procedente de la acción del viento, junto con arcillas de depósito aluvial. Los materiales presentes en las terrazas del Huerva son limos, arcillas y gravas cuaternarios depositados por el río, aptos para su cultivo al contar con riego.

CLIMA

El clima de Cuarte y su entorno viene dado por su ubicación en el centro del Valle del Ebro, confinado éste por cadenas montañosas frente a las influencias marítimas del Cantábrico y Mediterráneo. Puede calificarse por ello como semiárido, mediterráneo continental seco, extremado en ciclos de temperaturas de noche y día, y de invierno a verano: la media anual de diferencias entre extremos absolutos mensuales es de aproximadamente 22°C. La temperatura media anual es de unos 14°C, y el periodo normal de heladas va desde el mes de noviembre hasta el de febrero. La temperatura media de las mínimas absolutas diarias en el mes más frío está situada entre los 5 y 10°C, con una temperatura media de máximas superior a los 10°C. La estación libre de heladas ofrece una duración superior a seis meses y la temperatura media de las máximas en el semestre más cálido es superior a los 30°C.

El viento dominante en la zona es fuerte de componente oeste-noroeste, o 'cierzo' según la denominación tradicional; ocasionalmente se dan vientos del este-sureste, el 'bochorno' que precede a las tormentas veraniegas, opuestos a los anteriores, lo que se explica fácilmente por la configuración en corredor del Valle del Ebro. La velocidad máxima alcanza usualmente valores próximos a los 80 Km/hora NNW. Los fuertes vientos tienen un importante efecto erosivo dada la falta de vegetación boscosa en la zona.

La configuración orográfica del valle no favorece la descarga de lluvias, al encontrarse encerrado por cadenas montañosas que cortan el paso a los vientos de procedencia atlántica, y porque la forma en artesa favorece movimientos convectivos verticales del aire. El periodo de lluvias se reparte homogéneamente a lo largo del año en un nivel bajo de pluviosidad, concentrándose en dos únicas puntas, una a final de la primavera y otra a comienzos de otoño (isoyetas medias de primavera y otoño de 125 mm), con precipitaciones tormentosas aisladas en los meses secos de julio y agosto (isoyeta 75 mm). La sequía es acentuada, característica del Mediterráneo seco. La media anual de precipitaciones oscila, en periodos normales, entre 300 y 350 mm.

La elevada evapotranspiración y baja pluviometría arrojan un balance hídrico deficitario, que no alcanza a cubrirse en las zonas al oeste de la Carretera Nacional con las aportaciones del sistema de riegos, dando lugar a cultivos de secano. Con arreglo al índice de aridez 100 T/P de Dantín y Revenga, Cuarte se encuentra en la isoxera 4, inmerso en la zona árida central de Aragón.

El soleamiento se caracteriza por una elevada exposición, del orden de las 2.600 horas/año. La humedad relativa del aire alcanza un mínimo relativo en el valle, próximo al 60%. La evapotranspiración potencial es de unos 780 mm; el contar con 325 mm de precipitación media supone un déficit de agua de 430 mm, que debe ser cubierto por el regadío para las necesidades del campo.

Son relativamente frecuentes las nieblas en invierno por la situación en fondo de valle. Este fenómeno se ve favorecido por las frecuentes inversiones térmicas que no sólo acentúan el contraste de temperaturas estacional, sino que también explican la persistencia de nieblas y efectos térmicos extremos en las capas de aire en contacto con el fondo de la cubeta en situaciones anticiclónicas. De la importancia de este hecho para el diseño urbano ya daba cuenta el texto del anterior PGOU, poniendo especial atención en las medidas de señalización vial y protección en condiciones de baja visibilidad.

Del análisis de variables hasta aquí expuestas, se deduce que el clima local es semiárido, mesotérmico, con gran escasez de lluvias y alto índice de evapotranspiración. Conforme a la clasificación climatológica de Papadakis, que combina clima y topografía local, podemos caracterizar el clima desde el punto de vista agrícola como de invierno tipo 'Avena fresco' y un verano tipo 'Arroz'.

HIDROGRAFÍA

El Huerva o la Huerva, según la denominación popular, es el único curso natural de agua de cierta importancia en el municipio, si exceptuamos los barrancos que vierten en él ocasionalmente por efecto de fuertes tormentas.

El río atraviesa el municipio de sur a norte, formando amplios meandros por efecto de la escasa pendiente, favoreciendo el desarrollo de regadíos desde la antigüedad. Se trata de un curso de agua con un caudal muy reducido a su paso por Cuarte, por efecto del intenso aprovechamiento agrícola de que es objeto aguas arriba, regulado por los embalses de Las Torcas y Mezalocha. Recibe los aportes caídos desde la Sierra de Cucalón en una cuenca de unos 750 km² a razón de poco más de 1 litro/ km², lo que arrojaría un caudal en torno a 1 m³/s si no existiese regulación hidráulica. Su régimen de formación es pluvial, por lo que registra los máximos anuales de caudal en primavera y otoño coincidiendo con las puntas de lluvia.

Las avenidas en el Huerva han producido históricamente problemas en Cuarte y Cadrete, si bien no cabe temer que se presenten nuevas inundaciones como la crecida de 1947 (37 m³/s) dado el pequeño caudal con que se cuenta y el efecto regulador de los embalses de Mezalocha y Las Torcas, existiendo para éste último la previsión de duplicar su cabida.

En anexo a esta Memoria del Plan General, se adjunta un estudio hidrológico de las áreas inundables para un periodo de retorno de 500 años, en el que se justifica la compatibilidad de la ordenación propuesta con los riesgos de avenidas máximas.

En el tramo situado entre Santa Fe y el núcleo principal, el río sirve de soporte a un sistema de riegos de huerta artesanal basado en pequeñas acequias que van quedando en desuso progresivamente. Esta red constituye un elemento de importancia en la configuración del paisaje en la huerta, al explicar el proceso de extensión histórica de los cultivos y ocupación del territorio municipal. La incertidumbre en las aportaciones que cabe esperar sitúa el suministro para uso agrícola en situación precaria, como sucede con la mayor parte de la margen derecha del Ebro.

El suministro de agua de riego se verá mejorado en un futuro al estar previsto el recrecimiento de Las Torcas y Mezalocha, para duplicar los 6,7 Hm³ de capacidad actual, en parte para el desarrollo de regadíos. Frente a la estructura de la demanda hídrica aragonesa (93% agrícola, 3% urbana y 4% industrial) en Cuarte se registra una mayor proporción relativa de los consumos industrial y urbano del agua potable procedente del Canal Imperial de Aragón.

En el aspecto ambiental, la fuerte carga de vertidos urbanos que el Huerva recibe en su tramo final y el escaso caudal en que diluirlos hacen del río en la práctica un alcantarillado a cielo abierto. El índice general de calidad (I.G.Q.) del Huerva registra uno de los valores más bajos de Aragón hasta su desembocadura en el Ebro, inferior al umbral de calidad situado convencionalmente en el valor IGQ 60; este inconveniente lo inhabilita para su uso recreativo. Desde la redacción del Plan General anterior se han elaborado dos proyectos de depuradora municipal de vertidos por la Dirección General

del Agua de la DGA (2ª fase del Plan Director de Depuración de Aguas Residuales); la otra gran infraestructura de próxima ejecución a cargo de ACESA y DGA es un colector comarcal que recoge a su paso los efluentes del Bajo Huerva hasta Cuarte donde serán tratados.

En cuanto a las aguas subterráneas, la existencia de suelos de depósito aluvial, de tipo permeable y gran espesor antes reseñados, hace que contemos con un acuífero en el subsuelo; a nivel regional, su recarga se debe en más de un 95% a la infiltración de excedentes de riego. Al bajar el aporte de los riegos al adentrarse en la zona de secano, la menor dilución de las sales hace que el acuífero presente progresivos problemas de dureza. Su explotación mediante captaciones subterráneas sería técnicamente posible tan sólo desde la autovía hasta la entrada de los barrancos en sus cotas más bajas.

VEGETACIÓN Y FAUNA

Nuevamente cabe hacer la distinción entre las dos zonas separadas por el camino de Cadrete:

En la huerta, las tierras están ocupadas por cultivos principalmente herbáceos, como trigo, maíz, patatas, alfalfa, hortalizas, etc. De tipo arborescente se cuenta tan sólo con algunos ejemplares entre los cultivos y la franja arbolada que flanquea el río y el camino de Cadrete, en progresiva disminución y arruinados sus olmos por la grafiosis.

En el secano la vegetación es rala, con falta total de masas boscosas y arbolado, salvo los habituales pinos plantados en los jardines privados, en los alrededores del depósito de agua sobre la iglesia y en la zona de las piscinas municipales. En los barrancos sólo son viables los cultivos de cereal, alternados con el barbecho y algunas zonas incultas por su nula productividad. En los cerros las plantas son sumamente escasas, de monte bajo y matorral. Persisten las habituales especies adaptadas a suelos arcillosos y yesíferos en clima árido; tomillo, romero, tamariz, etc.

Las especies de vertebrados existentes no poseen gran interés, son frecuentes en su entorno y no están sujetas a protección: pequeños roedores y reptiles, y escasa avifauna granívora e insectívora. No nos consta la existencia de rapaces o de especies endémicas que requieran protección. El ecosistema más característico es el usual de las formaciones de matorral gipsícola y salino del monte bajo en la depresión del Ebro. El sistema de mayor riqueza y diversidad, sin contar pese a ello con excepcionales valores ecológicos, es la formación azonal de ribera.

En el término municipal no existe ningún espacio natural protegido por normas de rango legal, ni previsiones de establecerlo; las Directrices Parciales del Bajo Huerva incluyen en su propuesta de protección el Barranco de las Almunias y

vertientes contiguas, además de la Plana de María, ambos situados fuera del término de Cuarte.

2. SÍNTESIS HISTÓRICA¹

Podemos suponer que la presencia humana permanente en el Bajo Huerva tenga su origen más remoto en pobladores que de modo disperso explotan la caza, ganadería y tierras más fácilmente cultivables en el entorno zaragozano desde el Neolítico o el Bronce, como lo atestiguan algunos restos cerámicos de datación imprecisa hallados junto a las piscinas municipales de Cuarte. Los pueblos prerromanos presentes en la zona fueron ilergetes iberos y sedetanos celtibéricos, cuya estructura política, social y urbana es relativamente bien conocida desde el s.IV a.C. Las unidades políticas o tribus se distribuían coincidiendo con los valles de los ríos, existiendo vagos vínculos de hospitalidad entre clanes vecinos, si bien la posición más fácilmente defendible y la mayor abundancia de recursos daban a uno de los castros cierta primacía frente a los más próximos.

Ni una ni otra ventaja estratégica debieron darse en Cuarte; la cabecera comarcal parece haber sido Contrebia Belaisca en la actual Botorrita, que dio el nombre de belaiscos a los habitantes del tramo inferior del Huerva. Por comparación de ambos emplazamientos, podemos suponer que Cuarte fuese un caserío con apenas una veintena de casas agrupadas en el cerro situado en el centro del pueblo actual.

Los antecedentes históricos del municipio examinados por los diversos autores que hemos consultado comienzan usualmente por señalar el significado del topónimo 'Cuarte' como derivado del *quart* de la época medieval (aparece como *Quart de la Ribera de la Huerva* en 1.121, después como simple *Cuarte*, recuperándose a comienzos del s.XX su nombre completo actual). Aquel *quart* provendría de 'quartus', cuarto miliario de la *Via Laminia*, ruta viajera de la Hispania romana que desde Caesaraugusta se adentraba cruzando el Puerto de Paniza hacia Cariñena, Daroca y Monreal del Campo, para bifurcarse desde este último término hacia Mérida y el sureste hispano. Es fácil constatar que la distancia de unos 6 km entre Zaragoza y Cuarte coincide aproximadamente con la medida de cuatro millas romanas según el patrón métrico habitual en la zona (1 milla romana = 1.460 m). En Contrebia existía una importante bifurcación donde tenía origen una ruta del Bajo Aragón y Levante, continuando la Laminia a partir de posteriores derivaciones hasta el sureste de Hispania. La importancia del oppidum ibero de Contrebia y la alianza de los romanos con los belaiscos, bien conocidas a partir de las

¹ La información que se expone en este apartado procede de bibliografía diversa, y en particular de la *Memoria de antecedentes histórico-heráldicos de la Villa de Cuarte de Huerva (Zaragoza, 1985)* redactada para el municipio por Adolfo Castillo Genzor

excavaciones de Botorrita y el hallazgo de la estela de bronce, sitúan a esta tribu como dominante en la comarca y profundamente romanizada desde el periodo republicano. Otros hallazgos posteriores de origen romano, republicano e imperial, se han encontrado en la vega del Huerva. La noticia escrita (1.615) que hace una referencia más temprana a Cuarte de Huerva se refiere al destierro de San Valero en el año 303 y a su paso por la localidad, mostrando su importancia como etapa viajera en la ruta que conducía al Levante y el Centro de la Península.

De la época romana tardía a visigótica proceden los restos localizados en el paraje del Alto de la Barrilla, consistentes en una necrópolis en la ladera de los Montes de Cuarte al sureste del casco urbano actual. Del periodo islámico no hemos encontrado información alguna hasta la conquista de la villa en 1.127 por el rey Alfonso I El Batallador como preludeo a la toma de Cariñena; el pueblo formaba parte de una línea fortificada que llegaba hasta Muel, de la que aquí han quedado vestigios de un castillo y torre, construídos quizá sobre un baluarte prerromano. En la conquista participa don Sancho Sánchez Zapata, convirtiéndose la familia Zapata en los mayores propietarios de tierras en Cuarte hasta que en 1.341 cedieron una parte a monjes cistercienses instalados en Santa Fe.

En 1.128 es cuando aparece el documento original más antiguo en relación con la Villa de Cuarte. Los pobladores, musulmanes en su totalidad, pactan con el rey el derecho a conservar sus tierras y ganados. La muerte de Alfonso I en 1.134 y su conflictivo testamento posponen hasta 1.137 la adjudicación del señorío de Cuarte y las propiedades reales de su territorio a la jurisdicción y dominio de la Orden del Temple, en concordia alcanzada con Ramón Berenguer IV.

La propiedad de la tierra aparece desde entonces concentrada en pocas manos, bajo un doble señorío civil y eclesiástico. La primera línea la componen una serie de familias ilustres de juristas y terratenientes residentes en Zaragoza, entre los que abundan los miembros que alcanzaron el cargo de Justicia Mayor de Aragón: los citados Zapata, Lanuza, Martín de Bolea o Gil de Tarín. La propiedad de la Iglesia se organizó en torno al Monasterio de Santa Fe y una participación menor de la orden militar del Hospital; todavía en 1.785 el territorio era un señorío del abad.

En este momento en que se estabiliza la propiedad de la tierra y teniendo en cuenta el nivel técnico que había alcanzado la España islámica en materia de regadíos, puede considerarse fijada la estructura productiva local hasta la reciente irrupción de actividades industriales. Por una parte, se distribuyen los cultivos en huertas de la ribera y secano en monte y 'vales'; por otra, se aprovechan eriales y barbechos de cereal para ganado lanar. El ganado ovino, los cereales y la huerta fueron desde entonces los tres soportes tradicionales de la economía local. También entonces se configura la división funcional del

suelo existente hasta hace treinta años, con el núcleo habitado agrupado en torno al castillo y al pie del camino de Zaragoza a Cadrete y María de Huerva, que divide de norte a sur el territorio; la huerta en la vega más fértil al oeste del municipio, y el erial en los montes al este.

Lo reducido del término municipal, casi un enclave inserto en el de Zaragoza, hace muy difícil conseguir tierras explotables por los vecinos. Cuarte, al igual que los términos de Cadrete, María, Botorrita, Mozota y Muel, se enfrenta con el municipio zaragozano, que los acusa de alterar los límites y ordena el desalojo de los sotos invadidos; sólo la influencia de la Orden de San Juan y del abad de Santa Fe logran la mediación del rey, lo que les permite retener las tierras en litigio a partir de 1.472, dando origen a la franja zaragozana del 'Ralenco' que se adentra al norte de Cuarte.

Hasta el S.XVI la situación de la aljama morisca no registra nuevos cambios, sometida al doble imperio civil y religioso de los caballeros de San Juan y los monjes bernardos. El número de vecinos y su homogeneidad étnica debieron ser por entonces bastante elevados, si tenemos en cuenta que tras la expulsión, un censo de 1.610 cifraba en 281 los 'fuegos' que debieron abandonar España, cantidad que la sitúa en el octavo lugar de las comunidades musulmanas de Aragón. Por otra parte se mantuvo su importancia tradicional como etapa viajera, constando la estancia que realizó Felipe II, según crónica de la época, durante el viaje que efectuó en 1.585 siguiendo la ruta desde Madrid a Zaragoza, pasando por Molina, Monreal del Campo, Daroca, Cariñena y Cuarte.

Bajo el dominio de las dos comunidades religiosas no se consigue la recuperación demográfica. La expulsión de los 1.400 moriscos que vienen a suponer esos 281 hogares mencionados reduce casi a cero el vecindario de Cuarte, teniendo que recurrir los monjes a repoblar el municipio adjudicando en pequeños lotes las propiedades a los colonos. La evolución demográfica se estabiliza casi hasta nuestros días en poco más de doscientos habitantes: 54 fuegos en 1.643 (220 personas); 50 casas con 43 vecinos y 203 almas en el censo de Madoz en pleno s.XIX., y en fecha tan reciente como 1.936 la población de Cuarte totaliza sólo 271 habitantes. Con la desamortización de 1.835, una población tan escasa carece de capital para adquirir el patrimonio eclesiástico, que pasa a manos de nobles y rentistas zaragozanos. El reducido potencial humano de Cuarte hace que la propiedad rústica haya seguido concentrada en buena parte hasta hoy.

A final del S.XIX y principios del XX, se desarrolla en Zaragoza una incipiente actividad industrial de harineras, azucareras y alimentarias en general, textiles, transformados metálicos, producción de papel, químicas, etc. El Valle del Ebro se beneficia del auge económico de comienzo de siglo, cuya expresión local más característica es la Exposición Hispanofrancesa, apogeo que alcanza hasta el final de la Guerra Europea. Cuarte seguirá dedicada a la producción agrícola

al servicio de Zaragoza hasta bien pasada la guerra civil española. La ubicación estratégica de Zaragoza como centro de abastos durante el conflicto le garantizará la continuidad de sus actividades fabriles en un periodo crítico, otorgando a la ciudad una posición de partida sumamente favorable tras el Plan de Estabilización de 1.959. Los años 60 promoverán una intensa implantación de industria ligera de equipamiento, electrodomésticos, material eléctrico, etc, en la capital aragonesa, que alcanzará al municipio de Cuarte de Huerva como a otros ejes del extrarradio dispuestos en las principales carreteras cuando la capital no pueda atender la demanda de suelo. El punto de despegue de Cuarte se sitúa convencionalmente en 1.973, plasmándose en el Plan General expansivo de 1.974, de efectos apenas contenidos en el PGOU de 1.988.

3. MEDIO HUMANO

La estructura social de Cuarte, sin pretender efectuar un análisis en profundidad, se puede resumir en las diferencias existentes entre los cuartanos de origen y los que se podrían considerar zaragozanos residentes en el extrarradio. El primer grupo, en el que incluimos a los inmigrantes más antiguos, se caracteriza en términos generales por poseer una mayor implicación en la vida local, estar ocupado en empleos más modestos y vivir en el casco urbano tradicional y su área de expansión inmediata. Los segundos se encuentran más relacionados con la vida de la capital, de la que habitualmente proceden; cuentan con mayores ingresos y habitan en urbanizaciones de chalets unifamiliares, concebidos a menudo como segunda residencia o como una vivienda principal en las afueras de Zaragoza.

Desde el punto de vista económico, la especialización de Cuarte se dirige claramente y desde hace más de veinte años a la actividad en el sector industrial. Los polígonos industriales configuran el paisaje del municipio, promueven unas altas tasas de actividad y ocupación locales y extienden su influjo a un gran número de trabajadores que se desplazan a diario desde Zaragoza. En los últimos años se observan tendencias, comunes a otras ciudades industriales, hacia la inestabilidad laboral con incremento del paro y una terciarización lenta, aunque constante de la economía local.

PERFIL DEMOGRÁFICO

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN

El estudio demográfico de Cuarte muestra una pauta de crecimiento normal progresivo en el periodo más reciente, que coincide con las pautas de evolución intercensal en los municipios de la comarca de Zaragoza-Ribera del Ebro.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE HECHO DE CUARTE (CICLO LARGO)

AÑO	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991
POBLACIÓN	273	296	291	261	325	386	481	730	1.136	1.353

Tras el retroceso ocasionado por la expulsión de los moriscos y el largo periodo de estancamiento demográfico que comienza en el s.XVII y finaliza pasada la Guerra Civil, Cuarte emprende un ciclo expansivo favorecido por su proximidad a la capital. El incremento de población se debe sobre todo a la inmigración de mano de obra industrial, y se acentúa especialmente en los años 60-70. A lo largo de este siglo, el ciclo largo demográfico se puede dividir en tres etapas:

- a) Una primera etapa de régimen demográfico antiguo (1.900-1.936) hasta la guerra civil, caracterizada en general por la estabilidad de

población, pasando de 273 a 271 habitantes. Las oscilaciones de población son de pequeña cuantía y se pueden atribuir al auge económico de la primera posguerra mundial (291 hab. en 1920) y posterior crisis (261 hab. en 1930) que retienen o expulsan a la mano de obra. El descenso de 1.910 a 1.920 (de 296 a 291 hab) puede deberse a la mortalidad ordinaria todavía alta, con episodios de graves epidemias como el de la gripe del 18.

b) Los desplazamientos que provoca la guerra española concentran la población en torno a los núcleos urbanos más seguros y abastecidos, alcanzándose un total de 325 habitantes en 1.940; este suceso se verá compensado por el balance de baja natalidad y elevada mortalidad en el quinquenio de penurias de 1.940-45. Cuarte entra en una segunda fase de crecimiento moderado (años 40 y 50) que eleva la cifra hasta los 386 habitantes en esta última fecha.

c) El período más reciente se caracteriza por un crecimiento acelerado, principalmente por el saldo migratorio positivo. El incremento de población es del 52% en los años 60-70 y del 56% para los 70-81; la población final supone un 237% sobre la cifra de partida, y los crecimientos son con mucho los mayores de la Ribera del Ebro, seguidos a distancia por los de Zaragoza (181%) y Utebo (173%). Un emplazamiento industrial de primer orden como es Figueruelas sólo llega a un 113%. En un ámbito más próximo y reducido, María de Huerva alcanza un 107% sobre la población de partida y Cadrete el 104%.

Durante los pasados quince años que incluyen el periodo de vigencia del PGOU actual, ha proseguido un incremento de población equivalente al 2,77% de tasa de crecimiento anual acumulado hasta un 50,6% del valor de partida; el perfil de cifras anuales muestra un primer periodo de alto crecimiento en 1.980-83, un cuatrienio 1.984-88 de práctico estancamiento y una tercera fase de crecimiento muy elevado hasta hoy. Frente a estos datos recientes, el promedio anual acumulado del periodo 70-79 que se consigna en el PGOU anterior fue del 5,19%, concentrado en los años 73-78 en que se inicia y agudiza la crisis económica. El incremento de población desde la aprobación del Plan General anterior (diciembre de 1.988) ha sido de 1.613 - 1.316 = 297 habitantes de derecho, un 22,6% sobre el valor de partida con una tasa de crecimiento anual acumulado del 3,45%.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE DERECHO DE CUARTE (PERIODO RECIENTE)

AÑO	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987
POB.DERECHO	1.071	1.136	1.196	1.248	1.285	1.290	1.270*	1.250
%VAR.ANUAL		6,1	5,3	4,3	3,0	0,4	-1,6	-1,6

AÑO	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
POB.DERECHO	1.261	1.316	1.321	1.353	1.385	1.426	1.520	1.613
%VAR.ANUAL		0,9	4,4	0,4	2,4	2,4	3,0	6,6

* Valor interpolado a partir de los disponibles

MOVIMIENTOS NATURALES Y ESTRUCTURA ACTUAL DE LA POBLACIÓN

VOLUMEN DE POBLACIÓN: Estudiamos la estructura demográfica actual de Cuarte a partir de los censos de población y vivienda de 1.991 editados por el Instituto Aragonés de Estadística (IAE), actualizándose para fechas posteriores con el padrón municipal hasta julio de 1.995. Los datos básicos que aportan se resumen en el cuadro siguiente:

CENSO '91 - PADRÓN '95	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
Presentes	1.325	677	648
Ausentes	28	21	7
Transeúntes	44	11	33
Población de hecho (91)	1.369	688	681
Población de derecho (91)	1.353	698	655
Empadronados a 20-jul-95	1.648	795	853

La población de derecho era en marzo de 1.991, según las cifras anteriores y datos actualizados del último censo, de 1.353 personas. La existencia de una población flotante de 44 personas (3,32% de los presentes, en su mayoría mujeres) y 24 ausentes (principalmente hombres) implicaba una población de hecho de 1.369. La mayor diferencia entre habitantes de hecho y de derecho se daba en Santa Fe y Urbanización Amelia, lo que podría reflejar una relación ambigua en algunos vecinos entre su arraigo en Cuarte y en Zaragoza.

ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN: La de Cuarte es una población relativamente joven, con un índice de envejecimiento en 1.986 (mayores de 64 años sobre el total) del 9,05%, frente al promedio aragonés del 15,5%; también el índice es muy bajo para los cortes de edades >45 y >55, frente a los del entorno zaragozano que los duplican. Otro índice simétrico de los anteriores es el de dependencia de jóvenes (menores de 15 años sobre los de edades productivas) del 26,09%, un valor doble del de la Ribera del Ebro.

La estructura y movimientos de población se reflejan en una pirámide que tiende al perfil de ánfora característico de la población española, que evidencia una importante caída de la natalidad y mortalidad tras un cambio social y modernización abruptos. Los estratos más numerosos se agrupan en torno a los 15 a 45 años de edad, situando a casi un 60% de la población en su periodo vital de máxima productividad o en posición de relevo. La edad media se sitúa próxima a los 32 años, valor algo inferior a la media comarcal. Se perciben las puntas de afluencia masculina en la sobrerrepresentación de hombres que estaban en edad de comenzar a trabajar en los años 60-70.

DISTRIBUCIÓN POR SEXOS: Un hecho notable en el municipio es su alta relación de masculinidad (r.m.) para determinados grupos de edad, que coinciden con momentos de inmigración máxima. Para todos los grupos de edades tomados de cinco en cinco años, este valor se aparta señaladamente de los valores medios de ciudades de su comarca o su rango, siendo más numerosos los

hombres hasta los 65 años de edad. Se advierte en todo caso una tendencia a la normalización, pasando la r.m. de 111 hace diez años a 101 en 1.991, aproximándose a valores normales para poblaciones urbanas en la actualidad, aunque se sitúa en valores altos si se compara con otros municipios de la comarca. Por su estado civil, un 73% de los hombres y el 86% mujeres estaban o habían estado casados.

MOVIMIENTOS VEGETATIVOS: El crecimiento vegetativo es nulo o ligeramente negativo, aunque dentro de las tendencias actuales todos los indicadores mejoran en el doble o más a los del B.E.R.19 Ribera del Ebro. La natalidad en el año 91 era de un 1,3%, bajando en el año 92 al 1,0%. Los nacimientos fueron 13 en 1.990, 18 en 1.991 y 14 en el 92 mientras que las defunciones fueron 19 y 24 en esos dos últimos años.

La media del número de hijos por mujer es de 2,8. También se comparten aquí tendencias comunes a toda España, con 3,7 hijos en el contingente de madres de más de 49 años (edad media del grupo = 67 años); decreciendo en el grupo de 35 a 49 años de edad (con un media de 41 años) hasta los 2,6 hijos. En el grupo de 25-34 años (media 30), se tienen 1,6 hijos de media, y 1,1 hijos en el de madres menores de 25 años. Como las más jóvenes aún pueden procrear durante el resto de su vida fértil, y a la vista de los hábitos actuales sobre la edad adecuada para crianza de hijos, el salto más significativo es el que se da entre los dos grupos mayores, que puede tomarse como definitivo con 1,1 hijos de diferencia.

BALANCE DE POBLACIÓN: La evolución demográfica es normal progresiva, como puede verse en la continuidad del crecimiento en el período 91-95, de 260 habitantes, superior al del periodo intercensal 81-91. El progreso se debe por tanto más a la inmigración que al crecimiento vegetativo. El índice de reemplazo pasa de 1,45 en 1975 a 1,78 en 1986 y 1,91 en 1991, y el índice de fecundidad evoluciona desde 0,81 en 1975 a 0,33 en el año 86 y 0,30 estimado en 1991, presentando ambos índices los valores máximos en la B.E.R.

ORIGEN GEOGRÁFICO

La composición porcentual de la población de Cuarte, atendiendo a su origen geográfico, muestra grandes diferencias con el promedio del grupo de municipios aragoneses de su tamaño (1.001 a 2.000 hab.). Su estructura se asemeja más a la de la capital zaragozana, con algunos detalles propios característicos de los cinturones industriales de grandes poblaciones.

El arraigo en el municipio es menor que los correspondientes en Zaragoza o en la media de Aragón, ambos muy semejantes. Observando el lugar de residencia en 1.981 y 1.986 de los pobladores de 1.991, se puede anotar en Cuarte, frente a la capital y a la región, un mayor número de los aún no nacidos, una menor movilidad de domicilio en el propio municipio, una mayor incidencia de procedentes del resto de Aragón y, paradójicamente, contra lo

que piensan sus habitantes, un menor peso del apartado 'otros municipios del resto de España' y de extranjeros, lo que muestra que la importante inmigración con esos orígenes acudió principalmente en periodos anteriores a 1.981.

La peculiar relación del municipio con Zaragoza distorsiona fuertemente el epígrafe censal de 'nacidos en otro municipio de la misma provincia'. El hecho de que los partos se atiendan mayoritariamente en el sistema hospitalario de la capital desde finales de los años 50, hace inservible la distinción entre nacidos en Zaragoza y en Cuarte. Las cifras que siguen se obtienen excluyendo de las cifras de la provincia a los nacidos en Zaragoza.

LUGAR DE NACIMIENTO DE LOS RESIDENTES

	Cuarte y Zaragoza	Resto de la provincia	Resto de Aragón	Resto de España	Extranjero	TOTAL
CENSO 1991	890		53	389	21	1.353
PADRÓN JULIO-95	983	117	81	435	32	1.648
%variación	24		53	12	52	22

La población inmigrante procede principalmente de fuera de la comunidad aragonesa, de provincias tradicionalmente emisoras de mano de obra: la franja occidental de la península desde Asturias hasta Cádiz, con fuerte presencia de ésta última, Jaén, Granada y Murcia, y del entorno aragonés de Navarra, Soria, Guadalajara y Levante, aunque prácticamente todas las regiones españolas se encuentran representadas en mayor o menor medida. El listado del padrón muestra cómo con frecuencia unos primeros trabajadores debieron animar a otros de su misma localidad, apareciendo contingentes numerosos de pueblos muy concretos. La población que tiene origen en Aragón procede sobre todo de la propia comarca, Cadrete, Zaragoza, Utebo, Fuentes, con la dificultad ya señalada de distinguir entre cuartanos de nacimiento reciente y zaragozanos de origen. Se observa cierta atracción de Cuarte sobre los municipios del Valle del Huerva y los situados en la ruta Zaragoza-Teruel. Entre los habitantes de origen extranjero, comparativamente más numerosos que en la capital, se observa un contingente de posibles hijos de emigrantes regresados desde Alemania y Francia.

Frente a la migración más antigua, en fechas recientes se advierte un cambio de signo en el tipo y estructura de la población que ha fijado su residencia en la localidad. Según datos de explotación del censo del 91, los 315 migrantes en los 10 años anteriores procedían mayoritariamente de Zaragoza capital (255), lo que está en relación con la aceptación de los últimos desarrollos urbanísticos residenciales. Los habitantes de 1.991 que en 1.986 residían en otra localidad eran 180 (153 de la provincia) y los venidos durante 1.990

fueron 39, todos ellos de la misma provincia, y debe tratarse esencialmente de zaragozanos si se mantiene la proporción del periodo decenal para el que se cuenta con cifras detalladas.

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL

Con datos del año 93, la densidad de población era de 160,9 hab/km², distribuidos espacialmente de modo concentrado aunque esta afirmación deba matizarse, pues aunque el núcleo principal de población albergaba a más del ochenta por ciento de los efectivos, la división oficial del Censo en núcleos obedece a una lógica inercia administrativa que hace tiempo se ha visto superada por el desarrollo urbano de Cuarte, hasta el punto en que hoy no existe apenas coincidencia entre la división funcional y la administrativa. A efectos censales, el municipio de Cuarte contaba en 1.991 con cuatro núcleos de población, alguno de ellos de origen urbanístico irregular:

- El núcleo principal es la Villa de Cuarte de Huerva propiamente dicha, con 518 viviendas agrupadas (330 de ellas principales) y 21 en diseminado, todas ellas secundarias.
- La Urbanización Amelia es un aglomerado formado por 112 viviendas unifamiliares de las que casi tres cuartas partes se declaran secundarias, adosado al núcleo principal al que domina en altura y cuyo acceso se planteó como una barrera física de separación.
- A 2,3 Km de los anteriores, separado de ellos por una densa trama industrial y en la prolongación norte del municipio hacia Zaragoza, se encuentra la barriada del Parador del Ciclista, compuesta de 19 viviendas, 11 de ellas principales.
- El núcleo de Santa Fe, a 1,7 km del centro urbano junto al monasterio, es una parcelación de 79 unifamiliares (sólo 1/5 de viviendas principales) a pie de la autovía; como Amelia, adolece de unas insuficientes infraestructuras de urbanización.

Para actualizar la división funcional en núcleos, se podría distinguir, atendiendo a las distintas tipologías urbanas:

- El casco histórico tradicional con su ensanche de usos mixtos residencial e industrial, organizado en torno a las avenidas Constitución, San José y San Antonio, y la urbanización Amelia.
- La trama industrial al norte de la Avenida Constitución.
- El continuo que forman las urbanizaciones de unifamiliares en la zona de El Plano.

A pesar de su carácter puramente estimativo, que impide ir más allá de la observación de simples tendencias, comparamos en el cuadro siguiente el

desglose de población de hecho en el Censo del 91 con las cifras aproximadas facilitadas por el Ayuntamiento a partir del Padrón de 1.995:

POBLACIÓN DE HECHO

NÚCLEO	CENSO '91	Ayuntamiento' 95
Villa de Cuarte	1.169	1.058
P.del Ciclista	44	25
Urb. Amelia	86	150
Urb. Sta.Fe	70	80
Britannia	-	300
TOTALES	1.369	1.613

Se aprecia cómo hay una tendencia al abandono del núcleo principal para adoptar una disposición más dispersa; se pasa del 85% en el núcleo principal (Censo '91) al 66% (estimación municipal). Los datos reflejan la progresiva consolidación de la urbanización Santa Fe y, en especial, Amelia; la fuerte emergencia como segundo núcleo en importancia de la urbanización de unifamiliares Britannia, ejecutada con arreglo a estándares más actuales de dotaciones e infraestructuras; el declive, por último, de un enclave un tanto atípico como el Parador del Ciclista.

RECURSOS HUMANOS

FORMACIÓN

Con los datos del censo de 1.991, el nivel de estudios revela un perfil de formación de los habitantes de Cuarte ligeramente bajo, en especial entre los de más edad y entre las mujeres, como por otra parte suele suceder en el medio rural aragonés. Sin tratarse tampoco de unas cifras llamativas, se registra un índice significativo de analfabetismo que duplica al de la provincia y la región, con 37 habitantes sobre el total de 1.180 mayores de 10 años (3,14%). En el extremo opuesto de la escala, el porcentaje de habitantes con estudios universitarios es bajo (62=5,3%), casi la mitad de los referidos a las cifras globales provincial y aragonesa.

La valoración desfavorable que supone lo anterior se ve matizada con la extensión de la educación obligatoria para los grupos de menor edad; así, ya en el grupo de 46 a 65 años las cifras mejoran notablemente frente a las de los más ancianos, y se equilibran por sexos salvo en el mayor porcentaje de varones titulados universitarios. Por debajo de esas edades son muy reducidos los porcentajes de analfabetos o sin estudios, llegando a invertirse ligeramente las tendencias por sexos con una mejor formación de las mujeres, mostrando una temprana incorporación de los hombres al trabajo.

Sin embargo, y dada la estructura ocupacional de Cuarte, el nivel de especialización laboral se puede considerar favorable, matizando los datos anteriores referidos a estudios por la presencia de subsectores industriales

dinámicos que promueven la capacitación cualificada de sus trabajadores. Se registran, además, algunas iniciativas de formación profesional a cargo de empresas y de colectivos empresariales, además de una fundación privada (ADI).

NECESIDADES EDUCATIVAS

La población de derecho de 4 o más años que cursa estudios (censo '91) se distribuye según el cuadro siguiente:

NIVEL EDUCATIVO	HOMBRES (Nº-%)		MUJERES (Nº-%)		TOTAL (Nº-%)	
Preescolar	19	11,9	14	9,9	33	10,9
Primer grado	60	37,5	45	31,7	105	34,8
Segundo grado	72	45,0	67	47,2	139	46,0
Tercer grado	6	3,8	14	9,9	20	6,6
No clasificable	3	1,9	2	1,4	5	1,7
TOTALES	160	100,0	142	100,0	302	100,0

La población estudiante sobre el total municipal superó en cuatro puntos porcentuales a la media de la provincia, lo que refleja la juventud de Cuarte y su alta tasa de escolarización. Los estudiantes de primaria cursaban EGB en su práctica totalidad (1 caso de educación especial). De los de segundo grado, 75 estudiaban segundo ciclo de EGB, 31 cursaban FP1 ó FP2 y 28 asistían a cursos de BUP y COU.

POBLACIÓN Y ACTIVIDAD

Como muestran los cuadros adjuntos, basados en la población de derecho del Censo de 1.991, el nivel de actividad y empleo es en general alto y estable, con una población activa del 42% sobre el total, de la que el Censo estimaba ocupada un 94%. Por sexos, las tasa de actividad, ocupación y paro eran, respectivamente, del 60 / 95,70 / 4,30% para los hombres y del 22 / 87,50 / 12,50% para las mujeres.

