

Cuadernos de Zaragoza

59

El espacio periurbano de Zaragoza

José Sancho Martí

VOLUMEN II



Cuadernos de Zaragoza

59

El espacio periurbano de Zaragoza

José Sancho Martí

VOLUMEN II

**El espacio periurbano
de Zaragoza**

Cuadernos de Zaragoza



Primera edición, octubre de 1989

EDITA

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
DELEGACION DE ACCION CULTURAL
SERVICIO DE ACCION CULTURAL

COORDINADOR DE LA EDICION

RAFAEL ORDOÑEZ FERNANDEZ

DISEÑO GRAFICO

VICTOR M. LAHUERTA GUILLEN

FOTOMECANICA

BRUT SCANNER, S.A.

FOTOCOMPOSICION E IMPRESION

INO-REPRODUCCIONES, S.A.
Sta. Cruz de Tenerife, 3
50007 Zaragoza

ENCUADERNACION

FONTANET, S.A.
Lérida

ISBN [Volumen II]
84-86807-17-4

ISBN [Obra completa]
84-86807-18-2

DEPOSITO LEGAL
Z-1889/89

TIRADA
2.000 Ejemplares

© José Sancho Martí, Zaragoza, 1989
© Víctor M. Lahuerta Guillén, Zaragoza, 1989
© de la presente edición, Ayuntamiento de Zaragoza, 1989

El espacio periurbano de Zaragoza

José Sancho Martí

VOLUMEN II



AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

AREA DE CULTURA Y EDUCACION

SERVICIO DE ACCION CULTURAL

Función agrícola³¹³

Introducción

Desde los tiempos más antiguos de la humanidad, la actividad agraria ha ido unida a los primeros asentamientos, hasta el punto de que éstos fueron posibles, y con ellos la sedentarización del hombre, por las transformaciones que él introduce en el medio a través de unas prácticas agrarias que le permiten obtener de la tierra, los productos que necesita para poder subsistir.

Con el tiempo, estos reducidos asentamientos han ido aumentando cuantitativa y cualitativamente, dando paso a la ciudad de mayor o menor dimensión, que se erige en centro consumidor de todo tipo de productos entre los que los alimentos se hallan en primacía y adquieren carácter de básicos.

313. *FUENTES*: El estudio sobre la función agrícola del espacio periurbano, se ha apoyado en las fuentes estadísticas que se detallan a continuación y en datos facilitados por organismos competentes, además del testimonio de los propios agricultores.

La base estadística más utilizada ha sido los censos sobre productos agrarios de 1960-1970-1980-1985 y el de maquinaria de los mismos años, facilitados por la Cámara Agraria Provincial.

La utilización de estos periodos ha permitido realizar un seguimiento sobre las evoluciones habidas en estos 25 últimos años, descubriendo las transformaciones más notorias. Estos datos se han reforzado con la opinión personal y con datos facilitados por los Secretarios de cada una de las Cámaras Agrarias Locales, las del Director Provincial de Agricultura de la DGA, Expresidente y Presidente de la Sociedad de Hortelanos, gerencia de Mercazaragoza y Director del SIA (Servicio de Investigación Agraria de la DGA).

Además de estas *opiniones autorizadas*, se han mantenido entrevistas con agricultores de la zona, Cooperativa San Lamberto, Campo Ebro, Frío D'Aragó, Sindicatos de Riegos, Archivos del Canal de Aragón (CHE), asentadores y fruteros de las principales plantaciones, con quienes han llevado a cabo instalaciones de invernaderos, con los dedicados a cultivos ornamentales, etc. Esta información se ha complementado con un conocimiento directo de la zona que ha permitido verificar sobre el terreno la fiabilidad de las opiniones aportadas en cada uno de los contactos citados.

Como consecuencia y sobre todo en una época en la que las técnicas de transporte no habían alcanzado los niveles actuales, surge la necesidad de ocupar los espacios anexos a la ciudad, dándoles una funcionalidad agraria, profundamente transformados, con grandes contrastes y rápidas mutaciones. Son *Espacios de renovación, sujetos a las exigencias de la centralidad* (Goutier, 1984), próximos a la ciudad y característicos de lo que ha dado en llamarse AGRICULTURA PERIURBANA, por ir orientada a cubrir las necesidades de consumo de la población, y por beneficiarse de la economía de escala que genera toda aglomeración humana importante, con una identidad propia y con unos rasgos característicos:

- ♦ En ellos se practica una agricultura intensiva, normalmente de horticultura, tanto al aire libre como en invernadero, cultivo protegido o forzado, orientada a cubrir las demandas de productos frescos.

- ♦ Es una agricultura esencialmente especulativa, pues como afirma Servolin Claude (1877), se fundamenta en la *adaptación de las capacidades de producción, a las demandas del mercado, a corto plazo*.

- ♦ No es infrecuente, en las áreas próximas a la ciudad, la aparición, junto a la agricultura a tiempo parcial, impuesta por necesidades económicas que buscan fuentes complementarias de renta, otra actividad agraria, como placer, hobby o como ocupación para el parado víctima de la crisis, representando estas modalidades, como observa Badonin³¹⁴ otras tantas variantes de los procesos de periurbanización, en los que pueden distinguirse distintos tipos o categorías: la agricultura a tiempo parcial propiamente dicha o realización simultánea de dos actividades; la de hobby, consistente en la realización de una actividad de relajamiento³¹⁵ y la agricultura de los jubilados.

Los impactos espaciales de una y otra agricultura son distintos, y así, mientras las dos últimas modalidades se orientan preferentemente a la hortofrutícola y productos ornamentales, sin que la ley del beneficio motive su actividad, en el primer caso, las consecuencias son diversas e influyen para que el concepto tradicional de agricultura periurbana que abastece con sus productos a la ciudad, cambie de signo y se convierta en una agricultura, con las siguientes características:

- ♦ Está orientada hacia unos cultivos y productos que exigen menos trabajo por unidad de superficie. Por lo tanto, se produce una mayor especialización y el suelo se dedica a aprovechamientos extensivos y con escasa diversificación (la ocupación cerealista de la huerta tradicional: maíz, trigo cebada... es una buena muestra de cuanto afirmamos).

- ♦ Tendencia hacia cultivos perennes, que no imponen fechas en sus labores y cuidados.

- ♦ El recurso a empresas de servicios o cooperativas que liberen de determinadas fases del cultivo y comercialización de los productos.

- ♦ Incremento de inversiones en la explotación, sobre todo en maquinaria que ahorran tiempo al agricultor *mixto*, con profusión de eriales que

314. BADONIN R.: *Economie Rurale* Armand Colin, París 1971 págs. 179-183. Frente a esta clasificación, Fuguitt introduce en su obra *A typology of the part-time Farmer*, 90 categorías de agricultura a tiempo parcial, *Rural Sociology*, vol. 26, N.º 1, 1961.

315. En esta categoría deberían englobarse gran cantidad de los *urbícolas* que han encontrado en el *huerto familiar* un motivo de esparcimiento que les libera de la actividad excesivamente reglada y encerrada de su puesto de trabajo.

borran la frontera entre *ager* y *saltus*, sobre todo en aquellas parcelas que por sus exiguas dimensiones no permiten el eficaz uso de la maquinaria.

Esta amalgama de situaciones influye finalmente para que la agricultura periurbana y el espacio que usa (como se afirma en *Aspectos Funcionales de los Espacios periurbanos*)³¹⁶, adquieran distintas modalidades o formas, que van desde el mantenimiento de las explotaciones rentables, al abandono de muchas tierras por falta de efectivos humanos, o plusvalías expectantes, con situaciones intermedias en las que se conserva el uso de la tierra, sin que éste sea el elemento fundamental de la economía familiar (agricultura a tiempo parcial, como complemento de ingresos de jubilación o subsidios de desempleo)... sin olvidar la existencia de suelos, que con una calificación urbanística de *urbanos* o *urbanizables*, se siguen cultivando en precario mientras no los arrebate la edificación, pero condicionando los tipos de cultivo y restringiendo al máximo las inversiones en mejoras.

♦ Es también una agricultura que si se beneficia de las demandas procedentes de una aglomeración importante, tiene que sufrir la competencia de usos introducidos por la expansión urbana y el encarecimiento de la mano de obra que encuentra empleo mejor remunerado en la ciudad. Ello obliga a la introducción de cultivos de alta productividad y a la racionalización de las explotaciones, que en lugar de conferir una homogeneidad a la agricultura le da variados matices y una gran diversidad. Por otra parte, *los elevados costes de producción, hacen que los factores trabajo y capital, pasen a dominar sobre el factor tierra, motivado fundamentalmente por la imperiosa necesidad de obtener los mayores rendimientos con la menor superficie posible, máxime cuando ha perdido su carácter monopolista*, debido a que las modernas técnicas de transporte en frío son capaces de introducir en el mercado productos de lejana procedencia, que con unos costes menos elevados actúan como un elemento competitivo al que con frecuencia no puede resistir la agricultura periurbana, que se ve obligada a modificar el tipo de cultivo, o la técnica de trabajo para que aquél resulte más rentable. Este factor desestabilizador tiene enormes repercusiones, que van desde un uso más intensivo del espacio, utilizando todos los sistemas al alcance del agricultor para elevar los rendimientos, hasta el abandono de muchas tierras; sobre todo, las más próximas a la ciudad, que se convierten en suelo expectante o se dedican a cultivos extensivos que pueden ser atendidos a *tiempo parcial*, modalidad a la que inducen los fenómenos reseñados y el trasvase creciente de población activa del sector agrícola a la industria y los servicios.

Estas competencias y el encarecimiento de los factores productivos, ponen en riesgo esta agricultura, cuya pervivencia sólo es posible si a la vez es capaz de vencer una serie de dificultades:

- ♦ Recuperar espacios agrarios más alejados, compensando la desaparición física del espacio agrario, ante el avance de otros usos (cultural, comercial, industrial, ocio, infraestructura).

- ♦ Las servidumbres propias de la ciudad: ruidos, polución ambiental, rapiñas, vertederos indiscriminados, que le obligan a adoptar sistemas de protección, encarecedores del producto final.

316. FERNANDEZ GARCIA, F.: *Los aspectos funcionales de los espacios periurbanos* Comunicación presentada al IX Coloquio de Geografía. Murcia 1985, T. II.

- La descapitalización creciente, porque la población más apta y emprendedora, con frecuencia canaliza las inversiones hacia sectores más productivos (secundario y terciario), lo que da lugar al abandono de muchas tierras de labor y a la aparición de los *baldíos sociales*.

- Las derivadas de las dificultades existentes para el acceso de la población joven a la propiedad de la tierra, lo que induce a todo tipo de resistencias a las profundas innovaciones necesarias para una modernización rentable de la explotación.

- La misma expansión urbana, realizada a expensas de unos espacios reservados tradicionalmente a la agricultura.

Pero no todo es negativo; la presencia de una ciudad próxima incide positivamente, por los impulsos difusores que de ella parten y que con su poder de innovación, son directamente responsables de profundos cambios estructurales, que favorecen la aparición de nuevos productos, que por su rareza impiden competencias.

A su vez, las facilidades de venta, por la presencia de un mercado consumidor, puede incidir en una mayor capitalización, a través de mejoras y bonificaciones, pues como afirma Phlipponneau *una cierta tendencia a la liberación de los condicionantes naturales caracteriza a la vida rural de banlieu*, pero sólo en la medida en que el capital y el trabajo predominan sobre el factor tierra³¹⁷. La atracción que la ciudad ejerce sobre la mano de obra campesina y sobre los empresarios, se traduce en una progresiva concentración de tierra y en una intensa mecanización, mejorando las estructuras de la explotación y recuperando los espacios marginales³¹⁸.

Por otra parte, la existencia de una ciudad próxima no sólo influye por las demandas directas de productos agrarios para su propio consumo, sino por las estructuras organizativas y las posibilidades de comercialización a larga distancia, ofreciendo nuevas expectativas a la agricultura que amplía su campo de acción al producirse una *apertura de fronteras que facilita los intercambios económicos, favorecidos por la rapidez del transporte y el avance de las técnicas frigoríficas, convirtiéndolos en espacios periurbanos de otras ciudades*.³¹⁹

La influencia o concurrencia de los hechos señalados, produce una doble imagen de la agricultura periurbana.

De extensificación, o imagen que presentan los campos abandonados y mal conservados.

De intensificación, que ofrecen los campos cuidadosamente cultivados, granjas, invernaderos, modernos sistemas de riego, etc., elementos con los

317. GOMEZ MENDOZA, J.: *Agricultura y Expansión Urbana*. Alianza Editorial n.º 192, 1978, pág. 15.

318. Conclusión a la que llega J. PAUTARD en *Les disparités regionales dans la croissance de l'agriculture française*, París Gauthier-villar, 1975, págs. 179 y ss. (serie *Espace économique*) Citado por J. Gómez Mendoza.

319. MARTINEZ DOMINGUEZ, J.: *La lucha por los espacios periurbanos de producción agraria en la jerarquía del sistema urbano internacional*. Ponencia presentada al IX coloquio de Geografía. Murcia, 1985.

que el paisaje agrario se acerca más al prototipo de paisaje industrial, enormemente evolucionado y humanizado.

Factores influyentes en el uso agrario del espacio periurbano de Zaragoza

Los rasgos típicos que definen la agricultura del entorno zaragozano, dándole una personalidad propia, con matices semejantes a los enunciados y otros que le confieren caracteres diferenciales, obedecen a dos grandes factores: naturales y humanos.

Naturales

Como quedó patente al analizar el medio físico, la extremada aridez, la dirección e intensidad de los vientos del cuarto cuadrante (NW), la existencia de unas arterias fluviales que confluyen en Zaragoza, la naturaleza de los suelos o las heladas, han sido siempre los factores condicionantes del agro zaragozano en el que se distinguen dos espacios nitidamente diferenciados:

A. *Las riberas*, o espacios de regadío, sobre las terrazas, con suelos profundos y de una gran calidad, que han sido el soporte de la huerta tradicional.

B. *El secano* del interior, donde el riego no era posible y que abarcaba espacios considerablemente mayores que aquéllos.

La disposición de estos espacios ha influido, tanto en la estructura de la propiedad, como en el tipo de cultivos; siendo los de la huerta, los típicamente periurbanos.

La enorme extensión del secano ha contribuido para que más de la mitad de las tierras no cultivables se concentren en muy pocas manos, siendo el *acampo*³²⁰, la figura típica de un modelo agrario característico de estas tierras, que con el tiempo se han ido roturando y aprovechando para los cultivos.

Frente a esas enormes extensiones, la gran masa de población campesina tiene propiedades muy reducidas, inferiores a 5 Has. que coinciden con las zonas de regadío o áreas cultivadas.

Los datos del último Censo Agrario (1982), son expresivos, y así vemos cómo de las 8.746 explotaciones censadas, 5.006 corresponde a las que

320. El Acampo es una originalidad del secano zaragozano. En principio, hasta el s. XIX, pertenecían al Ayuntamiento y eran explotados por la Casa de Ganaderos de Zaragoza, que tras acotarlos, sorteaba las partes entre sus asociados. A principios del siglo actual, ya aparecen como propiedad privada de grandes extensiones (1000-3.000 Has.), según Luisa M.^a Frutos, (G.^a de Aragón, pág. 122). En la actualidad existen 25 acampos tras distintos reajustes hereditarios, compraventas, etc. de los 33 que figuraban en una relación del Ayuntamiento en 1942.

tienen menos de 5 Has., lo que representa el 57,2 % de todas las explotaciones. Frente a ellas, las que superan las 100 Has. (178 explotaciones), sólo representan el 2 %. Entre ocho municipios (Alfajarín, Fuentes de Ebro, María, Muel, La Muela, San Mateo de Gállego, Zuera y Zaragoza), precisamente los que tienen mayores extensiones de secano, se reparten el 88,76 % de esas grandes propiedades, frente a 12 municipios restantes, que sólo abarcan el 11,24 %, ya que existen 6 municipios, todos ellos de ribera, con ninguna explotación de esas dimensiones.

Por contra, en esos últimos municipios: Alagón, Cuarte, Figueruelas, La Joyosa, Nuez, Utebo, las explotaciones inferiores a 5 Has. representan el 82% del total, frente a las que hemos citado en primer lugar, en las cuales, la pequeña se reduce al 50,5 %, quedando un tanto falsificada la cifra al englobar en el municipio de Zaragoza los barrios rurales algunos de los cuales son totalmente de regadío.

Explotaciones

Municipios	Nº Explotaciones	- 5 Has.	% sobre total
De regadío	1.424	1.171	82,0
De secano	5.083	2.567	50,5

Fuente: Censo agrario 1982. Elaboración propia.

Así pues y concretando, nos encontramos con un secano en el que se dan: la gran propiedad que en su día fue pasto de utilización común, la gran propiedad privada y junto a ellas, otras propiedades medias y pequeñas, con grandes desequilibrios que el tiempo no ha logrado corregir. En el regadío domina la pequeña propiedad, explicable por el elevado valor del suelo, que impide al campesino hacerse con muchas tierras y porque este bien patrimonial se ha fragmentado con motivo de repartos hereditarios.

Las fincas por lo general no superan las 5 Has. y son numerosas las que ni siquiera alcanzan 1 Ha.³²¹, situándose la propiedad media, en todo el regadío, en torno a las 3 Has³²².

Junto a estas propiedades, que representan más del 50%, existen también grandes y medias propiedades, que encuentran en la *torre*, su sello diferenciador³²³.

Frente a este elevado número de pequeños huertos, hay otros con propiedades superiores, pertenecientes al Sindicato de Riegos de Garrapinillos, Almozara, Miralbueno o El Burgo (Torre del Hospital, T. Nueva, T. Cisneros, T. Palomar, Los Faci, los Homedas... sociedades como Agrícola del Ebro S. A., Agrar, etc.).

Esta heterogeneidad en el tamaño de la propiedad, se agrava al hallarse fragmentadas en múltiples parcelas, adaptadas a la topografía, a las nece-

321. En la comunidad de regantes del Urdán, con 1773 propietarios, el 48% posee menos de 1 Ha. y sólo un 4,8% más de 10 Has.

322. Cifra obtenida de la relación: superficie regada, número de asociados en cada Sindicato.

323. Si el Acampo era un elemento característico del secano, la *torre* lo es del regadío, y se trata de una explotación, muy irregular en superficie, constituida por unas tierras y una vivienda, que con frecuencia ocupa un rentista o jornalero, ya que el propietario es en muchas ocasiones, absentista perteneciente a la burguesía zaragozana y reside en la ciudad.

sidades del regadío o a deslindes circunstanciales por reparto o venta, frente a los que el Servicio de Concentración Parcelaria se ha visto desbordado por los problemas inherentes al regadío, máxime si éste se halla en el área periurbana, puesto que entonces, la mentalidad de *finca* se sustituye por la de *solar*, con expectativas de cambio en el uso del suelo, ante posibles plusvalías, trabajo agrícola a tiempo parcial y elevado valor de las tierras, sobre todo, cuando éstas se parcelan, orientadas al mercado de *huertos familiares*, tan característicos de estas riberas.

Grupos según tamaño	Propiedades (%)	Explotaciones (%)
Menos de media Ha. _____	24,7 _____	11,0 _____
De media a una Ha. _____	12,2 _____	11,1 _____
De 1 a 5 Has. _____	34,3 _____	40,6 _____
De 5 a 10 Has. _____	9,4 _____	16,8 _____
De 10 a 50 Has. _____	9,2 _____	15,6 _____
De 50 a 100 Has. _____	1,5 _____	2,2 _____
De 100 a 500 Has. _____	3,0 _____	1,6 _____
De 500 a 1.000 Has. _____	0,7 _____	0,3 _____
Más de 1.000 Has. _____	0,5 _____	0,2 _____

Fuente: Geografía de Aragón, fascículo 108, pág. 123.

Esta gama de parcelas, constituye un elemento esencial del paisaje, que ayuda a comprender las posibilidades agrarias del regadío y los usos del suelo, que por influencia de la ciudad no siempre se traducen en cultivos periurbanos típicos, aunque la *torre* en su momento fue el motor de los intercambios campo-ciudad y punto de arranque de los circuitos comerciales de abastecimiento con productos perecederos.

Otros elementos naturales con los que ha de enfrentarse el campo zaragozano, son:

♦ La persistencia e intensidad del viento, que obliga a establecer un sistema de protección a base de cortavientos que amainen sus efectos, dando al paisaje del Valle del Ebro, un sello característico.

♦ En cuanto a los suelos formados sobre las distintas terrazas del Ebro y sus afluentes, su utilización agronómica depende de tres factores: profundidad, entendida como aquella en que aparece la costra o *mallacán*, la naturaleza de éste (espesor, dureza, composición, etc.) y la pedregosidad³²⁴.

♦ Las heladas, especialmente si son tardías y suceden a una excepcional y bonancible temperatura en los meses de febrero-marzo que aceleran una floración precoz, son una pesadilla para el agricultor, que con frecuencia ve arruinada su cosecha. Esto ha inducido a experimentar con variedades más resistentes o de floración más tardía.

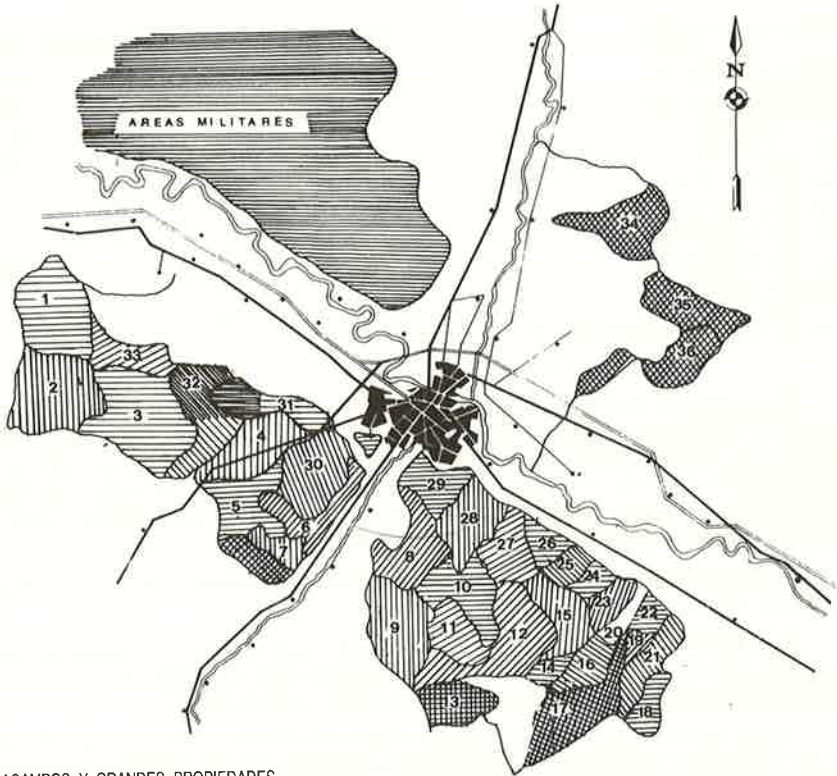
♦ Las tormentas veraniegas, acompañadas de pedrisco, son también temibles y aunque existe una variada gama de seguros, en evitación de riesgos, y otros procedimientos técnicos para combatirlos, siempre inciden

324. Estos factores, gobernados fundamentalmente por la antigüedad de la terraza, producen los suelos de vega; (que se corresponden con la primera terraza y la de inundación) profundos, aptos para todo, los más versátiles y con poder para soportar el stress hídrico.

en una menor rentabilidad por los gastos que esos procedimientos suponen.

♦ Sin embargo, uno de los elementos más hostiles del medio es la extrema aridez, que se ha remediado en parte, organizando, casi a la perfección, un recurso que es vital para el desarrollo de nuestro espacio: *el agua*,

GRAFICO LIII
LA GRAN PROPIEDAD EN EL SECANO DE ZARAGOZA



ACAMPOS Y GRANDES PROPIEDADES

1. Acampo de ORUS
2. Dehesa de GANADEROS
3. Acampo de GUALLAR
4. Ac. de MONCASI
5. Ac. de COSTA
6. Ac. de BARTA
7. Ac. de FITA
8. Ac. NUEVO
9. Ac. de LAS CABRAS
10. Ac. de GOMEZ y VIDAL
11. Ac. ARMIJO
12. Ac. ESTREN
13. Plana de Zaragoza

14. Ac. de MARITORELAS
15. Ac. de SANTA ENGRACIA
16. Ac. del CASTILLO o URZAIZ
17. Monte DEL LITIGIO
18. Ac. del CAMPILLO
19. Ac. del MORO
20. Dehesa del Burgo
21. Ac. DEL HOSPITAL
22. Ac. de MAINAR
23. Ac. de BROTO
24. Ac. de DAIMA
25. Ac. de PEREZ
26. Ac. del MARQUES

27. Ac. de FUENS
28. Ac. de ARRAEZ
29. Monte de TORRERO
30. Ac. de CASELLAS
31. Ac. de GASCON
32. Ac. de BERGUA
33. Ac. de GARCIA
34. EL VEDADO
35. EL VEDADO
36. EL REALENGO

▨ Propiedades del Estado
▩ Grandes Fincas del Ayuntamiento

a través de un sistema de riegos, que administran y controlan las asociaciones de regantes, de las que se da una idea en el cuadro adjunto.

CUADRO XLI
Las Asociaciones de Regantes

Asociación	Origen del Agua	Dotación		Asociados
		Litros / Segundo	Hectáreas	
Sindicato de riegos de Figueruelas	Canal Imperial	-	510,00	-
AZUER de Figueruelas	Canal Imperial	-	-	-
Sindicato del Canal de Tauste (en la comarca afecta sólo a los municipios de Torres y Alagón)	Canal de Tauste (Ebro)	-	208,81	-
Sindicato de Riegos del Jalón	Jalón	2.080	-	-
	Canal Imperial (Ebro)	1.690	1.491,00	544
Hermanidad de Pinseque-Alagón-Peramán	Jalón	195	768,00	351
	Canal Imperial (Ebro)	95	768	351
Comunidad de Reg. del Término de Almozara	Jalón	640	-	-
	Ebro (Elevaciones)	700	-	-
	Canal Imperial (Ebro)	520	250	-
	Escorrentías	390	1.523,09	543
Hermanidad de Madriz-Centén	Jalón	1.320	-	-
	Canal Imperial (Ebro)	780	965,00	357
Comunidad de Regantes de Grafilán	Jalón	725	-	-
	Canal Imperial (Ebro)	520	680,68	300
Comunidad de Regantes <i>Huerta del Castelar</i>	Ebro (Elevación)	300	334,83	-
Comunidad de la acequia de Utebo	Jalón	198	-	-
	Canal Imperial (Ebro)	520	724,56	290
Sindicato de Garrapinillos	Canal Imperial (Ebro)	5.522	3.818,47	1.320
Sindicato de Miralbueno	Canal Imperial (Ebro)	6.876	1.302,00	615
Sindicato de Miraflores	Canal Imperial (Ebro)	3.446	1.289,00	712
Sindicato de El Burgo	Canal Imperial (Ebro)	910	1.303,00	-
	(Posibilidad de utilizar de la elevación del Ebro, para la huerta del Ginel)	200	1308,98	446
Comunidad de Regantes de la Huerta del Ginel	Ebro (Elevación)	-	-	-
	Ginel	999	486,00	951
Comunidad de Reg. de la acequia de Fuentes	Ebro (Elevación)	2.000	1.177,28	778
Comunidad de Regantes del río Huerva (incluye los municipios de Botorríta, María, Cadrete, Cuarte y el Coto de Santa Fe, los partidos de Alfaz y Mozarriñar y la Hermanidad de Almotilla)	Huerva	781	2.787,67	751
Comunidad del Tº de Prado y Soto del Lugar	Ebro (Elevación)	-	79,00	111
Comunidad de Regantes de Candevanía	Gállego	1.000	1.057	181
Comunidad de Reg. de la acequia de Rasilla-Brazal	Gállego (de la acequia Rabal)	Voluntaria	583,00	283
Término del Rabal	Gállego	6.000	3.500	900
Establecimiento de la Camarera (inc. la Hermanidad de Reg. de Candeclaus, Mambblas y Gállego Villamayor)		4.000	4.637,39	2.596
Comunidad de Reg. del Término de Urdán (incluido el partido de Paniporta)	Gállego	6.600	6.517,00	1.773
Comunidad de Regantes del Partido de Jarandín (acequia de Urdán)		1.300	122,38	-
Comunidad de Regantes de Osera	Ebro (acequia de Pina)	400	500,00	616
Sindicato <i>La Garnacha</i> (Fuentes)	Ebro (Elevación)	1.221	650	-

Fuente: Sindicatos de Riegos, C.H.E., Geografía de Aragón, Elaboración propia.

Muchos de esos riegos son antiquísimos³²⁵, aprovechando el irregular caudal de nuestros ríos a los que se unió, en época más reciente (s. XVIII), el Canal Imperial, de transcendental importancia para el desarrollo económico de la agricultura de la región, al regarse con él 13.607,98 Has., además de otros muchos usos que directa o indirectamente están relacionados con la ciudad (abastecimiento industrias, instalaciones de todo tipo).

Las cantidades de agua administradas por los diferentes sindicatos o comunidades de regantes, se han expuesto en el cuadro anterior, a las que han de añadirse una serie de dotaciones individuales, que a través de distintas boqueras, ponen cientos de Has. en regadío (acampes de la margen derecha), además de las utilizadas para usos domésticos o industriales:

CUADRO XLII
Otros riegos y uso del Canal

Uso	Margen	N.º de boqueras o tajaderas
Hasta Zaragoza		
Riego	Izquierda	75
Riego	Derecha	39
Doméstico*	Izquierda	17
Desde Zaragoza		
Doméstico*	Derecha	13
Industrial y riego	Izquierda	18
Riego	Derecha	8
Total		170

* Abastecimiento cuarteles, abrevaderos, Instituciones, campos de deporte...

Fuente: Información Archivo del Canal Imperial (C.H.E.). Datos obtenidos de las fichas particulares de las distintas concesiones y aforos establecidos con la siguiente fórmula: aforo $V = m \cdot s \sqrt{29 h}$

Esta clara diferencia entre *secano* y *regadío*, tiene su incidencia también en el tipo de cultivos, siendo característicos del primero, los extensivos, con orientación cerealista, y de los segundos, los hortofrutícolas en los alledaños de la ciudad y los del regadío extensivo, preferentemente cerealistas y forrajeros, conforme nos vamos alejando del núcleo.

Humanos

El uso del espacio periurbano zaragozano, es también el resultado de una serie de hechos interrelacionados, que han influido con distinta intensidad en las estructuras agrarias y en la orientación económica de las

325. Las primeras presas de Urdán o Rabal, tienen un origen medieval, aunque las concesiones, como aguas públicas, sean más recientes, concretamente por R. Orden de 26 de marzo y 16 de julio de 1929 respectivamente. La concesión era por tiempo indefinido, aunque en la nueva Ley de Aguas, (2-8-85) se reduce a 75 años.

explotaciones, que directa o indirectamente se hallan vinculadas a la ciudad organizadora de los flujos comerciales, centro consumidor de algunos productos y sede de organizaciones financieras que con su influjo, potencian el desarrollo agrario del área sobre la que influyen.

Estos factores a su vez, pueden englobarse en dos grandes grupos: Unos históricos (posición de la ciudad, estructura de la propiedad), otros que se apoyan en una serie de hechos coyunturales y que forman parte de la historia reciente de la Zaragoza de nuestros días.

Entre otros, cabe destacar:

1. *Los canales de comercialización*, que repercutiendo en la estabilidad o inestabilidad de los precios, han condicionado en gran manera el tipo de productos. Estos canales permiten una triple diferenciación:

- * El mercado protegido por el estado, con precios fijos que han incidido esencialmente en los cereales, a los que se ha destinado gran parte del secano e incluso del regadío³²⁶.

- * El mercado con precios de orientación, que influyeron en los cultivos industriales (algodón y remolacha, hoy desaparecidos prácticamente).

- * El mercado libre, es el más complejo y por el tipo de productos que comercializa, está muy relacionado con la agricultura periurbana. En este mercado, además del libre juego de la oferta y la demanda, intervienen también otros factores; políticos, movimiento cooperativo, redes o canales de comercialización, amén de otras formas de organización de gran actualidad e incidencia en el tema objeto de nuestro estudio.

En cuanto a los cereales-pienso, las cooperativas juegan un papel importantísimo, sobresaliendo la de San Lamberto, de ámbito provincial, receptora de maíz y cebada, dos productos en pleno auge y con posibilidades de expansión tras los acuerdos con UTECO, si se materializa la sección de frutas y hortalizas³²⁷.

Estas mismas cooperativas, aunque en menor escala, comercializan otros productos hortofrutícolas directamente con los asentadores y, con frecuencia, desde el mismo campo, porque la falta de instalaciones de conservación y el carácter perecedero de algunos productos, así lo exige.

Aunque esta modalidad sea la más importante, no es la única, pues con el alza del maíz se han abierto nuevas expectativas para el agricultor *por libre*, que puede utilizar directamente los secaderos de Villanueva de Gállego o Torre Bernardona en Garrapinillos, abonando un alquiler por sus servicios, o comercializando directamente con almacenistas (Apellaniz) o bien con Campo Ebro, principal consumidor directo de maíz de toda la zona.

Entre los cultivos forrajeros destaca la alfalfa (9.000 Has.). En su comercialización las cooperativas también juegan un papel importante (Alagón y Fuentes, con deshidratadoras y fábricas de piensos); sin embargo, la demanda de este producto, por su excepcional calidad, potencia otros canales; a través de almacenistas, directamente a particulares, para

326. El primer cereal en liberalizarse fue la cebada y en el año 1984 se liberalizó también el mercado del trigo.

327. Entre las más importantes cooperativas de comercialización de los cereales hay que destacar: San Antonio (Alagón, 1945), San Miguel Arcángel (Fuentes de Ebro, 1962), San Cristóbal (Peñaflor, 1945), S. Mateo Apostol y Ntra. Sra. del Rosario (San Mateo de Gállego, 1945), San Licer (Zuera, 1944-1961), Cadebro (Casetas, 1964).

alimento del ganado o a transportistas que encauzan este forraje, que rebasa ampliamente los límites periurbanos, y lo sitúan en el Norte (Bilbao, Vitoria, Santander), o Castilla-León (Salamanca, Palencia, Burgos, Valladolid).



Dos aspectos del antiguo Mercado de Lanuza, en el que el hortelano ofrecía sus productos en plena calle, con todas las incomodidades que para él y el viandante representaba esa actividad, que hoy, podría colapsar el tráfico.

En cuanto al mercado de productos perecederos: Frutas y Hortalizas, se siguen distintos canales:

- La figura del almacenista con instalaciones frigoríficas, que a su vez se interpone como intermediario con el mayorista, es una modalidad, (preferentemente se comercializa con patatas y otros productos perecederos como la manzana).
- Hay quien vende directamente, o a través de cooperativas, como se ha apuntado, a los asentadores de Mercazaragoza.
- Existe el mayorista que establece contratos con el agricultor en el propio árbol e incluso con la recolección a su cargo (frutas en general: cerezas, pera, manzana, melocotón).
- Por fin, existe otro canal que consiste en la venta directa al detallista, sin intermediarios; reservado preferentemente a las hortalizas y a través de una de las Unidades Alimenticias de Mercazaragoza conocida como *Mercado de Situados*, que como las restantes, concentra en un sólo punto, oferta y demanda. De ella nos vamos a ocupar con más detenimiento, por constituir esos productos, la muestra más evidente de la auténtica agricultura periurbana, que encuentra en el consumo directo y en fresco de la ciudad, la razón de su existencia.

Esta unidad es la continuación del mercado al aire libre que los hortelanos han realizado tradicionalmente en el Mercado de Lanuza, con un permiso especial concedido por el Ayuntamiento³²⁸. Hoy se instala en los 290 módulos de Mercazaragoza, por un módico precio de 180 ptas. día y módulo, fijado con la finalidad social de proteger al productor autóctono y primar las propias hortalizas³²⁹.

Respecto a lo que representa la comercialización de los productos procedentes de la huerta, los siguientes cuadros, facilitados por Mercazaragoza, son expresivos.

Como puede observarse, los volúmenes comercializados por estos hortelanos representa aproximadamente el 15% solamente del total de frutas y verduras de Mercazaragoza, con notables variaciones según los años y las incidencias climatológicas.³³⁰

328. Según expone Luisa M.^a Frutos en su estudio sobre El Campo de Zaragoza, (pág. 277). En 1970 existían 1.200 huertanos con carnet, de los que asiduamente asistían al mercado unos 1.000. Esta cifra en la actualidad ha descendido ostensiblemente, pues muchos agricultores no están dispuestos a sufrir las incomodidades de la venta directa y prefieren comercializar a través del asentador o bien con fábricas de congelados y otros canales.

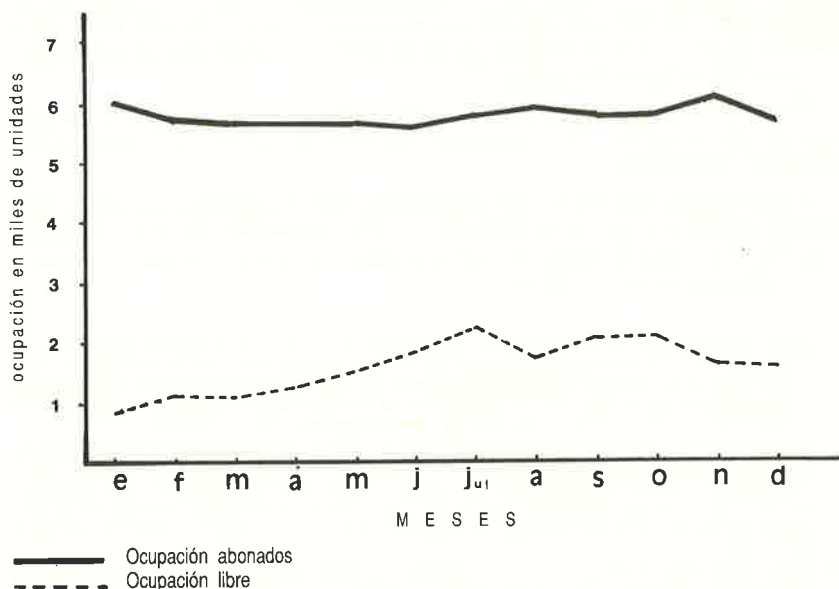
329. Para pertenecer a este mercado de productores se exige un Certificado de la Cámara Agraria Local, que acredite ser cultivador directo de sus tierras y una declaración jurada, sobre extensión de sus explotaciones y tipo de cultivos, fundamentalmente para evitar competencias desleales con los mayoristas, y a su vez, controlar la producción. Además de los asociados existe un reducido número de módulos libres par atender necesidades de otros hortelanos.

330. Estas cifras, han de tomarse con las naturales reservas, según se expresa en la memoria anual de Mercazaragoza, por cuanto que las estadísticas se confeccionan, en un 60% en base a las declaraciones de los propios agricultores, por lo que pueden verse viciadas por defecto en un 10%. Hay que tener en cuenta también que existen otros canales de comercialización más o menos clandestinos: venta directa al establecimiento minorista, grandes almacenes, hiper, venta ambulante, e incluso algunos hortelanos que concurren a Mercolérida.

CUADRO XLIII
Volúmenes comercializados por mayoristas y hortelanos

Año	Mayoristas		Hortelanos		Totales	
	Kgs.	%	Kgs.	%	Kgs.	%
1973	81.040.746	—	14.044.118	—	95.084.864	—
1974	99.587.321	+8	19.312.333	+27,2	118.899.654	+20
1975	105.066.536	+5,2	20.733.518	+6,8	125.800.054	+5,4
1976	107.531.038	+2,2	21.800.996	+4,9	129.332.034	+2,7
1977	107.420.805	-0,1	21.061.893	-3,3	128.480.698	-0,6
1978	113.782.658	+5,5	20.790.626	-1,2	134.573.284	+4,5
1979	124.956.042	+8,9	23.011.688	+9,6	147.967.730	+9
1980	132.839.814	+5,9	23.775.594	+3,2	156.615.408	+5,5
1981	132.064.887	-0,5	21.882.258	-7,9	153.947.145	-1,7
1982	128.656.214	-2,5	18.136.736	-17,1	146.792.950	-4,6
1983	123.127.159	-4,3	18.745.037	+3,2	141.872.096	-3,3
1984	124.922.676	+1,4	19.434.939	+3,6	144.357.615	+1,7
1985	126.882.800	+1,5	16.666.828	-14,2	143.549.628	-0,5
1986	128.774.505	+2,2	16.556.655	-0,6	145.331.160	+1,2
1987	144.330.125	+10,7	16.820.365	+1,5	161.150.580	+9,8

GRAFICO LIV
OCUPACION PABELLON SITUADOS



La regularidad es la tónica en la ocupación del pabellón de situados, por quienes han hecho del cultivo de la huerta su actividad permanente. Sin embargo, la ocupación libre, guarda una clara relación con los periodos estivales y otoñales.

Estas cifras, teniendo en cuenta que Mercazaragoza distribuye a otros mercados regionales y extrarregionales (Jaca, Barbastro, Huesca, Tarazona, Borja, Cariñena, Pamplona, Guadalajara, País Vasco, Burgos, etc.), no son despreciables, e indican la importancia de la huerta como fuente de abastecimiento de la ciudad, sobre todo en determinadas épocas, pues la incidencia de productos autóctonos, como se desprende del siguiente cuadro, es importante de abril a noviembre, alcanzando los mayores volúmenes de comercialización en aquellos meses, considerados *poco atractivos* en general y que coinciden con la época estival: junio, julio y agosto.

CUADRO XLIV
Mercado de frutas y hortalizas
Año 1987

Comercialización por mayoristas y hortelanos (Tm)

Meses	Mayoristas	Hortelanos	Totales
Enero	10.452,0	1.071,0	11.523,0
Febrero	11.667,5	939,5	12.607,0
Marzo	13.524,9	1.022,6	14.547,5
Abril	13.286,9	1.119,0	14.405,9
Mayo	13.285,5	1.001,2	14.286,7
Junio	14.852,7	1.242,2	16.094,9
Julio	13.736,8	1.467,6	15.204,4
Agosto	9.421,5	1.036,5	10.408,0
Septiembre	9.971,7	1.451,8	11.423,5
Octubre	10.498,2	1.868,4	12.366,6
Noviembre	11.072,6	1.766,9	12.839,5
Diciembre	12.559,9	2.833,6	15.393,5
Total	144.330,2	16.820,3	161.150,5

Desglose de Tm. por sectores

Frutas	91.378	1.569	92.947
Hortalizas (incluido patatas)	52.952	15.251	68.203
Total	144.330	16.820	161.150

Sobre el futuro inmediato de este mercado, se abren no obstante inciertas expectativas, derivadas de la nueva reglamentación sobre normalización de productos hortofrutícolas, cuyos primeros pasos de puesta en marcha se inician en 1985³³¹ y que se harán más estrictos con el ingreso

331. Estas normas se hallan reguladas por una Orden de Presidencia del Gobierno de 6 de julio de 1983, por la que se aprobaban las Normas de Calidad para patata de consumo destinada al mercado interior y el R. Dto. 2192/1984 de 28 de noviembre por el que se aprobaba el Reglamento de aplicación de las Normas de calidad para frutos y hortalizas frescas comercializadas en el mercado interior. Estas normas son la actualización de una serie de Decretos y Ordenes Ministeriales que arrancan de 1972. Para mayor información es aconsejable la lectura de un folleto editado por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. Serie. comercialización e industrialización, Madrid, enero 1985.

en la CEE, al aumentar las exigencias sobre tipificación de productos y envasado de los mismos, tratando de garantizar los términos sanitarios³³².

CUADRO XLV
Ocupación del Pabellón de Situados

Meses	Ocupación año 1985			Asistencia de productores
	Libres	Abonados	Total	
1.º TRIMESTRE				
Enero	898	6.025	6.923	5.254
Febrero	1.103	5.664	6.767	5.120
Marzo	1.077	5.640	6.717	4.941
<i>Total</i>	3.078	17.329	20.407	15.315
2.º TRIMESTRE				
Abril	1.212	5.640	6.852	5.530
Mayo	1.458	5.640	7.098	5.649
Junio	1.827	5.568	7.395	5.647
<i>Total</i>	4.497	16.848	21.354	16.826
3.º TRIMESTRE				
Julio	2.011	5.832	7.843	6.633
Agosto	1.651	5.952	7.603	6.390
Septiembre	1.794	5.784	7.578	6.400
<i>Total</i>	5.456	17.568	23.024	19.423
4.º TRIMESTRE				
Octubre	1.852	5.832	7.684	6.344
Noviembre	1.449	6.075	7.523	5.736
Diciembre	1.438	5.664	7.101	5.999
<i>Total</i>	4.739	17.571	22.309	18.079
<i>Totales año</i>	17.770	69.316	87.085	69.643
Promedio /día	61	239	300	240

2. *El régimen de tenencia* es otro factor a contemplar por su decisiva influencia en el uso del territorio.

Como vemos en el cuadro siguiente, hay un predominio claro del sistema directo de explotación sobre los demás, e incluso, nos situamos por encima de la media del país, en torno al 62%

332. Todo ello ha puesto en guardia a los hortelanos, que ya alquilaron una nave para justificar su inclusión en el registro y que ahora sirve como motivo para crear una sección especial de hortalizas dentro de la cooperativa S. Lamberto, al objeto de poder presentar los productos conforme a la reglamentación vigente.

Modo de explotación	Superficie en Has.	% Sobre el total
Directa	128.239	71,02
Arrendamiento	33.428	18,50
Aparcería	12.100	6,70
Otros	6.908	3,70

Fuente: Censo Agrario 1982. Elaboración propia.

La incidencia del sistema en el tipo de cultivo no es grande si las fincas son de secano, como ocurre en la mayor parte de los municipios en los que las cifras de arrendamiento se sitúan por encima de la media, sin embargo, tiene una gran importancia en el regadío, porque son espacios en los que la competencia urbana obliga a la introducción de cultivos intensivos o forzados que puedan compensarlos, y para los que se requieren inversiones, frecuentemente muy elevadas.

CUADRO XLVI
Tierras en arrendamiento

Municipios	Hectáreas en arrendamiento	% sobre el total	Superior a la media
Alagón	403	22,7	-4,2
Botorríta	431	24,2	+5,7
Cadrete	721	44,1	+25,6
Muel	1.243	19,1	+0,6
Osera	309	22,9	+4,4
Pinseque	491	27,3	+8,8
Puebla de Alfindén	485	29,4	+10,9
San Mateo de Gállego	2.709	41,4	+22,9
Villanueva de Gállego	3.510	55,1	+36,6
Zuera	7.690	24,1	+5,6
ZARAGOZA	9.570	18,6	+0,1

Fuente: Censo Agrario 1982. Elaboración propia.

En el municipio de Zaragoza, y apoyándonos únicamente en la información de hortelanos conocedores del sector, el arrendamiento y aparcería se dan fundamentalmente por la zona de El Cascajo, Las Fuentes, Miraflores, Monzalbarba-La Almozara y Miralbueno, coincidiendo con grandes explotaciones correspondientes a antiguas torres o absentistas que tienen su residencia en Zaragoza.

3. *La creciente expansión urbana* ha usurpado al campo grandes espacios de huerta de inmejorable calidad y precisamente aquella que por razón de distancia reunía las mejores condiciones para ser orientada al cultivo de productos destinados al consumo en fresco de la ciudad. Realizaciones como el ACTUR (300 Has.), Polígono Industrial de Cogullada (151 Has.), Mercazaragoza (75 Has.), además de los múltiples polígonos de la carretera de Logroño y Castellón, así como los de núcleos próximos a la ciudad, han

representado una pérdida global de 2.057 Has., sin tener en cuenta otras muchas actuaciones de las que se hará una evaluación al finalizar el capítulo.

El ahorro de agua para el riego en esta huerta tradicional permitió asegurar el regadío aleatorio de codera, pero no la ampliación de la superficie regada, ni mucho menos que pudieran destinarse esos espacios, más alejados, a hortalizas que tradicionalmente se cultivaban en la huerta que se perdió.

CUADRO XLVII
Evolución de los cultivos hortofrutícolas
Superficie en hectáreas

	1960		1970		1980		1985	
	Frutal de regadío	Hortalizas	Frutal de regadío	Hortalizas	Frutal de regadío	Hortalizas	Frutal de regadío	Hortalizas
Espacio Periurbano	465	4.050	2.031	2.211	1.928	2.039	1.962	2.247
Municipio de Zaragoza	400	2.480	1.103	1.913	825	530	1.063	794
Total	4.515	-	4.242	-	3.967	-	4.209	-

Fuente: Cámara Agraria Provincial. Elaboración propia.

