

P. General de Ordenación Urbana

Información General

El primer Plan General de Ordenación Urbana de Zuera fue el realizado por Regino Borobio en 1959, de acuerdo con la Ley Estatal del Suelo de 1956. Su principal objetivo fue que la acción urbanística precediera, y no fuera una mera consecuencia al fenómeno demográfico, que debía ser encauzado hacia lugares adecuados, limitando el crecimiento de las grandes ciudades y vitalizando los núcleos de equilibrado desarrollo.

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 19/1975 sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su Texto Refundido, aprobado por Real Decreto 1346/1976, se realizó una Revisión Adaptación del Plan de 1959, dando lugar al Plan General de 1980 redactado por Jose Aznar Grasa, Jose Luis Fandos y Cesar Gonzalez Abad. En este Plan se determinó una vigencia de 8 años, por lo que en 1989 un equipo pluridisciplinar dirigido por Regino Borobio Navarro elaboró una Modificación de este Plan en cumplimiento de esta prescripción.

Posteriormente se aprobó la Ley 8/1990 de Régimen Urbanístico y valoraciones del Suelo y su Texto Refundido, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, que introdujo notables modificaciones respecto al sistema legal, con el objetivo de introducir las determinaciones urbanísticas vigentes se elabora un Texto Refundido del Plan General en 1995, vigente en la actualidad.

Tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo que declaró inconstitucional gran parte del contenido del R.D.L. 1/1992, se modifica el marco normativo en materia urbanística. El Estado elabora en el marco de sus competencias la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones y la Comunidad Autónoma elabora la Ley 57/1999, de 25 de marzo Urbanística de Aragón. Como consecuencia de esta evolución normativa se elabora una Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera que comienza en el año 2000.

Modificaciones Aisladas del Plan

Polígono Industrial El Campillo



Se han llevado a cabo diferentes modificaciones necesarias para hacer frente, a corto plazo, a las demandas urgentes de suelo para uso industrial. Se ha mejorado la trama viaria existente, permitiendo la ampliación de las instalaciones industriales preexistentes y creando nuevos espacios destinados a equipamientos.

Asimismo, se ha avanzado en la pavimentación e iluminación de las calles del polígono.

Zona adjunta a la Estación ferroviaria (UBICAR-PUERTO S ECO)



Corresponde a los terrenos situados al Este de la Estación del Ferrocarril en el barrio del Portazgo, al sureste del polígono industrial 'Llanos de la Estación' y al norte de la carretera de Zuera a San Mateo de Gállego. Tiene una extensión de 58 Hectáreas aproximadamente.

Zuera Sur



El principal objetivo es la creación de suelo destinado a uso residencial, con el establecimiento de los correspondientes equipamientos, dotaciones y servicios públicos. Comprende una superficie de 22,26 has en la zona ubicada entre el cuartel de a Guardia

Civil, el río Gállego, la carretera de Huesca y fincas de suelo rústico situadas alrededor del cementerio.

Determina, entre otros aspectos, el uso principal del suelo, que es el de vivienda de tipo colectiva y unifamiliar, con una densidad de 820 viviendas totales, de las cuales 620 serán colectivas (372 de protección pública y el resto libre) y 200 unifamiliares.

Los Arenales

Ampliación de suelo urbano.

Loma Rajada

Se modifica la clasificación de suelo pasando a suelo urbano no consolidado de uso residencial.

Val Alta



Se modifica la clasificación de suelo pasando de un suelo no urbanizable a un suelo urbano no consolidado con una calificación de residencial. Afecta a una superficie de 28.767,02 m².

Tejería

Cambio de calificación de una zona de uso industrial a zona para uso residencial semiintensiva ensanche, al sur del barrio del Portazgo.

Planeamiento de Desarrollo

ZUA 1

Prolongación de la Avenida Candevanía hacia la Huerta Chica. Superficie total de 5.754,62 m²

Su realización facilita el acceso a la Autovía, al Polígono Industrial El Campillo y a la Ctra. de Ejea, mejorando la comunicación de la zona norte de la ciudad

ZUA 4



Conexión de la Plaza Odón de Buen con Avenida Zaragoza. Se encuentra emplazada limitando al norte con la calle Juan de Lanuza, al este con la Avenida Candevanía y al sur con la calle Alfonso I y la Avenida Zaragoza.

El objetivo era la apertura de una nueva calle que diera continuidad a la calle Nuestra Sra. Del Salz. Se considera necesaria su ejecución para mejorar la permeabilidad de la trama urbana de la zona y dotarla de una comunicación directa con el espacio libre de la plaza Odón de Buen, carente de un acceso adecuado a su finalidad pública.

ZUA 16



Apertura de una nueva vía transversal para mejorar la conexión entre el núcleo y el parque fluvial. Su ámbito es de 23.712 m², situado al Este del núcleo urbano de Zuera, entre el río Gállego y la carretera N-330.

ACUERDOS DE APROBACION DEFINITIVA EN RELACION CON LA ZUA 16 DEL PGOU DE ZUERA.

PLANEAMIENTO:

- Sesión de Pleno de 4 de mayo de 2000: aprobación definitiva de la modificación de la delimitación de la Z.U.A. 16 y formular el avance de alternativas del Plan Especial de Reforma Interior de la Z.U.A. 16 redactado por la Sra. Arquitecta Da Ma Pilar Sancho Marco.
- Sesión de Pleno de 24 de abril de 2002: aprobar Plan Especial de la Unidad de Actuación ZUA-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, según Proyecto de la arquitecta Dª Mª Pilar Sancho Marco.

GESTION Y URBANIZACION:

Reparcelación:

- Sesión de Pleno de 23 de diciembre de 2002: Aprobar con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Unica de la Unidad de Actuación ZUA-16-2 del Plan Especial de la ZUA-16 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, según Proyecto redactado por la Arquitecto Dª María Pilar Sancho Marco y el Abogado D. Juan Carlos Jiménez Jiménez.
- Sesión de Pleno de 8 de mayo de 2003: aprobación definitiva Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación de la Unidad de Ejecución de la ZUA 16-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, según Proyecto Técnico redactado por D. Pablo Alos Sancho y D. Juan Carlos Jiménez Jimenez.
- Sesión de Pleno de 8 de mayo de 2003:Aprobar con carácter definitivo el Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación de la Unidad de Ejecución de la ZUA 16-3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zuera, según Proyecto Técnico redactado por D. Pablo Alos Sancho y D. Juan Carlos Jimenez Jimenez.