Estos valores relativamente optimistas deben ser corregidos ante el importante incremento de las cifras de paro registrado a partir de 1.992, valores a los que nos referiremos en el correspondiente apartado. Debe advertirse nuevamente la distorsión que supone el hecho de que muchos de los que trabajan en el municipio no residen en él; aunque sólo presentemos cifras para los cuartanos, recordamos que son más de 5.000, hasta 10.000 según algunas estimaciones, los trabajadores desplazados a diario desde la capital.

POBLACIÓN EN RELACIÓN CON LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

GRUPOS DE ACTIVIDAD	TOTAL		HOMBRES		MUJERES	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Económicamente activa	563	41,7	419	60,0	144	22,0
Ocupados	527	39,0	401	57,4	126	19,2
Parados con empleo anterior	21	1,6	9	1,3	12	1,8
Buscan 1er. empleo	15	1,1	9	1,3	6	0,9
Económicamente inactiva	777	57,3	266	38,1	511	78,0
Jubilados	71	5,2	65	9,3	6	0,9
Pensionistas	56	4,1	2	0,3	54	8,2
Incapacitados	10	0,7	5	0,7	5	0,8
Estudiantes	329	24,3	171	24,5	158	24,1
Labores de hogar	267	19,7	2	0,3	265	40,5
Otros	44	3,3	21	3,0	23	3,5
Servicio militar	13	1,0	13	1,9	0	0,0

TOTALES	1.353	100,0	698	100,0	655	100,0
----------------	--------------	--------------	------------	--------------	------------	--------------

ESTRUCTURA DEL EMPLEO

De la población activa, analizamos la estructura del grupo de los ocupados por sector de producción y situación socioprofesional.

POR SECTORES DE PRODUCCIÓN, según el siguiente cuadro un 60,5% de la población ocupada lo está en el sector industrial y un 36,1% en el de servicios.

SECTOR	TOTAL		HOMBRES		MUJERES	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Agricultura	18	3,4	17	4,2	1	0,8
Industria	245	46,5	193	48,1	52	41,3
Extractivas	9	1,7	9	2,2	0	0,0
Manufacturas	234	44,4	183	45,6	51	40,5
Energía	2	0,4	1	0,2	1	0,8
Construcción	74	14,0	73	18,2	1	0,8
Servicios	190	36,1	118	29,4	72	57,1
Comercio, hostelería	45	8,5	30	7,5	15	11,9
Otros servicios	145	27,5	88	21,9	57	45,2
TOTALES	527	100,0	401	100,0	126	100,0

POR GRUPOS PROFESIONALES, como datos más singulares se pueden señalar los importantes contingentes de peones (42,1% frente a un 7,6% de media regional) por una parte, y de directivos por otra (4,6%). El conjunto agregado de cuadros técnicos, gerentes y administrativos es, sin embargo, algo inferior a la media (13,3% frente al 15,9% regional). Un estudio más detallado probablemente obligaría a incluir en ambos grupos a buena parte de los encuadrados en epígrafes diferentes.

	Técnicos y profesionales	Directivos Gerentes	Servicios administrativos	Comercio	Hostelería	Agricultura	Construcción Industria	Peones	F.A.S.	TOTAL
HOMBRES	27	23	25	25	19	13	97	171	1	401
MUJERES	19	1	24	12	13	0	6	51	0	126
TOTALES	46	24	49	37	32	13	103	222	1	527
	8,7%	4,6%	9,3%	7,0%	6,1%	2,5%	19,5%	42,1%	0,2%	100,0%

POR LA SITUACIÓN EN EL MERCADO DE TRABAJO de la población ocupada, se observa una cifra relativamente alta de los empresarios que son empleadores (7,8%) si se compara con la media regional, en la que tienen mayor peso relativo los autónomos.

Situación profesional	Empresario empleador	Empresario Autónomo	Cooperativista	Ayuda familiar	Trabajador Fijo	Trabajador eventual	TOTAL
Nº	41	51	1	4	294	136	527

% | 7,8 9,7 0,2 0,8 55,8 25,8 100,0

Atendiendo a la CATEGORÍA LABORAL DE LA POBLACIÓN EMPLEADA, el 81,6% de la población ocupada, que incluye a los trabajadores fijos o eventuales del cuadro anterior, se distribuye del siguiente modo:

Categoría	Director de empresa	Profesional por cuenta ajena	Jefe de departamento	Resto personal administrativo y comercial	Resto personal de servicios	Contraмаestres y capataces	Operarios cualificados	Operarios no cualificados	Otros	TOTAL
Nº	10	38	7	60	13	7	74	218	3	430
%	2,33	8,84	1,63	13,95	3,02	1,63	17,21	50,7	0,7	100,0

PARO REGISTRADO

Observando datos anuales de 1.984 hasta 1.994, la cuantía del paro se mantiene en niveles relativamente bajos con pequeñas oscilaciones, siendo unas 73 personas de media las que se encontraban registradas en el INEM en el periodo considerado. En los años 1.989-1.992 el paro se situó en un valor bajo y estable en torno a los 50 parados inscritos, considerado normal como paro friccional. En el trienio 93-95 el empleo local se ha resentido en mayor proporción que en la comarca y la provincia, duplicándose la cifra de desempleados (46 en 1.991 frente a 112 en 1.993). Aunque el paro registrado va descendiendo lentamente (103 en 1.995), este hecho podría verse influido por los cambios de criterios adoptados por el INEM.

El desempleo afecta a ambos sexos, decreciendo con la edad para los hombres y concentrándose en el segmento más activo, pero más dedicado a las tareas domésticas (20 a 40 años) entre las mujeres. Por niveles académicos, el paro se centra en los niveles educativos de EGB y estudios primarios (dentro de éstos, a los que sólo cuentan con certificado de escolaridad), afectando poco a titulados universitarios y de Formación Profesional. Por grupos profesionales, los más afectados serían un gran grupo del sector servicios y asimilables (incluyendo comerciales, técnicos y administrativos) y otro grupo formado por peonaje y operarios industriales con baja cualificación. Por ramo de la actividad económica, el paro se extiende a toda la industria de manufacturas metálicas, del plástico y calzado, empleados de la construcción, hostelería y comercio.

INICIATIVAS SOCIALES

Las asociaciones y grupos son relativamente numerosos y activos, centrando su acción principalmente en actividades culturales, deportivas y similares; existen agrupaciones informales o sociedades de cazadores, aficionados al modelismo, usuarios del campo de tiro, peñas recreativas, equipos deportivos diversos, peña taurina, grupos de baile, etc.

Los grupos de intereses sociales, políticos o corporativos son menos numerosos: existen o han existido asociaciones vecinales y de padres de alumnos, pero no nos consta la existencia de agrupaciones locales de partidos políticos o sindicatos. Se constituyó al menos una cooperativa de vivienda, la denominada Aire-Sol, que no pudo lograr sus objetivos. Mención aparte merece la Asociación de Industriales de Cuarte, integrada en una de ámbito mayor junto con los empresarios de Cadrete y María; la asociación cuenta con instalaciones propias en Cuarte y se ocupa de promover la producción local, asesorar a sus miembros y ofrecer ante otras instancias consultivas su calidad de interlocutor cualificado.

Las principales manifestaciones colectivas de Cuarte de Huerva son sus fiestas de Santiago y Santa Ana el 25 y 26 de julio; el primer domingo de octubre, fiesta de la Virgen del Rosario y el 29 de enero, San Valero.

4. ECONOMÍA LOCAL

AGRICULTURA

El territorio municipal cuenta en 1991 con 168 Has censadas en regadío y 734 de secano o improductivas, cultivándose de éstas últimas apenas el 10% con unas 72 Has censadas. De las 662 Has restantes no cultivadas, son 142 las urbanizadas o asimilables, quedando el resto clasificadas como erial, esparteras, improductivas o similares que no se emplean en cualquier caso para la producción forestal o pastos. La superficie en explotación se encuentra estabilizada desde hace diez o quince años, manteniéndose en torno a las 235 Has sobre el total municipal² de 902, a las que el censo agrario añade 42 Has de espartizal. La estabilización ha tenido lugar después de que una parte importante de las tierras de regadío que eran cultivadas hace veinte años haya pasado a usos industriales y residenciales. El PGOU previo ya señalaba cómo en el periodo 1972-79 se redujeron en 20 las Has de secano y 32 las de regadío, pasando de 292 a 240 Has cultivadas, cifra ésta que se ha reducido en menor medida desde entonces, en cuantía que no podemos precisar por la disparidad entre las distintas fuentes, pero que quizá se aproxime al 5 ó 10%.

La actividad agrícola en Cuarte se encuentra estancada si no en retroceso, de modo paralelo al desarrollo industrial del municipio y al incremento del valor de los terrenos llanos como zonas de expansión urbana. En términos de empleo, el sector agrario ocupa a sólo 18 agricultores censados en 1991, frente a los 31 existentes en 1973 o a los 21 de 1987. La edad media de los trabajadores del sector primario es además muy elevada, próxima a la de jubilación, no pareciendo que haya relevo generacional para los que se retiran

² Los datos del censo agrícola de tierras totalizan una superficie algo mayor que la del término municipal

progresivamente de la actividad. Otro indicador, como es el detalle del parque de maquinaria agrícola de la localidad en el periodo 82-91, muestra un grado de mecanización aceptable, si bien se reduce su volumen en términos generales, con incidencia significativa en el menor número de tractores y motocultores con sus accesorios de labra y remolques.

Signos de un lento declive de la agricultura local se aprecian en la cada vez mayor fracción de tierra que es dejada en barbecho dentro de la contabilizada como cerealista, y en el tipo de cultivos que, si exceptuamos la puesta en explotación de unas 14 Has de frutales en los primeros años ochenta, tiende a la simplificación de tareas a costa de un menor producto agrario. También el régimen de tenencia de la tierra se desplaza cada vez más a la cesión y aparcerías, en detrimento de la explotación directa por los propietarios. La estructura de la propiedad se ha simplificado al reducirse en un 15% el número de parcelas a costa de las más pequeñas entre los años 82-89, pasando de un total de 126 a 107; el número de explotaciones experimenta en el mismo periodo una reducción de casi el 26%, concentrando las 35 propiedades iniciales en 26, lo que significa, por comparación con el número de agricultores, que tanto una parte de las propiedades son atendidas por residentes en municipios vecinos, como que la agricultura debe ser una fuente de ingresos complementaria o secundaria para algunos cuartanos.

El sistema de cultivo en Cuarte de Huerva se puede diferenciar por su situación en seco o regadío. Como antes se ha indicado, se observa una fracción cada vez mayor de terrenos mantenidos en barbecho; en el seco parece haberse pasado del 'año y vez' al 'año y dos veces' mientras que en el regadío, en tan sólo tres años, el porcentaje de tierras vacantes ha pasado de ser un 10% al 30% del total en 1991.

Por el tipo de cultivos, el grupo principal lo constituyen los herbáceos, con cereal (113 Has en 1989), hortalizas (30 Has) y forrajeros (10); menor importancia tienen los cultivos leñosos, casi exclusivamente de frutal (28) con una mínima participación del viñedo (4). La superficie de seco se emplea casi íntegramente en el cereal, alternándose en la huerta los distintos tipos de plantación. El regadío no permanente se ve limitado por el escaso caudal del Huerva a su paso por Cuarte, si bien existen perspectivas favorables de recrecimiento de embalses.

GANADERÍA

Se trata de una actividad de importancia marginal y en declive, históricamente centrada en la cría de ovino de tipo extensivo, junto con otras especies complementarias de granja; en los años recientes se observa una progresiva tendencia a la disminución de la cabaña en general y a la eliminación de especies de porcino, pollo, caprino y conejos. Los datos que aportamos a continuación se refieren al periodo 86-89, para el que disponemos de datos contrastados.

Las explotaciones en retroceso son las de ovino (pasó en el periodo de referencia de 1.760 a 1.070 cabezas) y gallinas (200 a 20). Desaparecieron las 63 cabras, 638 cerdos, 700 conejas y las 3 caballerías existentes en 1986.

ACTIVIDADES ENERGÉTICAS Y EXTRACTIVAS

No existe producción energética ni, como ya se ha dicho, posibilidades de aprovechamiento hidroeléctrico. El único recurso energético susceptible de explotación es el aprovechamiento de la energía eólica en la divisoria de aguas sobre la cima de los cerros, actividad que se encuentra en estudio en este momento.

Hay actividades de extracción de piedra de yeso para molido y ensacado en una cantera a cielo abierto. La incidencia este tipo de empresas en materia urbanística se debe a la necesidad de efectuar voladuras, la generación de ruidos y proyección de polvo, y el modelado del relieve por el vaciado progresivo de la ladera.

Los eventuales problemas medioambientales causados por el deterioro de los terrenos circundantes a la zona de actividad minera, y en especial en las explotaciones a cielo abierto, son tratados por el RD 2994/82 y RD 1116/94, que establecen la obligación de llevar a cabo trabajos de restauración de los espacios naturales afectados por labores mineras. En Aragón, el Decreto 98/1994 de 26.4 DGA regula la elaboración y ejecución de Planes de Restauración.

En Cuarte de Huerva, a la vista del emplazamiento cajeadado en una ladera de fuerte escarpe, se puede aprovechar la posibilidad de generar en el futuro terrenos aptos para usos urbanos, según la nivelación que se alcance en las áreas excavadas tras el progresivo abandono de determinados frentes ahora en explotación.

EL SECTOR INDUSTRIAL

Pese a la profusión de datos existentes sobre la industria en Cuarte, Cadrete y María de Huerva, es difícil cuantificar el número real de empresas y empleos

presentes, y efectuar previsiones consecuentes sobre las necesidades que plantea esta actividad fundamental para Cuarte y el Bajo Huerva. La disparidad de cifras es notable incluso cuando se examinan dos censos publicados con distinta finalidad por una misma fuente; al examinar el Censo y Registro Industrial que mantiene la Diputación General de Aragón siguiendo los códigos de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), se advierte que no hay cierre de cifras totales de un año a los siguientes si se consideran las variaciones por altas y bajas de empresas y empleos.

Por otra parte, el listado basado en la C.N.A.E., pese a su nivel relativamente alto de desagregación, permite ambigüedades en la definición de actividades y en la distinción entre empresarios autónomos, empresas industriales y comercios o bares y similares, hecho éste que también se observa en los listados de la asociación comarcal de empresarios industriales A.I.C. o en las relaciones del Impuesto de Actividades Económicas facilitadas por el municipio, registrándose en éste, además, duplicaciones por razón de emplazamiento.

Con lo dicho, y admitiendo cierto margen de error, la asociación A.I.C. contaba en agosto de 1995 con 776 asociados, 498 de ellos en Cuarte de Huerva, 215 en Cadrete y 63 en María. Si se descuentan los comercios y establecimientos diversos no industriales que son miembros de la asociación en Cuarte y añadimos las posibles empresas no asociadas, tenemos una cifra orientativa de unas 500 empresas industriales en la localidad. Respecto al empleo industrial, la cifra de 4.207 empleados del Censo Industrial se ve elevada según otras estimaciones hasta los 6.500 o más trabajadores, incluyendo a personal eventual o en situaciones laborales irregulares.

A la vista de los sectores de especialización, la inversión y tamaño medios, se puede hablar de un nivel tecnológico medio-bajo, compensado por el dinamismo de la actividad, que le permite renovarse a mayor velocidad que en otros emplazamientos, intensificándose la presencia de los subsectores más activos en la economía regional, representados de modo creciente: construcción, confección, productos metálicos, maquinaria eléctrica, cuero y calzado. La tradición y el volumen de la industria local permite cierta rotación de los trabajadores, lo que redundará en una mejor capacitación profesional.

La producción industrial del conjunto Cuarte-Cadrete-María está diversificada de modo análogo al de Zaragoza y Aragón en general, con importante presencia de las manufacturas metálicas: transformados, tratamientos de superficies, maquinaria ligera, etc, seguidas en importancia por las industrias de plástico y químicas y por las de la madera. El cuadro siguiente sirve de guía orientativa de la distribución por ramos productivos en Cuarte, si bien como ejemplo, eran ya 359 los establecimientos industriales censados en 1985 por el Departamento de Industria de la DGA, 521 los comercios e industrias contabilizados por la Cámara Oficial en 1990, y 614 las licencias de IAE bajo

epígrafes industriales y comerciales en 1995. El detalle de actividades desarrolladas para el periodo 91-93 es el que sigue:

ACTIVIDAD	EMPRESAS		EMPLEADOS	
	1991	1993	1991	1993
Minerales metálicos	2	-	12	-
Minerales no metálicos	7	15	63	163
Industria química	8	16	175	282
Productos metálicos no maq.	60	133	714	1306
Maquinaria, equip.mecánicos	30	42	465	500
Máq. oficina y ordenadores	-	8	-	92
Máq.y material eléctrico	8	12	140	114
Vehículos y repuestos	10	3	141	21
Maq.precisión, óptica	-	1	-	25
Alimentación y bebidas	13	22	152	205
Textil	5	7	22	43
Cuero	1	-	7	-
Calzado y confección	9	11	76	80
Madera, corcho y muebles	43	72	564	773
Papel y artes gráficas	10	25	111	205
Cauchos y plásticos	18	34	244	385
Otras manufacturas	5	3	40	13
TOTALES CUARTE	229	404	2.926	4.207

La evolución del sector industrial en los años 91-93 registra un balance positivo en cuanto a altas y ampliaciones, con incremento de número de empresas (49) puestos de trabajo (449) de potencia instalada (hasta totalizar 2.985 Kw adicionales) y de inversión (750 millones de pts en el trienio). Las actividades que han descendido obedecen a cierres puntuales (2) en el ramo de repuestos y extracción de minerales; de las restantes el comportamiento ha sido más dinámico en el ramo de productos metálicos, maquinaria en general y de oficina, alimentación y madera.

Según datos publicados por el Instituto Aragonés de Estadística, la variación de la actividad industrial en años recientes oscila en torno a la veintena anual de altas, unas treinta ampliaciones y algo menos de 4 bajas; por su parte, la A.I.C. posee datos que reducen a un 20% el número de las empresas con menos de 10 años en activo.

AÑO	NUEVAS INDUSTRIAS	BAJAS	AMPLIACIÓN	PUESTOS DE TRABAJO	INVERSIÓN (Miles Pts)	POTENCIA (Kw)
1991	25	4	39	175	334.639	2.448
1992	7	2	19	81	376.034	1.240
1993	27	4	31	193	493.640	2.434
media anual 1991-93	19,67	3,33	29,67	149,67	401.434	2.041

Se advierte en las cifras anteriores, dentro de su cuestionable margen de validez, una baja inversión para la creación de nuevas empresas o ampliaciones, de unos diez o doce millones de pts de inversión inicial, y un ritmo de crecimiento de la actividad muy notable, del orden de un 2,2% anual acumulado en empleo y en saldo neto de nuevas empresas.

La dimensión empresarial es la típica de la media regional (11 empleados reales por empresa) aunque muestra un mayor predominio de la PYME. Se trata, según los propios empresarios (AIC), de un tipo de empresa que precisa apoyo de acciones colectivas que le permitan beneficiarse de economías de escala en el campo de la tecnología, la financiación y la comercialización, a las que por separado no pueden tener acceso. El ámbito de actuación de las empresas, según sus propios datos, es el local-regional (22%), nacional (77%) o el de importación-exportación (33%).

Los requisitos que el planeamiento previo fijaba a las nuevas instalaciones industriales, para las que hay que recordar que se han agotado prácticamente las reservas de suelo, son: accesos por vial pavimentado, condiciones topográficas adecuadas, suministro de agua a razón de 0,5 litros/s y Ha bruta, posibilidad de efectuar los vertidos a la red municipal, depuración de los mismos si se sobrepasan los valores admisibles para las emisiones, dotación eléctrica de 50 a 100 w/m² edificable, línea telefónica, proximidad a vertedero de residuos sólidos.

LA CONSTRUCCIÓN Y LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA

A medio camino entre la industria y los servicios, la construcción en Cuarte de Huerva está representada por trabajadores autónomos o pequeñas empresas con un reducido empleo dependiente; de entre ellas, los instaladores probablemente dependan más del servicio a industrias que de las obras de edificación. En los listados consultados (1990) se localizan las siguientes actividades:

EPÍGRAFE IAE (50111 A 50553)	Nº LICENCIAS
Obras nuevas urbanas	2
Reparación y conservación de obras	1
Obras de albañilería	11
Instalación de redes en B.T.	1
Instalación de redes en edificaciones	1
Instalación de redes en edificios industriales	1
Instalación de redes de agua	1
Instalación de redes de agua y gas	1
Metalistería artística	1
Montaje de construcciones metálicas	1
Cerrajerías	1
Pintura y empapelado	1
Obras en carpintería	1
TOTAL	24

A éstas habría que añadir parte de las incluidas en otros epígrafes, como los de carpintería metálica o en madera e instalaciones diversas; en todo caso, se observa una mayor variedad de especialidades y mayor número de empresas por comparación con los datos del año 85.

La promoción inmobiliaria típica ha sido normalmente pequeña, similar a la de otras localidades de tamaño parecido, y apta para movilizar el subsector local de la construcción, promoviendo el desenclavamiento en épocas de crisis y la creación de empleo estable. Predomina normalmente la búsqueda de salida rápida al mercado y obtención inmediata de beneficios, en detrimento de la cualificación de la oferta y del principio de urbanización integral previa a la comercialización del producto. El régimen de tenencia en propiedad frente al de alquiler es muy elevado, sobre todo en viviendas. Se cuenta, según Censo de Edificios de 1990-91, con un total de 1.241 construcciones, de las que 446 se destinaban total o principalmente a viviendas familiares y 793 a otro uso, generalmente industrial, de almacenaje o venta.

Se observa el desarrollo de suelo promovido con vistas al mercado de alcance metropolitano, debiendo tenerse en cuenta que esta tendencia seguirá al alza. Debido a la proximidad de Zaragoza se han dado desarrollos de chalets para residencia temporal (más de la mitad de las viviendas son no principales) o permanente, formando concentraciones de adosados a menudo carentes de orden y escasamente urbanizados en la zona más cercana a la autovía. Entre las últimas promociones destacan por su volumen y calidad la actuación industrial 'Cepillos' y residencial 'Britannia', que han tenido buena aceptación comercial.

Con las cautelas debidas a lo corto de la muestra disponible, podemos caracterizar la oferta inmobiliaria de Cuarte como desarrollada fundamentalmente en suelo urbano frente a pasadas actuaciones irregulares, promovida de forma poco profesionalizada por particulares para uso propio o para su venta, aproximadamente en partes iguales. En el año 91 en que la promoción de viviendas recibió un fuerte impulso (96 uds.), el desglose por naturaleza jurídica del promotor fue de 5 sociedades mercantiles privadas, 1 pública, 4 particulares para uso propio, 2 promotores privados y 1 caso sin clasificar. La oferta típica de los últimos años se ha compuesto en general de unas 20 viviendas unifamiliares anuales de tamaño medio a grande (aprox. 160 m² con un anejo de unos 45 m², destinado principalmente a garaje) si bien se observa cierta evolución a tamaños más diversificados. La protección oficial tiene un peso poco importante (una actuación del total de 13). Constan datos generales, de ese único año, sobre edificación para uso industrial o de servicios, con unos 5.000 m² edificados.

EL SECTOR TERCIARIO

Según el Censo de Comercios de Aragón elaborado a partir del IAE de 1991, el comercio del municipio está atendido por 69 puntos de venta de la denominada móvil y 16 de venta fija convencional; cuentan con 683 asalariados y destinan 1.598 m² de superficie a la venta y 50.445 a almacenaje. Se trata en su mayoría de un comercio al por mayor, bien diversificado en el segmento mayorista e interindustrial, y poco desarrollado en cuanto a la venta al detalle para consumos domésticos, tramo en el que la escala es la propia de otros pueblos de población parecida por vivir en Zaragoza la mayoría de los trabajadores. A señalar la pujanza de la denominada 'venta móvil', fundamentalmente mayorista, que en Cuarte ocupa 46.020 m² de almacén y da trabajo a 561 de esos 683 asalariados.

Los establecimientos, centrándonos en el comercio propiamente dicho y sin incluir hostelería y reparaciones, son: 67 clasificados según licencias como mayoristas, bien diversificados, con predominio de la venta de materias primas agrarias (20). En cuanto a los minoristas son 6 los establecimientos de alimentación o similares y 10 los de textil, equipamiento doméstico, vehículos, etc; las 18 licencias que restan engloban un variado 'comercio mixto' desarrollado fuera de establecimiento comercial permanente. A notar el gran número de establecimientos minoristas destinados a venta de vehículos y maquinaria (7) que suponen, además, la mayor superficie comercial por epígrafes.

En cuanto a los servicios dispensados por particulares, son 103 las licencias documentadas, de las que 19 corresponden a bares, restaurantes y similares, 12 a talleres de reparación, 33 al transporte terrestre y servicios complementarios, 12 a servicios financieros, inmobiliarios y de empresa. Otros

servicios personales, médicos, culturales, agrícolas, profesionales de todo tipo, etc, suman 27 licencias.

La relativa carencia de hospedajes (1 establecimiento con 30 camas) se ve paliada por la proximidad a Zaragoza. Otro de los tipos de locales para los que existe poca oferta es el de oficinas, al igual que los emplazamientos céntricos para empresas con especiales requisitos de representatividad e imagen. Las expectativas de futuro hacen pensar, sin embargo, en un incremento de la demanda, de modo muy ligado a la mejora prevista de las redes de comunicación interurbana.

INDICADORES DE ACTIVIDAD

TAMAÑO DE LAS EMPRESAS

El estudio comparado de los niveles de empleo y locales activos, permite establecer el siguiente cuadro de detalle del tamaño de las empresas del municipio según empleos, indicándose para cada categoría el número de casos y su porcentaje sobre el total:

Niveles de empleo	Totales	0-1	2-3	4-5	6-9	10-19	20-49	50-99
Nº	581	28	90	125	152	144	39	3
Locales activos	100%	4,8%	15,5%	21,5%	26,2%	24,8%	6,7%	0,5%
Personas ocupadas	5.041	28	226	566	1.133	1.843	1.061	184
	100%	0,6%	4,5%	11,2%	22,5%	36,6%	21,0%	3,7%

Para la Ribera del Ebro en su conjunto, el cuadro ofrece algunas variaciones:

Niveles de empleo	Totales	0-1	2-3	4-5	6-9	10-19	20-49	50-99	100 ó más
Nº	31.148	12.472	9.880	3.249	2.456	1.619	1.025	238	209
Locales activos	100%	40%	31,7%	10,4%	7,9%	5,2%	3,3%	0,8%	0,7%
Personas ocupadas	218.968	12.281	22.936	14.322	17.618	21.288	30.741	15.890	83.892
	100%	5,6%	10,5%	6,5%	8,0%	9,7%	14,0%	7,3%	38,3%

La consecuencia más clara de la comparación establecida entre Cuarte y su entorno comarcal es la clara especialización del primero en pequeñas y medianas empresas, pudiendo establecerse un nivel modal de locales entre cuatro y veinte empleados en cuya actividad se concentra el 70% de la actividad. Estimaciones de la asociación local de empresarios sitúan la media en 11 trabajadores por empresa industrial, valor acorde con los datos de obtención propia y que puede asumirse como típico para toda clase de empresas, dada la gran incidencia del sector secundario en la economía local.

NÚMERO DE EMPRESAS

Según el Censo de locales de 1990 existían en Cuarte de Huerva 581 locales activos, de los que 573 eran establecimientos propiamente dichos y 8 anejos auxiliares (oficinas, almacenes u otros que forman parte de una empresa multilocalizada). El empleo que figuraba en los primeros es de 5.011 personas y de 30 en los segundos, lo que arroja un total de 5.041 personas ocupadas en dichos locales.

Por otra parte, el Censo de Edificios de 1990 habla de 793 construcciones no residenciales, cifra ésta que parece más ajustada a la realidad. Actuaciones posteriores, y en particular la promoción del polígono 'Los Cepillos' pueden haber elevado el total hasta los aproximadamente 900 ó 950 locales de actividad, valor del que se hará uso para posteriores estimaciones.

NÚMERO DE TRABAJADORES

También y como se verá en el correspondiente apartado de estudio, existe una gran dispersión de valores estimados para la población ocupada en Cuarte, tanto residente en el propio municipio como en sus cercanías. Para los diversos cálculos en que se precisa el dato, se considerará para el año 95 un total estimado en torno a los 10.000 trabajadores, de los que unos 8.500 estarían empleados en la industria.

5. SECTOR PÚBLICO

SERVICIOS PÚBLICOS

El Ayuntamiento es la administración pública que presta el grueso de los servicios de esta naturaleza; la relación completa de servicios de prestación pública y privada incluye entre otros los siguientes:

- Casa Consistorial en C/Ramón y Cajal, 35
- Policía municipal
- Guardia Civil, atendida desde Zaragoza y María de Huerva
- Oficina de Correos y Caja Postal de Ahorros en el Ayuntamiento
- Teléfono público
- Parada de autobús interurbano a Zaragoza
- Consultorio médico en dependencias municipales de la localidad
- Asistencia hospitalaria en Zaragoza
- Ambulatorio de una mutua patronal con cuatro o cinco camas y ambulancia
- Farmacias: C/Ramón y Cajal y polígono industrial Alcoz
- Hogar del Jubilado en bajos del Ayuntamiento
- Residencia privada de ancianos
- Piscinas municipales
- Polideportivos cubierto y al aire libre, pistas de deportes y campo de fútbol
- Escuela pública de Educación Preescolar, Primaria y ciclo 1º de Secundaria
- Centro cultural
- Plaza de toros junto a la zona deportiva
- Local para actividades diversas en nave municipal
- Cementerio municipal
- Báscula municipal

PATRIMONIO INMOBILIARIO

El patrimonio inmobiliario municipal lo constituyen las dependencias administrativas y de servicio antes enumeradas: la propia Casa Consistorial, locales de Hogar del Jubilado y consultorio; el pabellón deportivo, piscinas, plaza de toros, cementerio, campo de fútbol, las plantas de potabilización (ubicada en el municipio de Zaragoza) y de depuración de vertidos, y distintos suelos producto de cesión en los antiguos sectores programados con Planes Parciales desarrollados. Se cuenta, además, con suelo rústico en secano, en la zona ocupada por el campo de tiro.

PRESUPUESTO MUNICIPAL

Para el conocimiento del presupuesto municipal hemos dispuesto del detalle por capítulos de ingresos y gastos para el periodo 1988-95. Se puede caracterizar a grandes rasgos por su carácter creciente casi lineal, salvo por una singularidad llamativa en la fuerte punta de incremento en su volumen alcanzada en el año 91.

En el periodo estudiado, según datos municipales, el presupuesto de ingresos pasó de 113 a 269 millones de pts (de 168 a 269 millones en unidades constantes de 1995). La situación descrita, descendiendo al nivel de agregación por capítulos, revela un descenso continuado en la relación entre ingresos y gastos corrientes, con especial crecimiento en el capítulo de gastos en bienes corrientes y servicios. En el lado de los ingresos, el mayor aumento relativo se ha dado en el epígrafe de impuestos directos. La inversión ha descendido muy notablemente después del esfuerzo de los años 90-92.

Para efectuar una estimación de la evolución presupuestaria previsible en el futuro, se incluye un apartado en este sentido en el capítulo IV de Diagnóstico de esta Memoria.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL (en pesetas corrientes)

Capítulo	Concepto	AÑOS							
		88	89	90	91	92	93	94	95
1	Impuestos directos	46 414 902	51 777 262	96 450 000	105 350 000	103 850 000	123 400 000	127 251 000	134 252 000
2	Impuestos indirectos	5 000 000	5 150 000	5 000 000	9 000 000	8 000 000	8 000 000	4 000 000	7 000 000
3	Tasas y otros ingresos	28 661 706	34 461 706	26 610 000	29 610 000	38 820 000	43 020 000	44 620 000	47 620 000
4	Transferencias corrientes	15 400 000	19 400 000	22 000 000	23 000 000	24 000 000	25 000 000	31 000 000	36 000 000
5	Ingresos patrimoniales	2 000 000	2 000 000	1 500 000	2 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	3 000 000
	TOTAL INGRESOS CORRIENTES	97 476 608	112 788 968	151 560 000	168 960 000	175 670 000	200 420 000	207 871 000	227 872 000
6	Enajenación inversiones	0	0	0	78 675 000	0	22 000 000	14 667 000	11 666 000
7	Transferencias de capital	15 000 000	11 550 000	34 700 000	55 900 000	40 000 000	19 000 000	18 000 000	29 128 000
8	Activos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Pasivos financieros	0	0	0	0	65 000 000	0	0	0
	TOTAL INGRESOS DE CAPITAL	15 000 000	11 550 000	34 700 000	134 575 000	105 000 000	41 000 000	32 667 000	40 794 000
	TOTAL INGRESOS	112 476 608	124 338 968	186 260 000	303 535 000	280 670 000	241 420 000	240 538 000	268 666 000
1	Gastos de personal	23 115 515	26 893 206	29 385 000	33 776 557	40 005 388	39 282 577	40 643 933	41 907 970
2	Bienes corrientes y servicios	32 870 000	38 220 000	46 530 000	64 530 000	66 330 000	82 330 000	90 130 000	98 130 000
3	Gastos financieros	0	0	200 000	200 000	10 000 000	9 000 000	7 400 000	7 400 000
4	Transferencias corrientes	11 919 216	15 787 782	15 868 750	14 960 000	18 900 000	27 200 000	26 500 000	26 500 000
	TOTAL GASTOS CORRIENTES	67 904 731	80 900 988	91 983 750	113 466 557	135 235 388	157 812 577	164 673 933	173 937 970
6	Inversiones reales	44 571 877	43 437 980	93 276 250	189 068 443	141 434 612	76 107 423	66 864 067	87 728 030
7	Transferencias de capital	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Activos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Pasivos financieros	0	0	1 000 000	1 000 000	4 000 000	7 500 000	9 000 000	7 000 000

TOTAL GASTOS DE CAPITAL	44 571 877	43 437 980	94 276 250	190 068 443	145 434 612	83 607 423	75 864 067	94 728 030
TOTAL GASTOS	112 476 608	124 338 968	186 260 000	303 535 000	280 670 000	241 420 000	240 538 000	268 666 000

III. ANÁLISIS TERRITORIAL

1. ÁMBITO COMARCAL

ESTRUCTURA DEL BAJO HUERVA

Cuarte de Huerva está situado en la provincia de Zaragoza, al sur de la capital aragonesa, de la que dista 6 Km. Es difícil incluir el municipio en determinada comarca natural, siendo lo más frecuente adscribirlo a Zaragoza y su entorno, como sucedió al establecerse las Bases Espaciales de Referencia con la BER nº 19 'Ribera del Ebro'. Históricamente, desde el S.XIII se ha dado una clara dependencia de Cuarte respecto a todo tipo de divisiones territoriales aragonesas que tenían por cabecera a Zaragoza, establecidas para el cobro de impuestos y ejecución de tareas de policía y justicia, formando parte de merinados, bailíos, etc, normalmente muy extensos que llegaban hasta el Bajo Aragón.

El cuadro físico impone una cierta comarcalización que engloba a Cuarte, Cadrete, María y Mozota hasta Muel; sin embargo sólo la propuesta de comarcalización de Royo Villanova, de tipo ecléctico, establecía una comarca del Bajo Huerva que excluía a Cuarte aunque alcanzaba, además de los citados, a municipios más lejanos y menos relacionados como Jaulín, Valmadrid y Botorrita. Las respuestas de los ciudadanos encuestados en un trabajo dirigido por V.Bielza³ mostraban una reducida conciencia comarcal cuya única traducción práctica es la mancomunidad de aguas de Cuarte y Cadrete, que constituye un caso aislado en un medio poco asociativo.

En su trabajo, Bielza elaboró una jerarquización regional según índices de centralidad, basada en agrupaciones de licencias fiscales de las divisiones 6, 7, 8 y 9 de servicios de comercio, hostelería, reparaciones, transportes y comunicaciones, instituciones financieras, aseguradoras, de publicidad y alquileres, y otros servicios de enseñanza, sanidad, culturales, recreativos y varios. Los epígrafes correspondientes implican prestación de servicios supramunicipales, caracterizando a cada lugar por su centralidad y capacidad de atracción. En aquel año, con 1.229 habitantes se cuenta con 41 de las 117 funciones posibles; ponderados los distintos epígrafes por su incidencia socioeconómica, arrojan para Cuarte un índice de centralidad real aproximadamente seis veces superior al que cabe esperar de su rango de población, con un fuerte índice de atracción. Los datos sitúan a Cuarte en una posición intermedia, por ejemplo, entre la de Caspe y La Almunia, y superior a la de Cadrete, María de Huerva o Muel, en cuanto a su posibilidad de prestación de servicios, si bien difiere de las dos primeras cabeceras tradicionales de comarca en la diversidad de su oferta, menor en un 50%.

³ Vicente Bielza de Ory: *Bases para la comarcalización de Aragón* (Zaragoza, 1986)

La Ley 8/96 de Delimitación de Comarcas ubica a Cuarte en la unidad nº 17 o zona de influencia directa de Zaragoza, encuadrada en un ámbito coincidente con el espacio-comarca o B.E.R. nº 19. En las Directrices Generales de Ordenación Territorial (DGOT) el municipio tiene carácter de núcleo estructurante industrial de rango 6 'subcabeceras comarcales y otras centralidades', jugando un importante papel en el eje de la carretera de Valencia, por el que se prolonga la influencia de Zaragoza hasta Muel-Mozota (isocrona de 30'). Este cometido territorial se verá previsiblemente potenciado con la construcción del cuarto cinturón vial zaragozano.

Las previsiones de las DGOT recogen para el rango de Cuarte distintos servicios, varios de ellos ya implantados, como la pista polideportiva y frontón, residencia de ancianos privada, infraestructuras de paso energéticas y de transporte, etc. Los equipamientos culturales previstos son un archivo municipal y espacio de usos múltiples. El equipamiento principal sanitario y de bienestar social se centraliza en María de Huerva.