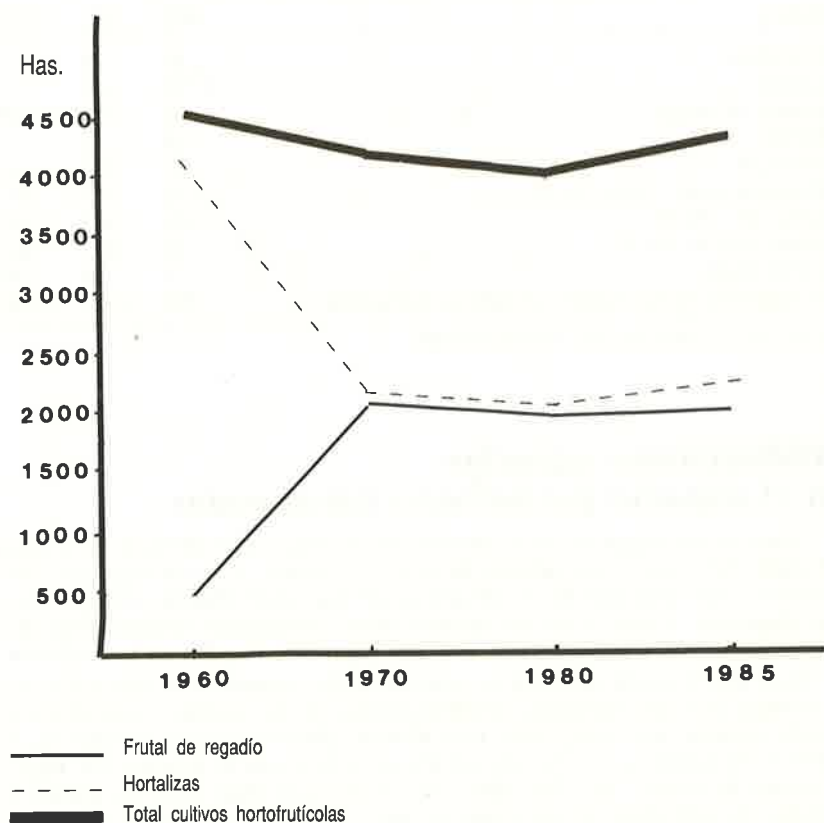
Aunque los datos del cuadro se refieren a unos años concretos y por tanto no son representativos por estar expuestos a múltiples incidencias, hay un hecho evidente, cual es la progresiva reducción de la superficie dedicada a hortalizas, que inician un tímido progreso en 1985, y el incremento espectacular del frutal, explicable fundamentalmente por la incidencia de los nuevos regadíos del canal, de los que hablaremos en su momento.

4. *Las nuevas fórmulas de asociacionismo agrario* influirán, como ya está ocurriendo, en la aparición de otro paisaje agrario con nuevos cultivos, favorecidos por la concentración de capitales, destinados a las transformaciones agrarias, y amparados por una legislación proteccionista (Ley 29/1972 de APA). (La Peraleda, Afrusat, La Jupe, etc.).

5. *Las nuevas técnicas* permiten luchar contra los elementos más adversos de este espacio (falta de agua, viento y heladas), siendo el invernadero un sistema de protección que aun tardíamente, se va incorporando al paisaje y forma de explotación del regadío periurbano, aunque la excesiva atomización de la propiedad, el escaso poder adquisitivo de muchos hortelanos, la competencia exterior, (con productos típicos de nuestra huerta cultivados en régimen abierto) y otros factores adversos como el aire y el excesivo calor, representan un freno e impiden su desarrollo acelerado.

Las modernas técnicas de riego sólo se han impuesto en los nuevos regadíos, donde es posible conseguir el agua por elevación (margen derecha del canal) o por captación subterránea que de manera indiscriminada se ha abierto en parcelaciones y áreas marginales del Gállego y zona de Garrapinillos.

GRAFICO LV
EVOLUCION CULTIVOS HORTOFRUTICOLAS



6. *El desarrollo industrial* de los últimos años ha repercutido consumiendo espacios agrarios, potenciando la agricultura a tiempo parcial y también creando posibilidades de transformación de algunos productos, siendo de destacar los congelados, como es el caso de *Frío D'Aragó* en Utebo, al que se dirigen gran parte de las verduras de esa zona (especialmente coliflor).

7. *El espectacular incremento de la maquinaria agrícola*, en cantidad y calidad, es otro elemento a tener en cuenta; debiéndose resaltar además el notable aumento de maquinaria especializada para la huerta.

8. *El mercado especulativo de parcelaciones ilegales*, (que aun tratándose de suelo no urbano suponen expectativas de II Residencia), ha actuado dando mayor movilidad a las tierras, elevando el precio del suelo de manera abusiva, y generando un desequilibrio entre la tierra y la rentabilidad de los cultivos que en ella se instalan.

CUADRO XLVIII
Evolución de la maquinaria agrícola

Maquinaria	1960	1970	1980
Cosechadoras	82	379	363
Segadoras	1.107	120	—
Segadoras de forrajes	40	102	642
Trilladoras	208	75	—
Sembradoras	447	852	2.139
Motocultores (maqu. menos 18 CV)	115	217	871
Tractores 25 - 40 CV	699	1.350	1.928
Tractores más de 40 CV	46	977	1.347
Tractores orugas	—	84	149
Otra maquinaria (desgranadoras, abonadoras, plantadoras...)	345	2.320	4.432

Fuente: Cámara Agraria Provincial. Elaboración propia.

Producciones agrarias en el espacio periurbano zaragozano

Como se ha expuesto, son muchos los factores que influyen en el uso del suelo del espacio periurbano de nuestro estudio, y no en exclusiva, los derivados directamente de la influencia de una gran ciudad a la que hay que abastecer y que a su vez genera unas estructuras organizativas de comercialización y financiación, que por supuesto, inciden en los cultivos.

Pero difícilmente también se sustrae algún espacio a la influencia de la ciudad, por las variadas manifestaciones de la misma: agricultura a tiempo parcial, que extensifica los cultivos; absentismo que influye en el régimen de tenencia y en la orientación económica de la producción; fugas de mano de obra... etc. Por ello y en un análisis muy somero, vamos a estudiar la evolución de los espacios agrarios, tanto en secano como en regadío, tratanto de descubrir las posibles huellas de la ciudad, aunque lógicamente serán las áreas regadas y, dentro de ellas, los productos horto-frutícolas, los que centren la atención, por ser éstos, junto con los ornamentales, los más típicamente periurbanos.

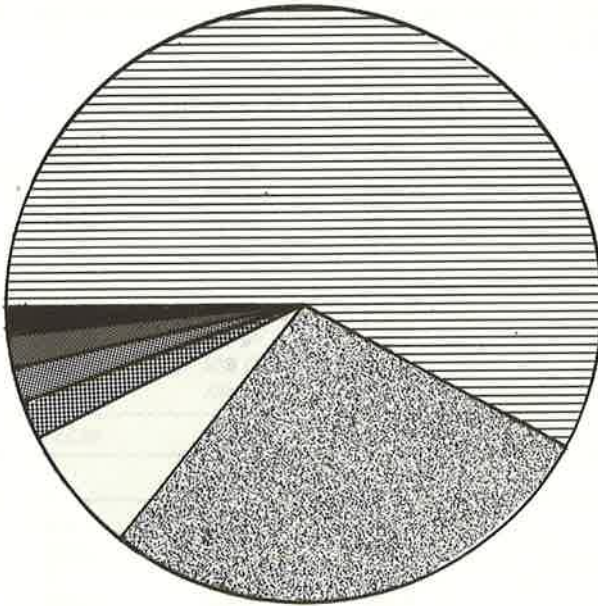
Producciones agrarias

Las tierras de cultivo en este espacio, según datos facilitados por las Cámaras Agrarias, correspondientes a 1985 (que difieren muy poco de los de 1980) es de 129.766 Has., que representan el 51,1% de todas sus tierras, repartidas de la siguiente forma: cereales, 58,8%; leguminosas, 0,2%; hortalizas, 1,7%; forrajes, 7,3%; frutales 1,7%; tubérculos, 0,3%; cultivos industriales, 0,2%; arbustivos, 2,1% y barbecheras, 28%.

En estos últimos 25 años no se han producido notables modificaciones, como se verá al analizar cada uno de los productos, y únicamente hay que destacar la pérdida de superficie dedicada a hortalizas, como consecuencia de la expansión urbana, compensada en parte por la creación de nuevos regadíos, orientados hacia cultivos forrajeros o cereal-pienso; aunque sobre

suelos mediocres, que por supuesto, distan mucho de la calidad inmejorable de los que se perdieron.

GRAFICO LVI
DISTRIBUCION DE CULTIVOS



 Cereales
 Barbecho
 Forrajeras
 Arbustivas

 Frutales
 Hortalizas
 Otros

Cereales

Secano

En cuanto a los cultivos cerealistas, no se observan grandes variaciones en el secano, habiéndose ampliado la superficie global de los mismos, porque los avances tecnológicos han permitido roturar nuevas tierras (área

de Fuentes, Alfajarín, San Mateo, Zuera), compensando de esa forma las pérdidas de superficie por la ocupación del secano, con la expansión urbana.

En cuanto a los productos del secano, ha perdido la primacía el trigo (que de las 31.000 Has. ha descendido a 7.000) y retrocedido sensiblemente otros como la avena o el centeno, sin embargo, la cebada se ha situado en posición destacada, por varias razones: su pronta liberalización, incremento ganadero, una industria cervecera en alza, posibilidad de mecanización completa y por constituirse en alternancia con otros cereales, con notable mejora para el suelo.

CUADRO XLIX
Evolución de los cereales*

Tipo de cultivo	1960	1970	1980	1985
Secano	40.962	46.676	46.354	48.525
Regadío	19.746	28.761	28.345	27.466
SECANO				
Trigo	31.184	28.795	13.940	7.311
Cebada	3.961	15.056	30.722	40.147
Avena	1.954	1.360	1.369	617
Otros	3.863	1.465	323	450
<i>Total</i>	40.962	46.676	46.354	48.525
REGADIO				
Trigo	11.919	9.901	11.654	10.063
Cebada	1.331	2.243	2.600	2.819
Avena	703	61	5	6
Maíz	5.508	16.442	13.956	14.546
Otros	285	114	130	32
<i>Total</i>	19.746	28.761	28.345	27.466

* Cantidades expresadas en hectáreas

Fuente: Cámara Agraria Provincial. Elaboración propia.

Regadío

En cuanto al regadío, pese haber sido el espacio más sacrificado por la expansión urbana, sus superficies se han ampliado, por las nuevas posibilidades de aprovechamiento del agua.

Por productos, el trigo y la cebada se han ido manteniendo a lo largo de los años, sin embargo, durante estas últimas décadas, lo realmente espectacular ha sido el alza experimentada por el maíz que ha ampliado en más de 10.000 Has. su área de expansión, debido a una serie de razones, entre las que cabe destacar: su fácil comercialización, rendimientos elevados, aptitud edafológica, elevada producción de piensos y la desaparición de la remolacha, que deja amplios espacios para este cereal, que aun siendo sensible a las heladas, tolera siembras más tardías, que mitigan este problema.

Aunque su cultivo se extiende por todas las riberas, son de destacar las terrazas altas del Gállego regadas por la Camarera, en las que casi se erige en monocultivo. Tradicionalmente este producto ha resistido bien la competencia del maíz que procedente de USA se vendía en los puertos de Barcelona y Tarragona, porque los costes del transporte, fijados en 1,50 ptas./Kg. (1985), le permitían salir al mercado sin graves quebrantos en las cotizaciones.

Arbustivas

Con la práctica desaparición del esparto, los otros dos cultivos: Vid y Olivo, han ido perdiendo superficie globalmente, aunque la vid ha aumentado ligeramente reforzada por uvas de mesa. Sin embargo, el olivo ha experimentado un sensible descenso influido por los efectos negativos de las heladas y la necesidad de mano de obra cada día más escasa para labores tan penosas como la recogida de este fruto, aunque se hayan implantado variedades de menor porte, que las facilitan.

CUADRO L
Evolución de los cultivos arbustivos: vid, olivo, esparto

Tipo de cultivo	1960	1970	1980	1985
Secano	2.757	2.926	2.666	2.713
Regadío	794	317	139	76
Total	3.551	3.243	2.805	2.789
Variedades	Esparto	350	—	—
	Vid	1.882	2.248	2.031
	Olivo	1.319	995	774

Fuente: Cámara Agraria Provincial, Elaboración propia.

Cultivos industriales

Prescindiendo en este apartado de la remolacha, por incluirla en los tubérculos, uno de los aspectos más destacables es la caída espectacular y total del algodón, que otrora abasteció a importantes fábricas de la ciudad y que ahora ha quedado borrado del mapa de nuestros cultivos.

Frente a esta caída, que con la de la remolacha son lo más significativo, en los últimos años asistimos a tímidos intentos por implantar dos productos muy unidos al desarrollo actual; el girasol, que no acaba de adaptarse a nuestra extrema aridez, siendo su cosecha muy incierta, (pero se va ganando espacios en el regadío), y la soja, que aun encontrando una fácil salida en la ganadería, por su elevado aporte de proteínas, está expuesta a múltiples plagas, para las que no existe una investigación suficiente ni posibilidad de tratamientos masivos, dado lo reducido de las parcelas.

CUADRO LI
Evolución de los cultivos industriales

Tipo de cultivo	1960	1970	1980	1985	
Secano	202	-	100	120	
Regadío	700	36	95	228	
<i>Total</i>	902	36	195	348	
Variedades	Algodón	902	26	-	-
	Girasol	-	10	120	203
	Soja	-	-	75	145

Fuente: Cámara Agraria Provincial. Elaboración propia.

Forrajes

De nuevo nos encontramos con un producto que consume gran parte de nuestro regadío (en torno al 20%), *la alfalfa*, cuyo desarrollo se debe tanto al influjo indirecto de la ciudad (posibilidades de cultivo a tiempo parcial, mecanización completa de todo el proceso, comodidad derivada de su permanencia en el campo durante 4-5 años), como al hecho de que puede constituir alternancia con otros cereales del regadío, por tratarse de una leguminosa que enriquece el suelo y se adapta bien a terrenos arcillosos, incluso con cierta salinidad. La gran demanda del mismo para alimento del ganado, dentro y fuera de la región, permite albergar la esperanza de que seguirá ocupando puestos punteros durante muchos años.

CUADRO LII
Evolución de los cultivos forrajeros

Tipo de cultivo	1960	1970	1980	1985	
Regadío	6.842	11.489	9.117	9.563	
Secano	15	10	18	2	
Variedades	Alfalfa	6.832	10.852	8.493	8.803
	Otros	25	647	642	762

Fuente: Cámara Agraria Provincial. Elaboración propia.

Tubérculos

Respecto a los tubérculos, las cifras son elocuentes y con ellas a la vista se pueden hacer algunas puntualizaciones:

- Son productos típicamente de regadío.
- Su área de ocupación se ha reducido considerablemente.
- La patata, de la que aún se cultivan unas 500 Has., ha perdido la importancia que tuvo en otras épocas, pese a su posibilidad de alternancia y a la existencia de un mercado consumidor próximo, pero la baja rentabilidad en unos casos y las deformaciones en suelos pedregosos que impiden un producto normalizado, en otros (área de Garrapinillos), han hecho que

su extensión quede hoy bastante mermada, si la comparamos con otras épocas.

La remolacha, que en otro tiempo fue un cultivo destacado y la base económica del regadío en el Valle Medio del Ebro, ha desaparecido por completo, siendo este hecho lo más espectacular en la utilización del regadío.

CUADRO LIII
Evolución de los tubérculos

Tipo de cultivo	1960	1970	1980	1985
Secano	—	—	—	—
Regadío	8.029	3.201	736	486
Variedades	Patata	1.556	2.460	712
	Remolacha	6.448	736	24
	Otros	25	5	—

Fuente: Cámara Agraria Provincial. Elaboración propia.

Leguminosas

Estos productos son casi exclusivos del regadío y como se observa en las cifras presentadas, han ido perdiendo superficie desde el boom del 70, explicable porque el área de Fuentes, con la puesta en regadío de cientos de hectáreas, iba a experimentar con habas, a las que reservó 360 Has., seguidas del guisante con 170 Has.

Pasada esta época, la tendencia ha sido decreciente, porque el regadío semiextensivo se ha visto ocupado por cereales como el maíz, de grandes rendimientos o por el frutal, que paulatinamente ha ido ganando, a tenor del ascenso en los niveles de satisfacción social de la población.

CUADRO LIV
Evolución de las leguminosas

Tipo de cultivo	1960	1970	1980	1985
Secano	—	5	4	15
Regadío	482	984	280	259
Variedades	Judías	—	41	24
	Habas	—	570	99
	Guisantes	—	247	54
	Otros	—	126	103

Fuente: Cámara Agraria Provincial. Elaboración propia.

Frutales

En cuanto a los frutales, aunque las cifras globales no expresan un aumento considerable, la realidad es que en estos últimos años se han llevado a cabo bastantes plantaciones, que si no se han traducido en nuevas

hectáreas, si han mejorado las variedades existentes, adaptándolas a las circunstancias climatológicas, tipos de suelo y exigencias de la demanda.

Las variedades frutícolas más características son:

• El albaricoque. En general ha perdido superficie y de las 829 Has. que existían en 1970, se ha ido descendiendo hasta las 335 Has. en 1985. La labor ha consistido en eliminar viejos árboles que por su enorme porte y la escasa calidad de la fruta resultaban irrentables, siendo sustituidos por otros frutales o por albaricoque de las variedades moniquí y paviot, muy apreciadas en el mercado³³³ y con las que Zaragoza ha adquirido justa fama, porque unido a la calidad, se trata de una fruta temprana que incluso halla buena salida en los mercados del Norte y Cataluña.

• Respecto al cerezo, el descenso ha sido notable por necesidades de mano de obra y por inadecuación del suelo, ya que el exceso de cal produce la temida clorosis del frutal.

Aunque sus necesidades hídricas son menores y esto representa, en nuestro medio, una circunstancia ventajosa, hoy tiende a desaparecer, siendo sustituido por otros frutales que se adaptan mejor a las peculiaridades edafológicas de nuestro entorno y no presentan problemas de mano de obra.

• El manzano, melocotón y peral conjuntamente, son los frutales que han experimentado un mayor crecimiento y los más característicos de las nuevas plantaciones en la zona de Garrapinillos, Alagón, Torres de Berrellén, Zuera y aguas abajo del Ebro; Alfajarín, El Burgo y Osera, con variedades selectas³³⁴ y árboles que permiten un laboreo mecanizado³³⁵.

• Otros frutales como: membrillo (se hacen contratos directos con fábrica) ciruelo, níspero, nogal, etc. son poco significativos y excepto en el primer caso (Soto de San Cristóbal en Peñaflores), y algún otro corro de ciruelos, no constituyen masas apreciables.

333. EL PAVIOT (Corazón de Buey), es un poco más tardío. El fruto es de tamaño grande y rojo intenso en la insolación. La pulpa, amarilla, fundente y perfumada. Se conserva y transporta bien. EL MONOQUI, es más temprano y el fruto es de tamaño grande oval y aplastado, con color blanco-cera sonrosado, de aspecto transparente. La pulpa es blanca, jugosa, azucarada y perfumada. Aguanta bien el transporte pero se conserva peor que la otra variedad.

334. En manzanas, a las variedades tradicionales: Golden, Reineta o Starking Delicious, se han incorporado la Blanca del Canadá y una especie totalmente nueva como la Grany Smith, de la que aun no se conocen rendimientos aunque vegeta perfectamente.

En peral, las nuevas variedades son: Conferencia, Ercolini y Blanquilla (Blanca de Aranjuez).

Las variedades en melocotón van orientadas a la captación de mercados más favorables y así se han introducido las tempranas como el Chrystel, coincidiendo con la escasez de fruta y otras más tardías como el *Besubio*, con la misma finalidad. Una variedad que se está imponiendo también es la Caterina, que destaca por su calidad.

335. Las nuevas técnicas aplicadas al frutal han experimentado un notable avance, tanto en el control del frío, con instalaciones de ventiladores (Plantaciones de A. Berdejo en la Torre Nueva de Garrapinillos), que mitigan los efectos del hielo, como el de la humedad, con sistemas de goteo y exudación en los terrenos de mallacán, permitiendo una mejor fijación de la planta (Plantaciones del Camping Bohalar, Peraleda) o sistemas de plantación que facilitan las labores técnicas de recogida y poda, desde un control del crecimiento (árboles más pequeños), al del ramaje (cultivo en espaldera) o la plantación en palmeta, con la que se combaten los efectos del viento.

CUADRO LV
Evolución de los frutales

Tipo de cultivo		1960	1970	1980	1985
Secano		465	62	109	116
Regadío		—	2.309	1.928	2.123
Variedades					
Secano	Almendro	—	53	139	116
	Albaricoque	—	9	—	—
	Albaricoque	—	829	189	335
	Cerezo	—	276	39	25
Regadío	Manzano	—	269	373	477
	Melocotón	—	426	529	579
	Peral	—	457	698	625
	Otros	—	62	70	82

Fuente: Cámara Agraria Provincial. Elaboración propia.

Area de extensión del frutal

Todas las riberas tienen plantaciones de frutal más o menos extensas, pero el área de mayor superficie se extiende por la zona del canal, desde Valdefierro, siguiendo por su confluencia con la carretera de Madrid, hasta Alagón, pasando por Garrapinillos. Hay que destacar también las plantaciones aguas abajo del río en la margen izquierda (Alfajarín, Osera), así como las efectuadas en el límite de nuestro estudio, área de Zuera, con los últimos riegos de La Violada.

Hortalizas

Se trata de una actividad con honda tradición en estas tierras en las que la figura del *torrero* que con sus carros acudía al mercado de Lanuza, más tarde con el tractor y ahora con furgonetas a Mercazaragoza, es algo que forma parte de la propia vida de la ciudad que siempre ha visto en el hortelano, al agricultor que con su trabajo, casi artesanal, cubría las demandas, con los múltiples productos que proporcionaban las vegas de nuestros ríos, de las que tan necesitada se halla una ciudad de las dimensiones alcanzadas por Zaragoza.

Problemática de la Huerta

La agricultura que practicaban esos *hortelanos*, está en fase de profunda transformación y ha sumido a nuestra huerta tradicional en una problemática muy compleja, en la que no sólo intervienen las dificultades del medio, sino otras de tipo estructural, a las que hay que añadir las servidumbres urbanas y como no, las provenientes de mentalidades anquilosadas, que no han reaccionado a tiempo, ante la coyuntura actual.

En un intento de sistematización, las principales dificultades con las que se enfrenta la huerta pueden sintetizarse en las siguientes:

• Falta juventud dedicada a estas tareas, para que con audacia sea capaz de romper con las costumbres tradicionales de sus mayores. Donde existe, las transformaciones son patentes.

• Existe un minifundismo excesivo. Problema de difícil solución porque en regadío la concentración parcelaria no es viable³³⁶ ya que en los espacios periurbanos, la mentalidad de *solar* se impone sobre el de *finca*, dificultando enormemente cualquier intento en este sentido.

• La contaminación de las aguas, influye negativamente en algunos viveros, sobre todo si se trata de puerro o cebolla, y la depuración de las mismas representa un costo adicional que resta rentabilidad a la explotación.

• Se impone un cooperativismo organizado y redes de comercialización que eviten al hortelano incómodos desplazamientos, prescindiendo de la cantidad producida, con el consiguiente ahorro en tiempo y combustible.

• Lo ruinoso de los precios en ciertas épocas, que por supuesto coinciden con la abundancia de productos y la imposibilidad de comercializar directamente, es otro problema a resolver, íntimamente relacionado con los anteriores.

• Algunos hortelanos soñaban con la CEE como una redención de sus problemas, pero el plazo de integración para estos productos es excesivamente largo, aunque si son capaces de crear sólidas estructuras organizativas, serán útiles en su momento.

• Hay otros problemas de orden natural; el cierzo, las heladas, la falta de agua, para las que existe solución, pero a base de fuertes inversiones.

• La competencia exterior, con introducción de productos obtenidos en un medio que por la bondad climatológica permiten su cultivo intensivo en régimen abierto. La alternativa serían los cultivos florales, como puntas de lanza de una agricultura periurbana de vanguardia, pero además de capacitación, existen hoy muchas cadenas comerciales, en las que es difícil introducirse.

Todas estas razones evidencian el carácter precario de esta actividad y la necesidad de agruparse para hacer frente a la problemática planteada con garantía de éxito.

En principio, por las encuestas realizadas, son muchos los agricultores que han tomado conciencia de la situación y esto ya es un síntoma halagüeño.

Productos hortícolas³³⁷

Con los productos que se obtienen en la huerta del espacio periurbano podemos establecer dos grandes grupos:

A. Verduras de invierno: espinacas, borraja, escarola, puerro, acelga, col de hoja y coliflor.

336. En el área de Fuentes se intentó, pero no pudo llegarse a concluir, quedando limitada tan sólo al seco.

337. A pesar de la variada gama de hortalizas, somos deficitarios y tan sólo nos autoabastecemos con excedentes incluso para la exportación, de patatas en temporada, cebolla, lechuga y borraja, en el resto del año.

CUADRO LVI
Evolución de los cultivos hortícolas

	1960	1970	1980	1985
Superficie (Has.)	3.825	2.211	2.109	2.462
VARIETADES				
Cebollas	278	444	364	222
Col (repollo)	57	136	81	103
Lechuga	150	161	135	186
Tomate	587	443	260	254
Pimiento	355	94	31	19
Melón-Sandía	337	138	101	96
Ajos	15	19	15	25
Judías verdes	50	101	92	101
Berenjenas	-	-	56	72
Acelgas	120	61	78	65
Cardos	30	33	86	67
Borrajás	50	47	65	70
Alcachofas	30	47	144	138
Habas	15	50	70	40
Espárragos	-	-	49	39
Apio	-	-	26	20
Guisantes	15	10	158	339
Zanahorias	37	20	10	20
Nabos	71	15	10	20
Puerros	20	18	15	28
Fresa	-	-	-	18
Berza	-	-	-	56
Coliflor	-	-	30	155
Espinaca	-	-	15	60
Ornamentales	-	-	10	32
Viveros	-	-	18	25
Otros (calabacín, pepinillo, pepino, cebolleta, remolacha mesa, rabaneta)	1.608 *	347	190	202

* De las 1.608 Has., 500 estaban destinadas para arroz.

Fuente: Cámara Agraria Provincial. Elaboración propia.

B. Verduras de verano: el resto, cuya larga relación se ha expuesto en el cuadro.

Entre todos ellos destacan:

Las cebollas, con dos variedades:

• La *Blanca de Fuentes* de gran calidad, dulce y de difícil conservación, por lo que ha de ir destinada preferentemente al mercado interior.

• La *Grano de oro* de Alagón y Torres de Berrellén, especialmente apta para la exportación, por su calidad y fácil conservación.

La alcachofa es de gran calidad, pero la competencia de la ribera de Navarra, representa un freno a su desarrollo.

El pimiento rojo *Morro de Vaca*, originario de Muel, dio fama a la huerta de Torres de Berrellén y Utebo. Hoy, aunque sigue manteniendo su prestigio, la producción de la ribera de Navarra y La Rioja, restringen su mercado y por tanto, el área de extensión.

El tomate de Torres de Berrellén, Utebo y Sobradriel, era de una gran finura y encontraba en los mercados del Norte, los mejores consumidores, pero la competencia de Almería y su producción ininterrumpida a lo largo de todo el año, han conseguido conquistar aquellos mercados, en detrimento de los nuestros.

Los melones y sandías, aguas arriba del Ebro, se enfrentan con la competencia de los nuevos regadíos de zonas limítrofes (Alfamén).

La judía verde, de carácter estacional y con un enemigo natural, el viento, ha sucumbido a la competencia del Sur. Fue famosa la judía *garrfal de oro* de Muel, originaria de La Bañeza, pero hoy se ha ido abandonando por su escasa rentabilidad.

El cardo blanco de la ribera del Huerva sigue teniendo un puesto firme en el mercado, sobre todo en épocas navideñas, aunque las nuevas técnicas de cubrimiento, vayan en detrimento de su excelente sabor que lo diferenciaba del de otras zonas³³⁸.

La col, con todas sus variedades, muy resistente al frío, no sufre ninguna competencia y lo mismo ocurre con la lechuga, pero su escaso valor en el mercado es un dato negativo que sólo se contrarresta al poderse alternar con otros cereales y cultivos de invierno, por lo que el espacio destinado a estas plantaciones sigue siendo importante.

Todas estas especialidades que en otro tiempo hicieron famosa la huerta del entorno zaragozano, han encontrado en el invernadero y en la facilidad de transporte, sus principales enemigos. En el primer caso, porque se mejora la calidad y presentación, y en el segundo, porque se resuelve la estacionalidad de su abastecimiento, de forma que hoy aquellos hortelanos que se especializaron en los productos antes mencionados, se enfrentan al dilema de abandonar su actividad o estudiar y aplicar rotaciones inteligentes que aseguren una rentabilidad a sus campos, prescindiendo de los productos que les hicieron ganar un merecido prestigio.

Como consecuencia, se ha producido una evolución; y mientras unos cultivos están en alza (espárragos de la huerta alta, guisantes por la demanda de la industria conservera; la coliflor, por el consumo creciente de los ultracongelados; o incluso la alcachofa, que reacciona tras el freno impuesto desde la ribera alta), otros, se mantienen (cebollas, lechugas, borrajas, espinacas, coles, acelgas, cardos, puerros, al encontrar un medio adecuado) y los hay que han iniciado un descenso: zanahoria (por la competencia de Murcia), pimiento, tomate, melón, habas y otras muchas legumbres.

Frente a estos altibajos, están apareciendo productos nuevos que se comercializan bien; remolacha de mesa, achicoria, pepinillo, cebolleta, hi-

338. Este cardo, antiguamente se cubría con tierra y así se conseguían las cualidades de blancura y sabor que lo caracterizaban. Hoy se recubre con papel fuerte y opaco, que reduce la mano de obra, pero le resta blancura y su sabor, es más amargo.

nojo dulce, brócoli, *col de china*, perejil³³⁹, endibia, lechuga rizada (que además de resistir mejor el frío ahorra mano de obra) y habín (con orientación ganadera fundamentalmente).

En cuanto a la comercialización, el principal canal es MERCAZARAGOZA, a través de la U. A. de *situados*, donde los hortelanos pueden vender directamente al detallista o mayorista.

Otros canales paralelos son:

Directamente al detallista, desde el propio campo, sin controles pero en pequeñas cantidades. A grandes Almacenes (Hiper, Corte Inglés). Por medio de contratos con mayoristas, desde el propio campo (espárrago de la zona de El Burgo), o con fábricas de congelados (coliflor, guisante, espinaca...). A través de cooperativas o directamente el hortelano, vía Mercolérica.

Area de extensión de la huerta periurbana

Aunque se hará, al acabar el capítulo, un breve análisis de las distintas riberas, el espacio ocupado por cultivos típicamente periurbanos abarca la zona contigua a la ciudad: Miraflores, Las Fuentes, Almozara, Miralbueno, Garrapinillos, Villamayor y Santa Isabel.

Fuera de estos barrios, existen otros municipios como Utebo, Alagón, aguas arriba del Ebro, los que se asientan en el Huerva (Botorrita, Mozota y Muel), y a una cierta distancia, aguas abajo, El Burgo, Fuentes de Ebro, Pastriz y Villafranca de Ebro.

No existen unos límites precisos, y con frecuencia la ocupación de espacios destinados a la huerta depende de la climatología, de la demanda de un producto en un momento dado, de su posibilidad de comercialización o del carácter experimental con buenas perspectivas a corto y medio plazo.

Cultivos protegidos

Cultivos en invernadero

El cultivo en invernadero es relativamente reciente y su desarrollo mucho más lento del que cabría suponer teniendo en cuenta las adversidades climatológicas y la importancia de un mercado de consumo próximo, como es Zaragoza, y el área de influencia a través de Mercazaragoza y otras redes de distribución.

Las negativas experiencias en su origen (destrozos por el viento, necesidad de trabajo manual) frenaron muchas iniciativas, precisamente en el momento en que otros mercados no habían desplazado con sus productos a los que se consideraban exclusivos de esta zona, como es el caso de la borraja. Sin embargo, en estos últimos cinco años, una nueva mentalidad parece imponerse sobre los criterios del hortelano convencional y la savia

339. No es nuevo este cultivo, pero representa la novedad de que es un sólo hortelano el que lo cultiva prácticamente en exclusiva en la huerta de Movera y Pastriz, comercializándolo directamente. En principio estos campos de perejil los tenía junto a la Quinta Julieta, pero la inseguridad, como consecuencia del poblado gitano, le obligaron a realizar una serie de permutas con el Ayuntamiento, obteniendo nuevas tierras en las áreas mencionadas.

CUADRO LVII
Invernaderos y su ubicación

Zona	Nº de invernaderos	Año de implantación	Superficie cubierta (m ²)	Producción
Movera	1	1972	250	Experiment. sobre alfalfa
Fuentes de Ebro	1	1978	300	Hortalizas
Montañana	16	1979	4.000	Viveros
Alagón	2	1979	1.000	Hortalizas y planteros
Miralbueno	5	1980	1.800	Hortalizas
Montañana	10	1980-83	5.000	Hortalizas
Pastriz	5	1980	2.500	Hortalizas
Utebo	4	1980	1.200	Hortalizas
Juslibol	9	1980	2.500	Hortalizas
Santa Isabel	8	1981	4.500	Hortalizas
Monzalbarba	4	1981	1.500	Hortalizas
Movera	4	1982	2.000	Perejil
Burgo de Ebro	1	1982	500	Claveles
Villafranca	6	1983	4.000	Hortalizas
Fuentes de Ebro	8	1983	8.000	Hortalizas
Juslibol	13	1983	4.000	Hortalizas
Cogullada	3	1984	1.500	Hortalizas
Peñalfor	7	1985	3.500	Hortalizas
Miraflores	7	1985	2.000	Hortalizas
Villanueva de Gállego	8	1985	1.600	Hortalizas
Total	122	-	51.650	-

joven, estimulada por la posibilidad de obtener créditos dirigidos a *jóvenes agricultores*, se deja sentir en la creciente implantación de invernaderos, mucho más sólidos, perfectamente orientados y diseñados de acuerdo con las características climáticas de nuestra región, que permiten combatir el azote del viento, las bajas temperaturas y el exceso de calor en verano.

Estas ventajas técnicas y otras circunstancias como la nueva reglamentación sobre regulación y tipificación de productos, las mayores exigencias del consumidor en cuanto a calidad, la imposibilidad de que los jóvenes agricultores se coloquen en la industria como ocurriera en años anteriores, huyendo de una agricultura poco atractiva, las facilidades crediticias por parte de la Administración para la reforma de estructuras y aplicación de nuevas técnicas³⁴⁰, la apertura de nuevos mercados para algunos de nuestros productos, las esperanzas de ciertos agricultores en los mercados europeos, si se crean organizaciones adecuadas para la comercialización de productos que permitan su introducción, salvando otras competencias, la rentabilidad, (pese a la inversión inicial en la instalación, compensada por la calidad del producto, número de cosechas y ahorro de suelo), la posible implantación de instalaciones para la conservación de productos agrarios,

340. Recientemente la DGA concede subvenciones para la modernización de instalaciones agrarias, siempre que en una sencilla memoria se justifique la conveniencia y rentabilidad de la misma. Normalmente son del 30% sobre el total del presupuesto que figura en el proyecto. El resto se completa con créditos a través del Banco de Crédito Agrícola, fijados al 11%, pero que con la subvención mencionada no sobrepasa el 9%, a 8 años y libres de amortización en los dos primeros años.

etc.; son razones que justifican el asentamiento de una agricultura protegida y forzada, que en principio ha sabido controlar el clima y que se halla en el camino de otros controles (como el del suelo), para poder implantar otros cultivos, caso de la endibia (que de momento sólo se obtiene en Ontinar del Salz); y el del agua, utilizando sistemas de depuración que reduzcan su elevada contaminación y que posteriormente por goteo, no sólo se ahorre y controle la humedad, sino que incluso puedan realizarse a través de ella, los tratamientos convenientes que necesita la planta para estimular su desarrollo y eliminar las plagas que lo obstaculizan.

Llegando a esta fase, el cultivo higropónico es otro reto, que el moderno agricultor, no puede olvidar.

Cultivos ornamentales y florales

Estos cultivos representan en agricultura, lo que la tecnología punta en la industria.

Suponen el último eslabón en la cadena del proceso de implantación de cultivos, donde la ciencia agraria se combina con la habilidad del agricultor, ofreciendo un producto de artesanía, cuyo consumo está estrechamente ligado al nivel de vida y cultural del ciudadano.

CUADRO LVIII
Cultivos ornamentales

Denominación	Situación	Año	Actividad
Torre Santa Engracia	Pastriz	1960	Viveros Ayuntamiento
Viveros Montecarlo	C ^a Garrapinillos	1968	Plantas interior y exterior
Viveros	Burgo de Ebro	1972	Floricultura
Nebuli	C ^a Barcelona	1975	Plantas interior y exterior
Viveros Lázaro	C ^a Castellón	1970	Plantas interior y exterior
Flores Gazulla	Pastriz	1977	Claveles y plantas interior
Viveros Joven	C ^a Aeropuerto	1978	Claveles y plantas interior
Flores Aznar	C ^a Villamayor	1978	Claveles y plantas interior
Los Almendros	C ^a Madrid	1978	Claveles y plantas interior
Viveros Martínez	C ^a Logroño	1978	Viveros plantas exterior
Viveros Sarto	Garrapinillos	1979	Viveros plantas exterior
Viveros Décora	C ^a Aeropuerto	1981	Plantas de interior
Hijarsa	C ^a Logroño	1984	Construcción jardines
Gearsa	Cogullada	1984	Plantas interior*
Viveros	Movera	1985	Viveros

* Especialistas en Hortensias

Son estos los cultivos más específicamente periurbanos, por ser la ciudad un gran consumidor de los mismos; para su propia ornamentación en espacios verdes (plazas y jardines, en los que estética y calidad de vida,

se unen en su demanda) y en los hogares donde las plantas forman parte destacada como elementos decorativos.

Zaragoza, una vez más, tiene como principal inconveniente, el clima extremado, y junto a él, el exceso de luminosidad que obliga al cultivo de plantas florales en medios cerrados y especialmente protegidos, por lo que al no poder competir en floricultura, se ha fijado fundamentalmente en plantas ornamentales, tanto de exterior: arbustivas, planta vivaz, planta forestal, frutal y conífera; como de interior, con toda la amplia gama de productos que constituyen estas ofertas.

Por término medio pueden estimarse en 15.000 m² los destinados a estos cultivos por cada uno de los establecimientos, con los que totalizarían 210.000 m² entre espacios cubiertos y al aire libre, además de las superficies para la venta.

Las instalaciones van modificándose progresivamente y algunas, como en el caso de Gearsa, en Cogullada, con producción de calor artificial y control de la humedad ambiental (especializado en hortensias)³⁴¹, son indicios de que esta actividad se va perfeccionando y que puede alcanzar metas más ambiciosas.

Según opinión de los viveristas, la producción de plantas ornamentales de interior y exterior es suficiente para abastecer el mercado local, produciéndose incluso excedentes que permiten suministrar a localidades limítrofes o intercambiar con otras zonas que nos suministran plantas de crecimiento más rápido (como adelfas), a cambio de otras forestales, que se crían mejor con nuestro clima.

Pese a los certámenes de jardinería y Arte Floral, celebrados periódicamente en nuestra ciudad, y otras campañas publicitarias tendentes a despertar el interés por las plantas, como motivo de decoración, se sigue haciendo un consumo limitado de estos productos, tal vez como consecuencia de la crisis económica que se atraviesa, o por insensibilidad; sin embargo, existen fundadas esperanzas de que se produzca un cambio, como lo prueba el que las floristerías que hasta fechas muy recientes sólo se ubicaban en el centro de la urbe y zonas muy lujosas, hoy se están introduciendo también y con notable aceptación, en los barrios periféricos, que con estatus sociales más bajos, no tenían estos hábitos de consumo.

La creciente implantación de espacios verdes y jardines en calles, plazas y áreas residenciales, representa un estímulo para el mercado y para la iniciativa privada, dedicada a esta actividad, habiendo surgido recientemente empresas como Hijarsa, especializada en diseño y construcción de jardines, que cuenta con viveros propios, además de los establecimientos reseñados y otros muchos jardineros que se nutren de viveros foráneos, pero muy conexiónados con la ciudad (Acerete Joven en Sabiñan; V. Juan Barra; Mariano Soria en La Almunia; V. Franco, en Jarque...).

Este mercado ciudadano de plantas ornamentales, repercute a su vez en el consumo de suelo vegetal que es transportado para la construcción de jardines y zonas verdes, además de tierra para macetas, que a su vez

341. Se trata de una planta muy delicada, de la que en principio los viveros se hallan en Holanda, realizándose en este invernadero los necesarios trasplantes y cuidados que aseguren su desarrollo. Se experimenta también con otras plantas de interior, habiéndose logrado una variedad de geranio, con un aroma especial y sumamente agradable que presumiblemente gozará de la mayor aceptación.

abren nuevas posibilidades al mercado de *humus de lombriz*, obtenido por el deshecho de residuos ciudadanos³⁴².

Ganadería

En cuanto a la implantación de establecimientos ganaderos, que constituirán una manifestación periurbana de esta actividad, la influencia de la ciudad es negativa, pues las distintas funciones que ésta genera y que usan el espacio periurbano para materializarse, no resultan compatibles con muchas prácticas ganaderas, a las que son de aplicación las Ordenanzas sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Hasta época reciente, las torres que se esparcían por nuestro espacio tenían su vaquería, abasteciendo con su producción a la Central lechera CLUZASA (hoy clausurada), además de otras ventas directas a algunos ciudadanos. Controles sanitarios más estrictos, han ido suprimiendo esta actividad y tan solo en los barrios rurales encontramos vaquerías de importancia (Movera, Pastriz, Santa Isabel, Montañana), aunque es difícil ofrecer un censo fiable precisamente en estos momentos en los que se halla en fase de reestructuración el sector, con la exigencia de un doble registro; el R. I, que identifique como explotación lechera y el R. II, en el que se registren las condiciones sanitarias del ganado, que hasta el momento y sin ningún control, había ido degenerando y que al aplicársele las nuevas ordenanzas irá desapareciendo en parte por no cumplir las exigencias establecidas.

Otros ganados: ovino, porcino, avícola, tienen una gran importancia en la economía agropecuaria de esta zona, sobre todo el primero, por las especiales condiciones del medio. Con el resto, en su implantación y explotación no se manifiesta una influencia directa de la ciudad, pues las granjas existentes, sin representar un número elevado, respecto del conjunto regional, lo hacen en función de la proximidad a los núcleos rurales, origen de la mano de obra, y no del centro de consumo representado por Zaragoza.

La existencia de una serie de mataderos: Kurtz, Matinsa, Mercazaragoza... suficientes para abastecer con creces a la ciudad, no suponen tampoco un atractivo especial para la implantación ganadera, porque se suministran de otras muchas áreas, incluso extrarregionales, y que con las facilidades y avances de los transportes, pueden aproximar su producción ganadera desde muchos kilómetros.

Por todo ello, el impacto espacial como consecuencia de la ganadería periurbana, es mínimo y aunque existen algunos establecimientos próximos a la ciudad (ribera del Huerva, Miraflores, Peñaflor) gran parte se hallan en precario, por asentarse en suelos urbanizables, y por tanto, expuestos a su necesario desalojo por la presión de la edificación.

342. Aunque la cantidad parezca despreciable, hay que tener en cuenta que las macetas se cuentan por miles y millones, utilizando suelo de la mejor calidad, que como ocurrió en el Maresme (Barcelona), acabó con esta reserva. El humus obtenido por la digestión de la lombriz Roja de California es muy caro, pero ofrece la ventaja de ser renovable y el consumo de desperdicios y productos contaminantes, un factor que contribuye a la pureza ambiental. Este tipo de lombriz ha proliferado de forma espectacular y las instalaciones en Mercazaragoza, son representativas de los logros y posibilidades de las mismas, que incluso alcanzan a dar alguna solución a la eliminación de residuos sólidos urbanos.

Síntesis de las distintas riberas

Ribera del Huerva

Abarca parte del municipio de Zaragoza, pero fundamentalmente recorre los términos de Cuarte, Cadrete, María, Botorrita, Mozota y Muel.

La huerta de esta ribera, de exíguas dimensiones, se enfrenta con distintos problemas: en primer lugar, su colonización por parte de la ciudad, con gran número de instalaciones industriales hasta Cadrete, que dejan entre ellas bastantes espacios de suelo expectante y la proliferación de parcelaciones y Segundas Residencias, hipotecando espacios para el cultivo.

Las prolongadas sequías son otro elemento limitativo de sus posibilidades agrarias y aunque existan manantiales en María y Muel, no logran paliar los efectos de la falta de agua, que regulada por el embalse de Las Torcas, no ha podido resolver el problema.

Frente a esta situación, el agricultor, que además ha encontrado muchos puestos de trabajo en la industria, ha destinado gran parte de la huerta a productos forrajeros (alfalfa) o extensivos (maíz) o a algunas hortalizas que necesitan poca agua, como el cardo, de cuyas cualidades se ha hablado en otro lugar.

Pero no todo es negativo en ella y entre los aspectos positivos pueden citarse la protección de los vientos dominantes y aguas arriba de Cadrete, el poder utilizar aguas más puras, que aun siendo escasas, benefician las cosechas. Esta especial protección ha contribuido a la aparición de buen número de plantaciones de frutales, siguiendo la tradición y mejorando en



El cardo es un cultivo típicamente periurbano de las huertas del Huerva (Botorrita).

especies nuevas de melocotón, pera de agua y manzana, que sin llegar a abarcar superficies tan amplias como en otras riberas, se calcula que ocupan un 25 % de la huerta, excepto en Muel, donde el abundante manantial con el que se riega la huerta baja, ha influido para que sea dedicada a cultivos hortícolas de excepcional calidad, primorosamente trabajados por especialistas en los mismos.

Hoy se cifran en 35, los asiduos hortelanos que periódicamente bajan sus productos a Mercazaragoza, con el problema de tener que realizar los desplazamientos con vehículos propios, al no existir redes de comercialización organizadas, ni almacenes reguladores que hagan más rentable y menos trabajosa esta actividad.

Los municipios con mayor producción son: Muel, Botorrita, Mozota y Cadrete, en hortalizas, seguidos de María, con mayor dedicación al frutal.

Agua abajo de Cadrete, la contaminación, y la escasez de agua han ido reduciendo la superficie de cultivos periurbanos momentáneamente, aunque si se supera la sequía es de suponer que éstos se revitalizarían dadas las excelencias del suelo y la proximidad a la ciudad.

Ribera del Ebro

Es la más importante y para una descripción más detallada la subdividimos en dos partes:

A. Ribera alta, desde Figueruelas hasta Zaragoza.

B. Ribera baja, desde Zaragoza hasta Osera, por la margen izquierda, y Fuentes, por la derecha.

Ribera Alta

La importancia que tuvieron en otro tiempo las hortalizas de esta huerta, han decaído considerablemente, por el número de agricultores que han encontrado una ocupación fija en la industria, y se dedican al campo a tiempo parcial, incrementando por ello los cultivos de cereal-pienso. Es frecuente también la gran propiedad, con notable grado de absentismo, que facilita la tendencia anterior. Esto, unido a las posibilidades de comercialización desde el propio campo, o a través de cooperativas, ha hecho que el maíz, plantas forrajeras y patatas, en rotación con las anteriores, sean productos en alza, mientras las hortalizas están en retroceso; siendo de destacar tan solo las cebollas de las que aun se cultivan unas 100 Has., y el tomate en temporada, con 135 Has.

Entre los distintos municipios destaca Utebo, seguido muy de lejos por Alagón, con productos como: espinacas, patatas, tomates, lechugas, borrajas, cebollas, coliflor, judías..., a los que destina unas 350 Has., estimulado por la posibilidad de comercialización a través del Hiper, almacenes de distribución en el municipio y Mercazaragoza, hasta donde se desplazan 20 hortelanos diariamente, representativos de los agricultores con propiedades más reducidas.