Urbanización:

- Sesión de Pleno de 2 de noviembre de 2000: Aprobar el Proyecto de Urbanización del vial perimetral de Z.U.A. 16 redactado por D. Vicente Elipe Maicas.
 - Sesión de Pleno de 6 de marzo de 2003:Aprobar definitivamente el Proyecto de Urbanización de las Calles Adyacentes al Vial Perimetral de la ZUA 16, redactado por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Vicente Elipe Maicas.

[MAS INFORMACION SOBRE EL PERI \(PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR\) DE LA ZUA 16](#)

ZUA 3



Unidad de actuación que da continuidad a la conexión de la Plaza Odón de Buen con la Avenida Zaragoza.

Revisión Adaptación del PGOU

1. Introducción

1.1. Justificación de la Revisión del Plan General

El presente documento de Avance de Revisión-Adaptación del Plan General del municipio de Zuera constituye el primer documento a realizar por el equipo redactor de la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Zuera según consta en el Pliego de Condiciones Técnicas y Administrativas aprobadas por acuerdo de Pleno Municipal en sesión ordinaria celebrada el 4 de mayo de 2000.

Su finalidad es la de fijar los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento a partir de los cuales los ciudadanos puedan hacer sus aportaciones sobre el modelo y ordenación de su municipio.

La presente Revisión-Adaptación se redacta en cumplimiento de las [Disposiciones Transitorias Segunda y Tercera de la Ley 5/1999, de 25 de marzo](#), Urbanística de Aragón, que exigen que los instrumentos de ordenación se ajusten a los nuevos criterios legales que se recogen en la nueva normativa urbanística.

El [artículo 72.2](#) de la mencionada Ley establece que tendrá consideración de Revisión del Plan General de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.

Por otra parte, debe procederse a la Revisión del Plan adoptando nuevos criterios respecto de la estructura general del territorio o de la clasificación, si se produjeran nuevas c

ircunstancias que así lo aconsejen motivadas por 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 o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

La Villa de Zuera, con la aparición de una serie de procesos de extrema importancia, necesita un nuevo tratamiento del régimen jurídico del suelo, a través de un reestudio de la clasificación y calificación del espacio que tenga en cuenta las actuales normativas urbanística y sectorial y la adopción de una nueva estructura general y orgánica del territorio que vertebré el anterior espacio.

Se encuentra en el Eje Norte del Área Metropolitana de Zaragoza, sobre la cual se ha elaborado una Directriz Parcial de acuerdo a lo establecido en las Directrices Generales de Ordenación Territorial y en la Ley de Ordenación del Territorio.

En el documento de Avance de esta Directriz Parcial del Área Metropolitana se plantea como uno de los objetivos el alcanzar un sistema de ciudad central bien acabada y autocontenida en su expansión en el territorio, frenando así los actuales crecimientos expansivos. Para ello se pretende reforzar determinadas centralidades periféricas como piezas equilibradoras del territorio, evitando el modelo disperso de ocupación del suelo o 'en mancha de aceite'.

Por ello, y dado que Zuera es uno de los municipios de mayor entidad del área metropolitana y que actualmente se encuentra en un proceso de expansión por el auge en la demanda de suelos residenciales, industriales y de uso recreativo, su vocación es convertirse en una de las centralidades destacadas del área metropolitana de Zaragoza, para lo cual juegan un papel muy importante los nuevos equipamientos previstos en la presente Revisión-Adaptación.

La Revisión establece una nueva clasificación y calificación del suelo del término municipal con su respectivo régimen jurídico, preverá nuevos sistemas generales, dotaciones locales y espacios libres, creando una nueva estructura general y orgánica del municipio de Zuera, motivada en gran parte por las actuales necesidades en cuanto a demanda de suelo industrial y residencial, de nuevos equipamientos y espacios libres.

1.2. Marco normativo: Normativa aplicable y Régimen Jurídico del Suelo

1.2.1. Introducción

El Plan General de Ordenación Urbana de Zuera anterior data del año 1981, lo que implica que su estructura y contenido responde a los criterios legales contenidos en la Ley del Suelo

de 1976.

Esta norma, que venía a ser un esfuerzo legislativo para articular un sistema normativo moderno a través del cual se desarrollara el proceso urbanístico, encontraba grandes dificultades a la hora de dar un correcto tratamiento al suelo urbano y para conseguir en dicho suelo una situación homogénea de partida entre los distintos propietarios.

La Ley 8/90, de 25 de julio del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y su Texto Refundido aprobado por [Real Decreto Legislativo 1/1992](#), de 26 de junio, introdujo notables modificaciones respecto al sistema legal, al establecer el principio de que los derechos tasados de los propietarios se iban adquiriendo a medida que se iban cumpliendo las obligaciones legales que para cada tipo de suelo se establecía.

Además, se establecía en el suelo urbano la figura del aprovechamiento tipo con la finalidad de que todos los propietarios incluidos en una misma Área de Referencia tuvieran el mismo aprovechamiento y las mismas cargas que cumplir.

El Tribunal Constitucional, en su sentencia 61/1997 de 20 de marzo, declaró inconstitucional gran parte del contenido del R.D.L. 1/1992, de 26 de junio, al considerar que el legislador estatal había designado de forma incorrecta normativa como supletoria a pesar de su imposibilidad constitucional y que había invadido las competencias autonómicas en materia urbanística.

La consecuencia inmediata en nuestra Comunidad Autónoma fue la necesidad de redactar y aprobar una Ley Urbanística, lo que sucedió con la [Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón](#)

En cuanto al legislador estatal, aunque carece de competencias directas en materia de urbanismo, dispone de atribuciones sobre cuestiones básicas que delimitan el alcance de la legislación urbanística de las Comunidades Autónomas, como la competencia para regular las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo, la expropiación forzosa, las valoraciones, la responsabilidad de las Administraciones públicas o el procedimiento administrativo común. En base a estas competencias, se aprueba la [Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones](#).

En conclusión, el marco normativo en materia de Urbanismo en Aragón es el siguiente:

- [La Constitución Española](#) y el [Estatuto de Autonomía de Aragón](#).
- [Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón](#) como regulación central.
- [Ley estatal 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones](#) modificada por el [Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes](#)

que modifica varios aspectos de la clasificación del suelo urbanizable y no urbanizable.

- Artículos no derogados del Texto Refundido aprobado por [Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio](#)

Artículos señalados en la disposición final primera de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón de los Reglamentos de desarrollo de la Ley de 1976: Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978 de 23 de junio), Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/1978 de 25 de agosto) y Reglamento de Disciplina Urbanística (RD 2187/1978 de 23 de junio), hasta la aprobación de los reglamentos de desarrollo aragoneses, recogidos en la disposición final tercera de la Ley Urbanística de Aragón, con carácter de derecho supletorio.