COMUNICACIONES INTERURBANAS

VIARIO INTERURBANO: El término municipal se encuentra bien comunicado por carretera con Zaragoza y Teruel mediante la N-330 que lo limita por el oeste. Las obras efectuadas en esta vía de comunicación han tenido efectos de fundamental importancia para la configuración y futuro del municipio. El desdoblamiento de calzada hasta Zaragoza ha intensificado las relaciones de intercambio con la capital. El casco urbano queda confinado por la autovía, marcándose una fachada que es escaparate de la actividad local, además de un límite ya alcanzado para la extensión del casco urbano en esta dirección.

En fase de proyecto se encuentra la continuación de la autovía de Nueno a Levante, con mejora de la comunicación internacional hacia Francia mediante el túnel de Somport. La modificación tendrá importantes efectos en el territorio municipal; el eje norte-sur producirá previsiblemente una polarización de la actividad a lo largo de todo su trazado.

Otro proyecto ya redactado prevé la ejecución de un vial de servicio a lo largo de la fachada de la autovía, incluyendo la solución de accesos para eliminar los actuales pasos de vehículos a nivel.

El Camino de Cadrete es eje tradicional de comunicaciones del pueblo con Zaragoza y el Bajo Huerva. Pese a no encontrarse debidamente acondicionado para el tráfico rodado, sigue manteniendo su interés como vía local de comunicación secundaria, capaz de aliviar una parte del tráfico que hoy congestiona la autovía. La DGA ha elaborado recientemente el proyecto para su acondicionamiento como vía interurbana.

La RED DE CAMINOS VECINALES Y SENDAS trazadas por la huerta y el monte irradian a partir del anterior. Son caminos en general poco practicables, que se dirigen hacia el río atravesándolo por los vados más cómodos, o bien se adentran por los cordeles de ganado hasta las planas del monte y las cabañeras principales.

Otras posibilidades se abren para esta red viaria con el acondicionamiento y señalización de un circuito de Pequeño Recorrido por la Diputación General de Aragón, para unir distintos lugares vinculados con la vida y la obra de Goya. El trazado, orientado a un turismo alternativo, se dirige de Zaragoza a Fuendetodos por el Bajo Huerva, cerrándose en círculo por Valmadrid. Complementando al anterior, la Directriz del Bajo Huerva propone un trazado de un camino recreativo no rodado, que sirva también a las necesidades de mantenimiento y conservación del cauce.

OTRAS COMUNICACIONES: Existe una línea de transporte interurbano por autobús que dispone de una nueva entrada por la avenida del Rosario; este servicio es objeto de críticas de los habitantes del casco urbano de Cuarte, en especial de los usuarios de Amelia. El servicio telefónico se encuentra automatizado.

2. ÁMBITO MUNICIPAL

ESTRUCTURA DEL TÉRMINO DE CUARTE

Como ya se dijo, el término municipal, de 886,30 Ha, se encuentra prácticamente envuelto por el de Zaragoza salvo en parte de su límite sudeste, que lo es con el término de Cadrete. El río Huerva que da nombre a la localidad atraviesa y organiza linealmente la zona llana en que se concentran actividad y población; el resto del municipio ocupa un zócalo árido de cerros elevado sobre la vega, yermo y sin explotar salvo en los fondos de barrancos y vaguadas que lo surcan.

El poblamiento es extensivo y se dispone en cuatro núcleos de población organizados en dos grandes manchas cerradas: la zona principal de población, en la que se encuentra la mayor parte de servicios urbanos, la forma la Villa de Cuarte propiamente dicha con su ensanche inmediato y la Urbanización Amelia; las distintas agrupaciones de viviendas unifamiliares junto a la autovía tienden a formar otro gran agregado residencial. Además de éstos, el Parador del Ciclista es una pequeña barriada, más ligada a la capital zaragozana, aislada de las dos anteriores por la extensa trama industrial que rellena todos los espacios posibles en la mitad norte de la huerta. En la mitad sur de la huerta, existen otros enclaves de industrias, las viviendas unifamiliares de reciente desarrollo, más algunas casetas y construcciones aisladas distribuidas de modo disperso entre los cultivos.

VIARIO INTERIOR

El tráfico local se organiza a partir de dos líneas paralelas, la autovía y el Camino de Cadrete, que marcan los límites al oeste y este de la zona llana. Comunicando transversalmente ambas vías se cuenta con dos ejes a partir de los que se ramifica el viario rodado: las avenidas del Rosario y de la Constitución; la primera da acceso a la zona industrial y la segunda como entrada principal del pueblo al servicio de las zonas residenciales.

La importancia de la autovía como carretera de la red nacional no requiere mayor explicación; a la altura de Cuarte se encuentra ‘pinchada’ por numerosos puntos de incorporación al tráfico potencialmente peligrosos. La imposibilidad de basar el esquema interior de tráfico en la autovía aconseja aliviar su utilización, agilizando la puesta en marcha del vial de servicio en esa fachada industrial, potenciando otros ejes básicos de comunicaciones interiores del pueblo, como el que forman el Camino del Plano y el de Alcoz-Molino Viejo. A partir de este eje principal, es posible cerrar un circuito Alcoz-Puente del Rosario-San Antonio-Constitución, que organice el tráfico derivado de la actividad industrial.

El Camino de Cadrete es una vía secundaria desde el punto de vista de las comunicaciones interurbanas, pero que adquiere una importancia mayor como eje de tráfico local. A su paso por las zonas edificadas se le hace asumir, con una anchura insuficiente en determinados puntos, la comunicación interior entre el suelo industrial, los equipamientos y el casco urbano. Por otra parte, sus prolongaciones por el norte hacia la Fuente de la Junquera, y por el sur hacia Cadrete, ofrecen posibilidades interesantes como viales secundarios y de apoyo a futuras expansiones urbanas, además de permitir el acceso a posibles espacios de ocio.

La red de caminos transversales en la huerta no es practicable para vehículos, salvo dos de ellos que atraviesan el Huerva desde el Camino de Cadrete hasta Santa Fe y Orfeón, respectivamente. Los caminos trazados por los montes son simples sendas que requieren obras de acondicionamiento de importancia si se precisa adecuarlas al tráfico rodado.

La red viaria en su conjunto se caracteriza por una gran extensión y mal estado de conservación general. Su desorganización en el interior de los polígonos industriales, en el ensanche de avenidas San Antonio y San José, y en el Casco Antiguo, constituyen severas limitaciones para la adopción de un esquema de tráfico seguro y fluido. En la Urbanización Amelia y en el Camino del Plano, el problema es su insuficiente anchura actual y consiguiente incapacidad para absorber el tráfico en condiciones cómodas y funcionales.

EVOLUCIÓN URBANÍSTICA

La modesta entidad del municipio hasta entrados los años setenta hizo innecesaria la existencia de instrumentos de planeamiento. En el plano topográfico del Ejército de 1959 se distingue un caserío limitado al actual casco antiguo, quedando fuera del mismo tres tejares, uno frente al cementerio, otro junto al camino de acceso que hoy es la avenida de la Constitución y un tercero rodeado de unas pocas casas junto al apeadero de la línea férrea desmantelada Zaragoza-Caminreal. La economía local dependía entonces principalmente de la agricultura, observándose un aprovechamiento intensivo de la superficie cultivable.

La falta de suelo industrial adecuado en la vecina Zaragoza, en especial para la pequeña industria, presiona durante los años sesenta sobre las poblaciones limítrofes, Cuarte entre ellas. De forma progresiva se sustituyen los cultivos menos rentables de la vega del Huerva por construcciones fabriles. Se efectúa la sustitución de usos comenzando por el secano, ocupando la plataforma del actual agregado de polígonos Río Huerva-Pignatelli-Alcoz, en el huso que forman las calles de San Antonio y San José y en la entrada de la Val de Onde.

Planos posteriores de los años setenta reflejan las nuevas aglomeraciones industriales, además de otros enclaves menores situados en Orfeón y junto al Monasterio de Santa Fe. Con el mismo criterio de preservar la huerta y ocupar la zona llana en las zonas de cultivo menos rentables, se urbaniza la franja próxima al monasterio y al noroeste de la acequia de La Almotilla, que hasta entonces se encontraba plantada con viñedo. Surgen en esta banda las primeras viviendas unifamiliares, a las que se suma la urbanización Amelia, primer intento de colonizar el suelo del monte próximo al casco tradicional, más barato y con buenas vistas.

Cuarte de Huerva no ha contado hasta el año 74 con ninguna figura de planeamiento que haya ordenado su desarrollo. En ese año, y como consecuencia de la creciente implantación de industrias, el municipio decidió la redacción de un Plan General, con el que se plantea un modelo de desarrollo exagerado en sus previsiones que, a quince años vista, preveían pasar de 800 a 28.000 habitantes, calificando consiguientemente un gran volumen de suelo residencial.

Tras doce años de vigencia del Plan, se emprende su revisión en 1.986 a 1.988, tratando de adaptar la realidad urbana de Cuarte, de crecimiento incontrolado, al Texto Refundido de la Ley del Suelo. En aquel Plan General se trataba de resolver mediante operaciones de reforma interior y de urbanización parcial algunas situaciones surgidas del planeamiento anterior, consiguiendo en ocasiones encauzar el crecimiento conforme a sus determinaciones, pero siendo desbordado en muchos casos por la realidad de una expansión a menudo caótica. Los últimos años parecen recoger un cambio de tendencia en la calidad de las urbanizaciones que se plantean, tanto para uso residencial como industrial, cumpliendo con unos estándares aceptables de infraestructuras.

TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

La TRAMA URBANA más característica del municipio es el agregado industrial y las unifamiliares, proyectados en los años 70. El suelo urbano carece de pauta regular en planta y transmite cierta sensación de monotonía y desorden, apenas interrumpida la baja altura media de las construcciones por unos pocos edificios de los años 60 y 70, de tipologías suburbanas y aspecto poco airoso. El cerro del casco antiguo posee cierta personalidad, si bien es muy escaso lo que queda del caserío original, y se ha explanado la cima con un supuesto sentido práctico que dificulta ahora la búsqueda de una función clara para este entorno.

USOS DE LOS EDIFICIOS. Existen en Cuarte 1.241 edificios, constituyendo peculiaridades locales por una parte la inexistencia de construcciones de uso

exclusivo o principalmente agrícola, y por otra, el gran parque de edificios industriales.

DESTINO DE LOS EDIFICIOS	NÚMERO TOTAL DE EDIFICIOS
Exclusivo vivienda familiar	425
Vivienda + anejo no agrícola	21
Vivienda + anejo agrícola	0
Total Edificios de vivienda	446
Hotelero	0
Residencia colectiva	2
Edificio para producción agraria	0
Otros no agrícolas	793
TOTAL	1.241

La edificación más usual en el municipio es, bien la nave industrial de caravista o jaharrada, o bien la vivienda unifamiliar de una o dos alturas, de unos 5 a 10 metros de fachada, con fachada de carga revestida en mortero y pintada, que remata en alero simple no saliente y cubierta a dos aguas de teja cerámica.

La CARACTERIZACIÓN EN ALTURA DE LOS EDIFICIOS se resume en el siguiente cuadro:

	1 Planta	2	3-4	Más	TOTAL
VIVIENDA FAMILIAR	193	224	22	7	446
RESIDENCIA COLECTIVA	-	1	1	-	2
OTROS	690	93	10	-	793
TOTAL	883	318	33	7	1.241

LA VIVIENDA EN CUARTE es en general de calidad media a baja, salvo en el caso de algunas unifamiliares. El régimen de tenencia mayoritario es el de propiedad: en 421 edificios el titular es una persona física; en 24 la comunidad de propietarios y en uno, una institución privada. La mayoría de propietarios han pagado íntegramente su vivienda. El estado de conservación era calificado de malo en 16 casos; deficiente en 90 y bueno en 340, según el censo de viviendas de 1.991

El corto equipamiento de las viviendas muestra la inexistencia de un mantenimiento continuado de los edificios más antiguos y las actuaciones ilegales en unos cuarenta casos en que no existe suministro eléctrico, agua ni vertido. En el cuadro siguiente se relacionan las dotaciones con el número de edificios de viviendas en que se hallan presentes.

TOTAL EDIFICIOS	446
------------------------	------------

Electricidad	404
Energía solar	2
Agua	406
A.C.S.	291
Calefacción central	153
Refrigeración central	12
Evacuación	406
Portería	86
Ascensor	0
Garaje	208

La ANTIGÜEDAD de los edificios residenciales no es excesiva, como corresponde a un municipio de expansión relativamente reciente; los dos tercios de los edificios de vivienda de 1.990 contaban con menos de treinta años. Esta razón habrá crecido previsiblemente con las últimas promociones desde aquella fecha hasta hoy.

Nº EDIFICIOS DE VIVIENDA FAMILIAR POR AÑO DE TERMINACIÓN

ANTES de 1900	1900	1921 1940	1941 1950	1951 1960	1961 1970	1971 1980	1981 1990	EN CONS T	TOTA L
50	8	5	14	70	117	133	48	1	446

Existe, como hemos dicho, una marcada preferencia por la vivienda unifamiliar; esto no impide que el número de viviendas en edificios colectivos con más de cuatro casas sea significativo.

NÚMERO DE EDIFICIOS, SEGÚN Nº DE VIVIENDAS

Viv.en edificio	1	2	3	4	5-9	10-19	20-39	40 ó más	ningun a	Total
Nº	418	9	1	7	7	12	3	-	784	1.241

El número total de viviendas, cuyo desglose por núcleos ya se indicó en el apartado de distribución espacial de la población (pág.16) asciende a 749 unidades, de las que 388 son principales, 195 secundarias y 166 permanecen desocupadas.

VALORES HISTÓRICO-ARTÍSTICOS Y AMBIENTALES

Los valores de tipo histórico-artístico del municipio son relativamente modestos; Cuarte carece de monumentos de primer orden cuyo interés desborde el ámbito estrictamente local, pero poseen para la población una importancia emotiva como hitos urbanos que documentan la memoria histórica colectiva, y aportan sugerencias sobre posibles motivos visuales para la ordenación de nuevas áreas.

La IGLESIA DE SANTA CRUZ es parroquia dependiente de Zaragoza, aunque de ella depende a su vez el monasterio que se encuentra ubicado en el término zaragozano. Su construcción es del s.XVII, en fábrica de mampostería verdugada con ladrillo macizo, de planta rectangular con cabecera poligonal, nave cubierta de lunetos, torre de dos cuerpos, capillas entre los cinco contrafuertes de cada lado, portada con arco de medio punto entre pilastras. Se encuentra declarada de Interés Histórico Nacional.

El CASTILLO DE CUARTE se halla documentado por Cristóbal Guitart, de cuyo *Castillos de Aragón* tomamos casi literalmente las siguientes notas. Se describen los restos como vestigios, nada despreciables y relativamente extensos, de una fortaleza que habitualmente ha pasado inadvertida. El castillo debió ser un recinto amurallado bastante extenso, disimulado por el crecimiento del caserío, acomodado a las laderas del cerro ovalado que avanza a bastante altura como un espolón dirigido al Huerva. El derribo de algunas casas y las obras de la Casa de Cultura permiten observar un lienzo largo reforzado por torreones rectangulares de tapial y mampuesto a ras de la plataforma superior. Sobre ésta se situaba una torre-fortín rectangular de mampostería, próxima al desnivel junto a la iglesia, que subía más alto que ésta y conservaba hasta no hace mucho una puerta apuntada y otra de arco conopial, posiblemente del s.XV.

En el llamado ALTO DE LA BARRILLA, en la ladera de los Montes de Cuarte junto al camino de Cadrete y a unos 2 km al sureste del casco urbano del pueblo, se encuentra una necrópolis romana tardía o visigótica (s.V-VI) formada por 8 tumbas de lajas de arenisca y alabastro. Se encontraron en ellas elementos de ajuar funerario depositado en el Museo Provincial de Zaragoza. Otros vestigios arqueológicos se han hallado en distintos puntos de los montes y la huerta.

En cuanto al PAISAJE LOCAL, el análisis visual nos lleva a plantear como unidades paisajísticas básicas los escenarios que forman las ondulaciones de los Montes de Cuarte por una parte y, por otra, las vistas dirigidas hacia la huerta con el río Huerva y la vertiente opuesta al fondo.

Desde un punto de vista estético, las condiciones y distancias de visibilidad hacen preferible el segundo escenario por su mayor profundidad y perspectiva, lo que unido a la presencia de vegetación proporciona una

superior calidad a las vistas orientadas al río, a ser posible desde cierta altura; este aspecto se ha contemplado a la hora de establecer espacios y recorridos públicos destinados al ocio como el parque y viario peatonal.

Otros puntos de vista a considerar serían los que impone la aproximación al municipio por carretera. Desde Zaragoza, la fachada industrial, el territorio yermo al oeste de la autovía, los tendidos eléctricos, etc, imposibilitan otra acción práctica que la de tratar adecuadamente la entrada principal del municipio y eventualmente plantear alguna masa arbolada. El acceso desde Cadrete presenta un aspecto algo más agradable, pudiendo hacerse consideraciones parecidas a las expuestas para el anterior.

CARACTERIZACIÓN TÉCNICA DEL SUELO

En orden a su aptitud para la actividad económica y usos urbanos, podemos clasificar los distintos suelos en función de las siguientes variables:

Para optimizar el máximo APROVECHAMIENTO ECONÓMICO del territorio, deben ubicarse las zonas urbanas preferentemente en los suelos improductivos y no ligados a su explotación directa, lo que excluiría la huerta donde subsiste y las canteras en explotación.

Por el RELIEVE se puede establecer la diferencia fundamental entre el llano y el monte, con clara superioridad del primero, aunque entre los cerros existan algunos barrancos abiertos o *vales* de suficiente entidad, cuyo fondo se puede urbanizar sin recurrir a medios técnicos excepcionales. Dentro de la vega, no se pueden distinguir grandes ventajas o inconvenientes técnicos comparando los distintos emplazamientos, aparte de la posibilidad de inundación.

Atendiendo a la MORFOLOGÍA Y CAPACIDAD PORTANTE del suelo, es preciso recordar la existencia de sulfatos y domos solubles de gran potencia, lo que obliga a adoptar especiales precauciones al ejecutar cimientos por la posible existencia de simas, y exige el empleo de cementos sulforresistentes para fábricas enterradas.

Por motivo de los VIENTOS DOMINANTES, los terrenos más convenientes para ubicación de industrias potencialmente contaminantes o molestas con emisión de ruidos, humo y polvo, serían los situados al sur y este del término municipal.

3. EL PLAN GENERAL DE 1988

El anterior Plan General de Ordenación Urbana de Cuarte de Huerva se formula a lo largo de los años 86-88. Su Avance se expone al público en enero de 1.987, alcanzándose en marzo un acuerdo municipal sobre las alegaciones presentadas. La aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo se obtiene en diciembre de 1.988. Se trata de un plan comedido en sus previsiones, orientado a la consolidación de los hechos consumados a los que se enfrenta, y que se interesa por dos aspectos especialmente sensibles de las infraestructuras locales, como son la red viaria y el esquema de vertidos.

Los tipos de suelo municipal que el Plan establecía según clasificación y uso eran los siguientes:

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIES POR USOS			
	Residencial	Industrial	Dotacional	Total
Suelo Urbano	596.210	747.400	394.233	1.737.843
Suelo Urbanizable	441.980	181.395	42.440	665.815

Suelo no urbanizable	-	-	-	6.616.342
TOTAL				9.020.000

Desde el comienzo de su vigencia hasta la fecha, el Plan anterior tuvo un desarrollo constante, impulsado en gran medida por la demanda de suelo industrial y las expectativas de desarrollos residenciales que se han producido y que el propio Plan auguraba con unas clasificaciones de suelo favorecedoras de dicha demanda. Aquel plan en su capítulo 11 "CONDICIONES PARA LA REVISIÓN DEL PLAN", enunciaba cuatro circunstancias que determinarían el agotamiento de su capacidad y la necesidad de revisión:

1. Que transcurriese un plazo de ocho años desde su aprobación definitiva.
2. Que la demanda de suelo industrial sobrepasase la capacidad del Plan.
3. Que se llevase a efecto el Plan Parcial de la cooperativa Aire-Sol.
4. Que el Plan resultara afectado por determinaciones establecidas en un Plan Director Territorial de Coordinación.

El suelo industrial de Cuarte ha tenido un desarrollo continuado, y al emprenderse la redacción del presente Plan, se agotó la capacidad contemplada en el Plan, por lo que necesariamente ha debido preverse una mayor demanda para este uso.

La demanda de suelo residencial ha provocado un desarrollo parcial de los suelos previstos, y aunque resta capacidad en los mismos para una mayor ocupación, deberán mejorarse las estructuras urbanas que soportan dichos usos, ya que estas implantaciones no han dado resultados plenamente satisfactorios.

La formulación de las Directrices Generales de Ordenación Territorial, la Directriz Parcial del Bajo Huerva y el próximo estudio de otras directrices parciales afectas al área metropolitana de Zaragoza suponen una ordenación territorial a escala supramunicipal en la que el municipio de Cuarte deberá integrarse.

SUELO RESIDENCIAL

Las actuaciones del plan previo en materia de suelo residencial se han dirigido, por una parte, a recoger y regular en la situación heredada los distintos suelos clasificados como urbanos por el planeamiento previo, legalizando zonas consolidadas por vía de hecho a las que se exige completar su urbanización (urbanización Amelia) o en las que se establecen unidades de ejecución. Por otra parte, se han propuesto dos nuevos suelos urbanizables residenciales de baja densidad en la zona del antiguo sector 2 y el área contigua de suelo clasificado antes como urbanizable no programado.

El Plan General previo calificaba el suelo residencial del municipio en cinco categorías, reducibles a tres si se consideran las pequeñas diferencias que existen entre los tres subtipos de baja densidad.

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE BRUTA
Casco antiguo	34.920
Remodelación	18.840
Residencial B.D.1	325.760
Residencial B.D.2	199.050
Residencial B.D.3	17.640
Sector 2 (B.D.2)	192.000
Antiguo SUNP	249.980
TOTALES	1.038.190

SUELO INDUSTRIAL

Con la modernización de la estructura productiva española a partir de los años sesenta y setenta, se generaliza la concentración de industrias en torno a los grandes centros de población como forma normal de implantación. Desde hace algo más de veinte años y debido a la proximidad de Zaragoza y a la situación de Cuarte en la carretera N-330, se han instalado en la localidad numerosas empresas, normalmente talleres de pequeño a medio volumen, formando una aglomeración que alcanza su densidad máxima de ocupación al noroeste del municipio, perdiendo progresivamente densidad al aumentar la distancia a la autovía. La zona intermedia entre la autovía y el Camino de Cadrete, al norte de la avenida de la Constitución, se ha puesto en servicio desde las determinaciones del PGOU previo con la urbanización de los sectores del Polígono 'Cepillos'. Esta promoción se encuentra concluida, y con terreno libre suficiente para constituir tan sólo una pequeña reserva de suelo industrial a corto o medio plazo.

Las actividades industriales existentes en suelo urbano se pueden considerar plenamente implantadas, aunque se precisan operaciones de reforma para resolver los graves problemas de accesibilidad que hoy se presentan, así como completar puntualmente algunas infraestructuras y servicios necesarios. La calificación de suelo industrial en tres categorías atendía a su compatibilidad con otros usos y a la consideración de peligrosidad de las actividades a implantar.

Con los sectores incorporados y el suelo urbano, el Plan previo dispuso las siguientes superficies y categorías:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE BRUTA
Industria Compatible	47.160
Industria General	469.400
Industria Especial	230.840
Sector 1 (Industria General)	85.235
Sector 3 (Industria General)	96.160
TOTALES	928.795

EQUIPAMIENTOS

Con el desarrollo del Plan previo, además de los emplazados en suelo urbano, se han generado en los suelos urbanizables nuevas zonas dotacionales para equipamientos y zonas verdes.

El EQUIPAMIENTO DOCENTE cubre las necesidades locales a falta de Instituto de Bachillerato o Centro de Formación Profesional, cuya construcción es inviable

por el momento, ante la falta de un número mínimo de alumnos potenciales. Los estudiantes de Enseñanza Secundaria se desplazan a diario hasta Zaragoza, invirtiendo en el trayecto un tiempo relativamente corto, inferior al que emplean algunos alumnos residentes en la propia capital para asistir a sus centros educativos. Las escuelas se encuentran en regular estado de conservación, careciendo de suficiente espacio de recreo y de posibilidades de ampliar el existente. Existe otra institución docente privada en el Camino del Plano, que ha cesado en su actividad por falta de alumnos. También hay iniciativas de formación de adultos que podrían requerir ampliar sus instalaciones.

El EQUIPAMIENTO SANITARIO está cubierto con el centro de atención médica habilitado en dependencias municipales para consultas externas y por la proximidad del Hospital Miguel Servet como centro principal en Zaragoza. Hay un pequeño ambulatorio de la mutua patronal con 4-5 camas y ambulancia. El pueblo cuenta con ATS y dos farmacias.

Atendiendo al progresivo envejecimiento de la población, se habilitaron en su día las instalaciones para CLUB SOCIAL DE JUBILADOS en locales del municipio. Otra iniciativa privada ha establecido una residencia de ancianos. No se considera necesaria la construcción de una residencia pública, tanto por la existencia de una privada ya en funcionamiento y la proximidad de otros centros en Zaragoza, como porque la propia dinámica social de un pueblo como éste permite un modelo de asistencia a la tercera edad más integrado en las familias.

El EQUIPAMIENTO DEPORTIVO se ve atendido por el polideportivo cubierto, las piscinas municipales, una pista de tiro y el campo de fútbol al aire libre.

Para EQUIPAMIENTO CULTURAL Y RECREATIVO se cuenta con un centro cívico de reciente construcción que admite usos de ocio, actividades formativas, biblioteca y similares. El Centro Cultural de la Villa está ubicado en un solar junto a la iglesia, y admite la incorporación de espacios exteriores anejos a rescatar, como algún lienzo de la muralla o parte de la zona verde del castillo. Existe un anfiteatro tallado en el monte, utilizado como plaza de toros, y una pista de modelos de automóviles junto a las piscinas.

No existen apenas ZONAS VERDES, en el sentido habitual del término. Se encuentran calificados así la explanada del cerro que corona el casco viejo, una zona aún sin ajardinar en la margen derecha del Huerva junto al paseo de la Constitución y otros terrenos de pequeña entidad en las urbanizaciones de unifamiliares. Las piscinas se ubican en una zona calificada de parque deportivo, aunque sólo se ha ajardinado el entorno más próximo a las instalaciones deportivas.

INFRAESTRUCTURAS

De las infraestructuras previstas en suelo urbano en el Plan General, con el desarrollo de suelos urbanizables se ha progresado para completar las redes de abastecimiento y renovación del alcantarillado. Se han ejecutado nuevas instalaciones potabilizadoras, depósitos y planta de tratamiento de agua potable.

El agua potable procede del Canal Imperial, de donde se capta hacia las nuevas instalaciones potabilizadoras, emplazadas fuera del término municipal y que complementan a la estación del bombeo al depósito. Se trata de un suministro de buena calidad que cubre sobradamente las necesidades actuales y admite una mayor carga de habitantes. Las previsiones de efectuar una traída de agua de mejor calidad al área de Zaragoza desde Yesa se han tenido en cuenta para solicitar caudales alternativos.

El vertido es una de las infraestructuras deficitarias de la localidad. Se encuentra en desarrollo la depuración integral de los vertidos urbanos de Cuarte, Cadrete y María de Huerva. Se contemplaron dos alternativas basadas en la construcción de un gran colector desde Jaulín hasta Cuarte: una solución era la depuración de los vertidos en el final de dicho colector, y otra su conducción a la depuradora de La Cartuja. La depuración obligará al recargo de un canon sobre el consumo de agua para reembolsar la inversión precisa y a adoptar una ordenanza de vertidos adecuada.

IV. DIAGNÓSTICO

1. ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL

La evolución del área metropolitana de Zaragoza incidirá necesariamente en la configuración futura de Cuarte, por encontrarse éste incluido de forma natural dentro de ese área que se formalizará estructural y administrativamente en los próximos años.

Cuarte no depende exclusivamente de sí mismo, sino que es interdependiente y complementario con Zaragoza y otros municipios de la zona. Esto se manifiesta en un destino futuro y en parte ya existente como centro dotado de instalaciones industriales especializadas, servicios, dotaciones, etc, de ámbito supramunicipal, situado en la cabecera de un eje de comercio periférico, áreas recreativas y localización residencial con especial demanda de viviendas unifamiliares.

El primer elemento de diagnóstico es, por tanto, esa escala metropolitana de las necesidades y oportunidades que se plantean. El planeamiento, que en otros lugares permite estudiar el lugar y su población como un sistema cerrado, requiere aquí tomar en consideración un entorno dinámico y complejo. En sentido negativo, la situación particular de Cuarte se traduce en la congestión y el desorden característicos de las aglomeraciones industriales de la Ribera del Ebro, en la compleja solución que requieren problemas puramente técnicos como el de los vertidos y en la difícil ordenación del tráfico en los ejes viarios sobre los que se ha producido la ubicación de industrias. Vemos así cómo también los problemas alcanzan fácilmente dimensiones metropolitanas.

ÁREA METROPOLITANA DE ZARAGOZA

Los pasos dados hasta el momento para constituir un área metropolitana de Zaragoza, aunque incipientes, tienden a consolidar el esquema de un gran centro de decisión rodeado de satélites que descargan a aquél de las tareas más rutinarias y costosas, asumiendo la mera gestión interna y de trámite en materia urbanística. Las relaciones de ámbito superior al local se basan hasta el momento en la capacidad de Cuarte de especializarse sólo como localización industrial intensiva. La posición de Cuarte se define como subordinada a Zaragoza en cuanto a nuevos desarrollos residenciales, servicios docentes, sanitarios o de recreo.

La alternativa a la simple subordinación o absorción depende en primer lugar de la voluntad del municipio por construir su propia personalidad, lo que requiere concertar el tamaño, funciones e imagen que constituyan su objetivo con sus posibilidades y oportunidades reales.

BAJO HUERVA

En relación con la subcomarca de Cuarte, Cadrete y María, las relaciones previstas por las directrices de ordenación son mínimas, incluyendo la actual Mancomunidad de Cadrete y Cuarte para la gestión de aguas y un Servicio Social de Base común de los anteriores con María de Huerva. Otras actuaciones de la DGA se dirigen a la depuración conjunta de aguas residuales sin indicar otras funciones mancomunables que, en cualquier caso, se suponen secundarias.

En esta fase de diagnóstico, opinamos que el Bajo Huerva aporta al municipio un ámbito adecuado para asumir funciones urbanas de mayor interés, al ejercer Cuarte cierta centralidad potencial en cuanto al comercio y servicios diversos, tanto para los particulares como para las empresas.

EJE ZARAGOZA-TERUEL

Constatamos que Cuarte ejerce cierta atracción sobre los pueblos del eje Zaragoza-Teruel, más allá de María de Huerva, como lo muestra el origen geográfico de numerosos inmigrantes aragoneses que no proceden de Zaragoza. De modo análogo a la influencia de Utebo sobre el eje Zaragoza-Tudela, aquella atracción incide en las posibilidades comerciales de medianas superficies de venta y de empresas de distribución que atiendan a este área, con especial incidencia en los municipios más próximos, cuyos vecinos no precisarían entrar en Zaragoza para efectuar sus compras.

COMUNICACIONES EXTERIORES

Las acciones del entorno sobre Cuarte se ejercen principalmente por medio de sus comunicaciones, por lo que consideraremos aquí tres apartados: la autovía, el camino de Cadrete y la circunvalación de Zaragoza.

De la combinación de actividad industrial, tráfico intenso y posición en el extrarradio de Zaragoza se derivan posibles oportunidades para Cuarte relacionadas con el tráfico de mercancías por carretera. Se carece sin embargo de zonas de estacionamiento de camiones, de espacios aptos para el trasiego de mercancías TIR, etc.

Si la dimensión de las fuerzas que actúan sobre Cuarte se dirigen hasta ahora a lo largo del eje norte-sur, coincidiendo con la dirección principal de tráfico interurbano, la disposición en anillo del cuarto cinturón de Zaragoza potencia y justifica nuevos desarrollos en dirección este-oeste. Tradicionalmente el municipio ha dado la espalda al espacio de los montes cercanos, al poder resolver sus necesidades de suelo en el reducido ámbito de la huerta fácilmente edificable; sin embargo, el agotamiento progresivo de ese recurso y

el cambio de escala al que nos referíamos en la introducción de este apartado, hacen que cualquier nuevo ensayo de crecimiento deba contemplar la posibilidad de colonizar esos espacios.

Las vías de acceso a Cuarte desde Cadrete son en este momento dos, la autovía y el Camino del Plano desde Santa Fe; la puesta en servicio del camino tradicional en la margen este del Huerva descongestionará las anteriores y absorberá parte del tráfico que ahora se encauza por el centro del pueblo.

2. EXPECTATIVAS ECONÓMICAS

AGRICULTURA

Cuarte ha dejado hace tiempo de ser un municipio eminentemente agrario; se aprovecha el campo y la ganadería por tradición y experiencia, disponibilidad de ingresos adicionales y relativa comodidad, pero no parece existir una búsqueda consciente de mayores rendimientos aventurándose en cambios radicales. La población ocupada en la agricultura y ganadería presenta en este momento tendencia al descenso; siguiendo la tendencia de todo Aragón, es previsible que siga perdiendo activos sin merma de la productividad. En cualquier caso, los propietarios de tierras que aparecen censados como trabajadores de otros sectores conservan a menudo el campo como segunda actividad. La evolución de los cultivos en la zona se puede resumir en la progresiva sustitución de plantas con mayores requerimientos de mano de obra por otras de laboreo más sencillo, hecho que atribuimos a ese mantenimiento de la actividad agrícola como segunda fuente de ingresos de una parte de la población ocupada en actividades industriales o terciarias.

La producción local no alcanza un volumen suficiente para rentabilizar instalaciones conserveras, ni la extensión de la huerta permite la diversificación del cultivo de hortalizas para congelación y deshidratación, por lo que su salida natural es el consumo en fresco aprovechando la proximidad de Zaragoza. El aprovechamiento podría ser superior mediante la intensificación de uso, en la hipótesis de que se asegurase el regadío permanente.

Otras posibilidades en materia agrícola, descartada la obtención de nuevos caudales para poner en regadío parte del secano, se reducen a la implantación de nuevas superficies forestales. Se protegerá el proceso de reforestación emprendido recientemente por una iniciativa privada de acuerdo con el COMENA; la plantación de una banda arbolada en el monte, separando las nuevas reservas de suelo industrial del resto del casco urbano, añadirá a la justificación estética el efecto protector sobre el casco urbano de una barrera opuesta a los vientos de componente SE a NE que, aunque son infrecuentes, transportarían a las zonas habitadas las emisiones molestas.

Como conclusión, las casi cien hectáreas clasificadas como suelo no urbanizable de protección de huerta y los suelos no urbanizables en secano pueden rendir un producto suficiente para la veintena de familias que viven del campo, cifra aparentemente estabilizada. Nuestro diagnóstico pronostica una situación de continuidad, considerando verosímil el mantenimiento de las actuales limitaciones al riego; la racionalización de la producción agrícola proseguirá dentro de los márgenes actuales de aumento en el tamaño medio de las explotaciones, hoy próximo al de la unidad mínima de cultivo,

acompañados de alguna pequeña reducción de los efectivos laborales ocupados en ellas. Estos cambios proseguirán hasta que se alcance un umbral de rentabilidad suficiente.

GANADERÍA

Como dato de partida, es preciso apuntar el desinterés manifiesto en la localidad por intensificar la producción animal. Las posibilidades actuales de incrementar la cabaña ganadera son en cualquier caso escasas, pues tan sólo sería posible poniendo en regadío parte del secano dedicado a pastos, aumentando así la capacidad de carga ganadera, y se precisaría, además, la búsqueda de unos emplazamientos difíciles de localizar en un territorio tan reducido, cumpliendo además las condiciones de distancias necesarias. Otras dificultades adicionales se dan en el caso particular del porcino y vacuno, por la necesidad de desembolsar fuertes capitales iniciales, la exigencia de estrictos controles higiénico-sanitarios y la excesiva dependencia de esta producción frente a las centrales lecheras e industrias productoras de pienso.

El futuro que se adivina para la ganadería es el de la práctica desaparición a corto o medio plazo, no pareciendo oportuno adoptar medidas particulares de fomento dada la falta de interés general por sostenerla.

APROVECHAMIENTOS EXTRACTIVOS O ENERGÉTICOS

Descartamos el aprovechamiento energético del río Huerva a su paso por Cuarte por el escaso caudal y el corto desnivel del río en este tramo. La energía eólica se está viendo potenciada de un tiempo a esta parte, tanto desde las administraciones como por distintos particulares, entre los que el interés suscitado está promoviendo numerosos estudios de aprovechamiento en éste y otros lugares semejantes. A salvo de lo que determinen los estudios para el caso concreto de Cuarte, se trata de la única forma de producción de energía que quizá resulte viable en la localidad.

La extracción de minerales está presente en Cuarte en una cantera de yeso para la construcción. Cuenta con dos frentes, agotado el que se encuentra más al norte y en explotación parcial el segundo junto al cementerio. Aunque desconocemos los planes concretos de explotación futura, parece que a no muy largo plazo concluirá su aprovechamiento a cielo abierto y por encima de la rasante del camino de Cadrete, terminando por unirse ambos anfiteatros excavados.

INDUSTRIA

En el sector industrial trabaja más de la mitad de la población. La vocación industrial del municipio debe garantizarse a largo plazo, al no disponerse momentáneamente de reservas para una eventual punta de la demanda. La industria local constituye un sector animado y dinámico, que se caracteriza desde el punto de vista urbanístico por una ocupación muy elevada del suelo y la obsolescencia de las infraestructuras. En los polígonos más antiguos, la

aglomeración de empresas y el proceso caótico en que tuvo lugar su implantación hace difícil la ordenación del tráfico y la puesta al día del viario y redes de servicios. En cuanto a los usos pormenorizados, no existe un criterio rector realmente aplicado para situar a las empresas potencialmente molestas o peligrosas en ámbitos aptos para su desenvolvimiento sin interferir con la población.