Pasando Utebo, la proximidad a la ciudad ha influido en carencias de mano de obra, lo que unido a la existencia de grandes propiedades hace que los cultivos extensivos se impongan decididamente (zona de la Almozara), entre los que se intercalan algunos campos de coliflor y habas, como

consecuencia de la industria FRIGOALIMENTOS D'ARAGO que los consume en abundancia e incluso establece contratos con el agricultor, en el propio campo³⁴³.

Desde Monzalbarba la colonización urbana se deja sentir a través de abundantes casitas y huertos familiares. En el caso de Juslibol, la llanada se hace más extensa y los cultivos intensivos de hortalizas, predominan sobre los demás, con distintas alternancias: acelga, patatas, cereal o lechuga; maíz, patata, verdura de invierno. La presencia de 22 invernaderos es significativa también de la utilización periurbana de este espacio que el ACTUR ha reducido considerablemente, a pesar de la calidad inmejorable del suelo, regado abundantemente por la acequia de Juslibol.

Si en horticultura, con las salvedades apuntadas se aprecia una tendencia a la baja, el frutal se ha ido imponiendo con plantaciones fundamentalmente de pera y manzana, de dimensiones reducidas, a excepción de la mayor finca de frutal de la zona (término de Torres de Berrellén), con más de 400 Has.

Hasta el Gállego y por la margen izquierda, se interpone la ciudad, aunque no podemos olvidar un enclave a la altura de la Avenida de Cataluña, *entrerriós*, quizá el más representativo de la agricultura periurbana, con todo tipo de hortalizas, incluso ocupando suelo urbanizable no programado, que es utilizado para usos agrarios mientras la ciudad no lo incorpore para construcciones.

Ribera baja

Margen izquierda. Se inicia en la desembocadura del Gállego hasta Osera, con distintas utilizaciones del espacio agrario, que únicamente es periurbano en los núcleos de Movera, Lugarico de Cerdán y un espacio situado entre Villafranca de Ebro y Osera.

En Movera, se dan todo tipo de hortalizas, que encuentran en Mercaza-agoza la mejor salida. Esta producción desciende notablemente en Pastriz, excepto en la Torre Rocafort, dedicados los campos fundamentalmente a cultivos intensivos de huerta. Las mismas características presentan la Puebla de Alfindén y Alfajarín, municipios en los que el desarrollo industrial ha generado gran cantidad de agricultores a tiempo parcial que orientan sus campos a cultivos extensivos, olvidándose de la hortaliza, con mayores exigencias y a la que sólo se dedican pequeñas extensiones que hallan salida directa hacia el Centro de Enseñanzas Integradas.

Con idénticas características se llega hasta Osera.

Sin embargo, es en este espacio donde han aparecido bastantes invernaderos, como testimonio de un cambio que se va imponiendo, tal vez, con excesiva lentitud.

Si la agricultura de huerta está poco desarrollada, las plantaciones de frutal se imponen progresivamente, sobre todo en los municipios de Alfajarín, Nuez y Osera, con más de 400 Has. de melocotón (San Lorenzo,

343. Esta industria es decisiva en la orientación agrícola de la zona y su influencia se deja sentir en un radio de unos 25 km., por el consumo de productos como coliflor (110 Has.), espinacas (50 Has.), habas en grano (35 Has.), cebollas judías verdes, etc. Se asentó en Utebo hace ya 100 años, con la denominación de HERBE, S. A. Desde 1980 pasa al INI, con una amplia plantilla fija de 100 obreros, que se elevan a 300 en temporada.

variedad temprana y Danubio, variedad tardía), pera (Ercolini, Aguas) y manzana (Verde Doncella, Starking), distinguiéndose la Torre Palomar y la finca de Montesquieu (dedicada a la manzana de la que se elabora en Lérica la sidra).

Recientemente se llevan a cabo nuevas plantaciones de albaricoque (moniquí), de fácil comercialización y buen precio, que por el riesgo de las heladas se había tenido bastante abandonado y hasta se suprimieron muchos árboles, sustituidos por plantaciones más modernas y adaptadas a las nuevas técnicas.

Margen derecha. La agricultura periurbana de esta margen se extiende hasta La Cartuja, con todo tipo de hortalizas, en un espacio comprendido entre la Carretera de Castellón y el Ebro, aunque la expansión urbana y otras manifestaciones de la ciudad lo han dejado bastante mermado y han orientado los cultivos hacia el maíz y alfalfa preferentemente, en rotación con hortalizas de verano (patatas) y algunas de invierno (borraja, acelga y lechuga).

Pasado este municipio, los cultivos se extensifican y las hortalizas para el autoconsumo familiar son la tónica, excepto en el Burgo de Ebro donde existen cuatro agricultores dedicados a la huerta, que comercializan a través de Mercazaragoza. Este municipio en épocas pasadas cultivó gran cantidad de habas y guisantes, que con el tiempo han ido perdiendo intensidad y han sido sustituidos por cereal-pienseo y sobre todo, por espárragos que hoy constituyen una dedicación importante, y que se comercializan a través de mayoristas riojanos.

Hasta Fuentes, no se producen grandes cambios en la utilización del suelo y únicamente la cebolla blanca, que toma el nombre de la localidad, es un cultivo importante y típico de su huerta, al que dedican alrededor de 100 Has. que unidas al tomate y guisantes, constituyen la base económica de la huerta.

Como ocurriera en otras riberas, también en esta margen el frutal se está imponiendo ultimamente, siguiendo una tradición representada por el cerezo, sustituido paulatinamente por falta de mano de obra, y reemplazado por manzana, melocotón y pera, sobre todo en el Área de Fuentes, que en los últimos 15 años ha destinado 150 Has., a estos frutos, sin problemas de recolección ni de comercialización por realizarlo a través de mayoristas encargados de estas labores en el mismo campo.

Ribera del Gállego

Partiendo desde Zaragoza hacia Zuera, por la margen derecha se da agricultura típicamente periurbana en el área de Cogullada, aunque muy esquilmada por distintas actuaciones urbanísticas (industrias, Mercazaragoza). El Cascajo y San Juan de Mozarrifar, con suelo muy apto para todo tipo de verduras: borraja, acelga, lechuga, tomate, ajos, col, en perfectas rotaciones, dan ocupación a gran número de hortelanos que antiguamente vivían en sus torres, hoy abandonadas. La proximidad a Mercazaragoza es una buena motivación y el canal más idóneo de comercialización.

Tal vez sea esta una de las áreas con más clara orientación de agricultura periurbana y con hortelanos más intensamente ligados a su actividad, explotando totalmente los campos a base de patata en alternancia con verduras de invierno (borraja, acelga, coliflor...) que luego complementan el ciclo con las de verano. Cuentan además con abundancia de agua a través de la acequia del Rabal, que incluso produce excedentes por el ahorro que han supuesto las actuaciones del ACTUR, espacios que de siempre se regaban con ella.

En esta zona se dan también el maíz y la alfalfa, pero en una proporción muy reducida y aprovechando las terrazas más altas, con suelo cascajoso y menos profundo.

Pasado San Juan, desaparece totalmente la agricultura periurbana y únicamente se producen hortalizas para el consumo familiar. Las parcelas se amplían, la propiedad es mayor y la dedicación de las tierras va orientada a maíz, alfalfa y trigo, con importantes secaderos (Villanueva) y fábricas de harina que transforman *in situ*, los productos del campo, hasta Zuera.

Desde esta localidad y por la margen izquierda, hay que distinguir dos partes, separadas por la carretera que comunica con Santa Isabel: los niveles altos de terrazas y glacis, con gran cantidad de parcelaciones ilegales que cubren una amplia franja hasta Montañana; y las terrazas bajas, con suelos más profundos, en los que la impronta de la colonización, es mucho menos intensa.

Todo el conjunto encuentra en la acequia Camarera el agua que abastece ampliamente sus necesidades³⁴⁴ excepto una reducida área de Zuera y San Mateo, que se nutren con los últimos riegos de La Violada.

Las terrazas altas, son dominio exclusivo del maíz, que constituye un monocultivo, y en las bajas, este cereal alterna con la alfalfa, trigo y cebada, para abastecimiento de la fábrica de piensos de San Mateo, Campobro o particulares. La hortaliza es para el consumo familiar y únicamente en Peñaflores se da tomate en temporada, a excepción de algún agricultor que se dedica a la huerta en plan comercial, incluso con invernaderos³⁴⁵.

A partir de Montañana el panorama cambia y de nuevo aparece una agricultura periurbana, junto a Santa Isabel, con todo tipo de verduras e incluso con varios invernaderos, como indicio de la moderna agricultura que allí se practica.

En su conjunto es una ribera muy explotada y hasta se están ampliando los regadíos por aguas de captación a la altura de Peñaflores.

En cuanto al frutal, aunque no se da con la misma intensidad que en otras áreas, son de destacar importantes plantaciones como las de Sánchez Ventura en el casco, dedicadas a melocotón y manzana; las de Elías Pina en Zuera, con todo tipo de frutales y las de Torre Cañaverol en Montañana, preferentemente con melocotón.

344. Es una zona con un sistema de riegos muy antiguo pero eficaz. La Alfarda cuesta 500 ptas/anega/año y existen dos paraderos (De Caloba y Carniceros) que conceden el agua previa petición. Por el día el agua de la Camarera corresponde a los municipios de San Mateo, Peñaflores y Zuera. Por la noche a Montañana, Villanueva y Santa Isabel.

345. En este núcleo los agricultores encuentran fácil salida a su economía familiar en *los comunales* y por eso orientan sus cultivos preferentemente a un régimen extensivo y cerealista de secano.

En conjunto el frutal ocupa unas 150 Has., y a parte, existen plantaciones muy recientes de menor extensión, pero también significativas de la nueva mentalidad, que ha eliminado aquellos árboles que por sus características no resultaban rentables, siendo sustituidos por otros con especies adaptadas al medio y sistemas de poda que facilitan la mecanización³⁴⁶.

Riegos del Canal

Es un espacio en el que la ocupación urbana ha sido intensísima (urbanizaciones legales e ilegales, huertos familiares, complejos deportivos, centros sanitarios, docentes, religiosos, etc.) y su origen se remonta a tiempos muy antiguos, en los que la Segunda Residencia unida a la torre, como centro de grandes propiedades, encontró en estos pagos, con buenas panorámicas, ventilación en verano, y fáciles accesos, el lugar más idóneo para su implantación.

Hoy esa tendencia no sólo ha continuado sino que se ha ido intensificando y en la zona de Garrapinillos, se han asentado cientos de viviendas que han transformado profundamente el medio y lo han inutilizado para una explotación racional de la tierra. Esta circunstancia, unida a la existencia de la Base Aérea, que crea empleos fijos entre los habitantes de Garrapinillos, los ocupados en la industria, los que se dedican a actividades comerciales, la existencia de grandes propiedades con elevado índice de absentismo (Torre del Hospital, Torre de San José...) y la posibilidad de especular con la tierra incluso el pequeño propietario, han propiciado su ocupación con cultivos extensivos (maíz, alfalfa), relegando los cultivos hortícolas, pese a que el suelo, por su textura es especialmente apto para verduras tempranas: lechuga, borraja, acelga... de las que únicamente existen algunas parcelas, pero sin que estos cultivos sean la tónica de la zona (con la excepción de Miralbueno, con una extensa propiedad dedicada totalmente a cultivos periurbanos, a la altura del Santo Angel).

Coincidiendo con el paso por la ciudad, el canal, en tierras de su propiedad, se halla orlado por numerosos huertos, explotados para el autoconsumo.

A partir de la Quinta Julieta, la zona de Miraflores es la más utilizada por una importante agricultura periurbana, sobre todo en las terrazas intermedias y hasta la carretera de Castellón, con campos más amplios que permiten utilizar maquinaria más potente.

Esta horticultura periurbana se extiende hasta la carretera de Torre-cilla, a partir de la cual, la ocupación industrial (Polígono Insider) ha impedido su desarrollo, debiendo hacer frente además (hasta El Burgo) al handicap que supone el recibir aguas coderas, de incierta regularidad.

Si en el aspecto hortícola, las aguas del canal son poco utilizadas, han contribuido para que extensos secarrales (Acampo de Orús, Bergua, Case-

346. Hace 25 años eran famosas las cerezas de Montañana y este frutal cubría grandes extensiones. Problemas de mano de obra y rendimiento, han influido para que haya ido desapareciendo, siendo sustituido por melocotón, pera y manzana preferentemente, aunque junto a Peñafior, en el soto San Cristóbal, se haya llevado a cabo una plantación de membrillos con contrato directo con fábrica, que de dar resultados satisfactorios podría modificar el rumbo de muchas plantaciones.



Además de los agrarios, el Canal tiene también aprovechamientos industriales. Salto y central hidroeléctrica de Casablanca.

lles) se hayan transformado en regadío, con potentes sistemas de aspersión³⁴⁷ que aseguran las cosechas de trigo, cebada o pratenses, en un área en la que la sequedad es extrema y el suelo mediocre, por su pedregosidad.

Pero las transformaciones más intensas se deben al frutal, con sistemas de riego por goteo o tradicionales, con aguas del canal o procedentes de la acequia *La Almotilla*, por el área comprendida entre el canal y Acampo Caselles, Moncasi, García y Bergua, dedicada preferentemente al albaricoque, que tras la carretera del aeropuerto se prolonga a ambas márgenes de la que conduce a Garrapinillos.

Hoy siguen manteniéndose estas áreas frutícolas, en las que encontramos el albaricoque paviot y moniquí más antiguo de la zona; pero lo realmente significativo son las nuevas plantaciones de Miralbueno (Eliás Pina) donde se han sustituido muchos viejos árboles por cerezos y distintas variedades de melocotón (25 Has.); las plantaciones de peral en la divisoria del Acampo de los Bergua (70 Has.), las de manzano de Berdejo (100 Has.); T. Nueva, T. San José en el Acampo de Orús (10 Has.), nuevos albaricoceros junto a la parcelación *La Frondosa* (8 Has.), las de albaricoque y todo tipo de frutales de Yagüe (40 Has.) y las de Higueras en el límite con el término de Alagón (15 Has.).

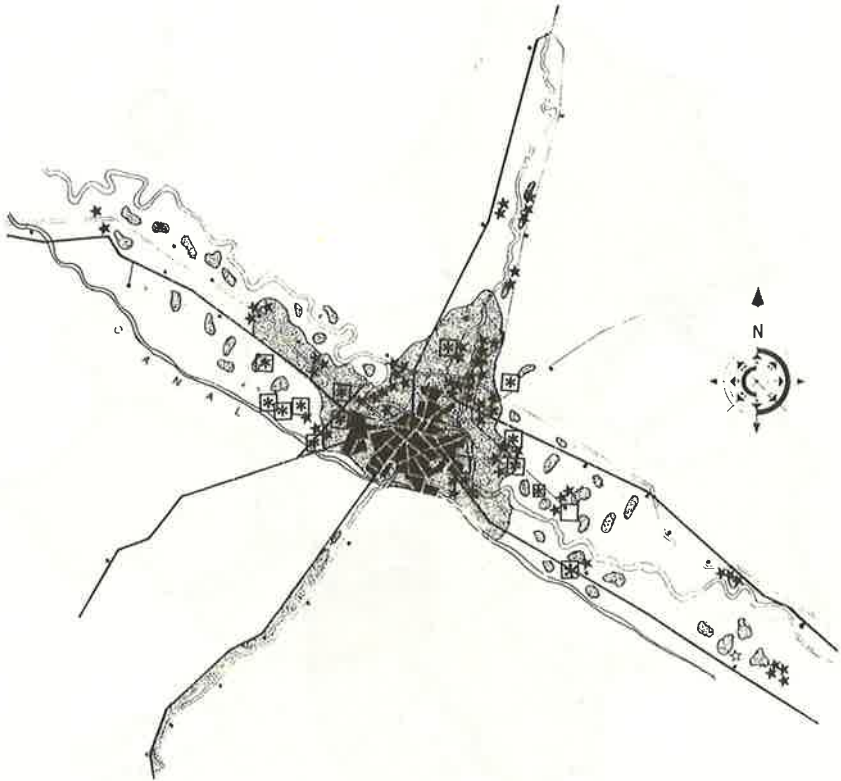
Además de estas plantaciones, existen otras muchas de dimensiones más reducidas, pudiéndose cifrar en 600 Has., la superficie dedicada a frutal, entre los antiguos y modernos, que encuentran en los asentadores Berdejo y E. Pina, los cauces de comercialización que rebasan el mercado local e incluso nacional, sin que pueda hacerse una previsión respecto al futuro, porque más del 50% de estos frutales, todavía no se hallan a pleno rendimiento.

La escasa profundidad del suelo y su baja calidad, junto con las heladas y la violencia del viento son elementos distorsionantes que procuran paliarse con distintos procedimientos: riego por goteo y bonificación, turbulencias de aire, cortavientos y sistemas de empalmetado, preferentemente con manzanas. Ninguno representa una solución definitiva, pero sí mitigan los efectos debastadores de tantos fenómenos naturales adversos.

347. Se cuantifica en una cifra superior a las 1.200 Has. las que se han puesto en regadío para cultivos extensivos. Sólo en el Acampo de Bergua uno de los Pivots instalados, riega 90 Has.

GRAFICO LVII
AGRICULTURA PERIURBANA

AREA DE EXTENSION



■ Espacios ocupados por la agricultura periurbana

★ Cultivos protegidos

⊠ Cultivos ornamentales y florales

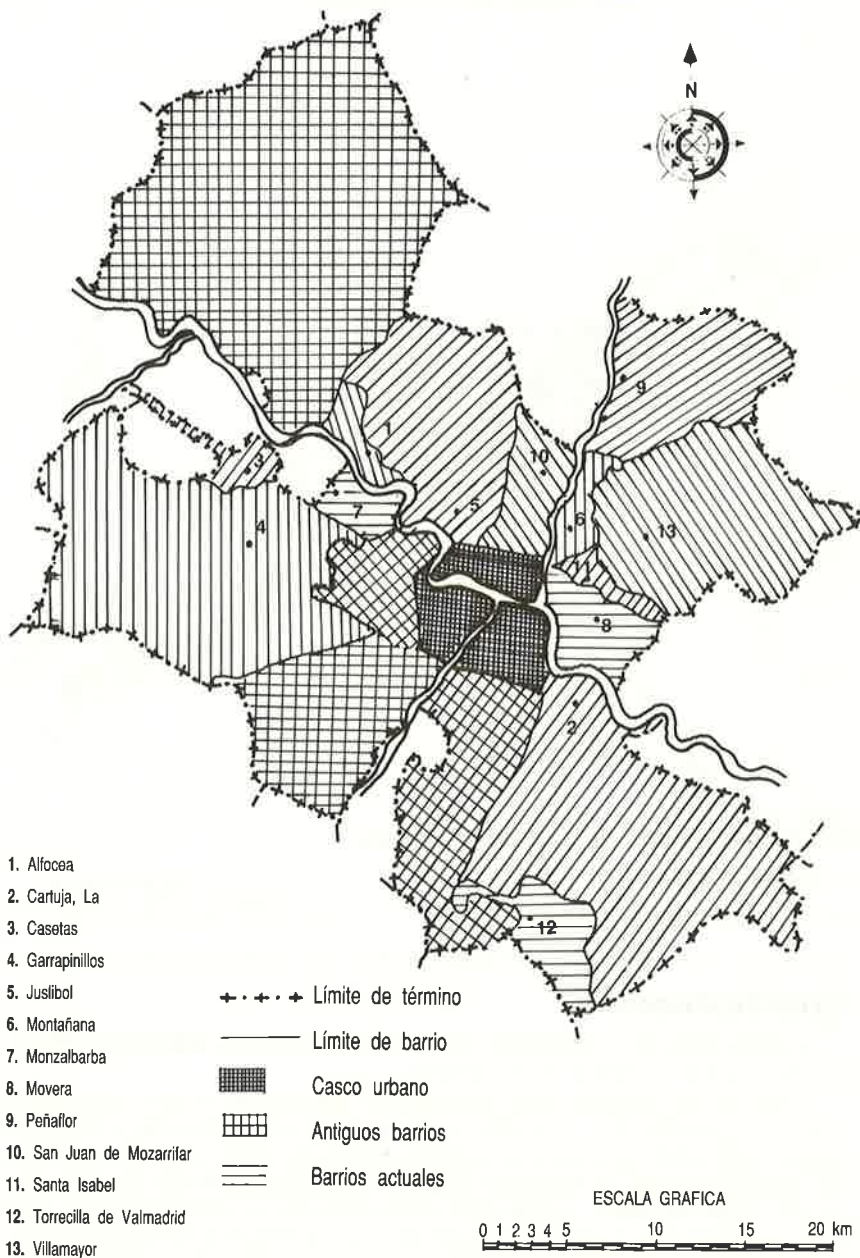
ESCALA GRAFICA
 1000 m 0 5 10 15

Conclusiones

Cuanto llevamos exponiendo sobre esta función escasamente urbana, nos lleva a las siguientes conclusiones.

♦ Una de las originalidades del entorno zaragozano es la existencia de *espacios agrícolas islas*, que formando parte de un municipio urbano, se apoyan casi totalmente en la economía agraria, aunque esta agricultura no sea exclusivamente la hortaliza, porque la influencia de la ciudad, ocupando mano de obra, orienta los cultivos hacia la extensificación. Son barrios totalmente rurales, y a pesar de la proximidad a Zaragoza, la manifestación de este hecho es prácticamente nula (Torrecilla de Valmadrid), o muy reducida (Alfocea).

GRAFICO LVIII
ZARAGOZA.
TERMINO Y BARRIOS RURALES



♦ Con datos medios, referidos a los censos de 1980-1985, podemos establecer las siguientes precisiones:

♦ Respecto de las medias nacionales, existe una cierta intensificación en los cultivos del área periurbana de Zaragoza y así, la superficie de hortalizas representa el 5,4 % de todas las tierras de regadío y el 1,6 % del total de las tierras labradas, mientras que en el conjunto nacional estos porcentajes se sitúan en 0,17 % y 0,02 % respectivamente.

♦ Otro grupo amplio de cultivos que podrían calificarse como intensivos (aunque pueden cultivarse en régimen extensivo como ocurre con las patatas, hortalizas, frutales, viña, olivar, flores y viveros), representan tan sólo el 5,7 % de todas las tierras labradas, cuando a nivel nacional, suponen un 29 %.

♦ Los cultivos típicamente extensivos (cereales y forrajes), representan el 62,9 % de las tierras labradas, de las cuales el 43,4 % se instalan en tierras de regadío; lo que pone de manifiesto el gran aprovechamiento de las tierras regables para cultivos extensivos y las posibilidades de transformaciones agrarias aprovechadas convenientemente, ya que excepto los nuevos regadíos, son tierras de huerta las que ocupan, y que podrían ser destinadas a cultivos periurbanos.

♦ Son de aplicación para el caso de Zaragoza, los caracteres genéricos de la agricultura periurbana, con la singularidad de que en su desarrollo no sólo influye la ciudad, como centro de consumo, sino la disposición de las distintas riberas y las facilidades de comunicación.

El espacio que ocupa esta agricultura es relativamente reducido y la concentración humana de una ciudad de las dimensiones de Zaragoza no se ha traducido en una ampliación de la huerta superando los límites tradicionales y compensando con ello la invasión urbana. Lejos de producirse este proceso, ha quedado anquilosada en sus límites iniciales, movida más por la inercia de los cultivadores, que por los impulsos de la ciudad, incrementando la demanda y sirviendo de estímulo a la producción.

Sin embargo, hay enclaves que escapan a estas consideraciones y representan un indicio evidente de la evolución modernizadora y capitalizadora de la huerta tradicional. Como ejemplos, se pueden citar:

♦ Las más de 2.500 Has., regadas por aspersión y las 400, en las que se ha impuesto el goteo.

♦ Se asiste a un proceso de reorientación productiva (frutales), con postergación de aquellos cultivos que por la proximidad del mercado urbano, cabría considerar más favorecidos (horticultura).

♦ Se tiende a la producción, incluso con sistema de protección, de verduras de ciclo corto, poco exigentes en mano de obra y menos sensibles a la competencia mediterránea (acelgas, borrajas, puerros, cebollas, cebolletas, coles, lechuga...) que van desplazando a otras tradicionales (tomate, pimientos, pepinos...).

♦ Se procura una sintonía, estableciendo rotaciones inteligentes, que permitan alternancia entre producciones de verano e invierno, al objeto de rentabilizar el espacio.

♦ Las dificultades impuestas por el medio, en coincidencia con el despertar de otros espacios agrarios (horticultura mediterránea) que pueden abastecer con sus primores a cualquier rincón del país y en cualquier época del año, apoyados en la estructura organizativa de la comercialización y en las bondades de su clima, han restado rentabilidad a nuestro espacio, que se ve impotente para competir en condiciones de igualdad. Este hecho, unido a las exigencias sobre normalización y tipificación, hace imprescindibles organizaciones agrarias, fundamentalmente de comercialización, recuperando la esencia de algunos productos que nos han caracterizado y sometiendo a procedimientos manipuladores de presentación, que los haga más atractivos, pues aunque la presencia de Mercazaragoza ha sido vital para muchos agricultores, no todos pueden acogerse a los beneficios de este mercado.

♦ El crecimiento de la ciudad y otros asentamientos, a costa de la huerta, ha sido uno de los ataques más fuertes que ha sufrido la agricultura periurbana.

En las conclusiones finales se evaluará y cuantificará esa pérdida, sin embargo, actuaciones como el ACTUR, que por sí mismo consumió más de 300 has. de inmejorable huerta (de las 665,84 Has. de superficie total); por su suelo, abundancia de agua, o amplitud de espacios, ha sido uno de los expolios más significativos de todos los tiempos, con repercusiones económicas para la ciudad y con un trasfondo social, por el elevado número de hortelanos, con propiedades medias inferiores a 5 Has., algunos en edad avanzada, que vieron cómo se quedaban sin su medio de vida tradicional, y que a causa de tasaciones injustas y abonadas con retraso, se les impedía poder invertir en otras actividades³⁴⁸.

♦ El maíz, cereal de regadío que hoy ocupa mayores extensiones (más del 50%) y que su amplia difusión ha sido uno de los hechos más espectaculares en los últimos años (de 5.508 ha. en 1960 ha pasado a 14.546 Has.), puede experimentar un giro importante, si no se resuelve la competencia exterior a que se ve sometido (USA, Francia, Extremadura), con una caída de precios, que sólo podrá detener la acogida de la producción por parte de la propia industria regional.

Las perspectivas no parecen halagüeñas, según reconoce la propia D. G. A., por los límites impuestos a la producción de isoglucosa, por parte de la C. E. E.³⁴⁹.

348. El Plan Parcial de Ordenación fue aprobado el 30-VII-70 y la valoración de los terrenos por Dto. Ley de 7/1971 del 27 de junio y 734/1971 del 3 de abril. Algunos hortelanos afectados han tardado más de 13 años en percibir el importe de las expropiaciones a través del Ministerio de la Vivienda (hoy Obras Públicas y Urbanismos). Los hortelanos constituidos en Asociación tienen interpuesto un contencioso en reclamación de los intereses devengados (información de unos afectados). La valoración de los terrenos se efectuó teniendo en cuenta los valores: inicial, expectante, urbanístico y comercial.

349. *El Libro Blanco* de la DGA, sobre la Economía Aragonesa, pág. 368.

ANEXOS

Número de explotaciones censadas, según superficie agrícola utilizada

Superficie total de las explotaciones censadas, según régimen de tenencia

Distribución de cultivos: 1970

Distribución de cultivos: 1980

Distribución de cultivos: 1985

Distribución de las tierras: 1970

Distribución de las tierras: 1985

CUADRO LIX
**Número de explotaciones censadas
 según superficie agrícola utilizada**

Municipios	Nº total de explotaciones	Superficie explotaciones (Has.)					
		0-5	6-10	11-20	21-50	51-100	+ 100
Alagón	815	748	45	16	4	2	
Alfajarín	252	144	33	19	13	17	26
Botorríta	49	17	6	6	14	4	2
Burgo de Ebro	262	199	39	11	8	4	1
Cadrete	76	65	8	1	1	-	1
Cuarte de Huerva	31	18	6	6	1	-	-
Figueruelas	112	64	24	14	9	1	-
Fuentes de Ebro	594	316	90	79	87	13	9
Joyosa, La	79	46	21	7	5	-	-
María de Huerva	99	39	10	12	15	12	11
Mozota	53	30	1	6	9	6	1
Muel	220	115	17	12	36	32	8
Muela, La	146	58	17	12	21	22	16
Nuez de Ebro	92	71	11	4	3	3	-
Osera	86	46	13	8	10	6	3
Pastriz	223	190	23	6	-	2	2
Pinseque	223	156	32	20	10	3	2
Puebla de Alfindén	157	92	25	27	12	-	1
San Mateo de Gállego	413	179	81	61	58	8	6
Sobradiel	136	88	39	5	1	1	2
Torres de Berrellén	289	226	36	13	7	4	3
Utebo	295	224	38	25	7	1	-
Villafranca de Ebro	193	137	29	16	6	4	1
Villanueva de Gállego	492	22	316	107	40	6	1
Zuera	688	190	111	138	163	65	21
Zaragoza	2.671	1.526	416	304	289	75	61
Totales	8.746	5.006	1.487	935	829	219	178
Porcentajes		57,2 %	17 %	10,6 %	9,4 %	2,5 %	2 %

Fuente: Censo agrario 1982. Elaboración propia

CUADRO LX
**Superficie total de las explotaciones censadas
 según régimen de tenencia**

Municipios	S. Explot. censadas*	Propiedad	%	Arrend.	%	Aparcería	%	Otras	%
Alagón	1.979	1.237	69,7	403	22,6	74	4,1	55	3,8
Alfajarín	12.953	11.041	85,4	445	3,4	1.339	10,3	128	0,9
Botorríta	1.775	1.345	75,8	431	24,2	-	-	-	-
Burgo de Ebro	1.736	1.395	80,5	318	18,3	20	1,1	3	0,1
Cadrete	1.634	905	55,4	721	44,1	8	0,4	-	-
Cuarte de Huerva	237	212	89,0	3	1,2	21	8,8	-	-
Figueroelas	899	711	79,2	160	17,7	28	3,1	-	-
Fuentes de Ebro	14.082	11.186	79,6	1.280	9	1.197	8,5	421	2,9
Joyosa, La	510	420	82,3	82	16,0	9	1,7	-	-
María de Huerva	7.330	6.731	91,9	311	4,2	288	3,9	-	-
Mozota	1.489	1.060	71,3	125	8,3	304	20,4	-	-
Muel	6.476	5.188	80,3	1.243	19,1	44	0,6	-	-
Muela, La	13.908	11.632	83,8	2.098	15,0	76	0,5	102	0,7
Nuez de Ebro	519	458	88,3	39	7,5	22	4,2	-	-
Osera	1.348	1.016	75,4	309	22,9	23	1,7	-	-
Pastriz	1.619	1.216	75,3	242	14,9	26	1,6	134	8,2
Pinseque	1.797	1.143	63,7	491	27,3	162	9,0	-	-
Puebla de Alfindén	1.645	1.121	68,3	485	29,4	39	2,3	-	-
San Mateo de Gállego	6.537	3.194	49,0	2.709	41,4	634	9,6	-	-
Sobradriel	1.079	838	77,8	103	9,5	17	1,5	121	11,2
Torres de Berrellén	3.843	3.656	95,2	140	3,6	47	1,2	-	-
Utebo	1.372	916	66,8	198	14,4	258	18,8	-	-
Villafranca de Ebro	6.515	6.142	94,4	322	4,9	29	0,4	22	0,3
Villanueva de Gállego	6.362	2.564	40,4	3.510	55,1	280	4,4	8	0,1
Zuera	31.905	21.788	68,4	7.690	24,1	1.367	4,2	1.071	3,3
Zaragoza	51.224	31.124	61	9.570	18,6	5.788	11,2	4.743	9,2
Total	180.563	128.239	-	33.428	-	12.100	-	6.808	-
Porcentajes			71,02		18,5		6,7		3,7

* Cantidades expresadas en hectáreas

Fuente: Censo Agrario 1982. Elaboración propia.

CUADRO LXIV
Distribución de las tierras
 Año 1970

Municipios	Superficie labrada		Superficie no labrada productiva		Superficie improductiva		Totales término		
	Secano	Regadío	Secano	Regadío	Secano	Regadío	Secano	Regadío	Total
Alagón	21	1.726	87	50	528	—	636	1.776	2.412
Alfajarín	7.901	1.708	3.720	260	109	—	11.730	1.968	13.698
Botorrita	812	141	546	—	471	7	1.829	151	1.980
Burgo de Ebro	97	1.484	552	12	452	—	1.001	1.496	2.497
Cadrete	118	291	751	—	27	—	896	291	1.187
Cuarte de Huerva	92	200	600	—	10	—	702	200	902
Fuentes de Ebro	6.500	3.292	2.245	—	690	—	9.435	3.292	12.727
Joyosa, La	—	504	129	—	9	—	138	504	642
María de Huerva	4.566	151	4.000	—	191	—	8.756	151	8.908
Mozota	397	64	298	10	93	—	788	74	862
Muela, La	8.990	—	6.260	—	1.360	—	16.610	—	16.610
Nuez de Ebro	12	727	—	44	42	—	54	759	813
Osera	1.007	747	398	—	295	—	1.700	747	2.447
Pastriz	—	1.487	70	—	64	—	134	1.487	1.621
Pinseque	150	1.196	264	—	—	—	414	1.196	1.610
Puebla de Alfindén	417	787	500	—	13	—	930	787	1.717
San Mateo de Gállego	5.821	996	3.297	—	491	—	6.312	996	7.308
Sobradiel	—	963	14	215	20	—	34	1.178	1.212
Torres de Berrellén	797	1.198	3.256	—	9	—	4.062	1.198	5.260
Utebo	—	1.600	35	83	70	—	105	1.683	1.788
Villafranca de Ebro	1.282	946	3.287	40	790	—	5.359	986	6.622
Villanueva de Gállego	4.822	1.251	1.332	—	217	—	6.371	1.251	7.622
Zuera	13.383	3.028	15.983	228	695	—	30.061	3.256	33.317
Zaragoza	35.376	17.123	36.995	—	16.500	—	88.871	17.123	105.994
<i>Totales parciales</i>	98.450	42.688	86.714	859	23.662	7	205.438	43.628	249.066
<i>Totales</i>	141.138	—	87.573	—	23.669	—	—	—	—

Fuente: Cámara Agraria Provincial. Elaboración propia.

CUADRO LXV
Distribución de las tierras
Año 1985

Municipios	Superficie labrada		Superficie no labrada productiva		Superficie improductiva		Totales termino		Total
	Secano	Regadío	Secano	Regadío	Secano	Regadío	Secano	Regadío	
Alagón	1	1.713	3	63	632	-	636	1.776	2.412
Alfajarín	6.479	1.410	3.710	10	2.088	-	12.278	1.420	13.698
Botorrita	845	147	505	-	-	-	1.833	147	1.980
Burgo de Ebro	124	1.645	44	-	718	-	852	1.645	2.497
Cadrete	38	295	-	-	854	-	892	295	1.187
Cuarte de Huerva	72	168	-	-	662	-	734	899	1.692
Fuentes de Ebro	5.652	3.459	826	-	4.220	-	10.698	3.495	14.157
Joyosa, La	-	473	-	69	100	-	100	542	642
María de Huerva	4.678	174	2.710	-	1.346	-	8.734	174	8.908
Mozota	378	78	-	10	396	-	774	88	862
Muel	5.294	146	-	-	2.445	-	7.739	146	7.885
Muela, La	8.990	-	200	-	7.420	-	16.610	-	16.610
Nuez de Ebro	12	715	-	44	42	-	54	769	813
Osera	558	942	325	-	622	-	1.505	942	2.447
Pastriz	-	1.500	38	-	83	-	21	1.600	1.621
Pinseque	150	1.100	-	70	290	-	440	1.170	1.610
Puebla de Alfindén	411	805	-	-	-	-	912	805	1.717
San Mateo de Gállego	5.929	996	-	-	3.500	-	9.609	996	10.605
Sobradiel	-	792	110	110	310	-	310	902	1.212
Torres de Berrellén	583	1.411	1.057	84	2.125	-	3.765	1.495	5.260
Utebo	-	1.181	-	80	527	-	527	1.261	1.788
Villafranca de Ebro	1.235	1.006	31	5	4.043	-	5.328	1.017	6.345
Villanueva de Gállego	4.021	1.211	1.032	40	1.318	-	6.371	1.251	7.622
Zuera	14.428	3.633	14.250	-	1.006	-	29.648	3.633	33.317
Zaragoza	26.523	16.313	15.568	585	47.590	-	89.681	16.313	106.994
Totales parciales	89.554	42.212	40.409	1.170	82.878	-	208.844	44.939	253.783
Totales	131.766	41.579	82.878	-	82.878	-	-	-	-

Fuente: Cámara Agraria Provincial. Elaboración propia.

Función residencial³⁵⁰

Introducción

La aparición de extensas áreas suburbanas dormitorio o residenciales alrededor de las grandes ciudades, según James H. Johnson, es uno de los rasgos más sobresalientes del urbanismo de nuestros días, que ha creado una ocupación difusa del territorio e impactado incluso, en las zonas rurales hasta las que llega la influencia de la urbe³⁵¹.

Las modalidades son diversas y éstas dependen de la capacidad urbanizante de la ciudad, pero una de las notas que las caracteriza es la utilización de la vivienda unifamiliar, en su doble versión de adosada o individual.

Por lo general, se trata de viviendas que dan satisfacción a una de las mayores necesidades del hombre urbano; *el de encuentro con un ambiente*

350. *Metodología y Fuentes:* La investigación sobre la función residencial en el espacio periurbano se enfrenta con dos situaciones diferenciales:

- ◆ Actuaciones residenciales precedidas de un Plan, debidamente aprobado.
- ◆ Las actuaciones clandestinas.

En el primer caso, los archivos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, o los de la Comisión de Urbanismo de la D. G. A. son imprescindibles, porque en ellos pueden obtenerse los datos referidos a superficies, zonificación, cartografía, tipología del Plan, etc. en los que posteriormente se apoyará la elaboración del estudio. En el segundo caso, la inexistencia de planes y censos al respecto, consecuencia directa del carácter clandestino de las actuaciones, obliga, necesariamente, al conocimiento in situ de las áreas donde se asienta la vivienda ilegal, reforzado todo ello en el caso de Zaragoza, por las informaciones de la Unidad de Vigilancia de Barrios Rurales de la Policía Municipal, y en el resto de los municipios, los mismos ayuntamientos facilitan el dato en cuanto a la existencia de este tipo de actuaciones en algún lugar del término municipal, aunque en la mayor parte de los casos, desconociendo el nivel de dotaciones, situación urbanística de la parcelación y otras consideraciones, necesarias para el tratamiento de su problemática, con una cierta profundidad.

351. JOHNSON, J. H.: *Geografía Urbana*, Ed. Oikostau, Barcelona 1974, pág. 177.

natural, que contrasta con el de la ciudad, excesivamente controlado por el propio hombre.

Este tipo de hábitats, a diferencia del colectivo, crean desarrollos extensivos, que a menudo, solo tienen una ocupación estacional (II residencia), su coste suele ser superior y desde una perspectiva psicológica, proporcionan una mayor libertad y capacidad de relación a sus usuarios, quienes a su vez dispondrán de numerosas dependencias, en las que el espacio no impone límites a las necesidades humanas³⁵².

Clasificación de las áreas residenciales

Aunque la finalidad primordial en el uso de estas áreas sea la vivienda, la modalidad en su origen y promoción, la morfología de los asentamientos, las dotaciones, el emplazamiento y formas de agruparse, junto con otras consideraciones, permiten una clasificación, que sin pretender ofrecerla como definitiva, facilitará un análisis de las mismas:

Vivienda unifamiliar aislada

Este tipo de vivienda se ha dado en todas las épocas; como espacio de ocio³⁵³, unida a la explotación agrícola o simplemente con carácter residencial para una clase social acomodada, que con la denominación de *chalet* ocupaba un hábitat, con amplias zonas verdes, muy espacioso, confortable y adaptado a las preferencias o posibilidades económicas del propietario, convertido en promotor.

La agrupación

Como su nombre indica, es el resultado de la reunión de distintas viviendas unifamiliares, con la finalidad de beneficiarse de unos servicios comunes y repartir el costo de su mantenimiento.

Las modalidades que pueden presentarse han evolucionado con el tiempo y de los primeros núcleos de veraneo, se ha pasado a las modernas urbanizaciones.

En principio, las agrupaciones se realizaron tras segregaciones de pequeñas parcelas en lugares idóneos que se construían sin apenas urbanización ni dotación de servicios. Su promoción podía ser privada, o municipal

352. Se puede proyectar en la casa, en cuestiones de detalle, la personalidad de su dueño y en el jardín, a su vez, pueden desarrollarse las mejores aficiones o *hobbies*. Como exclamaba un usuario de este tipo de hábitats *en la vivienda con jardín, puedes volver al atavismo de la lechuga o el fuego, porque vives como quieres. Sin embargo en la colectiva, vives como te dejan*.

353. Recordemos en época romana lo que representó la villa, o la almunia en época medieval, o la quinta en tiempo más reciente, o la torre, cuando no albergaba a los propietarios de las tierras limítrofes.

con ciertas exigencias³⁵⁴, pero en todo caso la función residencial era privativa de estas actuaciones.

El origen de esta vivienda, con el de la ocupación residencial suburbana, no es un fenómeno reciente, pero se agudiza a partir del s. XIX y sobre todo, en el periodo entreguerras, a raíz de las desaglomeraciones industriales, que al crear empleo fuera de las ciudades, atraen hacia él la vivienda. Desde ese momento, el fenómeno ha ido en expansión por una serie de hechos:

- Aumento espectacular del nivel de vida y déficit de viviendas en el interior de las ciudades.

- La situación congestiva en el centro de las grandes aglomeraciones que genera nuevas demandas: descongestión, aire, sol, aparcamientos, zonas verdes... no podían satisfacerse en los espacios de construcción intensa y altas densidades del interior, por lo que tuvo que recurrirse al área suburbana.

- Es importante el automóvil en este proceso, pero no puede olvidarse tampoco la influencia de los medios de transporte colectivos (trenes de cercanías, autobuses) que perfectamente coordinados crean posibilidades de relación a distancias cada vez mayores.

- El trazado de nuevas vías de acceso, ejes de penetración, circunvalaciones periféricas o cinturones de ronda, autovías y carreteras de enlace, dan mayor rapidez a los transportes individuales o colectivos y facilitan los desplazamientos entre la residencia y el lugar de trabajo. Todo ello se une a la progresiva expansión de otros servicios: luz, teléfono, gas, agua, veredito, etc.

- La plusvalía de las nuevas zonas edificadas canaliza la inversión hacia esos sectores y ésto, unido a una economía en alza, que permite costear los gastos producidos por el desplazamiento, contribuye a que la ciudad vaya expansionándose hasta límites cada vez más lejanos.

- En definitiva, la aparición y extraordinario desarrollo de la *suburbanización* a partir de la II Guerra Mundial, es la consecuencia de la incorporación masiva de sectores mayoritarios de la burguesía urbana y una proporción creciente de la clase obrera³⁵⁵, sin ignorar otras causas de tipo administrativo (existencia de una barrera fiscal que se intenta evitar), al situarse fuera del límite, hasta el que alcanza la presión impositiva.

Con el tiempo, las agrupaciones dieron paso a la *colonia* (normalmente promovidas por iniciativa particular o sociedades con un mayor deseo de lucro y una incipiente especulación), y de ella se pasa a las *Ciudades-satelites*, en un intento de perpetuar las anteriores ciudades-jardín, con viviendas permanentes, pero dispersas y de lujo, donde los estamentos superiores de la sociedad, en lugares no demasiado alejados de la ciudad,

354. Según M. Valenzuela (pág. 336 de su obra ya citada), la mecánica de enajenación de tierras para estos fines solía ser muy simple: asignación de una parcela mediante pago de un canon con la intención de construir. Más adelante se introduce el sistema de subasta con un conjunto de condiciones: obligatoriedad de la vivienda unifamiliar construida en un cierto plazo de tiempo, obligación de cerrar la parcela, si no se acaban las obras, revertibilidad de la parcela al ayuntamiento...

355. ORTEGA VALCARCEL, J.: *Residencias Secundarias y Espacios de Ocio en España*. Dpto. de Geografía de la Universidad de Valladolid 1975, pág. 16. En esta misma obra se cita que tras múltiples encuestas, el rasgo más significativo es el peso de usuarios procedentes de profesiones liberales, cuadros superiores, etc, según BRIER, M.: *Les Residences Secondaires*. Dunod actualité, Paris 1970, págs. 11-18.

encontraban acomodo y se preservaban de las incomodidades que ésta generaba.

El plano es resultado de la imprevisión y espontaneidad con que surgieron y suelen aparecer por yuxtaposición de parcelas irregulares en su forma y dimensiones, que con frecuencia se resuelve en una única calle central que facilita los accesos a las parcelas que ocupan sus flancos.

Por lo general, este tipo de actuaciones anteriores a la Ley del Suelo, eran fruto de parcelaciones espontáneas realizadas sin autorización alguna o sólo con ciertos permisos, aprovechando la influencia de los promotores que incluso contaban con la tolerancia tácita de los ayuntamientos.

Sin embargo, la Ley del Suelo pone freno a esta situación y en su lugar aparecen otro tipo de agrupaciones conocidas con el nombre *urbanizaciones*, creadas con arreglo a la Ley y sometidas a todos los trámites que fijan las normas.

El nacimiento de esta nueva figura urbanística va unida a la aparición de importantes inmobiliarias, constructoras y grupos financieros que encuentran su mejor aliada en la gran propiedad, que proporciona las superficies exigibles en la normativa, la propia naturaleza (pendientes adecuadas, masas forestales, riberas, etc.) y las facilidades de acceso.

En ellas no existe un modelo único de plano, y éste es la consecuencia lógica de la dimensión y de la morfología del terreno sobre el que se asientan, así como de las características propias de este tipo de actuaciones cuyo viario obedece a necesidades distintas a las calles-corredor clásicas, pues del concepto de vía para circular se ha pasado al de vía de relación con un carácter integrador.

En cuanto a los usos del suelo, junto al residencial, que es prioritario, hacen su aparición otros muchos en relación con el esparcimiento: cívicos, religiosos, docentes, comerciales..., que facilitan la convivencia y el sentido de pertenencia a una comunidad integrada.

La parcelación

Consiste también en la preparación de un terreno, exclusivamente para uso residencial, pero sin dotaciones, dando lugar a un modelo típico de *urbanización*, sin urbanismo, con el que el *parcelista*, dueño directo de la tierra, o profesional, la divide en *lotes*, traza unas calles, y parcela, corriendo a cargo del adquirente de esos terrenos, la construcción de inmuebles más o menos confortables, que darán lugar a una heterogeneidad constructiva característica, si ésta se consolida.

Mientras que en la urbanización (y ahí reside precisamente la dificultad de su erradicación), debía destinarse mucho suelo para usos complementarios de la vivienda, en la parcelación todo el suelo puede venderse, con lo que el beneficio es mayor, aun a costa de los innumerables problemas que puede acarrear esta práctica, pues por lo general, la parcelación no se ajusta a otra normativa que la impuesta por las condiciones del medio, la superficie de suelo disponible y los afanes especulativos del promotor (corredor de fincas o agente inmobiliario, que en nuestros días ha penetrado en la dinámica inherente a los grandes negocios en el suelo urbano, al margen de la legalidad).

Cuando se trata de parcelaciones que obedecen a una iniciativa única, se atisba un esbozo de planificación que da lugar a un viario *organizado*,

en función de la forma y dimensión de la parcela, adoptando por lo general, el plano ortogonal, con vías de acceso principales y ligeramente más anchas a las que convergen otras secundarias, que frecuentemente acaban en fondos de saco y que dificultan sobremanera la maniobrabilidad de los vehículos.

Especialidades residenciales

Buscando por lo general un mayor sosiego y unas condiciones ambientales adecuadas, aparece otro tipo de hábitat concebido para el uso de determinados colectivos, que por sus especiales características, conviene aislar del tráfico de la ciudad, sin alejarlo demasiado, por otra parte, para que ésta pueda prestarles los servicios que precisan. (Residencias para la III edad, disminuidos físicos o psíquicos).

El Ghetto

Es otra modalidad residencial que encuentra en el espacio periurbano el idóneo para su asentamiento, orientado a cobijar a distintos elementos sociales que por su propia ideosincracia u otros condicionantes, resulta difícil su integración entre los residentes de la ciudad.