La actividad urbanística, según establece el artículo 1.2 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, comprende el conjunto de actuaciones relativo a la clasificación, el planeamiento, la urbanización, la intervención en el mercado del suelo y el uso del mismo.

Se deriva de esta declaración que la actuación de las Administraciones Públicas sobre el suelo parte de su división en distintas clases, a cada una de las cuales se les asignará un régimen jurídico distinto, continúa con su ordenación detallada a través de las distintas figuras de planeamiento previstas para cada tipo de suelo, sigue en la ejecución urbanística de las previsiones normativas y de ordenación del planeamiento, y termina en el control y fiscalización de las construcciones y de su estado de conservación.

A lo anterior habrá que añadir el importantísimo papel que se otorga a las Administraciones para que las mismas sirvan de elemento moderado en el mercado del suelo.

1.2.2. Suelo Urbano

Suelo Urbano:

Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos que:

Estén dotados de los servicios urbanísticos fundamentales para servir a la edificación que sobre ellos exista o se vaya a construir (acceso rodado integrado en malla urbana, abastecimiento y evacuación de agua y energía eléctrica).

- Estén incluidos por el Plan General en áreas consolidadas por la edificación en las dos terceras partes de su superficie edificable.
- Los terrenos ya ejecutados que hayan sido urbanizados de acuerdo al planeamiento.

La ley Urbanística de Aragón establece, según su estado, dos categorías dentro del suelo urbano: consolidado y no consolidado.

- El Suelo Urbano No Consolidado es aquel que el Plan General define expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.
 - El Suelo Urbano Consolidado será todo el suelo urbano restante.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que, según el [artículo 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril](#) el suelo urbano consolidado goza de cierto estatus legal en función del grado de urbanización que ti

ene, lo que debe ser considerado a la hora de establecer esta categoría dentro de la Revisión del Plan General Municipal de Zuera.

1.2.3 Suelo Urbanizable

Suelo Urbanizable:

Son los terrenos clasificados como tales en el Plan General por no tener las características para ser clasificados como suelo urbano o suelo no urbanizable y por prever su posible transformación en suelo Urbano.

Se trata por lo tanto de un concepto residual, ya que deben ser clasificados como Suelo Urbanizable los suelos que no reúnan los requisitos legales necesarios para adquirir la condición de Suelo Urbano o Suelo No Urbanizable.

Constituyen, en lógica consecuencia, los espacios de extensión del casco urbano, respecto de los cuales debe de preverse las infraestructuras necesarias para su conexión con el mismo y una ordenación que respete las exigencias urbanas de la ciudad.

Por ello, precisan ser ordenados y urbanizados previamente a la edificación. Este proceso se desarrolla mediante Planes Parciales, y se ejecuta a través de Proyectos de Urbanización y Proyectos de Reparcelación.

En estas áreas se determinan usos globales que señalarán el destino último del suelo a nivel (residencial para viviendas, industrial para industria, etc.)

La Ley urbanística de Aragón establece, en este suelo, dos categorías: el Suelo Urbanizable Delimitado y el Suelo Urbanizable no Delimitado.

- Se considera Suelo Urbanizable Delimitado los sectores de urbanización previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional y coherente.
- El Suelo urbanizable restante tendrá la consideración de No Delimitado.

El Suelo Urbanizable Delimitado puede ser transformado mediante la presentación por parte de cualquier propietario del correspondiente Plan parcial, mientras el Suelo Urbanizable no Delimitado solo puede ser objeto de transformación por iniciativa pública o previo el seguimiento del procedimiento de consulta previa contenida en el artículo [51.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón](#).

1.2.4. Suelo No Urbanizable

Suelo No Urbanizable:

Son los terrenos que están sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con la transformación urbana en razón de sus valores paisajísticos, ambientales, culturales, agrícola, forestal, ganadero, etc.

Los propietarios del suelo no urbanizable tienen derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos, y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

En este tipo de suelo pueden autorizarse de forma excepcional algunas construcciones de tipo especial, cuya principal característica es la necesidad de emplazamiento por muy diversos motivos.

1.2.5. Zonificación o calificación

Zonificación o calificación:

En cada una de las clases de suelo definidas en el Plan General y determinadas en los Planos, se diferencian diversas zonas en las cuales se indican los usos globales admisibles y prohibidos, los usos pormenorizados con expresión de sus niveles de intensidad y aprovechamiento para la edificación y otras condiciones establecidas para regular la edificación en todos sus detalles.

1.2.6. Planeamiento Urbanístico

Planeamiento Urbanístico:

El ordenamiento jurídico urbanístico se caracteriza por una estructura bifásica en la que se distinguen dos estratos: A) Las normas de carácter general y abstracto que son las leyes y reglamentos dictadas por el Estado y las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias y que se remiten al planeamiento y B) Los planes, que en virtud de dicha remisión, llegan a dibujar en concreto la ciudad y al propio tiempo a establecer el estatuto jurídico de cada parcela de terreno.

1.2.7. Plan General

Plan General

La figura fundamental de planeamiento en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, es el Plan General Municipal.

El Plan General de Ordenación Urbana es un instrumento de ordenación integral, cuya función principal es la de clasificar el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y la de definir los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

El Plan General deberá de respetar las determinaciones vinculantes de las Directrices de Ordenación del territorio y de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales que resulten aplicables, lo que hace que se constituya en un instrumento en el que se debe de coordinar las políticas de ordenación y medioambiental con las puramente urbanísticas.

1.2.8. Planes Parciales

Planes Parciales

Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores.

Los Planes Parciales tienen que respetar el límite máximo por hectárea de 8.500 m² de superficie residencial construida, sin incluir equipamientos públicos, en cada sector de suelo urbanizable.

Al ser los instrumentos que ordenan el desarrollo o extensión urbana de la ciudad, deben de preservar y respetar importantes módulos de reserva con el fin de dotar a los espacios donde se actúa de la necesaria calidad urbana y medioambiental.

1.2.9. Planes Especiales

Existen dos clases de Planes especiales:

- Los de carácter independiente que se realizarán cuando el Plan General no contuviese las previsiones detalladas oportunas en áreas que constituyan una unidad que así lo requiera.

- Los realizados en desarrollo de las Directrices de Ordenación del Territorio y del Plan General de Ordenación Urbana, como es el caso de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano, que tienen por objeto operaciones integradas o actuaciones aisladas que

se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir al Plan General en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

La mayor utilidad de estos Planes Especiales se encuentran en el desarrollo de sectores de suelo urbano no consolidado delimitados en el Plan General.