Dentro del comportamiento cíclico de la actividad económica, es previsible una fase de reactivación de las iniciativas industriales durante la vigencia de este PGOU. La producción industrial en la localidad ha mostrado en general un buen comportamiento, traduciéndose las crisis periódicas en la ralentización del crecimiento más que en su retroceso. La existencia de recursos transformables en la comarca, una gran experiencia industrial con variedad de iniciativas, la constatación de la viabilidad de las actividades implantadas, su localización favorable respecto a los mercados y vías de comunicación, etc, son otros tantos argumentos en favor de unas razonables expectativas de que continúe el crecimiento de la actividad industrial, ayudada por una estructura demográfica adecuada, y siempre que se acompañe el aumento de tamaño del sector con la dotación de infraestructuras y equipamientos complementarios adecuados.

COMERCIO Y SERVICIOS

El comercio está presente en Cuarte en una medida inferior a la que cabría esperar del volumen de su actividad económica general, por lo que creemos que en el futuro se harán sentir varias tendencias que se dirigen a un fuerte crecimiento del sector terciario. Por una parte, existe una progresiva terciarización de las economías occidentales, y dentro de ellas, de la española y la aragonesa. En el caso concreto del municipio, se dan además otros factores, como su estructura demográfica y su elevado nivel de ocupación, que generan un mercado local interesante, al que se suma la estratégica localización junto a Zaragoza y la existencia de un mercado potencial especializado en el intercambio entre empresas industriales. Las localizaciones atractivas para el comercio coinciden, además, con la ubicación de las zonas industriales más antiguas que precisan ser reordenadas, con lo que la reconversión al uso comercial ofrecería para ellas un aliciente acorde con los intereses municipales. De modo coherente con lo expuesto, admiten un tratamiento orientado al uso comercial la fachada industrial junto a la autovía y la avenida de la Constitución.

TURISMO, DEPORTE Y OCIO

Los atractivos turísticos de Cuarte basados en los criterios habituales de legado monumental, gastronomía, fiestas locales, etc, son en todo caso

limitados al ámbito municipal. También en este aspecto, su potencial de atracción podría basarse en la ubicación próxima a una importante concentración humana, y en la relativa abundancia de espacios aptos para actividades deportivas o de ocio al aire libre.

El uso recreativo del río se ve descartado por el escaso caudal y la baja calidad de las aguas, hasta tanto no se desarrollen planes de depuración de vertidos aguas arriba. El acondicionamiento del camino recreativo ligado al cauce es una iniciativa a contemplar en el Plan General, previendo la posibilidad de hacer discurrir su trazado por espacios naturales poco transformados.

ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

También por razones semejantes de proximidad y buena comunicación con Zaragoza, es razonable augurar un futuro de crecimiento al sector inmobiliario y de la construcción. Cabe anotar aquí la tendencia que se observa en los últimos años entre los habitantes de origen zaragozano que adquieren su primera vivienda en el extrarradio, con una preferencia clara por la casa unifamiliar, los populares 'adosados'. En cuanto a la edificación propiamente dicha, parece advertirse en Cuarte una actividad creciente en su volumen y variedad de especialización.

3. PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA Y DE NECESIDADES

El potencial de crecimiento del municipio es muy elevado, y le permitiría situarse al finalizar la vigencia del nuevo PGOU en un grupo de poblaciones medianas cuyos referentes próximos podrían ser Utebo, Zuera o Villanueva de Gállego.

Para evaluar los posibles escenarios de población y sus modelos correlativos de ocupación y usos del suelo, en este apartado y su cuadro final se resumen tres hipótesis de crecimiento a medio plazo consideradas en el momento de elaboración del Avance. Los datos del año 91 eran en lo posible conocidos y contrastados; los del momento inicial se refieren a 1996, en cuya columna se extrapolaron los anteriores a partir de las tendencias observadas para cada variable, partiendo del dato aportado por el municipio del padrón actualizado a julio de 1995. Tanto en la columna que representaba la situación inicial, como en las denominadas Hipótesis 1, 2 y 3, las cifras resaltadas en negrita eran variables independientes, valores que proponíamos contrastar, opinables o sujetos a error; los caracteres no resaltados correspondían en cambio a valores calculados a partir de los anteriores. La averiguación se centraba en las necesidades de suelo industrial y residencial, ya que determinaban fundamentalmente las necesidades de otro tipo, dotacional o de usos específicos, más sencillos de obtener a partir de los anteriores aplicando estándares sancionados por la práctica. Por el parecido tamaño de las empresas-tipo en el sector secundario y terciario, se obtuvo una superficie de necesidades conjuntas, a distribuir después en razón de los supuestos adoptados.

Estimación actual: Dado el carácter aproximadamente constante de la tasa de crecimiento de población para periodos cortos, se aplicó la tasa del tiempo transcurrido entre el Censo del 91 y el Padrón de julio de 1995 a un periodo algo mayor, para situar la fecha de partida a comienzo del año natural. El número base de viviendas de primera residencia se dedujo a partir de la cifra de 1991, añadiendo los datos estimados de la urbanización Britannia (112 viviendas) y un crecimiento adicional de 20 viviendas anuales en otras zonas del pueblo. Con un criterio conservador y dadas las características de las viviendas promovidas, supusimos casi todas ellas (200) de primera residencia, con lo que disminuía la fracción de viviendas no principales respecto al total; el descenso que resultaba de habitantes por vivienda, hasta un valor inferior a 3, pareció coherente con una tendencia hipotética hacia la composición familiar típica de pareja joven con algo más de un hijo de promedio. El suelo residencial y su reserva eran datos procedentes del PGOU previo.

Los datos base sobre actividad económica se extendieron a partir de los de 1991 suponiendo una continuidad en el porcentaje de población activa, fracción de residentes sobre el total de los trabajadores, efectivos ocupados

en la agricultura (estabilizada en 18 personas en las tres hipótesis), fracción de activos empleados en servicios y tamaño medio de empresas (medido en empleos y en superficie ocupada, también se supuso estable en el tiempo para cualquier hipótesis).

Hipótesis 1: Se aplicaba una duración del Plan de ocho años estrictos, en los que se mantenía la tasa de crecimiento de la población y se tendía a una mayor economía en el uso de vivienda; supusimos una ligera compactación en el número efectivo de viviendas por hectárea (incremento de casi el 7%, pasando de 14 a 15 viv./ha), en la fracción de 1ª residencia (del 60% estimado actual al 65%), en la ocupación por vivienda (de 2,84 a 3 hab./viv.) y en la fracción del total residencial que representarían los suelos de reserva al finalizar la vigencia del Plan en estudio (reducción de casi un 3%). Las variaciones de la evolución económica se resumen en un ligero incremento de la población ocupada y de la fracción de empleo del sector servicios (manteniendo una tasa de crecimiento del 2,5% anual para las tres hipótesis). La reserva de suelo industrial al final del período sería de un 35% sobre el total de este uso.

Hipótesis 2: La duración del Plan se prolongaba durante doce años, a los que se aplican los mismos parámetros demográficos de la Hipótesis 1 y el mismo saldo final de reserva residencial. Se mantenía igual fracción de primera residencia que la estimada para el momento base (60%). En cuanto a la proyección de actividad, planteamos como posible un incremento en la fracción de residentes sobre el total de trabajadores hasta llegar a un 10%, a la vez que un ligero retroceso en el porcentaje de población activa. La reserva de suelo industrial se proponía de un 30%.

Hipótesis 3: Con una vigencia de diez años, se planteaba una duración intermedia de las dos anteriores. Se suponía una mayor incidencia de la segunda vivienda (45%) con carácter extensivo (12,6 viv./ha) y una fracción de reserva igual a la actual. Mantenemos constante la fracción actual de trabajadores que residen en el pueblo. Proponíamos en este caso la constitución de una reserva industrial de un 20%.

HIPÓTESIS DE EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA

Concepto	Año 91	Estimación			
		Avance	Hip.1	Hip.2	Hip.3
tasa de crecimiento		4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
años transcurridos	0	5,5	8	12	10
población	1.353	1.701	2.373	2.803	2.518
personas/vivienda	3,49	2,84	3	3	3,5
viviendas estrictas	388	598	791	934	719
fracción desocupadas y 2ª res	48,20%	40,00%	35,00%	40,00%	45,00%
viviendas necesarias	749	837	1.068	1.308	1.043

viviendas/Ha	12,56	14,04	15	15	12,6
suelo residencial	596.210	596.210	712.000	872.000	827.778
reserva residencial	441.980	441.980	474.667	581.333	614.344
%reserva s/residencial total	42,57%	42,57%	40,00%	40,00%	42,60%
población activa	563	708	1.020	1.121	1.047
%población activa s/total	41,61%	41,61%	43,00%	40,00%	41,60%
%trabajadores residentes s/total	7,50%	7,50%	8,50%	10,00%	8,00%
total trabajadores	7.507	9.440	12.000	11.210	13.088
%primario	3,42%	2,96%	2,08%	1,83%	1,84%
total agricultores	18	18	18	18	18
%secundario	97,10%	97,08%	96,52%	89,84%	96,86%
empleo industrial	7.289	9.164	11.583	10.071	12.677
%terciario	2,66%	2,73%	3,33%	10,00%	3,00%
empleo servicios	200	258	399	1.121	393
trabajadores/empresa	11	11	11	11	11
Nº de empresas	681	857	1.089	1.017	1.188
Sup.bruta/empresa	1.098	1.084	1.100	1.100	1.100
suelo industrial	747.400	928.795	1.198.200	1.119.200	1.306.950
reserva industrial	181.395	0	645.185	479.657	326.738
%reserva s/industrial total	19,53%	0,00%	35,00%	30,00%	20,00%
Necesidades (Ha)					
SUELO RESIDENCIAL			14,85	41,51	40,39
SUELO INDUSTRIAL			91,46	67,01	70,49

4. PROYECCIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

En la tabla adjunta de doble entrada se detallan por capítulos los ingresos y gastos consignados para el periodo 1988-95 en el apartado correspondiente de la parte de información de este documento. Se ha estimado una inflación promedio del 5,5% anual homogeneizando las cifras a pesetas constantes de 1995, y se han obtenido las tendencias lineales sobre las rectas de regresión para cada capítulo, extrapolando los resultados para ocho años posteriores, de 1996 a 2004. Si los resultados se simplifican a los de los años 1998 y 2002, valores centrales representativos como media de los dos primeros cuatrienios tras el periodo en el que se dispone de datos, se obtiene una cifra de inversiones viable de unos 500 Mpts por cuatrienio, o de unas 70.000 pts por habitante y año.

Por el escaso refinamiento del modelo, sólo es válido para una primera estimación de las posibilidades financieras normales del municipio según sus tendencias recientes, de cara a evaluar sus disponibilidades para inversión y dimensionar las obras que cabe financiar en el Plan de Etapas. La valoración se basará en unos costes de urbanización estimados por actuaciones, a evaluar más concretamente en fase de proyecto.

RESUMEN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL (en pts constantes de 1995)

Capítulo	Concepto	AÑO																
		1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
1	Impuestos directos	67 518	71 392	126 056	130 510	121 944	137 347	134 249	134 252	158 626	168 230	177 834	187 438	197 041	206 645	216 249	225 853	235 457
		791	705	293	177	967	285	805	000	453	330	208	086	964	841	719	597	475
2	Impuestos indirectos	7 273	7 101	6 534	11 149	9 393	8 904	4 220	7 000	7 109	6 979	6 848	6 717	6 587	6 456	6 326	6 195	6 065
		396	040	800	422	931	200	000	000	620	069	519	968	417	866	316	765	214
3	Tasas y otros ingresos	41 693	47 517	34 778	36 681	45 584	47 882	47 074	47 620	48 290	49 332	50 373	51 414	52 456	53 497	54 539	55 580	56 622
		586	275	206	598	050	336	100	000	529	004	478	953	427	902	376	851	325
4	Transferencias corrientes	22 402	26 749	28 753	28 492	28 181	27 825	32 705	36 000	35 417	36 868	38 319	39 769	41 220	42 671	44 122	45 573	47 024
		059	550	120	967	793	625	000	000	470	294	117	941	764	588	411	235	058
5	Ingresos patrimoniales	2 909	2 757	1 960	2 477	1 174	1 113	1 055	3 000	1 427	1 288	1 148	1 009	869 508	729 930	590 351	450 773	311 194
		358	686	440	649	241	025	000	000	822	244	665	087					
TOTAL INGRESOS CORRIENTES		141 797 190	155 518 257	198 082 859	209 311 813	206 278 982	223 072 471	219 303 905	227 872 000	250 871 894	262 697 941	274 523 987	286 350 034	298 176 080	310 002 127	321 828 174	333 654 220	345 480 267
6	Enajenación inversiones	0	0	0	97 464 529	0	24 486 550	15 473 685	11 666 000	25 869 857	27 477 304	29 084 751	30 692 198	32 299 645	33 907 092	35 514 539	37 121 986	38 729 433
7	Transferencias de capital	21 820 187	15 925 634	45 351 512	69 250 298	46 969 655	21 147 475	18 990 000	29 128 000	32 050 547	31 712 258	31 373 970	31 035 681	30 697 393	30 359 104	30 020 815	29 682 527	29 344 238
8	Activos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Pasivos financieros	0	0	0	0	76 325 689	0	0	0	13 629 587	14 538 227	15 446 866	16 355 505	17 264 144	18 172 783	19 081 422	19 990 062	20 898 701
TOTAL INGRESOS DE CAPITAL		21 820 187	15 925 634	45 351 512	166 714 827	123 295 344	45 634 025	34 463 685	40 794 000	71 549 991	73 727 789	75 905 586	78 083 384	80 261 181	82 438 979	84 616 777	86 794 574	88 972 372
TOTAL PRESUPUESTO DE INGRESOS		163 617 378	171 443 892	243 434 371	376 026 640	329 574 327	268 706 496	253 767 590	268 666 000	322 421 885	336 425 729	350 429 574	364 433 418	378 437 262	392 441 106	406 444 950	420 448 794	434 452 638
1	Gastos de personal	33 625 658	37 081 504	38 405 020	41 843 231	46 975 982	43 722 490	42 879 349	41 907 970	46 593 574	47 879 891	49 166 207	50 452 523	51 738 840	53 025 156	54 311 472	55 597 789	56 884 105
2	Bienes corrientes y servicios	47 815 304	52 699 372	60 812 849	79 941 355	77 887 430	91 635 348	95 087 150	98 130 000	110 566 565	118 358 891	126 151 216	133 943 542	141 735 867	149 528 192	157 320 518	165 112 843	172 905 169
3	Gastos financieros	0	0	261 392	247 765	11 742 414	10 017 225	7 807 000	7 400 000	11 734 322	13 300 954	14 867 587	16 434 220	18 000 853	19 567 485	21 134 118	22 700 751	24 267 383
4	Transferencias corrientes	17 338 635	21 768 870	20 739 822	18 532 817	22 193 162	30 274 280	27 957 500	26 500 000	29 984 730	31 500 640	33 016 550	34 532 459	36 048 369	37 564 279	39 080 189	40 596 099	42 112 009
TOTAL GASTOS CORRIENTES		98 779 597	111 549	120 219	140 565	158 798	175 649	173 730	173 937	198 879	211 040	223 201	235 362	247 523	259 685	271 846	284 007	296 168

		745	082	168	988	344	999	970	191	375	560	744	928	113	297	481	666	
6	Inversiones reales	64 837 781	59 894 146	121 908 328	234 222 648	166 078 373	84 709 464	70 541 591	87 728 030	113 046 908	113 448 433	113 849 958	114 251 483	114 653 008	115 054 533	115 456 058	115 857 583	116 259 108
7	Transferencias de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	Activos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	Pasivos financieros	0	0	1 306 960	1 238 825	4 696 966	8 347 688	9 495 000	7 000 000	10 495 786	11 936 921	13 378 056	14 819 191	16 260 326	17 701 460	19 142 595	20 583 730	22 024 865
TOTAL GASTOS DE CAPITAL		64 837 781	59 894 146	123 215 288	235 461 472	170 775 339	93 057 152	80 036 591	94 728 030	123 542 694	125 385 354	127 228 014	129 070 674	130 913 333	132 755 993	134 598 653	136 441 313	138 283 973
TOTAL PRESUPUESTO DE GASTOS		163 617 378	171 443 892	243 434 371	376 026 640	329 574 327	268 706 496	253 767 590	268 666 000	322 421 885	336 425 729	350 429 574	364 433 418	378 437 262	392 441 106	406 444 950	420 448 794	434 452 638

V. JUSTIFICACIÓN Y RESUMEN DEL PLAN GENERAL

1. PROGRAMA INICIAL

En el momento del encargo, las LÍNEAS GENERALES SEÑALADAS POR EL AYUNTAMIENTO en relación con el desarrollo deseado pueden resumirse así:

- Suelo Residencial: Se pretende homogeneizar las distintas zonas de dicho uso que han ido configurándose por evolución histórica, distinguiendo grados e intensidades acordes con las tipologías de centro y extrarradio del núcleo principal. Deben recogerse las superficies que configuran coherentemente el suelo urbano, colmatando los huecos existentes o aprovechando los planes de infraestructuras en estudio. Se requiere una actualización precisa de la información gráfica, en particular en la zona del cerro del castillo. El nuevo PGOU define el desarrollo futuro dejando claramente establecidas las líneas de actuación, independientemente del plazo en que lleguen a materializarse. Se nos apunta además algún caso particular de parcelas con dificultad para materializar sus derechos urbanísticos en cuanto a accesos, división de propiedades, etc.
- Suelo Industrial: El municipio considera insuficiente la dotación de este tipo de suelo para la demanda prevista, aun a corto plazo. Como ajustes iniciales, se desea regularizar la situación de borde en la zona industrial próxima a la entrada desde la Fuente de la Junquera, y facilitar el desplazamiento de algunas actividades molestas a localizaciones especializadas. A medio plazo se quiere tender al esquema de desarrollo de una zona industrial separada del casco urbano. Se desea aliviar la sensación de cerco sobre las zonas residenciales, para estructurar la localidad y promover la revitalización del centro, sin estrangular el crecimiento de la actividad industrial.
- Equipamientos y dotaciones: Se contemplan como operaciones de cierta novedad la creación de un espacio dotacional y zona verde en la cantera junto al cementerio, antes clasificada como no urbanizable, además de la efectiva puesta en uso del parque previsto junto al Huerva. Se desea efectuar previsiones concretas para la parcela del centro cultural de usos múltiples y su entorno, e integrar las piscinas municipales con los espacios deportivos adyacentes. Como nuevos equipamientos, se quiere desdoblarse la zona deportiva principal hasta abarcar una finca municipal y su acceso, situada detrás del polideportivo cubierto, y desplazar la báscula municipal al acceso de la Fuente de la Junquera. Las restantes nuevas dotaciones serán las necesarias y suficientes que vengán exigidas por las demás modificaciones y ajustes de planeamiento y las que aparezcan en desarrollo de suelos urbanizables.

- Sistemas de comunicación supramunicipal: La actualización del planeamiento debía responder a las nuevas relaciones que introduce la conexión con Zaragoza mediante autovía y la circunvalación prevista. Se utiliza el camino de Cadrete como vía alternativa de comunicación con el Bajo Huerva, aprovechando su acondicionamiento para facilitar los servicios necesarios a algunas fincas urbanas.
- Comunicaciones interiores: Los objetivos fundamentales en este ámbito serían completar una malla básica de circulación rodada, suprimir ‘puntos negros’ de tráfico peligroso o incómodo y proponer un esquema de calles viable en el casco antiguo. Se nos requiere para que actualicemos la situación del viario público, deslindándolo de los accesos privados a las fincas y agrupaciones de naves. Igualmente nos indican algunos casos particulares de atribución dudosa al dominio público o privado, o de problemas para establecer alineaciones y rasantes.
- Gestión e intervención municipal: Se quiere dar capacidad de decisión al municipio en el futuro desarrollo urbano, constituyendo un patrimonio municipal de suelo ubicado estratégicamente que le permita dirigir los procesos expansivos en las áreas especialmente sensibles. El municipio desea también normalizar y concluir las actuaciones pasadas, modificando los sistemas de actuación si se hace preciso. La escasez de servicios y equipamiento en las urbanizaciones Amelia y Santa Fe (en especial en la primera de ellas) no se ha subsanado durante los últimos años sino parcialmente, por lo que casi la mitad de las parcelas no tienen la condición de solares. Existen carencias puntuales, distribuidas por todo el municipio, en el suministro de agua corriente, vertido y pavimentado de accesos.

Los VECINOS vienen expresando una serie de ideas que deseáramos incorporar al programa de este Plan como puntos a tratar:

- Los habitantes de Cuarte valoran la continuidad del tejido industrial como principal garantía de bienestar futuro para su pueblo, considerando aspectos clave para su desarrollo la abundancia de suelo barato y una baja presión fiscal.
- En general, existe la creencia muy extendida de que el precio del suelo para vivienda es caro, salvo que se actúe al margen de la legalidad urbanística. La implantación de viviendas unifamiliares de residencia temporal o permanente es bien vista por los habitantes del pueblo, que la consideran una fuente de beneficios, si bien se exige un cumplimiento estricto de las limitaciones a la invasión de la huerta y hacer que los beneficiarios corran con las cargas, cesiones, etc, que la ley imponga; se da la situación contradictoria de reclamar la legalización para algunos casos concretos y apurar el nivel de exigencia en otros.

- Se percibe la necesidad de que exista un centro de la ciudad bien definido, si bien la centralidad no determina fundamentalmente las preferencias para la ubicación de la vivienda. La dispersión de valores de suelo no depende directamente de su posición central o periférica y se valora ante todo la independencia y comodidad de la vivienda unifamiliar.
- Se piensa en la localidad como un lugar poco indicado para el ocio, siendo muchos los que prefieren desplazarse para ello hasta Zaragoza, en especial los jóvenes.
- La preferencia por Zaragoza es especialmente marcada para efectuar las compras de todo tipo de bienes, salvo los de alimentación y de consumo más inmediato.
- En cuanto a los servicios y equipamientos disponibles, se manifiesta la escasez de zonas verdes utilizables, toda vez que las aportadas por los desarrollos de suelos programados son de tamaño reducido y requieren tiempo para su plena puesta en servicio. Se percibe la necesidad de contar con un parque público de escala adecuada al núcleo central del municipio. Otras necesidades de equipamiento, una vez descartada la reserva de suelo para nuevas escuelas (existe un centro privado en desuso junto al Camino del Plano) podrían ser las de disponer alguna pequeña zona próxima a las escuelas existentes para ampliar sus patios de recreo y zonas deportivas y la necesidad de dotar de contenido al centro cultural.
- Existe una preocupación creciente por los valores medioambientales, que se manifiesta en el deseo de contar con mayores superficies verdes y de evitar la degradación visual y ambiental en general; recuperar la ribera del río y controlar las situaciones de peligrosidad potencial de las industrias.
- Por último, constatamos las frecuentes quejas sobre la calidad de las comunicaciones, tanto en lo que se refiere al tráfico interior como al transporte interurbano.

Otras peticiones concretas se han planteado como sugerencias al Avance o alegaciones al Plan General, y se contestan con detalle en el apartado correspondiente.

Por nuestra parte, y como APORTACIONES PROPIAS, creemos que el trabajo debe prestar especial atención a los siguientes puntos:

- Diferenciación más marcada por zonas del suelo urbano, creando áreas homogéneas de funciones fácilmente comprensibles. Promover una identidad e imagen propias del municipio, hoy excesivamente indistinto y monótono.
- Cierre de la zona industrial, a tratar como una gran manzana en cuyo interior se llevan a cabo las actividades directamente productivas, y cuyas

fachadas se adapten a usos mixtos de administración e intercambio: comercio de medianas superficies y clientela comarcal, servicios de empresa, establecimientos de hostelería y comercio minorista de clientela y ámbito local en el paseo de la Constitución, compaginados con vivienda colectiva u oficinas.

- Nuestro análisis nos hace pensar en un uso comercial dimensionado para una población mayor que la estricta del municipio en la fachada de la autovía; prever en la zona industrial la existencia de servicios terciarios que tengan por clientela natural a las propias industrias de la zona, aprovechando el elevado número de empresas locales que se dedican a la distribución; el comercio en el casco urbano se limitaría a establecimientos medios a pequeños, adecuados a la demanda local.

- Cierre del núcleo principal del municipio, dándole una forma compacta que optimice los recorridos, trazados de redes y restantes sistemas generales. Las actuaciones de borde en situación precaria deben contar con un tamaño suficiente, por sí solas o en conjunto, para poder acometer los problemas de gestión y cumplir con los deberes urbanísticos exigibles.

- Mejora del sistema de comunicaciones para tráfico rodado. Tiene gran importancia en este aspecto el crear circuitos de tráfico que jerarquicen los distintos usos y áreas. El eje central de la ordenación del viario será la avenida de la Constitución, a convertir en un verdadero paseo central. Los grandes colectores del tráfico serían dos: el primero, basado en el camino de Cadrete a la Fuente de la Junquera, resolviendo el desdoblamiento de las calles San José y San Antonio; el otro colector sería un trayecto, en parte de nueva apertura, que discurriera paralelo a la autovía para dar servicio en su mitad norte a los polígonos industriales más congestionados, y en su mitad sur, a las urbanizaciones de unifamiliares, aprovechando en lo posible el camino del Plano. La intensificación de accesos a las naves de la autovía requiere concluir el vial paralelo de servicio, al menos en su mitad norte, y quizá establecer áreas de estacionamiento.

- Los recorridos peatonales deben unir las distintas zonas verdes y equipamientos. Se debe completar un circuito de interés visual en el cerro del castillo, que posibilite el tráfico rodado estrictamente necesario para el acceso a las fincas, dé sentido a la explanada de su cima y resalte los elementos singulares de la iglesia, restos de la muralla y caserío más antiguo. Los desniveles abruptos de las laderas que separan las distintas plataformas edificables requieren ser tratados como recorridos peatonales que sirvan para unir los pequeños espacios libres del casco antiguo. Este tratamiento puede complementarse con una cuidada ejecución de los muros necesarios para contención de los posibles planos inestables.

- Las dotaciones generadas por el planeamiento anterior han ido creando islotes de espacios libres y equipamientos sin una conexión óptima a escala

del pueblo; se puede aprovechar esta Revisión de Plan General para insertar una serie de espacios interrelacionados, o bien para agrupar enclaves existentes de tamaño reducido en unidades mayores.

2. ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN

Los elementos fundamentales de la ordenación del territorio se establecen, según el TRLS y L 5/99, teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo en él los usos, su zonificación e intensidad; las dotaciones destinadas a espacios libres, equipamientos de interés comunitario, redes viarias e infraestructuras.

En consecuencia, para el desarrollo de este capítulo, trataremos en primer lugar las características del modelo de evolución futura que prevemos más posible, con una propuesta general de actuación sobre las variables más importantes; se considera que éstas son el volumen y características sociolaborales de la población calculada y la distribución final de los distintos usos, indicando la características generales de las distintas tipologías urbanas.

Los otros elementos de la estructura local se exponen en un segundo apartado que justifica y detalla los sistemas generales, agrupándolos infraestructuras de viario y redes, equipamientos colectivos y espacios libres.

La ordenación propuesta se detalla en apartados posteriores, en los que se caracteriza la clasificación de suelo, la calificación de las zonas edificables y las medidas de protección del medio natural y de otros valores estéticos. Se resumen en cuadros de cifras los datos fundamentales del Plan.

La gestión del Plan se trata en capítulo aparte, justificando los repartos de aprovechamiento y los sistemas de actuación. Los últimos capítulos estiman la valoración y programación por etapas de la propuesta.

3. MODELO DE DESARROLLO URBANO

HIPÓTESIS ADOPTADAS

VARIABLES DE POBLACIÓN

Si un excesivo optimismo en este aspecto puede invalidar la utilidad del Plan General, el limitarse en exceso también resulta inadecuado si se quiere tener presencia en las instancias de decisión. Desde este punto de vista, creemos que una táctica acorde con las posibilidades del municipio pasa por alcanzar un peso suficiente en el sistema de poblaciones del entorno zaragozano y abrir la gama de especializaciones de su actividad.

En consecuencia, se propone adoptar un modelo de crecimiento del municipio moderadamente expansivo, como creemos que justifica la información aportada, hasta situarlo a veinte años vista en algo más de 6.000 habitantes. En relación con el fomento selectivo de actividades, la posición de Cuarte como enclave industrial es indiscutible, aunque puede ampliarse la perspectiva habitual, contemplando otras posibilidades que vayan desde el desarrollo comercial y los servicios cualificados a empresas, hasta la implantación de nuevas urbanizaciones residenciales que exploten imaginativamente cierta estética singular de los cerros y las construcciones en ladera.

A la vista de la evolución de las distintas variables que se mostraba en el apartado de proyección demográfica, y que se observaba con detalle en tres hipótesis, adoptamos definitivamente los siguientes supuestos:

- Se traslada la fecha inicial al año 1999, extrapolando los mismos valores respecto al año de referencia de 1991. Se mantiene a partir de dicho momento una tasa de crecimiento de población constante del 6% anual.
- Se considera una vigencia del Plan de veinte años, observándose los valores de ejecución de los dos primeros cuatrienios en sendas columnas de control.
- Se fija un índice de ocupación de 3 habitantes por vivienda constante para todo el periodo; la intensidad del aprovechamiento se supone creciente, desde las 15 viviendas por hectárea actuales hasta un valor de 18 al final del periodo.
- Las características de la población activa y ocupada se hacen constantes para el periodo, con valores similares a los actuales. La variación considerada ha sido un desplazamiento creciente de ocupación hacia el sector terciario.
- Las reservas de suelo, bajo forma de solares disponibles o suelo urbanizable sin completar su desarrollo, se sitúan en el 25-40% del total.

- Se eleva progresivamente la fracción de trabajadores residentes en el pueblo, desde el 7,50% actual hasta un 15,50% final.

La combinación de hipótesis y su proyección para el periodo de veinte años se refleja en el siguiente cuadro resumido:

HIPÓTESIS DE EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA

Concepto	Año 91	VIGENCIA DEL PLAN			
		Año 1999	Año 2003	Año 2007	Año 2019
tasa de crecimiento		4,25%	6,00%	6,00%	6,00%
años transcurridos	0	8	4	8	20
población	1.353	1.888	2.383	3.009	6.054
personas/vivienda	3	3	3	3	3
viviendas estrictas	388	658	794	1.003	2.018
fracción desocupadas y 2ª res	48,20%	40,00%	30,00%	30,00%	30,00%
viviendas necesarias	749	921	1.032	1.304	2.623
viv/ha	12,56	15,45	15	16	18
suelo residencial	596.210	596.210	688.000	815.000	1.457.222
reserva residencial	441.980	441.980	458.667	438.846	624.524
%reserva s/residencial total	42,57%	42,57%	40,00%	35,00%	30,00%
población activa	563	785	953	1.203	2.421
%población activa s/total	41,61%	41,61%	40,00%	40,00%	40,00%
población ocupada	527	685	858	1.083	2.179
%parados s/p.activa	6,39%	12,74%	10,00%	10,00%	10,00%
total parados	36	100	95,3	120	242
%trabajadores residentes s/total	7,50%	7,50%	9,10%	10,70%	15,50%
total trabajadores	7.507	10.467	10.473	11.243	15.619
%primario	3,42%	2,63%	2,10%	1,66%	0,83%
total agricultores	18	18	18	18	18
%secundario	97,10%	97,10%	96,33%	95,59%	84,88%
empleo industrial	7.289	10.163	10.088	10.747	13.258
%terciario	2,66%	2,73%	3,50%	4,25%	15,00%
empleo servicios	200	286	367	478	2.343
trabajadores/empresa	11	11	11	11	11
Nº de industrias	663	924	917	977	1.205
Sup.bruta/empresa industrial	1.128	1.005	1.000	1.000	1.000
suelo industrial	747.400	928.795	917.090	977.015	1.205.314
reserva industrial	181.395	0	393.039	325.672	301.328
%reserva s/industrial total	19,53%	0,00%	30,00%	25,00%	20,00%

Necesidades (Ha)				
suelo residencial		10,85	21,57	104,36
suelo industrial		38,13	37,39	57,78

Fijar población permitirá disponer de mejores y más variados servicios que requieren escalas de población mayores, al tiempo que retendrá una parte importante del gasto de los habitantes de Cuarte que hoy escapa a la capital. La aceptación que tienen los desarrollos residenciales e industriales de Cuarte

demuestra que existe un potencial atractivo, si se implantan los elementos de tipo urbano que promuevan una vida local propia, más rica y variada.

Las expectativas de nuevas necesidades en materia dotacional deben atenerse a proyecciones contenidas, pero no por ello ausentes del PGOU. Una población mayor requiere equipamientos o reservas de equipamientos de tipo más diversificado que el actual, atendiendo a las previsibles necesidades que puedan surgir en el futuro.

TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS

MODELO RESIDENCIAL Y VIVIENDAS UNIFAMILIARES. Con un criterio más directamente aplicable, se adoptan unas disposiciones para los nuevos suelos residenciales que posibilitan la edificación de viviendas características de la actual oferta de primera residencia en el extrarradio de Zaragoza, y que en esencia coinciden con las últimas promociones de Cuarte: viviendas unifamiliares en grupos no excesivamente grandes, de unos 125 a 150 m² útiles en dos alturas más un aprovechamiento de semisótano o bajo cubierta, situadas en parcelas de unos 175 m² de superficie y con zonas comunes para piscinas, pistas deportivas o zonas verdes locales. El nivel de exigencia estético y dotacional, y el diseño general de las áreas residenciales deberían situar el precio de la vivienda media en unos valores situados entre el 100% y el 140% de módulos de protección oficial aplicados a las superficies propuestas. Para la vivienda aislada o pareada se establecen parcelas mínimas modulares de las anteriores.

VIVIENDA COLECTIVA. Un objetivo deseable desde el punto de vista de Cuarte es el de equilibrar en parte los actuales desplazamientos interurbanos relativos a Zaragoza en las dos direcciones. La actual baja relación residentes/trabajadores puede suponer un problema creciente en cuanto a las puntas de consumo en los servicios urbanos, accesos por carretera, etc, que sin ser un problema insoluble, sí merece ser tomado en consideración. Del otro lado, el pueblo parece carecer de atractivos suficientes para el tiempo de ocio, expulsando al concluir el horario laboral a los no residentes y a buena parte de quienes viven en Cuarte. Es significativo al respecto el alto porcentaje de empresas que funcionan en jornada intensiva.

Para aumentar la fracción de trabajadores que residan en el municipio se diversifica la oferta de vivienda del casco urbano consolidado, posibilitando una zona de edificación en altura hasta B+4 y B+5, que proponemos para viviendas entre los 75 y 90 m² útiles. Este diseño estaría de acuerdo con la propuesta de densificar la edificabilidad en las fachadas de la Avenida de la Constitución y con la lógica de hacer mínimo el trayecto de los usuarios potenciales al lugar de trabajo. La diversificación de funciones centrales de tipo comercial, oficinas y de servicios se implantarían preferentemente en planta baja de estos bloques.

DISTRIBUCIÓN FINAL DE USOS

OBJETIVOS EN SUELOS RESIDENCIALES. Se pretende que al finalizar la vigencia del PGOU se hayan desarrollado las zonas residenciales en casco urbano, en especial aquéllas que cuentan con fachada a la Calle Constitución, la remodelación del cerro de la iglesia, completando el casco antiguo, y las infraestructuras básicas de la fase de la urbanización Amelia que carece de condiciones suficientes para abastecimiento y vertido. Los sectores urbanizables deberán asumir la función de reserva, desarrollándose en la medida en que se extiendan las infraestructuras precisas.

Nuestra intención ha sido no pormenorizar en exceso las calificaciones de suelos residenciales, manteniendo la tipología de casco antiguo, simplificando las de unifamiliares del Plan anterior, y abriendo el supuesto de edificación colectiva en la zona de extensión a la renovación de usos industriales obsoletos.

OBJETIVOS EN SUELO INDUSTRIAL Y TERCARIO. La industria en Cuarte es muy móvil y adaptativa, circunstancia que se aprovecha para promover el esponjamiento de construcciones apiñadas mediante incentivos a una ocupación menor de suelo.

Por estas vías de incentivos, se calcula que se alcanzará una apreciable adaptación a usos terciarios y mixtos en el suelo urbano calificado como Industria Especial. Las industrias así adaptadas, las que puntualmente sean objeto de regulación restrictiva por razones de su calificación MINP y las nuevas implantaciones, contarán con un espacio suficiente en el nuevo sector urbanizable industrial junto al camino de Valdeconsejo.

La regulación general de usos dentro de los suelos industriales se establece en general en función de su carácter MINP. Las calificaciones de suelo industrial se mantienen en términos parecidos a las del plan anterior, con adaptaciones que permiten incluir en estas zonas usos característicos terciarios, y la transformación a uso mixto o residencial en las áreas en contacto con el casco residencial.

SOLUCIONES DE ENCAJE ENTRE LOS DISTINTOS TIPOS DE SUELO. Se elimina la discontinuidad entre el núcleo principal y las ampliaciones residenciales de la zona de El Plano con una zona de extensión de casco residencial en manzana cerrada; en el ensanche que se extiende hacia el norte se admite la coexistencia de determinados usos industriales y residenciales.

Las reservas de suelo proyectadas se apoyarán en zonas urbanas y malla viaria, que actúa como elemento delimitador frente al suelo no urbanizable. Se combinan las actuaciones en zonas insuficientemente dotadas, de modo que

los nuevos suelos contribuyan a resolver problemas anteriores y permitan en lo posible completar sus dotaciones; pensamos en la segunda fase de Amelia, la franja industrial al pie de los cerros al norte del núcleo principal y los antiguos suelos urbanizables sin desarrollar.

En los polígonos industriales entre El Ralenco y el acceso principal de Cuarte se dan problemas interiores de circulación, por el excesivo apiñamiento de las naves. La mayor parte de los problemas de encaje entre suelos industriales se resuelve mediante inclusión de enlaces viarios y empleando las calificaciones de suelo para tratar las zonas más aptas para servicios terciarios e industrias limpias como fachadas de la zona hacia el exterior.