La función residencial en el espacio periurbano zaragozano

La vivienda unifamiliar aislada

Zaragoza, no ha escapado a la fiebre de vivienda unifamiliar, propia de las aglomeraciones urbanas de cierta entidad, adoptando múltiples modalidades; desde el chalet aislado, ubicado en las mejores zonas de la ciudad, a una cierta altura, que proporciona espacios abiertos y un ambiente más sano, pasando por la colonia, urbanización legal y parcelaciones clandestinas.

Muchas de estas actuaciones, anteriores a la Ley del Suelo, y por tanto fuera del espacio temporal en el que se centra este estudio, surgieron en un momento en el que las exigencias municipales eran mínimas, ya que con presentar un proyecto de parcelación, o de edificación, con los servicios mínimos, era aprobado por el Ayuntamiento y se concedía la licencia de construcción.

Algunos chalets próximos al canal por la zona de Quinta Julieta, y sobre todo, por el área de Garrapinillos, tienen ese origen.

Incluso actuaciones como *Colonia Casablanca*, *Colonia San Lamberto* o *Colonia San Bartolomé*; aparecen también como consecuencia de una parcelación, a la que se dotó de los mínimos servicios, apoyados en la infraestructura de la ciudad, o creados exprefeso con el fin de permitir la función residencial de esos espacios³⁵⁶.

356. En general se trata de edificaciones aisladas o formando agrupaciones reducidas, con una calle central, flanqueada por fincas con su vivienda, rodeada de jardines.

Con posterioridad a la Ley del Suelo y amparándose en la superficie mínima de cultivo³⁵⁷, que permitía construcciones en parcelas con una superficie de 4.000 m² en regadío y 25.000 m² en secano, se obtuvieron gran número de licencias, que posteriormente darían lugar a la proliferación de numerosas construcciones utilizadas preferentemente como segunda residencia por las clases más acomodadas de la ciudad³⁵⁸.

Las primeras residencias, dotadas con los abastecimientos imprescindibles de agua y luz, en condiciones precarias y costeados por los propietarios de las mismas, influyen para que al objeto de aprovechar la infraestructura existente, se levanten otros edificios próximos. Incluso no es inusual las construcciones simultáneas por acuerdo de un grupo de amigos o familiares, que tras parcelar un área determinada, construyen sus viviendas y reducen el costo de servicios comunes, al repartirlos en partes iguales o proporcionales a la superficie ocupada³⁵⁹.

En nuestro espacio es también frecuente la residencia secundaria surgida como consecuencia de la reforma de antiguas torres, habiendo perdido la función agraria para la que fueron creadas. Al destinarse el suelo a otros usos, hoy cumplen una función residencial para sus antiguos dueños o para otros vecinos de la ciudad que las adquirieron en su momento. Estos casos se dan preferentemente en la zona de Miralbueno y Miraflores.

Aunque resulta problemática una cuantificación de este tipo de ocupación espacial, según el Censo de Viviendas del Municipio de Zaragoza, en 1981 y considerando tan sólo las secciones de los distritos de extrarradio, se contabilizan 2.345 residencias secundarias, que representan el 35,14% de todas las censadas en la ciudad, con su término y barrios rurales. A esta cifra no se agregan las 2.567 censadas en el resto de los municipios, porque en unos casos se ubican en el casco urbano y en otros, se recogen las legales que contabilizamos en otros apartados.

Con una ocupación media de 1.000 m² por vivienda, (ya que el resto de la superficie, hasta los 4.000 m², pueden seguir manteniendo su funcionalidad agraria), el suelo ocupado por esta modalidad de asentamiento se eleva a 234,5 Has., lo cual indica que la suburbanización es digna de tenerse en cuenta, tanto por el espacio utilizado, como por los grandes cambios en la utilización espacial como consecuencia de la función residencial.

357. La Ley de 15 de julio de 1954 sobre Unidades Mínimas de Cultivo establece la de 25.000 m² en secano y entre 2.500 y 5.000 m² en regadío.

358. El término de *residencias secundarias* ha recibido distintos tratamientos según autores y organismos estadísticos. En un sentido estricto, se suele aplicar a la vivienda rural ocupada por su propietario, pero sólo en cortos periodos de tiempo libre. En el Censo de 1970 ya aparece una definición de la misma como *una vivienda utilizada una parte del año, cuando su utilización es estacional, periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o más personas*.

Con posterioridad aparece otro término, que aunque parecido, no es sinónimo; *segunda residencia*, mucho más amplio, puesto que engloba las residencias secundarias y además, los albergues individuales y familiares temporales, distintos de la residencia principal, cualquiera que sea el modo jurídico de ocupación y la forma de agrupación en el espacio (Bechmann, 1972).

359. La proliferación de este tipo de actuaciones, es lo que mueve a la redacción del artículo 94.1 de la Ley Reformada del Suelo, por el que se prohíbe taxativamente la posibilidad de que se constituya un núcleo, por yuxtaposición de viviendas individuales en un área reducida.

CUADRO LXVI
Viviendas secundarias en el extrarradio de Zaragoza

Distrito	Secciones	Total de viviendas secundarias
3	37, 38, 41, 50, 51, 53, 70, 72	65
5	50, 51, 53, 60, 62	143
6	2, 5, 11, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 88, 89, 92, 93, 94, 95, 96, 97	1.375
7	10, 11, 13, 14, 15, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 37, 38, 47	571
8	37, 38, 41, 30, 31, 34, 35, 50, 43	191
Total viviendas secundarias en el extrarradio de Zaragoza y barrios rurales		2.345
Resto de municipios del espacio periurbano		³⁶⁰ 2.567
Total espacio periurbano		4.912

Fuente: Censo de Viviendas, 1981.

Como rasgos distintivos de estas unidades residenciales, sin que puedan establecerse patrones standarizados, hay que señalar los siguientes:

- Estos hábitats son utilizados por una clase social alta y vinculada de manera directa con la burguesía tradicionalmente acaudalada de nuestra ciudad.

- Como precisamente lo que se busca es agua en abundancia, sobre todo para jardinería, piscina o algún uso agrícola secundario, la casi totalidad de estas viviendas se asientan sobre la huerta tradicional que se ofrece como soporte y que además permite utilizar la concesión de agua que tenía asignada³⁶¹.

- En cuanto a las consideraciones paisajísticas, normalmente se apoyan en la frondosidad del arbolado o en el horizonte que se domina.

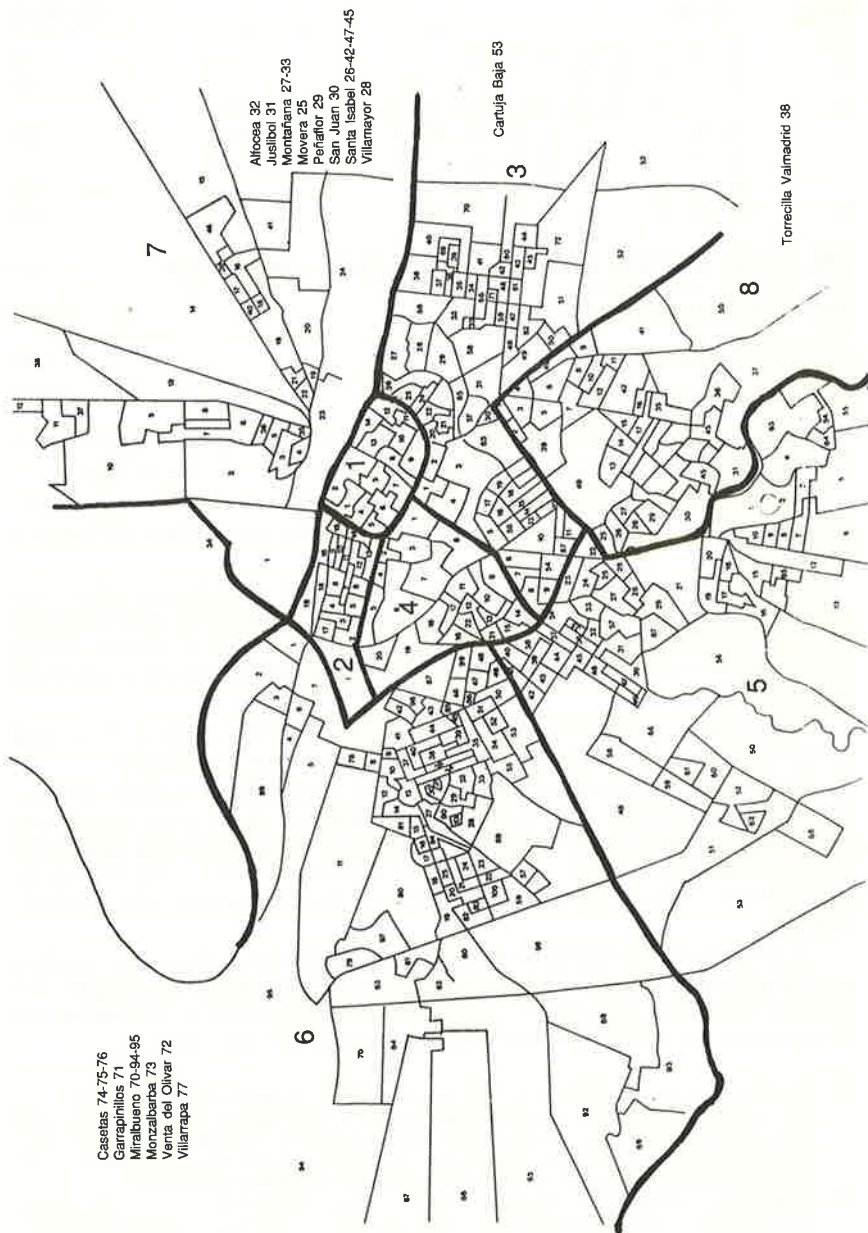
- Buen número de estas residencias, han aparecido al margen del planeamiento urbanístico y no es infrecuente el hecho de no estar registradas como tales, planteando serios problemas legales en casos de expropiaciones ante la expansión urbana o por transmisiones hereditarias, ya que en principio sólo se escrituró un solar, pero sin mención alguna de construcciones, sobre él.

- Tampoco puede hablarse de una correlación entre precio del suelo y morfología de la vivienda, porque la mayoría han surgido tras adquisición del suelo rústico a bajo precio, que posteriormente se ha revalorizado, no en cuanto a tal suelo, sino por el valor añadido del inmueble.

360. Hay que tener ciertas precauciones con esta cifra debido a que en algunos municipios, se han censado también las viviendas ilegales (caso de San Mateo, con 305), y las casas desocupadas habitualmente, propiedad de quienes se fueron a trabajar a la ciudad, y que siguen ocupándolas los fines de semana o en vacaciones. En este caso, no pueden considerarse dentro del estudio que se realiza de la vivienda secundaria unifamiliar.

361. El agua de las acequias, como ocurre con la práctica totalidad de las torres de antigua implantación, es utilizada también para usos domésticos, y por ellos se proveen de algibes, que se llenan en los meses de invierno, aprovechando la mayor pureza de las aguas y con mínimo tratamiento, que en ocasiones se reduce a una simple cloración, se consume sin problemas.

GRAFICO LIX DISTRITOS



* Sobre superficies, la tónica dominante es la parcela de 4.000-5.000 m², perteneciente en gran parte a profesionales liberales (médicos, abogados, notarios, arquitectos...) además de muchas otras relacionadas con el mundo de los negocios, especialmente prósperos en los años del desarrollo³⁶² y para los que la segunda residencia, es el signo externo de la pujanza y el alto nivel alcanzado por sus usuarios.

Por sectores, la zona de Miralbueno y Garrapinillos ha sido y sigue siendo la más atractiva y en la que se asientan más del 70% de estas modalidades residenciales.

Dentro de este grupo de viviendas unifamiliares aisladas, las hay utilizadas también con carácter permanente, y el porcentaje de las mismas, en franca regresión, está en relación directa con su proximidad a la ciudad, por los problemas derivados de la inseguridad, al alejarse de las áreas más transitadas. Su número no sobrepasa el 3%, y como se ha adelantado, con tendencia decreciente, porque la tranquilidad de la vivienda unifamiliar pueden proporcionarla también otras modalidades, con sistemas colectivos de seguridad, más eficaces y menos costosos.

Viviendas unifamiliares agrupadas

Las urbanizaciones³⁶³

Como se define en el estudio realizado por el Seminario de Sociología Urbana de la Universidad de Madrid, aplicable también al caso de Zaragoza, *una urbanización es un núcleo a las afueras de la ciudad (a una distancia variable), con varias finalidades, complementarias unas veces, contradictorias otras: servir de vivienda primaria, servir de vivienda secundaria, encauzar el ahorro, la inversión y la especulación, intentar una nueva forma de vida que siendo ciudad, esté en el campo, tener las ventajas de la ciudad y también las del campo, ser un lugar de ocio donde el trabajo está proscrito... ser un lugar de descanso, etc.*³⁶⁴

Desde un punto de vista urbanístico, estas promociones aparecen ligadas a una planificación que se ajusta a las normas. Por tanto, existe una zonificación del espacio, y su desarrollo ha de ir precedido de un Plan Especial o Plan Parcial, cuya aprobación es imprescindible para llevar a

362. Precisamente la situación de crisis que estamos atravesando y la falta de solidez con que se montaron muchos negocios, ha repercutido en el parque inmobiliario de las segundas residencias, que hoy se ofrecen al mercado a precios muy por debajo de su coste, para resolver los problemas de liquidez o embargos que pesan sobre ellos.

363. Aunque se hayan dado una serie de clasificaciones (agrupación, urbanización, parcelación, ciudad satélite), como quiera que no existe un criterio único que permita diferenciarlas, en lo sucesivo trataremos todas estas formas de ocupación residencial del espacio periurbano simultáneamente, entendidas sociológicamente como una nueva modalidad de suburbio, sin las connotaciones peyorativas de barrio para clases bajas, y fenómeno que en Zaragoza ha aparecido en estos últimos años, como una creación de vida urbana en el campo y a su vez, como estímulo y cauce de ciertas operaciones especulativas.

364. GAVIRIA, M. y otros: *La vida cotidiana en las urbanizaciones del Hinterland de Madrid*. estudio realizado y publicado en la Rev. Arquitectura n^{os} 135-136, pág. 22, por el Seminario de Sociología de la Universidad de Madrid, sobre una investigación realizada en otoño de 1969, cuando las múltiples urbanizaciones aparecidas al N. de Madrid, en dirección a la Sierra, eran el preludio de todo el boom que se ha producido en los años posteriores, no sólo en ese espacio, sino en el resto de las ciudades españolas de cierta importancia, entre las que se encuentra Zaragoza.

cabo las construcciones que se proyectan, incluso cuando se adoptó la modalidad de Actuación Aislada.

Objetivos de las urbanizaciones

Entre los objetivos perseguidos por estas modalidades residenciales, podemos citar:

- ♦ Disfrutar del campo, sin renunciar a la ciudad (es un producto de la imagen que la industrialización provocó en los socialistas utópicos: Proudhon, Owen, Fourier...). Este es uno de los argumentos más manejados por la propaganda: evitar los inconvenientes de la ciudad: ruidos, polución, congestión..., pero participando de la vida social que ésta genera.

- ♦ Crear un campo adaptado al hombre urbano: con aire puro, panorámicas, espacios verdes; amplio, tranquilo..., que no es el auténtico y el que normalmente encuentra el agricultor; porque queda encubierto, al ser urbanizado.

- ♦ Disfrutar de la paz y sosiego que proporciona el alejamiento de la ciudad para quien por su profesión tiene que vivir intensamente la vida urbana en el horario laboral.

- ♦ Ofrecer un modo de vida distinto, que sea la expresión de un bienestar social y un nivel económico superior que prestigia al profesional y lo hace más solvente ante posibles clientes³⁶⁵.

Evolución de este tipo de asentamientos

Con anterioridad a 1960, la vivienda unifamiliar se extendía preferentemente con carácter aislado y agrupadamente sólo se daba en casos concretos: Colonia Casablanca, Colonia San Bartolomé, B.º Oliver, Colonia San Lamberto, Torres de San Lamberto, coincidente esta última, con la implantación de la Base de Utilización conjunta, que iba a proporcionar gran número de clientes, y ubicada en la confluencia de la carretera que enlaza esa Base con la actual autovía de Logroño³⁶⁶.

En este primer periodo, la única urbanización digna de tenerse en cuenta, por su superficie (120.000 m²), parcelas proyectadas (100), nivel de urbanización y proximidad a la ciudad, que permitía ser utilizada como vivienda secundaria o permanente, fue la de Santa Fé, correspondiente al municipio de Cuarte del que recibe los diferentes servicios.

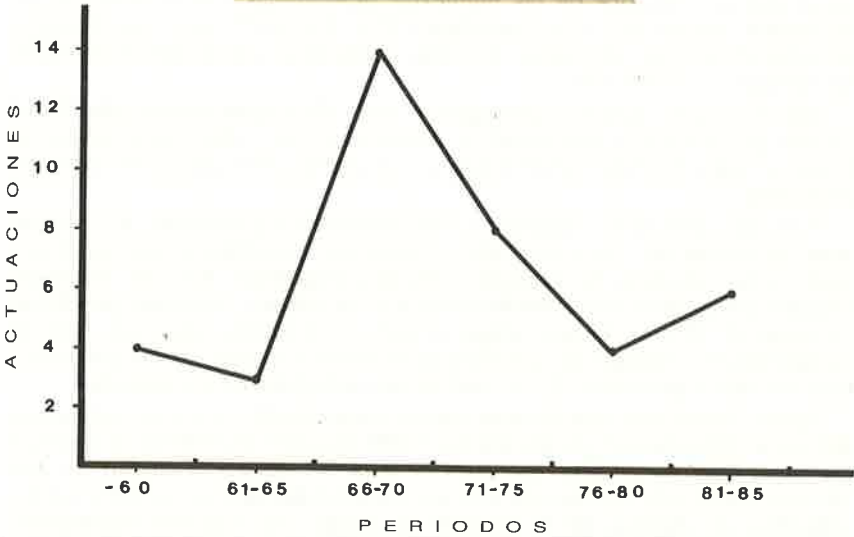
En el quinquenio siguiente, entre 1966-1970, el incremento poblacional de nuestra ciudad y los efectos directos de la industrialización, generadores de rentas más elevadas, tanto en una clase social que se destaca apoyada en la empresa, como en los empleados cualificados, son la causa directa

365. Cuando la urbanización se aleja de la ciudad, se convierte en segunda residencia y estos mismos objetivos se trasladan a los fines de semana.

366. Una empresa constructora asentada en Madrid fue la promotora de este conjunto residencial y la que en principio formalizaba los contratos de arrendamiento directamente con la misma Base, por lo que durante muchos años fue la de *chalets de los americanos*, la denominación con que los zaragozanos conocían al que podríamos llamar, primer fenómeno de suburbanización masiva y planificada.

Posteriormente se inicia la venta y ahora son 250 el número de familias asentadas en esta urbanización, con una superficie de 150.000 m², que cuenta con numerosos servicios comunes: piscina, 2 pistas de tenis, campo de baloncesto, 1 campo de fútbol y 2 parques infantiles, además de panadería, farmacia, papelería y alimentación.

GRAFICO LX
EVOLUCION URBANIZACIONES



del incremento de las urbanizaciones; unas en la periferia más inmediata, utilizadas básicamente como viviendas permanente (Torre Fuente de La Junquera, Fuentes Claras, Las Abdulas, Pinar Canal, Maitena) y otras, más ambiciosas, en áreas alejadas y con la pretensión de ser utilizadas como segunda residencia, o bien de manera permanente, dada su proximidad a los primeros complejos industriales:

- La Amelia, Colonia Santa Bárbara y Pérez Blasco (pertenecientes a Cuarte) y los chalets de Botorrita, podrían beneficiarse de la industrialización del Valle del Huerva.

- El Condado (Nuez) y Las Lomas (Zuera), del complejo industrial de la margen izquierda del Ebro.

- Urcamusa (La Muela), tenía una orientación diferente, e iba dirigida básicamente a los residentes de la Base y sobre todo, a la clase social media-alta que en cortos periodos de fin de semana o vacacionales, podrían disfrutar de las ventajas que ofrecía este espacio, con panorámicas espléndidas, ausencia de contaminación, fresco en verano y sin el problema de las nieblas en invierno.

El gran espacio con que contaba (240 Has.), con posibilidades de ampliación, el bajo precio del suelo y los numerosos servicios que se ofrecían, fueron lo suficientemente atractivos para acometer un proyecto de gran envergadura en el que hoy se han instalado casi 700 chalets y una población en temporada alta, superior a los 2.000 personas, que han de enfrentarse con dos problemas básicos: el del agua (captada y elevada desde el canal) y el vertido (sin resolver todavía)³⁶⁷.

367. La importancia de esta urbanización y la casuística que incide sobre ella, justifica un tratamiento más detallado, al terminar el capítulo.

El carácter de precariedad con que se acometen estas actuaciones se corresponde con las soluciones de provisionalidad y permisividad municipal, como se deduce de las memorias presentadas con la solicitud de Actuación Aislada o el correspondiente Plan Parcial³⁶⁸, pero sin disponer de infraestructuras adecuadas que han obligado a soluciones posteriores, no siempre satisfactorias.

En el periodo siguiente (quinquenio 1971-75), el proceso de suburbanización, permanente o estacional, se mantiene firme y durante el mismo se llevan a cabo distintas promociones, con incidencias espaciales también diferentes:

Las más próximas a Zaragoza; Torrebarajas y El Zorongo, se orientan para ser utilizadas como vivienda permanente. La primera, por su ubicación en la carretera de Logroño, (margen izquierda, Km. 3), sobre un terreno con calificación urbanística de *reserva urbana* y con una pendiente en torno al 10%, es la que ocupa el suelo más idóneo para este tipo de asentamientos, aunque los problemas infraestructurales, al no poder utilizar las redes generales de la ciudad, no están totalmente resueltos.

Estas ventajosas condiciones elevan considerablemente la cotización del suelo (500 ptas/m², en sus inicios; 5.000 ptas./m², en 1985) y la reservan para una clase social alta, que goza de la proximidad a la ciudad, en una vía muy transitada, con fáciles accesos y posibilidad de utilizar los servicios colectivos de viajeros, de la línea de cercanías, con mayores frecuencias, de la ciudad³⁶⁹.

La existencia de reservas para zonas verdes (10% en la primera fase y 15% en la segunda), la amplitud de viales y su trazado, así como otros servicios deportivos colectivos y el carácter semiabierto de la misma, la hacen especialmente atractiva.

En cuanto al ZORONGO, tiene una orientación distinta, ya que está concebido como una *ciudad satélite* a 12 Km. de Zaragoza, sobre una finca de grandes dimensiones (314,9 Has.), de la que la urbanización sólo ocupa 112 Has., pero que indudablemente crea posibilidades de expansión en cualquier momento.

El resto de las urbanizaciones surgidas en este periodo, Virgen de La Columna (El Burgo), Virgen de la Fuente (Muel), Las Galias (Zuera), Val de Canadillas (María) e incluso El Sisaller (Nuez), como su distancia a Zaragoza no es excesiva, se proyectan para poder ser utilizadas como vivienda permanente, aunque sólo en contadas ocasiones se emplean como tales, y preferentemente por jubilados que no dependen de la necesidad de un desplazamiento continuo y regular a la ciudad.

Algunas de estas urbanizaciones, fueron precedidas de un Plan Parcial (Virgen de La Columna, V. de la Fuente), otras, son el resultado de parcelaciones previas (Val de Canadillas-Parcelación Ferrer), y las hay, que apa-

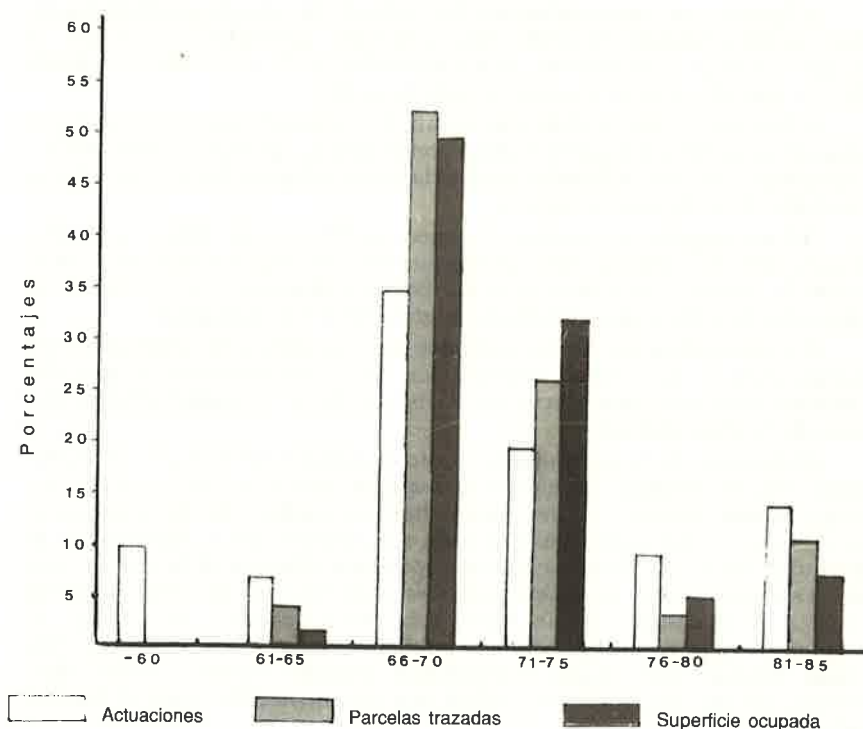
368. Hubo casos, como el de la urbanización Amelia, en Cuarte, que se inició sin ningún plan de Urbanismo, amparándose en la proximidad al núcleo del que recibía el agua, la luz y posibilidades de vertido. Actualmente, la exigencia de un Plan Parcial para completar la urbanización, ha paralizado las construcciones porque las dificultades de ordenar el desorden, encarecen enormemente el proyecto y en consecuencia, los propietarios han desistido. Unos terrenos que en su momento se adquirieron a 200 Pts./m², verían incrementado su coste en más de 1.500 Pts./m² motivo por el que difícilmente se llevará a cabo.

369. Los autobuses de la línea de Casetas, con parada frente a esta urbanización, realizan 34 viajes diarios de ida y vuelta, descendiendo los domingos a 30 viajes. Esta frecuencia sólo es comparable con la línea de Montañana y se aproxima también a la de Santa Isabel.

recieron espontáneamente (Sisaller), sobre suelo rústico y con dotaciones insuficientes.

Por eso, a pesar de contar con las autorizaciones para construcción, al tratar de legalizarlas, según las Normas Subsidiarias, ha representado un coste adicional elevado pues el Plan Parcial exigido ha tenido que dar solución a problemas de vertido, tendidos aéreos, cesiones, etc. que con grandes dificultades, en ocasiones, ha retrasado posteriores licencias y ha incrementado el precio inicial de la parcela.

GRAFICO LXI
ACTUACIONES/PARCELAS TRAZADAS/SUPERFICIE OCUPADA
Relación porcentual



La etapa posterior (quinquenio 1976-80) representó un gran freno. Son los momentos álgidos de la crisis y las distancias se miden en gasto de gasolina, cuando ésta sube vertiginosamente. Frente a las exigencias legales de una urbanización en regla, proliferan las parcelaciones y construcciones *piratas*, que atraen al inversor y canalizan hacia ellas las aspiraciones de miles de zaragozanos deseosos de una casa de campo.

Por otra parte, la Ley Reformada del Suelo, se muestra más exigente en cesiones al Ayuntamiento, zonas de reserva, dotaciones, etc. que contribuyen a un encarecimiento del suelo, sobre todo, si éste goza de un empla-

zamiento excepcional, caso de Torre del Pinar (entre Garrapinillos y el Hiper), con dotaciones acordes a los tiempos actuales.

En estos últimos años, de nuevo se ha reactivado la construcción de viviendas unifamiliares, pero con proyectos menos arriesgados, y promovidas por Comunidades de Propietarios (El Portazgo, Valles Verdes), y con la modalidad de chalets adosados, porque consumen menos espacio, aprovechando los servicios de un municipio a cuya sombra se han desarrollado (Alcorce, Las Colinas, Las Galias) y utilizando las reservas de suelo urbano en evitación de problemas legales.

Agentes que influyen en la demanda de estas áreas residenciales

♦ El proceso de industrialización ha facilitado la concentración demográfica, social y laboral en áreas muy concretas, (ciudades) en las que el espacio escasea, y se impone como necesidad, salir a las afueras, donde éste es más abundante y a precio más asequible.

♦ El aumento del nivel de vida a raíz del desarrollismo, eleva el poder adquisitivo de los ciudadanos y como consecuencia, aparece el consumismo, estimulado por las facilidades crediticias para adquirir bienes duraderos, con falta de estímulos al ahorro.

♦ El uso masivo del automóvil genera problemas de tráfico, polución, ruidos, falta de espacios para aparcamientos, que hacen sumamente incómoda la ciudad y más atractivos los espacios abiertos, y a su vez, es un elemento de enlace que contribuye a acrecentar las demandas.

♦ La generalización de los periodos vacacionales y la ampliación del tiempo para el ocio como consecuencia de la instauración de jornadas laborales más reducidas, permiten el disfrute de la tranquilidad hogareña, lejos de la gran ciudad.

♦ Influencia de la propaganda, junto a grandes operaciones especulativas, con una imagen del campo sumamente atractiva, (tiempo libre, sosiego, paisaje, árboles...), tanto para el hombre medio como para quien por su posición social o profesión se halla más esclavizado y dependiente de la ciudad. Para éste, la urbanización representa: *liberarse de la ciudad, pero sin renunciar a ella; un nuevo estilo de vida; vivir en el campo, con las ventajas de la ciudad; el ocio diario; una buena inversión*, etc., porque se adquiere, según rezan los slógan publicitarios, sol, casa veraniega, felicidad, bosque, aire limpio, tranquilidad, espacios verdes..., todos ellos, bienes, que por escasos en la ciudad, son más apetecibles para el hombre urbano.

♦ Una especie de mimetismo en las clases acomodadas y el impacto de este tipo de hábitats, sobre todo en América, que actúan como un ejemplo a seguir para quienes han conseguido un nivel de vida superior y quieren emular, en el aspecto residencial, a los que les han precedido en esa situación.

♦ La eclosión en la vida social de las nuevas clases medias-altas, compuestas en su mayoría de tecnócratas, profesionales o industriales. En el caso de urbanizaciones de fin de semana, su crecimiento también está condicionado al de las nuevas clases medias, pero con niveles de renta más bajos y con posibilidad de optar, por el tipo de urbanización adaptada a sus peculiaridades.

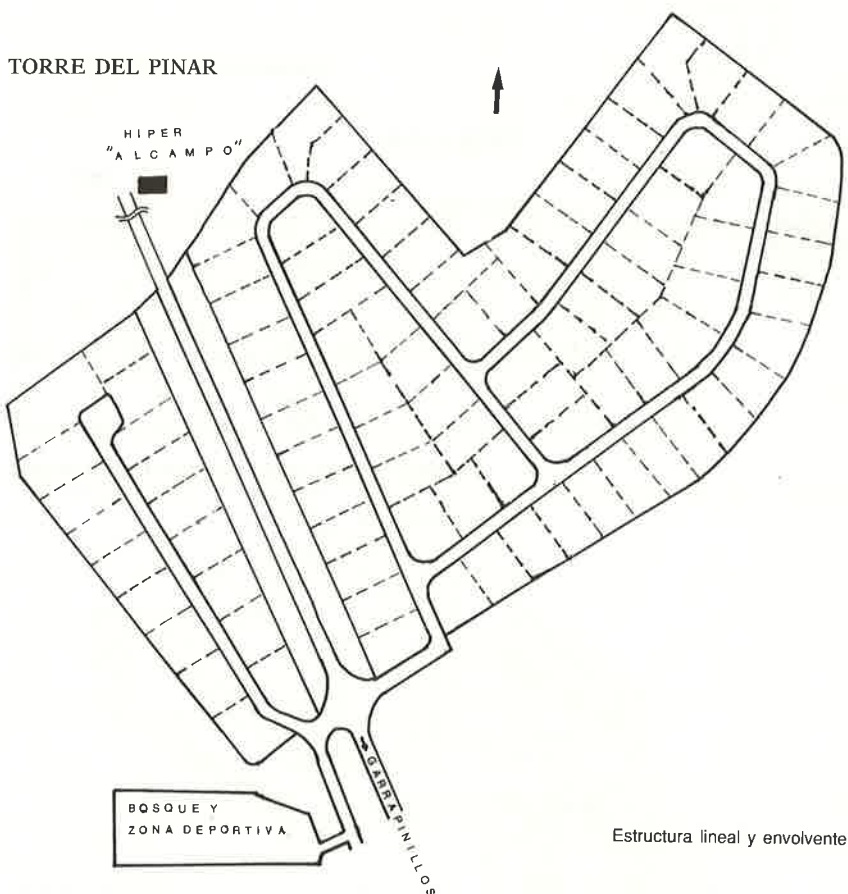
♦ Razones de prestigio. En alguna medida se tiene un chalet y una parcela, para poder invitar a los amigos y parientes. Convirtiéndose éste en centro que canaliza una nueva modalidad de relación.

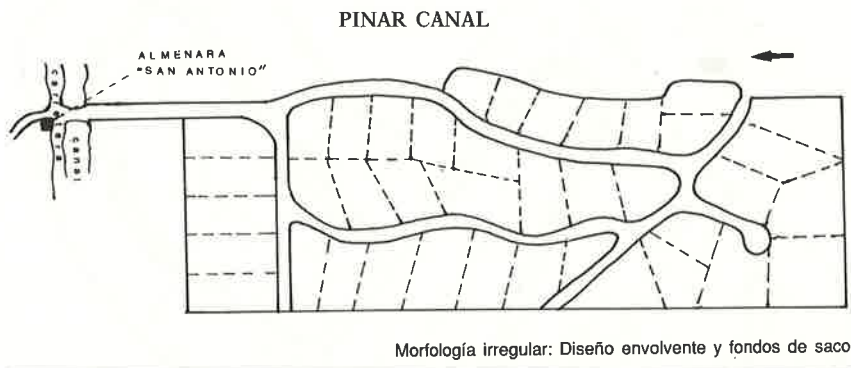
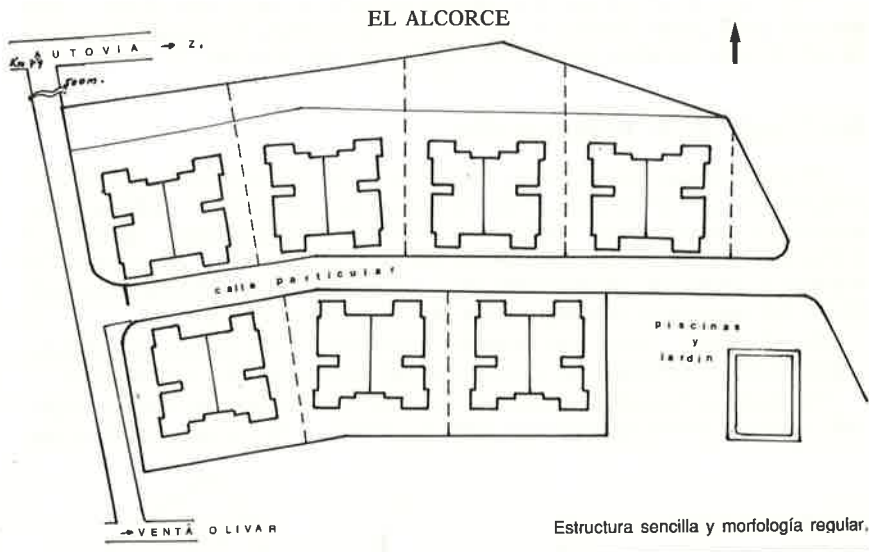
Morfología de la urbanización

Al tratar sobre los *aspectos morfológicos de los espacios residenciales periurbanos*, ni en el plano, ni en las edificaciones hay uniformismo, puesto que unos y otros obedecen a distintos condicionantes: unas veces impuestos por el medio (pendiente del terreno, forma y dimensión del espacio a urbanizar, orientación, etc.), otras, por las posibilidades económicas del usuario o la imaginación del que hizo el diseño.

En el primer caso, una pequeña muestra de los planos de algunas urbanizaciones próximas a nuestra ciudad, puede resultar orientativo.

En cuanto a las edificaciones, la gama es tan amplia, que resulta imposible ofrecer un muestrario con todas las formas y licencias constructivas.





Problemática en torno a las urbanizaciones

El hecho de que las promociones reseñadas se hayan llevado a cabo cumpliendo las mínimas disposiciones que establecía la disciplina urbanística en cada momento, o adaptándose a ella, realizadas ya las parcelaciones y primeras construcciones, es pródiga en situaciones conflictivas, que pueden sintetizarse en las siguientes:

A. Derivadas del planeamiento

✦ En principio, la inexistencia de un PGOU, que transpasara el límite de la ciudad, es directamente responsable de que estas urbanizaciones hayan aparecido al margen del planeamiento general, con los consiguientes problemas de desdotaciones, cuando no entorpecimiento para posteriores crecimientos.

✦ La mayor parte de las urbanizaciones se autorizaron con captaciones subterráneas o construyendo algibes que se llenaban con el agua de las acequias. Las hay que han surgido al amparo de algún núcleo rural (Sisallar, Val de Canadillas, Las Viñas, La Amelia) y han resuelto el problema con agua potable del pueblo. Sin embargo, siguen existiendo otras muchas en las que el problema se halla pendiente y han de resolver esta carencia con instalaciones complementarias que permiten descalcificar, clorar y regenerar las aguas, porque en su origen, no reunían suficientes condiciones de potabilidad.

Pero el problema de los vertidos es mucho más grave, pues la mayoría vierten a fosas sépticas, algunas con los procedimientos más sofisticados (Torrebarajas), aunque siempre con el riesgo de contaminar las aguas subterráneas y con el gasto que representa sus periódicas limpiezas³⁷⁰.

✦ El tendido aéreo, con todo el peligro que entraña (caso de la urbanización Val de Canadillas), es un problema más, resultado de la improvisación, y representa un obstáculo a la hora de regularizar situaciones que empezaron siendo ilegales.

Salvo raras excepciones, y como se aprecia en el cuadro, la mayoría de estos conjuntos residenciales ocupan superficies insuficientes para el número de parcelas proyectadas y por tanto, se apartan de la L. del S. que exige una superficie mínima de 20 Has. para este tipo de núcleos. Según la Ley, si se trata de un suelo de *reserva urbana*, la edificación debe atenerse al apartado 3,8, con reservas del 10% para zonas verdes y 5% para equipamientos escolares y servicios públicos.

En la mayoría, estas normas no se cumplen:

◦ Unas veces por haberse asimilado al núcleo anterior y haber perdido por ello la condición de urbanizaciones, apareciendo como nuevos barrios

370. Precisamente y por un problema de vertidos, se inició un contencioso del Ayuntamiento contra la urbanización Maitena, que pudo resolverse en primera instancia estableciendo una depuradora de agua en los terrenos cedidos al Ayuntamiento por la urbanización contigua de Torre Barajas. La obra y los costos del proyecto corren a cargo subsidiariamente del Ayuntamiento, aunque eso no quiere significar renuncia a que pague quien tenga responsabilidades administrativas cuando se resuelva el expediente.



Las edificaciones son sumamente variadas en las urbanizaciones. Construcción tipo pagoda. (El Condado).

y sólo con limitaciones en altura y superficie al tratarse de zonas extensivas (Las Viñas, Sisallar...).

- Otras, porque tras obtener la licencia, se han olvidado de esas cesiones y han ocupado toda la superficie³⁷¹.

- Con frecuencia, existen reservas de suelo para equipamientos públicos, sin que éstos se hayan acondicionado (Montesol, Parque Muel).

- Las zonas verdes, en ocasiones, y por cumplir los requisitos legales, son un elemento ornamental que encubre la inexistencia de espacios con equipamientos para usos comunes.

- Existen urbanizaciones (El Zorongo, Torrebarajas, Urcamusa, Torre del Pinar...), a las que según el proyecto, se les iba a dotar de todas las instalaciones. Sin embargo, la realidad dista mucho del mismo y aunque en el aspecto deportivo frecuentemente son un hecho, no es así en el aspecto escolar y centros convivenciales.

Resultado de toda esta casuística apuntada es que el *ocio* como reclamo más manejado por los promotores, paradójicamente no es posible y su ausencia resta calidad, cuando no se convierte en *aburrimento*, uno de los

371. Sin embargo, el mismo Gerente de Urbanismo, manifestó en declaraciones a la prensa local que el Ayuntamiento, en principio no tenía mucha voluntad de recibir públicamente terrenos en las urbanizaciones de carácter privado, puesto que se trata de zonas que no tiene un carácter realmente público, desde el momento en que no pueden beneficiarse el resto de los ciudadanos (periódico *El Día*). Habría que constituir unidades o entidades de conservación para que, en colaboración con el ayuntamiento, fueran mantenidas por los usuarios que de verdad iban a utilizarlas.

malos espíritus de las urbanizaciones como señala el estudio del Seminario de Sociología Urbana, antes mencionado³⁷².

Pero no sólo es éste el problema más destacable, porque normalmente, la vida de las urbanizaciones se desenvuelve en un mundo de contradicciones:

- Se ofrecía confort, convivencia, campo, ocio..., pero la realidad dista mucho de aquella propaganda, porque faltan dotaciones, servicios, ambiente, gente suficiente, no es un medio urbano, no es campo...

- Se proyecta una vida de relación dentro de la urbanización y las elevadas tapias, impiden toda influencia exterior, en muchos casos, actuando como una especie de coraza ante posibles intrusos.

- La necesidad de espacios de uso común, entra en conflicto con los deseos de posesión; tierra propia, árbol propio, piscina propia que se corresponden con una ideología individualista, característica de las nuevas clases medias al escalar peldaños más elevados en la escala valorativa del nivel de vida.

De esta forma, la distribución del espacio, sobre todo en las urbanizaciones más grandes y con vistas a los fines de semana, no responde a una lógica social y democrática, sino a una lógica de la especulación, con la idea puesta en la obtención de más parcelas, incluso por encima de lo necesario.

- La necesaria relación directa con la ciudad de la que se depende laboral y socialmente, sobre todo cuando la urbanización se utiliza como vivienda permanente, hace que las dependencias de elementos ajenos a lo residencial se acrecienten, con un coste social y económico elevado, por la falta de servicios comunitarios, especialmente equipos docentes, que obligan al desplazamiento de personas mayores con los niños, ya que éstos no pueden utilizar el vehículo propio, auténtico motor e impulsor de estas unidades residenciales.

- Uno de los objetivos es el distanciamiento y sosiego lejos de la ciudad, sin embargo, entre los miembros jóvenes de la familia esta imposibilidad de integración en las estructuras urbanas es un serio obstáculo, que les lleva a rechazar esta forma de vida, por la sensación de getto, si se trata de segunda residencia y por la dependencia de los mayores, si no pueden utilizarse los transportes colectivos.

- La existencia de áreas destinadas a la defensa en los mismos límites de la urbanización (*El Zorongo*), es un factor de riesgo y una preocupación añadida para el usuario.

B. En cuanto a la situación

- Las situadas demasiado próximas a una carretera general, tienen que afrontar un doble riesgo:

El derivado de la inseguridad ante cualquier accidente.

El ruido, que si resulta molesto en un medio urbano, en carretera se acrecienta, por la sensación de vértigo que producen las elevadas velocidades³⁷³.

- En las urbanizaciones destinadas a vivienda permanente, la no integración con los servicios urbanos de transporte, debido a su alejamiento, además de la incomodidad, representa un coste social y una extorsión para el personal de servicios y para los que por su edad no pueden utilizar vehículo propio (*Pinar Canal*, en los pinares de Valdegurriana, hasta donde se accede por el camino del canal, con un firme que durante muchísimos años, estuvo en pésimo estado).

En este caso concreto, el aislamiento y su ubicación en una de las áreas más problemáticas e inseguras de la ciudad (el poblado de Quinta Julieta, fue un riesgo, que pesó negativamente), ha restado atractivo al que inicialmente se proyectaba, por su asentamiento en una zona de gradería con buenas panorámicas y entre frondosos pinares.

- Fuente de la Junquera, con mejores accesos en cuanto al firme, tiene el inconveniente del alejamiento, hasta 2 Km. de la línea de autobús más próxima. *Maitena y Torre del Pinar o Valles Verdes*, se hallan demasiado alejadas de la Carretera de Logroño. *El Zorongo*, dispone de servicio de autobuses propio pero las frecuencias actuales resultan insuficientes.

- La proximidad al cauce de un río como el Huerva, que a menudo arrastra aguas pestilentes, es un inconveniente para urbanizaciones como: *Fuente de La Junquera, Las Abdulas, Fuentes Claras*.

- La altura y falta de protección, ante el azote del viento, se deja sentir en *Urcamusa, La Amelia, Montesol*.

- Un sustrato yesoso, genera suelos inestables y exige grandes cimentaciones: (*La Amelia*) o produce dificultades técnicas para resolver los problemas del vertido, (*Urcamusa*).

- Su ubicación en zonas demasiado llanas y hundidas, en un medio tan extremado como el de nuestra ciudad, caracterizado por la aridez, violencia del viento y persistencia de las nieblas en invierno, afecta negativamente a las urbanizaciones de *El Condado* y *Virgen de la Columna* preferentemente, debiendo añadir a los problemas enumerados, el de los mosquitos, cuando existen encharcamientos o se practica el riego por inundación en verano³⁷⁴.

Ante esta problemática, no es difícil deducir el incierto porvenir de muchas urbanizaciones, reforzado por los resultados de una encuesta, con distintas opiniones; desde la fascinación por el chalet, al hastío; pasando por situaciones eclécticas, en las que se aprecia la tranquilidad, pero se considera conveniente una cierta dosificación para evitar la *hartura* de este tipo de vida.

El aspecto económico, también tiene su influencia en algunos casos porque una casa grande, no sólo es cuestión de construcción, sino de mantenimiento: arreglos, plantaciones, jardinería, servicios, etc., y todo ello,

373. Urbanizaciones con estos problemas podemos citar: *Virgen de la Columna*, en la margen izquierda de la C^a de Castellón; *Santa Fe*, atravesada por la C^a de Valencia; *El Condado*, atravesada por la C^a de Barcelona.

374. Por el contrario, existen otras urbanizaciones, que por asentarse sobre terrenos con pendiente suave, bien orientadas, con suelos firmes y espléndidas panorámicas, pueden considerarse modélicas. Entre ellas se encuentran: *Virgen de la Fuente, Las Lomas, Torre Barajas*.

cuesta dinero, como lo ponen de manifiesto los dueños de esas parcelas, que aun admitiendo todas las ventajas, piensan que se trata de un ocio muy caro y una inversión ruinosa, si se trata de segunda residencia.

Por eso hoy las ventas se han paralizado y con ellas la atonía constructiva, como lo prueba el elevado número de parcelas sin construir que representan el 30,8% de las proyectadas, pese a existir una apetencia de campo, que ante las trabas administrativas y los costes del suelo urbanizado, resulta prohibitivo para el ciudadano de economía media, que es el predominante en nuestra ciudad.

Proyectos ambiciosos como los de Monte Canal (con parcela mínima de 1.500 m² a 3.500 ptas./m² de suelo urbanizado y 5 viviendas por Ha.)³⁷⁵, nuevo núcleo en torno al Club de Golf *La Peñaza* con previsión de 600 parcelas sobre una superficie de 300 Has. según Plan Parcial de 1973³⁷⁶, Torre de Los Llanos o G. M. en Pinseque, no han llegado a feliz término y sus promotores han tenido que dar otra orientación al proyecto, reduciendo la superficie por parcela y aumentando la densidad por Ha., además de prescindir de algunos servicios comunes, única forma de rebajar los gastos al repartirlos entre un número más elevado de usuarios.

La Administración Municipal por otra parte, como puede comprobarse por los informes técnicos a distintos proyectos, se muestra remisa a la aprobación de los Planes Parciales, por los impactos espaciales de estas actuaciones, contempladas en el Plan General, pero con carácter discrecional y siempre que existan circunstancias que así lo aconsejen.

Las razones que se invocan a la hora de desestimar los proyectos se apoyan:

- En la conveniencia de integrar la actuación en un Plan Director Comarcal.
- Porque estas actuaciones producen desequilibrios graves en el desarrollo armónico de la ciudad.
- Desfasan las previsiones del Plan General.
- Con frecuencia generan tráfico superiores a la capacidad de los viarios.
- Por mimetismo, pueden aparecer nuevas actuaciones de este tipo.
- Las cesiones para uso público, por lo general, no pueden ser utilizadas para ese fin.