La intención, en este sentido, de esta Revisión es que se recojan ámbitos cuya ordenación planeada quede dependiente de Planes Especiales de Reforma Interior, en los que se detallen las calificaciones y se concreten los espacios.

1.2.10. Estudios de Detalle

Los Estudios de Detalle se formularán cuando fuese preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales y Especiales.

Su contenido tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos, el señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio, la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento y las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

En ningún caso podrán alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo de los terrenos de su ámbito ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios o propiedades colindantes.

1.2.11. Ejecución del Planeamiento

La ejecución del planeamiento no es sino llevar a cabo tanto desde un punto de vista jurídico como material, las determinaciones del planeamiento.

Presupuesto previo para la ejecución es que se haya procedido a la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado necesario para cada clase de suelo, sin perjuicio de que, a efectos procedimentales, sea posible la tramitación conjunta de planes e instrumentos de gestión urbanística.

La ejecución del planeamiento se realizará mediante unidades de ejecución que se del

imiten, salvo en los supuestos de obras aisladas y de remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos.

Es decir, la técnica normal de ejecución en el suelo urbano consolidado, cuando solo se pretenda llevar a la práctica determinaciones puntuales de ordenación, será la ejecución sistemática, a través de un simple Proyecto de Obras, mientras que la normal en el suelo urbano no consolidado o en el consolidado donde sea preciso actuar de forma conjunta y global será la sistemática, a través de uno de los sistemas legales de actuación, limitación de unidades de ejecución y Proyectos de Urbanización.

12. Unidades de Ejecución

Unidades de Ejecución

Las unidades de ejecución son las piezas claves de la ejecución sistemática en tanto en cuanto constituyen el soporte o ámbito territorial donde se practican las determinaciones.

La delimitación de unidades de ejecución debe de hacerse de tal forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie, pudiendo ser discontinuas en el suelo urbano.

1.2.13. Sistemas de actuación

Las unidades de ejecución se desarrollarán a través de algunos de los sistemas de actuación que el Ayuntamiento elija en cada caso.

La legislación urbanística aragonesa contiene cinco sistemas de actuación: expropiación, cooperación, compensación, ejecución forzosa y concesión de obras urbanizadoras.

La aplicación de cualquiera de estos sistemas de actuación exige la reparcelación de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, salvo que resulte suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios.

1.3. El Avance como Documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales del Planeamiento

Una vez se procedió a la adjudicación del trabajo de la Revisión-Adaptación del Plan General, el equipo de técnicos inició los trabajos del Avance, mediante la recopilación de cuantos datos fueran necesarios para tener un correcto conocimiento de la situación del municipio.

Una vez que los trabajos de elaboración de la Revisión-Adaptación del Plan General alcanzaron un grado de desarrollo suficiente para formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, y siguiendo lo dispuesto en los artículos 41.1 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y 125 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se expusieron al público al objeto de que, durante el plazo mínimo de un mes, puedan formularse sugerencias y alternativas por cualquier persona.

Este documento es, en consecuencia, un Avance de Ordenación, cuya finalidad no es otra que servir de orientación para la redacción del Plan General Municipal y para la apertura de un debate ciudadano sobre el modelo de ciudad y las soluciones que son posibles a los problemas detectados, teniendo, como ha dejado establecido la jurisprudencia, un carácter meramente preparatorio -no ordinamental ni normativo, din que pueda vincular a la Administración que ha de aprobar el Plan -S.T.S. de 8 de julio de 1977 y de 19 de junio de 1984-.

En este sentido, la S.T.S. de 17 de marzo de 1986 dice textualmente al respecto que:

'el hecho de que la realización del avance pueda ser un requisito necesario o esencial que afecte a la validez del Planeamiento posterior, no significa que tenga carácter o naturaleza normativa, no obliga; el Ayuntamiento es libre de seguir adelante con la planificación proyectada o no, y desde luego de recoger o no el contenido del avance'.

II. Contenido del Avance

2.1. Determinaciones Legales

El presente documento parte de un diagnóstico de la situación actual urbanística y de ordenación territorial del municipio de Zuera, describiendo cuáles son los factores que han influido a lo largo del tiempo en su formación.

Estos factores, analizados desde todo tipo de vertientes analíticas, condicionan cualquier tipo de solución o tratamiento posterior puesto que son parte de la propia dinámica social y cultural de un municipio.

El documento busca varias soluciones alternativas para subsanar los considerados defectos de formación, de manera que el debate ciudadano y la decisión de los órganos municipales competentes pidan fijar cuál o cuáles de las mismas son más correctas para el municipio.

Los problemas que se detecten tendrán que encontrar su solución de ordenación del territorio y urbanística a través de los contenidos legalmente establecidos para los Planes Ge

nerales.

Estos, según los artículos 33 y siguientes de la Ley Urbanística de Aragón, son los siguientes:

Con carácter general:

- Clasificación del suelo, con sus categorías y calificación urbanística, indicando las correspondientes delimitaciones y superficies.
- Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros.
- En especial, el sistema general urbanístico de espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerá en proporción no inferior a 5 m² por habitante, sin incluir en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.

Medidas para la protección del medio ambiente, la conservación de la naturaleza y la tutela del Patrimonio Cultural Aragonés, de conformidad con la legislación aplicable.

Delimitación de uno o varios núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

- Reservas que, en su caso, se consideren necesarias para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en suelo urbano o urbanizable. Tales reservas, en ningún caso, superarán el 20% del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el Patrimonio Municipal del Suelo.
- Circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación, del modelo de desarrollo adoptado y de los demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

En suelo urbano consolidado:

Asignación y ponderación de usos, intensidades y tipologías edificatorias de las diferentes zonas.

- Delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo, centros docentes y dotaciones o equipamientos ambientales, sanitarios, religiosos, educativos, culturales, asistenciales y demás servicios de interés social.

Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.

- Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.

Establecimiento de plazos para la edificación y reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y los terrenos y de su entorno.

En el Suelo urbano no consolidado:

- En suelo Urbano no consolidado, cuando el Plan General prevea actuar directamente a través de unidades de ejecución, incluirá, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.
- En suelo urbano no consolidado, cuando el Plan General establezca sectores precisados de Plan especial de Reforma Interior, contendrá las siguientes determinaciones:

- Delimitación de su perímetro.
- Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores
- Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales en las diferentes zonas que se establezcan
- Aprovechamiento medio del sector
- Las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

En su caso, el Plan General podrá señalar el sistema o sistemas de Ejecución previstos, incluso con carácter alternativo, en las unidades de ejecución que delimite.