SISTEMAS GENERALES

CRITERIOS DE INCLUSIÓN

Se considera aquí el sistema general viario y las redes principales de infraestructuras; el sistema de equipamientos comunitarios y el de espacios libres. El sistema general de equipamiento comunitario comprende los centros al servicio de la población destinados a usos administrativos, comerciales, culturales y docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos y cualquier otro necesario. Las principales dotaciones a implantar se reservan de modo directo y pormenorizado en el Plan General, calificándose, en función de los distintos usos de suelo propuestos para cada zona: sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros culturales y docentes, servicios de interés público y social, red de itinerarios peatonales, viario rodado y aparcamientos.

La consideración como viario público de las calles que los particulares han ido construyendo para accesos mancomunados de fincas no suponen la aceptación de sus obras de urbanización, que deberán ser validadas expresamente por el municipio o reparadas conforme a sus indicaciones, con carácter previo a que el Ayuntamiento asuma su cesión, mantenimiento y conservación.

Las infraestructuras, equipamientos y espacios libres se fijan en función de las necesidades del conjunto de la población horizonte a la que han de servir (al menos unos 6.000 habitantes), garantizándose en el Plan General su obtención en suelo urbano y sin perjuicio de las dotaciones propias que aporten los sectores urbanizables.

En los suelos a desarrollar, se asigna a los planes de rango inferior el establecimiento de dotaciones de equipamiento comunitario en las cuantías requeridas por la normativa urbanística, fijando en algunos casos la ubicación aproximada de las parcelas dotacionales, de modo que puedan combinarse las de varios sectores en unidades mayores.

CALIFICACIÓN DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Se delimitan los espacios libres y zonas verdes, así como los destinados a uso docente, religioso, sanitario y demás servicios. La diferenciación es pormenorizada cuando existen previsiones concretas al respecto; en caso contrario, su calificación se referirá a su carácter de zona verde o bien de equipamiento indiferenciado. Se incluyen como equipamientos en este Plan algunos que ya poseían virtualmente dicha condición además de los propuestos como nuevas actuaciones.

Con el fin de poder mejorar la dotación por habitante sin incurrir en un gasto excesivo para su puesta en servicio, en lo posible se ha dispuesto tal uso en parcelas municipales contiguas a equipamientos existentes, además de permitir la posibilidad de utilizar para equipamientos o servicios adicionales las parcelas adecuadas en cualquier tipo de zona.

RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS

SISTEMA GENERAL VIARIO

La red general de comunicaciones se diseña al servicio del suelo delimitado como urbano y sus ampliaciones, estableciendo respecto a éstas las reservas de sistemas generales necesarios para nuevos viales principales y sus áreas de acceso y estacionamiento. Su desarrollo trazará en la red viaria una malla principal que sustenta la comunicación entre las distintas zonas, ramificada mediante viales secundarios en el interior de cada una de éstas según sus

características de especialización productiva o residencial y que sirve para organizar las actuaciones de reforma interior.

a) el sistema general viario de carácter supramunicipal comprende:

- El viario anejo a la Carretera Nacional Zaragoza-Teruel que se encuentra dentro del término municipal. Se grafía en plano de 'Áreas de planeamiento y red viaria' el vial secundario de servicio de la fachada industrial y sus elementos de entronque. Esta remodelación debería ir pareja a la consolidación de la nueva gama de usos terciarios, y a la descongestión progresiva de esa zona industrial.
- El camino de La Fuente de la Junquera hasta María de Huerva, con carácter de malla básica en el tramo que atraviesa el término de Cuarte. Se pavimentará al menos en los tramos situados desde el casco urbano hasta el acceso a los nuevos suelos urbanizables del nordeste y el pie del cerro en que se asienta la urbanización Amelia, con ancho apto para permitir el tráfico en doble sentido.
- El cuarto cinturón de Zaragoza y sus accesos al núcleo urbano, actualmente en proyecto. Por depender esta vía y la anterior de otras instancias supramunicipales, los trazados futuros se incluyen a título informativo de modo aproximado.

b) La malla básica del viario interior se compone de dos pares de ejes:

- Viario principal este-oeste: Lo forma la avenida de la Constitución hasta la Calle Ramón y Cajal, y la del Rosario; ésta última permanece en su estado actual, mejorándose su salida hasta el camino de Cadrete y prologándose hasta la zona industrial de Valdeconsejo. La reforma de la Avenida de la Constitución se vincula a la de las zonas edificadas que recaen a ella.
- Viales principales norte-sur: El primer eje permitirá la continuidad de tráfico entre los polígonos cercanos a la autovía y la Avenida Constitución, enlazando ésta con el puente del Rosario a través de un nuevo puente a la altura del polígono Vista Alegre. Al sur de la Avenida de la Constitución tiene continuidad con el vial que absorberá el tráfico actual del camino del Plano, adscrito a los suelos urbanizables de la zona, a los que delimita por el norte y este. El segundo eje es el tramo urbano del camino de La Fuente de la Junquera hacia Cadrete, que incluye la bifurcación de calles San Antonio y San José, enlazando con los extremos libres de carácter interurbano.
- Viales secundarios o interiores de cada zona, diferenciados en plano del viario. Entre ellos se incluye la rectificación y mejora del Camino del Plano en su traza actual, y la apertura de un bulevar entre los desarrollos de unifamiliares de nuevos suelos urbanizables y zona de Britannia.

- c) Otros viales de rango inferior que se señalan en planos son el callejero urbano en general y los viales descriptivos de la organización de suelos urbanizables, así como los caminos vecinales no destinados al tráfico rodado; el principal de ellos es el camino recreativo y de mantenimiento previsto junto al cauce del Huerva.

El trazado y características técnicas de la red viaria se hacen depender de su clasificación en función del tráfico previsto. La anchura y cotas de los viales se indican orientativamente en planos. Se revisan, en función de las nuevas soluciones de tráfico, las alineaciones y rasantes. Para las obras de urbanización se normalizarán las secciones de firmes con las establecidas en las Instrucciones I.C. de Diseño de Carreteras del MOPTMA, seleccionándose en cada caso, previo estudio de tráfico.

REDES DE INSTALACIONES

Las Normas del PGOU y sus planos determinan las características y trazado indicativos de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y de aquellos otros servicios que se puedan prever.

Las instalaciones cuya implantación es inherente al desarrollo del territorio se despliegan con la red viaria. Los servicios mancomunados de agua y vertido constituyen un punto crucial para el municipio, pese a su apariencia de cuestión meramente técnica. Para evitar futuros problemas de insuficiencia de dotación, limitativos de las nuevas expansiones, se incluye una red de abastecimiento complementaria para mallar la zona de El Plano.

El Plan regulariza como infraestructuras o equipamientos los terrenos que ocupan los depósitos de agua del casco urbano. Se establece un emplazamiento para los depósitos de abastecimiento al servicio de toda la zona de El Plano.

La red de vertidos se traza de modo compatible con las soluciones de depuración integral de vertidos consideradas hasta la fecha. Las previsiones de limitación de emisiones se adoptan de las Normas Subsidiarias Provinciales de Zaragoza.

Para el tratamiento de vertidos mancomunados se considera en este momento que la depuradora supramunicipal esté situada en suelo rústico del término de Zaragoza; no obstante, se reserva una superficie de 17.000 m² de suelo urbano industrial de Cuarte en el emplazamiento previsto inicialmente para infraestructuras hidráulicas, al paso de la traza del colector del Bajo Huerva. Si finalmente se elige el emplazamiento alternativo citado, esta superficie se destinaría a otras dotaciones locales.

ABASTECIMIENTO DE AGUA A LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE**Sector 1 ‘La Junquera’ y Sector 2 ‘Valdeconsejo’**

El abastecimiento de agua se llevará a cabo desde los depósitos de la potabilizadora actual, situada junto a los terrenos del Sector 1. Desde la potabilizadora se efectuará una impulsión mediante tubería de 300 mm de diámetro, capaz de elevar en 10 horas el volumen necesario para los dos sectores, hasta un depósito regulador y de presión de 2.000 m³ de capacidad.

Desde el depósito regulador partirá una arteria de suministro de 300 mm de diámetro que conectará con las redes de distribución de ambos sectores.

Sector 3 ‘Monte de Cuarte’

Para su abastecimiento de agua, este sector se conectará a la red municipal existente desde las instalaciones de la Urbanización Amelia.

Sector 4 ‘Airesol’, Sector 5 ‘El Plano’ y Sector 6 ‘Monasterio’

El abastecimiento de agua se realizará desde los depósitos de regulación existentes en el núcleo urbano. Desde estos depósitos partirá una impulsión con tubería de 300 mm de diámetro hasta un depósito de regulación y presión de 1.500 m³ de capacidad.

La arteria de suministro, de 300 mm de diámetro, llegará hasta el extremo sur del vial que circunvala el Sector 5, conectándose desde allí con las redes de distribución de los tres sectores.

VERTIDO DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

El Sector 3 se conectará a la red municipal de alcantarillado, disponiéndose para ello de conexiones viables en las dos ‘vales’ a las que se dirigen de forma natural las pluviales. Los restantes sectores se conectarán al colector comarcal proyectado, que discurre paralelo al río Huerva atravesando todo el término municipal.

EQUIPAMIENTOS

Los equipamientos que el Plan modifica a partir de los actuales, o que se establecen de nueva planta, son los siguientes:

EQUIPAMIENTO CULTURAL Y RECREATIVO

En el centro cultural existente se ha previsto la rehabilitación del entorno y ampliación de su ámbito, al acumular junto a él las cesiones que resulten en la remodelación del centro histórico (Área de Intervención a desarrollar mediante Plan Especial).

El Plan Especial incluirá el tratamiento de su entorno más inmediato: el espacio de acceso común a la iglesia (posibilitando ampliarla con un espacio dotacional anejo) y al centro cultural (también ampliable en el área de intervención contigua), el lienzo de muralla aparecido entre ambos, tallando en él un acceso directo a la cima del cerro y la prospección de nuevos tramos de muralla, con la posible apertura de un callejón peatonal si los resultados son positivos.

Se mantienen los equipamientos de la plaza de toros y nave municipal de usos múltiples.

EQUIPAMIENTO DOCENTE

Se mantienen como equipamiento docente las escuelas municipales en su actual emplazamiento con una delimitación ajustada a la realidad del inmueble; el centro privado de enseñanza en desuso podrá integrarse en la trama residencial de su entorno.

Se dispone de una zona de equipamiento junto al polideportivo cubierto, apta entre otros usos para el escolar, con 19.300 m² de superficie.

Para los suelos urbanizables se posibilitará agrupar las cesiones que resulten en sectores contiguos, de modo que se cumplan conjuntamente los estándares de la normativa urbanística.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Se mantienen los actuales equipamientos deportivos, con previsión de ampliaciones en terrenos de reserva contiguos. El suelo de este tipo situado junto a las piscinas admite indistintamente el mismo uso deportivo o el de zona verde, calificándose de parque deportivo. El desarrollo residencial propuesto en las zonas próximas exigirá trasladar las instalaciones del campo de tiro.

El campo de fútbol se modifica para la ampliación de un graderío tallado en la ladera que permita librar un vial de comunicación al servicio de la ampliación de Amelia. Se amplía en su parte posterior con suelo existente junto a las instalaciones actuales.

OTROS EQUIPAMIENTOS

Se establece un área para equipamientos administrativos en el nuevo centro cívico, situado en el fondo del bulevar que conducirá al parque principal. Permitirá concentrar los servicios ahora dispersos de Casa Consistorial, juzgado, policía local y otros.

Servicios al transporte: se sitúa un área de servicios de 14.750 m² en el frente norte de la cantera, para situar en ella la nueva báscula municipal y un

estacionamiento. La nivelación del frente sur de la cantera permitirá ampliar el cementerio en terrenos de dominio público, si conviene al municipio.

Las posibles necesidades adicionales se contemplan incluidas en las reservas para equipamientos no específicos señaladas como ampliación junto a las zonas deportivas. El Plan recoge con calificación de equipamientos los suelos de cesión generados por el desarrollo de antiguos suelos urbanizables además de los que actualmente se encuentran ya en servicio.

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

TIPOLOGÍA Y CALIFICACIÓN

En función de los usos de suelo se establecen, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público, jardines, áreas de juego infantil en usos total o parcialmente residenciales y áreas peatonales en usos total o parcialmente terciarios.

En suelo residencial o terciario, el tratamiento de zonas verdes será más o menos libre, dentro de los diseños habituales que evocan los términos de parque, jardín, plaza peatonal, etc. Para el sector urbanizable de uso industrial, se permite un ajardinamiento, compatible con el anterior, basado en la creación de zonas arboladas de aspecto tan natural como sea posible en el perímetro del polígono, en contacto con zonas de suelo no urbanizable de reforestación y en escarpes para proteger las laderas de la erosión. La actuación se completará con el acondicionamiento de senderos y accesos. La experiencia muestra cómo en los polígonos industriales de nueva planta, no contiguos al suelo urbano consolidado, se destinan habitualmente a presuntas zonas verdes los márgenes improductivos que jamás pasan de ser eriales o escombreras, por lo que preferimos plantear tipologías claramente viables.

RED MUNICIPAL DE ESPACIOS LIBRES

Los parques y espacios libres públicos se urbanizan y ajardinan hasta una relación por habitante mayor que la que exige la legislación urbanística. Se consideran actuaciones prioritarias la puesta en servicio del parque principal junto al Huerva y la remodelación del cerro del casco antiguo. La puesta en marcha del Plan implica la creación de 203.355 m² adicionales de zona verde.

El parque principal se urbanizará a partir del vial cuya apertura permite la circulación en doble sentido por las calles de San Antonio y San José. Se amplía la extensión de esta zona verde con un pequeño terreno que las Directrices del Bajo Huerva proponen para área recreativa vinculada al cauce. Posteriormente, será posible unirlo mediante un puente peatonal con terrenos situados en la margen opuesta para integrar en este corto tramo el cauce del Huerva y proteger sus orillas con muros y aceras.

La otra actuación implica crear un circuito peatonal a base de rampas y escaleras aterrazadas en el contorno del cerro del castillo, que mejore la conexión con el resto del pueblo y remate en una placeta en la cima del montículo, junto al depósito elevado de agua donde ahora sólo existe una escombrera. Esta plataforma superior se puede acondicionar con árboles de hoja caduca como solana en invierno y terraza en verano, recuperando quizá el volumen faltante de la torre del castillo con algún elemento como un kiosco de prensa y bar.

Otras dos reservas para zonas verdes, cuyo ajardinamiento se programa para fases posteriores de ejecución del Plan, se sitúan en el cerro de las piscinas, con uso de parque deportivo, y en el acceso al camino de Valdeconsejo desde el de la Fuente de la Junquera, en la cantera actualmente en explotación junto al cementerio. Del primer suelo se valora el carácter complementario de ambos espacios para el ocio; en el segundo caso, la zona verde se sitúa en un escenario degradado como espacio natural y de difícil integración en entornos urbanos convencionales, pero sugestivo por su aspecto singular y la espectacularidad de las grandes paredes. Podrá incorporar usos diversos de equipamiento, como el espacio festivo que planteaba el municipio.

Otras zonas verdes menores, señaladas en planos, son generadas por el Plan actual o el desarrollo de los antiguos Suelos Urbanizables, a las que se añadirían otras actuaciones de ajardinamiento de tipo lineal o arbolado en viales.

JUSTIFICACIÓN DE ESTÁNDARES DOTACIONALES

La calificación planteada permite contar con parcelas finales para los distintos usos dotacionales con arreglo al siguiente cuadro:

Equipamiento cultural	1.346
Equipamiento docente	21.717
Equipamiento deportivo	51.371
Equipamiento asistencial y sanitario	623
Cementerio	5.087
Equipamiento religioso	269
Equipamiento administrativo	3.418
Otros equipamientos	18.153
TOTAL EQUIPAMIENTOS	101.984
Parque principal	34.462
Zona recreativa del Huerva	4.105
Parque de la cantera	65.285
Parque deportivo	144.494
Otras zonas verdes	27.337

TOTAL ZONAS VERDES	275.683
---------------------------	----------------

De acuerdo con las indicaciones de la Ley 5/99 y las Normas Subsidiarias Provinciales de Zaragoza, los equipamientos exigibles serían:

Equipamientos de los que simplemente se requiere disponibilidad suficiente, como los de tipo administrativo (casa consistorial), sanitario (consultorio), cementerio, equipamiento religioso y centro de actividades colectivas (casa de cultura). La Casa de Cultura en funcionamiento actúa como centro polivalente que incluye biblioteca y archivo.

Aquéllos que cuentan con dotaciones específicas exigidas por habitante: área escolar que supera los 3 m² por habitante, compuesta de un módulo de Enseñanza Primaria en funcionamiento, suficiente para la población actual, y una reserva para cubrir necesidades futuras en parcela mayor de 4.000 m². Para alcanzar una población que hiciese insuficiente tal dotación, se precisaría desarrollar los sectores urbanizables residenciales, que incluirán las dotaciones escolares marcadas por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Las instalaciones deportivas, con 51.371 m² sin contar con el parque deportivo junto a las piscinas, también superan la dotación de 2 m² por habitante.

Los espacios libres y zonas verdes totalizan 275.683 m², valor superior al resultante de aplicar 18 m² por vivienda o 5 m² por habitante. Si se descuenta la superficie de 144.494 m² destinada a parque deportivo, los espacios ajardinados suman 131.189 m², que dan una cobertura de 21,67 m²/hab a la población prevista en proyecciones demográficas, y de 11 m²/hab a la cabida máxima del PGOU.

En lo posible, el Plan General facilita la flexibilidad en el empleo de equipamientos, pudiendo modificarse su asignación pormenorizada a uno u otro de los usos dotacionales.

CLASIFICACIÓN DE SUELO

El Plan clasifica el territorio en las siguientes categorías: Suelo urbano, suelo no urbanizable y suelo urbanizable, ya sea delimitado en sectores o bien no delimitado o genérico. La asignación pormenorizada de superficies se justifica por las previsiones efectuadas sobre asentamiento de población, actividades y servicios de carácter colectivo. Se define en planos la delimitación de los respectivos perímetros.

Los terrenos destinados a equipamientos e infraestructuras son objeto de clasificación como suelo urbano en general, sin perjuicio de que en algún caso no se les atribuya clasificación específica o de que los de nueva creación se

adscriban a suelos de distinta clase, a los efectos de su valoración y obtención.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE
Suelo urbano	2.354.856
Suelo urbanizable delimitado	1.757.111
Suelo urbanizable no delimitado	3.250.981
Suelo no urbanizable	1.500.052
Total municipio	8.863.000

SUELO URBANO

CRITERIOS DE INCLUSIÓN. Constituyen el suelo urbano, conforme al artº 13 L5/99, los terrenos incluidos por este PGOU en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, alcantarillado y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir. También se consideran urbanos los terrenos que, aun careciendo de alguno de los servicios citados, se encuentren consolidados por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, siguiendo la ordenación propuesta. El Plan señalará en este caso las operaciones de reforma interior o acciones concretas de urbanización precisas para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos antes señalados.

SOLAR. De acuerdo con el artº 15 L5/99, tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano que cuentan con alineaciones y rasantes oficiales, tienen pavimentada la calzada y encintado de aceras en la vía a que la parcela da frente, y que pueden considerarse aptas para la edificación por estar urbanizadas con arreglo a las normas mínimas del PGOU, además de contar con los servicios señalados de agua, alcantarillado y electricidad.

DELIMITACIÓN DE SUELOS URBANOS. En esta revisión se clasifican como urbanos hasta un total de 235 Ha, además de los suelos resultantes de pequeñas operaciones de ajuste de límites, los siguientes:

- Los suelos residenciales e industriales así clasificados en el Plan General anterior (aprox.176 Ha). La Urbanización Amelia lo es en la zona que el PGOU previo considera consolidada (unas 12 Ha). La zona no consolidada (unas 5,5 Ha) deberá resolver sus infraestructuras del modo que el Plan anterior indicaba, pudiendo unir sus redes con las de la ampliación urbanizable prevista al Sudeste, desarrollándose como unidad de ejecución.
- Una pequeña banda edificada a regularizar en la salida del Camino de Cadrete que cuenta con las condiciones de acceso rodado e infraestructuras precisas.

- Otra zona parcialmente consolidada junto a la urbanización El Plantío, a desarrollar como unidad de ejecución.
- Los antiguos sectores urbanizables programados nº 1 y 3 que constituyen el Polígono Los Cepillos, con una superficie conjunta de algo más de 18 Has, que cuentan con Plan Parcial desarrollado y han adquirido la condición de suelo urbano industrial una vez que han completado sus obras de urbanización e infraestructuras previstas.
- Las antiguas unidades de actuación que se hallan concluidas, y que totalizan conjuntamente unas 15 Ha, se incorporan al suelo urbano.
- La franja de regularización de borde situada al norte del suelo industrial (7 Ha), junto al acceso desde Zaragoza por el Camino de la Fuente de la Junquera. Se vincula su condición de suelo urbano al desarrollo de la unidad de ejecución correspondiente.

OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR. El Plan General formula las indicaciones para completar el proceso de urbanización en el área de intervención del casco antiguo, a desarrollar mediante Plan Especial cuyo ámbito señalamos en planos.

SUELO NO URBANIZABLE

El Plan General Municipal tiene por objeto específico, en el suelo no urbanizable, preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que el Plan clasifica así para ser destinados a fines agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, a los vinculados a la utilización de los recursos naturales del territorio. En actuaciones concretas de equipamiento de interés comunitario, podrán autorizarse por el órgano autonómico competente las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio agrario.

Como elementos legales de protección, se remite la regulación del tamaño mínimo de las parcelas y explotaciones a la disposición transitoria 5ª y artº 23 c), de la L5/99, acorde con los fines admisibles expuestos; las características y condiciones de la edificación admisible por su uso y baja intensidad; se limitan por último las condiciones de distancias para efectuar parcelaciones que pudieran dar origen a un núcleo de población, según artº 179.2 L5/99. Las viviendas aisladas en estos suelos requieren su vinculación a la explotación agraria mediante inscripción registral e informe de autorización del Departamento de Agricultura de la DGA.

ZONIFICACIÓN Y ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

El planeamiento delimita una zona A de cauce, área de SNU de especial protección (artº 22 L5/99) ligada al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, en la que está prohibido cualquier uso que implique transformación de su destino o naturaleza, o lesione el valor específico a proteger.

En razón de su aprovechamiento y función ecológica se protegen en la llamada zona B los cultivos de huerta, y en la zona C de secano situada junto a la cantera de yesos, la explotación forestal. Hasta que sea admisible su transformación mediante delimitación de sectores urbanizables, los suelos urbanizables no delimitados se sujetarán a las condiciones de este último tipo de suelo no urbanizable.

RESUMEN DE ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Zonas	Superficie
Zona A. Protección del Cauce del Huerva	93.825
Zona B. Protección de huerta	1.179.271
Zona C. Reforestación en secano	1.299.176
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	2.572.272 m²

SUELO URBANIZABLE

Tendrán la consideración de suelo urbanizable, conforme al artº 26 L5/99, los terrenos que no tengan condición de urbanos ni de suelo no urbanizable y se clasifican de este modo por el Plan General, diferenciando según artº 27 los suelos urbanizables delimitados y los no delimitados.

REQUISITOS DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

El Plan especifica la división del Suelo Urbanizable Delimitado en sectores para el desarrollo de Planes Parciales, y para cada sector:

- Sistemas Generales necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades propuestas.
- Características de las dotaciones, servicios y equipamientos que deben establecerse en cada actuación.
- Garantía de conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General.
- Delimitación de los terrenos, asignación de usos globales a las diferentes zonas, e intensidades correspondientes a dichos usos.

La delimitación de estos nuevos suelos se concreta teniendo en cuenta las proyecciones de población y actividad en la duración prevista del Plan. Cada sector cuenta con las dimensiones necesarias para permitir cubrir de forma

autónoma los objetivos que se le fijan y aportar reservas de las dotaciones establecidas legalmente.

Los terrenos incluidos dentro de cada sector tienen condiciones urbanísticas homogéneas y su perímetro está delimitado por situaciones de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación, por espacios libres de Plan General o por elementos naturales, definidos de forma que garantizan una adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general del Plan.

ALTERNATIVAS DE EXPANSIÓN EN DISTINTOS EMPLAZAMIENTOS

Las posibilidades de expansión en la vega llana son limitadas, y lo son a costa de acabar con la escasa huerta que queda intacta. Se puede regularizar la línea este apoyándose en taludes y otros accidentes físicos, en el sistema principal de acequias y el Camino del Plano, y en los límites de antiguos suelos urbanizables.

La viabilidad de extender la población en los montes depende directamente de las posibilidades de implantar las redes de infraestructuras y viales. La expansión industrial requiere suelos más apetecibles en fondo de vaguadas, mientras que los usos residenciales de baja densidad son menos exigentes en cuanto a la orografía del terreno. Con este criterio se han seleccionado los emplazamientos que se grafían en planos.

RELACIÓN DE SUELOS URBANIZABLES

	S.BRUTA
Suelo urbanizable residencial	
Sector 1 La Junquera	185.215
Sector 3 Monte de Cuarte	336.895
Sector 4 Antigua Aire-Sol	138.589
Sector 5 El Plano	325.396
Sector 6 Monasterio	191.322
TOTAL RESIDENCIAL	1.177.417
	S.BRUTA
Suelo urbanizable industrial	
Sector 2 Valdeconsejo	578.425
TOTAL INDUSTRIAL	578.425
TOTAL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO	1.755.842
TOTAL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	2.180.030
TOTAL SUELO URBANIZABLE	3.935.872
	m²

Los terrenos que el Plan General Municipal declara más aptos para ser urbanizados en principio son los que figuran en plano de clasificación como suelo urbanizable delimitado. En esta clase de suelo se incluyen las superficies

necesarias para nuevos asentamientos de población y de actividades productivas, más fácilmente dotables de servicios urbanos.

Los suelos urbanizables delimitados se han concebido en este PGOU como cobertura para la expansión prioritaria a medio o largo plazo. Son los siguientes:

La regularización del borde de huerta permite poner en servicio 33 Ha de suelo residencial, añadidas a los suelos urbanizables procedentes del Plan anterior. La expansión en los montes de Cuarte da cabida a 52 Ha de uso residencial y 58 Ha de suelo industrial.

SUELOS URBANIZABLES NO DELIMITADOS

De carácter residual, son aquellos no delimitados en otra clase; constituyen la mayor parte del secano en los Montes de Cuarte (325 Ha), y se regulan sus condiciones de uso y de la edificación admisible mediante remisión al régimen del suelo no urbanizable más semejante (zona C de repoblación forestal en secano). Para hacer efectiva su condición de urbanizable, las normas del Plan General establecen el procedimiento con arreglo al cual se pueden delimitar sectores en este tipo de suelo, garantizando la viabilidad de la actuación desde el punto de vista económico, técnico y legal.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Las medidas de protección que se dirigen a la preservación del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la defensa del paisaje o de elementos urbanos e histórico-artísticos, se adoptan de conformidad con la legislación específica aplicable en cada materia.

PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y ESPACIOS NATURALES

Las medidas urbanísticas relacionadas con el paisaje agrario son necesariamente continuistas y conservadoras. Se ha graduado la calificación de los suelos no urbanizables en las tres categorías ya descritas: cauce del Huerva, Protección del Regadío y Secano para Reforestación. Se considera necesario recuperar el cauce del río, proteger la última huerta, manteniendo su aspecto natural, ya sea o no cultivada, y amparar una iniciativa interesante a largo plazo, como es la repoblación forestal de un monte improductivo para otro uso.

Las condiciones de parcela mínima se adaptan a las unidades mínimas de cultivo legalmente establecidas en regadío, secano y explotación forestal. Se ha dado preferencia al emplazamiento de edificaciones en suelos no urbanizables de secano frente a los de protección del cauce y de huerta.

Para la conservación del medio natural se efectúan previsiones modestas, reducidas a la previsión económica de efectuar un deslinde de caminos rurales para evitar su invasión por pequeñas construcciones difícilmente detectables, y a la posible señalización y arbolado de senderos, como los accesos desde el camino de Cadrete que se dirigen a la Plana de María y Alto de la Barrilla.

Se representa en planos la extensión reforestada, a obtener a partir de una iniciativa particular de repoblación. Se pretende ir más allá de su simple visión, tratando de darle una función propia que justifique su visita, que en Cuarte puede ser la obtención de vistas despejadas desde cierta altura y el paseo desde accesos dispuestos a partir de los espacios dotacionales próximos.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE VALORES PAISAJÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS

Dado que no se cuenta en el municipio con un patrimonio histórico-artístico de primera magnitud, la actuación prevista no se basa en la elaboración de un catálogo extenso, dirigido a la salvación de un gran número de edificios y conjuntos del centro histórico, sino en una lista reducida de inmuebles y el fomento de las actuaciones de rehabilitación en las construcciones de algún interés, ampliando la protección desde el objeto convencional 'monumento' a determinadas relaciones formales, ambientes urbanos, condiciones de fachada o elementos parciales que otorgan carácter a un conjunto construido y vivido.

Nuestra propuesta consiste en actuar en el entorno del cerro que domina el casco antiguo, preservando la iglesia y los lienzos de muralla que permanecen visibles para recrear de un modo didáctico la formación del núcleo original de la villa. En las áreas de edificación implicadas, los edificios habrán de adaptarse en lo básico al ambiente. En los lugares acondicionados se controlará la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos que puedan limitar o alterar el campo visual.

La operación de reforma a efectuar en el cerro dispondrá los materiales de acabado y mobiliario urbano de modo que se refuerce su unidad de aspecto; para ello se concede especial importancia al muro de contención que necesariamente remate los resaltos abruptos, a los pavimentos y señalizaciones pensados a escala peatonal, y a la disposición relativa, gama de coloración y texturas admisibles en los edificios. Los muros de contención servirán de soporte a las rampas perimetrales de acceso a la cima; deberán presentar una imagen y composición semejante a las murallas y acordes con la fábrica de la iglesia, con paños lisos y aristas de intersecciones nítidas, y podrán ejecutarse en materiales no estrictamente miméticos con los originales: hormigón ciclópeo, mampostería verdugada, etc. Los pavimentos permitirán una adecuada circulación peatonal o de personas con minusvalías, limitándose en cambio el tráfico de vehículos a aquellos puntos en que las condiciones de acceso a fincas lo exijan.

Fuera del casco antiguo se prevé una actuación simple para facilitar el acceso peatonal al monasterio de Santa Fe con el deslinde, arbolado y adecuación del camino de ribera que acompaña al Huerva por la zona de huerta.

CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO

ZONIFICACIÓN

En Suelo Urbano se distinguen las siguientes zonas:

CASCO ANTIGUO. Coincidente de modo aproximado con la zonificación previa del mismo nombre en el casco tradicional, con manzanas formadas por agregación de pequeñas parcelas entre medianeras con alineación de sus fachadas en el lindero frontal.

Para regular las características de la edificación se actúa en relación con las características del viario. Se limitan las alturas a B+3 (B+2 en calles de anchura inferior a 6 m), alineando su fachada al vial en las plantas baja a segunda alzada. Podrá disponerse la tercera alzada, retranqueándola en las calles de menor ancho. Se limita la ocupación máxima en alzadas al 75%. La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de las limitaciones geométricas y no mayor de 3 m²/m².

Se especifican las condiciones estéticas de materiales de fachada y cubierta. Los usos admisibles son fundamentalmente de tipo residencial, compatibles en bajos con locales comerciales y pequeños talleres o almacenes agrarios.

ZONA DE EXTENSIÓN DE CASCO. Áreas inmediatamente exteriores al casco tradicional, localizadas en la calle Constitución y la entrada de C/Ramón y Cajal, con una imagen urbana convencional en manzana cerrada, para uso de vivienda colectiva, compatible con actividades terciarias o productivas de tamaño y emisiones limitadas en su planta baja. Se establecen cuatro grados:

a) *Grado 1:* establecido para resolver el enclave del Parador del Ciclista, con B+2 y edificabilidad de 2 m²/m².

b) *Grado 2:* en este grado, que constituye el tipo de referencia, la altura máxima será B+4; la alineación exterior es obligada hasta la tercera alzada, con obligación de retranquear la cuarta en las calles de menor anchura, de modo análogo al usado en la zona de casco antiguo. La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de las limitaciones geométricas y no mayor de 2,50 m²/m².

b) *Grado 3:* similar al anterior, se utiliza para resolver la edificación en determinados lugares con especiales requisitos de representatividad e imagen; se permite una distribución algo mayor en altura (B+6) y edificabilidad (2,75 m²/m²).

c) *Grado 4*: aplicada en condiciones semejantes a las del Grado 2 y 3, con mayor edificabilidad de parcela (hasta 3 m²/m²), el 10% de la cual se puede situar en planta quinta, retranqueando la fachada exterior de esta última planta.

ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD. Pertenece a esta zona las áreas residenciales del extrarradio, aptas para uso principal de vivienda unifamiliar, con dos grados según el tipo dominante de edificación sea aislada o agrupada. Se aplican sus características a los suelos urbanizables residenciales.

La tipología se adapta a una ordenación con edificios de pequeño o mediano tamaño, situados en parcelas en las que se libra una fracción elevada de suelo ajardinado mediante limitaciones de ocupación y retranqueos. La edificabilidad máxima es de 0,75 m²/m² para el tipo de edificación aislada, y de 1 m²/m² para edificación agrupada.

INDUSTRIA GENERAL. Pertenece a este ámbito las áreas interiores del aglomerado industrial situado al norte de la Avenida de la Constitución. Es asimilable en sus condiciones a la zonificación previa del mismo nombre.

Su tipología es la industrial en sentido amplio, ya sea en edificación agrupada o aislada. Las condiciones fundamentales de la edificación se derivan de las actividades susceptibles de ser implantadas, limitándose la ocupación (90%), edificabilidad (1m²/m²) y altura. Se admite una edificabilidad algo mayor, hasta 1,5 m²/m², si el edificio limita su ocupación de suelo y se dispone con retranqueos adecuados.

INDUSTRIA ESPECIAL. Áreas que corresponden principalmente a la fachada exterior del aglomerado de polígonos situado al norte de la C/Constitución, separados del núcleo residencial por viales de malla básica, o dando frente a la autovía.

Su tipología es la propia de usos industriales y terciarios, en edificación aislada o adosada en naves-nido. El propósito de la ordenación en esta zona es promover la especialización de fachada con usos de equipamiento y terciarios, en coexistencia con industrias de baja afección ambiental. La ocupación se limita al 90% en todo caso, y la edificabilidad a 1m²/m² en establecimientos industriales, que se eleva a 1,5 m²/m² en condiciones de edificación de industria general, y a 2 m²/m² si el edificio se destina exclusivamente a usos terciarios o de equipamiento y limita su ocupación al 50%.

ZONA DE RENOVACIÓN. Pertenece a esta zona las áreas exteriores al casco tradicional y su ensanche residencial inmediato, localizadas en el eje de la Calle Miguel Servet y piezas menores de las calles Constitución y Rambla, que se proponen como terminación del tejido urbano de ensanche. La regulación adoptada permite su desarrollo mediante proyectos de edificación que definan su vocación definitiva, que salvo en aspectos específicos de escasa importancia, se ajusta al grado 2 del tipo residencial de extensión de casco, o bien al tipo productivo con arreglo a las condiciones de industria especial.

INDUSTRIA COMPATIBLE. Pertenecen a esta calificación las áreas industriales así definidas en el exterior del ensanche residencial en Camino de El Plano y zona de las Calles Rambla, Constitución, San Antonio y San José. Se trata de zonas colindantes con el núcleo residencial, cuya transformación a este mismo uso es posible sólo mediante actuaciones completas que afecten a la totalidad del ámbito considerado. Los ámbitos se definen gráficamente mediante letras anotadas en el interior de cada pieza tramada con esta calificación.

Su tipología es la específica de industrias en el medio urbano, con edificación aislada o entre medianeras. Hasta tanto no se promuevan las adaptaciones que precisa el uso residencial, regirán en estas zonas las condiciones de la edificación de Industria Especial. En caso de hacerse efectiva dicha adaptación, las condiciones de la nueva edificación que en lo sucesivo se aplicarían a los solares afectados serían las de Extensión de Casco Grado 1 ó 2, según zonas.

Para el Suelo Urbanizable calificado como industrial se fijan condiciones de aprovechamiento general y características del equipamiento a obtener. Se establecen otras condiciones en relación con el emplazamiento y tipo de zonas verdes.

RESUMEN DE SUPERFICIES DE SUELO URBANO

El tamaño y edificación de las distintas zonas de suelo urbano del cuadro siguiente se ha obtenido ponderando los valores de edificabilidad máximos de cada zona, con porcentajes de aprovechamiento normales en los distintos tipos de suelo.

SUPERFICIES NETAS DE SUELO URBANO

Zona	Suelo Neto	Superficie edificada
Casco Antiguo	36.062	54.093
Extensión de Casco	43.385	65.078
Zona de Renovación	17.388	30.429
Baja Densidad / Aislada	361.351	81.302
Baja Densidad / Agrupada	205.648	82.259
Industria General	468.510	374.808
Industria Especial	285.857	228.686
Industria Compatible	79.301	63.441
Equipamientos	101.984	101.984
Zonas verdes	275.683	-
Viarío	484.892	-
TOTALES	2.360.061	1.082.080

CAPACIDAD DEL PLAN GENERAL

CAPACIDAD ESTIMADA DEL SUELO RESIDENCIAL

Suelos residenciales	Superficie	viv./Ha	Total viv.	hab./viv.	hab. totales
Casco Antiguo	3,61	75	271	3	812
Extensión de Casco	4,34	50	217	3	651
Zona de Renovación	1,74	50	87	3	261
Baja Densidad / Aislada	36,14	10	361	3	1.084
Baja Densidad / Agrupada	20,56	25	514	3	1.542
SUMA SUELO URBANO					4.350
SUMA SUELO URBANIZABLE	2.400			3	7.200
CAPACIDAD DEL PLAN					11.550

CAPACIDAD ESTIMADA DEL SUELO INDUSTRIAL

Suelos industriales	Superficie neta	trab./Ha	trab. totales
Industria General	46,85	140	6.559
Industria Especial	28,59	100	2.859
Industria Compatible	7,93	100	793
SUMA SUELO URBANO			10.211
SUMA SUELO URBANIZABLE	60% 57,84	140	4.859
CAPACIDAD DEL PLAN			15.070

El Plan General cubre los supuestos de la proyección efectuada, manteniendo una previsión adicional de posibles ampliaciones respecto de aquélla, tanto en número de trabajadores como en número de viviendas.