Frente a esta situación, actuaciones menos ambiciosas, con la modalidad de chalets adosados, como Las Colinas (Garrapinillos), El Portazgo (Miralbueno), San Lamberto (Miralbueno), Las Dalías (La Cartuja), Resi-

375. El caso de Monte Canal, es uno de los proyectos, junto con el Zorongo, más ambiciosos en este sentido. Se hizo un Plan muy atractivo, pero con unos costes e infraestructuras demasiado elevados, para un aprovechamiento tan pequeño y sin mercado. En el Plan se pretendía construir a razón de 5 viviendas por Ha. y ahora, adaptado el proyecto al nuevo PGOU se podrá construir de 15 a 20 viviendas por Ha., lo cual representará una capacidad de promoción más ajustada a lo que es la demanda real para vivienda unifamiliar.

376. Se trata de un proyecto que inició su andadura el 1-8-73, con la pretensión de llevarse a cabo en cinco etapas, pero distintos defectos de fondo y forma lo han ido demorando. Finalmente la D. G. de Urbanismo del M^o. de la Vivienda aprobó el P. P. el 17-1-77, pero, elegido por el promotor, como sistema de ejecución el de Compensación, las exigencias del Ayuntamiento se centran en la zona verde con parque (601.620 m²) y en los sistemas de enlace (El voto particular del P. C., solicitando la zona verde o el Proyecto de Compensación es del 7-11-83).

dencial Movera, etc., o cooperativas como ENGEMO, demuestran que el deseo de suburbanización sigue en pie, aunque quizá por la crisis o porque hay necesidades más cruciales, el mercado de las urbanizaciones está paralizado y frente a una oferta abundante, la demanda se halla totalmente retraída.

Grandes complejos residenciales

Ante la imposibilidad de un tratamiento pormenorizado de cada una de las unidades residenciales que abarca este apartado, se centra la atención en el análisis de los dos núcleos más representativos de hábitat periurbano; uno, orientado a *vivienda permanente*, perfectamente planificado y con todas las dotaciones exigibles en estos casos: *EL ZORONGO*, otro, que aun sin descartarse la posibilidad de ser utilizado como vivienda permanente, se orienta fundamentalmente a *segunda vivienda de fin de semana*, con una planificación previa también, pero teniendo que vencer las dificultades impuestas por la distancia a la que se hallan los servicios que precisa, con una población desproporcionada ante la endeblez infraestructural y otros muchos problemas. Nos referimos a *URCAMUSA*, que goza de una posición privilegiada en cuanto al emplazamiento, las panorámicas y pureza ambiental, pero tiene que luchar con otros inconvenientes, de difícil solución.

EL ZORONGO

El Zorongo³⁷⁷, es un núcleo residencial, concebido como una ciudad satélite, para albergar con carácter permanente a 3.000 personas. A él se accede por la carretera de Huesca (N 330, Km. 8,3), a través de un desvío, de 3,4 Km. por una vía perfectamente asfaltada y señalizada, que penetra por las resacas tierras de los campos de San Gregorio, hasta llegar al complejo donde los árboles, praderas y cuidados jardines, son el mejor indicio de la presencia del hombre y el milagro del agua.

¿Cómo nace el Zorongo?

La consecución de este núcleo urbano, es el resultado de un largo proceso, que se inicia con fecha 21 de marzo de 1969, al constituirse y ser aprobada la Asociación *Peña El Zorongo*, con fines eminentemente recreativos y culturales.

Los 1.000 socios con que contaba la Peña, en principio, y precisamente en una época en que nuestra ciudad está en plena fase expansiva y denota los primeros síntomas de asfixia, conciben la idea, emulando a otras ciudades españolas, de construir otra ciudad a las afueras, con todos los servicios, donde la convivencia entre los socios esté asegurada y la vida en plena naturaleza haga olvidar las servidumbres del asfalto.

Se necesitaba un espacio adecuado y éste se encuentra en el *Acampo del Santísimo*, donde en el límite con el término municipal de Villanueva

377. El haberle bautizado con ese nombre *Zorongo*, es significativo del carácter aragonésista de la Peña, que con la misma denominación se constituyó en promotora del proyecto más ambicioso de los llevados a cabo en nuestra ciudad. Ese vocablo equivale a *cachirulo*, pañuelo anudado a la cabeza, y que es un auténtico símbolo regional.

de Gállego existía una gran finca de 314,9 Has. que fue adquirida con fecha 4 de diciembre de 1970, por un valor de 16.485.000 ptas.³⁷⁸.

Las dimensiones de este gran espacio, que posteriormente quedaron reducidas a 136 Has. como consecuencia de las expropiaciones para el Campo de Maniobras de San Gregorio, lo situaba muy por encima de las 20 Has., que fijaba la Ley, y además, la configuración del terreno, a modo de un cuadrilátero rectangular de 7.000 m. de largo por 500 de anchura, sobre una suave ladera que vierte al Gállego y con orientación SE, posibilitaba, y era la idónea, para esta ambiciosa iniciativa.

Como quiera que en Zaragoza no existían experiencias de este tipo, se promovió un concurso de ideas a nivel nacional, para la ordenación urbanística de la finca³⁷⁹, de forma que el 12 de mayo de 1972 se aprobaba el *Avance* del Plan Parcial (suspendido posteriormente a causa de las expropiaciones militares)³⁸⁰, que dará lugar al aprobado de manera definitiva por el Ministerio de la Vivienda con fecha 26 de abril de 1976. Posteriormente (29-10-76) se solicitaba Licencia de Obras para la primera fase, que es aprobada provisionalmente el 25 de agosto de 1977 y con carácter definitivo, en 21 de diciembre de 1977. Con fecha 6 de abril de 1979 se solicita Licencia de Obras para la 2.ª fase, aprobada provisionalmente, el 10 de agosto de 1979 y de forma definitiva por la DGA, el 14 de abril de 1980.

Por último, con fecha 16 de diciembre de 1981, el Ayuntamiento de la ciudad acuerda nombrar Entidad Urbanística Colaboradora a la Peña *El Zorongo*, quedando así cerrado el amplio y muchas veces complicado proceso de legalización del proyecto, que al inaugurarse solemnemente el 17 de mayo de 1982, con la asistencia de las primeras autoridades, representa el colofón de muchas ilusiones y una experiencia urbanística singular.

Objetivos del Plan Parcial y características técnicas del proyecto

En la Memoria del Plan Parcial de Ordenación del nuevo núcleo en el Acampo del Santísimo, promovido por la Peña *El Zorongo*, se puede leer que el objetivo fundamental es el de *promover un nuevo núcleo residencial de viviendas unifamiliares de carácter permanente, equipado por todos los servicios sociales, deportivos, comerciales, escolares... y sus sucesivas dotaciones de agua, luz, desagüe, teléfono, gas, etc.*

Se entiende que es la mejor alternativa en la función residencial y descanso del Area Metropolitana de Zaragoza. Se piensa que contribuirá a una deseable descentralización, apoyándose en unos medios de comuni-

378. Datos tomados del Informe sobre la Asociación y su Núcleo urbano, que ésta distribuyó entre sus asociados con motivo de la inauguración oficial. La financiación de la finca corrió a cargo de la CAI.

379. Al concurso fueron presentados 16 proyectos y estudiados por un grupo de arquitectos y técnicos. Oída la Comisión de la Peña, acordaron conceder el primer premio y por tanto la concesión del Plan Parcial a los arquitectos de Madrid, don Enrique Martínez Caro y don Matías Romero Ordeig.

380. Poco después (18-8-72), Capitanía General informa sobre la expropiación forzosa que va a tener lugar en terrenos municipales de Zaragoza y que afecta al Plan Parcial del Núcleo urbano de El Zorongo, lo que obliga a que el Ayuntamiento paralice el Plan Parcial (18-11-72). Esta circunstancia desencadena toda una serie de trámites y negociaciones que finalizan cuando el Capitán General acepta que la parte expropiada sea denominada como *Zona verde para ampliación del campo de Maniobras*, con una superficie de 178 Has., 22 a. Con fecha 22 de febrero de 1975, el Ministerio de la Vivienda aprueba el Plan Parcial, tras las reformas a que obligan las expropiaciones reseñadas.

cación que repercuten en una ruptura física de la forma cerrada unitaria de la ciudad.

Situación urbanística

La calificación del suelo sobre el que se asienta es de *suelo rústico neto*, excepto dos franjas de suelo rústico forestal, y para su realización se atiende a las normas del Plan General (2.5.4.; 2.4.1.; 2.5.1.)

Programa de actuación

A. Implantar un núcleo residencial capaz para 515 viviendas unifamiliares con parcelas de 1.700 m².

B. Reservar una zona libre de uso público arbolada para descanso y paseo.

C. Creación de un club deportivo de uso mixto, tanto para los residentes en la urbanización como para los foráneos.

D. Otras dependencias: Centro comercial, centro cívico (religioso, administrativo, espectáculos...). Servicios de zona. Área docente, viviendas complementarias (para personal de servicios, apartamentos...). Hotel (que permita concentraciones de todo tipo: negocios, deportes...) Otros (teléfono, recogida de basuras, control de limpieza).

Módulo de parcelación

- Parcelación homogénea.
- Centralización de servicios.
- Aproximación de los edificios a los accesos.

Circulación y vías

Accesos: dos vías rápidas de dirección única de 7 m. de ancho.

Vías de enlace lentas de doble dirección, con 3 m. de ancho cada una.

Suministros

A. Agua

Las dotaciones de agua se consiguen por captación subterránea en la terraza inmediata del Gállego, a razón de 300 l/h y día siendo necesario un depósito de almacenamiento con capacidad para 25.000 m³ al que el agua llegará desde los pozos, por bombeo.

B. Saneamiento y drenaje

Se construirá una depuradora en extremo SW, con capacidad suficiente a la captación del agua, vertiendo posteriormente al Gállego. (Ahora, el colector de la Ciudad del Transporte).

C. Suministro eléctrico

La energía eléctrica procede de una subestación de Eléctricas Reunidas situada en el Km. 10.

D. Otros servicios

Teléfono, gas, etc. por conducción subterránea.

Etapas

Como se trata de un proyecto muy ambicioso, su materialización se llevará a cabo a través de una serie de fases o etapas:

- 1.º Acondicionamiento: movimiento de tierra, accesos...
- 2.º Tendido de redes de suministro.
- 3.º Edificaciones, con volumen de 0,2 m³/m.².
- 4.º Instalaciones complementarias.

Resumen total y superficies

Total de la finca _____	314,90 Has.
Zona verde pública _____	63,17 Has.
Zona verde deportiva _____	53,84 Has.
Zona verde comunitaria _____	24,03 Has.
Zona comercial _____	5,84 Has.
Zona escolar _____	6,12 Has.
<hr/>	
Servicios comunitarios y otros, el resto	
<hr/>	
Zona de parcelas (27,87%) _____	87,78 Has.
Vías y aparcamiento _____	38,09 Has.

Realidad actual

La finca, tras las expropiaciones anunciadas, ha quedado reducida a 136 Has., en forma rectangular de 2,5 Km. de largo y 800 m. de ancho, sobre la que se levantan las edificaciones que dan a 10 calles, con los nombres de los 10 primeros meses del año³⁸¹.

Desde esas calles, (perfectamente asfaltadas), como se aprecia en el plano adjunto; por unos fondos de saco se accede simultáneamente a 4 parcelas e individualmente a todas ellas.

Las 515 parcelas proyectadas han quedado reducidas a 428, siendo dotadas cada una de ellas de agua potable y para riego, vertido, electricidad y teléfono. Todo ello, a través de una red de canalizaciones subterráneas.

Los servicios generales constan de: pozos de agua propios³⁸², estación depuradora, planta de gas, depósitos de agua para riego, luz, teléfono con centralita semiautomática, etc.

Mención especial merece la estación depuradora de aguas residuales, que tras haberlas descontaminado, las recupera y pueden ser utilizadas como agua de riego, especialmente para la zona forestal repoblada de chopos.

Zona deportiva y edificio social

Se halla emplazada junto al edificio social, restaurante y oficinas, en la zona central.

Cuenta con piscina olímpica y piscina infantil, cuatro pistas de tenis, una pista polideportiva, 2 frontones de 50 m. de pared posterior, pistas de petanca, duchas en las piscinas y amplias zonas verdes.

381. No pudo completarse con los doce meses debido a las expropiaciones, sin embargo, se cumple el ciclo aragonés y pilarista que va de la venida de la Virgen (enero), a su festividad (octubre).

382. Estos pozos están ubicados en terrenos que fueron adquiridos previamente, con fecha 30-7-76, a doña Presentación López García, por 265.425 Pts., autorizando el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego la conducción de agua a través de su término municipal, el 14 de abril de 1977.

En el edificio social se ubican los vestuarios, masculino y femenino, con duchas y servicios en cantidad suficiente a la población prevista. Este edificio, con una superficie de 1.000 m², tiene una planta superior y otra inferior, destinada a dar cobijo a todas las actividades generadas por la Peña: discoteca, salón social, sala de reuniones, capilla, salón de actos, restaurante, etc.

Los socios, propietarios de las parcelas, son a su vez, copropietarios de la zona deportiva.

Otras realizaciones y proyectos inmediatos

A. Realizaciones

El núcleo está totalmente vallado y dispone de servicio de vigilancia mediante guardas jurados, las 24 horas del día.

De las 428 parcelas de 1.700 m² cada una, existen más de 250 totalmente valladas y con vivienda unifamiliar edificada, 220, en las que 86 familias residen permanentemente y el resto, con carácter temporal (finales de 1986).

En estado muy avanzado en cuanto a la edificación, hay 75 parcelas, 30 en fase de proyecto inicial y el resto, sin construir.

Existe una línea de autobuses que comunica a la urbanización con la Plaza de Aragón, con una frecuencia de 8 viajes diarios de ida y vuelta.

B. Proyectos inmediatos.

Embellecimientos interiores y dotación de mayores servicios que darán lugar a un Centro Comercial completo, donde actualmente se halla el bar.

El proyecto inicial de los apartamentos, tras la readaptación del Plan Parcial, se han transformado en 52 chalets adosados, con 90 m² útiles de vivienda, más bodega, garaje y 85 m² de jardín.

Existe una reserva de 10.000 m² para zona escolar pública o privada que atenderá las necesidades de escolarización de los hijos de los socios.

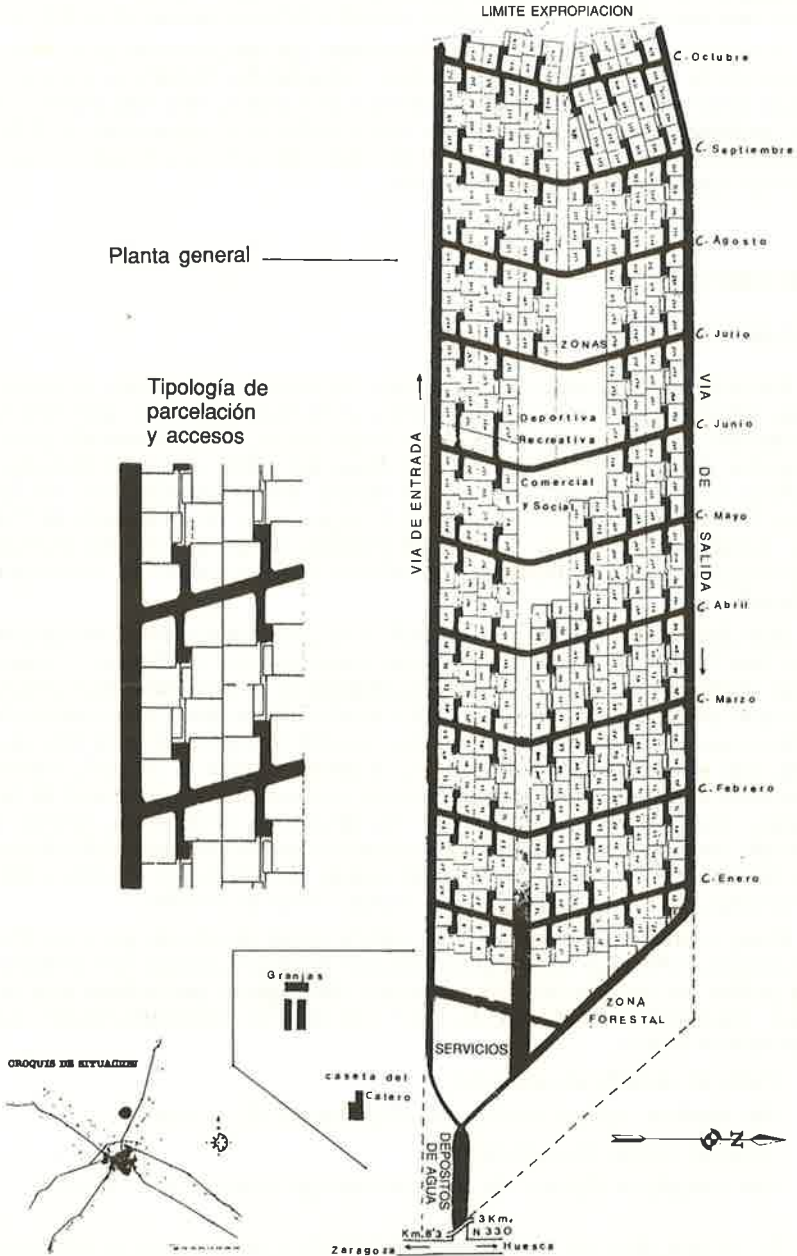
Problemática de esta urbanización

A pesar de todas las realizaciones expuestas y que por ello permitan hablar de un núcleo residencial modélico, una serie de problemas impiden que el mismo pueda presentarse como paradigma de estas actuaciones:

- La distancia a la ciudad es prudencial, sin embargo, en horas punta, la carretera de enlace se halla congestionada, agravándose los fines de semana y en las entradas y salidas masivas al CIR. La Ciudad del Transporte, por lo que representará en el incremento del tráfico, será un factor negativo en este sentido, aunque se espera que cuando esté en pleno funcionamiento, se haya materializado la anunciada carretera de desdoble hasta Villanueva de Gállego.

- La proximidad de un Campo de Maniobras como el de San Gregorio, es sin duda, lo más impropio. En principio, el ruido ocasionado por los convoyes militares cuando se preparan las maniobras era lo más molesto. Este problema se ha resuelto tras la inauguración y puesta en funcionamiento de la vía del ferrocarril que enlaza hasta el mismo Campo, sin embargo, el impacto de los cañonazos y otras explosiones, no se han evitado y aunque con el tiempo los residentes han superado el sobresalto, el riesgo de accidente sigue latente.

GRAFICO LXII
URBANIZACION EL ZORONGO



- La existencia en sus inmediaciones de un complejo ganadero, especialmente molesto cuando sopla el *bochorno*, obligó a tramitar una serie de denuncias a las autoridades sanitarias de forma que éstas instaron a que se tomaran medidas correctoras en evitación de malos olores, que ciertamente han sido eficaces, pero no han resuelto definitivamente el problema.

- La crisis económica, ha sido un fantasma que ha planeado en las fases álgidas de la construcción del complejo, retardando iniciativas y encareciendo desproporcionadamente los proyectos iniciales. Hoy este problema se va paliando, pero la existencia de tantas parcelas sin construir se debe, fundamentalmente, a las secuelas de la crisis con todas las nefastas consecuencias sobre los proyectos existentes.

URCAMUSA³⁸³

Introducción

También es de grandes proporciones, asentada en un paraje aparentemente ideal y con amplias aspiraciones, pero por cuestiones que iremos exponiendo, no ha alcanzado los objetivos previstos, viéndose sumida, prácticamente desde la aprobación del Plan Especial (1969), en un permanente conflicto con el Ayuntamiento de La Muela, por incumplimiento de las cláusulas estipuladas en el contrato de Compraventa, de un espacio de 180 Has., segregado del monte N.º 1-b del catálogo de los de Utilidad Pública, denominado *La Plana* y perteneciente al municipio de La Muela, como bien comunal.

Dificultades financieras por un lado e irregularidades urbanísticas por otro, han hecho naufragar un proyecto enormemente ambicioso y típico de las improvisaciones surgidas con la euforia de la expansión económica, pero que adolecían del *realismo en los medios* disponibles para materializarlo y con desconocimiento de lo que supone una obra de esta envergadura, que si ofrecía como atractivos, la proximidad a la ciudad, buenas comunicaciones, espléndidas panorámicas y una demanda potencial de las nuevas clases sociales beneficiarias del desarrollo económico, ignoró el coste de unos servicios urbanísticos cuando el medio presenta dificultades y la demanda no responde a las expectativas, porque como ocurrió a raíz de la crisis, una coyuntura adversa, puede variar su rumbo.

Estas y otras circunstancias, han sido la causa directa de que una obra prevista hace 20 años, no se haya concluido todavía y aunque hoy albergue a la población residencial más numerosa del espacio periurbano con carácter temporal o estacional, lo hace con déficits infraestructurales tan importantes como:

- Falta de alumbrado exterior.
- Sin resolver satisfactoriamente el problema del vertido.
- Amplias zonas sin pavimentar.
- Sin completar algunos de los servicios que preveía al P. Parcial.

383. Hay que partir de la idea básica de que el ZORONGO, se proyectó como vivienda permanente y URCAMUSA, como segunda residencia, y por ello más vulnerable a la crisis, al exigir usuarios con un nivel económico suficientemente elevado.

¿Cómo surgió URCAMUSA?

A principios de la década de los 60, se empieza a fraguar la actuación urbanística orientada a vivienda unifamiliar de segunda residencia más importante de cuantas había conocido la ciudad en sus alrededores, sobre un espacio de 180 Has.³⁸⁴, sólo superado años más tarde por el Zorongo, (inicialmente planificado sobre una finca de 314,9 Has., aunque con posterioridad, como ya se ha indicado, las expropiaciones militares lo dejaron reducido a 136 Has.).

La realidad actual de URCAMUSA, es el resultado de un proceso con distintos abatares, que inicia su andadura el 26-6-62, en que por acuerdo municipal se atiende la solicitud de terrenos para la construcción de chalets. Posteriormente se acuerda la venta de esos terrenos, valorados en 221.850 ptas.³⁸⁵ (22-5-65). Finalmente, tras cubrir una serie de trámites entre el Distrito Forestal y el Ministerio de la Gobernación, se aprueba definitivamente el Plan Especial de Ordenación del *Alto de La Muela* por la Comisión Provincial de Urbanismo.

A partir de ahí, el contencioso permanente entre Ayuntamiento, promotora y adquirentes de terrenos ha sido la tónica:

- Retrasos en los compromisos de pago contraídos y reclamación de cantidades por parte del Ayuntamiento, cubren el periodo comprendido entre el 31-7-70 hasta el 4-10-74, en que éste intenta resolver el contrato, por incumplimiento de las obligaciones por parte de la Sociedad. Ante las alegaciones presentadas, el 22-3-77, se acuerda prorrogar los plazos.

- Obras de urbanización inconclusas, sobre todo en cuanto a las instalaciones para el suministro de agua, que de nuevo plantean la pretensión de rescisión de contrato (7-4-79).

- Negativa de los parcelistas al abono de los recibos de agua. Los consumos se incrementan notablemente y el Ayuntamiento opta por el corte del suministro (3-1-83). Ante este evento, más de 200 parcelistas presentan denuncia al Juzgado de Guardia por coacción (H. de A. 23-1-83)³⁸⁶.

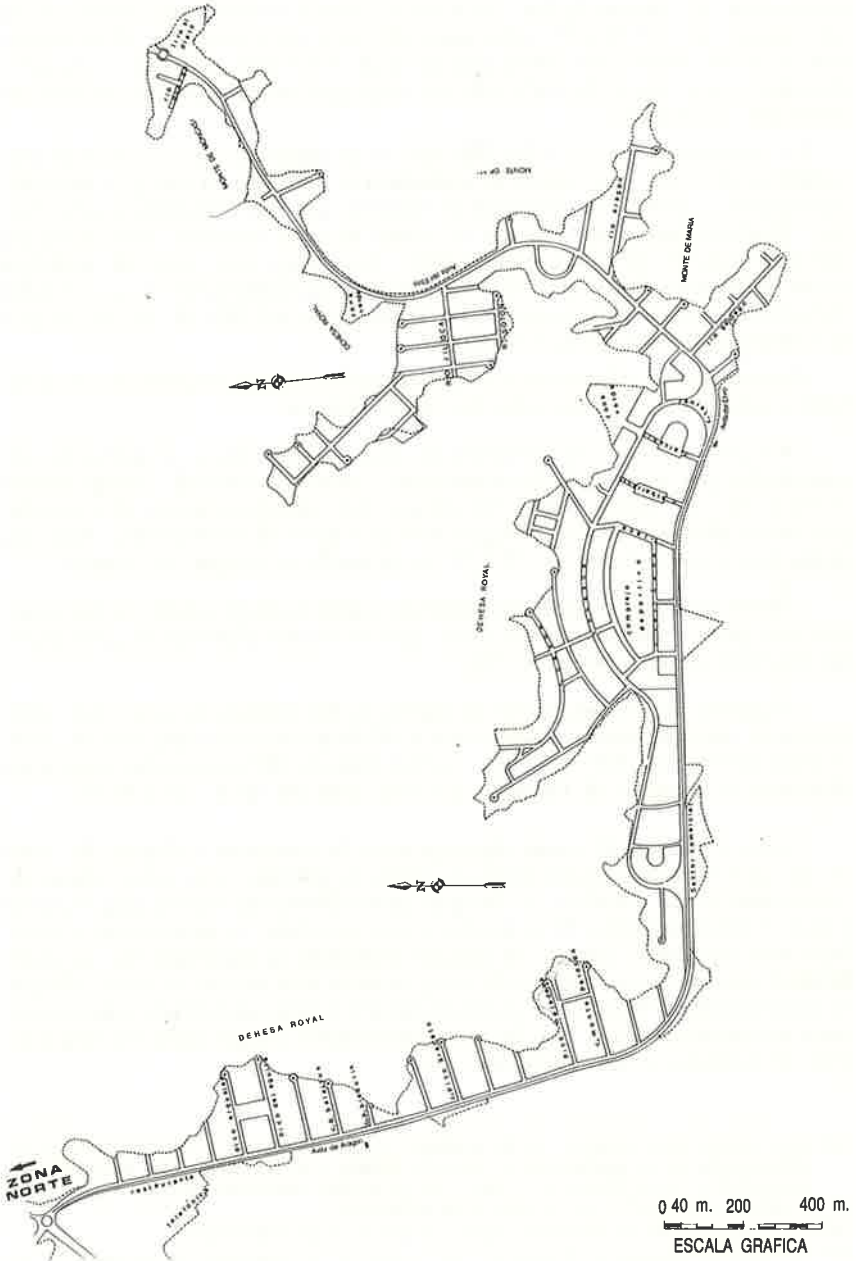
Como resultado de tanto despropósito, la situación a finales de 1985 es de una sociedad promotora en crisis, y además, con unas obras de urbanización sin concluir de las que previsiblemente tendrá que hacerse cargo el Ayuntamiento. Si se produce este vaticinio, se necesitarán contribuciones especiales, porque en ningún momento se contemplaba esa posibilidad, ya que en el contrato de compraventa únicamente se habla de que la urbanización totalmente concluida, pasará a depender del Ayuntamiento, para su mantenimiento, con las correspondientes cargas para los propietarios de parcelas, a los cincuenta años.

384. Este espacio posteriormente, se ha ampliado en más de 50 Has., como consecuencia de delimitación inicial equivocada, a costa del ICONA y de los Montes del Ayuntamiento, planteándose un problema de límites y de propiedad importante, porque incluso se ha construido en terrenos que no eran de la promotora.

385. El presupuesto del Ayuntamiento para esas fechas era de 608.814 Pts.

386. Información extraída del Expediente del Archivo del Ayuntamiento de La Muela (2 T.), sobre los *Bienes Municipales*.

GRAFICO LXIII
URCAMUSA
Zona Sur



Del plan especial de 1968-69 a la actualidad Objetivos y características de dicho plan

Descripción de la zona

El terreno ocupado por la Urbanización *Alto de La Muela*, se extiende de N a S con una longitud aproximada de 9,8 Km. y una anchura variable, al borde de la meseta natural de la Plana, dividida en dos grandes zonas; N y S, por la antigua carretera de Madrid a la Junquera (N. II).

A una distancia de 20 Km. de Zaragoza y con una altura en torno a los 600 m. (580), su topografía es la de un terreno sensiblemente llano en todo su perfil longitudinal, siguiendo el contorno de las curvas de nivel que constituyen el borde de la mencionada meseta.

La zonificación, cuando se inició el proyecto, señalaba ese espacio como monte bajo y labrantío, lindante con una extensa faja de repoblación forestal, que contribuía a resaltar la belleza del paraje.

Objetivos

A. Aprovechamiento de las extraordinarias condiciones de este borde de meseta en cuanto a sus posibilidades de desarrollo urbanístico, excelentes panorámicas e inmejorable comunicación, clima seco y soleado, buena ventilación, vegetación, etc.

B. Creación de un polígono residencial con parcelación ordenada, sin sacrificarla a una comercialización exhaustiva.

Zonificación

Dada la uniformidad topográfica, solamente se le da una calificación a la zona edificable, que corresponde a la denominación de *Ciudad Jardín extensiva*, con parcela mínima de 1.000 m.², ocupada en un 20% y una densidad de 9 viviendas/Ha.

El espacio libre exigido por el art. 3 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (12-5-56) será el destinado a zona verde pública (plazas ajardinadas, campos de recreo y deporte, parques-miradores, etc), con una superficie de 13 Has. 28 a. y 10 ca. que completadas por la gran franja lindante de repoblación forestal, cumplen sobradamente con las exigencias de la Ley,

Cuatro zonas deportivas para uso de los futuros habitantes, completan el proyecto.

Plano

El plano tiene, conforme a la previsión inicial, un desarrollo longitudinal a lo largo del borde de la meseta, adaptándose a la morfología sinuosa de la misma por medio de dos grandes avenidas curvilíneas muy abiertas, rotondas y algunos fondos de saco que parten de las grandes avenidas y facilitan el acceso directo e individual a cada parcela.

La denominación de las calles se armoniza con la idea de crear un complejo turístico de montaña en un medio aragonés, y así se suceden los nombres de los principales picos del Pirineo en las calles tributarias de la avenida de Aragón (primer tramo), con los de las principales ciudades y pueblos aragoneses, que constituyen el núcleo fundamental de todo el com-

plejo en el que se hallan los más importantes servicios, dependientes de la misma avenida (2.º tramo), para continuar con otra gran avenida, la del Ebro, de la que son tributarias, las calles que reciben denominaciones de los ríos aragoneses más significativos.

Finalmente se llega a una plaza circular de la que parten dos alas, una hacia el NW, con la calle río Guarga que facilita el acceso a las últimas parcelas (n.º 707), y otra hacia el SE con un amplio espacio destinado a Campo de Tiro al Plato.

La primera se asoma al valle del Ebro y la segunda al Huerva, ofreciendo en conjunto las mejores panorámicas de toda la urbanización, desde donde es fácil y sorprendente, descubrir y contemplar los grandes contrastes naturales y humanos del medio aragonés.

Análisis de las infraestructuras

La disposición actual del saneamiento, con fosas sépticas individuales o desagüe directo a las torrenteras del borde de la meseta y ausencia total de depuración³⁸⁷, es el principal problema de los servicios urbanísticos, como venimos comentando. Tras barajarse distintas soluciones, la única posible, dentro del realismo económico, es la de establecer depuradoras de zona y la posterior infiltración de los efluentes sobre base oscilante entre 30 y 50 parcelas³⁸⁸. Otro problema es el de la concentración de vertidos de aguas pluviales, que pueden iniciar peligrosos abarrancamientos.

No existen dificultades en el abastecimiento de aguas, si bien éstas resultan a un precio elevado, porque captadas del Canal Imperial, los gastos se incrementan de manera notable, al tener que superar un desnivel de 400 metros, sobre una distancia de 14 km.

Actualmente (año 1985) las tarifas, fijadas según consumos, son las siguientes:

Consumo	Tarifas
0-50 m ³	50 ptas /m ³
50-100 m ³	60 ptas /m ³
100-180 m ³	70 ptas /m ³
+ 180 m ³	100 ptas /m ³

A parte de estas tarifas, hay una cuota mínima de 3.000 ptas. trimestrales y además, el derecho de acometida es de 25.000 ptas. en tubo de 1/2 pulgada y 35.000 ptas. si es de 3/4 pulgadas.

Aunque inicialmente parecen altas, se justifican por el elevado costo del agua, según se aprecia en este cuadro:

387. Se proyectó la construcción de una depuradora, pero se hallaba a 11 km., con lo que el coste de la obra y los problemas técnicos se multiplicaban, por lo que se ha desistido.

388. Esta solución, viable desde el punto de vista económico, puede generar graves problemas si los vertidos son elevados, por las disoluciones y posterior aloclinesis de los sustratos yesosos.

Gastos de agua

Concepto del gasto	1982	1983	1984	1985
Energía eléctrica _____	6.840.083	8.667.325	8.789.648	9.134.957
Canón canal ³⁸⁹ _____	4.292.205	5.248.370	4.203.202	3.299.900
Mantenimiento _____	2.595.962	6.215.135	5.862.586	6.279.345
<i>Total</i> _____	13.728.250	20.250.830	18.855.436	18.714.202

Fuente: Datos facilitados por el Ayuntamiento de La Muela³⁹⁰.

Realidad actual

En la Información Urbanística de las Normas Subsidiarias del Municipio (1985) (Cap. VIII), hablando de la situación actual de la urbanización, se diferencian tres áreas, con las siguientes características:

Zona Sur (situada al SE de la CN II), consolidada en más del 50% por la edificación, casi totalmente urbanizada, pero con el grave problema de saneamiento, y con casi total ausencia de alumbrado exterior.

Zona Central, sólo existen escasos edificios, estando los servicios de urbanización en similar estado a los de la zona Sur.

Zona Norte, no existe ningún tipo de consolidación ni de urbanización.

Problemática con vistas a una posible remodelación

Como puede apreciarse, la distancia entre lo planificado (1969) y lo ejecutado (finales de 1985), es enorme. Pero además, con independencia del más conocido problema de la urbanización (falta de saneamiento utilizable, alumbrado y pavimentación...), los problemas para poder reestructurar este espacio derivan de las mismas diferencias respecto del Plan Especial aprobado y que pueden concretarse en las siguientes:

- Se han alterado las delimitaciones del área urbanizada que se fijó en su momento, incrementando la superficie vendible, respecto de la inicial.

- Se ha alterado la zonificación, con reducción de la superficie vial y ocupación para usos residenciales de algunas parcelas inicialmente destinadas a zonas verdes o de equipamiento público.

- Se han ocupado superficies que figuraban delimitadas como suelo protegido por el ICONA, como parte del monte Catalogado, de forma que de las 180 Has. iniciales, se ha pasado a las 220 Has.

Las diferencias reseñadas son especialmente notables en la zona N. tanto en delimitación como en el propio trazado viario, en el que se ha modificado el esquema fundamental proyectado en el Plan Especial que se aprobó en su momento.

En cuanto a la red viaria, el problema más acuciante es el de la pavimentación y ausencia de aceras, aunque también debe señalarse la falta de cumplimiento de los acuerdos sobre chaflanes y fondos de saco.

389. Las tarifas del canal son distintas para el municipio de La Muela 2,145 Pts./m³ y la Urbanización, 11,14 pts./m³.

390. Los gastos se incrementaron peligrosamente en 1983, sin embargo, éstos se han contenido, tras haberse regularizado los cobros y establecido las tarifas de acuerdo con los consumos.

Respecto al alumbrado, hay una ausencia casi generalizada del mismo.

Estas carencias invalidan el plan inicial:

- Por ausencia del mecanismo o puesta en práctica del sistema de actuación del Plan.
- Por falta de acomodación de lo urbanizado a lo proyectado y aprobado.
- Por falta de aprobación de ningún proyecto de urbanización
- Por los problemas propios del suelo, aun no tratados³⁹¹.

Ante la situación actual, se plantean distintas alternativas:

Zona Sur

A. Clasificación del suelo³⁹²

Por su estado de consolidación, este suelo se calificaría como *urbano*, pero obligando, mediante las normas, a la definitiva ejecución de los servicios de urbanización y ejecución total de las cesiones.

B. Sistemas de ejecución

Dadas las irregularidades expuestas, se impone la redacción y aprobación de un Plan Especial de Reforma con carácter previo a la concesión de licencias que diera solución a la problemática planteada sobre: delimitaciones, evacuación y depuración de aguas, financiación, cesiones, equipamientos, previsión de sanciones, etc.

C. Condiciones de aprovechamiento y uso

Podrían respetarse las existentes en el Plan del 68-69, introduciendo ligeras modificaciones:

- Incorporar a la delimitación de suelo urbano, los espacios precisos para ubicación de las estaciones de depuración de aguas residuales, en los fondos de saco.
- No se estima indispensable la formación de rotondas en los fondos de saco, porque la circulación es mínima, sin embargo, sí sería conveniente la formación de plazuelas del tipo *mirador del paisaje*, donde fuera posible.
- La zona reservada a Hotel, debe cambiar de uso a zona libre o verde con tolerancia vial, ya que la autovía prevista con el desdoblamiento de la CN II, ocupará una buena parte del subsuelo de esta área.
- Modificar los sistemas de accesos, que den mayor seguridad.

391. Sin embargo, se siguen concediendo licencias de edificación, en previsión de poder regularizar la situación, a través de otro Plan Parcial.

392. La urbanizadora, invocando un acuerdo de 6-5-81 con el Ayuntamiento, pretendía que los terrenos de la zona Norte fueran considerados como urbanos, sin embargo, no es posible en este momento atender esta pretensión porque la situación real existente, no está consolidada, ni existen los servicios urbanísticos mínimos, por lo que no se puede hablar de compromisos cuando las actuaciones previas (obra urbanizada), no han sido cumplidas por una de las partes contratantes.

Por otra parte, en el punto 8º del acuerdo se establece literalmente, *URCAMUSA, conservará todas las obligaciones derivadas de su condición de promotora de la "Urbanización Alto de La Muela..." Bajo su exclusiva responsabilidad deberá finalizar todas las obras de urbanización de la zona Sur: abastecimiento y distribución de agua, saneamiento, pavimentación y alumbrado público, con toda perfección y según resulte del Plan Especial, así como las de la zona Norte, en la misma forma señalada para la zona Sur.*

Zona Norte

El Ayuntamiento se resiste a cederla mientras no se haya urbanizado la zona Sur, aunque ya existen edificaciones.

Clasificación del suelo

- Seguir considerándolo como urbano, ejecutable mediante un Plan Especial similar al de la zona Sur.
- Considerarlo *apto para urbanizar*, teniendo en cuenta que no existe consolidación ni servicios suficientes.
- Considerarlo como *no urbanizable*, teniendo en cuenta que la dispersión de parcelas vendibles puede dificultar las posibilidades de financiación e incluso repercutir en la finalización de la zona sur, área en la que deben concentrarse los esfuerzos, por ser la más consolidada, pero sin olvidar que por ese procedimiento, se anularían las posibilidades de recuperación económica de la Sociedad urbanizadora.

Estructura viaria y zonificación

La estructura viaria debería evitar en lo posible los fondos de saco, con el fin de canalizar al máximo los vertidos hacia una única depuradora Norte.

En cuanto a la zonificación, las posibilidades de aprovechamiento deberían ser similares a los de la zona sur.

Conclusiones finales

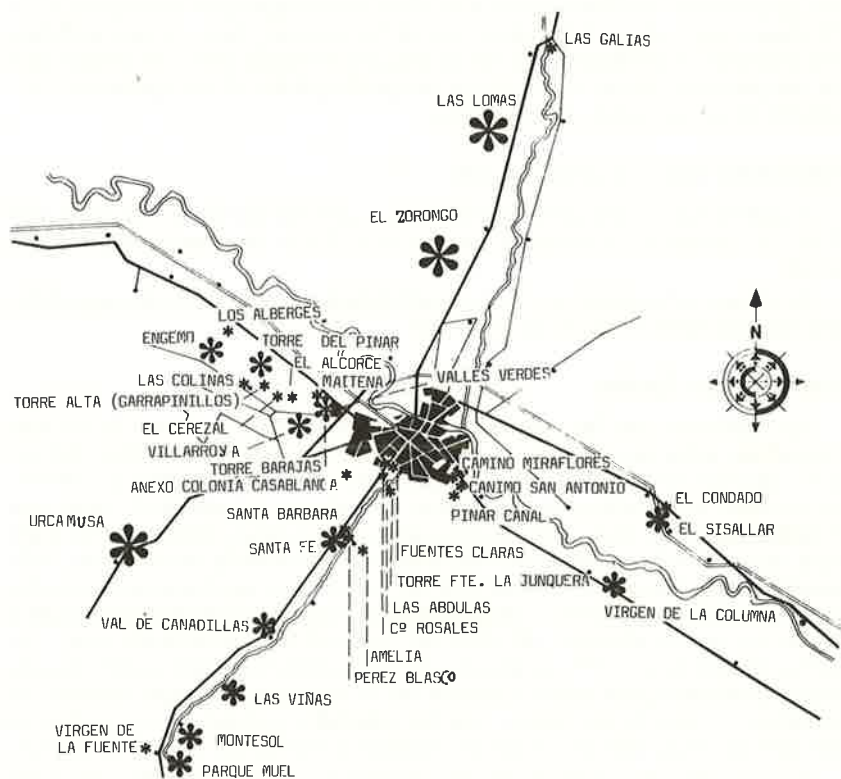
Lo expuesto, con las naturales limitaciones, para un estudio de esta naturaleza, sirve no obstante como muestra para darnos una idea del carácter de *provisionalidad y falta de rigor* con que se han llevado a cabo las actuaciones urbanísticas en el espacio periurbano, en muchos casos; con irregularidades de todo tipo: promotoras que se dejan llevar por la dinámica de los *beneficios fáciles* en un momento de euforia desarrollista, edificaciones ilegales por no contar con licencias o por asentarse sobre suelos sin los servicios urbanísticos indispensables, (que posteriormente se traducirían en incomodidades difícilmente superables), inversores que han hecho un mal negocio³⁹³, ocupación de suelo para uso residencial, cuando estaba destinado para otros servicios en la zonificación; especulación, en definitiva y caída de las ventas, con los naturales perjuicios para todos, no sólo por la crisis, sino por falta de claridad y corrección en la promoción.

A pesar de todo, si algún día se superan las irregularidades y se actúa de acuerdo con un Plan serio, el futuro de esta urbanización puede ser halagüeño, porque como tantas veces se ha repetido, cuenta con las mejores condiciones naturales (altura, panorámicas, luz, vegetación, distancia, etc...) para convertirse en el espacio de segunda residencia más apto e interesante de la ciudad. Por otra parte, si logran resolverse los problemas técnicos en el abastecimiento y vertido de aguas, el coste será prudencial, al repartirse entre un número de usuarios más elevado.

393. Parcelas adquiridas a 800 Pta./m², se han llegado a vender a 500, posteriormente a 400 y hasta incluso a 300 Pts./m². Hoy (1988) la tendencia es alcista, y con mayor dinamismo en las ventas. El precio depende de la ubicación de la parcela (en torno a las 1.000 pts/m²).

La solución a esta problemática, tal vez contribuiría a mejorar las relaciones de convivencia entre habitantes del pueblo y de la urbanización, demasiado deterioradas, porque el estado de conflicto permanente hacen sentirse víctima y explotada a una de las partes por la otra, dificultando una integración deseable y necesaria, con beneficios para ambas comunidades.

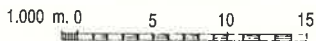
GRAFICO LXIV
URBANIZACIONES LEGALES Y LEGALIZABLES



SUPERFICIE

- * menos 10 Has.
- ✿ 10-50 Has.
- ✿ más 50 Has.

ESCALA GRAFICA





La vivienda unifamiliar clandestina: parcelaciones ilegales

Es ésta una modalidad residencial que en los últimos años ha alterado profundamente el espacio periurbano, preocupa seriamente a las autoridades y es motivo de inquietud para gran número de usuarios, ante su incierto porvenir.

La problemática en torno a esta forma de proceder, al margen de la legalidad, es complejísima y ello justifica su tratamiento en profundidad, aunque eso implique un desfase respecto del que se ha dado a otras funciones, igualmente urbanas, pero con menores implicaciones, como podrá comprobarse.

Tomando la definición de M^a García Lliberós, *Son parcelaciones ilegales*³⁹⁴ *porque ocupan suelo mediante edificación, sin un soporte legal de planeamiento. Esto es, sobre un suelo no clasificado para ello, y generalmente, con infradotación de equipamientos e infraestructuras, que la Ley señala como obligatorias... la clandestinidad, y el escamoteo de las obliga-*

394. La Ley del Suelo, delimita el concepto de parcelación ilegal, en estos supuestos:

- Contrarias al Plan o Norma (art. 95.1).
- Realizadas en ausencia de un Plan General aprobado, cuando afecte al suelo urbano y Plan Parcial, cuando afecte al suelo urbanizable (art. 96.1).
- Realizadas en suelo no urbanizable (art. 96.1).
- Realizadas sin licencia (arts. 96.2 y 178 de la L. S. y art. 1 del reglamento de Disciplina Urbanística, R. D. U.).

ciones sociales van parejas; inclusive puede afirmarse, que esto último es móvil fundamental de lo primero³⁹⁵.

Además de infringir la Ley del Suelo, que prohíbe la parcelación urbanística en suelo no urbanizable, la extensión del fenómeno representa un doble problema, como acertadamente indicaba un folleto divulgativo de la D.G.A.³⁹⁶.

A. De orden social, por cuanto habitualmente conllevan una destrucción irreversible de fuentes agrícolas de producción, una degradación del paisaje, un coste elevado para el municipio al tener que mantener una estructura dispersa y desordenada, una insuficiencia o inexistencia de esa mínima infraestructura en muchos casos, una falta de dotaciones comunitarias mínimas, etc. ES ESTE UN PROBLEMA QUE NOS AFECTA A TODOS.

B. Representa además, un problema particular para muchas personas, que por ignorancia, adquieren alguna de estas parcelas, introduciéndose en un mundo de futuros quebraderos de cabeza que podrían haberse evitado con una información adecuada...

Si éste era el sentir de la D. G. A., su preocupación ha ido precedida por toda una serie de estudios, iniciados en Cataluña donde el problema se desató en época más temprana³⁹⁷ y donde la Generalitat tomó cartas en el asunto *partiendo de la idea de que era toda la sociedad la que debía comprometerse en la ingente tarea de restablecer el Imperio de la Ley y recuperar plusvalías indebidamente apropiadas, en aras de intereses meramente particulares*³⁹⁸.

En el caso de Madrid, la proximidad a la Sierra propició una intensa ocupación de la misma con fines residenciales, y fue motivo para que COPLACO editara una guía práctica, que con el slogan *que no te den gato por parcela*, trataba de evitar el fraude y el engaño que suele ir unido a este tipo de actuaciones, aleccionando al futuro comprador sobre dotaciones

395. GARCÍA LLIBEROS, M^o.: *Haciendas Locales y Urbanizaciones Ilegales. Urbanismo y Medio Rural. La vivienda ilegal de segunda residencia*. Dip. Prov. Valencia, 1983.

396. Ante la magnitud del problema, especialmente en el espacio periurbano de Zaragoza, a imitación de lo que han hecho otras comunidades autónomas, la D. G. A., publicó un folleto en mayo de 1983, que con el título *Elegir una parcela*, pretendía alertar al posible comprador de terrenos, que por desconocimiento de las más elementales, pero confusas, normas urbanísticas, lo hacía pensando construir en ellos su *casita* de campo, previniéndole a su vez, de los riesgos en que incurría.

397. Ya a finales de la década de los 60, el inquieto periodista Eliseo Bayo, realizó un cursillo especial para vendedores de parcelas. Sus experiencias, realmente pintorescas, se relatan en la Rev. *Cuadernos de Arquitectura* n^o 98, con el título *Libreto para montar una comedia breve en tres actos, sobre el ARTE DE ADIESTRAR A LOS VENDEDORES DE PARCELAS*, para una mejor caza y engatusamiento de clientes dóciles.

A mediados de la década de los 70, las urbanizaciones sin cobertura jurídica en Cataluña ascendían a más de 4.000, entendiéndose por tales, las que no se amparaban en un planeamiento parcial definitivamente aprobado. Un muestreo efectuado por la Dirección General d'Urbanisme en julio de 1981, demostró que el 70 % de las urbanizaciones sujetas a expediente de disciplina urbanística, se asentaban en suelo rústico.