En el Suelo no urbanizable:

Régimen de protección diferenciada de los terrenos incluidos en las categorías de suelo no urbanizable genérico o especial, indicando las actividades prohibidas, con el fin de garantizar la conservación, protección y mejora de todos los recursos naturales y de los valores paisajísticos, ambientales, culturales y económicos.

Señalamiento de las actuaciones y los usos previstos o que puedan ser autorizados, con establecimiento de las correspondientes condiciones urbanísticas de los mismos.

En el Suelo urbanizable delimitado:

En el Suelo urbanizable delimitado, el Plan General contendrá las siguientes determinaciones:

- División en sectores para su desarrollo en Planes Parciales
- Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.
- Desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de los Planes Parciales.
- Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios
- Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establezcan
- Aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado.

En su caso, el Plan General podrá señalar el sistema o sistemas de Ejecución previstos, incluso con carácter alternativo, para la ejecución de los diferentes sectores.

En el Suelo Urbanizable no delimitado:

En Suelo urbanizable no delimitado, el Plan General establecerá criterios para delimitar los correspondientes sectores, tales como los relativos a magnitud, usos, dotaciones, equipamientos,

sistemas generales que deban ejecutarse y conexiones con los mismos, así como prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional. En particular, podrá condicionarse la delimitación de nuevos sectores al desarrollo de los ya delimitados en el Plan General.

2.2. Diagnósticos y Análisis de la situación actual

2.2.1. Sobre el Territorio

El modelo territorial en el municipio de Zuera presenta cuatro elementos estructurantes:

- Eje fluvial del río Gállego: verdadera espina dorsal del sistema territorial que tiene su base en el cauce y riberas del único curso fluvial permanente del municipio
- La Huerta: con una doble funcionalidad: de sistema productivo agrícola que ocupa el valle aluvial del río Gállego, sobre todo en la margen izquierda, y con criterios ambientales.
- Vertiente de yesos: zona que cruza el municipio de norte a sur y que limita con el valle aluvial del río Gállego en su margen derecha.
- Ecosistemas mediterráneos: formaciones vegetales que engloban hábitats de interés prioritario para especies de fauna singular y amenazada.

Estos elementos son la base de la organización territorial asumida en el Avance del Plan General, dando lugar a las distintas clasificaciones de suelo no urbanizable.

Sobre este modelo se impone la red de espacios naturales de interés en el municipio, de acuerdo a las Zonas de Especial Protección para las Aves (Directiva 79/409/CEE) y los Lugares de Importancia Comunitaria (Directiva Hábitats 92/43/CEE) que se sitúan en los enclaves susceptibles de protección especial desde aspectos de medio natural y que recaen, sobre todo, en los ecosistemas mediterráneos, las vertientes de yesos y el cauce y riberas del río Gállego. También se sitúa el municipio en el ámbito territorial del Plan de Conservación del Hábitat del Cernícalo Primilla (*Falco naumanni*) (Decreto 109/2000, de 29 de mayo, del Gobierno de Aragón).

En estos elementos estructurantes y sobrecargas de medio natural se establece un modelo de crecimiento de los suelos urbanos consolidados en equilibrio con ellos, diferenciando el asentamiento de población central en Zuera, donde se disponen los servicios y equipamientos principales, y dos entidades menores como son Ontinar de Salz y Las Lomas del Gállego, con límites y tránsitos más nítidos con el entorno y sin la variedad de usos que se localizan en las proximidades de Zuera aprovechando los ejes de las carreteras N-330 y A-124.

Por tanto, el modelo de desarrollo urbano que se plantea en el Avance del Plan General recae en un crecimiento a partir de los suelos urbanos existentes y por ampliaciones del suelo urbano consolidado, huyendo de modelos de concentración urbana extrema, con las pérdidas de calidad en el uso residencial que entraña y también de modelos expansivos con grandes ocupaciones de suelo, contrarios a las últimas tendencias de ciudad sostenible (documento de Noordwijk).

Todo ello se refuerza por el valor agrario y ambiental de los emplazamientos, sobre todo de Zuera y Ontinar del Salz, en el valle aluvial del río Gállego y en cultivos de regadío.

En el caso de Zuera, la proximidad al cauce fluvial del río Gállego por el este y a los escarpes y vertientes de yesos por el oeste limitan este crecimiento al eje norte-sur, lo que unido a la proliferación de usos industriales en el sector norte, establece un eje de desarrollo principal abocado a su sector meridional.

2.2.2. Medio Ambiente

El medio natural es el soporte de la organización territorial y condición previa a tener en cuenta para la adopción de medidas urbanísticas.

En el caso de Zuera, el marco físico está especialmente presente porque se trata de un municipio cuyo medio natural mantiene profundas implicaciones. Los Pinares de Zuera, el río Gállego y su huerta son parte inseparable de su cultura.

El medio incide en el modelo de organización territorial a través de su papel estructurante y determinante del desarrollo que desempeñan estos sistemas naturales. En el reto de estructurar el modelo de crecimiento del municipio de Zuera, el medio natural juega un papel esencial, no solo en busca de un desarrollo sostenible sino como factor de la calidad y la estructuración de ese mismo desarrollo. Por lo tanto uno de los objetivos de esta Revisión-Adaptación del Plan General de Zuera es integrar estos elementos en el sistema urbano, a la vez que se potencian y se preservan dentro del conjunto.

2.2.3. Aspectos demográficos

Evolución de la población La tendencia general de la evolución de la población de Zuera es positiva, es decir, está en constante crecimiento (en torno al 5% anual en los últimos veinte años del siglo XX). Sin embargo, es necesario para el futuro de la localidad que haya un nuevo estímulo poblacional.

El crecimiento vegetativo es negativo, es decir, es mayor el número de defunciones que el de nacimientos, por lo que no se considera alcanzable el relevo generacional.

Procedencia:

La prosperidad del municipio es cuanto a la procedencia de la población nos indica el 62% de los habitantes de Zuera que no han nacido allí sino que provienen de otros lugares, la mayoría de la misma provincia.

A esto se añade que desde 1988 hasta hoy el saldo migratorio es positivo, es decir, vienen más que se van, por lo que se puede decir que Zuera atrae población, es zona de inmigración.

Sexo: el 51% son varones y el 49% mujeres. El volumen de nacimientos en los últimos veinte años aproximadamente está igualado, y el de defunciones es más elevado entre la población masculina.