VI. GESTIÓN DEL PLAN

1. APLICACIÓN DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL

NORMAS URBANÍSTICAS

Las Normas Urbanísticas del Plan General diferencian el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo. En el Suelo Urbano, tienen carácter de Ordenanza de la Edificación y Uso del Suelo y contienen la reglamentación detallada de los usos pormenorizados, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

En Suelo no Urbanizable, las Normas Urbanísticas establecen el régimen de uso de suelo y definen el concepto de núcleo de población.

En Suelo Urbanizable, las Normas Urbanísticas regulan el régimen general de usos del suelo y la edificación, establecen las características de los Sistemas Generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructura y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales, de acuerdo con las calificaciones de suelo establecidas en los planos de ordenación.

PLANEAMIENTO INCORPORADO

Por tratarse de un municipio con Plan General anterior aprobado, el presente Plan establece como determinaciones del planeamiento anterior subsistentes y que se incorporan a éste, la necesidad de resolver las infraestructuras de las parcelas en la fase 2ª de la urbanización Amelia y el mantenimiento de las condiciones previas de la calificación de Casco Antiguo en el área de intervención del cerro del castillo. Hasta tanto no se desarrollen la unidad de ejecución, en el primer caso, y el Plan Especial del segundo, serán aplicables las condiciones del Plan General previo.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO COMPLEMENTARIO

En el Suelo Urbano del núcleo de Cuarte de Huerva se delimitan una serie de suelos no consolidados donde es preciso establecer operaciones previas a su consideración como solares edificables.

En suelo urbano, estas operaciones previas son diferentes en cada caso: apertura de nuevos viarios, cesiones de espacios libres o equipamientos, reparcelaciones por problemas operativos derivados de las estructuras de la propiedad actual, terminaciones en unidades ya fijadas, en lo referente a

ejecución de infraestructuras. Se detallan para cada unidad las condiciones particulares en su ficha aneja al volumen de Normas.

En general, dada su condición de suelos urbanos no consolidados, es criterio general de estas Normas fijar en las unidades de ejecución residenciales al menos el esquema viario director y las zonas de cesión de espacios públicos en su caso, ya que no es aconsejable su indefinición previa en orden a conseguir los objetivos fijados de desarrollo ordenado y coherente de la totalidad del núcleo.

El proceso de gestión de dichas unidades se llevará a cabo a través de Estudios de Detalle, Proyectos de Reparcelación, por el sistema de compensación salvo indicación en contra, y Proyectos de Urbanización.

Las zonas señaladas como Suelos Urbanizables Delimitados se han subdividido en sectores, intentando el acuerdo con los intereses y expectativas de los propietarios de dichos suelos.

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Las unidades de ejecución se delimitan para permitir el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

UNIDADES	Calificación	Superficie bruta	Viario y dotaciones	Suelo Neto	S.Edific able
A.I.1 Cerro del Castillo	Residencial Casco Antiguo	24.297	13.297	11.000	33.000
U.E.2 Rosario	Industria Especial	57.944	17.000	40.944	51.180
U.E.3 Bajo la Venta	Industria General	8.217	2.361	5.856	7.320
U.E.4 Vista Alegre	Industria General	8.067	1.759	6.308	7.885
U.E.5 Los Huertos	Residencial Extensión - g3	3.898	1.591	2.311	6.356
UE 6-7 Rambla	Residencial Extensión - g4	19.099	9.856	9.243	27.068
U.E.9 Santa Fe	Residencial BD - aislada	52.103	14.302	37.801	28.351
U.E.10 Amelia-2	Residencial BD - aislada	70.958	12.000	58.958	44.219

OBTENCIÓN DE SUELO DESTINADO A SISTEMAS GENERALES

Los terrenos de sistemas generales adscritos se obtendrán mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística vinculados a la delimitación de sectores urbanizables.

SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE
1 Vial de acceso a Valdeconsejo	19.479
2 Rotonda y puente en zona industrial	7.233
3 Báscula y área de estacionamiento	14.686
4 Parque de la cantera	65.184
5 Ampliación del cementerio	4.182
6 Área recreativa del Huerva	3.867
7 Parque principal	33.774
8 Equipamiento junto al polideportivo	7.213
9 Ampliación tramo urbano del Camino de El Plano	1.919
10 Bulevar Britannia / Aire-Sol / El Plano	23.234
11 Depósitos para sectores urbanizables 4,5,6 y u.e.nº9	2.685
TOTAL SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	183.456

RESERVAS DE TERRENOS Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Las revisiones del programa de actuación del Plan General podrán establecer, sobre suelo clasificado como no urbanizable o urbanizable no delimitado, reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En defecto de dichas determinaciones, los Ayuntamientos podrán delimitar superficies de unidades de ejecución sobre los expresados suelos con idéntica finalidad. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

DESARROLLO DEL PGOU

El Plan General Municipal de Ordenación se desarrolla, según la clase de suelo sobre la que se actúe y en atención a la finalidad perseguida en cada caso, a través de Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales.

En el área de suelo urbano consolidado será suficiente la aprobación del planeamiento general, donde éste contiene su ordenación detallada.

En la mayoría de unidades de ejecución se precisa la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, al igual que en las actuaciones de adaptación de usos en zona calificada como industria compatible. Las unidades de ejecución precisan, además, resolver la reparcelación y urbanización de su ámbito.

En el área de intervención señalada en el casco antiguo se exige la formulación de un Plan Especial, al igual que en las dos unidades de ejecución de mayor tamaño.

Los sectores delimitados en suelo urbanizable requerirán la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente. Para los suelos no delimitados se requiere la tramitación de un expediente de viabilidad previo, regulado en normas específicas sobre el régimen de este tipo de suelo.

La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El Plan considera el sistema de compensación como el más adecuado para todos los sectores urbanizables y suelos de reforma. Se exceptúa, por sus particulares características, el área de intervención del cerro del castillo, a desarrollar por cooperación.

La preferencia por el sistema de compensación no impedirá que el municipio pueda modificarlo en determinados casos que no se hayan resuelto en un plazo razonable, en especial con ocasión de la revisión del programa de actuaciones a los cuatro años de vigencia del Plan General.

En concreto, proponemos adoptar el SISTEMA DE COOPERACIÓN para ejecutar la unidad nº4 (viario en continuidad con el puente previsto en la zona industrial) si no se han formulado sus instrumentos de ordenación cuando el municipio advierta la necesidad de ejecutar las obras del citado puente.

Respecto al suelo para zona verde de la cantera, por encontrarse todavía en explotación, parece posible convenir de mutuo acuerdo las condiciones en que se producirá su abandono futuro y las necesidades municipales a incluir en el Plan de Restauración que se redacte por la empresa.

En cualquier caso, la elección del sistema de actuación por el que se opte se llevará a cabo con la delimitación de las correspondientes unidades de ejecución.

2. APROVECHAMIENTOS Y REPARTOS

DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

Los deberes y cargas inherentes a la ejecución serán objeto de distribución justa entre los propietarios afectados, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que la legislación urbanística establece.

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS

En suelo urbano, el aprovechamiento de cada unidad de ejecución se asigna directamente en las fichas correspondientes que figuran en anexo a las Normas. El resultado se refiere siempre a la superficie construible del uso y tipología característicos de determinada zonificación de suelo urbano.

En el suelo urbanizable, el Plan General fija el aprovechamiento objetivo de cada sector directamente, de modo acorde con las cabidas que admiten sus terrenos, señalando los sistemas que se le adscriben en todo o en parte. Para el cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se establecen coeficientes ponderadores o de homogeneización que toman en consideración los usos y tipologías edificatorias característicos de cada sector, de modo que las superficies edificables se transforman en unidades homogéneas de aprovechamiento. El reparto se establece incluyendo las superficies de todos los sectores más los sistemas generales adscritos, equilibrando las diferencias mutuas mediante inclusión de los propietarios de suelos destinados a sistemas en las juntas de compensación respectivas.

CÁLCULO DE COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

El coeficiente de homogeneización toma en cuenta la situación urbanística de cada sector en el término, para lo cual se pondera la orografía, a fin de ponderar las dificultades relativamente mayores para el encaje del

aprovechamiento en el sector 3; la accesibilidad, que favorece al sector 3 junto al casco consolidado y al sector 6 con acceso ya existente a la autovía; los costes de infraestructuras, que serían favorables a los sectores 4 y 5, y las dificultades de gestión, que se gradúan de menor a mayor complejidad, más favorable en los sectores 1,2 y 3, algo más compleja en los 4 y 6, y el caso más desfavorable, que sería el del sector 5.

La estimación pondera también el uso y tipología que admite cada sector, tomando en este aspecto como valor de referencia unidad el del metro cuadrado edificable residencial en tipología unifamiliar. Los coeficientes para suelos residenciales se ponderan en función de la necesidad de incluir tipologías de vivienda colectiva o de protección oficial, resultando la gama de valores que se refleja en el siguiente cuadro. En suelo industrial (sector 2) se establece un factor 0,75 para el metro cuadrado edificable y en suelo de uso terciario (parte del sector 5), el factor estimado es de 1,20.

Usos característicos		Ponderación
a	Residencial - vivienda unifamiliar	1,00
b	Residencial - vivienda colectiva	0,90
c	Residencial - vivienda protegida	0,85
d	Industrial	0,75
e	Terciario	1,20

Con estos factores de ponderación, se obtiene el siguiente cuadro de coeficientes e uso y tipología:

Sector	Sector	Programa					Coef. uso y tipo
		a	b	c	d	e	
1	La Junquera	40%	0%	60%	0%	0%	0,910
2	Valdeconsejo	0%	0%	0%	100%	0%	0,750
3	Monte de Cuarte	100%	0%	0%	0%	0%	1,000
4	Aire Sol	35%	65%	0%	0%	0%	0,935
5	El Plano	23%	45%	0%	0%	32%	1,019
6	Monasterio	100%	0%	0%	0%	0%	1,000

Mientras que el coeficiente de homogeneización, tomando el producto de los factores de emplazamiento por el factor de uso, se reduce a la unidad para los sectores 3 y 6, que representan el uso residencial que constituye la referencia.

Factores	Sectores
----------	----------

	La Junquera	Valdeconej o	Monte de C.	Aire sol	El Plano	Monasteri o
Orografía	1	1	0,95	1	1	1
Accesos	0,95	0,95	1	0,95	0,95	1
Coste de infraestructuras	0,95	0,95	0,95	1	1	0,95
Gestión	1	1	1	0,95	0,9	0,95
Uso y tipología	0,910	0,750	1,000	0,935	1,019	1,000
Producto de factores	0,821	0,677	0,903	0,844	0,871	0,903
coef. de homogeneización CH	0,910	0,750	1,000	0,935	0,965	1,000

Los Planes Parciales podrán establecer una ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la zonificación que propongan.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUBJETIVO

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno, o por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución, será el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, calculado en la forma antes señalada. En suelo urbano, cada unidad de ejecución constituye un área de reparto, en tanto que se establece otra área de reparto para todo el conjunto de suelos urbanizables delimitados y sistemas adscritos.

En los siguientes cuadros se justifican los derechos sobre el aprovechamiento medio de los suelos urbanizables delimitados implicados y se establecen las asignaciones de sistemas a los distintos sectores.

En un primer cuadro se establecen los derechos generados por cada sector o sistema, calculados a partir del aprovechamiento objetivo asignado a los sectores y los coeficientes de homogeneización justificados en el apartado anterior. Se obtiene para cada uno de estos suelos su contribución al aprovechamiento total y se justifica la posibilidad de compensar a los propietarios de sistemas con cargo al exceso de los sectores sobre el aprovechamiento medio aplicado a sus superficies.

En los cuadros segundo y tercero, se justifica la adscripción de sistemas a cada sector, mostrando cómo se distribuyen los excesos de éstos para acomodar los derechos de los sistemas generales. La justificación se refleja en unidades homogéneas de aprovechamiento y en porcentaje.

En cuanto al reparto de aprovechamiento subjetivo, se debe tener en cuenta la cesión obligada del 10% del aprovechamiento de cada ámbito en favor del municipio. Por lo tanto, para la obtención de los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los particulares se deben multiplicar los valores del cuadro tercero por 0.90, de modo que el 10% restante represente las cesiones obligadas en favor del municipio.

El cuadro final refleja el cálculo completo del aprovechamiento medio por sectores, mostrando la igualdad de tratamiento entre todos los suelos implicados, ya se trate de los delimitados en suelos urbanizables como los de los sistemas generales a ellos adscritos.

CUADRO 1. RESUMEN DE OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO EN SUELOS URBANIZABLES Y SISTEMAS GENERALES

SECTORES	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD		CH	UNIDADES APROVECHAMIENTO			EXCESO s/Am
		Relativa m ² /m ²	Total m ²		Aprovechamiento o Objetivo	Propietarios previo cesión	% Sector	
1 La Junquera	185.215	0,51	94.000	0,910	85.540	80.143,0	93,69%	5.397,0
2 Valdeconsejo	578.425	0,61	350.000	0,750	262.500	250.286,1	95,35%	12.213,9
3 Monte de Cuarte	336.895	0,46	155.000	1,000	155.000	145.775,4	94,05%	9.224,6
4 Aire Sol	138.589	0,61	85.000	0,935	79.475	59.967,8	75,45%	19.507,2
5 El Plano	325.396	0,51	165.000	0,965	159.225	140.799,8	88,43%	18.425,2
6 Monasterio	191.322	0,51	97.400	1,000	97.400	82.785,6	85,00%	14.614,1
Total sectores	1.755.842		946.400		839.140	759.757,7	90,54%	79.382

SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE m ²	APROVECHAMIENTO O Propietarios previo cesiones
1 Vial Valdeconsejo	19.479	8.428,6
2 Rotonda y puente Vista Alegre	7.233	3.129,7
3 Báscula y estacionamientos	14.686	6.354,7
4 Parque de la cantera	65.184	28.205,3
5 Ampliación del cementerio	4.182	1.809,6
6 Área recreativa del Huerva	3.867	1.673,3
7 Parque principal	33.774	14.614,1
8 Reserva escolar polideportivo	7.213	3.121,1
9 Ampliación camino de El Plano	1.919	830,4
10 Vial Britannia-zona de El Plano	23.234	10.053,4
11 Depósitos en Camino de Cadrete	2.685	1.161,8

Totales SS.GG.	183.456	79.382
Suma urbanizable + SS.GG. adscritos	1.939.298	839.140

AJUSTE DEL EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN SECTORES Y ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

CUADRO 2 Asignación del exceso sobre el aprovechamiento medio, por sectores (previo a cesiones)						
SG/Sector	La Junquera	Valdeconsejo	Monte de C.	Aire sol	El Plano	Monasterio
Vial Valdeconsejo	4.214,31	4.214,31				
Rotonda y puente Vista Alegre				3.129,74		
Báscula y estacionamientos		6.354,67				
Parque de la cantera	1.182,64	1.644,93	9.224,55	4.579,91	11.573,26	
Ampliación del cementerio					1.809,56	
Área recreativa del Huerva				1.673,26		
Parque principal						14.614,10
Reserva escolar polideportivo				3.121,09		
Ampliación camino de El Plano				830,36		
Vial Britannia-zona de El Plano				6.172,80	3.880,62	
Depósitos en Camino de Cadrete					1.161,81	
Restos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

CUADRO 3 Reparto de aprovechamiento de los sectores urbanizables (previo a cesiones)						
SG/Sector	La Junquera	Valdeconsejo	Monte de C.	Aire sol	El Plano	Monasterio
Propietarios (previo a cesiones)	93,691%	95,347%	94,049%	75,455%	88,428%	84,996%
Vial Valdeconsejo	4,927%	1,605%				
Rotonda y puente Vista Alegre				3,938%		
Báscula y estacionamientos		2,421%				
Parque de la cantera	1,383%	0,627%	5,951%	5,763%	7,268%	
Ampliación del cementerio					1,136%	
Área recreativa del Huerva				2,105%		
Parque principal						15,004%
Reserva escolar polideportivo				3,927%		
Ampliación camino de El Plano				1,045%		
Vial Britannia-zona de El Plano				7,767%	2,437%	
Depósitos en Camino de Cadrete					0,730%	

Totales	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

CUADRO 4. APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

1. El **aprovechamiento urbanístico objetivo** (artº 100.1, L.5/99) de los suelos urbanizables delimitados, homogeneizado respecto al uso y tipología característicos, se lee directamente en el cuadro 1 anterior, que lo calcula en **839.140 unidades homogeneizadas respecto al m2 edificable residencial unifamiliar.**

2. El **aprovechamiento urbanístico subjetivo** (artº 100.2, L.5/99) susceptible de apropiación por los titulares de los suelos urbanizables delimitados y sus sistemas adscritos, homogeneizado respecto al uso y tipología característicos, se obtiene deduciendo del valor anterior un 10% en concepto de cesiones al municipio, resultando **755.226 unidades homogeneizadas respecto al m2 edificable residencial unifamiliar.**

3. El **aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado** se calcula (artº 100.4, L.5/99) dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores incluidos en el mismo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afectan a cada sector en relación con los demás. Para su cálculo se incluyen en la superficie del suelo urbanizable delimitado (art.100.5, L.5/99) los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.

Suma de suelos urbanizables delimitados : **1.755.842 m²**

Suma de sistemas generales adscritos a sectores urbanizables: **183.456 m²**

Suma urbanizable + SS.GG. adscritos: 1.939.298 m²

Am del suelo urbanizable delimitado = $839.140 / 1.939.298$ uds. aprov. homogéneo/ m²= **0,4327 uds. / m²**

4. El **aprovechamiento medio** de los diferentes **sectores**, justificado según el citado artº 10º de la ley 5/99 se detalla en el cuadro que sigue. En él se detalla la igual aplicación a todos los sectores y sistemas generales del aprovechamiento medio de los suelos urbanizables delimitados. El aprovechamiento objetivo se calcula dividiendo el Am homogéneo del sector por el CH relativo al uso y tipología característicos.

SECTORES	SUPERFICIES BRUTAS (m2)			Aprovechamiento medio sector (uds.aprov.homog.) = Am x S = 0,4327 S			CH	Aprov.Objetivo sector + s.g. (m2 edificable)
	sector	s.g.adscritos	total sector + s.g.	sector	s.g.adscritos	total sector + s.g.		
			50% s.g.1 = 9.739,5 4,19% s.g.4 = 2.733,1			4.214 1.183		
1 La Junquera	185.215	12.473	197.688	80.143	5.397	85.540	0,910	94.000
		50% s.g.1 = 9.739,5 100% s.g.3 = 14.686 5,83% s.g.4 = 3.801,5			4.214 6.355 1.645			
2 Valdeconsejo	578.425	28.227	606.652	250.286	12.214	262.500	0,750	350.000
		32,71% s.g.4 = 21.318,4			9.225			
3 Monte de Cuarte	336.895	21.318	358.213	145.775	9.224	155.000	1,000	155.000
		100% s.g.2 = 7.233 16,24% s.g.4 = 10.584,4 100% s.g.6 = 3.867 100% s.g.8 = 7.213 100% s.g.9 = 1.919 61,40% s.g.10 = 14.265,7			3.130 4.580 1.673 3.121 830 6.173			
4 Aire Sol	138.589	45.082	183.671	59.968	19.507	79.475	0,935	85.000
		41,03% s.g.4 = 26.746,4 100% s.g.5 = 4.182 38,60% s.g.10 = 8.968,3 100% s.g.11 = 2.685			11.573 1.810 3.881 1.162			
5 El Plano	325.396	42.582	367.978	140.800	18.425	159.225	0,965	165.000
		100% s.g.7 = 33.774			14.614			
6 Monasterio	191.322	33.774	225.096	82.786	14.614	97.400	1,000	97.400
Totales urbaniz.delim	1.755.842	183.456	1.939.298	759.758	79.382	839.140		

VII. PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

1. ETAPAS DE EJECUCIÓN

Las previsiones sobre la evolución del municipio están relacionadas por una parte con la ejecución de infraestructuras necesarias, y por otra, con las suposiciones que hemos efectuado en cuanto a proyección demográfica y económica. Para cubrir las hipótesis de necesidades de suelo, se establecen unos requisitos de precedencia para la puesta en servicio de los suelos de nueva creación, ligados a la ejecución de distintos servicios:

La ampliación, rectificación y refuerzo de firme en parte del camino de El Plano, se considera imprescindible con carácter previo a la aprobación de los Planes Parciales de suelo urbanizable residencial en la zona (sectores 4 y 5). Igualmente se precisará la ejecución de parte de los sistemas generales que se les adscriben (red de abastecimiento de la zona y vial al sur de la urbanización Britannia).

La red de abastecimiento de la zona de El Plano debe ser anterior o simultánea también al desarrollo de la U.E. nº 9, y a la urbanización del sector nº 6.

La puesta en servicio del suelo urbanizable industrial en el camino de Valdeconsejo y del residencial La Junquera (sectores 1 y 2) requiere la ejecución del colector y sistema de depuración del Bajo Huerva, o en su defecto ejecutar una depuradora de vertidos de servicio exclusivo, además del sistema viario adscrito; el primero de ambos sectores en desarrollarse deberá ejecutar los carriles centrales del vial, correspondiendo al segundo la ampliación de la plataforma a ambos lados.

2. PLAZOS

Se establece una programación indicativa para desarrollar las determinaciones del Plan en DOCE AÑOS, plazo que se considera dividido en tres etapas cuatrienales. En las dos primeras se prevé el desarrollo de los sectores urbanizables delimitados, con arreglo al siguiente orden:

Primer cuatrienio: en el que se desarrollarán los sectores nº 1, 2, 4 y 6

Segundo cuatrienio: se prevé el desarrollo de los sectores nº 3 y 5.

El orden indicado podrá ser variado si lo aconsejan las circunstancias, y en especial con ocasión de la revisión cuatrienal del programa.

3. CONDICIONES PARA LA REVISIÓN DEL PROGRAMA Y DEL PLAN GENERAL

Transcurrida cada una de las etapas, se examinará por el municipio la conveniencia de adaptar este programa, así como el grado de cumplimiento de los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo.

En dichas revisiones de programa, el Ayuntamiento actualizará sus determinaciones y, en su caso, ampliará en otros cuatro años el límite temporal que abarquen sus previsiones, de acuerdo con los criterios y el contenido antes establecidos. Si como consecuencia de esta revisión fuera preciso alterar la extensión del suelo urbanizable, se procederá a modificar o, en su caso, revisar las determinaciones del Plan General en los términos establecidos para la formación de los Planes.

El Plan General no señala un límite temporal al que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual deba procederse a su revisión, por lo que su vigencia es, en principio, indefinida.

Se establecen como circunstancias en cuya virtud habrá de llevarse a cabo su revisión anticipada, las de agotamiento del ochenta por ciento de la capacidad de cualquiera de sus suelos, industrial o residencial, o bien por la afección de un planeamiento supramunicipal que así lo exija.

4. PREVISIONES SOBRE REALIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

PRIMER CUATRIENIO

Se ejecutarán en esta etapa las obras del colector general y depuración integral del Bajo Huerva, la mejora del Camino del Plano (S.G.9), el viario de conexión del suelo urbano con el sector nº 3 (S.G.10), el abastecimiento de El Plano (S.G.11 e infraestructuras) y el ajardinamiento de la zona verde principal del municipio (S.G.7). Se redactará la documentación precisa para desarrollar el equipamiento situado en el acceso de Valdeconsejo (S.G. 3).

Se incluyen en esta etapa la elaboración de instrumentos para desarrollar el área de intervención del Cerro del Castillo.

Se prevé la elaboración de Planes Parciales de los cinco sectores residenciales y la ejecución de los sistemas generales y locales vinculados a los sectores nº 1, 2, 4 y 6.

SEGUNDO CUATRIENIO

Las actuaciones previstas en la segunda etapa son las obras de ejecución del puente sobre el Huerva (S.G.2) y el vial que atraviesa el parque. Se redactarán los proyectos de desarrollo de las zonas deportivas municipales (plantaciones en parque deportivo y graderío del campo de fútbol). Elaboración del plan de abandono de explotación de la cantera de yesos y proyecto del parque previsto en esta zona (S.G.4).

Se prevé el desarrollo del Plan Parcial de los sectores residenciales nº 3 y 5, además de la ejecución de los sistemas locales vinculados a ellos y el refuerzo de firmes en la travesía urbana del vial de La Junquera a María, en calles San José y San Antonio (travesía de la vía interurbana de Zaragoza a María de Huerva).

TERCER CUATRIENIO

Las actuaciones previstas en la tercera etapa son las de los accesos y vial de servicio en la fachada de los polígonos industriales a la autovía. Ajardinamiento de la zona verde de la cantera (S.G.4) y ampliación del cementerio (S.G.5). Conclusión de los sistemas pendientes (S.G. 6 y 8). Arbolado del parque deportivo.

VIII. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, según su inclusión en el programa anterior, se estima por actuaciones con arreglo a la siguiente relación.

ACTUACIÓN	INVERSIÓN (MILL. PTS.)		
	MUNICIPAL	OTROS	TOTAL
Remodelación del cerro del castillo	160	60	220
Ajardinamiento del parque principal	40	10	50
Ajardinamiento de parque de la cantera	50	15	65
Área recreativa del Huerva	5	10	15
Tratamiento del parque deportivo	5	10	15
Accesos y vial de servicio de la autovía	10	190	200
Pavimentación travesía La Junquera-María	20	20	40
Viario en el parque principal	10	10	20
Deslinde y mejora de caminos vecinales		10	10
Rotonda y puente sobre el Huerva	35	30	65
Remodelación del tramo urbano en El Plano	18	12	30
Abastecimiento de El Plano		65	65
Depuración integral de vertidos		650	650
Mantenimiento y renovación de redes urbanas	150	100	250
Extensión de infraestructuras en nuevos suelos urbanos	50	50	100
Báscula y área de estacionamiento	25		25
Ampliación del cementerio	30		30
Construcción de edificios de equipamientos	400	10	410
TOTALES	1.008	1.252	2.260

El total de inversiones previstas con cargo al presupuesto municipal supone una media anual de 84 millones de pesetas, supuesta su ejecución en doce años; si se acorta el plazo de ejecución a dos cuatrienios, la media anual es de 126 millones de pesetas, cifra que aún se ajustaría a las posibilidades de inversión anual del municipio sin recurrir a endeudamiento.

El apartado de 'otros' se refiere a los particulares y administraciones distintas de la local, estimándose las aportaciones usuales por vía de subvenciones o bien a sufragar mediante contribuciones.

Zaragoza, octubre de 2000

Olano y Mendo Arquitectos, S.L.

IX. INFORMACIÓN PÚBLICA Y OTROS TRÁMITES DEL PGOU

1. SUGERENCIAS AL AVANCE DE PLAN GENERAL

En esta fase se informaron las sugerencias de 12 solicitantes, de las que se estimaron las siguientes:

SUGERENCIA 10

Proponente: FERNANDO CLEMENTE HERNÁNDEZ

Objeto de la alegación: CALLEJÓN DE LAS ROSAS Nº5

Solicitó la calificación de suelo urbano residencial del patio de la vivienda de su propiedad, actualmente calificada como espacio dotacional.

Situación en planeamiento anterior: Equipamiento escolar.

Propuesta del Plan: Igualar la calificación del patio con el resto del solar de la vivienda del solicitante. Se estimó la propuesta, al proceder la calificación en el Plan previo como equipamiento de un error en el trazado de los límites del centro escolar.

SUGERENCIA 12 (aceptada parcialmente)

Proponente: PILAR IZQUIERDO VELILLA Y DOS FIRMANTES MÁS

Objeto de la alegación: SUELOS DE SU PROPIEDAD EN ZONA DE EL PLANO Y SANTA FE

Se solicitaron tres modificaciones, entre ellas la que se estimó, relativa a la inclusión de una pequeña banda de terreno en suelo urbanizable.

Situación en planeamiento anterior: suelo no urbanizable.

Propuesta del Plan: en la delimitación del sector urbanizable de El Plano se han incluido el suelo de éste y otros propietarios, de acuerdo con las condiciones de ajuste de límites a infraestructuras, viales o accidentes físicos.

2. ALEGACIONES AL PLAN GENERAL APROBADO INICIALMENTE

En esta fase de planeamiento se recibieron un total de 34 alegaciones de particulares, cuyo tratamiento se proponía en el informe emitido por este equipo redactor para consideración por el municipio, del que se adjuntaba copia en el documento aprobado provisionalmente y del que se reproducen en este texto refundido sus indicaciones.

ALEGACIÓN 1

Proponente: EDUARDO GAGO LAGUARDIA (ASOCIACIÓN DE INDUSTRIALES DE CUARTE, CADRETE Y MARÍA DE HUERVA)

Objeto de la alegación: PLANTEAMIENTO GENERAL DEL NUEVO PLAN, NECESIDADES DE SUELO INDUSTRIAL Y SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

1. Apoya la creación de nuevos sectores de suelo urbanizable industrial y residencial, así como el emplazamiento para el nuevo polígono industrial, de modo que se separen estas actividades del casco urbano residencial.
2. Da por atendidas sus peticiones formuladas en fase de Avance.
3. Aporta una serie de solicitudes de suelo industrial por parte de miembros de la Asociación interesados en el nuevo polígono del sector 2.
4. Cabe entender que formula una petición para ver incluidas dotaciones de vivienda de protección pública en los nuevos suelos residenciales.

Informe a la alegación:

En cuanto a las adhesiones a las ideas rectoras del nuevo Plan General, sólo cabe señalar que al no alterarse los planteamientos generales del documento que fue objeto de aprobación inicial, se pueden considerar atendidas sus sugerencias o alegaciones.

La relación de peticiones de suelo industrial que se entregan con la alegación suman 466.400 m² de suelo, que aunque no suponen un compromiso en firme, sí revelan el interés de los asociados por el nuevo polígono y la existencia de una elevada demanda potencial.

Por lo que se refiere a la calificación de suelos para viviendas de protección oficial, el Plan General aprobado establece precisiones al respecto, estudiando la inclusión de cupos de viviendas protegidas en suelos de nuevo desarrollo.

Incorporación al Plan:

Ampliación de la superficie y edificabilidad (40.000 m²) del sector 2 industrial, e incorporación de nuevos suelos industriales viables en U.E.2.

Inclusión de un 60% de viviendas protegidas en el aprovechamiento otorgado al sector 1 de suelo urbanizable, y de un 20% en el Área de Intervención del centro histórico.

ALEGACIÓN 2

Proponente: CARLOS IBÁÑEZ FANDOS (REPR. ÁNGELA SÁNCHEZ PULIDO Y CUATRO MÁS)

El solicitante actúa en calidad de representante de una relación de propietarios de terrenos situados en la Casco Histórico.

Objeto de la alegación: FINCAS EN MANZANA ENTRE C/MAYOR Y C/RAMÓN Y CAJAL

Se solicita la exclusión de estas fincas del ámbito del Plan Especial, por considerarlas en ruina irreversible y contar con estudios alternativos para que se promueva en ellas una edificación residencial. Se aporta una propuesta de ordenación en planta y sección, ofreciendo asumir el compromiso de reparar una escalinata que salve el desnivel entre ambas calles.

Situación en planeamiento anterior:

Solares urbanos con calificación de Casco Viejo, más porciones variables de viario.

Informe a la alegación:

Se puede atender lo solicitado estableciendo nuevas alineaciones en esta manzana, que pueden ser coincidentes con las planteadas por la petición. En cuanto a la segregación del área de reforma interior nº 1, no existen inconvenientes para aceptarla, ya que la A.I.-1 modificada mantiene la coherencia y continuidad requeridas para el tratamiento del núcleo del Casco Antiguo. La sección del nuevo edificio deberá resolverse aplicando las condiciones generales de su zona, sin necesidad de establecer en este momento soluciones singulares.

Incorporación al Plan:

Se aceptan las alineaciones propuestas por la alegación y se separa la finca del ámbito del área de reforma interior 'Cerro del Castillo'. No se incorpora la sección propuesta, que deberá resolverse en el proyecto del edificio con arreglo a las condiciones de la calificación de Casco Antiguo.

ALEGACIÓN 3

Proponente: GLORIA MUÑOZ EZQUERRA (REPR. JOSÉ MUÑOZ EZQUERRA)

Objeto de la alegación: ESPACIOS LIBRES ANEJOS AL VIARIO EN CASCO HISTÓRICO

Solicita una delimitación precisa de alineaciones en una localización del Casco Histórico, de modo que puedan ser excluidas del Plan Especial del ámbito y edificadas como solares de modo inmediato.

Informe a la alegación:

Es imposible fijar condiciones y límites sin desarrollo previo del P.E.R.I., instrumento que se ha prescrito en esta zona para resolver, entre otras, situaciones imprecisas como ésta. Además, excluyendo la parcela del área de intervención se generaría injustificadamente un enclave singular en el mismo centro de la actuación.

Incorporación al Plan:

No se recoge la alegación.

ALEGACIÓN 4

Proponente: VICTORIANO BAYONA MARZO

Objeto de la alegación: CAMINO DE LOS ALBARES Nº 16

Solicitan ver recalificada su finca como suelo urbano de renovación.

Situación anterior:

Suelo urbano de Industria General, tanto en el PGOU previo como en el documento de aprobación inicial.

Informe a la alegación:

En favor de su aceptación, parece conveniente abrir un paso hasta el Cementerio y el parque de la cantera a través de suelos en los que se vaya efectuando una renovación progresiva de usos desde la actual condición de Industria General hasta usos residenciales.

La objeción principal es que si se concede la calificación solicitada, obliga a revisar las calificaciones de otras fincas próximas en Cº Albares 14 y 18, y parte del suelo industrial entre Cº Albares y C/San Antonio al oeste del Cementerio, de modo que sus usos sean compatibles con los residenciales que admitiría esa calificación de renovación en Cº Albares 16.

Incorporación al Plan:

Se recoge la posibilidad de cambio de uso planteada en la alegación, no utilizando la calificación de Renovación, sino creando un ámbito de Industria Compatible rotulado con la letra 'B', en el que se incluyen los distintos solares cuyos titulares podrán promover simultáneamente el cambio de uso para formar una zona coherente.

ALEGACIÓN 5

Proponente: MIGUEL FATÁS GAJÓN

Objeto de la alegación: UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 8 DEL PGOU APROBADO INICIALMENTE

Se pide la eliminación de la Unidad por dificultad de apertura del vial que comporta su ejecución, considerando estas cargas excesivas; se señalan otros impedimentos a su gestión, al agruparse con un espacio público la finca existente en Plaza Luciano Gracia.

Situación en planeamiento anterior:

En el PGOU anterior, el ámbito comprendía suelo urbano calificado de Casco Viejo más un vial intermedio C/Fleta-C/Ramón y Cajal, y un vial posterior

C/Fleta. En el Plan aprobado inicialmente, se formaba una unidad de ejecución con calificación de casco antiguo y señalamiento de apertura de viales, que coincidían aproximadamente con las alineaciones señaladas en el Plan previo.

Informe a la alegación:

En el documento previo a éste se delimitó la U.E.8 para completar esa apertura viaria que el Plan anterior no pudo materializar, creando una nueva fachada que evitase la proliferación de vistas traseras y muros ciegos a las manzanas del casco desde las elevaciones próximas. La apertura del vial posterior tenía un carácter instrumental, sin que su obtención constituyera el objetivo principal de la unidad delimitada.

No hay problema por tanto para aceptar la alegación si se resuelven los problemas de visibilidad descritos, lo que puede lograrse señalando alineaciones posteriores que garanticen el tratamiento de fachadas y determinen un posible futuro vial cuya apertura sea viable cuando el Ayuntamiento lo crea oportuno, a medida que las nuevas edificaciones vayan consolidando la alineación posterior.

Tampoco se especifica una tipología concreta exigible para ese vial, por lo que, si sus dimensiones no permiten otra actuación, la nueva calle puede ser parcial o totalmente peatonal, combinada o no con escaleras, de modo que se resuelvan fácilmente las dificultades técnicas señaladas en la alegación.

Incorporación al Plan:

Eliminación de la U.E. 8 y señalamiento de alineaciones posteriores a las fincas de C/Ramón y Cajal que alcanzan en su fondo la C/Tenor Fleta, de modo que en su día sea posible la apertura desde la C/Cabecico Redondo hasta la Plaza Luciano Gracia. Apertura de un vial transversal en un espacio sin edificar a caballo de dos fincas contiguas, distribuyendo entre ellas la cesión de suelo para su apertura. Caracterización de las fachadas de dichas fincas para permitir que adelanten su última planta alzada, sin exigencia de retranqueo en todo su contorno.

ALEGACIÓN 6

Proponente: PABLO ANDRÉS GOMARA

Objeto de la alegación: FINCA EN CAMINO DEL PLANO ESQUINA A C/ORFEÓN

Solicita la modificación de uno de los viales planteados de “nueva entrada a Cuarte” para evitar la división de una finca de su propiedad.

Situación anterior:

Misma afección, tanto en Plan previo como en el aprobado inicialmente; en este último se modifica la traza sin variar apreciablemente la situación de esta propiedad.

Informe a la alegación:

Se trata de una alineación que figuraba ya en el Plan previo y que ahora no se modifica, al ser imposible en la práctica su desvío eludiendo ésta y otras fincas edificadas colindantes. En este punto, además, se hace mínima la afección, ya que la zona edificada de la finca dividida mantiene su integridad, separándose de ella una parte no construida que se integra en el sector 4 urbanizable y en un sistema general adscrito a él (Vial Britannia-zona de El Plano).

Incorporación al Plan:

No se recoge su alegación, por lo que deberá integrarse en la correspondiente Junta de Compensación en su doble condición de propietario de terrenos del sector y de su sistema adscrito.