398. *Urbanismo y Medio Rural* Excm. Diputación Provincial de Valencia, 1983, *Op. cit.*, pág. 117.

necesarias para edificar, suelo en el que puede construirse, licencias, infracciones, etc³⁹⁹.

En Santa Cruz de Tenerife, el Urbanismo Marginal es una auténtica plaga, y ésto, unido a una serie de publicaciones que denuncian el problema, motivó unas Jornadas de debate, sobre los procesos de crecimiento urbano clandestino en Canarias⁴⁰⁰, organizadas por el Colegio de Arquitectos, tratando de analizar la etiología del proceso, para estudiar y aplicar las debidas soluciones⁴⁰¹.

Valencia no anda a la zaga y desde la Diputación se ha propiciado todo tipo de estudios tendentes al análisis de un problema tan complejo como el de la II residencia ilegal, buscando soluciones que tratan de paliar las negativas repercusiones, que su generalización, ha producido⁴⁰².

En Valladolid, coordinado por el Departamento de Urbanismo y E. T. S. de Arquitectura, el Colegio de Arquitectos, hizo un exhaustivo estudio sobre las *parcelaciones ilegales en la provincia*, en el que, tras analizarse el fenómeno de parcelación y urbanización ilegal, con todos los factores que intervinieron en el proceso, se plantean una serie de soluciones para atajar y remediar el problema⁴⁰³.

Recientemente el Ayuntamiento de Murcia promovió unas jornadas nacionales sobre *Urbanismo y suelo rústico* (suelo no urbanizable: áreas de cultivo y minifundio), durante los días 19-20-21 de diciembre de 1984 co-ririendo la organización técnica a cargo del CEUMUT (Centro de Estudios Urbanísticos Municipales y Territoriales).

La Consejería de O. Públicas y Ordenación del Territorio de Castilla-León, organizó asimismo, con la colaboración de la Dirección General de Acción Territorial, unas jornadas sobre Urbanismo y Espacio Rural (Segovia, mayo 1984).

Con similares objetivos, se organizaron las jornadas sobre *Ordenación Territorial Rural* por la COAR (Mallorca, diciembre 1982), o el Coloquio Hispano-Francés sobre Espacios Rurales (Madrid, 1983).

399. A finales de 1982, la Diputación de Madrid había detectado más de 20.000 parcelas en 140 urbanizaciones ilegales extensivas, que ocupaban cerca de 10.000 Has., de la Comunidad Autónoma, según expone Javier García Bellido en su comunicación *Tratamiento Urbanístico de la Edificación en suelo rústico*, a las Jornadas de Debate sobre Urbanismo en Suelo Rústico, organizadas por CEUMUT (Murcia, 1984). A este respecto, también son de interés las tesinas, todavía inéditas de M^a Angeles Ferré Moltó y la de Carmina Ferrer Abelló *La segunda residencia en la provincia de Madrid. El caso de la Aldea del Fresno*.

400. GARCIA HERRERA, L. MARINA y PULIDO, T.: *Los procesos de crecimiento urbano en Santa Cruz de Tenerife*. Rev. Ciudad y Territorio N^o 53 3/82, pág. 25.

401. DOMINGUEZ, J. A. y otros: *Urbanismo marginal en Tenerife*, Urbanismo y medio Reual. *Op. cit.* pág. 145.

En la isla de Tenerife, según trabajos presentados a estas jornadas, la autoconstrucción es una forma normal y mayoritaria de acceso a la vivienda que en el área de Santa Cruz-La Laguna representó entre 1956-77, más de la mitad de las viviendas de la zona de ensanche.

402. Con el impulso de la Diputación Provincial, la Asesoría comarcal de Requena, organizó y celebró las *I Jornadas de Urbanismo, en la comarca, sobre vivienda ilegal*, celebradas en Chiva en mayo de 1982, siendo objeto del debate la temática en torno a: crisis de la ciudad moderna-segunda residencia; motivaciones ideológicas; consecuencias sobre la vida económica local; alteraciones producidas en el medio ambiente; problema de infraestructuras, etc. que fueron publicadas en *Urbanismo y Medio Rural*. Valencia: la vivienda ilegal de segunda residencia. Diputación Provincial, 1983.

403. El mencionado estudio sin publicar, obra en poder de la Diputación Provincial de Valladolid, Sección de Urbanismo. Autores: GARCIA DE JALON; SAINZ GUERRA; CALVO Y EZQUIAGA: 1^o parte, *Inventario*, 2^a parte, *Análisis y soluciones*.

Todas estas referencias, son un buen indicador del interés actual por la problemática en torno a la ocupación residencial periurbana, que contrasta con su olvido, en un pasado muy reciente, como lo sintetiza el siguiente párrafo: *La regulación legal de la segunda residencia, ha venido siendo tan ambigua, que ha permitido la proliferación anárquica, cuando no caótica, de numerosas urbanizaciones... Por otra parte, la penuria bibliográfica respecto al tema, constituye un fiel indicador de la forzada autocensura de sociólogos y urbanistas, que han hecho flaco favor a los intereses por, entorno y bajo la segunda residencia*⁴⁰⁴.

En nuestra ciudad, a pesar de la gravedad del problema, como se irá demostrando a lo largo de esta exposición, todo se ha reducido a unas notas de prensa denunciando la situación⁴⁰⁵, al folleto publicado por la D. G. A. ya mencionado y a una serie de medidas restrictivas que han logrado paralizar el proceso, a nivel general. También se han adoptado soluciones de emergencia, como es el caso de municipios que contemplan su posible legalización en las Normas Subsidiarias, o transformar la cotización de

404. BERTOLIN, J.: *Motivaciones ideológicas de la segunda residencia*. Urbanismo y Medio Rural. *Op. Cit.*, pág. 41.

405. De los distintos trabajos o reportajes publicados por la prensa de nuestra ciudad, extraemos, como más significativos los siguientes, en relación con la parcelación ilegal:

DUEÑAS, J. A.: Reportaje sobre infracciones urbanísticas, con las órdenes de demolición dictadas por la Comisión Permanente, así como ubicación de las áreas más conflictivas. Hoja del Lunes, 31-8-81.

GONZALEZ LOBEZ, C.: *El campo como especulación*. Denuncia el crecimiento desorbitado de las parcelaciones ilegales y las fórmulas que estudia el Ayuntamiento para su prevención. H. de Aragón, 5-12-82.

MONSERRAT, C.: *Habrà mayor severidad entre las parcelaciones ilegales*. Con este titular, expresa la inquietud de la Gerencia de Urbanismo por el tema y adelanta las medidas que se piensan adoptar para atajar el problema.

Aprobado un Plan contra las Parcelaciones Ilegales, El Consejo de Gerencia, acuerda ponerlo de inmediato en práctica. H. de Aragón, 23-6-83.

BARDAGI, R., con el título *La Plaga de las Parcelaciones Ilegales*, presenta una serie de 3 artículos, días 23-24-25 de agosto de 1984, en los que se denuncia la existencia de miles de chalets clandestinos en los alrededores de Zaragoza, las zonas más afectadas por la plaga y los problemas que se presentan para normalizar la situación.

PEREZ BERNAD, J. M.: *Más de 30 urbanizaciones ilegales localizadas en Zaragoza*. Presenta la situación y a su vez anuncia la próxima creación del servicio municipal de demolición. Hoja del Lunes 5-9-83.

FRAILE, J.: Los propios parcelistas denuncian una parcelación ilegal en Pinseque. Más que de las típicas parcelaciones que tratamos, presenta la noticia de una irregularidad urbanística a nivel municipal. El Día 10-11-83.

María, en el suplemento dominical de Heraldo de Aragón (8-1-84), ofrece una visión muy general de la situación, bajo el título *Contra las parcelaciones ilegales* y a su vez presenta algunos de los problemas que pueden generar.

BAIGORRI, A.: *Alcalde, ddes un huerto*, donde se justifican estas demandas y la necesidad de atenderlas por parte de las autoridades locales, El Día 9-9-84.

Las parcelaciones ilegales, el chalet de los menos ricos. Escribe un parcelista, defendiéndose ante la opinión pública y justificando su forma de proceder. El Día 7-8-84.

USAN, C.: *El consejo de Gerencia debate ampliamente el tema de los chalets ilegales*. El Día 14-2-85.

Las parcelaciones ilegales en la picota El Día 6-11-85.

Parcelaciones ilegales, el Ayuntamiento, dispuesto a demoler. H. de Aragón 30-10-86.

Redacción: *Guerra a las parcelaciones ilegales*. Es un avance del Plan que contra ellas esta estudiando el Ayuntamiento, H. de Aragón, 19-5-83.

Redacción: *Por infracción urbanística grave, multa a una parcelación ilegal de Garrapinillos*. H. de Aragón. El Día 28-2-86, tratando de ejemplarizar con estas acciones.

rústica en urbana, a efectos fiscales. Otros han optado por ignorar el problema, y el de Zaragoza se ha limitado a imponer sanciones a los infractores, con la colaboración de la Policía Municipal, pero sin afrontar globalmente una situación que como se irá viendo, resulta sumamente complicada⁴⁰⁶.

406. En febrero de 1983, estuvo próximo a ponerse en práctica, desde la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento, un Plan perfectamente trazado, por el que se pretendía *demasiado tarde* evitar la proliferación de actuaciones, que bajo la forma de *segregación de fincas rústicas, huertos familiares*, u otras modalidades, introdujera urbanizaciones al margen del planeamiento.

Las medidas que se contemplaban en este plan eran:

A. Intensificar la inspección urbanística, contando con la colaboración de la Policía Municipal y Alcaldía de los Barrios Rurales, además de la fotografía aérea, pues para valorar el problema en toda su extensión, debe conocerse con precisión, para lo que es preciso, un inventario de las parcelaciones ilegales existentes.

Entre las medidas de inspección se contemplaba también el control de la publicidad que se realice a través de cualquier medio de difusión sobre la venta de parcelas, en aplicación estricta del art. 167 del Reglamento de Planeamiento.

B. Conseguir una concienciación de la ciudadanía con el problema, mediante una campaña informativa con fines de prevención, tratando de hacer efectiva, la exposición de motivos de la Ley del Suelo de *evitar que la infracción se produzca, porque sólo así se evitará el coste social que toda infracción comporta.*

Contenido de la campaña:

◆ Elaboración de un folleto explicativo, similar al que publicó posteriormente la DGA *Elegir una parcela*, con varias partes:

- I. Condiciones que deben cumplirse para edificar.
- II. ¿Qué son parcelaciones urbanísticas?
- III. ¿Qué son huertos familiares?
- IV. ¿Cómo se transforma un terreno de secano en regadío?
- V. Consecuencias de la infracción.

Toda esa exposición acabaría con el slogan, Pero ¡¡OJO!! *DIME QUE COMPRAS Y TE DIRE QUE PUEDES HACER. INFORMATE EN GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO.*

◆ Vallas publicitarias, con el slogan de la campaña. Se barajaron varios: *Que no te lleven al huerto: cimienta en la legalidad, Que no te lleven al huerto: cultiva en la legalidad.*

◆ Cuñas radiofónicas de breve espacio pero con afirmaciones tajantes y fondo musical adecuado.

◆ Anuncios en prensa, con un resumen del folleto.

Periodicidad de la campaña: un mes intensamente y cada tres a seis meses, insistir nuevamente.

C. Establecer relaciones de *colaboración* con otros organismos e instituciones interesadas, a base de una fluida comunicación, vía convenios, creación de comisiones conjuntas o reuniones periódicas con.

◆ Gobierno Civil, Diputación Provincial y DGA.

◆ Colegios Profesionales: Arquitectos, Aparejadores, Ingenieros y especialmente Notarios y Registradores, para que se cumpliera el art. 96.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que obliga a *exigir para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros, deberán testimoniar con el documento.*

◆ Con otras instituciones: ICONA y entidades bancarias entre otras, para evitar que se descuenten letras de cambio, a los parceladores presuntamente ilegales.

D. Aplicar severamente la facultad de sancionar, de acuerdo con los arts. 226 y 228.7 de la Ley del Suelo.

E. Restablecer firmemente la legalidad infringida. (Art. 52 del Reglamento de Disciplina Urbanística). *En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación. Las sanciones por las infracciones urbanísticas que se aprecien, se impondrán con independencia de dichas medidas.*

Se contempla la necesidad de hacer efectivas las demoliciones y poner en práctica un servicio dedicado al efecto de acuerdo con una reunión mantenida por el Gerente y otros técnicos del Ayuntamiento (22-12-82).

La valoración de la campaña era la siguiente:

ANUNCIOS EN PERIODICOS

Heraldo de Aragón	214.740 Ptas.
El Día	223.500 Ptas.
Andalán	15.000 Ptas.
Esfuerzo Común	12.000 Ptas.
Zaragoza Deportiva	9.000 Ptas.
Realización de originales, copias y fotolitos	50.000 Ptas.
Total	525.140 Ptas.
4 % I. T. E.	21.006 Ptas.
TOTAL	546.146 Ptas.

RADIO

R. Zaragoza	123.900 Ptas.
R. Juventud	52.500 Ptas.
R. Popular	50.400 Ptas.
R. Zaragoza F. M.	50.400 Ptas.
R. 80 F. M.	33.600 Ptas.
Antena 3 F. M.	107.100 Ptas.
Total	417.900 Ptas.
5% Impuesto publicidad	20.895 Ptas.
Gastos grabación cuñas	22.230 Ptas.
Copias	12.000 Ptas.
Total	473.025 Ptas.
4 % I. T. E.	18.921 Ptas.
TOTAL	491.946 Ptas.

PUBLICIDAD EXTERIOR

Vallas	80.000 Ptas.
Carteles	146.966 Ptas.
TOTAL	226.966 Ptas.

PUBLICIDAD DIRECTA (GUIA)

10.000 ejemplares	268.690 Ptas.
TOTAL CAMPAÑA INFORMACION (Intensiva):	1.533.748 Ptas.

CAMPAÑA DE MANTENIMIENTO: 2.º y 3º MES

Prensa	545.400 Ptas.
Publicidad exterior	80.000 Ptas.
Radio	501.480 Ptas.
TOTAL	1.126.880 Ptas.
Fotografía aérea	300.000 Ptas.
Ampliación fotografía a escala 1:2.000	185.000 Ptas.
Otras fotografías	50.000 Ptas.
TOTAL	535.000 Ptas.

RESUMEN

Campaña Intensiva	1.535.748 Ptas.
Campaña de mantenimiento	1.126.880 Ptas.
Fotografía aérea	535.000 Ptas.
TOTAL	3.195.628 Ptas.

Como vemos, el Plan estaba bien estructurado. Aunque excesivamente tardío, era oportuno. Los gastos, no eran excesivos y el beneficio social por su puesta en práctica, previsiblemente alto. Sin embargo, no se aplicó.

En Zaragoza la prensa se hace eco de la problemática parcelaria.



Domingo 5 de diciembre de 1982

HERALDO DE ARAGON

Página 7

ZARAGOZA

EL CAMPO COMO ESPECULACION

CRECEN DE DIA EN DIA LAS PARCELACIONES ILEGALES

- El Ayuntamiento busca una fórmula de prevención, antes que proceder a las demoliciones
- En todos los barrios rurales surgen nuevas construcciones que no están sujetas a licencias urbanísticas

Domingo 19 de junio de 1983

HERALDO DE ARAGON

Página 3

ZARAGOZA

GUERRA A LAS PARCELACIONES ILEGALES

LAS MULTAS NO DEBEN SER INFERIORES A LOS BENEFICIOS DE LOS PROMOTORES SE ESTUDIA LA PUESTA EN MARCHA DE UNA CAMPAÑA DE INFORMACION A LOS ZARAGOZANOS

EL AYUNTAMIENTO CONSIDERA PRECISO MONTAR UN SERVICIO DE DEMOLICIONES

Las parcelaciones ilegales, en la picota

El Ayuntamiento impone una dura multa y asegura estar decidido a llegar a las demoliciones

Fotografía: Redacción

El Ayuntamiento de Zaragoza ha iniciado esta tarde la aplicación de drásticas medidas contra las parcelaciones ilegales, prácticas que los responsables municipales están decididos a evitar por todos los medios. El consejo de la Comisión de Urbanismo tras una reunión de más de una hora de duración ha acordado el primer estudio de una urbanización clandestina detectada en el barrio de Garrapinillos y deberá equipararse a las parcelaciones ilegales en el caso de Alfranca. Los responsables municipales están decididos a no ceder ante la demanda de los especuladores de los terrenos.

Heraldo de Aragón

Parcelaciones ilegales

El Ayuntamiento, dispuesto a demoler

La primera medida de este tipo podría adoptarse con una urbanización descubierta recientemente

El Ayuntamiento de Zaragoza podría ordenar en las próximas días la demolición de una urbanización ilegal descubierta recientemente en el barrio de Garrapinillos. Aunque por el momento no se han iniciado las obras de la urbanización, si se autoriza la construcción, se produciría un aumento de la especulación.

El primer ministro de Urbanismo, Juan Miguel Calvo, ha informado que en el día de ayer se ha iniciado el estudio de la urbanización.

36-3-73

APROBADO EL PLAN CONTRA LAS PARCELACIONES ILEGALES

El Consejo de Gerencia de Urbanismo acordó que sea puesto en práctica de inmediato

El Ayuntamiento de Zaragoza ha aprobado el plan contra las parcelaciones ilegales. Este plan incluye la creación de un servicio de demolición y la imposición de multas a los promotores de estas obras. El plan también prevé la realización de una campaña de información a los ciudadanos sobre las consecuencias de estas prácticas.

El Ayuntamiento de Zaragoza ha aprobado el plan contra las parcelaciones ilegales. Este plan incluye la creación de un servicio de demolición y la imposición de multas a los promotores de estas obras. El plan también prevé la realización de una campaña de información a los ciudadanos sobre las consecuencias de estas prácticas.

Un edificio que tiene un área... Un edificio que tiene un área...

HERALDO DE ARAGON

Página 7

ARAGON-ZARAGOZA

de-2-75

POR INFRACCION URBANISTICA GRAVE

MULTA DE OCHO MILLONES A UNA PARCELACION ILEGAL DE GARRAPINILLOS

CUARTE CONCEDE LICENCIAS DE CONSTRUCCION EN TERRENOS DE ZARAGOZA, SEGUN EL AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD

El Ayuntamiento de Zaragoza ha impuesto una multa de ocho millones de pesetas por una parcelación ilegal en el barrio de Garrapinillos. La multa se aplica a un terreno de 10.000 metros cuadrados que fue dividido en el año 1982 en 18 parcelas y subdividido posteriormente en otras 18, hasta un total de 36 lotes, que son los que tienen en la actualidad. La sanción corresponde al 30 % del valor de los terrenos, evaluándose por el Ayuntamiento como suelo no urbanizable.



La mayoría de ellas carecen de agua, luz y vertidos

Las urbanizaciones ilegales: El chalé de los menos ricos

Los hay que quieren asentarse en casitas o pequeños chalés. Muchos de ellos no pasan de ser unos decenas de metros. En el peor de los casos se ubican en terrenos inadecuados. De tener mejor destino, serían un pequeño apartamento. Pero su circunstancia común es carecer de una dotación mínima de agua corriente, luz y vertidos. Así son las urbanizaciones ilegales, fruto de un negocio que vende terreno rural como...

¡ATENCIÓN! VENIDOS A LOS PINOS DE MONTEPINAR

¡ATENCIÓN! MUESTRA ASOCIACION MONTEPINAR ESTA LEGALIZADA POR EL GOBIERNO CIVIL DE ZARAGOZA EVITESE COMPLICACIONES

FORMACION Y VENTA DE PINARES MONTEPINAR

El Ayuntamiento de Zaragoza ha aprobado el plan contra las parcelaciones ilegales. Este plan incluye la creación de un servicio de demolición y la imposición de multas a los promotores de estas obras. El plan también prevé la realización de una campaña de información a los ciudadanos sobre las consecuencias de estas prácticas.

El Ayuntamiento de Zaragoza ha aprobado el plan contra las parcelaciones ilegales. Este plan incluye la creación de un servicio de demolición y la imposición de multas a los promotores de estas obras. El plan también prevé la realización de una campaña de información a los ciudadanos sobre las consecuencias de estas prácticas.

REPORTAJE

El acoso a los chalés del «querer y no poder»

El Ayuntamiento de Zaragoza quiere poner fin a las construcciones ilegales

Sábado 22 de septiembre de 1984

Una zona de minicasa parece haberse a un número de construcciones que, además de en las urbanizaciones, también se encuentran en los campos de minicasa y barrios rurales de Zaragoza. Desde hace más de diez años se sabe que son ilegales, pero se han propagado...

HOJA DEL LUNES

NUEVA ORDENANZA CONTRA URBANIZACIONES ILEGALES

Entrará en...

MAS DE TREINTA URBANIZACIONES ILEGALES LOCALIZADAS EN ZARAGOZA

Próxima creación del servicio municipal de demolición



El próximo día 29 se hacen públicas las normas subsidiarias

La legalización de 160 chalés en San Mateo hace prever polémicas

LA PLAGA DE LAS PARCELACIONES ILEGALES (I)

Miles de chalés clandestinos se reparten por los alrededores de Zaragoza

CARECEN DE TODO TIPO DE SERVICIOS SANITARIOS — EN LA MAYORÍA SU NORMALIZACIÓN ES PRACTICAMENTE IMPOSIBLE

Merle de Huerva, Cuarte, Cadrete, Pastriz, Pinseque y Movera son los núcleos...



Vieles, 3 de enero de 1984

LA D. G. A. INSISTE NUEVAMENTE SOBRE LAS PARCELACIONES ILEGALES

HA VUELTO A DISTRIBUIR FOLLETOS ENTRE LOS AYUNTAMIENTOS

El Ayuntamiento de Zaragoza emprenderá nuevas acciones

Habrà mayor severidad contra las parcelaciones ilegales

Protegerá a los ciudadanos «embocados»

La Diputación, contra las urbanizaciones piratas

La Diputación Provincial está decidida a combatir con la prohibición de urbanizar en las zonas de urbanizaciones ilegales en la provincia. De esta manera se evitará la proliferación de...

Los chalés ilegales pagarán «impuesto»

El Ayuntamiento de Zaragoza estudia una ordenanza para corregir sus deficiencias

pinillos, Pastriz, Movera de y Valencia zonas

regiones «guiltan».

FOR SU CULPA, ESTA DESAPARECIENDO EL SUELO RUSTICO NO URBANIZABLE.

INTERESA CONSERVAR LOS TERRENOS AGRICOLAS Y SUS

LA PLAGA DE LAS PARCELACIONES ILEGALES (y III)

Serios problemas para normalizar la situación de algunas urbanizaciones piratas

Incapacidad de las instituciones municipales y autonómicas para frenar la construcción clandestina



ECAMINTE

A LOS AYUNTAMIENTOS

Se pide a los ayuntamientos que pongan en marcha de inmediato un programa de control de las parcelaciones ilegales...

Preocupación institucional por estas actuaciones

El que los Ayuntamientos o Comunidades Autónomas hayan tomado conciencia de la magnitud y gravedad del fenómeno de difusión de *parcelaciones ilegales o urbanizaciones clandestinas*, que incluso se suelen usar como primera residencia en algunos casos, no obedece a lo novedoso del proceso (arranca de los años 60), sino a una serie de razones que pueden concretarse en las siguientes:

- Porque su difusión y extensión, a mediados de la década de los 70, adquiere magnitudes alarmantes⁴⁰⁷.

- Porque el fenómeno de segunda residencia ilegal, en el espacio periurbano, está siendo acaparado por clases sociales medias y bajas, con una actitud reivindicativa ante su *derecho a construir y a vivir en plena naturaleza*, pudiendo ser el germen de futuros conflictos de orden social y de actitudes viciosas, al pretender, con un bajo costo, prescindir de cuestiones formales de tipo administrativo o urbanístico, difíciles de cortar cuando arraigan y muy poco rentables electoralmente, cuando hay que tomar medidas para desterrar el problema.

- Porque existe *una conciencia del medio ambiente*, que lleva a comprender la necesidad de utilizar racionalmente los recursos ecológicos e hídricos, no sólo escasos, sino difícilmente recuperables; aparte de otras consideraciones sanitarias, territoriales, fiscales, etc.

- Incluso caben consideraciones políticas en las nuevas corporaciones municipales, pretendiendo distanciarse de una herencia anterior, con infracciones urbanísticas generalizadas, mediante el reto de una clara ruptura de métodos e imagen que muestra su legitimidad social en la defensa y protección de la legalidad y la autoridad, en abstracto⁴⁰⁸.

A este respecto, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, razonaba así la necesidad de iniciar una campaña contra las parcelaciones ilegales: *se trata de frenarlas, no sólo por lo que éstas suponen de destrucción del medio natural, sino también por la propia pérdida de credibilidad democrática de las Instituciones al dar imagen de no garantizar el imperio de la Ley, sin contar con los altos costes económicos que tales actuaciones comportan para el Ayuntamiento*⁴⁰⁹.

Esta situación, realmente preocupante, se agrava por una serie de condicionamientos: falta de recursos técnicos de control y actuación por parte de los municipios, situaciones de una gran complejidad política y social, una normativa imperfecta, un estado de opinión favorable al producto en

407. Se pasó del *chabolismo*, como un fenómeno de autoconstrucción marginal, motivado por las penurias y carencias de todo tipo, a una serie de actuaciones, que sin ser totalmente legales, eran controlables con sus licencias y de éstas a la parcelación y autoconstrucción en suelo rústico, sin reparar en la naturaleza de éste e incluso con promociones previamente organizadas, en las que la especulación es el móvil más significativo. Este fenómeno, que en principio era privativo de las áreas turísticas y costas, se ha extendido por toda la nación, intensificándose en la proximidad de las grandes ciudades.

408. GARCIA BELLIDO, J.: *Tratamiento urbanístico de la edificación en suelo rústico* (Modos alternativos de producción y consumo de espacio rural) Jornadas sobre urbanismo y suelo rústico. Murcia 1984 (multicopiado).

409. Notas extraídas del proyecto de un plan de actuación por la Gerencia de Urbanismo, sin que se haya publicado ni puesto en práctica (9-2-83).

sí, una aguda crisis económica con situaciones de paro lastimoso que se palía con la ocupación que proporciona la parcela, la misma inestabilidad política de los municipios ante situaciones democráticas no consolidadas, inmadurez de quienes tienen capacidad para afrontar el problema, falta de autoridad supramunicipal, etc...

Tal casuística ha degenerado en la adopción de distintas actitudes: desde la política de avestruz, a la toma de decisiones precipitadas, procediendo a legalizaciones masivas, con una especie de *amnistía general*, que a menudo agrava el problema, porque se legaliza incluso, hasta lo *intolerable*, o también a la adopción de una rígida postura utilizando instrumentos coercitivos: sanciones, amenazas de demoliciones y otras acciones ejemplarizantes, sin olvidar el agravio comparativo entre municipios con actitudes diferentes ante el mismo problema⁴¹⁰.

Frente a estas posturas en cierto modo extremas, interesa buscar soluciones menos drásticas y eficaces, que abunden en las causas del problema y traten de aplicar en cada caso el remedio más efectivo.

Parcelación clandestina en el espacio periurbano de Zaragoza*

Análisis y evolución del proceso

La cuantificación de las distintas actuaciones, reflejada en el cuadro adjunto y la representación gráfica de su evolución temporal, en su doble vertiente de parcelación legal e ilegal conduce a las siguientes conclusiones:

A. La demanda de parcelas clandestinas es un fenómeno tardío en el espacio periurbano de Zaragoza, alcanzando su máximo auge en el bienio 1978-79. A juzgar por los datos que poseemos, parece existir una cierta

410. Una muestra de cuanto afirmamos la constituye las composiciones de distintas notas de prensa que denunciaron la inquietud que estamos comentando.

*. Fuentes

La investigación sobre la parcelación clandestina se enfrenta con la inexistencia de planes y censos al respecto, consecuencia directa de esa forma de actuar, lo que obliga, necesariamente, a un conocimiento directo de las áreas donde se ubican las viviendas ilegales, o las parcelaciones, con independencia de si se ha construido o no.

Pese a esas carencias, ha sido de gran utilidad la información facilitada por la Unidad de Vigilancia de Barrios Rurales, de la Policía Municipal, principal responsable de que el proceso de parcelación se haya detenido en el municipio de Zaragoza.

En el resto de municipios, los mismos Ayuntamientos facilitan el dato en cuanto a la existencia de estas promociones en algún lugar del término municipal, pero en la mayor parte de los casos, desconociendo el nivel de dotaciones, situación urbanística de la parcelación y otras consideraciones necesarias para el tratamiento de su problemática, con una cierta profundidad.

Podría haberse hecho uso de la fotografía aérea, pero sólo hubiera aportado una orientación sobre localización y consolidación de las distintas parcelaciones, en el supuesto de que las construcciones, denunciaran su presencia.

En su lugar, se ha optado por el procedimiento más trabajoso, del conocimiento in situ de las parcelaciones, aun con el riesgo de la lentitud e imprecisión en la cartografía, compensado con creces, por la posibilidad de aplicar unas encuestas, conocer in vivo la situación del parcelista y obtener numerosos datos de primera mano, que permiten deducir, con gran fiabilidad, las circunstancias de todo tipo que concurren en estas promociones.

CUADRO LXVIII
Actuaciones y Clase Social

Períodos	Alta (A)		Media alta (M-A)		Media (M)		Media baja (M-B)		Baja (B)
	Legal	Ilegal	Legal	Ilegal	Legal	Ilegal	Legal	Ilegal	Ilegal
1960-61	1	-	-	-	-	-	-	-	-
1962-63	-	-	-	1	-	-	-	-	-
1964-65	2	-	-	3	-	-	-	-	-
1966-67	3	-	-	-	-	1	-	-	-
1968-69	2	-	3	2	-	1	-	-	-
1970-71	3	-	4	4	-	4	-	3	1
1972-73	1	-	2	2	-	4	-	1	1
1974-75	2	-	1	4	1	4	-	4	7
1976-77	-	-	3	3	-	5	-	12	13
1978-79	-	-	1	-	-	11	-	18	24
1980-81	-	-	1	-	-	2	-	5	17
1982-83	-	-	2	-	2	1	-	2	5
1984-85	-	-	-	-	1	-	-	4	4
<i>Total</i>	14	-	17	19	4	33	-	47	72

coincidencia con el resto del país, a excepción de Cataluña, donde el proceso fue más temprano⁴¹¹.

B. La ocupación residencial del espacio periurbano por las clases sociales altas (usuarios de las parcelas legales), se produce con antelación, y precisamente cuando esta demanda desaparece (bienes 78-79; 80-81), es el momento álgido de la parcelación ilegal.

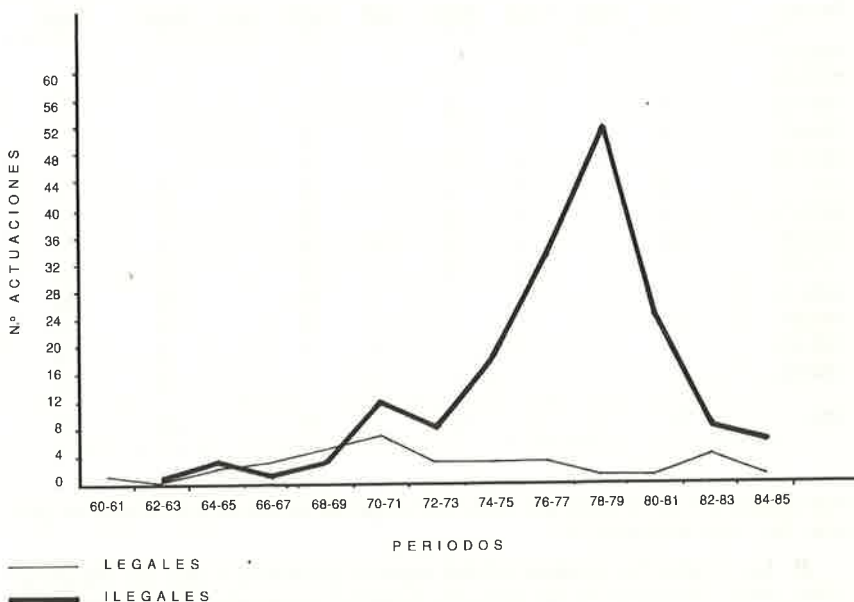
La reaparición posterior en el 82-83, es poco significativa y se debe a promociones muy reducidas, apoyadas en la infraestructura de núcleos de población próximos (Movera, Garrapinillos, La Cartuja), con la modalidad de chalets adosados o a través de cooperativas, como ENGEMO.

C. Si al principio inició una andadura un tanto incierta, que alcanza un primer techo en 1970 y parece resentirse de los primeros avisos de la crisis (72-73), precisamente cuando ésta se reafirma, se produce el auténtico tirón alcista, en clara contradicción con la oferta y demanda de otro tipo de bienes.

D. Se trata de un fenómeno fugaz, pues de la misma forma que se despega, su caída ha sido también espectacular; aunque como veremos, en ello han intervenido factores extraños a su propia dinámica; entre los que una mayor vigilancia y la amenaza de demoliciones, junto con gran cantidad de expedientes sancionadores, tanto a promotores como a parcelistas, han producido un efecto disuasorio que ha hundido el mercado de parcelación ilegal.

411. Según J. M.º EZQUIAGA DOMINGUEZ, *Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: nuevas formas de consumo del espacio en las márgenes de la ley del Suelo C. y T. 2/83, n.º 56*, en Madrid, la promoción ortodoxa fue remontada por la dinámica de la parcelación ilegal, registrándose desde 1978 hasta el presente, más de 150 actuaciones, que suponen unas 23.000 parcelas y cerca de 8.100 Has. de suelo comprometido, según los servicios técnicos de urbanismo de la Diputación Provincial de Madrid.

GRAFICO LXV
EVOLUCION DE LAS ACTUACIONES



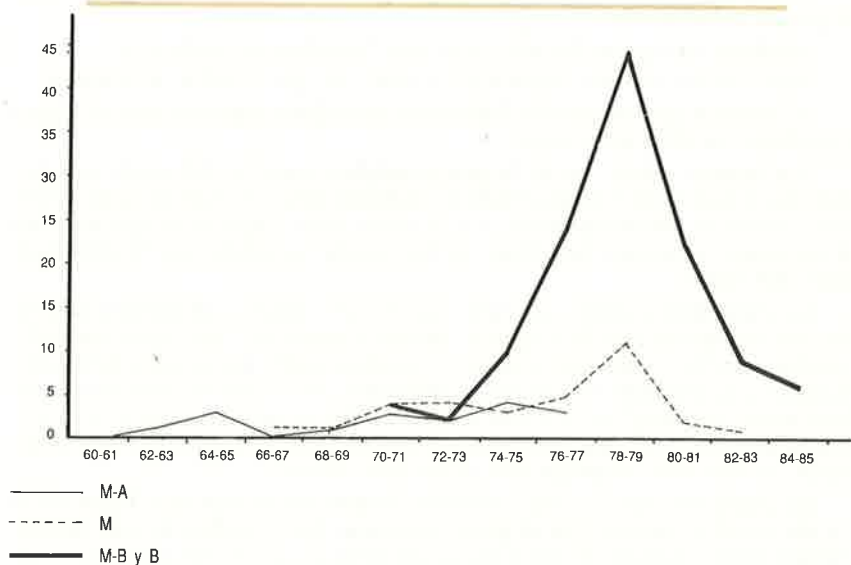
E. Mientras la parcelación legal o legalizable, por contar con gran parte de los servicios urbanísticos, es un producto del desarrollo económico, y alcanza su momento culminante en el bienio 1970-71; la ilegal, es un fenómeno postcrisis y en alguna medida, un producto de la misma, que alcanza su máximo precisamente cuando la crisis muestra las consecuencias más serias (paro, economía sumergida, subempleo, inflación...) y coincide en el tiempo, con la práctica desaparición de las promociones urbanísticas legalizadas, que por este motivo tienen que ofertar suelo mucho más caro y acomodado a una demanda que con las incertidumbres de la crisis ha desaparecido.

F. Puede interpretarse también este fenómeno, como consecuencia de la competencia desleal entre las dos formas de producir espacio con fines residenciales; la clandestina, con más incomodidad, pero más barata y la legal, con todos los servicios, pero mucho más cara.

Demanda y oferta en esta evolución

En el proceso de parcelación ilegal, hay una cierta correlación en la evolución con las otras promociones (legales), de acuerdo con la clase social que las ocupa. Puede observarse un corrimiento continuado hacia las clases más bajas, y así, mientras la clase media alta se incorpora muy pronto al proceso, seguido de las clases medias en general, las más bajas

GRAFICO LXVI
EVOLUCION DE LA DEMANDA POR CLASES SOCIALES



lo inician con un cierto retraso, aunque cuando lo hacen, su impacto es espectacular, tanto en el despegue, como en su posterior caída.

Esto permite afirmarnos en la tesis defendida al analizar las causas, que este afán de parcelas con vivienda para el fin de semana, es una segunda aspiración, tras haber satisfecho la primera necesidad de vivienda propia y los compromisos de pago por ella contraídos⁴¹².

Podemos observar también en la gráfica, cómo incidió la crisis en el comportamiento de las clases medias más o menos acomodadas, y si fueron éstas las que iniciaron el proceso a principios de la década de los sesenta, la crisis representa en principio, un freno a la demanda y posteriormente, una caída acelerada; primero en la clase media alta, seguida de esta misma clase social, con un poder adquisitivo más bajo.

Como vemos, la repercusión de la crisis fue tardía, lo que puede ser explicable, porque este tipo de negocios, no los genera la producción de un bien, en este caso *suelo residencial*, sino la apropiación monopolística de ese bien, que como el suelo, es siempre escaso y en cuyo valor, además del intrínseco, influyen otros factores (paisaje, accesos, distancia, condiciones naturales óptimas...), que en principio no exigen inversiones y por ello, pueden ofrecerse a las economías más débiles.

Por otra parte, el que el alza más espectacular en la demanda sea posterior a la crisis económica y coincidente con los momentos más inciertos de ella, admite muchas interpretaciones:

412. Aunque no pueden ofrecerse cifras concretas, la práctica totalidad de parcelistas con los que he mantenido alguna conversación, declaraban ser propietarios de su vivienda principal.

- Invertir en un bien estable y seguro, como es la tierra.
- Invertir en un bien productivo que permita resolver, si llega el caso, la propia subsistencia.
- Realizar una pequeña inversión ante la galopante inflación.
- Invertir los ahorros acumulados, antes de que queden devaluados.
- Continuar por inercia, los hábitos observados y seguidos por las clases superiores en años anteriores.
- La misma crisis, agotó la potencialidad rentable del suelo por los métodos tradicionales (mejorando accesibilidades, dotando de agua y luz, urbanizándolo definitivamente...) y se inicia otra etapa en la que se trata de alcanzar el máximo beneficio sin inversiones añadidas por la puesta en valor del suelo.

En estas promociones se suele aprovechar aquellos elementos favorables ya existentes: red de caminos, paisajes, agua, etc. que si no son adecuados para las clases más exigentes, pueden suplir perfectamente las demandas y necesidades de las clases inferiores, excluidas anteriormente del fenómeno, *ofreciendo una salida a la necesidad de ocio constructivo u ocio productivo y a la ideología clorofila, revestida de logro social, con que finalmente, se han visto impregnadas todas estas clases.*

En cualquier caso, lo más evidente es que los niveles más bajos de la escala social se incorporan al proceso en una época tardía, la más problemática desde el punto de vista socioeconómico, cuando las mejores y más próximas áreas se habían ocupado ya. Y además, coincidiendo con un mayor control urbanístico, que lleva consigo, la necesidad de separarse de la ciudad para que éste no sea tan intenso, y se vea compensado por los precios más bajos, aunque siempre corriendo el riesgo que entraña la infracción por la parcelación ilegal.

Evolución de la oferta: según número de parcelas, terreno ocupado y construcciones realizadas

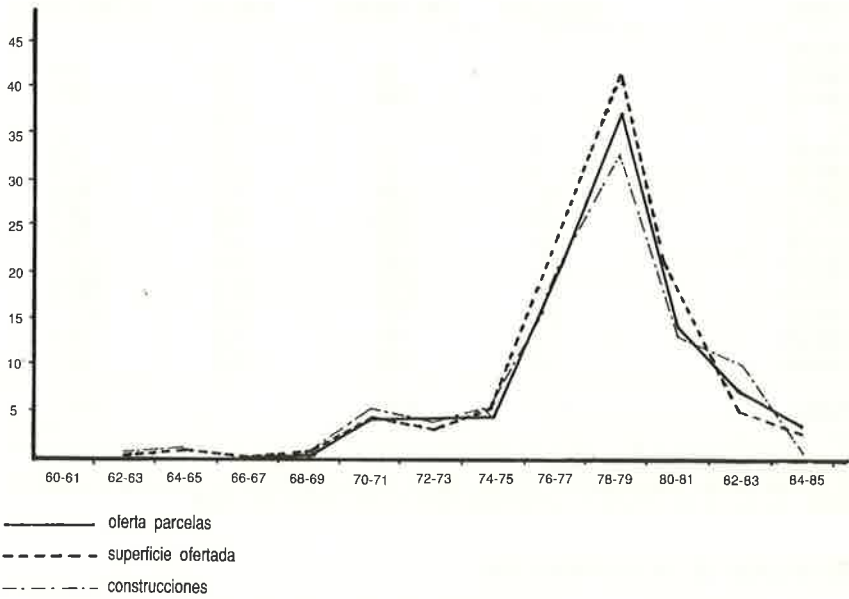
El cuadro 69 y su correspondiente gráfica, admiten una serie de consideraciones:

- En la década de los sesenta, esta oferta es prácticamente inexistente y queda reducida a promociones muy pequeñas en superficie absoluta y en el número de parcelas; si bien, la superficie media por parcela es mayor y el grado de ocupación, casi total. El hecho se explica, obviamente, por el tiempo transcurrido desde su inicio y además, porque la clase social que ocupaba estos espacios, lo hacía con el objetivo residencial, que podía cumplir plenamente, porque su nivel económico lo permitía⁴¹³.

- A partir del 70, hay un equilibrio porcentual en la evolución; tanto en la oferta global de terreno, como en el número de parcelas y su construcción. Este equilibrio sólo se rompe en el bienio 80-81, en el que se paralizan las promociones y por lo tanto, la oferta de parcelas. Sin embargo, la caída de la construcción se realiza a un ritmo más lento y con un cierto retraso,

413. Hemos visto en otro lugar, cómo las clases altas eran las primeras en incorporarse al proceso de parcelación legal, o legalizable. En esta época es de destacar la incidencia de El Saso, que inicia su andadura en 1964, fecha en que se realizan las primeras ventas que se irán incrementando progresivamente, sin una promoción planificada, hasta alcanzar las cifras actuales, pero a lo largo de 20 años de mercado abierto a las contingencias de la oferta y la demanda.

GRAFICO LXVII
Evolución:
OFERTA PARCELAS / SUPERFICIE OFERTADA / CONSTRUCCIONES



explicable, porque la clase social que accede a este bien, lo completa con una serie de fases (compra del terreno, acondicionamiento agrícola, pequeño refugio...), siendo la última la de la construcción de la casa, para la que se necesita un mayor desembolso.

La caída de la construcción es espectacular también, y como se ha apuntado, ello no es achacable únicamente a la situación económica del parcelista, sino a las dificultades y estado de cerco desde la Administración, a este tipo de actuaciones.

Así pues, el grado de ocupación, siempre por debajo lógicamente, de los otros parámetros, podría ser un indicador del deseo que mueve a los adquirentes de una parcela, con *ideología clorofila* o con ánimo de resolver económicamente una aspiración de segunda residencia. Pero esta apreciación sólo es válida hasta 1980 (primera fase del proceso) y deja de ser significativa a partir de esa fecha, por otros factores ajenos al deseo del parcelista.

• A medida que va aumentando la superficie ofertada y la demanda, vemos que también se reduce paulatinamente el tamaño de las parcelas, y a su vez, se amplía el número de parcelas por cada promoción, lo que indica que el fenómeno se va generalizando y se hace asequible a las capas más bajas de la sociedad, porque se puede adquirir un lote de terreno más reducido y además, ello permite densificar la ocupación por unidad de superficie.

Evolución: Oferta parcelas. 5

Períodos	Actuaciones	Parc. ofertadas	% sobre total	Superficie de la oferta (Has.)	% sobre total
1960-61	-	-	-	-	-
1962-63	1	14	0,2	3,5	0,2
1964-65	3	295	0,3	39,5	0,6
(+)			(4,3)		(2,7)
1966-67	1	6	0,08	1,5	0,1
1968-69	3	21	0,3	7,3	0,5
1970-71	12	281	4,1	60,6	4,2
1972-73	8	295	4,3	46,3	3,2
1974-75	19	322	4,7	70,2	4,9
1976-77	33	1.362	19,9	208,7	14,6
1978-79	53	2.559	37,4	586,5	41,1
1980-81	24	977	14,2	297,7	20,8
1982-83	8	477	6,9	72,3	5
1984-85	6	233	3,4	39,1	2,7
Totales	171	6.842	-	1.333,2	-

(1) Los datos precedidos de (+) serían los que corresponderían a este periodo, si no se contabilizaran en su totalidad, las parcelas de EL SASO.

(2) En este periodo se promociona el PARAJE SIMON (El Burgo de Ebro), que se realiza en sucesivas etapas, aunque en las cifras se ha contabilizado como si ésta hubiese sido global.

Evolución de la construcción

No es fácil hacer un seguimiento de la evolución en la construcción, porque al actuar sin licencia, se carece de una referencia fija, que debería ser su concesión.

Por otra parte, como quiera que estas construcciones se suelen llevar a cabo cubriendo distintas fases, el aspecto externo de una obra recientemente terminada, puede encubrir un inicio en fechas lejanas. Por ello, el criterio subjetivo del aspecto exterior tampoco sirve, porque igual puede hacer años que está paralizada la obra, como haberse iniciado recientemente⁴¹⁴.

Factores que intervienen en la demanda

En general, la eclosión de las demandas de segunda residencia, es un fenómeno ligado al progresivo protagonismo de las clases medias, las continuas conquistas sociolaborales y la aspiración de estas clases por alcanzar pautas de comportamiento de los estamentos superiores, junto con el uso masivo del utilitario.

414. La rapidez con que se han llevado a cabo algunas construcciones ha sido realmente espectacular, como el de las circunstancias aprovechadas para su materialización. En la zona de la Almozara, aprovechando el camuflaje que propicia la intensa niebla, en 4-5-días, se ha terminado una construcción. En Movera, pude observar el inicio de una obra en una tarde sumamente desapacible por el fuerte viento, tras haber pasado por la zona la Unidad de Vigilancia de Barrios Rurales esa misma mañana. Al día siguiente, a últimas horas de la tarde, la obra, externamente, había concluido. Las cuestiones de detalle en el interior, podían esperar o realizarse protegidas de cualquier vigilancia.

KIX
Superficie ocupada. Construcción

Superficie acumulativa (Has.)	Secano (Has.)	Regadío (Has.)	Superficie m ² media/parcela	Media de parcelas/actuación	Parcelas construidas	% sobre total
-	-	-	-	-	-	-
-	-	3,5	2.857	14	14	0,2
43	1,8	37,7	1.436	98,3	275	0,5 (5,5)(1)
44,5	-	1,5	2.500	6	4	0,08
51,8	-	7,3	3.476	7	21	0,4
112,4	13,8	46,8	2.156	23,4	249	5,1(2)
158,7	16,15	30,15	1.569	36,8	209	4,2
228,9	1,8	68,4	2.180	16,9	271	5,5
437,6	18,3	190,4	1.532	41,2	1.010	20,5
1.024,1	355,3	231,2	2.298/1.405	48,2	1.656	33,7(3)
1.321,8	184,3	113,4	3.047/1.702	40,7	666	13,5(4)
1.394,1	-	72,3	1.515	59,6	488	9,9
1.433,2	7	32,1	1.678	38,8	49	0,9
-	-	-	-	-	4.912	-

(3)-(4) Tienen gran incidencia las parcelaciones en los pinares, por eso, al obtener la media se colocan dos cifras, según se refiera al área con pinos o sin ellos.