Estado civil:

el 51% de la población está casada frente al 40% que permanece soltera. Hay mayor número de casados en Zuera que en la Comarca (49%).

Nivel de estudios: Algo más de la mitad de los zufarienses han acabado la enseñanza básica y el 30% tiene estudios de segundo grado. La población analfabeta es de 2,4% entre las que hay, mayoritariamente, mujeres.

En general, el nivel de estudios de la población de Zuera es mayor que en la comarca, donde se incluye Zaragoza, porque aunque haya menos universitarios, proporcionalmente, el 84% de los habitantes de Zuera tiene acabado el primer o el segundo grado, frente al 77% en la comarca.

2.2.4. Socio-Economía

De manera genérica, Zuera cuenta con unas características favorables que le permiten la posibilidad de un futuro óptimo:

- Amplitud del término municipal

Situación dentro del área de influencia de la capital aragonesa, Zaragoza, con la autovía Somport-Sagunto (que ha reducido el tiempo de recorrido de los 25 km que le separan de la capital.

Gran extensión de espacios verdes que rodean los núcleos poblacionales, considerados por Europa como Lugares de Interés Comunitario.

- Oferta de suelo industrial.
- Amplia oferta de servicios que elevan el nivel de calidad de vida de sus habitantes (centros de enseñanza, centros culturales, instalaciones deportivas).

Actividad: Casi dos tercios de la población son económicamente inactivos (la mayoría son estudiantes y amas de casa). Entre la población activa, casi todas las personas están trabajando, apenas hay paro. El parado en Zuera es joven, entre 20 y 34 años, y mujer.

Servicios (36%) e Industria (33%) son los sectores que emplean mayoritariamente a la Población. Por sexos, las mujeres trabajan, sobre todo, en el sector Servicios (comercio, hostelería, actividades inmobiliarias, en su mayoría). Los hombres se reparten entre Industria y Servicios. El 40% masculino restante, a partes iguales, está en la Agricultura y en la Construcción.

Comparando las cifras del paro registrado en Zuera entre los años 1997 y 1999, resulta optimista que haya ido descendiendo.

La ubicación de Zuera en el corredor económico dibujado por la autovía Somport-Sagunto, la red de ferrocarril Madrid-Barcelona y el gaseoducto Serrablo-Zaragoza contribuyen a que el sector Servicios se relacione directamente con los relativos al transporte y a las carreteras, la hostelería y restauración y talleres mecánicos.

La implantación de industrias conlleva el aumento de los servicios financieros: en veinte años se ha triplicado el número de entidades financieras que se han instalado en el municipio.

La situación actual de los polígonos industriales, junto con la evolución de la implantación de industrias hace pensar que, en breve, se necesitará disponer de más suelo industrial. Por lo tanto, las perspectivas de empleo son óptimas.

Con la creación de más suelo industrial se pretende atraer a empresas de fuera para que se instalen allí. Sin embargo, el Ayuntamiento de Zuera no olvida a los emprendedores de Zuera y pretende crear un Centro de Emprendedores para impulsar la creación de empresas por zuerarienses. Este centro no debe tan sólo, ofrecer asesoramiento sobre la creación empresarial, sino que debería llevar a cabo un programa de apoyo, antes, durante y después de la creación, así como impulsar una línea de ayudas al empleo que fueran dirigidas a promocionar suelo más barato o gratuito para las empresas creadas por empadronados en Zuera, incluso con bonificaciones en el Impuesto de Actividades Económicas, en las tasas de Licencia de Actividad, etc.

Importante es el apoyo a la creación de empresas por mujeres que, tan sólo, encuentran en el municipio trabajos relacionados con el comercio y la hostelería (en el sector Servicios), y en la actividad industrial, trabajos no cualificados (peor remunerados). Hasta ahora, el espíritu emprendedor ha sido escaso.

Recursos Agrarios: Siguen predominando los cultivos herbáceos de secano, fundamentalmente el trigo, al igual que en la comarca. Respecto a los cultivos leñosos, la mayor participación continúa siendo del viñedo.

El número de explotaciones ha disminuido. Domina el tamaño de las explotaciones entre 20 y 50 ha, considerándose este dato como un avance en cuanto a la parcelación con respecto a censos anteriores. El régimen de tenencia de las explotaciones predominante es el arrendamiento.

Respecto a la ganadería, se ha producido un incremento considerable del ganado porcino.

En cuanto a la población agraria en los últimos veinte años han disminuido en más de un 50%, destacando la contratación de inmigrantes, que en su mayoría residen en las explotaciones.

Recursos Empresariales: La actividad empresarial se caracteriza por ser intensa, debido principalmente a la creación de sus polígonos industriales. Las principales actividades desarrolladas son las de Comercio y Servicios (sector terciario), importante el asentamiento de empresas dedicadas a la construcción (38.8%). Sin embargo, en los últimos años el número de empresas ha disminuido, no así el de los puestos de trabajo. Hay perspectivas de empleo, sobre todo para mujeres, debido a la creciente contratación de este colectivo por algunas empresas.

Asociacionismo: Buen nivel de asociacionismo. Existen 63 asociaciones en Zuera dedicadas a todo tipo de actividades (amas de casa, corales, deportivas, naturalistas, juveniles, motociclismo, cazadores, tercera edad, minusválidos, vecinos, culturales, etc.). Muchas se mueven en actividades puntuales, pero en general la vida asociativa está bastante organizada.

La línea progresista de la gestión municipal durante la época democrática ha generado un fuerte tejido

do asociativo (como máxima expresión de la participación de los ciudadanos en la comunidad) y ha apostado por el desarrollo cultural y social de la localidad como factor principal de calidad de vida y de crecimiento individual.

Sin embargo, y por el propio proceso de las asociaciones, la dinámica genera más movimiento y mayor volumen de las necesidades: mayor espacio para la realización de actividades, mayor participación en la vida cultural y social de la localidad, etc., a las que habrá que dar respuesta desde la administración local.

2.2.5. El Medio Urbano

Vivienda: Para dar un impulso de modernidad se debería acometer un plan especial de renovación del casco viejo, quizás con viviendas de alquiler y apartamentos tutelados para diversos colectivos en situación de necesidad.

Zuera se encuentra en estado de expansión constante en cuanto a construcción de viviendas, sobre todo si tenemos en cuenta que se puede producir un incremento de la población. Habilitar más suelo urbanizable es uno de los objetivos primordiales del Ayuntamiento, intentando que Zuera no se convierta en ciudad dormitorio, sino que la población nueva se implique en la dinámica de la localidad. Se debe tener en cuenta que el encarecimiento de suelo en Zaragoza y el alto precio de la vivienda obliga a los jóvenes a adquirir su primera vivienda fuera de la capital, sin importar el desplazamiento diario, en la búsqueda de la calidad de vida a precio más asequible. Zuera debe causar fascinación en este colectivo.