ALEGACIÓN 7

Proponente: FERNANDO AZNAR

Objeto de la alegación: ALINEACIONES EN ESQUINA DE LA AUTOVÍA CON C/MONASTERIO

Para posibilitar la instalación de un restaurante en una finca que tiene interés en alquilar, solicita la modificación de sus alineaciones, bien mediante reducción de un retranqueo, o bien adoptando una forma redondeada. Se argumenta que no se puede edificar la superficie de aprovechamiento adjudicada a este suelo.

El solicitante ofrece desplazar a su cargo un buzón y una parada de autobús, si lo hace necesario la ejecución de la entrada al posible restaurante.

Situación anterior:

Mismas alineaciones, tanto en Plan previo como en el aprobado inicialmente.

Informe a la alegación:

No es posible atenderla, ya que se trata de una alineación proveniente del Plan anterior próxima a una autovía y al límite del término municipal, en un lugar con posibilidades limitadas para acceso rodado a la Calle Monasterio. La edificabilidad asignada como industria especial puede ser dispuesta en altura para el uso propuesto.

Incorporación al Plan:

No se recoge la alegación.

ALEGACIONES 8, 9, 10, 11, 12, 13

Proponentes: FELIPE FATÁS PARDOS, EDUARDO FATÁS BELTRÁN, FERNANDO ROMEO MASTRAL, JAVIER ALONSO GAJÓN, JESÚS CAMPILLOS LÁZARO, ROGELIO BELTRÁN CAMPILLOS

Objeto de la alegación: SECTORES 1, 2 Y 3 URBANIZABLES, SISTEMAS GENERALES, APROVECHAMIENTO EN LOS SECTORES 4 Y 5, U.E.-2

Solicitan que se efectúe una nueva delimitación y caracterización de suelos urbanizables, de modo que sólo tengan la condición de urbanizables delimitados los sectores 4, 5 y 6. Piden también que se iguale la edificabilidad de estos tres sectores.

Consideran que la clasificación procedente para los sistemas 3 y 4 es la de suelo no urbanizable especial.

Situación en el planeamiento anterior:

Sectores 1, 2 y 3: suelo no urbanizable

Sector 4: en su mayor parte, suelo urbanizable no programado; resto no urbanizable

Sector 5: en su mayor parte, suelo no urbanizable; resto urbanizable no programado

Sector 6: urbanizable programado

Sistema general nº 3 y 4: suelo no urbanizable

Informe a la alegación:

La alegación es compleja y amplia, obligando a recorrer toda la técnica del reparto de aprovechamiento medio para poder contestar a los aspectos necesariamente conectados de la distribución de aprovechamiento entre los propietarios de suelos urbanizables delimitados y de los terrenos para implantación de sistemas generales. Trataremos de dar respuesta ordenadamente a las objeciones de los alegantes en el mismo orden en que se plantean.

1. Se plantea la obligación de excluir de delimitación los sectores 1, 2 y 3, amparándose en el artículo 27 de la Ley Urbanística de Aragón, que establece la diferenciación de suelos urbanizables, delimitados o no, señalando como criterio de delimitación que “tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional”.

Como se ve, el criterio de delimitación puede ser cuestionable: se ha evaluado a partir de la estimación de necesidades de suelo para el municipio y de la apreciación de su carácter prioritario o no; sin embargo, la Ley no suministra a los proponentes unos criterios automáticos y legalmente exigibles para la exclusión de suelos delimitados.

En cuanto a la delimitación de sectores, la consideración de prioridades por parte de los redactores del Plan se ha basado en las siguientes cuestiones:

- Se considera preciso emprender la urbanización de zonas de monte, ya que la ocupación de la vega del Huerva tiene un límite que será prontamente alcanzado, y las necesidades evaluadas requieren un tamaño mayor que el de la zona de El Plano disponible. Otro supuesto implícito es la preferencia general por las tipologías unifamiliares, que dictan la relación entre edificación deseada y suelo necesario.
- Los sectores 1, 3, 4, 5 y 6, se conciben como unidades que pueden alcanzar suficiencia interna con unas 500 viviendas en cada uno (400 en el sector 4, algo menor) más las dotaciones locales. Su inclusión es necesaria porque se considera prioritario aprovechar las circunstancias actuales para optimizar el tamaño deseado del municipio en términos de población residente e incrementar el peso del suelo residencial frente al industrial.
- Se dota a estos sectores de un tamaño suficiente para dar soporte a los aprovechamientos asignados. Se comprueba la adecuación al emplazamiento de las tipologías admisibles; se asigna un aprovechamiento acorde con esas tipologías predominantes en cada sector, de vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada. Por último, se asigna edificabilidad adicional al sector 5, ya que debe servir de eje organizador de la zona de El Plano, y dar cabida a otros usos al servicio de la población de la zona.
- En lo que se refiere concretamente al sector 2 industrial, la prioridad de disponer de suelo nuevo para este uso creemos que es manifiesta; sus valores de aprovechamiento son los usuales para este tipo de urbanización.

2. Los sistemas generales establecidos lo fueron con un criterio de oportunidad, contrastando previamente nuestra opinión con las necesidades que manifestó el municipio.

3. Los firmantes de la alegación, propietarios de los sectores 4 y 5, suponen equivocadamente que la carga de los sistemas generales se tramite sólo a determinados sectores, precisamente a aquellos en los que cuentan con terrenos. Sin embargo, la técnica de distribución del aprovechamiento medio lo que requiere es que se traten por igual los terrenos urbanizables delimitados y los sistemas generales de toda el área de reparto, que aquí coincide con el municipio.

Repetimos con cierta extensión, comentándolas, la consideraciones de la Memoria del Plan sobre el cálculo y reparto de aprovechamientos, ya que se cuestiona su justicia en este y en otro grupo de alegaciones de propietarios en la zona de El Plano.

- Se fija el aprovechamiento objetivo de cada sector directamente, por la cabida que a nuestro juicio admiten racionalmente.

- Para hacer comparables los aprovechamientos lucrativos, es preciso establecer coeficientes ponderadores o de homogeneización, que consideren las situaciones, usos y tipologías edificatorias característicos de cada sector, de modo que las superficies edificables que aloja cada uno se transformen en unidades homogéneas de aprovechamiento. La idea es hacer comparables los aprovechamientos de unos y otros sectores, para garantizar que el aprovechamiento final de los propietarios de terrenos es proporcional a las superficies aportadas.

La escala aplicada se detalla en la Memoria, estimando en este sentido parte de la alegación en cuanto a la necesidad de matizar los coeficientes homogeneizadores con arreglo a parámetros validados por el Ayuntamiento: se parte de un valor de referencia igual a la unidad del metro cuadrado edificable residencial unifamiliar, estableciendo unos factores de ponderación de 0.90 para vivienda colectiva, 0.85 de vivienda protegida y 0.75 de edificación industrial.

La escala obtenida es equivalente a afirmar que el valor de 1 m² edificable en vivienda unifamiliar supera en un 10% al m² edificable en vivienda colectiva, en un 15% al de vivienda de protección oficial y en un 25% al de edificación industrial.

En función de las tipologías y usos admisibles en los distintos sectores se calculan sus coeficientes de homogeneización, que adoptan valores de: 0.75 en el sector 2 industrial; 0.91 en el sector 1, con un cupo exigido del 60% de vivienda protegida; 0.95 en el sector 4, al estimarse que requerirá una fracción del 50% de vivienda colectiva para materializar su aprovechamiento; 0.975 en el sector 5, por estimarle una fracción del 25% de vivienda colectiva; el valor CH=1 se aplica a los sectores 3 y 6, por estimar que se podrán desarrollar íntegramente con tipologías unifamiliares.

4. No nos parece, aunque todo es objetable, que las diferencias señaladas sean exageradas. Se pueden ver a título de ejemplo las ponderaciones que establece el Plan General de Zaragoza, que en su redacción hace diferir las ponderaciones anteriores en una escala de aproximadamente 1.50 para oficinas y hostelería, 1 para vivienda libre y comercio, 0.85 para viviendas protegidas, 0.70 para viviendas sociales y 0.66 para usos industriales.

5. Es radicalmente equivocada la visión del aprovechamiento de un sector como un patrimonio exclusivo de sus titulares previos, en el que se admite compasivamente a los vecinos más próximos afectados por la ejecución de sistemas. la realidad urbanística es que el 90% de todo el aprovechamiento en todo el suelo urbanizable delimitado del municipio pertenece a todos los propietarios de suelo originario, tanto en sectores como en sistemas adscritos.

El reparto se establece por exigencia legal incluyendo las superficies de todos los sectores y sistemas generales, distribuyendo el aprovechamiento

homogéneo global en razón únicamente de las superficies aportadas. El aprovechamiento de cada sector se destina en primer lugar a los propietarios de los terrenos originarios, asignando posteriormente los excesos de aprovechamiento objetivo a los propietarios de suelos de sistemas. Se busca la asignación de aprovechamientos en suelos próximos a las propiedades originarias, pero sólo en lo posible, ya que la cuestión clave es la ecuanimidad en la relación de aprovechamiento homogéneo obtenido / suelo aportado.

5. Los autores de la alegación comparan a modo de ejemplo la asignación de sistemas a los sectores 3 y 4, argumentando que éste último soporta unas cargas 72,6 veces superiores al primero; en su peculiar método de cálculo no intervienen las diferencias de aprovechamiento objetivo ni de usos característicos entre uno y otro sector, lo que a nuestro juicio ya anuncia la nula validez de sus conclusiones.

En efecto, si para este caso propuesto por ellos se comprueba correctamente la secuencia completa de cálculo, implicando tanto los beneficios como las adscripciones de sistemas, se comprueba para los propietarios de suelo en ambos sectores el siguiente balance de aprovechamiento obtenido por superficie aportada:

a) El suelo aportado en sistemas y sectores totaliza 1.939.980 m². El aprovechamiento objetivo de todos los sectores es de 842.065 unidades homogéneas de valor, equivalentes a otros tantos m² residenciales unifamiliares, luego cada m² de suelo aportado debe reportar a su propietario el 90% de 0,43406 unidades de valor.

b) Los actuales propietarios del sector 3 aportan 333.692 m² de suelo a la consecución de los objetivos del Plan General. Les corresponde obtener el 90% de 144.841,9 unidades de valor. Van a obtenerlo en un sector al que se le asignan 155.000 m² residenciales materializables en vivienda unifamiliar, con un valor homogeneizado con CH=1, luego el valor del sector es de 155.000 unidades y ellos deben obtener el 90% del 93,446% del aprovechamiento del sector (144.841,9 / 155.000).

c) Los actuales propietarios del sector 4 aportan 140.364 m² de suelo a la consecución de los objetivos del Plan General. Les corresponde obtener el 90% de 60.926,2 unidades de valor. Sin embargo, el sector en el que se resarcen alberga 85.000 m² edificables y 80.750 unidades de valor (ya que su edificabilidad tiene un CH=0.95 por precisar incluir edificación colectiva); les corresponde por ello un 90% del 75,450% del aprovechamiento que el Plan General sitúa en ese sector (60.926,2 / 80.750).

5. En conclusión, no parece posible excluir terrenos de determinados sectores o sistemas que el Plan declara prioritarios para dar cabida a las nuevas necesidades del municipio, tan sólo con el objeto de hacer más cómoda o rentable a determinados propietarios la gestión urbanística. Con el mismo

motivo, es innecesario igualar edificabilidades entre sectores, toda vez que las diferencias se resuelven mediante procedimientos legislados para el conjunto de suelos urbanizables.

Incorporación al Plan:

Se acepta la alegación en cuanto a la justificación de los coeficientes de homogeneización adoptados, matizando los coeficientes que intervienen en su cálculo con valores aceptados por el municipio.

ALEGACIÓN 14

Proponentes: MIGUEL FATÁS GAJÓN Y CATORCE FIRMANTES MÁS

Objeto de la alegación: CÁLCULO Y REPARTO DE APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANIZABLE

Solicitan una justa distribución de cargas entre los propietarios de suelos urbanizables del nuevo Plan General y que éste incluya un estudio detallado de las ponderaciones empleadas, ya que en último término conducen a la asignación de derechos de los propietarios de suelos urbanizables y sistemas generales. Se pide también que algunos de los propietarios de suelos ajenos a su propia zona efectúen determinadas actuaciones para reducir sus aprovechamientos.

Informe a la alegación:

1. La justificación de los cálculos de aprovechamientos y criterios de reparto de las tablas en páginas 78 y 79 de la Memoria del PGOU es una pura cuestión aritmética, si se aceptan, como creemos razonable, los siguientes principios:

- a) Los sistemas elegidos son de ejecución necesaria.
- b) Los sectores delimitados admiten las cabidas y usos que el Plan les asigna.
- c) Los coeficientes de homogeneización representan el diferente valor económico del m² edificado para cada sector, dadas sus diferencias de uso, características y tipologías.

Todo ello se ha tratado de una u otra forma en la contestación al bloque de alegaciones anterior y el Plan General completo es una justificación del modelo de crecimiento elegido, por lo que nos parecería poco concreta una descalificación a la totalidad de lo considerado en a) y b). Por otra parte, los propios autores de la alegación manifiestan expresamente no plantear una oposición total al PGOU.

En primer lugar, debemos corregir el razonamiento seguido por la alegación en su punto tercero, ya que da por supuesta una mecánica de cálculo equivocada: no se comienza por asignar a los sectores una edificabilidad relativa, sino que ésta es un valor que se incluye a título informativo sin más

trascendencia en cálculos posteriores, y que resulta de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a cada sector por su superficie. Tampoco se fijan arbitrariamente los coeficientes de aprovechamiento de propietarios, sino que resultan de un cálculo exacto basado en unas pocas operaciones de multiplicación y división relativamente sencillas (ver desarrollo en tabla de pág.78).

Para no extendernos en exceso, nos remitimos al ejemplo incluido en la contestación a las alegaciones anteriores, que detalla el cálculo de aprovechamientos y repartos para dos sectores en concreto, justificando su validez aritmética y la justicia de sus determinaciones. Insistimos nuevamente en que la justicia de los repartos debe tener en cuenta no sólo el porcentaje de sistemas adscritos al propio suelo, sino todo el balance de suelo aportado y aprovechamiento obtenido.

En relación con el punto c), en la redacción del presente documento para aprobación provisional se justifica el cálculo de los coeficientes de homogeneización, matizando los valores de ponderación empleados. Con las ponderaciones adoptadas resulta una mejora relativa de los propietarios de los sectores de El Plano, aunque en toda valoración estimativa hay supuestos subjetivos a los que nuevamente se les puede pedir justificación en un proceso interminable, por lo que hemos elaborado una escala aceptada por el Ayuntamiento. Nos parece, como ya hemos dicho, que las diferencias de homogeneización elegidas están en línea con las diferencias de valor económico reales, y que se cuenta con un referente en el Plan General de Zaragoza, en el que las disparidades son aún mayores.

Tan sólo podemos añadir aquí que a todo propietario siempre le parecerá acertada la inclusión de sus suelos en el ámbito urbanizable delimitado y la exclusión de los ajenos. Igualmente, los sistemas de los que se sirve más directamente su sector le parecerán de necesaria implantación, mientras que los más alejados tenderán a verse al servicio de zonas localizadas; detrás de esta apreciación se encuentra también uno de los aspectos que el Plan General deseaba atenuar, como es la separación de intereses que apreciamos en el municipio entre las distintas zonas de su término. El criterio de adscripción seguido no es el de asignar por vecindad, sino por la necesidad del municipio de obtener determinado suelo en función del desarrollo alcanzado en los distintos sectores.

2. En el escrito de alegaciones se interpretan los criterios de reparto en términos que sugieren un trato a favor de este Plan hacia la propiedad de la mayor parte de los terrenos. Las afirmaciones de los proponentes mezclan en este sentido distintas cuestiones de modo equívoco, como son:

- a) Se identifican cesiones con adscripciones de sistemas en su alegación 4ª, siendo que los propietarios de suelo en sectores delimitados no “ceden” aprovechamientos a los propietarios de sistemas ni éstos

constituyen “cargas”, sino que entran con ellos en un reparto equitativo con iguales derechos.

b) Se identifican sectores con “sus” sistemas, por razón de pertenecer a un mismo propietario; sólo podemos contestar que los sistemas destinados a báscula y estacionamientos, ampliación de cementerio, parque urbano, vial de Valdeconsejo, etc, no “corresponden” a los sectores 1,2 y 3, aunque pertenezcan actualmente a la misma propiedad y ello implique para el alegante un “correspondencia” que, al parecer, negaría sus derechos urbanísticos.

c) En la alegación 5ª se hace notar que los propietarios actuales de los suelos delimitados en sectores 1, 2 y 3 no sólo son los mismos, sino que resultan los “grandes beneficiados” del reparto. En la alegación 6ª se identifica esta gran propiedad señalando su identidad y su CIF, atribuyendo un valor nulo a su aprovechamiento (lo que se compadece mal con la crítica de los coeficientes de homogeneización adoptados) y exigiéndoles que materialicen su disposición a ceder suelo anunciada en las sugerencias al Avance del Plan.

d) Se interpretan los aprovechamientos residenciales adoptados en suelos urbanizables como un trato singularizado en favor de la propiedad del sector 1.

Desde la redacción del Plan podemos señalar que cuando se alcanzan los límites para el crecimiento del municipio a costa de la huerta y se hace preciso intentar nuevos desarrollos en terrenos más dificultosos como estos del monte, es inevitable que las delimitaciones alcancen a una gran propiedad que ocupa una enorme fracción de suelo municipal y que, en puros términos estadísticos, debe suministrar una importante fracción de nuevo suelo urbanizable. Por otra parte, se equivocan los valores rústicos y urbanísticos del suelo cuando se les niega valor a los terrenos de monte por su condición de secano o erial.

En cuanto a identificar quién sea el beneficiario de un Plan General, cabría aplicar la misma consideración de los alegantes a su propio suelo, que adquiere derechos al aprovechamiento urbanístico frente a otros propietarios de suelos no urbanizables. Los firmantes de la alegación olvidan también que la revisión de las densidades admisibles en los distintos sectores respecto de las previsiones apuntadas en el Avance alcanzó a todos ellos por igual, sin que se observe un rechazo a la evolución experimentada por su propiedad.

Respecto a la cesión de suelos a que se refieren y que exigen de otros propietarios, sólo cabe afirmar que desde la redacción del Plan General no nos corresponde aplicar obligaciones singulares a este o aquel suelo; nos remitimos, no obstante, a la alegación 26.

Incorporación al Plan:

Se estima la alegación en cuanto a la necesidad de justificación en detalle la obtención de los coeficientes homogeneizadores. La justificación razonada del sistema de ponderación detalla los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio. De acuerdo con el municipio y siguiendo sus indicaciones, se ponderan los factores intervinientes ligados a las características, tipologías y usos de los aprovechamientos asignados de modo que se da razón de su cálculo y se reducen las diferencias de asignación de sistemas entre los distintos sectores.

ALEGACIÓN 15

Proponente: PILAR IZQUIERDO VELILLA Y DOS FIRMANTES MÁS

Objeto de la alegación: SUELOS DE SU PROPIEDAD EN ZONA DE EL PLANO Y SANTA FE

Esta alegación insiste en otra sugerencia al Avance del PGOU, que se cursó en el mismo sentido y que ya fue desestimada.

Se solicita modificar la delimitación de sectores en la zona de El Plano dividiendo el Sector 5 en dos o tres menores, de modo que uno constituya una ampliación del Sector 4 y otro del Sector 6, dejando como tercer sector el tramo central en el que se encuentra su propiedad. El argumento principal en que se basa la alegación es la dificultad de gestionar un sector de este tamaño y con una estructura de propiedades fragmentada. La desigualdad de tamaño entre este y otros sectores se considera un inconveniente para el desarrollo de la zona.

Se atribuye al Plan General una incapacidad para promover el desarrollo armónico del territorio a la vista de su programa de actuación, que incluye indicativamente este Sector 5 junto con el 3 residencial en el segundo cuatrienio, mientras que los restantes sectores residenciales 1, 4 y 6 figuran en el primer cuatrienio.

Situación en planeamiento anterior: suelos urbanizables no programados y no urbanizables en el Plan previo.

Informe a la alegación:

En cuanto al tamaño del Sector 5, cabe matizar dos cuestiones. La primera se refiere a su 'tamaño urbanístico' o aprovechamiento objetivo, que no difiere en gran medida del de los restantes suelos residenciales, ya que la mayoría de ellos (sectores 1, 3, 5 y 6) cuentan con igual número de viviendas; en el Sector 5 se añade una edificabilidad adicional para que, dado su carácter de eje organizador de la zona de El Plano, pueda albergar usos complementarios al servicio de toda esa zona.

La segunda consideración es la de su tamaño físico, que siendo estimable (algo menos de 33 Ha) tampoco alcanza valores insólitos, y que resulta algo menor que el del Sector 3 de este PGOU asignado al mismo cuatrienio. El

tamaño que debe alcanzar el Sector 5 viene dado por su carácter axial y sus posibilidades de conexión viaria, de las que resulta su longitud y consiguientemente su tamaño. Las conexiones futuras del Sector 5 con la malla básica del viario y redes de infraestructuras sólo pueden producirse en el extremo norte o bien al sur, una vez concluido el Sector nº 6 Monasterio, y no en su tramo central.

No parece lógico atender literalmente esta petición planteando ahora la división exacta en los tres sectores que se proponen, ya que el presunto sector central a delimitar en el interior del Sector 5 carecería de accesos y conexiones directas salvo el Camino de El Plano. No obstante, se pueden fijar condiciones para efectuar posteriormente una posible división más racional del sector.

Además de estas consideraciones, opinamos que en las circunstancias presentes del mercado inmobiliario parece garantizada su ejecución en un plazo razonable sin que sea un obstáculo su tamaño. Por otra parte, como el propio Plan General indica, el programa de plazos es puramente indicativo, y sólo hemos supuesto el desarrollo de este Sector 5 en un segundo cuatrienio pensando que la ejecución de los sectores 1, 4 y 6 se adelantaría por su mayor proximidad a los sistemas generales y facilidad de conexión.

Incorporación al Plan:

Se estima en parte la alegación, permitiendo la ficha de características del Sector 5 que el municipio establezca una división posterior en sectores de menor tamaño, siempre que las piezas resultantes cumplan unas condiciones mínimas de tamaño y que se efectúe entre ellas una distribución equitativa de cargas y aprovechamiento.

ALEGACIÓN 16

Proponente: AZUCENA RABADÁN ABENIA Y AURELIA GAJÓN ZARAGOZANO

Objeto de la alegación: TERRENO EN LA PROXIMIDAD DEL PARQUE PRINCIPAL

Solicitan la inclusión de este suelo de su propiedad en el sistema general de espacios libres. Como vía para la obtención de este suelo, en el supuesto de aceptarse la alegación, se propone su adscripción al suelo urbanizable delimitado (sectores en zona de El Plano), sugiriendo incrementar la capacidad del sector al que se adscribiesen para no modificar sustancialmente los aprovechamientos calculados con anterioridad.

Situación en planeamiento anterior: suelo no urbanizable de protección de cauce y huerta, tanto en Plan previo como en el aprobado inicialmente.

Informe a la alegación:

Con igual criterio, podrían incorporarse todos los terrenos de huerta del municipio, e incrementarse los aprovechamientos de todos los sectores.

La propuesta de adscripción a sectores con incremento de su aprovechamiento objetivo no es un simple problema aritmético, sino que supondría aumentar artificialmente la cabida del suelo urbanizable delimitado, quizá por encima de sus posibilidades reales de materializar los aprovechamientos que se asignasen.

En cuanto a la selección de este suelo para ampliar el Parque principal, es difícil de atender, ya que no se ha apreciado tal necesidad; además, la ampliación que permitirían estos terrenos se situaría al sur de ese parque, manteniendo una continuidad muy débil con él a través de una estrecha franja de comunicación y abriendo una vía de expansión hacia una zona donde no se plantea un crecimiento urbano, sino el mantenimiento de las actividades agrícolas.

Incorporación al Plan:

No se recoge la alegación.

ALEGACIÓN 17

Proponente: JOSÉ DÍAZ FERNÁNDEZ EN REPRESENTACIÓN DE INMOBILIARIA CADIERA S.A.

Objeto de la alegación: PARCELA 20 DEL POL.4 RÚSTICA EN U.E. 11

Solicita la exclusión de esta finca de la citada Unidad, manteniendo el cambio propuesto por el Plan General que la sitúa en suelo urbano, asumiendo a cambio compromisos de urbanización y cesiones.

Situación en planeamiento anterior: parcela urbana residencial, incluida en la Unidad de Ejecución 11 del documento aprobado inicialmente.

Informe a la alegación:

La finca es la parcela residencial de la UE-11, que contiene otra calificada de industria compatible. La Unidad se completa con otros suelos destinados a viario.

Dado que la finalidad de esta Unidad de Ejecución era obtener el suelo preciso para formar una glorieta, rectificar alineaciones y resolver algunos accesos secundarios de la zona de Britannia, no vemos objeciones técnicas para eliminar la citada U.E. si, como se ha establecido en convenio con los afectados, éstos se comprometen a obtener los suelos precisos para formar ese viario y urbanizar a su coste la glorieta y cruce vial planteados.

Incorporación al Plan:

Se elimina la U.E. 11, quedando a cargo del municipio vigilar el cumplimiento del convenio para asegurar la obtención del suelo y la urbanización de la glorieta con sus entronques a los viales que confluyen en ella.

ALEGACIÓN 18

Proponente: FRANCISCO CHICO SANTOS, EN REPRESENTACIÓN DE SISTEST S.A.

Objeto de la alegación: FINCA URBANA EN AV.CONSTITUCIÓN

En una parcela que compone por sí sola una pequeña manzana triangular, denominada 'finca resultante C' en el Proyecto de Compensación del ámbito, se pide modificar la calificación prevista de Baja Densidad Agrupada por la de Renovación.

Del contenido de la petición se desprende que la calificación pretendida es en realidad la de Extensión de Casco, al excluirse los usos industriales.

Situación en planeamiento anterior: Suelo urbano residencial de baja densidad tipo 2 en el anterior Plan; baja densidad- tipología agrupada en el nuevo PGOU.

Informe a la alegación:

Los argumentos presentados por el solicitante se concretan en su deseo de poder destinar la parcela a un pequeño bloque en altura en el que alojar distintos equipamientos comerciales, hosteleros u oficinas al servicio de la zona.

Dado que las normas del Plan General establecen en su artº 2.2.31 la previsión de permitir que se implanten equipamientos privados de pequeño o mediano tamaño en suelo urbano, cuyas características admisibles vienen a coincidir con lo solicitado, creemos que es más indicado que la parcela se sujete a dichas condiciones generales antes que regular su calificación de modo singular.

Incorporación al Plan:

Las características solicitadas de uso y edificación en la parcela serán admisibles acogiéndose a lo previsto en el artº2.2.31 de las normas urbanísticas sin necesidad de modificar su calificación.

ALEGACIÓN 19

Proponente: JULIO MATA, EN REPRESENTACIÓN DE COMUNIDAD BRITANNIA

Objeto de la alegación: ADMISIÓN DE VIVIENDA COLECTIVA EN SECTORES 4 Y 5

Solicita la exclusión de esta tipología edificatoria en estos sectores, por supuesta incompatibilidad con la calificación de Baja Densidad.

Informe a la alegación:

No cabe aceptar la propuesta, que puede basarse en el desconocimiento de qué edificación colectiva es admisible en zonas calificadas de baja densidad. La edificación colectiva en zonas de tipología agrupada no difiere en sus características aparentes y de aprovechamiento más que en la posibilidad de elevar dos plantas alzadas sobre la baja, frente a la composición de baja y alzada admisible en las viviendas unifamiliares, manteniendo igual edificabilidad total que éstas.

Incorporación al Plan:

No se acepta.

ALEGACIÓN 20

Proponente: JULIO MATA, EN REPRESENTACIÓN DE COMUNIDAD BRITANNIA

Objeto de la alegación: SEPARACIÓN FRENTE A OTROS USOS EN SECTORES 4 Y 5

Solicita la inclusión de una franja de separación entre las viviendas existentes en su zona y los posibles usos comerciales o de estacionamientos que pudieran incluirse en los sectores 4 y 5.

Informe a la alegación:

Parece admisible fijar una condición en este sentido modificando la anchura del sistema general nº 10 para trazar un bulevar ajardinado, de modo que se atenúe la afección de posibles usos públicos contiguos y pierda sus características de vía rápida de tráfico rodado.

Incorporación al Plan:

Se atiende la alegación interponiendo un vial de malla básica a obtener por adscripción a los sectores 4 y 5, cuyo diseño tendrá características de bulevar ajardinado y garantiza unas condiciones de tráfico rodado compatibles con el uso residencial contiguo.

ALEGACIÓN 21

Proponente: JULIO MATA, EN REPRESENTACIÓN DE COMUNIDAD BRITANNIA

Objeto de la alegación: VIARIO JUNTO A LA URBANIZACIÓN 'BRITANNIA'

Solicita la supresión del vial situado sur de la urbanización (sistema general nº10).

Situación en planeamiento anterior: Viario público, tanto en el Plan General anterior como en el aprobado inicialmente.

Informe a la alegación:

Se trata del mismo vial básico al que se refiere la alegación nº 20, que proviene del planeamiento previo y es anterior a la propia existencia de la Urbanización Britannia. No se ha planteado hasta ahora como una afección grave para esta comunidad de propietarios, y su presidente tampoco cuestiona su condición de vial básico, al referirse a él como la fachada de su urbanización. El nuevo Plan General lo mantiene sin otras modificaciones que la ampliación de su anchura para formar un bulevar ajardinado, previendo la conexión a la autovía necesaria para garantizar los accesos de los sectores vecinos.

En cuanto a la proliferación de accesos a la autovía que cuestiona el alegante, hacemos notar que la propia Urbanización Britannia está mallada con viales transversales, respecto a los cuales el bulevar proyectado no hace más que repetir la pauta cerrando su límite al sur.

Incorporación al Plan:

El bulevar al que nos hemos referido en la respuesta a la alegación 20 se ha modificado respecto al diseño que se utilizó en el documento aprobado inicialmente, de modo que cumplirá la doble misión de atenuar el posible impacto de los nuevos usos en los sectores vecinos y promover unas condiciones de tráfico rodado más tranquilas.

ALEGACIÓN 22

Proponente: HERMANOS MUÑOZ AGUINALIU

Objeto de la alegación: PARCELA EN AUTOVÍA KM 487, EQUINA C/RUISEÑOR Nº 6

Solicitan la modificación del uso residencial de baja densidad propuesto para su parcela por el de Industria General. De la lectura de la alegación deducimos que se quiere solicitar la calificación de industria especial, que era la que ostentaba con anterioridad.

Situación en planeamiento anterior: suelo urbano de industria especial en el Plan General anterior; suelo urbano residencial de baja densidad en el aprobado inicialmente.

Informe a la alegación:

Su aceptación supone prolongar la banda de suelo industrial edificado en unos treinta y tres metros de fachada a lo largo de la autovía hasta alcanzar la esquina de la calle Ruiseñor, asignando a un uso industrial terrenos que tenían esta condición en el PGOU anterior.

Incorporación al Plan:

Por indicación municipal se acepta la petición, calificando de nuevo la parcela como Industria Especial.

ALEGACIÓN 23

Proponente: JOAQUÍN PASCUAL RÍOS, REPR. ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DE LA U.A. N° UNO

Objeto de la alegación: 1) ANTIGUO COLEGIO SAN JORGE Y 2) VIAL AL SUR DE BRITANNIA

1) Solicita que se mantenga la calificación anterior de equipamiento para el colegio. Se alegó en parecidos términos en fase de Avance del Plan General.

El proponente, que representa a los propietarios de la Urbanización Britannia, argumenta en favor de su petición que se produce un incremento inapropiado de suelo residencial en la zona de sus viviendas en detrimento de los equipamientos, contraviniendo los módulos dotacionales que la legislación urbanística establece al referirse a los Planes Parciales.

2) La petición de suprimir el vial al sur de Britannia, concentrando su flujo de tráfico en el que llama vial nº2 desplazado hacia Santa Fe, coincide con las alegaciones 21, 32 y 33. Se argumenta la peligrosidad y molestias del trazado previsto para el bulevar que constituye el sistema general nº 9, además de que no resuelve la conexión entre las dos fases de la Urbanización Britannia.

Situación en planeamiento anterior: 1) Parcela escolar: equipamiento en suelo urbano; 2) Calle al sur de Britannia: viario público, tanto en el Plan General anterior como en el documento de aprobación inicial.

Informe a la alegación:

1) Repetimos los argumentos que se dieron en el Avance del PGOU, adaptándolos en el mismo sentido en que han adaptado su petición los alegantes:

La dotación de equipamientos de cualquier tipo en suelo urbano a que se refieren los peticionarios deben cumplirse globalmente para el término municipal, y no para cada zona en concreto, y de tal modo se justifica en este

Plan General. Además, los módulos de dotaciones establecidos para planes parciales que se citan no constituyen una referencia en suelo urbano.

La parcela en cuestión ha tenido una única utilización de equipamiento, con un establecimiento docente que hace tiempo ha quedado en desuso. El Plan General previo recogía una situación anterior a su formulación al calificarla como tal equipamiento, lo que la habilitaba para usos específicos sanitario, escolar, religioso o social de carácter público, y no para otros servicios, como el de uso comercial, que era el que se solicitó en fase de Avance.

En el Plan aprobado inicialmente, la parcela tiene condición de edificable con una tipología residencial de baja densidad, igual a la que disfrutaban los propietarios de su entorno en la urbanización Britannia. La regulación de la zona hace que en cualquiera de las parcelas de ésta y otras zonas vecinas de baja densidad puedan implantarse viviendas unifamiliares como uso característico, pero también usos de equipamiento o terciarios, como los que proponen los alegantes.

Además de la posibilidad de implantar equipamientos que el Plan permite con amplitud en toda la zona, el desarrollo de los sectores urbanizables residenciales situados al sur, que incluirán al menos las dotaciones exigibles que regula la normativa urbanística, dará cobertura holgada a las viviendas planteadas.

2) En cuanto al vial que se propone desplazar a suelo no urbanizable, recordamos lo dicho en relación con la alegación 21: es un vial procedente del planeamiento previo, anterior a la formación de Britannia. Nos parece además totalmente desaconsejable la concentración del tráfico de todo El Plano en un único acceso y su vía colectora, que sí supondrían un elemento particularmente molesto y peligroso. Creemos que con los dos viales planteados, combinados con el acceso sur a la zona del Monasterio, reparten adecuadamente la afección de tráfico, y que en este vial en concreto se verá minimizada con el diseño de bulvar adoptado.

Incorporación al Plan:

No se acepta.

ALEGACIÓN 24

Proponente: JESÚS PÉREZ PÉREZ, EN REPRESENTACIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL DEL PAR

Objeto de la alegación: ZONAS DE RENOVACIÓN E INDUSTRIALES JUNTO A LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN

La alegación apoya una sugerencia previa, formulada en fase de Avance, en la que muestra su desacuerdo con la calificación residencial de determinados suelos urbanos en el entorno de la Avenida Constitución, marcados en rojo en

plano que se adjunta; se manifiesta hallarse de acuerdo con la calificación de otros señalados en color azul.

Situación en el planeamiento anterior: Suelo urbano industrial (varias calificaciones), residencial de renovación y de baja densidad tipo 3.

Propuesta del Plan: Suelos urbanos de renovación y de industria compatible.

Informe a la alegación:

En primer lugar, podemos dar una explicación general de las calificaciones adoptadas (suelos de Renovación y de Industria Compatible) para permitir una renovación gradual de usos en la zona.

Interpretamos esta alegación como un deseo del colectivo de industriales de evitar la inseguridad que les produce la coexistencia de usos, allí donde futuros desarrollos residenciales podrían expulsar a los industriales implantados. La solución que parece apuntarse en la alegación sería la de introducir calificaciones industriales que excluyesen cualquier utilización residencial de tales suelos.

La simple existencia de estas alarmas demuestra que existe un interés divergente acerca del uso futuro de estos suelos. El Plan General no plantea oposiciones radicales entre el uso residencial y el industrial, como puede verse si se analiza en detalle el juego de compatibilidades de usos que implican las distintas calificaciones de suelo. Las actividades industriales se clasifican en categorías, principalmente por su afección y compatibilidad con el uso residencial, afecciones que habría que tener en cuenta en todo caso en las zonas de contacto; así, aunque se confinase industrias y edificación residencial en compartimentos separados, nunca serían admisibles las industrias peligrosas o especialmente molestas en contacto con las zonas residenciales.

En consecuencia con esto, se establecen en el suelo urbano dos calificaciones exclusivamente industriales, de Industria General (asimilable a núcleo de polígono) e Industria Especial (contornos de polígonos), y dos calificaciones principales del suelo netamente residencial (aunque no excluyen determinados usos productivos compatibles con la vivienda) que hemos llamado Casco Antiguo y Extensión de Casco.

Las calificaciones de Industria Compatible y Renovación se emplean para configurar esos contactos entre usos netamente diferenciados que precisan regulación de las afecciones mutuas. Son zonas que se regulan mediante las categorías de actividad admisible para permitir una pacífica coexistencia entre ambos usos. Se admite la posibilidad de transformar su uso, confiando la elección de su destino final a los propios interesados; mediante un acuerdo unánime de los ámbitos definidos de industria compatible, mientras que en los

suelos de renovación la opción se plantea de modo individual al propietario de cada solar.

Lo que es importante notar es que no se produce una exclusión de actividades industriales, sino una regulación de la forma en que pueden mantenerse o implantarse mientras sea éste el deseo de sus titulares.

Incorporación al Plan:

Se recoge en lo sustancial esta alegación, acotando de forma más precisa los ámbitos de industria compatible. Se sustituyen por esta calificación algunas de las de renovación que contemplaba el Plan aprobado inicialmente, de modo que sólo se aplica la calificación de renovación a determinados tramos lineales edificados de zonas urbanas que por sus características permiten la sustitución individual de usos en cada parcela.

ALEGACIÓN 25

Proponente: JESÚS PÉREZ PÉREZ, EN REPRESENTACIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL DEL PAR

Objeto de la alegación: ENTIDADES GESTORAS DE CONSERVACIÓN DE URBANIZACIONES PRIVADAS

Solicita que se agilice la normalización de estos ámbitos, para que sean recibidos por el Ayuntamiento y tengan condición pública sus espacios libres y viarios.