Sin embargo, en el caso concreto que nos ocupa, hay que buscar otras motivaciones más específicas, que de forma sistemática, pueden concretarse en las siguientes:

Factores administrativos y políticos

- Considerar como algo normal el desprecio a la legalidad, con una cierta complicidad o benevolente permisividad de autoridades y gobernantes.
- Una normativa legal poco clara, con escasa información de los derechos y obligaciones de los ciudadanos, que han sumido muchas actuaciones en el oscurantismo, del que es un exponente, la vivienda clandestina.
- La carencia de medios o procedimientos disuasorios por parte de las administraciones locales⁴¹⁵, que se vieron desbordadas por el fenómeno del parcelismo y su posterior edificación. Y es que en sí el proceso es complicado: hay que localizar al promotor, tarea en ocasiones sumamente difícil, porque está encubierto. Existe una caducidad para los expedientes, con fechas límite de notificación de la ilegalidad, para que la infracción no prescriba. Se ha de ajustar la multa, en su cuantía, a los preceptos legales

415. En Pastriz, tras múltiples advertencias y amenazas por parte del Ayuntamiento, se recurrió a la Guardia Civil para que impidiera las construcciones sin licencia, pero hubo algunos parcelistas que incluso les prohibían la entrada a la parcela, por tratarse de una propiedad privada, si no iban provistos de un Mandamiento Judicial al efecto.

Para el Alcalde de M.^a de Huerva, *Ha faltado apoyo de la DGA para poder resolver el problema. Se expresaba en estos términos: Yo no puedo ir constantemente a Montepinar o Bosque Alto para ver si están realizando una obra, porque está muy lejos y no dispongo de tiempo ni de medios disuasorios.*

y a la naturaleza de la edificación. Hay que atender los numerosos recursos que se interponen⁴¹⁶...

La creación de un Servicio Municipal de Vigilancia de Barrios en el Ayuntamiento de Zaragoza⁴¹⁷, con guardias atentos a impedir cualquier edificación fuera de ordenamiento, e imponer sanciones a los infractores, fue tardía y muy local, y si en la actualidad se ha frenado la fiebre constructora es debido, en parte, a la crisis económica, a la conciencia general del riesgo que entraña construir en precario, a la negativa experiencia de quienes tras invertir en construcciones sufren las incomodidades de sus carencias y a las expectativas de que posibles soluciones urbanísticas pasen por la demolición de algunas construcciones.

Las lagunas existentes en la Ley del Suelo en cuanto a la protección ecológica. La planificación no dispone de medios, criterios e instrumentos eficaces de protección, al contrario de lo que ocurre con el suelo destinado para construir, si es declarado urbano o urbanizable.

Como afirma D. García Gómez, *La L. S. tiene una mínima incidencia en el suelo rústico, al que sólo se pretende preservar de los usos urbanísticos o también, cuando sigue exponiendo La L. S. a pesar de sus pretensiones de globalizar y de servir a las normas sectoriales y específicas, está viciada en sí misma, al no considerar desde una perspectiva ecológica, la ordenación del territorio. La protección de áreas de defensa, es una parte tan sólo de la ecología que necesita, en todo caso, instrumentos eficaces, criterios y conexión con el resto de normas, elementos de los que carece la vigente Ley del Suelo*⁴¹⁸.

La posibilidad de construir en suelo rústico según la Ley del Suelo a razón de 0,2 m³/m² (art. 85 y art. 44.2 del Rgto. de Gestión Urbanística) y la ambigüedad de que no se forme núcleo, ha permitido llevar a cabo estas parcelaciones, porque la interpretación de cuándo se forma núcleo ha sido muy variada.

Pese a las múltiples amenazas, no se han producido acciones drásticas y ejemplarizantes por parte de la Administración, salvo fuertes sanciones a los promotores en estos últimos años. Este hecho lo conocía el parcelista, y su estrategia consistía en alargar plazos, consumir fechas, ganar tiempo... para que la demolición no fuera posible.

En definitiva, no se atacó con violencia, la violencia. Pero también pudo faltar voluntad política por parte de los ayuntamientos y responsables urbanísticos de la D. G. A. (cuando el problema aun no había adquirido la magnitud actual), coordinación entre ellos, o agentes que impusieran su

416. Según el art. 230 de L. S. *Las infracciones urbanísticas prescriban al año de haberse cometido*. De acuerdo con esta disposición, los plazos eran demasiado cortos ante el cúmulo de casos y expedientes sancionadores, por lo que a partir del 20-10-81, el Reglamento de Disciplina Urbanística (16/81), art. 5, amplía esos plazos, de forma que si existe un Expediente Sancionador, la sanción no prescribe, hasta pasados cuatro años.

417. La existencia de esta Unidad data de octubre de 1983. Con anterioridad, la vigilancia de los barrios estaba encomendada a la Unidad de Caballería. A partir de esa fecha, a la nueva unidad se la ha dotado de material adecuado y se ha aumentado la plantilla, pues con anterioridad al 83, la vigilancia se hacía a caballo y con escasos vehículos, que por añadidura no estaban preparados para introducirse por senderos o caminos en mal estado, para que aumentara su eficacia.

418. GARCIA GOMEZ, D.: *Ecología, Medio Ambiente y Segunda Residencia*. Urbanismo y Medio Rural. *Op. cit.*, págs. 62-65.

autoridad con eficacia, pues el Gobierno Civil evitó enviar sus efectivos policiales, para no desencadenar conflictos sociales imprevisibles⁴¹⁹.

La síntesis de distintas resoluciones y acuerdos de la Permanente (Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento), con 201 órdenes de demolición, sin que éstas se hayan llevado a cabo, es indicativo de que el problema no es reciente, así como de la incapacidad humana para poder materializar las disposiciones.

Órdenes de demolición. Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento

AÑO 1975

TOTAL: 24 ORDENES DE DEMOLICION. ACUERDO DE PERMANENTE

Barrio Garrapinillos	19
Barrio Montañana	1
Barrio Villamayor	3
Zona C. ^a Logroño	1

AÑO 1976

TOTAL: 5 ORDENES DE DEMOLICION. ACUERDO DE PERMANENTE

Barrio Garrapinillos	4
Barrio de Casetas	1

AÑO 1977

TOTAL: 44 ORDENES DE DEMOLICION. ACUERDO DE PERMANENTE

Barrio Garrapinillos	24
Barrio de Miralbueno	3
Barrio de Juslibol	2
Barrio de Villamayor	2
Barrio de Peñaflo	1
Barrio de Movera	9
Zona C. ^a Logroño	2
Varios emplazamientos	1

AÑO 1978

TOTAL: 35 ORDENES DE DEMOLICION. ACUERDO DE PERMANENTE

Barrio Garrapinillos	2
Barrio de Miralbueno	2
Barrio de Juslibol	3
Barrio de Montañana	1
Barrio de Villamayor	8
Barrio Cartuja-C. ^a Castellón	1
Barrio de Peñaflo	11
Barrio de Movera	3
Barrio de Santa Isabel	2
Zona C. ^a Logroño	2

419. Los ayuntamientos se quejan de falta de medios y la D. G. A., de que no recibe información puntual de los municipios. Un alcalde, me comentaba con cierto desencanto *el problema fue expuesto conjuntamente al Presidente de la Diputación y al Gobernador Civil, sin que prácticamente se prestara atención a mi exposición.*

AÑO 1979

TOTAL: 17 ORDENES DE DEMOLICION. ACUERDO DE PERMANENTE

Barrio Garrapínillos	6
Barrio de Miralbueno	4
Barrio de Juslibol	2
Barrio de Montañana	1
Barrio de Villamayor	1
Barrio Cartuja-C. ^a Castellón	1
Barrio de Movera	1
Varios emplazamientos	1

AÑO 1980 (hasta 4/80)

TOTAL: 76 EXTES. PROPUESTA DE DEMOLICION. PERMANENTE/COMISION

Barrio Garrapínillos	26
Barrio de Miralbueno	10
Barrio de Juslibol	5
Barrio de Montañana	—
Barrio de Villamayor	17
Barrio Cartuja-C. ^a Castellón	1
Barrio de Peñaflor	15
Zona C. ^a Logroño	1
Varios emplazamientos	1

Factores sociales

• Incremento del *tiempo libre*, propio de las sociedades tecnológicamente más avanzadas, que en estos últimos años de crisis se ha acelerado por el *ocio forzado* y *ocio del paro*.

La reciente adopción de la semana laboral de 40 horas, repartidas en 5 días semanales, dejaba totalmente libres los sábados y domingos, con todo lo que supone de tiempo de ocio, empleado frecuentemente en la autoconstrucción de su pequeña residencia en el campo.

• Los orígenes campesinos de gran parte del proletariado industrial explican su tendencia al *contacto con la naturaleza* y al trabajo en el campo, como una especie de ocio liberador y creativo.

• Para gran parte de trabajadores, en su mayoría procedentes del medio rural, el tipo de ocio que ofrece la ciudad, no les satisface, bien porque está por encima de su nivel cultural o simplemente por su carácter masivo o alienante. El trabajo en el huerto, sin embargo, representa una evasión y a su vez una posibilidad creativa, con la que sin normas ni disciplina, puede disponer de su tiempo libre y utilizarlo sin sometimiento a las directrices que emanan de los jefes.

A pesar de los años transcurridos desde el traslado a la ciudad, hay muchos habitantes de ella que no se han integrado en sus esquemas organizativos, a los que se someten, laboralmente, por sentido de responsabilidad y por ser una necesidad impuesta por sus obligaciones familiares; sin embargo, se rehuyen estos esquemas, cuando no conllevan una obligatoriedad.

• Hay muchos parcelistas para los que la casita amplía sus posibilidades de relación con los amigos. Se entiende esta residencia como un lugar

idóneo de encuentro, sobre todo, en las mañanas del sábado o domingo, practicando un ocio culinario que se comparte con viejas amistades fraguadas en el pueblo y mantenidas gracias a la relación periódica con la casita como centro de encuentro⁴²⁰.

La avalancha migratoria de los años 60 y 70 fue la causa de un profundo desequilibrio entre las demandas de alojamiento y el mercado de viviendas.

El resultado ha sido la aparición de barrios congestionados y viviendas en pésimas condiciones de habitabilidad, que con dimensiones insuficientes (40, 50, 60 m²), incluso eran *protegidas por el Estado*, con carencias de todo tipo: ventilación, soleamiento, materiales de bajísima calidad... destinadas a unos ciudadanos procedentes del medio rural a los que se escamoteaba algo que formaba parte de su propia vida: aire, sol, sosiego, espacio...

Para estas personas, víctimas de la circunstancia descrita, la segunda residencia en el campo, es una especie de válvula de escape con la que mitigar los problemas de la ciudad y lograr las carencias expuestas.

El elevado número de jubilados, pensionistas por invalidez y parados que en días laborales se encuentran ocupados en la parcela, aun sin poderlo cuantificar, sí permite presentar estas tres circunstancias como otros tantos factores a considerar, sobre todo, en las áreas más próximas a la ciudad, si además pueden acceder a ellas utilizando los servicios de transporte público.

Conciencia generalizada de que con la pequeña construcción, cobertizo, casita o chalet, etc., *no se hace daño a nadie*, independientemente de su asentamiento en suelo no urbanizable; reforzada además, con la idea de que la situación de ilegalidad es el resultado de no disponer de medios económicos suficientes para poder adquirir la superficie necesaria en la que construir posteriormente un chalet. Los 4.000 m² en regadío o los 25.000 en secano, resultan inasequibles para la débil economía de un obrero, mientras que los 1.000 m² o menos, pueden ser suficientes para satisfacer la necesidad de *aire libre, retorno a la naturaleza, ocio productivo, cultivo de un huerto*, etc.

Desde un punto de vista sociológico, o mejor psicológico, la casita de campo, en algunos casos, permite crear un microcosmos residencial, adaptado a las peculiares exigencias de cada individuo y donde es posible satisfacer ciertos hobbies, que no son posibles en la vivienda permanente, por falta de espacio o por la funcionalidad preestablecida para cada dependencia: bodega, estudio de pintura, pequeño taller de bricolaje...

Zaragoza, por las razones tantas veces mencionadas, en la década desarrollista se convirtió en un gran centro receptor de emigrantes procedentes, en su inmensa mayoría, del medio rural. Este aluvión sumió a nuestra ciudad en una profunda crisis, obligándole a romper sus ataduras con el pasado e iniciar un crecimiento desordenado de espaldas y en oposición al campo, con el que en otras épocas había estado más vinculada. Esta especie de explosión urbana, deteriora su propio medio y el ciudadano, con un pasado campesino reciente, vuelve su mirada hacia esa *natu-*

420. Este hecho es muy frecuente entre las parcelaciones más próximas a la ciudad, por consumir menos tiempo en desplazamientos (Almozara, Garrapinillos, El Alfaz, Paseo del Canal...). Cuando la distancia es mayor, la reunión de amigos cede el paso a las familias, pero siempre con parecidos objetivos.

raleza perdida, como redentora de los problemas e incomodidades de la ciudad, tratando de recobrar la paz arrebatada y la ansiada independencia, además del ocio reparador de las energías perdidas en el trabajo cotidiano.

- El intento por parte de las clases populares por imitar hábitos de las clases dominantes. Como hemos ofrecido en otros apartados, la segunda residencia no es hoy una novedad, sobre todo para las clases acomodadas; sin embargo, lo novedoso, es la extensión del fenómeno a otras clases sociales menos privilegiadas, pero que habiendo mejorado considerablemente su nivel de vida y sufriendo todos los agobios de la ciudad, tratan de liberarse, con un necesario descanso reparador, y a la vez, convertirse en poseedores de un signo externo de riqueza o bienestar, que en otros tiempos ditingió a las clases más favorecidas.

Circunstancias favorables del medio

Los condicionamientos del medio son uno de los factores más importantes en la ubicación de parcelaciones y urbanizaciones. En el caso concreto de Zaragoza, pueden concretarse en las siguientes:

- La existencia de cursos de agua, naturales o artificiales, ejercen un gran poder de atracción. Si observamos el emplazamiento de gran número de parcelaciones, el hecho que las justifica es la proximidad al canal, que asegura el agua de riego (toda la extensa área de Garrapinillos, Miralbueno y Miraflores) directamente o a través de las múltiples acequias que de él se derivan.

La Camarera o La Urdana, es la justificación más inmediata para las implantaciones de Peñafior, Montañana o Movera; como la de Almozara, en Miralbueno el Viejo o el Alfaz, en las riberas del Huerva.

Con posterioridad, o simultáneamente, surge la necesidad de segunda residencia, y junto al agua para las plantas, se suelen aprovechar las favorables condiciones del abundante acuífero, que facilita la captación subterránea y que incluso en ocasiones, suple la falta de aquélla, procedente de algún río próximo.

Otros factores físicos como la *naturaleza salvaje*, paisajes, pureza ambiental, etc., han resultado atractivos, junto a una oferta baratísima del suelo, para que a pesar de las carencias de agua, se haya podido conducir hacia ellos la demanda.

- La presencia del árbol, aunque no destaque por su abundancia o frondosidad, resulta especialmente atractiva en un medio donde la extrema aridez o talas abusivas acabaron con él.

Parcelaciones como Pinares de La Muela, Montepinar, Valdepinar..., tienen su origen en el árbol, como elemento de atracción.

Las siguientes cifras, pueden darnos una idea de la incidencia de los factores reseñados, en los asentamientos:

Asentamientos	% Actuaciones respecto total	% parcelas con construcción respecto de las parcelas trazadas	% Construcciones respecto total
En las vegas o fondos de valle	25,7	86,8	37,7
En laderas, terrazas altas o rampas de glacis (regables)	66,0	85,3	51,6
En zonas aisladas y altas	8,1	43,0	8,2

Como puede apreciarse, la influencia del agua es manifiesta; no sólo en la oferta de parcelas, que representa el 83,7 %, sino sobre todo, en el grado de ocupación residencial. Así podemos observar cómo en las vegas y zonas regables, la parcelación se utiliza con fines residenciales en un 86 %, mientras que en aquellas áreas, con carencia de agua, la ocupación no llega ni al 50% de las parcelas ofertadas.

La altitud es otro factor a reseñar, pues mientras el 25,7 % de las parcelas se asientan en las tierras más bajas, por debajo de los 225 m., la mayor parte de las parcelaciones, que representan el 66%, se sitúan en zonas más altas, entre los 225 y 400 m., huyendo de las nieblas invernales y otros elementos molestos como los mosquitos o las elevadas temperaturas en verano.

Geomorfológicamente, el 90% de las parcelas se ubican en terrenos cuaternarios de terrazas altas o bajas y en las rampas de los glacis, lo que representa una facilidad para la evacuación de residuos líquidos y a su vez, un peligro, por la posibilidad de contaminación.

Factores económicos

El suelo urbano, con todas las dotaciones para que sea considerado como tal, es muy caro. El suelo rústico, aunque en ocasiones se paguen cifras elevadas, es mucho más barato, y como soporte, puede servir para contruir en él.

Las rentas diferenciales del suelo rústico con finalidad agraria, están muy por debajo de las obtenidas cuando éste satisface las expectativas de demandas para una eventual edificación.

El rápido incremento de la renta disponible por amplias capas de población, que tras haber satisfecho las primera necesidades en el aspecto residencial, tienen recursos financieros para desviarlos hacia el ocio y el descanso, propios de la parcela de fin de semana.

En una época de crisis, con los naturales desconciertos para el pequeño inversor que no ve con claridad el futuro económico, amenazado por la inflación, la compra de una parcela es una posibilidad de inversión en un bien que en el momento álgido de las demandas (1976-80) se revalorizaba, o en el peor de los casos, no sufría devaluaciones.

Para estos compradores, el móvil en principio, no es la construcción, sino la inversión, como modalidad de ahorro revalorizable. En este sentido, podría hablarse incluso de una ideología rentista, propia de las clases adineradas, pero que ha calado también en otros grupos sociales, sobre todo en momentos en que la inflación deteriora el ahorro reduciendo el poder adquisitivo del dinero.

La parcela se compra en estos casos, con la idea de que el suelo es un valor no sujeto a depreciación.

- Los precios que inicialmente se ofertan, enormemente bajos, en dependencia directa del nulo valor agrícola del suelo, resultan atractivos para quien con un poder adquisitivo mínimo, sueña con disponer de un trozo de tierra *suyo*, sin otras valoraciones que posteriormente gravarán su débil economía: vallados sencillos, construcciones, o la adquisición del agua para el algabe.

- La crisis económica hundió el mercado normal de segunda residencia, dirigido preferentemente a la burguesía media y a los trabajadores con mayor nivel económico, apareciendo en su lugar un mercado *subestandar* en el que conviven la autoconstrucción y la ayuda mutua, la casa de campo como espacio de ocio, con la pequeña explotación agraria, como espacio productivo; sin olvidar otros fenómenos derivados de la crisis: paro, *economía subterránea*, jubilaciones anticipadas, etc., para los que la parcela, se interpretará como una posibilidad de subsistencia, o como una economía complementaria⁴²¹, que además puede resolver otros problemas psicológicos derivados de la incertidumbre generada por la inactividad del parado o satisfacer modalidades de ocio para el jubilado.

En este sentido, la parcela ha tenido una motivación económica, pero no puede desligarse su uso como defensa frente a la inseguridad propia de las épocas de crisis⁴²².

- Las modalidades de comercialización; con grandes facilidades de pago, sin fórmulas rígidas, ni formalización de documentos comprometedores, con frecuencia directamente del propietario y apoyados en relaciones de amistad, parentesco o vecindad resulta especialmente atractivo para poblaciones de bajo nivel cultural, por entender, equivocadamente, que la inexistencia de documentos les exime de posibles cargas posteriores.

- Hay quien adquiere la parcela por completar la economía familiar, practicando una agricultura a tiempo parcial, que le permita obtener los productos más imprescindibles para su despensa: patatas, lechugas, frutas, hortalizas en general... incluso algunos animales domésticos.

- La creencia, por parte de algunos Ayuntamientos de que la parcelación iba a ser rentable para el municipio; por la posible creación de puestos de trabajo, directos o indirectos e incremento del consumo. Pero la realidad ha sido otra.

Se quiso ignorar el problema, con el convencimiento de que las demandas de bienes y servicios que genera la segunda residencia en general, provocaría la aparición de nuevas actividades productivas, unidas fundamentalmente a la construcción, comercio, hostelería y servicios en general. El problema es que el parcelista, con niveles de renta muy bajos, vive

421. No es infrecuente encontrar carteles que ofrecen productos agrarios a los mismos parcelistas, si la población en éstas es elevada. Es el caso de Torre Palomar (Alfajarín), en donde la calidad del suelo permite su intensa utilización agraria y el elevado número de parcelistas, representa un mercado de consumo, que se incrementa en los días festivos por los amigos, familiares o invitados.

422. Para muchos de los entrevistados, *una vivienda digna la consideran como una inversión imposible* en el momento en que se ha adquirido *la tierra*, y la sustituyen por el cobertizo, la pieza única de almacén-dormitorio-cocina..., *fórmulas* intermedias de una habitación y comedor-cocina, etc., sin olvidarse de un proyecto aplazado de vivienda, como se deduce de las siguientes respuestas: *cuando haya pasta, si no falta el curre, si el negocio no falla, cuando nos jubilemos.*

ahogado por las cargas que conlleva la parcela, que le obligan a una austeridad poco rentable para los intereses del municipio y la ilusión de éste es efímera, porque la vivienda es autoconstruida, el consumo inducido, escaso; la utilización de los servicios privados del municipio, casi inexistente y los ingresos obtenidos en concepto de tasas y arbitrios insignificante.

Sin embargo, sí se ha generado ocasionalmente, un empleo poco cualificado (agricultores con sus mulas mecánicas, albañiles, fontaneros, transportistas de agua para los algebés, palas mecánicas...), pero suficiente para que los beneficiarios se hayan constituido en firmes defensores de este fenómeno, sobre todo, en los medios rurales, donde la atonía derivada de la crisis hizo temer por la economía familiar, que momentáneamente podía salvarse por ese tipo de actuaciones⁴²³.

- El magnífico negocio, para los promotores de las parcelaciones, con beneficios en conjunto superiores al 200%, ha impulsado la aparición de distintas figuras para dinamizar las ventas: corredores, intermediarios, amiguismo, propietarios directamente convertidos en parceladores... etc.

- Tradicionalmente la puesta en valor del suelo se lograba con dotaciones convenientes y grandes inversiones, pero la crisis y sus secuelas, altera este modelo, y no sin cierta imaginación, aparecen otras fórmulas, aprovechando otros recursos sin inversiones iniciales, de aquí que en lugar de ofertar dotaciones o unas construcciones confortables, se ofrece accesibilidad, buenas vistas, naturaleza, paz... valores todos ellos, que no tienen una cuantificación económica directa.

Incluso se puede utilizar el argumento del *logro social*, por lo que representa la parcela como posibilidad de *ocio productivo* u *ocio constructivo*, que justifica la misma ilegalidad, al exigir un mínimo capital y satisfacer con ello la demanda de clases inferiores.

No obstante, sobre estos factores no existe una regla fija, porque sobre él influyen diversas circunstancias, entre las que no son ajenas las puramente coyunturales, como pueden ser: oferta de lanzamiento, distancia, abundancia de agua, calidad de la tierra, tamaño de la parcela, su situación en el conjunto de la parcelación, paisajes, etc., y por supuesto las administrativas, en relación con la mayor o menor tolerancia por parte de los municipios. Así veremos cómo en aquellos independientes de Zaragoza, la actividad constructiva no se ha paralizado, incidiendo este hecho, por supuesto, en los precios del suelo, mientras que en otras, que dependen del municipio central, se hallan totalmente paralizadas.

Factores estructurales

- El perfeccionamiento y extensión de la red viaria, facilita el acceso a zonas, incluso alejadas, para muchos *domingueros*, que habiendo adquirido un modesto utilitario, no encuentran ocasión para sacarlo de casa. La parcela y sus cuidados, obliga a una atención directa que justifica los

423. La defensa que han hecho de las parcelaciones algunas autoridades locales, relacionadas con la industria de la construcción, en municipios del Valle del Huerva, Gállego o aguas abajo del Ebro, precisamente cuando las demandas desde la ciudad experimentan un proceso de desaceleración, puede desvelar muchas claves y explicar la pasividad, cuando no el impulso dinamizador fomentado por ellos mismos.

desplazamientos para los que encuentran en la conducción una evasión, mientras los precios de los carburantes no obligaban a reducirlos.

Al hablar de accesos, no obstante, conviene hacer una serie de matizaciones, porque la demanda estará influida, en buena medida, no sólo por la facilidad de acceso a la parcela con vehículo propio, sino por la existencia de servicios públicos, pues no podemos olvidar que en muchas de ellas, los trabajos agrícolas corren a cargo de personal jubilado, o gentes que por su condición económica, no disponen de su propio coche.

En este sentido, en parcelaciones como las de la ribera del Huerva o las ubicadas a ambos márgenes de la carretera de Garrapinillos y camino de Pinseque hasta Torre Medina, además de las de Peñaflores o Movera, la posibilidad de utilizar el servicio de viajeros ha incidido en la subida de precios, porque la demanda es mayor, por ese factor.

De hecho, aquellas parcelaciones con malos accesos o alejadas de la carretera (T. Palomar, La Paleta, Mejana del Tollo, Balsas de la Almozara, Acampo de Orús, Bohalar, etc.) tienen una cotización muy inferior a otras como, T. Villarroya, T. Morales, Conde Fuentes, Las Murallas, Camino Bonalto, entre otras, que a la misma distancia de aquellas, se ven favorecidas por la proximidad de la parada del autobús.

Accesos

	Nº parcelaciones	% respecto total
Directo: Carretera asfaltada		
Principal _____	4	2,3
Secundaria _____	54	31,5
Indirecto: Camino de tierra		
Principal _____	87	50,8
Secundaria _____	26	15,2

Como se expresa en el cuadro adjunto, sólo el 2,3% de las parcelaciones aprovechan directamente una carretera principal, mientras las que se apoyan en carreteras secundarias, se elevan al 31,5%, e incluso con posibilidades de ser utilizadas por gentes sin vehículo propio en un 53,5%, debido a que hay parcelaciones que se apoyan en caminos (22,5%), pero la proximidad a una carretera principal o secundaria, a menos de 500 m. permite utilizar los servicios públicos que pasan por ellas.

Es de destacar también la incidencia de la red de caminos existentes en la promoción de estas parcelaciones, que sólo en casos muy reducidos han obligado a pequeños retoques sobre los existentes, traducándose todo ello, en una mayor comodidad para los usuarios y una forma de evitar inversiones para los promotores, así como un medio de propaganda gratuita⁴²⁴.

424. Esta facilidad de accesos no evita las frecuentes congestiones y la incidencia negativa sobre las mismas al tener que soportar tráficos excesivos a los previstos para este tipo de vías, tanto si son asfaltadas como de tierra, con anchuras suficientes, pero orientados a la maquinaria agrícola pesada y mucho más lenta.

• Muchas de las parcelaciones, algunas de exiguas dimensiones, tienen su origen en repartos hereditarios de una finca, que inicialmente permitía la vida de una familia, pero que tras la segregación, entre los distintos hermanos, no justificaba una acción directa, por lo que se acude a su división en lotes, que además de incrementar el valor del campo, representan un liberación para quien no vive de él directamente (este es el origen de algunas parcelaciones en la zona de Garrapinillos, donde inicialmente la torre familiar era una explotación rentable, pero que deja de serlo tras su fragmentación). Otras veces es la gran propiedad heredada por absentistas, como ocurre con la zona de Santa Fe, en la parcelación de Las Murallas.

• Las nuevas tecnologías y su aplicación a usos domésticos ha sido también una causa a tener en cuenta. Se promocionaban parcelaciones en lugares totalmente desdotados, pero el butano o las placas solares sustituían ocasionalmente la carencia de energía eléctrica.

• Dentro de estos factores, con las naturales reservas, puede citarse también la *distancia*, aunque por su incidencia, podría haberse incluido en alguno de los mencionados anteriormente (de hecho se han hecho múltiples referencias de ella).

El análisis de los datos que se ofrecen en el cuadro nº 70 y las gráficas, nos conducen a las siguientes conclusiones:

La mayor parte de las actuaciones (72,9%), se hallan a menos de 18 km. de la ciudad. En una franja de 9 km. (entre los 10 y 18 km.), se hallan el 50% de todas las parcelaciones, siendo de notar la incidencia de cuatro grupos surgidos en torno a los núcleos de Garrapinillos, Peñaflor, Pastriz y Cadrete.

CUADRO LXX
Distancias

Distancia km.	Nº actuaciones	% respec. total	Nº parcelas	% respec. total	Nº Construcc.	% respec. total	% respecto parc. trazadas
0-3	—	—	—	—	—	—	—
4-6	13	7,6	275	4,0	201	4,0	73,0
7-9	28	16,3	835	12,1	700	14,2	83,8
10-12	19	11,1	756	11,0	704	14,3	93,1
13-15	49	28,6	1.225	17,8	1.050	21,3	85,7
16-18	16	9,3	416	6,0	406	8,2	97,5
19-21	8	4,6	141	2,0	121	2,4	85,8
22-24	10	5,8	680	9,9	542	11,0	79,7
25-27	12	7,0	619	9,0	437	8,8	70,5
28-30	9	5,2	1.432	20,8	546	11,1	38,1
31-33	6	3,5	428	0,7	194	3,9	45,3
34-36	1	0,5	48	0,7	11	0,2	22,9
Totales	171	—	6.855	—	4.912	—	—

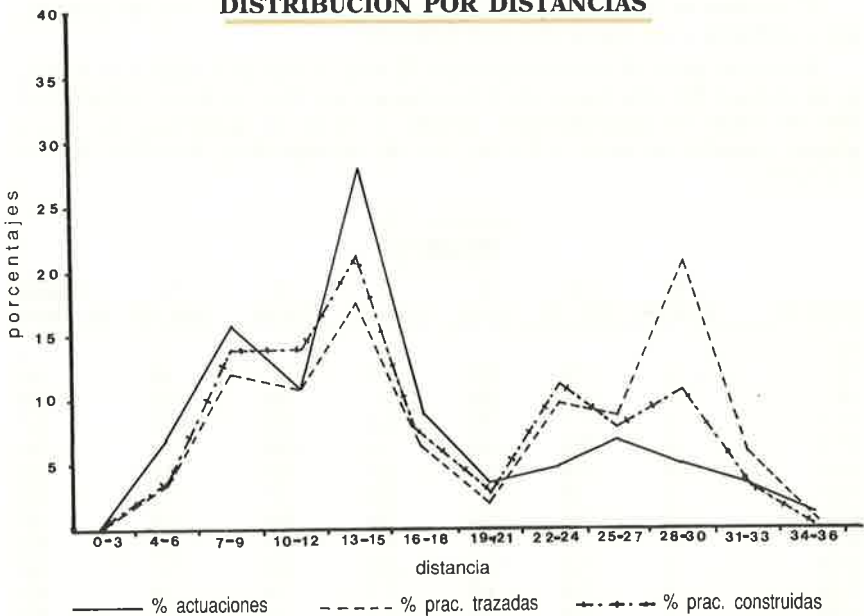
Otra franja importante, con sólo tres km. de profundidad, recoge el 16,2 % de todas las parcelaciones, destacando las agrupaciones surgidas en las áreas de Almozara, Santa Fé y El Alfaz, en las que el índice de ocupación también es elevado (83,8 %).

Comparando la gráfica nº 68 que representa el número de actuaciones en relación con las distancias, con las que representan el porcentaje de parcelas respecto del total y las construcciones, observamos, cómo hay una cierta correlación entre las actuaciones, parcelas trazadas y contruidas, hasta los 20 km. Aunque obviamente, el porcentaje de actuaciones se sitúa por encima de los otros parámetros, también influye el que se trate de promociones, comparativamente más reducidas en superficie.

Este hecho se comprueba además, porque a partir de esa distancia, se produce una inlexión en las gráficas, y mientras el número de actuaciones, en términos absolutos y relativos, desciende considerablemente, la oferta porcentual y global de parcelas se incrementa, despegándose, no sólo de las actuaciones, sino de la línea que indica la utilización residencial de la parcela.

Todo ello viené a demostrar una vez más, que con la distancia, aumenta la oferta de suelo, produciéndose un desequilibrio con la demanda, que se retrae, pese a que los precios del suelo son sensiblemente inferiores, al objeto de atraer a las clases sociales más bajas, y con menor poder adquisitivo, como se desprende de los bajos porcentajes en cuanto a parcelas construidas.

GRAFICO LXVIII
DISTRIBUCION POR DISTANCIAS



A la misma conclusión se llega observando el grado de construcción respecto de las parcelas trazadas, con una disminución paulatina; desde un 97,5 % en distancias comprendidas entre los 16-18 km., para ir descendiendo hasta el 23%, cuando la distancia a la ciudad es máxima (35 km.).

Sin embargo, sorprende que a una distancia inferior a los 6 km. sólo se alcance el 73 %, explicable únicamente porque son tierras íntegramente

pertencientes al municipio de Zaragoza, donde la vigilancia se ha extremado en estos últimos años, y aunque las parcelas ofertadas se han adquirido en su totalidad, son muchos los usuarios que no se han atrevido a construir por las continuas advertencias de sanción o demolición con las que se les ha amenazado.

Motivaciones ideológicas

- Una ideología económica unida al ejercicio del derecho de propiedad de la tierra y sus posibilidades de uso, especialmente en un momento de crisis, representa la garantía de reproducción y subsistencia (agricultura a tiempo parcial, agricultura protegida, producción agraria como complemento del salario laboral...).

Es esa especie de satisfacción pequeño-burguesa, de *sentirse propietarios*, aunque eso implique, como ocurre con gran número de usuarios de parcelas, una vida de renunciaciones, cuantiosos gastos improductivos, horas de trabajo extra⁴²⁵ que son mayores para quienes suplen su escaso poder adquisitivo, con autoconstrucción en los fines de semana de teórico descanso.

- El hacinamiento en la ciudad, en áreas congestionadas, sin jardines ni espacios de expansión, hacen más apetecibles los chalecitos, con su jardín y su piscina, que con frecuencia no pasa de una pequeña balsa, aprovechada también para el riego.

- Un análisis del contenido semántico y semiológico de la publicidad en las promociones, nos pone de manifiesto los aspectos más sensibles del futuro comprador, a quien se ofrece: cambio de vida, la libertad, el ocio permanente, salud, satisfacción... y sobre todo, mucha *naturaleza*, explotando esa *ideología clorofila* tan acertadamente descrita por Mario Gaviria⁴²⁶.

Una síntesis de los stops publicitarios entresacados de distintas publicaciones, referidas a Zaragoza, avalan cuanto afirmamos:

Como veremos, en medio de un contexto hostil, representado por la ciudad, se ofrecen vacaciones, salud, naturaleza, intimidad, pureza ambiental... que representan un estímulo para quien sufre la frustración de todas esas carencias.

Lo grave es que el resultado de tanta oferta lisonjera, se convierte con demasiada frecuencia en frustración, insatisfacción y hastío, porque se compró ocio y a cambio sólo se encontró trabajo. Se ansiaba naturaleza y descongestión, pero los coches y el hacinamiento en los fines de semana, rompen la armonía del campo. Se compró tranquilidad, pero el bullicio, los escapes de las motos o el elevado tono de los receptores, distan de

425. La adquisición de la parcela y su futura construcción es el inicio de un proceso que absorbe todos los ahorros: unos cerramientos, otro frigorífico, otro televisor, otros muebles, etc., y así, hasta donde llegue la capacidad de endeudamiento de la familia o su capacidad de sacrificio, si tienen que utilizarse los desechos de la primera residencia.

426. GAVIRIA, M.: *La ideología clorofila*. Ciencia Urbana, 1969, N° 14.

427. Gran parte de estos eslóganes se han tomado de la propaganda hecha con las promociones de urbanizaciones legales. Se incluyen en este apartado, porque la motivación suele ser la misma, aunque en el caso de las clandestinas, la publicidad directa no encaja, con su propia naturaleza.

ESLOGANES PUBLICITARIOS⁴²⁷

Si desea vivir en el campo, con las ventajas de la ciudad. Residencial Movera, 27 Chalets, 6 km. de Zaragoza.

Las buenas urbanizaciones, presumen de estar junto a un parque. La mejor, tiene parque propio. Torre del Pinar (93 parcelas de 1.500 m²).

Entre pinos centenarios. Torre del Pinar.

Estilo único de vida, para vivir mejor todo el año.

Su nuevo estilo de vida, para disfrutarlo todo el año. El Alcorce.

Hoy es nuestro orgullo, mañana será el suyo.

Situada en plena naturaleza Torre del Pinar.

En plena naturaleza, para vivir de primera

Viva siempre en primavera. Residencial la Colina.

Posibilidad de vivir en plena naturaleza, a tan sólo unos minutos de Zaragoza Torre del Pinar.

Viva en una comunidad de amigos. Las Lomas del Gállego.

Vivir en el campo, sin salir de la ciudad. Urbanización D. Pepe.

Para vivir en libertad

El ocio diario

Para disfrutar su ocio, todos los días del año

Adquiera su parcela de libertad. Torre del Pinar.

Viva en fin de semana, todos los días del año. Urbanización Valles Verdes.

Su lugar ideal, para disfrutar con su familia todo el año. Val de Canadillas.

Ambiente privilegiado y confort. El Alcorce.

Si le gusta el campo-campo, venga a Montepinar.

Si le gusta el sol de pueblo, venga a Montepinar.

Si le gusta el olor a tomillo y pinos, venga a Montepinar.

Si le gustan los pinares altos y los panoramas abiertos, venga a Montepinar.

El descanso que usted se merece. Bosque Alto.

Aprenda a vivir en la naturaleza. Conde Fuentes.

Para que usted y los suyos, disfruten de todo el sol y aire puro que desean, durante todo el año y sin salir de Zaragoza. Conde Fuentes.

Disfrute de cuatro millones de metros cuadrados de naturaleza.

Paisaje en su estado natural, lejos del concepto clásico de Urbanización.

El pulmón de Zaragoza.

Entre bosques de pinos.

Viva en los frescos parajes de Montepinar.

Adquiera su sol, su casa de campo, su felicidad y su nuevo estilo de vida. URCAMUSA.

Viva entre pinos centenarios. Pinares de La Muela.

Para que disfrute V. y los suyos.

Olvídese de la contaminación y respire aire puro. Bosque Alto.

Descubra el verdadero placer de vivir en el bosque. Valdepinar.

Venga a Amelia, es distinta. Urbanización Amelia.

proporcionar esa paz. Se compró libertad, pero el vecindario o las visitas les privan de ella. Se compró pensando en los hijos, pero éstos se niegan a ir a la parcela los domingos, porque se aburren⁴²⁸.

El mismo título de las principales promociones, pone de manifiesto también el uso evocador de la *naturaleza*, con un predominio de terminología botánica (Miraflores, El Trebol, El Pinar, El Tomillar, Montepinar, Valdepinar, Los Alamos, Los Guarales, Los Almendros, Los Albergeros...) unido a otros elementos del paisaje natural (Campo-plano, Montesol, Las Lomas, Bosque-alto, El Soto...) que se ofrecen como un reflejo de esa naturaleza confortable, que contribuirá a que la vida del futuro beneficiario sea más feliz y sobre todo, más sana y placentera.

• No puede olvidarse, como se ha advertido al comentar otras motivaciones, el pasado campesino de gran parte del proletariado industrial en la ciudad, para explicar su tendencia al *contacto con la naturaleza*, aunque ésta esté manipulada y controlada por quienes la ofrecen a buen precio, pero como producto comercial, con una módica entrada y cómodos plazos mensuales, con los que se adquiere ocio, libertad y una vida distinta que les aproxima a su pasado rural.

Factores coyunturales

La fiebre del huerto familiar o de la *parcela con casita en el campo*, se inicia, en nuestra ciudad, con un cierto retraso respecto de otras áreas como Barcelona o el País Valenciano, (a principios de la década de los setenta, como hemos visto).

En principio se compraba el suelo y la construcción era posterior, de forma que el momento álgido de ésta, entre 1975-79, coincide con el de la transición política y de una especie de *vacío de poder municipal*, hasta celebrarse las elecciones democráticas de 1979. En este periodo los ayuntamientos seguían constituidos y en funcionamiento, pero la provisionalidad con que se desenvolvían les restaba autoridad para llevar a cabo acciones drásticas, que hubiesen atacado el problema de raíz. Por el contrario, hay una permisividad evidente a la espera de que los sucesores sean quienes se enfrenten con la impopularidad de dar fin a este proceso para el que incluso se acordaron acciones tan contundentes como la demolición, pero sin que éstas se materializaran.

Incluso, tras el 79, la reacción municipal fué tardía en muchos casos y como afirma M. Herce, *quizás inhibida por afinidades ideológicas o de clase con los implicados*⁴²⁹.

• Coincide el nacimiento de las parcelaciones con la huida masiva hacia la ciudad de muchos residentes en núcleos rurales próximos a Zaragoza y propietarios de pequeñas extensiones de huerta.

La demanda de parcelas y el precio que se paga por ellas, muy superior al que tendrían, destinadas para usos agrarios, moviliza muchas voluntades en favor de la enajenación, porque la circunstancia es propicia y porque

428. La anécdota con una alumna del Instituto donde ejerzo mi función docente es ilustrativa al respecto: sentía haber suspendido una evaluación, porque sus padres, como castigo, la obligaban a pasar la tarde del domingo con ellos en el *huerto familiar*.

429. HERCE, M.: *Las parcelaciones en suelo rústico y las opciones de Planeamiento urbanístico*. Comunicación a las Jornadas sobre Urbanismo y Suelo Rústico. Murcia, diciembre, 1984 (ciclostilado).

con frecuencia, con ese dinero podían atenderse los plazos y compromisos de pago contraídos por la adquisición de viviendas (casos de este tipo los hallamos fundamentalmente en Monzalbarba, Alfocea, El Burgo, Cadrete...) y ellos son los responsables de parcelaciones con dimensiones reducidas, o bien, de ese poblamiento disperso, aparecido por las inmediateces de nuestra ciudad, que sin formar núcleo, al construir sin el respeto a las dimensiones mínimas, también infringe las normas urbanísticas.

Factores urbanísticos o legales

- La existencia de un planeamiento que por lo general ha ignorado el suelo rústico o no urbanizable, lo que supone una disfunción entre la legalidad y la realidad.

- Las experiencias anteriores, de Planes Generales que legalizan el suelo consumido por segundas residencias y lo clasifican como urbano, asumiendo el municipio los costes de la urbanización que debieron haber pagado los promotores y constructores al iniciarla. Es cuestión de tiempo. La lectura de las Normas Subsidiarias en muchos municipios pendientes de aprobación, apunta en este sentido (Cadrete, San Mateo, Pastriz).

El conocimiento por parte del parcelista de la lentitud de los trámites administrativos frente a la política de hechos consumados, planteada de forma masiva y con rapidez.

- Las dificultades inherentes al mismo proceso, con una amalgama de situaciones: urbanización clásica surgida espontáneamente, sin un plan especial, pero con licencia de obra, algunas en vigor. Urbanizaciones toleradas y pendientes de legalización (Parque Muel, Montesol). Promociones antiguas, aparecidas como consecuencia de las facilidades en la concesión de licencias. Venta aislada de parcelas en número muy reducido, como segregación de una propiedad agrícola, pasando por la parcelación marginal y la construcción en tierras de nadie (sotos, vías pecuarias, zonas de protección de riberas).

El distinto tratamiento, según sean tierras de secano o regadío, en suelo calificado o sin calificar, en zonas próximas o alejadas del municipio...

- Las Comisiones Provinciales de Urbanismo se limitaban a informes cuantitativos de parcelas mínimas, sin distinguir si éstas eran para vivienda, industria u otro uso, produciéndose el agravio comparativo e injustificable a los ojos del parcelista de que si uno dispone de un gran solar, puede construir una gran casa, que sin planificación previa del territorio puede ser igualmente obstaculizante, como el tipo de construcción que nos ocupa y mucho más gravoso económicamente, ante cualquier expropiación para utilización pública.

- Una legislación urbanística poco clara al respecto con resquicios en los que apoyarse los infractores. Veamos un ejemplo: Los distintos supuestos del artículo 96 de la L. S. (del que se hablará con mayor extensión en otro apartado), se refieren a la *condición urbanística que ha de tener la parcela*; y el art. 94.1, que hace recaer esta condición en el supuesto de que se forme *núcleo de población* (el art. 73. R. D. U. utiliza este concepto como criterio sancionador).

Todo ello ha propiciado dos situaciones lamentables:

A. Se utiliza la legislación agraria de manera arbitraria y contra el espíritu de la Ley para vulnerar la exigencia previa de licencias (la finca,

no tiene carácter urbanístico), pero a su vez se intenta materializar en edificios, el resultado de la transformación de los terrenos (secano en regadío), al objeto de disminuir la unidad mínima de cultivo.

B. Como las previsiones sancionadoras sólo se ponen en marcha ante la materialización de la infracción, lo cual supone haber edificado, con frecuencia existe previamente una transformación ecológica del medio, difícilmente reversible y que queda impune.

Gran número de municipios en los que han tenido lugar estas actuaciones, no contaban con unas normas urbanísticas claras, ni figura alguna de planeamiento, que permitiera ser aplicada por las autoridades locales: Botorrita, Cadrete, Muel..., produciéndose efectos frontera entre municipios con o sin planeamiento⁴³⁰. Como además se trata de municipios independientes, con términos municipales muy extensos y con elementos paisajísticos de interés (La Muela, María, Muel, etc.), unidos a unos recursos escasos y sin posibilidades técnicas para ejercer el control de la disciplina urbanística, no es extraño se optara por la solución más fácil para el par-

430. A finales de 1985, la situación urbanística de los distintos municipios del espacio periurbano, en cuanto al planeamiento era la siguiente:

ALAGON: P. G. O. U. del 56 en vigencia, aunque hay revisiones.

ALFAJARIN: Plan General Municipal de Ordenación. Se aprobó definitivamente el 10-5-78, con unas prescripciones cumplimentadas en septiembre del 78. Hay dos modificaciones.

BOTORRITA: Proyecto de delimitación del suelo. Aprobado el 29-9-82. Hay una modificación y están previstas unas Normas Subsidiarias.

BURGO DE EBRO: Vigente del Plan General del 56. En estudio unas Normas subsidiarias para su aprobación.

CADRETE: Hay N. Subsidiarias en tramitación, pendiente de su aprobación definitiva.

CUARTE: Vigente Plan G. del 56. Hay una revisión con prescripciones en el 77. Hoy revisión-adaptación, pendiente de su aprobación definitiva.

FIGUERUELAS: Normas Subsidiarias aprobadas el 30-3-81. Hay tres modificaciones.

FUENTES DE EBRO: P. G. O. Municipal aprobado el 30-7-85.

JOYOSA, LA: Normas Subsidiarias vigentes aprobadas 4-11-81.

MARIA DE HUERVA: Normas Subsidiarias aprobadas el 4-6-79, con un cumplimiento de prescripción 3-3-81 y una modificación.

MOZOTA: Proyecto de delimitación vigente desde 30-3-81.

MUEL: Normas Subsidiarias en tramitación.

MUELA, LA: Normas Subsidiarias en tramitación.

NUEZ DE EBRO: Normas Subsidiarias aprobadas en 13-9-84, cumplimentándose las prescripciones el 19-12-84.

OSERA: Normas Subsidiarias en fase de redacción (Avance).

PASTRIZ: Normas Subsidiarias pendientes de aprobación definitiva.

PINSEQUE: Normas Subsidiarias aprobadas el 23-5-85 y con prescripciones cumplimentadas.

PUEBLA DE ALFINDEN: Nor. Sub. aprobadas el 8-11-82 con prescripciones y dos modificaciones.

SAN MATEO DE GALLEGO: Normas Subsidiaria en fase de Avance.

SOBRADIEL: Normas Subsidiaria en fase de Avance.

TORRES DE BERRELEN: Nor. Sub. en fase de redacción.

UTEDO: P. G. O. U. del 56 vigente, aprobado el 30-4-65. Está prevista una Adaptación-Revisión.

VILLAFRANCA DE EBRO: Nor. Sub. en fase de redacción-avance.

VILLANUEVA DE GALLEGO: P. G. O. M. vigente aprobado 29-9-82. Las prescripciones se cumplimentaron 11-11-83. Tiene una modificación.

ZUERA: P. G. O. M. vigente y aprobado 30-3-81. Cumplimentadas prescripciones, 4-11-81, con una modificación.

celista, de sacar unos rendimientos al suelo desprotegido, aun situándose al margen de la legalidad.

Legalidad urbanística y ocupación residencial

Por la importancia que tienen las cuestiones urbanísticas derivadas de la legislación vigente, que como hemos expuesto son el origen de numerosos conflictos, creemos oportuno, llegado a este punto de la investigación, centrar el tema en los aspectos legislativos directamente relacionados con el proceso de parcelación ilegal que estamos analizando.

Ya en la Ley del Suelo de 1956, aparece en su art. 77.1, el concepto de parcelación urbanística como *la división de terreno en dos o más lotes, cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto, o esté situado a una distancia inferior a cien metros del borde de la misma*. En los arts. 79.1 y 78.1 se exige la aprobación de un Plan Parcial y la parcela mínima establecida por éste.