La atracción de nueva población trabajadora a Zuera requerirá no sólo de viviendas para comprar, sino también viviendas con posibilidad de alquiler, debido a la posible movilidad geográfica de los trabajadores.

Equipamientos escolares: Muy buena dotación educativa. Hay institutos, escuela familiar gratuita, colegios públicos y privados, talleres, escuela de idiomas.

Los centros escolares, en principio, responden a las necesidades e intereses de la población joven. Sin embargo, la atracción de población requerirá ampliación de la oferta educativa.

Se necesitaría formación específica en materia laboral puesto que los jóvenes en el momento que terminan la enseñanza básica, quieren empezar a trabajar. Sería conveniente la instalación de talleres sociolaborales relacionados con la oferta laboral de la localidad, para dar formación específica a los adolescentes, ante la previsión de un posible fracaso escolar.

Equipamientos deportivos:

Buen nivel de equipamiento y mayor, si cabe, con la construcción de la piscina cubierta y la pista de atletismo.

Sanidad: Cuenta con buena dotación, acorde a su población. Falta una Unidad de Salud Me

ntal y de Rehabilitación.

Teniendo en cuenta el crecimiento de Zuera y del resto de municipios que abarca la zona sanitaria, habrá que pensar en una ampliación de Atención Primaria y sus prestaciones.

2.2.6. Evolución Urbanística

La ubicación geográfica de Zuera, su proximidad a la Ciudad de Zaragoza, y lo dilatado del término municipal han condicionado el desarrollo histórico de la Villa desde sus inicios hasta la actualidad. En toda esta evolución se observa que los asentamientos urbanos del municipio (la antigua Zufaria, Ontinar de Salz, Puilatos, Las Lomas del Gállego y el Barrio del Portazgo) están ubicados en la ribera del Gállego, siguiendo el eje longitudinal por el que circulan, siguiendo así mismo, los esquemas de transporte y comunicación establecidos por los romanos, la carretera N-123, el ferrocarril Madrid-Barcelona y Zaragoza-Francia, y las líneas eléctricas de alta tensión.

Esto, unido a la constante movilidad urbana en el interior del término municipal, que hicieron que los asentamientos que actualmente se conocen, como es el caso de Zuera, datan de épocas relativamente recientes como la Edad Media hace que se pueda afirmar que el 'tránsito' haya sido una constante histórica en el municipio.

- El Plan General de 1959

El primer Plan General de Ordenación Urbana de Zuera fue realizado por Regino Borobio en 1959 de acuerdo a los postulados de la Ley de 1956. Fue uno de los primeros en realizarse en nuestra comunidad, es incluso anterior que el de Zaragoza y de él se deriva buena parte de la situación urbanística del siglo XX.

Los objetivos propuestos por este plan eran los siguientes: en primer lugar, se pretende resolver el trazado viario, resaltando la Travesía del Camino Nacional de Murcia a Francia. En segundo lugar, disponer de nuevas zonas ordenadas para viviendas e industrias, de amplitud suficiente, limitando el crecimiento urbano en las zonas donde las características topográficas no lo permitían. Y por último, asegurar la existencia de zonas verdes y no edificables, saneando higiénica y estéticamente las laderas de los montes situados al Oeste de Zuera y la supresión de las cuevas.

- Plan General de 1980

Este Plan General fue redactado por un equipo pluridisciplinar, dirigido por el arquitecto José Aznar Grasa. Fue uno de los primeros planes aragoneses que se redactó de acuerdo a la Ley del Suelo de 1976 y al Real Decreto 298/1979 de 26 de enero.

Los objetivos de este plan fueron tres. El primero era la integración, con personalidad propia, d

el municipio de Zuera en el área metropolitana de Zaragoza. Se trataba de introducir elementos de gestión que permitieran el desarrollo de las actividades socio-económicas del municipio por sí mismo, potenciando su orientación industrial y minimizando su grado de subsidiariedad en este sector respecto de Zaragoza.

El segundo objetivo era la recuperación del papel del municipio dentro de la Comarca del Gállego en el marco del área metropolitana. Se trataba de desarrollar la función de recepción-distribución de los servicios del municipio, en este momento inexistente, en el contexto de la zona norte del área metropolitana de Zaragoza.

Por último se pretendía una configuración multinuclear del municipio, manteniendo la distribución de los asentamientos urbanos existentes y desarrollándolos mediante la introducción de factores tendentes a su consolidación y expansión posterior. Se intentó mantener un alto y complejo grado de ocupación del territorio en este municipio dotado de una gran extensión.

En 1989 se realizó una Modificación y Revisión de este Plan General redactada por un equipo multidisciplinar dirigido por el arquitecto Regino Borobio Navarro. La causa principal fue el cumplimiento del plazo de vigencia establecido en el Plan General anterior de ocho años y además, esta modificación tenía como objetivo resolver los problemas pendientes ocasionados por los condicionantes impuestos al Plan de 1980, que por ser de difícil cumplimiento, no fueron incluidos en el texto refundido aprobado definitivamente el 30 de marzo de 1981. De estos problemas pendientes se destacan los siguientes: la fijación de una reserva de suelo para la ubicación del nuevo cementerio municipal, la incorporación de las alineaciones propuestas por el M.O.P.U. respecto de la C.N. 123 y Carreteras Z-801 y Z-500 y la depuración de las aguas residuales de los núcleos de Zuera, el Portazgo y Las Galias.

- Texto refundido del Plan General de 1995

Este Texto Refundido fue redactado por la Arquitecta María Pilar Sancho Marco con el objetivo de armonizar, aclarar y refundir en un solo documento todas las determinaciones urbanísticas existentes en ese momento, eliminando las posibles contradicciones, además de introducir las nuevas determinaciones emanadas de la Ley 8/90 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio y de dar cumplimiento a las prescripciones del Acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación y Revisión del Plan General de Zuera de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza de 13 de febrero de 1992.

En especial, sus cometidos fueron: adecuar el planeamiento a la evolución socio económica experimentada, reajustar los sistemas generales sobre la base de los proyectos en tramitación, definir y aclarar conceptos, clarificar el régimen urbanístico aplicable a cada tipo de suelo, redefinición de las ordenanzas de edificación y urbanización, adaptar las alineaciones y rasantes a la evolución experimentada por los diferentes núcleos en el desarrollo del planeamiento anteriormente vigente y el replanteamiento de las Unidades de Ejecución en suelo urbano.