Informe a la alegación:

No vemos posible que el Plan General pueda regularizar esta situación mediante una norma general, ya que sólo se propone que se adopten las previsiones legales al respecto, por lo que se trataría más bien de una petición al Ayuntamiento para que recibiese determinadas obras viarias y de urbanización si están correctamente ejecutadas. Hemos consultado con los servicios técnicos municipales para establecer un procedimiento de inspección previo a la recepción de infraestructuras privadas, incorporando sus recomendaciones a las normas urbanísticas.

Incorporación al Plan:

Se añade al artº 1.3.5 de las Normas Urbanísticas un apartado 8 que detalla las condiciones para la recepción de infraestructuras y viales urbanizados por los particulares, que se basan en la aportación de planos que reflejen sus características y documentos probatorios de su idoneidad técnica o resultados conformes de pruebas y ensayos, sujeto todo ello a la conformidad técnica del municipio.

ALEGACIÓN 26

Proponente: RAFAEL LÓPEZ INSAUSTI, EN REPRESENTACIÓN DE C.B. 'MONTES DE TORRERO'

Objeto de la alegación: SISTEMA GENERAL 'PARQUE DE LA CANTERA' ADSCRITO AL SECTOR 4 'AIRESOL'

Aporta información sobre el terreno descrito, expresando su voluntad de cederlo al municipio, con renuncia a su derecho al aprovechamiento en el Sector 4, condicionando su postura al mantenimiento en la aprobación definitiva del Plan General de las características señaladas al Sector 1 'La Junquera' en el documento aprobado inicialmente.

Informe a la alegación:

Se toma nota de esta información, que se confronta con otras (8 a 14). Se trata de una propuesta que creemos que corresponde aceptar o rechazar al Ayuntamiento.

Incorporación al Plan:

Según nos informa el Ayuntamiento, esta cuestión se recoge en un documento de compromisos suscrito por ambas partes.

ALEGACIÓN 27

Proponente: JESÚS PÉREZ PÉREZ, EN REPRESENTACIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL DEL PAR

Objeto de la alegación: ACCESOS DESDE LA AUTOVÍA A LA ZONA DE EL PLANO

Solicita la modificación del vial situado al sur de Britannia, en sentido parecido al de las alegaciones 21, 23, 32 y 33. Se plantea la cuestión de modo indirecto también en la alegación nº 20.

Informe a la alegación e incorporación al Plan:

Reiteramos los argumentos ofrecidos en relación con las restantes alegaciones de este mismo objeto, ofreciendo el diseño del bulevar propuesto como solución del Plan para hacer mínimas las afecciones del tráfico rodado que se alegan.

ALEGACIÓN 28

Proponente: JUAN LUIS LÓPEZ PEREA

Objeto de la alegación: RESERVAS PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGÍMENES DE PROTECCIÓN, PRECISIONES SOBRE OBTENCIÓN DE SUELO PARA SISTEMAS GENERALES, OBJECIONES A LA REGULACIÓN DE VUELOS, PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE, CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO Y NO DELIMITADO.

Informe a la alegación: Se trata de un atento examen, principalmente jurídico, del texto aprobado inicialmente, que efectúa interesantes precisiones sobre la corrección formal y material de algunas de sus determinaciones, además de proponer determinados matices en la regulación de las materias señaladas.

Solicita la inclusión de algunas correcciones en el documento aprobado inicialmente, a fin de cumplir las exigencias legales de la nueva Ley Urbanística de Aragón, aprobada durante la tramitación de este Plan General.

Propone establecer reservas para viviendas protegidas de hasta el 20% del aprovechamiento objetivo, valor que se encuentra dentro del margen admitido por la Ley 5/99 y que puede ponerse de acuerdo con lo expresado en otras alegaciones (ver nº 1, 30 y 31).

Interpreta que los terrenos destinados a sistemas generales no se obtienen conforme a la Ley 5/99, garantizándose la gratuidad para el municipio. En este sentido creemos que no es precisa una redacción detallada de un aspecto que está regulado por ley y que sí está presente a lo largo de todo el documento del Plan General, máxime después de haber efectuado la adaptación a aquélla del texto aprobado inicialmente. La cuestión central de la gratuidad para el municipio en la obtención de los once sistemas establecidos se refleja en los cuadros de repartos de la Memoria del Plan, que justifican su

adscripción a los distintos sectores delimitados con cargo a su exceso sobre el aprovechamiento medio.

Propone modificar la regulación de determinados vuelos y saledizos de fachada admitidos en Normas para compatibilizarlos con el tráfico rodado. Ante la dificultad de prever toda la casuística posible y lo drástico de prohibir los vuelos radicalmente, se opta por incorporar esta petición permitiendo en Normas que los servicios técnicos municipales puedan adaptar en cada caso las dimensiones de los salientes y vuelos a las características del tráfico.

En los apartados quinto, séptimo y octavo de la alegación se señalan correcciones a efectuar en relación con el tratamiento de aprovechamientos en suelos urbanizables y sistemas adscritos. Con los datos actualizados del Plan, hemos tratado de clarificar toda la sistemática de estos cálculos, corrigiendo igualmente algunas de las imprecisiones o descuadres que hayan podido inducir a error.

Se reclama una protección más rigurosa del suelo no urbanizable de huerta, petición que coincide con otra del municipio y que se refleja en el régimen de edificaciones admisibles en este tipo de suelo.

Incorporación al Plan:

Se efectúa una revisión del texto para adaptar sus determinaciones a la nueva Ley Urbanística de Aragón.

Se establecen cupos de vivienda protegida en el Sector 1 urbanizable y en el Área de Intervención del centro histórico.

Se amplía el apartado justificativo del cálculo de aprovechamientos y repartos en suelo urbanizable, con detalle de la adscripción de sistemas. En las fichas de planeamiento remitido se detalla el criterio aplicable para el caso de distribución de un sistema adscrito a más de un sector delimitado. En el procedimiento de delimitación de sectores en suelo urbanizable no delimitado, se acota su posible aprovechamiento medio para evitar que supere al de los suelos ya delimitados, y por tanto, de ejecución prioritaria.

Se modifica en Normas del Plan el articulado relativo a vuelos y salientes, haciendo que los servicios técnicos municipales consideren en cada caso la conveniencia de reducirlos o suprimirlos en función de las necesidades del tráfico rodado.

Se limitan las edificaciones admisibles de modo directo en suelo no urbanizable, generalizando el sistema de tramitación de interés social para las de uso industrial.

ALEGACIÓN 29

Proponente: CSQ POLIANTEX S.L.

Objeto de la alegación: UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 'VISTA ALEGRE'

Solicita la supresión de la citada U.E.-4, advirtiendo errores en cuanto a la concepción de este suelo como urbano no consolidado y por la inclusión de suelo no urbanizable en el ámbito de la U.E.

Se entiende que es desmesurado el ancho proyectado para la Calle Vista Alegre, al no poder dársele continuidad de anchura en sus extremos, por lo que bastaría con dejarlo en 12 metros.

Pide que se definan claramente los límites de la U.E., proponiendo alcanzar la acequia de La Almotilla, discrepando también de las superficies consignadas en la ficha de la Unidad.

Por último, se solicita la eliminación de las cargas asignadas en relación con el estribo del puente previsto.

Informe a la alegación:

Los argumentos relativos a definición de límites y correcta medición de superficies son atendibles, al igual que la errónea inclusión de un suelo no urbanizable en el ámbito. En cuanto al vial proyectado, creemos necesario que conserve el ancho que se le asigna para que pueda ejercer su función de vía colectora que descongestione el tráfico en la zona.

Incorporación al Plan:

Se recoge en parte la alegación, aunque se mantiene la Unidad de Ejecución, definiéndose con mayor precisión los límites y procediendo a obtener superficies más ajustadas. Se corrige la nueva delimitación para dejar fuera de la unidad las bandas de cauce del Huerva.

ALEGACIÓN 30 y 31

Proponente: 30) UNIÓN GENERAL DE TRABAJADORES Y COMISIONES OBRERAS DE ARAGÓN

31) REPRESENTANTES DE CREIXEDA S.A., ANTONIO OLMEDA S.L. Y ASESCO S.L.

Objeto de la alegación: SUELOS URBANIZABLES RESIDENCIALES DEL PLAN

Solicitan el mantenimiento de las condiciones de los sectores 1 y 3 residenciales hasta la aprobación definitiva del Plan General. Informan de su deseo de promover viviendas protegidas en tal caso.

Informe a la alegación e incorporación al Plan:

Se toma nota de esta información, que se confronta con otras (alegaciones 1, 26, 28). Se producen ajustes que no afectan en lo esencial a las características del aprovechamiento concedido a los distintos sectores urbanizables residenciales, entre ellos los nº 1 y 3. Se incluye un cupo exigible del 60% de viviendas protegidas en el aprovechamiento otorgado al sector 1 de suelo urbanizable.

ALEGACIÓN 32 y 33

Proponente: 32) LUIS PALLARÉS ZURITA Y 33) GEMA PALLARÉS PERIBÁÑEZ, EN REPRESENTACIÓN DE AVELINA BOSQUE MORLAS

Objeto de la alegación: VIAL ESTE-OESTE DE CONEXIÓN ENTRE LA AUTOVÍA Y LA AVENIDA CONSTITUCIÓN

En dos alegaciones separadas, los peticionarios actúan como propietarios de sendas parcelas en Calle Orfeón nº 6 y Parcela 66 del Polígono 4.

1) Solicitan con parecido modelo la supresión de un vial junto a la Urbanización Britannia.

2) La alegación 32 solicita, además, la eliminación de la zona industrial del Cº del Plano-Calle Orfeón.

Situación en planeamiento anterior: La zona relacionada con 2) era suelo urbano de industria general. En el Plan aprobado inicialmente se desglosa en un núcleo de industria especial, un contorno de industria compatible y viario intermedio.

Informe a la alegación:

Para no repetir las consideraciones relativas al vial situado entre el suelo urbano y los sectores 4 y 5, ver alegaciones nº 21, 23 y 27.

En cuanto a la zona industrial existente, como redactores del PGOU hemos tratado de conciliar los deseos de distintos propietarios, que han mantenido los usos hoy existentes durante un largo periodo como reflejaba el Plan General previo, que ya calificaba la manzana industrial para este uso.

Nos ha parecido que los problemas de coexistencia entre usos se resuelven más fácilmente por vía de incentivos urbanísticos y promoviendo tendencias graduales de renovación, que si se dictan exclusiones drásticas tomando partido por uno de los usos legalmente establecidos. Así, además de 'rebajarse' la calificación previa de industria general hasta la de industria especial, definida expresamente para generar situaciones tolerables en entornos residenciales, se han delimitado en el perímetro de la zona una serie de ámbitos de industria compatible, calificación que creemos promoverá la paulatina sustitución de usos productivos por los de tipo residencial.

Incorporación al Plan:

Se diseña un bulevar para condiciones de tráfico moderadas, conforme a lo expuesto en alegaciones anteriores.

No se acepta la supresión de las calificaciones industriales adoptadas en la zona.

ALEGACIÓN 34

Proponente: FRANCISCO JAVIER LÓPEZ MALLÉN

Objeto de la alegación: 1) OBJECIONES Y PROPUESTAS GENERALES RELATIVAS AL ESQUEMA DE TRÁFICO Y PLANTEAMIENTO DEL VIARIO, ESPACIOS LIBRES, CARACTERÍSTICAS DE SECTORES URBANIZABLES Y DESARROLLO DEL PLAN DE ETAPAS
2) FINCA EN CAMINO DEL PLANO N° 33

El proponente efectúa una serie de consideraciones sobre lo objetado en el apartado 1), planteando un esquema viario para la zona de El Plano basado en un bulevar central dispuesto de norte a sur, que pide ver diseñado de modo pormenorizado en el propio Plan General y que se ejecutaría junto con nuevas acequias e infraestructuras básicas de la zona antes de desarrollarse los sectores urbanizables 4, 5 y 6, que se resolverían en un único Plan Parcial.

Desea que se utilice el parque principal como vivero y huerto público, creando un nuevo parque en la vaguada del polideportivo que sustituya al anterior y al proyectado parque de la cantera, acompañándolo de una zona de ocio y recreo.

En el apartado 2) de su alegación actúa en calidad de propietario de la finca rústica que se cita y que constituye su segunda residencia, solicitando una correcta representación en planos y determinados cambios en su clasificación y delimitación, además de la modificación de un vial. Esta segunda alegación ya se presentó en fase de información del Avance en sentido parecido.

Se pide la reclasificación de toda la finca como suelo urbanizable, constituida en unidad de ejecución independiente, a desarrollar mediante Plan Parcial (sic). Se argumenta en favor de la petición que se trata de un uso residencial consolidado, de tipología frecuente en el municipio como vivienda y por ser un terreno no dedicado a usos de huerta.

Situación en planeamiento anterior: Suelo no urbanizable en Plan previo, urbanizable delimitado en el plan aprobado inicialmente.

Informe a la alegación:

1. El planteamiento viario y de infraestructuras de esta zona se confía en el Plan General a los planes parciales que desarrollarán los respectivos sectores, trazándose ahora tan sólo un esquema a título indicativo ya que no es éste un proyecto de urbanización.

El esquema de las zonas verdes del municipio viene apuntado desde el Plan General previo en lo que se refiere al parque principal, y desde el Avance de este Plan, en cuanto al resto de zonas verdes, por lo que quizá no fuese muy operativo regresar ahora al punto de partida para efectuar un nuevo planteamiento global de la estructura del municipio.

En cuanto al tratamiento de la zona de El Plano como un único sector, nos parece poco adecuado ya que su tamaño podría hacerlo inmanejable, y

tampoco creemos que sea necesario establecer una ordenación a gran escala en un municipio como Cuarte. Por otra parte, esta petición se contradice con la solicitud de desarrollar su finca, de algo menos de media Ha, como sector independiente del resto.

2. La precisión en la representación gráfica del PGOU nos viene dada por la restitución de un vuelo facilitado por la DGA al Ayuntamiento de Cuarte, que cuenta con suficiente precisión para localizar la finca del interesado, identificar sus linderos, reconocer una construcción existente en su interior y advertir la existencia de arbolado, por lo que no vemos un problema importante en este sentido y, en todo caso, una mayor fidelidad y detalle de la representación no haría variar nuestro criterio global de diseño para una zona que supera las 50 Ha.

En cuanto a la argumentación del propietario sobre la clasificación más adecuada para su finca, que al parecer propone que sea la de suelo urbano, reiteramos nuestra opinión de que un edificio aislado de uso residencial que carece de los servicios básicos no confiere a su parcela rústica la condición de solar.

Si la solicitud se refiere a las parcelas 248 y 249 del Polígono 4 del Catastro de Rústica, como pudo identificarse en su alegación al Avance, se podría responder que se ha estimado la petición de ver incluida toda la finca en suelo urbanizable. En otro caso cabría la duda, ya que la finca se identifica exclusivamente por un número del Camino del Plano.

En cuanto a la delimitación de un sector exclusivo basado en esta finca, el Plan General delimita en El Plano tres sectores urbanizables, en uno de los cuales se halla la finca del alegante, a cuyo suelo no vemos más alternativa de desarrollo que la integración en los términos habituales de la práctica urbanística.

Incorporación al Plan:

No se acepta la alegación.

3.MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN EL PGOU APROBADO PROVISIONALMENTE Y CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES DE LA CPOT

En el presente apartado se detallan las modificaciones efectuadas en el documento del Plan General aprobado provisionalmente por el municipio, de modo que se incorporan al texto refundido las prescripciones señaladas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza para levantar la suspensión de su aprobación definitiva.

Se relacionan de modo pormenorizado tales modificaciones, ya se hayan introducido para dar respuesta a las prescripciones de la CPOT o bien para recoger la documentación adicional que la Corporación decidió incorporar al expediente en su sesión de 26 de julio de 2000.

3.1 . DOCUMENTACIÓN ADICIONAL INCORPORADA AL EXPEDIENTE

El municipio nos comunicó la información que la administración del Gobierno de Aragón había solicitado, relativa a aspectos puntuales del Plan General de Cuarte de Huerva, tras su aprobación provisional. Los aspectos para los que se pedían precisiones eran:

1. Debe figurar en planos de clasificación de suelo la distinción entre suelos urbanos consolidados y no consolidados.
2. Se solicitaba una nueva redacción para el artº 4.3.10 de las Normas Urbanísticas, de modo que se hiciesen explícitos los criterios de delimitación de nuevos sectores en suelo urbanizable no delimitado.
3. Se pedía incluir información justificativa de la suficiencia de las infraestructuras previstas para abastecimiento y vertido de los suelos urbanizables delimitados.

Para dar cumplimiento a lo anterior, se adjuntaron con el informe correspondiente los siguientes textos y planos que se incorporaron al documento del PGOU:

1. Nuevas hojas 2.1.1 y 2.1.2 del plano ‘Clasificación de Suelo’, para sustituir a las anteriores de igual número. En ellas se diferenciaba mediante tramas la situación del suelo urbano en cuanto a su consolidación, y se señalaba una nueva zona de suelo no urbanizable protegido de reforestación, modificándose el artº 4.2.4 de las Normas para incluirlo.
2. Páginas del volumen de las Normas Urbanísticas que contenían la nueva redacción dada al artº 4.3.10 ‘Requisitos y procedimiento para delimitar sectores urbanizables’, para sustituir las de redacción previa.
3. Anexo de ‘Infraestructuras de agua y saneamiento en los sectores de suelo urbanizable’, que se incorpora a la Memoria del Plan para dar cuenta de las soluciones técnicas previstas por éste.

En relación con este último asunto, el Ayuntamiento incorporó al expediente un informe del técnico municipal de 4 de julio de 2000 sobre suficiencia de las redes hidráulicas previstas para dar servicio a los nuevos desarrollos urbanos.

Como ya se ha dicho, la Corporación decidió en sesión plenaria de 26 de julio incorporar la documentación anterior al expediente del Plan General tramitado ante la CPOT.

3.2 CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES

En sesión de 19 de julio de 2000, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordaba aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Cuarte de Huerva (expte. COT-2000/440), con la nueva delimitación de Suelo No Urbanizable de Reforestación incluida en los planos 2.1.1. y 2.1.2 aprobados en sesión plenaria de 26 de junio de 2000, señalando las siguientes prescripciones:

a. *“Se debe modificar el vial correspondiente al trazado del Camino del Plano en los sectores 4 y 5 de Suelo Urbanizable Delimitado proponiendo un trazado continuo que convierta este vial en eje estructurante de la zona, suprimiendo tal carácter en el vial exterior del sector 5. En estos sectores las zonas verdes deberán concentrarse con carácter vinculante en las franjas colindantes con la zona de huerta en su posición más cercana al río. Asimismo, deberá calcularse el aprovechamiento medio de cada sector y del total del Suelo Urbanizable Delimitado en los términos fijados por la Ley Urbanística de Aragón justificando de forma más detallada el equilibrio entre sectores y la justificación de la adscripción de sistemas generales.”*

El nuevo trazado viario de la zona se refleja en planos de ordenación, en los que se ha rectificado una gran parte del Camino del Plano, manteniendo tan sólo la traza original en un tramo que posee conducciones ejecutadas, se encuentra urbanizado y no supone una merma de su funcionalidad.

Este vial, junto con la calle exterior del sector 4 y el eje viario del sector 5 confluyen en una glorieta que permite organizar y distribuir correctamente el tráfico entre ellos.

Con esta solución se atiende una consideración que recoge el Acta de la CPOT y que preceden al acuerdo de aprobación, cuestionando el trazado sinuoso del Camino del Plano y su falta de continuidad hacia el sur.

En cuanto a la localización de zonas verdes locales en los sectores urbanizables 4, 5 y 6, en las correspondientes fichas urbanísticas sus condiciones particulares señalan, con redacción semejante para todos ellos, que “se situarán zonas verdes en el borde este de los sectores, de modo que se garantice la imposibilidad de edificar zonas inundables según anexo hidrológico del PGOU, y que enlacen de modo adecuado con las áreas naturales próximas junto al río.” También damos por atendida con esta inclusión una consideración parecida del Acta de la CPOT.

En lo que se refiere a la justificación de la distribución y cálculo de aprovechamientos: Se amplían con mayor detalle los cuadros y explicaciones de la Memoria relativos al cálculo y justificación del aprovechamiento urbanístico objetivo (artº 100.1, L.5/99) de los suelos urbanizables delimitados, que se calcula homogeneizándolo respecto al uso y tipología

característicos. El aprovechamiento urbanístico subjetivo (art° 100.2, L.5/99) susceptible de apropiación por los titulares de los suelos urbanizables delimitados y sus sistemas adscritos, homogeneizado respecto al uso y tipología característicos, se obtiene deduciendo del valor anterior un 10% en concepto de cesiones al municipio.

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado se calcula (art° 100.4, L.5/99) dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los distintos sectores incluidos en el mismo, ponderando las circunstancias urbanísticas que afectan a cada sector en relación con los demás. Para su cálculo se incluyen en la superficie del suelo urbanizable delimitado (art.100.5, L.5/99) los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención. Con lo anterior, resulta un Am del suelo urbanizable delimitado de 0,4327 uds/m².

El aprovechamiento medio de los diferentes sectores, justificado según el citado art° 10° de la Ley 5/99, se detalla en un cuadro que muestra la igual aplicación a todos los sectores y sistemas generales del aprovechamiento medio de los suelos urbanizables delimitados. El aprovechamiento objetivo de cada uno de ellos se calcula dividiendo el Am homogéneo del sector por el CH relativo al uso y tipología característicos. El valor de Am de cada sector se consigna en la ficha correspondiente de las Normas Urbanísticas, con indicación de su tipología y usos característicos, que se remiten por analogía a las calificaciones de suelo urbano.

A esta necesidad de justificación también se refieren algunas consideraciones previas a los acuerdos de la CPOT.

b. *“Se debe prever la redacción de un Plan Especial para completar la ordenación de la Unidad de Ejecución n°10, lo que exige el establecimiento de un sector y el consiguiente cálculo del aprovechamiento medio.”*

Se ha modificado la ficha urbanística de la U.E.n°10 para requerir la ordenación de este sector mediante un Plan Especial; el aprovechamiento medio del sector se fija en 0,6232 m² edificables por m² de suelo bruto, con arreglo a las características de uso, tipología e intensidades propias de la calificación Residencial de Baja Densidad Aislada.

Se atienden de este modo otras consideraciones previas del Acta de CPOT, que detallan la necesidad de fijar de modo más concreto las tipologías edificatorias, usos e intensidades en el suelo urbano regulado mediante PERI; de modo análogo, también se concretan en fichas urbanísticas dichos parámetros, así como el aprovechamiento medio, para las restantes UU.EE. en suelo urbano.

c. *“En el ámbito correspondiente a la U.E. n°2 deberá justificarse la clasificación como suelo urbano frente a la de urbanizable a desarrollar mediante Plan Parcial, debiendo fijarse, en cualquier caso, la obligatoriedad de*

emplazar zonas verdes en las franjas recayentes al Camino de Fuente de la Junquera y al cauce del río Huerva.”

Para cumplir la prescripción, se incluye en el apartado ‘otras determinaciones’ de la ficha urbanística de la U.E. nº2 la exigencia de emplazar obligatoriamente “... bandas de vegetación recayentes al Camino de la Fuente de la Junquera y al cauce del río Huerva.”

Pese a que su dimensión bruta es estimable y el grado de consolidación actual bajo, se tuvo en cuenta la casi segura necesidad de emplazar en equipamiento de gran tamaño, como es la depuradora comarcal de vertidos (17.000 m² requeridos por la Dirección General del Agua), y las actuaciones necesarias de contorno: ampliación del Camino de la Junquera, bandas verdes, que reducen el suelo original a un enclave de tamaño muy inferior al bruto inicial, rodeado en sus cuatro lados por suelo urbano y actuaciones viales, infraestructuras diversas, etc.

d. “En los sectores 1 y 2 de Suelo Urbanizable Delimitado deberá trazarse el sistema general nº1 como prolongación recta de la Avenida del Rosario, de forma que concentre el suelo residencial del sector 1 en un único ámbito, ubicando las cesiones de zonas verdes y equipamientos en zonas periféricas con objeto de independizar el sector residencial de los suelos industriales circundantes, estudiando la resolución de un posible acceso a través del Camino de la Fuente de la Junquera garantizando un ancho de vial suficiente para albergar dos carriles en cada sentido. Será necesario que la ficha del sector 2 incluya la obligatoriedad de elaborar un estudio hidrológico simultáneamente al trámite del Plan Parcial.”

Se ha modificado el trazado del vial denominado ‘sistema general 1’ en el sentido indicado, englobando con él la totalidad del ámbito edificable de suelo residencial y suelo suficiente para los equipamientos locales a su servicio; se mantiene tan sólo una pieza en contacto con el sector 2 en la que ubicar algún equipamiento coordinado con este sector, como podría ser un centro formativo.

Las características del segundo acceso, que otras consideraciones del Acta de CPOT concretan en un ancho deseable de 20 metros, se anotan en la ficha de la U.E.nº2, a cuya ordenación se le exige que disponga “elementos del viario interior o espacios dotacionales de modo que la fachada de los edificios industriales quede retranqueada respecto al Camino de la Fuente de la Junquera, asegurando en todo caso que dicho Camino cuente con una anchura mínima de 18 metros (anchura máxima que cabe adoptar con los edificios existentes) y admita una calzada de 15 metros” (apta para doble carril en dos sentidos).

En la ficha del sector 2 se incluye la obligatoriedad de elaborar el citado estudio hidrológico con el Plan Parcial.

e. *“Corregir las Ordenanzas y Normas Urbanísticas en los términos expuestos en la parte dispositiva de este acuerdo.”*

Las consideraciones previas al acuerdo de aprobación de la CPOT incluyen una relación detallada de ordenanzas y normas a modificar, a las que hemos dado nueva redacción conforme a lo indicado:

artº 1.3.4. Se elimina la referencia general al Decreto 15/1991 derogado, excepto en su artº 6.

artº 2.1.4. Se ajustan las actividades excluidas de clasificación a lo indicado en las NN.SS. provinciales de Zaragoza.

artº 2.1.5. Se da carácter obligatorio al compromiso de formular ordenanzas especiales de medio ambiente.

artº 2.1.16. Se introduce una precisión para admitir, con condiciones, las instalaciones de gases licuados combustibles.

artº 2.2.7. Se corrige una referencia errónea a otro artículo de las Normas y se matiza la dimensión de espacios libres exteriores a vivienda. Estas dimensiones se ponen en relación con las de local exterior, en el artº 3.2.5.

artº 2.2.8. Se matiza que los estudios sean de carácter individual, excluyendo su consideración como vivienda familiar.

artº 2.2.13. Se rebaja a 65 dBA el nivel de emisiones admitido en Categoría 3ª de industrias poniéndolo de acuerdo con lo dicho en el artº 3.5.6.

Se coteja esta categoría con la calificación de Industria Compatible, en cuyos suelos así calificados no es admisible tal nivel de emisiones (cfr.artº 5.7.4).

artº 2.2.31. La nueva redacción dada al primer párrafo de este artº matiza la posibilidad de emplazar un equipamiento en suelos de uso característico diferente y que razonablemente, lo excluyan. El último párrafo del punto 2 requiere que para acogerse a esta regulación genérica se deba formular un estudio de detalle.

artº 3.1.36. Hemos revisado la redacción de este artículo para procurar una mayor claridad en su lectura, si bien caben pocas simplificaciones en una descripción geométrica tan prolija.

artº 3.1.43. Se corrige el texto que difiere del gráfico explicativo; la cota de techo en semisótano pasa a ser en ambos casos 120 cm.

artº 3.2.18. Desaparece la regulación de patios cubiertos. De acuerdo con esto, se elimina su mención en el artº 3.1.25.

artº 3.4.9. En los arts. 3.4.11, 12 y 13 se desarrolla de modo más completo la regulación de las condiciones de prevención de incendios. Los arts. 3.4.10 y 11 se desplazan delante de aquéllos.

artº 3.5.6. No se ha modificado la tabla de niveles de ruido admisibles, con la que se pretendía compatibilizar los contactos de zona de industria general e industria compatible en el ámbito A; se ha optado por interponer zonas de industria especial entre una y otra calificación, en previsión de que se implanten usos residenciales en los ámbitos de industria compatible.

artº 3.6.1. Los huecos abuhardillados se limitan en su número, tamaño y zonas en que son admisibles, restringiéndose a las parcelas de vivienda unifamiliar calificadas de baja densidad.

Aun sin detallar las normas afectadas, otras consideraciones que se efectúan en la parte del Acta previa a los acuerdos pedían mecanismos más severos para la defensa del suelo no urbanizable de huerta, restringiendo la edificación de vivienda o de tipo productivo y exigiendo estudios de impacto ligados a la edificación, lo que nos lleva a incluir modificaciones adicionales en los artículos siguientes:

artº 4.2.7. Detalla la normativa aplicable en materia de evaluación de impacto.

artº 4.2.11. Restringe la vivienda asociada a explotaciones agrícolas, admitiéndola únicamente en Zona C de secano.

artº 4.2.18. La edificación de tipo productivo admisible en suelo rústico de secano se limita en intensidad y ocupación, dándole un carácter de excepción, sólo aplicable para explotaciones ligadas directamente al emplazamiento o para traslados de actividades molestas o peligrosas en el casco urbano; se eliminan algunas indicaciones sobre cerramiento vegetal o inclusión de estacionamientos que podían suponer mayor impacto; por último, se regulan los supuestos de evaluación de impacto.

f. “Deberán cumplirse, además, las prescripciones impuestas por la Dirección General del Agua y la Demarcación de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento.”

En el informe preceptivo emitido por la Dirección General del Agua, se atiende al modo en que la depuración de vertidos se contempla en el Plan. En este informe se examina la inclusión en el Plan General del colector del Bajo Huerva, que encuentra correctamente trazado en planos. Se pide adaptar la red municipal de alcantarillado para eliminar la proliferación de conexiones y el vertido de aguas de riego a la red, para lo que se introduce una indicación al respecto en el artº 1.3.5 de las Normas del PGOU. El punto 2 del artº 1.3.5 ‘Condiciones generales de las obras de urbanización’ responde a lo solicitado para evitar el aporte al alcantarillado de caudales de riego o escorrentía. Se pide una redacción de las Ordenanzas que exija de modo más tajante la depuración individual de las industrias hasta alcanzar los valores señalados en la Norma 3.5.10 del PGOU, por lo que el artº 3.3.10 exige que los vertidos industriales cumplan los valores de emisiones máximas del art.3.5.10. Se

prescribe la reserva de una parcela de unos 17.000 m² para poder ubicar la depuradora de vertidos, lo que se ha llevado a cabo en la U.E.nº2.

Del Ministerio de Fomento se nos remitió el informe favorable del Plan General, redactado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, que indica que la dimensión entre la arista exterior de la calzada y la línea límite de la edificación es correcta; el escrito confirma la validez de las soluciones proyectadas en relación con la vía de servicio paralela a la calzada por su fachada industrial, y su ajuste al proyecto de ‘Seguridad vial, reordenación de accesos y supresión de cambios de sentido a nivel en el tramo Zaragoza-Cadrete’, advirtiendo del carácter provisional de ese proyecto. Se informa al Ayuntamiento que se le aportará la solución definitiva cuando se disponga de ella para su incorporación al planeamiento.

El informe recuerda la necesidad de separar de la calzada las conducciones que deban discurrir paralelamente a la autovía, por lo que en caso de plantearse infraestructuras en zonas de afección, deben aportarse proyectos para obtener autorización del órgano gestor del vial. Se indica la necesidad de efectuar los posibles cruces bajo calzada mediante perforación rotativa, sujeta igualmente a autorización, si bien estas obras se realizarían en el término de Zaragoza y no en Cuarte.

El acuerdo segundo de la misma sesión suspendía la aprobación definitiva del Plan en distintos ámbitos del Suelo Urbano hasta que:

g. *“... no se justifiquen pormenorizadamente las alturas e intensidades asignadas o se reduzcan sus valores”*

Esta prescripción se interpreta a la vista de otras consideraciones del Acta, que se refieren específicamente a la regulación de alturas en el suelo calificado de Casco Antiguo; se atiende su cumplimiento estableciendo dos grados en función del ancho de la calle a la que recaigan las parcelas, y rebajando en una planta la altura admitida en las calles de menor tamaño (artº. 5.1.9).

De modo generalizado, recogiendo una recomendación de los técnicos de la CPOT, se elimina la mención al ático y aprovechamiento bajo cubierta (AC) en los diversos artículos que regulan la altura admisible en cada zona. Otra recomendación seguida ha sido la de rebajar la intensidad y alturas admisibles en los ámbitos de industria compatible de la zona de Operón, que permitirán adaptar la zona a las características del Grado 1 de extensión de casco, por afinidad con su entorno de edificación de baja densidad.

h. *“... se regule de forma más detallada la compatibilidad de coexistencia de usos industriales y residenciales”*

Como antes se ha indicado, se eliminan los contactos de industria general con usos residenciales (extensión de casco o industria compatible). En los ámbitos de industria compatible que no ocupan la totalidad de su manzana, se admiten

únicamente los contactos con industria especial, en la que sólo se admiten emisiones limitadas si se trata de edificios exentos o aislados.

Por otra parte, la industria compatible ve modificadas sus características en los arts.5.7.1 y siguientes, que hacen hincapié en su vocación residencial y regulan las adaptaciones precisas para implantar dicho uso.

i. *“... y se analice la posibilidad de ampliar la anchura de la Avda. San José de acuerdo con su carácter estructurante dentro del territorio.”*

El detalle de esta prescripción se interpreta a la vista de otras consideraciones del Acta, que se refieren a la obtención de anchuras mínimas de 12 metros con carácter general, y de 10 metros en zona de extensión de casco.

El análisis que efectuamos nos hizo ver la imposibilidad de utilizar los tramos de las avenidas San José y San Antonio que discurren al oeste del cerro del castillo; las parcelas recayentes no cuentan con fondo suficiente para establecer alineaciones más holgadas; por otra parte, esta solución obligaría a recortar el patio de recreo de la escuela.

Se ha optado por garantizar la viabilidad de un trazado alternativo que comenzaría en la salida del camino de Cadrete, continuando por el vial que delimita el parque principal SG-7 al este, siguiendo por C/Rambla, continuando en vial de nueva apertura al este de la U.E.6-7 para retomar la Avda. San José, una vez en la orilla norte de la Avda. Constitución hasta la salida norte a Fuente de la Junquera. El trayecto permite, con pequeñas modificaciones de las alineaciones, organizar un recorrido por viales de 12 a 16 metros de anchura, salvo en un pequeño tramo de la Avenida San José junto al polígono ‘Cepillos’, en el que se puede salvar el problema fácilmente con dos cortos viales de una sola dirección.

j. El mismo acuerdo segundo suspendía la aprobación definitiva del Plan *“en el A.R.I. 1 (Cerro del Castillo) hasta que se delimite el aprovechamiento medio y neto.”*

Se ha modificado la ficha urbanística del área para requerir la ordenación de este sector mediante un Plan Especial con carácter de rehabilitación y reforma integrada; el aprovechamiento medio del sector se fija en 1,3582 m² edificables por m² de suelo bruto, con arreglo a las características de uso, tipología e intensidades propias de la calificación Residencial de Casco Antiguo.

Se atienden de este modo otras consideraciones previas del Acta de CPOT, que detallan la necesidad de fijar de modo más concreto las tipologías edificatorias, usos e intensidades en el suelo urbano regulado mediante PERI.

Los acuerdos tercero y cuarto disponen notificar lo anterior al municipio y recordarle la necesidad de tomar razón de ello y darle cumplimiento para que el Plan General sea ejecutivo.

3.3. OTRAS INCIDENCIAS Y MODIFICACIONES

Además de una revisión general del documento anterior para actualizar fechas, subsanar posibles errores u omisiones, revisar ajuste de líneas y superficies implicadas en los distintos cuadros numéricos y cambios menores similares, se han efectuado otras modificaciones, reconsiderando el texto y planos aprobados inicialmente.

Memoria:

Se han actualizado los antecedentes para reflejar la incidencia de los trámites más recientes del Plan.

En el capítulo V se ha incluido el contenido de nuestro anterior informe sobre redes hidráulicas en suelos urbanizables, en el apartado de 'Sistemas generales - Red viaria e infraestructuras'. El informe del técnico municipal sobre suficiencia de las redes previstas para nuevos desarrollos urbanos se aporta como anejo a la Memoria.

Se revisan los cuadros resumidos de clasificación y calificación de suelo para reflejar en cifras las modificaciones que les afectan.

En el capítulo VI se anotan las nuevas características de los suelos urbanos no consolidados.

El apartado 2 'Aprovechamientos y repartos' de este capítulo VI se amplía para detallar de modo exhaustivo todo el proceso de cálculo y distribución de aprovechamientos. En el cálculo de coeficientes de homogeneización se pondera el uso terciario admitido para el sector 5 y la situación mutua de los seis sectores de suelo urbanizable delimitado.

Alegaciones:

Las consideraciones que preceden a los acuerdos COT 2000/440 afectan parcialmente a lo que se indicaba en el informe efectuado en su día, aunque las propuestas de incorporación de alegaciones han conservado esencialmente su validez. Por ello, comentamos las propuestas de los particulares que se ven afectadas, que son en concreto las alegaciones:

2. Alturas en casco antiguo.

8 a 13, 14, 26 y 28. Mayor detalle justificando el cálculo y distribución de aprovechamientos.

15 Se ha incluido en la ficha del sector 5 la posibilidad de que sean los particulares interesados quienes promuevan la división del sector.

16. Aceptando para zona verde una parte del terreno ofrecido por el alegante.

23. A la vista de las consideraciones del Acta de la CPOT, se efectuaron averiguaciones sobre las circunstancias en que se encuentra el antiguo equipamiento escolar junto a Britannia, confirmándose su carácter obsoleto, sobre el que la propiedad no puede asumir ninguna iniciativa para su reapertura.

Zaragoza, septiembre de 2000

El técnico redactor

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUARTE DE
HUERVA**

MEMORIA