Después de su aprobación definitiva se tramitaron los siguientes instrumentos urbanísticos: Modificación puntual del PGOU sobre el ámbito de la ZUA 17, con objeto de liberar los ábsides de la Iglesia Parroquial creando un espacio libre público, para su contemplación, renovando las ed

ificaciones de la C/ Juventud en mal estado; Estudio de Detalle sobre reajuste de determinaciones en la parcela de servicios de la ZUA 9 a ocupar por el frontón cubierto-pabellón multiúsos; y Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes de la manzana 8 del polígono industrial 'Llanos de la Estación' para dar una nueva solución de parcelación, situación y características, usos y restantes ordenanzas del mencionado polígono que se mantenían.

Con el objeto de recopilar en un solo documento todas estas modificaciones tramitadas así como proponer una serie de modificaciones puntuales sobre cuestiones de ordenación y normativa se redactó por la Arquitecta María Pilar Sancho un documento de Modificaciones Puntuales del Texto Re fundido del PGOU en vigor.

2.2.7. Infraestructuras

Abastecimiento de agua

Desde el año 1988 se han realizado diferentes proyectos para resolver de una manera satisfactoria el abastecimiento de Zuera desde la Acequia de La Violada. Inicialmente se construyeron dos balsas de 20.000 m³ cada una mediante una concesión de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 2.000 m³/día.

Posteriormente se construyeron dos balsas más , de 20.000 m³ cada una situadas a escasos metros de las anteriormente citadas, para el suministro del Polígono Industrial Llanos de la Estación.

Recientemente se han interconexionado las cuatro balsas cerca del polígono, lo que permite duplicar la capacidad de regulación al núcleo urbano.

En la actualidad, las instalaciones de potabilización han quedado insuficientes para resolver las nuevas demandas, por lo que se ha construido una nueva potabilizadora acorde con las necesidades del núcleo. Esta nueva potabilizadora implica la ampliación del antiguo depósito de las Balsas, con objeto de utilizarlo como depósito de agua depurada, y el aumento del diámetro de la actual conducción desde el citado depósito hasta los depósitos gemelos del suelo urbano, de forma que pueda dar servicio a las nuevas necesidades poblacionales del núcleo principal.

Saneamiento

Red del núcleo urbano de Zuera.

La red del núcleo urbano de Zuera está constituida por tuberías de distintos materiales. Una parte significativa de las mismas es de fibrocemento, material que actualmente está en desuso y que se corresponde con tuberías de mayor antigüedad.

En relación con los diámetros de la red, a excepción de los ramales principales, los restantes están constituidos por tuberías de diámetro igual o inferior a 300 mm. Si la longitud total de la red es de aproximadamente 11.300 m y las tuberías de diámetro mayor de 300 mm es los ramales principales tienen una longitud de 3.835 m, los diámetros inferiores a 300 mm representan el 66% de la red; este dato es indicativo de las limitaciones de esta red unitaria para recibir y drenar los caudales que pueden originarse con lluvias de cierta importancia.

Además de la deficiencia en relación con la capacidad de evacuación de los caudales pluviales, las tuberías de diámetro inferior a 300 mm tienen grandes probabilidades de sufrir obstrucciones y sedimentaciones por depósitos de materiales sólidos, fundamentalmente en las zonas más llanas de la población.

Red del polígono industrial los Llanos de la Estación.

Esta red es de reciente ejecución, con tuberías de hormigón, y todas ellas de diámetro superior a 400 mm; por consiguiente, no existen deficiencias apreciables.

Red del polígono industrial El Campillo.

Los materiales y diámetros de esta red pueden considerarse adecuados. El emisario a la depuradora tiene un primer tramo de diámetro 600 mm, que no parece un diseño adecuado, porque en el caso de que los colectores conduzcan caudales importantes, podría hacer que el sistema entrara en carga. El resto de elementos pueden ser adecuados.

Red del Portazgo.

El diámetro de las tuberías de esta red puede considerarse adecuado, ya que el diámetro mínimo es 300 mm y es una red que sirve a una población pequeña.

Mejora de las redes de alcantarillado

De todas las redes descritas es en la red del casco urbano de Zuera donde se aprecian mayores deficiencias en la funcionalidad y estado de conservación. El resto de las redes pueden ser funcionales a medio plazo.

En la red del casco urbano de Zuera todavía van a ser más manifiestas sus insuficiencias conforme se desarrollen suelos urbanizables, sobre todo los situados al Oeste del núcleo actual, porque la solución de saneamiento inmediata es la conexión a la red existente en los ramales de menor capacidad, con tuberías en casi todos los casos de 200 mm de diámetro. Por consiguiente, es necesario estudiar y prever la renovación de ramales con los siguientes criterios:

- estudio de caudales
- diámetro mínimo de las tuberías de 300 mm
- considerar como ejes prioritarios los denominados ramales principales de las redes Norte y Sur.

Depuración de aguas residuales

El problema fundamental que se plantea es la depuración de las aguas residuales, tanto de las áreas urbanas como de las industriales; en este sentido caben las alternativas de la depuración independiente de áreas distintas, o la depuración conjunta de todas las existentes en el ámbito de Zuera.

Dado el elevado coste de construcción de las depuradoras parece preferible plantear una sola EDAR, y estudiar un sistema de colectores que confluyan en un punto de manera que a partir de él un emisario único pueda conducir el agua residual a la zona de implantación de la EDAR. Es importante la construcción de aliviaderos que permitan el vertido de los elevados caudales de aguas pluviales antes de alcanzar el emisario de la depuradora.

Tratamiento urbanístico de los cauces de barranco

La red de saneamiento existente no puede absorber los caudales puntuales que estos barrancos generan periódicamente dado que la escasa sección de la mayor parte de sus conductos impide la conducción de aguas pluviales. El tratamiento que debe contemplarse para los suelos afectados por cauces de barranco solo puede ser el de su calificación como zona verde, del cauce y su entorno, permitiendo su paso sin interferencias ni obstáculos que impidan el desagüe de los caudales de avenida, y permitan dotarles de una banda de protección en su entorno.

En la mayor parte de las calles de la zona alta del núcleo, el agua de escorrentía discurre en superficie hasta alcanzar alguno de los cauces artificiales previstos para su desagüe: escorrederos, acequia, vaguadas naturales, sin graves problemas hasta la actualidad.

Pavimentación

Sistema viario en Zuera Núcleo