Estos artículos de la L. S aplicados a la posibilidad de realizar urbanizaciones fuera del casco urbano, pretendían evitar un crecimiento *anárquico, disperso y equivocado*.

El artículo 69.1, de aquella Ley, permitía edificar 1 m.³/5 m.² (0,20 por m²), de forma homogénea, por todo el suelo rústico.

Sin embargo, estos textos legales y su interpretación interesada degeneraron en:

- Utilización abusiva de la facultad mínima de edificación.
- Como en ausencia del Plan General, del que carecían la mayor parte de los municipios, podía acudir a planes especiales amparándose en los arts. 13 y 17 de la Ley y hasta incluso desarrollarlos a través de planes parciales, también se abusó de esta posibilidad.
- Por otra parte, la aprobación de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional (28-12-63), somete al Ministerio de Información y Turismo la aprobación de las urbanizaciones turístico-residenciales, con lo cual, se quiebra el sistema de competencias.

Toda esta problemática quiere resolverla la Reforma de la Ley del Suelo de 1975 y así en su art. 94.1, introduce un elemento nuevo al referirse a las parcelaciones urbanísticas que las define como *la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando puedan dar lugar a la constitución de núcleo de población*, en la forma en que éste se defina reglamentariamente.

La introducción del *núcleo de población* va a resultar de gran importancia en todo el sistema legal respecto de las parcelaciones, por las interpretaciones a que dará lugar esta nueva figura urbanística.

En el artículo 86, por remisión al 85 y al 81, desaparece el derecho a edificar en suelo no urbanizable, sin embargo se establece:

La posibilidad de realizar construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a las normas y planes del Ministerio de Agricultura.

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos, en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Por lo tanto, las construcciones que se realicen en suelo no urbanizable, han de subordinarse a la función agrícola del terreno, entendiéndose agotada la potencialidad edificatoria de la finca una vez realizadas dichas construcciones⁴³¹.

A su vez, la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 17 de Enero de 1973, establece en su artículo 44.1 que "la división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando *no de lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo*", por lo que nos remite a la Ley de Unidades Mínimas de Cultivo de 15 de julio de 1954 y a la O. Ministerial de 27 de mayo de 1958, que fijan su superficie en función de las características propias de cada comarca (25.000 m² para el seco y de 2.000, 5.000 m² en regadío)⁴³².

Lo que se pretendía con esa ley era impedir la atomización de suelo rústico para fines residenciales en pequeñas parcelas sin la existencia previa de su transformación en urbano, siguiendo los requisitos contemplados en la L. del S. y por supuesto, sin imaginarse el desarrollo desorbitado y extralegal de tantas construcciones.

Sin embargo, este artículo parece entrar en contradicción con el Código Civil cuando establece en su artículo 400 la divisibilidad de la cosa común, aunque este principio legal, reviste matizaciones, cuando se trata de aplicar la Ley Agraria, a *efectos urbanísticos*, de tal forma que la segregación de una parte de la finca matriz no podrá llevarse a cabo si se produce en contradicción con las normas de la legislación agraria. Ahora bien, las posibles interpretaciones de la Ley y que el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística no prevea la *justificación de la titularidad de la finca ni su forma de adquisición*, al centrarse exclusivamente en la atención a las condiciones objetivas del terreno, prescindiendo del derecho de propiedad, aconseja que en las Normas Subsidiarias de ámbito provincial se introdujera este requisito en evitación de problemas registrales que se produjeran en el futuro, ante la inscripción de la nueva finca ya edificada.

Pese a una legislación en contra, los promotores encuentran un resquicio legal en la aplicación de los arts.43.1, 44.2, 44.3 y 47.1 de la L. R. D. A. (Ley de Reforma y Desarrollo Agrario), por los que podían segregarse civilmente e inscribirse fincas rústicas destinadas a uso agrícola, incluso por debajo de la unidad mínima de cultivo⁴³³.

431. GARCIA DE ENTRERRIA, E., y PERALEJO, L.: *Lecciones de Derecho Urbanístico*. Madrid 1981, pág. 406.

432. En nuestra provincia, sin embargo la unidad mínima de cultivo se establece en 4.000 m² en regadío y 25.000 m² en seco, de aquí que la estrategia del parcelista sea la de transformar y demostrar que se ha convertido en regadío una finca de seco, para poder segregar la finca en lotes más pequeños.

433. EZQUIAGA DOMINGUEZ J.M.^a *Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable; nuevas formas de consumo de espacio en las márgenes de la Ley del Suelo*. Rev. C. y T. 2/83 n° 56, pág. 66.

Así aparecen los *huertos familiares*, que con su denominación, tratan de encubrir la auténtica finalidad de edificar construcciones en muchos casos, para II Residencia, con la apariencia de refugios para albergar útiles y herramientas⁴³⁴.

Por otra parte, el concepto de *núcleo de población*, que según el art. 94.1 de la L. S. lo remite a los reglamentos ulteriores, se presta a muchas confusiones, porque no hay una definición clara de lo que se entiende por tal y caben muchas interpretaciones⁴³⁵ como viene ocurriendo en la actualidad, en que cada comunidad autónoma establece la cuantificación del fenómeno al objeto de fijar la sanción que penalice la infracción⁴³⁶.

Sin embargo, también cabe atribuir una doble finalidad al legislador:

a) Realizar una definición reglamentaria tan genérica, que fuera capaz de recoger toda la casuística del concepto.

b) Circunscribir la definición a las características propias del municipio o comarca, lo que es fuente de claras arbitrariedades.

Para resolver estas dudas y para que sirvan de posible modelo, la Ley de Protección de la Legalidad Urbanística (LPLU) de Cataluña (18-11-81), articula dos niveles de definición del núcleo de población:

1. *Genérico*, de definición a los efectos del art. 94.1 de la L. S.

2. *Concreto*, en el que se definen las circunstancias que puedan dar lugar a su formación. Este segundo es mucho más operativo y útil porque ya no se trata de dirimir sobre situaciones de hecho, sino establecer las señales de alerta que permiten a las administraciones responsables, detener el proceso, y en su aplicación, impedir las parcelaciones ilegales antes de que éstas se materialicen.

Para comprender el alcance de esta Ley, se transcriben dos artículos de la misma, por considerarlos claves en el tema que nos ocupa:

El art. 20.2 define el núcleo de población *como el asentamiento humano generador de requerimiento o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos*.

El art. 44.1 del Reglamento de la citada Ley, establece como infracción urbanística el fraccionamiento simultaneo o sucesivo en lotes o porciones concretas y determinadas del terreno, cuando por razón de sus características físicas, de su delimitación por viales de nueva creación o de la implantación de servicios comunes, pueda originarse un núcleo de población y se vulneren las previsiones del planeamiento urbanístico vigente.

434. En ocasiones pueden darse fraccionamientos de fincas rústicas por debajo de la *unidad mínima de cultivo* si se destinan a *huertos familiares* (art. 44.3 del texto Refundido de la L. de R. y D. A.), entendiéndose por tales *toda pequeña parcela de regadío, próxima a un poblado, en que la familia campesina pueda obtener... productos agrícolas con los que atender a sus necesidades elementales de consumo directo* (Dto. 12 de mayo de 1950, art. 5°).

435. La legislación urbanística es enormemente confusa al respecto. Como se desprende de este ejemplo: el art. 34 del R. P. lo remite a los efectos del art. 85. El art. 90 del R. P. lo remite a los efectos de los art. 81 y 86 de la L. S., a las Normas Subsidiarias Provinciales o el art. 93.1 R.P. que lo hace a las Normas Subsidiarias Municipales.

436. La D. G. A., ha establecido en 10 construcciones la cifra a partir de la cual se ha vulnerado el concepto de *núcleo de población* y por tanto el tipo de construcciones que deban ser sancionadas cuando forman núcleos o parcelaciones superiores a esta cifra. Conociendo bien el caso de Zaragoza en el que gran cantidad de fincas de pequeñas dimensiones se han segregado, se producen agravios comparativos porque son muchas las parcelaciones que no alcanzan esa cifra, dadas sus exiguas dimensiones.

Realmente estas disposiciones pueden resultar claves para detener el problema, porque incluso se establece que la infracción será independiente de las características técnicas de las edificaciones, con lo que se sale al paso de las imaginativas formas para burlar la legislación.

Además de ésto, en Cataluña, el Protocolo suscrito por la Generalidad con los Registradores de la Propiedad y Notarios, responsabiliza también a ellos de la vigilancia de la legalidad urbanística, como depositarios de la fe pública, y así, en el art. 55 del Rto. de la LPLU se señala que *el notario exigirá el otorgamiento de la licencia de parcelación que corresponda a la operación urbanística a la que el título se refiere, aplicando al caso de parcelaciones aparentemente rústicas, lo prevenido en el art. 96.3 de la L. S. para este tipo de actuaciones.*

Estas disposiciones, de ámbito regional, pueden arrojar mucha luz, sobre actuaciones en otras comunidades, como es el caso de Aragón, que según se expuso, ya intentó, desde la Gerencia de Urbanismo, algo parecido sin lograr llevarlo a la práctica.

Sin embargo, algún logro se ha conseguido, con el folleto explicativo de la D.G.A. (muy poco divulgado) para que el infractor real o potencial, se sensibilice y tome conciencia del problema, distinga la clasificación urbanística de los terrenos y sepa que la existencia de suelo *no urbanizable* presupone un impedimento para llevar a cabo una urbanización o parcelación urbanística, y que ésta será prácticamente insalvable, cuando además se trate de *no urbanizable protegido*.

A su vez, la relación de problemas que pueden reportarle la edificación ilegal de su parcela (dificultades en la Escritura, sin visado urbanístico del proyecto, sin licencia municipal, situación de clandestinidad, riesgo de denuncia y demolición, sin posibilidad de cédula de habitabilidad, dificultades cuando quiera vender la parcela, etc.) actúan como un poderoso procedimiento disuasorio.

Por su parte, el Ayuntamiento de Zaragoza ha clarificado qué tipo de construcción se puede realizar en suelo rústico o no urbanizable (construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, vivienda unifamiliar aislada, relacionada con el caso anterior; edificios de utilidad pública o interés social y vinculados a los servicios de Obras Públicas), así como las limitaciones generales para poder edificar y la documentación necesaria para obtener licencia municipal *cuando se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas* (proyecto de Edificación visado por el C.º Oficial); Certificación de cumplirse los planes del M.º de Agricultura; documentación (foto, croquis) que acredite su condición de aislamiento.

Si se trata de edificaciones familiares al servicio de la explotación agraria o edificios de utilidad pública o interés social (instancia expresando nombre y apellidos o denominación social, domicilio, etc. acompañado de datos de identificación de la finca, proyecto, visado, informe sobre suministro... documentar su condición aislada o el fin que se persigue).

Organización de la demanda

Publicidad

En la promoción de parcelaciones ilegales, son muchas las fórmulas utilizadas para dinamizar la demanda, pudiendo citar como más usuales:

La Prensa.

El medio más utilizado fue Heraldo de Aragón, en su sección de *Anuncios por palabras*, en los que de forma lacónica se ofrecían: huertos familiares, parcelas de terreno, buen precio, distancia mínima y un teléfono donde se ampliaría información.

En las promociones más ambiciosas se utilizaron otras modalidades, con eslóganes publicitarios, unidos a alguna fotografía del paisaje o dibujo que resultara atractivo:

ANUNCIOS: H. de A. 7-5-78 (Hemeroteca del Ayuntamiento).

- Vendo terreno. C.^a Castellón, Tel. 34 57 97.
- Valdefierro, compro terreno.
- Particular vendo 21.000 m², tierra regadío.
- Admitiría a cambio, piso o local. Tel. 23 00 80.
- Cambio piso por terreno en Garrapinillos, 25 57 30.
- La Muela. 20.000 m² propio chalet, junto al pueblo.
- El Condado, 1.800 m².
- Parcelas en Gallur.
- Cadrete, parcelas de 1.000 m².
- Casablanca, 800 m². Interesante.
- El Condado, 3.000 m².
- Garrapinillos, a pie carretera, sobre 20.000 m² en lotes de 4.000. Fincas Granvía.
- Garrapinillos, 18.000 m². Fincas Calvo. S. Vte. Paul, 1.
- Vendo para chalets, lotes de 1.000 m², agua en abundancia en Osera, precio 225 pts. Tel. 27 99 79.
- Vendo o cambio 12.000 m² terreno por piso en Zaragoza. Tel. 25 64 80.
- Terreno en Osera, abundante agua, ya muchos chalets, precio 225 pts.
- Vendo terreno, 3.570 m² C.^o Miraflores, cercado para chalets.
- URGE comprar finca secano o regadío sobre 10 Has. en términos de Montañana, Movera, Villamayor, Peñaflores.
- Particular, vendo a 7 minutos ciudad, lotes de terreno, 1.000 m², C.^a Garrapinillos a Casetas luz a 20 metros.
- Vendo 1.000 m² en La Muela. Terreno urbanización. Tel. 42 56 00.
- Osera, vendo terreno 3.300 m² regadío. Pie carretera.
- a 14 Km. de Zaragoza, vendo parcelas 1.000 m² Agua abundante.
- Vendo terreno regadío en parcelas 1.000 m², tierra muy fértil, próxima a Casetas, zona muy bonita.
- Vendo 4.000 m² caseta y parcelas. Tel. 38 67 74.
- Vendo terrenos en Fuente La Junquera y C.^a Valencia. Tel. 45 67 89.

**HOY
LE
ESPERAN...**



**los frescos
parajes de
MONTE
PINAR**

SOLO A MEDIA HORA DE SU CASA: UN BELLISIMO PARAJE RUSTICO: NATURALEZA PURA; 700 ms. de altitud; aire de montaña; conejos y perdices; olor a romero, pinos y tomillo; sol de pueblo; parque de juego para sus chicos; 50.000 ms. para zona deportiva comin; 350 propietarios en ASOCIACION LEGALIZADA; perfecta organizacion; garantias; escritura notarial. **¡¡¡AMOR!!**

**camino
perfecto!
nueva zona!**

**FACILIDADES
DE PAGO!!**

FINCAS DESDE 6.000 HASTA 13.000 PTS. AL MES ★ ★ ★ ★

INFORMACION HOY

...en MONTEPINAR sabados, domingos y festivos: carretera de Valencia hasta kilometro 20 (Borriña); allí, toma carretera de Jaulin. Desde todos, hasta cartel MONTEPINAR. SIGA POR CAMINO. SIEMPRE A LA IZQUIERDA HASTA CASITA MONTEPINAR

INFORMACION DIARIA EN TELFS.: 359972/217889/291438



**Sábado y domingo, en la urbanización
Resto semana, teléfono 415455**

**Acceso por el pueblo de Mozota o en el desvío
Km. 26,300 carretera Valencia**

- Terrenos regadío, en lotes cualquier superficie, luz, servicios autobuses, a 8 km. Pza. Pilar.
- Terreno recreo fin de semana 1.200 m², agua potable incluso riego, 15 minutos ciudad, 300 pts/m², facilidades.
- Cambiaría lote de terreno en Garrapinillos por piso en Zaragoza, 23 15 86.
- Terrenos regadío para huertos o chalets, corriente eléctrica, autobús 5 minutos. Información, Torre Polvorín, C.º de El Saso.

- Vendo 10.000 m² para chalets, fachada C.^a Valencia. Cadrete.
- Vendo 10.000 m² en regadío. Igual por lotes.
- Inversionistas: colegios, agua, vertido, autobús, 15.000 m².
- Un terreno 3.900 m² en C.^a Valencia Km. 23,7, a 225 ptas/m².
- Carretera de Madrid, 3 Km., 3 tablas, 17.000 m², 10.000 m² y 7.000 m².
- Garrapinillos, vendo 16.000 m², juntos o por lotes, propio chalets. Fincas marco. Tel. 42 90 00.
- Vendo 4.500 m², C.^a Villamayor 375 ptas/m².
- Vendo parcelas regadío primera, 10 km. de Zaragoza desde 700 m².
- UTEBO, parcelas regadío, 280 ptas/m². Tel. 42 56 76.
- Ayala ofrece varios terrenos en La Muela.
- Lotes, terrenos recreo, junto a pinares de Peñafior. Tel. 23 11 34. Facilidades.

Un análisis de esa sección, con sus 39 anuncios referidos al tema que nos ocupa, permite entresacar los reclamos publicitarios más típicos en estas promociones de fincas rústicas y parcelaciones ilegales:

Accesibilidad; distancia a Zaragoza, reducida; buen precio del suelo; paisaje; grado de urbanización; salud; oferta de suelo rústico y demanda de vivienda en Zaragoza...

En un número de casos elevado, el reclamo más utilizado es el referido a la facilidad de utilización directa o indirecta de infraestructuras básicas: acceso rodado, agua en abundancia, luz... lo que equivale a interpretarlo como posibilidad de transformación del suelo rústico urbanizable mediante acciones individuales, de forma parasitaria, sobre servicios básicos ya existentes.

Hasta tal punto priman estos conceptos que se sitúan muy por delante de los puramente ideológicos ya apuntados en otro lugar: paisaje, paz, sol, naturaleza, ocio... porque el futuro comprador de la parcela, por sus peculiaridades características, se halla más motivado por la posibilidad de vivir en el campo y *poseer su vivienda* que por otros alicientes aptos para quienes la idea de posesión de un bien material se halla satisfecha de antemano.

Un dato, como podría ser el precio, se suele silenciar a menudo, porque como tal es comparable con otros ofertantes, e induciría a una competencia desleal, y además, porque es preferible reservarlo a la negociación directa con el cliente.

También es cierto que en muchas de estas promociones no existe un precio fijo y éste depende de: situación de la parcela, forma, superficie, pendiente del terreno, existencia de pinos, mayor o menor demanda, etc.

En ocasiones, las referencias son sumamente escuetas y tan sólo un número de teléfono, sin identificación personal, permiten al interesado ponerse en contacto con el vendedor y obtener la información deseada.

Es de destacar también la relación existente entre la oferta de suelo rústico y la vivienda en la ciudad, por la relación evidente entre estos dos hechos, como hemos señalado en otro lugar.

La radio.

Este medio se utiliza sólo en promociones de cierta entidad, a base de pequeños stops, en los que se resalta la cualidad más destacable o que mejor puede impactar en el futuro cliente: *es distinta, con clase, para vivir mejor, naturaleza viva...*

Otras modalidades

Es muy frecuente el uso de otros procedimientos, más baratos y no menos efectivos como son: vallas publicitarias o pequeños carteles en la misma parcelación. La propaganda hecha por los primeros parcelistas, entre quienes, no es infrecuente encontrar alguno que se siente incluso comprometido, porque adquiere más barato, como gratificación a su gestión de captación, o porque la posibilidad de contar con todos los servicios depende de la pronta consolidación del proyecto. Con este procedimiento se evita el efecto despersonalizado de otros medios de difusión, que para el tipo de compradores es un resorte de gran importancia.

Las agencias inmobiliarias han jugado también su papel en este proceso, pero sólo en casos muy contados.

Estratificación social de la demanda

Al hablar de parcelación ilegal, se asocia inmediatamente a un proceso que afecta e interesa fundamentalmente a las clases populares. Hay excepciones, ciertamente, pero son reducidas y asimilables a ciertas áreas en las que se conjugan: la posibilidad de equipamientos básicos, facilidad en los accesos, buenas panorámicas y superficies más amplias, que la parcela tipo, situada en torno a los 1.000 m² y sin dotación urbanística.

Aun con el consiguiente riesgo de generalización, por apoyarnos sólo en referencias poco cuantificables: profesión, nivel de urbanización, calidad de materiales en la construcción y otros indicadores más o menos subjetivos, se ha confeccionado el siguiente cuadro, del que pueden extraerse una serie de conclusiones:

CUADRO LXXI
Estratificación de la demanda

Clase social	% Actuaciones	% Sobre total	N.º Parcelas	% sobre total	Media de parcelas	Construcciones	% sobre total	% Ocupación	Tamaño medio parcela
A	-	-	-	-	-	-	-	-	-
M-A	19	11,1	419	6,1	22	413	8,4	98,5	4.000 m ²
M	33	19,2	1.395	20,3	42	1.326	26,9	95	2.900 m ²
M-B	47	27,4	1.863	27,2	39	1.346	27,4	72,2	1.700 m ²
B	73	42,1	3.165	46,2	44	1.825	37,1	57,6	1.600 m ²
Total	171	-	6.842	-	-	4.912	-	-	-

Fuente: Elaboración propia

A. El porcentaje más elevado de este tipo de actuaciones corresponde a los peldaños más bajos de la escala económica. Están ausentes las clases

altas. A la clase media corresponde el 6,1% del total de las parcelas, para situarnos en el 46,2 %, que corresponde a las clases más bajas.

Polarizando en dos los grupos, de acuerdo con las rentas, obtendríamos una visión más radical del proceso:

- Clases altas (A + M-A) 6,3%
- Clases medias y bajas 93,7%

que refuerza todavía más la idea de que son los grupos socialmente más bajos, los usuarios mayoritarios de este tipo de hábitats.

Esta tendencia a la inversión de grupos sociales que tradicionalmente tuvieron acceso a la II residencia, es fundamental para explicar el bajo nivel de urbanización, la escasa calidad de materiales, la ilegalidad y lo atípico del proceso.

B. Mientras el grado de ocupación de las parcelas es del 98,5% entre la clase media-alta, éste desciende al 57,6 para las clases más bajas, lo que indica que en el primer caso el poder adquisitivo permitía construir la vivienda, muchas de las cuales, incluso cuentan con las pertinentes licencias, obtenidas antes de 1980.

En el segundo caso, caben distintas interpretaciones:

Que en esta clasificación se incluyan las promociones más grandes en cuanto a la oferta de parcelas (Montepinar, Pinares de La Muela, Valdepinar, Bosque Alto, Llanos de Aguilar, Osera, Las Canteras, Los Arenales, etc.), muchas de las cuales no se han vendido en su totalidad, porque un mayor control por parte de la Administración, ha paralizado las ventas.

Porque, aunque se adquiriera la parcela con fines constructivos, el retraso en su ejecución por falta de liquidez, ha coincidido con el control antedicho, y las sanciones a sus vecinos, han actuado como poderoso medio disuasorio.

Cabe también interpretarlo como una modalidad de consolidar un ahorro, en lugar de una *necesidad* auténtica del parcelista; y en este caso, podría concluirse que la producción de parcelaciones ilegales responde a intereses especulativos, no sólo del promotor sino del propio cliente⁴³⁷.

C. En cuanto al tamaño de la parcela, hay una tendencia a disminuir conforme se desciende en la pirámide social y eso que al ser mayores las parcelas en secano, caso de Valdepinar, Montepinar, o Pinares de La Muela, (por citar los casos más sobresalientes), las cifras medias ocultan la exigua superficie de otras muchas: 500-700 m², e incluso de 200 m², como ocurre con las del Paso de Cabañera en Peñaflor, por citar situaciones extremas.

Sobre la accesibilidad, mientras en las de clase media-alta se accede directamente desde una carretera principal (asfaltada) en la mayor parte de los casos, con las de clase media se reducen porcentualmente los itinerarios asfálticos, y en las de clase baja, se produce un incremento de malos accesos, propiciado por su propia marginalidad, que a su vez exige un nivel ínfimo de infraestructura⁴³⁸.

437. A esta misma conclusión llega M. Herce, *El consumo de espacio en las urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña*, al comprobar, ya en 1972, que el nivel medio de ocupación se situaba en torno al 15% y que en ningún caso superaba el 30%.

438. Se trata únicamente de accesos hasta la parcelación, sin detenernos a analizar los itinerarios o viales interiores, que por lo general, se hallan en peor estado; mucho más estrechos y con dificultades graves de maniobrabilidad.

CUADRO LXXII
Accesibilidad, uso y distancia

Clase social	Accesos			Usos				Distancia media
	B	R	M	Recreativo	Huerto	Mixto	Abandonado	
M-A _____	16	1	1	90%	—	10%	—	7,5 Km
M _____	12	12	4	20%	18%	51%	11%	10,0 Km
M-B _____	15	22	16	15%	30%	40%	15%	14,0 Km
B _____	9	31	32	10%	60%	22%	7%	21,5 Km
<i>Total</i> _____	52	66	53	—	—	—	—	—

B.: Carreteras asfaltadas

R.: Camino en buen estado (de tierra)

M.: Camino con baches, estrecho y tortuoso.

La distancia también resulta elocuente, y es fácilmente observable cómo ésta se amplía conforme se desciende en la estratificación social. Esta mayor distancia se traduce en un retroceso en el coste inicial, aunque posteriormente represente un incremento en los gastos de desplazamiento.

Datos como el paisaje o el precio inicial del suelo, no se han considerado como indicadores, por resultar, a nuestro juicio, un tanto engañosos. En el primer caso, porque si consideráramos la altura o las panorámicas, como índice valorativo, las que se hallan en las laderas de las mesetas o en su cima, tendrían una mejor puntuación; sin embargo, la total desdota-ción y la imposibilidad de alcanzarla, las han hecho ocupables únicamente para las clases más bajas.

En cuanto al precio inicial, depende en muchos casos de la fecha en que se inicia la promoción y del grado de aceptación posterior, que modifica sustancialmente los primeros precios⁴³⁹.

Sí existe una relación, sin embargo, entre clase social y fechas de la promoción. Las de mayor standing, son las pioneras del proceso, y de aquí, que pudieran ubicarse en distancias asequibles. Sin embargo, las más bajas, se hallan en relación con las últimas promociones; algunas de las cuales, como hemos anticipado, ni siquiera han tenido tiempo de consolidarse en un 50%.

Finalmente, hay que destacar también el uso dado a la parcela, para resaltar la gran distancia entre el chalet de lujo (consolidado, de alto standing) y la chabola autoconstruida. En el primero, el uso recreativo, es primordial; en el segundo, el cultivo del huerto, entra dentro de esa especie de *bricolage creativo*, en el que se integra también la construcción de la vivienda, su mantenimiento y complementación posterior.

Dimensión de las actuaciones

Ya hemos expuesto la relación existente entre la superficie media de las parcelas, en relación con la época en que salen al mercado y la clase social

439. En toda parcelación ilegal, el éxito de la operación reside en la capacidad para generar una demanda, por lo que con frecuencia existe un precio de *arranque*, bastante bajo, que impulsará a la construcción generadora de plusvalías, como consecuencia de un primer núcleo de población.

que las ocupa; sin embargo, en este apartado centramos el análisis, con un doble objetivo:

- Superficie ocupada en cada actuación.
- Número de parcelas.

Respecto a la superficie ocupada, el siguiente cuadro, resulta ilustrativo:

CUADRO LXXIII
Superficie ocupada

Superficie (Has.)	N.º Actuaciones	% Sobre total	% Acumulativo
0-0,9	4	2,3	2,3
1-1,9	33	19,2	21,5
2-2,9	33	19,2	40,7
3-3,9	22	12,8	53,5
4-4,9	13	7,6	61,1
5-5,9	11	6,4	67,5
6-6,9	9	5,2	72,7
7-7,9	9	5,2	77,9
8-8,9	4	2,3	80,2
9-9,9	3	1,7	81,9
10-15	15	8,7	90,6
16-20	6	3,5	94,1
21-25	1	0,5	94,6
26-50	5	2,9	97,5
Más 50	4	2,3	99,8

Superficie media: 8,3 Has.

Mediana: 7-7,9 Has.

Moda: 1 a 2,9 Has.

Como puede apreciarse, mientras que la superficie media de las parcelaciones se sitúa en 8,3 Has., nada menos que 134 actuaciones, que representan el 79,1% del total, se hallan por debajo de esa cifra, y un 54,3% no alcanzan las 4 Has. Si a esto agregamos que las parcelaciones inferiores a 3 Has. son las más numerosas, el dato es suficiente para demostrar el *grado de atomización de este fenómeno y la dispersión del mismo*, desde actuaciones inferiores a 1 Ha. hasta la de Montepinar, con 240 Has.

En cuanto al número de parcelas, vemos cómo hay una gran dispersión, entre las 450 parcelas ofertadas en Montepinar y las 5, de la *Urbanización los 5*, en Peñaflo. Una y otras se separan enormemente de la media, establecida en 40 parcelas que no es un valor muy significativo, ya que el 74,2% de las parcelaciones se hallan por debajo de esa cifra, siendo la moda o valor más frecuente, el de parcelaciones situadas entre las 10 y 15 parcelas; lo que nos pone de manifiesto una vez más, que *se trata de actuaciones muy reducidas y por ello, con pocas expectativas*, no sólo de seguir creciendo, sino de normalizar su situación, debido a que para un número tan reducido de usuarios, los costos de los servicios urbanísticos serían elevadísimos y por ello, inviábiles económicamente.

CUADRO LXXIV
Número de parcelas*

N.º Parcelas	N.º Parcelaciones	% Sobre total	% Acumulativo
5-9	32	18,7	18,7
10-15	41	23,9	42,6
16-20	19	11,1	53,7
21-25	16	9,3	63
26-30	10	5,8	68,8
31-35	9	5,2	74
36-40	9	5,2	79,2
41-45	3	1,7	80,9
46-50	5	2,9	83,8
51-60	5	2,9	86,7
61-70	2	1,1	87,8
71-80	3	1,7	89,5
81-90	1	0,5	90
91-100	3	1,7	91,7
Más 100	13	7,6	99,3

Media de parcelas/actuación: 40

Mediana: 41-45 parcelas

Moda: 10-15 parcelas.

* Sólo se han recogido aquellas actuaciones que contaran por los menos con 5 parcelas debido a las dificultades de localización, por debajo de esa cifra.

Consideraciones económicas

Capacidad económica del parcelista

Ha quedado suficientemente demostrado que el usuario tipo de estas promociones ilegales, coincide en gran medida, con las capas más bajas de la sociedad, aunque insisto una vez más que la valoración se ha efectuado con criterios un tanto subjetivos (profesión, configuración de la construcción, nivel de urbanización de la parcela, etc.) por carecer de datos concretos en cuanto a la capacidad económica real del parcelista.

Sin embargo, sí podemos ofrecer un cuadro del coste que supone una operación tipo, que incluya la autoconstrucción y una mínima urbanización posterior, por entender que las cifras pueden aportar mucha luz en cuanto a la relación existente entre parcelista y capacidad económica del mismo.

Adquisición de la parcela (2.000 m ² a 350 ptas.)	700.000 ptas.
Vivienda autoconstruida (80 m ² a 15.000 ptas)	1.200.000 ptas.
Completar urbanización (150 ptas/m ² de parcela)	300.000 ptas.
Total	2.200.000 ptas.
Perforación de un pozo (según zonas y con un coste de 12.000 ptas/m de profundidad)	240.000 Ptas.
Regularizar la situación (mejora de la urbanización, 16%; legalización y licencia, 12%; honorarios técnicos, 13%) Representa un incremento del 41%, lo que equivaldría a un desembolso de 2.200.000, más 902.000 igual	3.102.000 ptas.

En definitiva, un parcelista tipo, necesitaría en aquella época (1978-80) realizar una inversión mínima superior a los 2.000.000 ptas., con la ventaja de tratarse de una operación que no ha de completarla en un plazo concreto y por lo tanto los ahorros que precisa para el inicio, son sensiblemente inferiores.

Aunque el ritmo en la construcción vendrá fijado por la capacidad de endeudamiento, considerando un plazo de amortización de 10 años, el ahorro anual debería situarse en las 220.000 ptas. cantidad que es factible a partir de unos ingresos netos anuales de 650.000 ptas. que vendría a ser los de un obrero de la construcción por aquellos tiempos, y que representa al parcelista tipo.

Lógicamente podían haber niveles de renta más bajos, y en ese supuesto, existen diversas soluciones:

- Ampliar los plazos.
- Adquirir suelo más barato, por inferior calidad y lejanía.
- Reducir el tamaño de la vivienda.
- Reducir el tamaño de la parcela.
- Reducir la calidad de la vivienda.
- Limitarse a un simple vallado, sin construcción de ningún tipo, o a un simple cobertizo.

Dos modalidades concretas pueden ser ilustrativas al efecto, en cuanto a reducción de costos y por tanto, capaces de ampliar el disfrute de parcela y vivienda, a los niveles más inferiores:

1. MONTEPINAR (Septiembre 1980-marzo 1981)

Superficie de parcelas, promedio: 2.700 m²

Precio: comprendido entre 30 y 150 ptas/m²

En esta parcelación se ofertaba con la venta de la parcela, dos tipos de construcciones, a estos precios:

Casita de una planta:

49 m² útiles por 580.000 ptas. lo que representa 11.837 ptas/m²

58 m² útiles por 650.00 ptas. lo que representa 11.260 ptas/m²

De acuerdo con estas cifras, se puede calcular:

A

Coste del terreno, 2.700 m ² a 100 ptas/m ²	270.000 ptas.
Coste de la casa	580.000 ptas.
Completar urbanización (20% sobre el total)	170.000 ptas.
Valor Total	1.020.000 ptas.

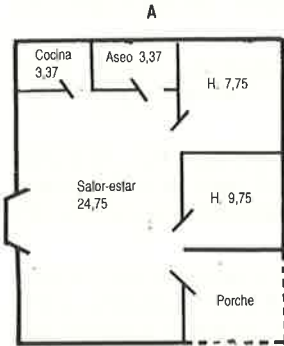
B

Coste del terreno (2.700 m ² a 125 ptas/m ²)	337.500 ptas.
Coste de la casa	650.000 ptas.
Completar urbanización (20% sobre el total)	197.500 ptas.
Valor Total	1.185.000 ptas.

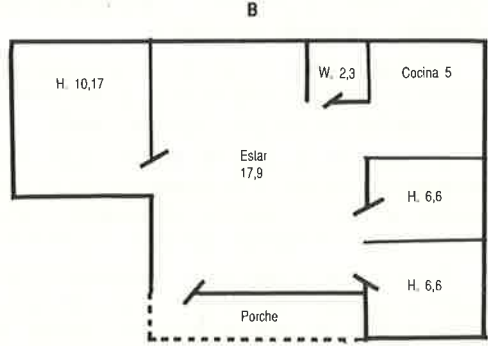
Como puede apreciarse, las ofertas resultaban tentadoras y al alcance de cualquier bolsillo, independientemente de la calidad de la construcción y de otras consideraciones económicas que no siempre ha tenido en cuenta el parcelista.

MONTEPINAR

Tipos de vivienda



Sup. útil 49 m²
 Precio: 580.000 ptas.



Sup. útil: 58 m²
 Precio: 650.000 ptas.

2. FUENTES DE EBRO (Finales de 1985)

Precio de la Parcela (1.000 m ² a 400 ptas/m ²)	400.000 ptas.
Casetas armadas de hormigón aligerado, 42 m ²	1.460.000 ptas.
Generador Toshiba para obtención de luz	100.000 ptas.
Mejora de la urbanización (15% sobre total)	294.000 ptas.
Valor total	2.254.000 ptas.

Si además, se dan facilidades, no es de extrañar, que aun hoy, pese a los múltiples miedos legales, siga latente el deseo de acceder a la segunda residencia o a la parcela en el campo, por las ventajas económicas que reporta, siguiendo las pautas anteriores.

Capacidad económica del promotor

Inversión y beneficios

Quizá los bajos precios reseñados en el apartado anterior no queden lo suficientemente claros si no van unidos a las condiciones en que se desenvuelve la promoción de este tipo de parcelaciones. En general, la inversión de capital para llevar a cabo la promoción, salvo raras excepciones, es bastante baja, por varios motivos:

- Porque se oferta suelo rústico, que se ha cotizado como tal, antes de parcelarlo.
- Porque el nivel de urbanización es tan bajo, que en ocasiones se limita a un trazado de vías interiores.

• Porque se oferta suelo, cuya compra se ha concertado con pago aplazado.

• Porque muchas de las mejoras que se prometen: agua, luz, incluso plan especial, etc. son a posteriori y tras haber recogido los beneficios de las primeras ventas.

• Porque en general, se trata de superficies bastante reducidas, abundando el tipo de promotor que financia una operación con los beneficios obtenidos en otras anteriores.

• Porque, gran parte de las promociones son directas y como es el mismo propietario del terreno quien realiza la venta, no ha requerido de otro capital inicial que el propio suelo.

Excepto en el caso de Montepinar, donde se constituyó una sociedad promotora, debido a la magnitud de la oferta, en el resto de las parcelaciones, se da el promotor individual, como una consecuencia directa del escaso riesgo y capital que es necesario invertir.

Ahora bien, todas estas consideraciones necesariamente resultan muy teóricas, porque existen otros factores que intervienen en el proceso e impiden hablar de una promoción standar: distancia, secano o regadío, calidad de la tierra, nivel de urbanización, superficie parcelada, etc.

Sin embargo, basta con establecer las tres fases típicas del proceso y siempre tomando valores medios, para que podamos efectuar una aproximación al beneficio que supone la parcelación de terrenos:

Año 1979-80 precio medio de terrenos a una distancia de 15 Kms.

Suelo	Secano	Regadío
Rústico sin parcelar	25 ptas/m ²	60 ptas/m ²
Rústico parcelado	80 ptas/m ²	200 ptas/m ²
Parcelado, con luz y agua	250 ptas/m ²	450 ptas/m ²

Considerando otros gastos derivados de una mínima urbanización y promoción, podemos establecer, las siguientes cifras, aplicables a una parcelación tipo: en secano, *Los Guarales bajos* y en regadío, *El Regao*.

Gastos de publicidad (prensa y radio)	120.000 ptas/Ha.
Acondicionamiento de caminos y apertura de calles, 50 ptas/ m ²	50.000 ptas.
Macadam en las calles (200 ptas/m ²)	200.000 ptas
Abastecimiento de agua y perforaciones (pozo comunal)	200.000 ptas
Suministro energía eléctrica	225.000 ptas
Total	820.000 ptas.

Considerando una pérdida en viales en torno al 10%, el metro cuadrado de parcela neta resulta con unos gastos aproximadamente de 90 ptas/m² que unido a la compra del terreno, se sitúa en las 115 ptas/m² en secano y 150 ptas/m² en regadío; lo cual supone un beneficio real del 217 % en terrenos de secano y del 300%, si son de regadío.

Como puede apreciarse, nos hallamos ante un negocio sustancioso, que por añadidura requiere una mínima inversión (en una promoción tipo, de 7 Ha. se situaría en torno a los 8-9 millones de pesetas), y que si se consigue un plazo aplazado, puede ir amortizándose con las ventas de las primeras parcelas.

Esto ha representado un gran estímulo y explica el acelerado proceso, máxime si tenemos en cuenta que un buen número de las parcelaciones existentes en el espacio periurbano, no cuentan con esos servicios mínimos (agua, luz, calles compactadas), por lo que se rebaja considerablemente la inversión inicial; reducida a la compra del terreno, apertura de calles y poco más, ya que los procedimientos de promoción, sobre el mismo campo y a través de amigos, tampoco cuesta ningún dinero.

Cualquier persona pues, con poco más de 3,5 millones de pesetas, si empieza a vender antes de urbanizar, como es lo usual, puede convertirse en promotor y asegurarse buenos ingresos; precisamente en una época en que la crisis, con todas sus incertidumbres, se interpone como obstáculo del pequeño y medio inversor, paralizando otras fuentes de beneficios⁴⁴⁰.

Esta es una razón que explica la dispersión del fenómeno, totalmente atomizado y difícil de atajar, porque cuanto más se rebajan los módulos (recordemos que aunque las medias se situaban en las 8,3 Has. y 40 parcelas, los valores más frecuentes eran las 1,5 Has. y 12 parcelas), menos capital se requiere y mayores son las posibilidades para el pequeño inversor.

Rasgos típicos del usuario de parcelas clandestinas

Lo dicho hasta el momento y el resultado de distintas encuestas permiten ofrecer una especie de retrato-robot, con los rasgos que definen al usuario tipo de la parcelación clandestina, como síntesis que ayude a comprender mejor las características en que se desenvuelve la demanda:

- *Se trata de un usuario, en un 85%, que tiene su vivienda propia localizada casi exclusivamente en los barrios obreros*

De este hecho se deducen estas consecuencias:

1. Se ha satisfecho la primera necesidad de vivienda permanente.
2. La vivienda permanente, adquirida en una época en la que la oferta era reducida y los precios elevados, no reúne condiciones de habitabilidad (barrios congestionados, mal ventilados, sin zonas verdes).
3. La masificación con que se vive, no satisface la aspiración pequeño-burguesa de propiedad de la tierra.

- *Hay voluntad de que la II residencia pueda convertirse en su día en permanente.*

Razones que lo avalan:

1. Un 18%, así lo expresa en la encuesta.

440. El sector de la construcción fue uno de los más castigados por la crisis y las parcelaciones ilegales, con sus construcciones respectivas, eran un factor dinamizador. De aquí que alguno de esos promotores estén relacionados con negocios de materiales, con un doble objetivo; asegurarse unos beneficios por la venta de parcelas y lograr unos consumidores de sus productos.

2. Muchos residentes pasan en la parcela un largo fin de semana que empieza el viernes por la noche.

3. Se compra pensando y buscando tranquilidad con vistas a la jubilación.

4. En las parcelaciones más próximas a la ciudad, ya hay residentes permanentes.

• *Un 30% de los parcelistas, tiene amigos o parientes próximos en la misma parcelación.*

De ello se deduce:

1. El mimetismo que existe en estos usos.

2. Dentro de la promoción juega un gran papel, las alabanzas de los vecinos.

3. El carácter ideológico de este uso.

• *Usuario con bajo poder adquisitivo, que únicamente puede adquirir terreno a bajo precio, porque la propia ilegalidad le descarga de muchos tributos.*

11,1% clase media-alta; 19,2% media y 69,5% media baja y baja.

• *Usuario con una edad comprendida entre los 35-70 años y que hace unos 15-20 años, llegó a la ciudad procedente del medio rural.*

Esto permite deducir que se trata preferentemente de un fenómeno de clases adultas, muy arraigado entre los jubilados jóvenes.

• *Usuario con capacidad de esfuerzo, que emplea su ocio en el cultivo de la tierra.*

Un 60% de las parcelas rústicas, con la casa construida, destinan el resto del espacio a las prácticas agrarias de hortofruticultura. En un 20% sólo hay un pequeño refugio, y el resto, se dedica a la agricultura.

• *La mayor parte de los usuarios son obreros, y el emplazamiento de su parcela está en función de su cualificación profesional y del estatus económico.*

Los hay también funcionarios medios, algunos que ejercen profesiones liberales y pequeños industriales, pero en menor medida.

Estrategias en el mercado de parcelación ilegal

Como se ha podido comprobar, el mercado de parcelación ilegal depende de múltiples factores, con intereses contrapuestos en ocasiones y subordinados en otras.

En síntesis, todas estas operaciones más o menos especulativas, se asientan siguiendo las leyes del mercado, con una oferta y su proceso de promoción; con una demanda, representada, por el parcelista y con unos mediadores, cuya misión es la de ordenar el proceso, aunque no siempre lo consignan, con una Administración que pretende controlarlo.

Los intereses de unos y otros, no son necesariamente coincidentes, porque los objetivos que persiguen, tampoco lo son; de aquí que adopten

estrategias encaminadas a su consecución, pero con rasgos peculiares en cada caso, como se señala seguidamente:

En cuanto al proceso de promoción

Existen distintas modalidades de promoción en este tipo de actuaciones: directamente, por medio de un parcelador, comisionista, sociedad financiera, además de otras formas; que podríamos llamar, atípicas. La que se adopte en cada caso depende de la magnitud del espacio objeto de promoción o de la capacidad financiera del promotor.

En cualquiera de ellas, el denominador común es la anarquía, derivada de la falta de cobertura del planeamiento, y por ende, de la ausencia de un control urbanístico que obligara a ciertas formalidades y garantías para el parcelista.

Cuando el promotor es el dueño directo de la finca, que normalmente es de reducidas dimensiones, por lo general se vende en su totalidad, a uno o varios amigos, que posteriormente se lo repartirán en lotes a la medida de sus posibilidades, e incluso ellos mismos pondrán en venta el terreno que no precisen.

Con frecuencia, en este tipo de promoción se recurre al comisionista o intermediario, que recibe un porcentaje por las operaciones realizadas (esta modalidad es muy frecuente en Garrapinillos y Almozara, donde los propietarios suelen ser absentistas zaragozanos que acceden a la propiedad de la finca por medio de herencia). Pero lo más usual es la figura del parcelador, que adquiere una finca, y que posteriormente y tras dividirla convenientemente a tenor de la demanda, pone en venta las partes que hayan resultado (lotes o parcelas). El proceso seguido por este promotor-urbanizador, según relata M. Herce⁴⁴¹ y que es similar en todos los ámbitos de nuestro país, es el siguiente:

• Detección de una zona que por su fácil accesibilidad, es comercializable.

• Si es posible, que el terreno corresponda a un sólo propietario (la estructura de la propiedad en este caso, es fundamental).

• Acuerdo comercial único (*paga y señal*).

• Comercialización, utilizando la venta de las primeras parcelas para compensar el desembolso inicial y esperando la revalorización del suelo que se producirá al edificarse lo vendido.

Nota a destacar, en esta primera fase, es la *audacia*, más que el capital.

Estas mismas fases son las seguidas por las sociedades financieras, pero sólo si la promoción adquiere un gran volumen (Montepinar).

En esta primera etapa, los precios son bastante bajos, y la naturaleza que se ofrece debe estar medianamente urbanizada: trazado de calles, proyecto de un lugar común de recreo, promesas de un próximo Plan Parcial, soluciones más o menos utópicas al problema del agua y vertido, toma de luz, etc.

441. HERCE, M.: *El consumo de espacio en las urbanizaciones de II residencia en Cataluña*. Ciudad y Territorio, Nº 4/1975, pág. 50.

A nadie se le asegura que compra suelo urbano, pero no resulta difícil dar a entender que es fácil la construcción, que incluso suele ofrecerse como un elemento más de atracción, a base de chalets prefabricados, o el ejemplo de quienes dieron el primer paso, sin que haya sido demolido.

Existe un engaño mutuamente consentido, en el que el vendedor oferta suelo *rústico* a buen precio para él, por su funcionalidad agraria; y el comprador adquiere suelo *rústico* también, pero con la condición de transformarlo, siguiendo una política de hechos consumados, en suelo *urbanizable*, a muy buen precio. Hay pues un acuerdo tácito entre las partes, aunque no figure en ningún documento.

Consiguiendo que se adquieran las primeras parcelas (para cubrir los gastos de promoción) y se construya, la etapa siguiente consistirá en elevar el precio del metro cuadrado, con advertencias de próximas subidas, tras agotarse las parcelas del lote ofrecido en esa promoción.

No obstante, el precio global siempre se situará al alcance de las economías más bajas, a base de reducir el tamaño de la parcela, por divisiones sucesivas de los primeros lotes. En este momento, el efecto colonizador de las primeras construcciones y el esfuerzo publicitario de los compradores iniciales entre sus amigos o familiares es fundamental, de aquí que suela recurrirse a la gratificación con algunos metros más de tierra o con una situación más estratégica de la parcela, a parte de una rebaja en los precios, a los compradores, que son capaces de captar nuevos clientes.

Es frecuente también que se proyecten una serie de fases, de forma que la puesta en el mercado de cada una, justifique la elevación de los precios, aunque éstos siempre estarán en función de la demanda y del lugar que ocupe la parcela dentro de todo el conjunto⁴⁴².

Pero lo normal, sobre todo en las grandes promociones, es que se oferte un amplio abanico de precios, por supuesto, todos muy bajos, debido a que la ilegalidad y su promoción al margen del planeamiento, es la condición de acceso de los estratos más bajos de la demanda, porque esta forma de proceder supone:

- ♦ Evitar los costos del suelo urbanizable, del planeamiento parcial, de las reservas y cesiones para usos comunes; y con el Ayuntamiento, del proyecto y ejecución de la urbanización, de las licencias de edificación, de las tasas municipales y en la mayor parte de los casos, del proyecto técnico de arquitectura.

- ♦ Prescindir de todos estos trámites, supone no sólo reducir los costos de promoción, sino que ésta caiga en manos de cualquier profano, sin solvencia, con tal que disponga de alguna finca, de la que quiere desprenderse o que con sus ahorros haya podido adquirir algún paraje, ni siquiera el más idóneo, porque *a priori*, cualquier suelo puede ser apto para ser urbanizado.

Todas estas situaciones y otras muchas, cabría englobar en lo que podríamos denominar *formas atípicas de promoción*, responsables de que el fenómeno se haya extendido con suma rapidez y atomizado hasta tal punto, que hay quien habla de *aparición de parcelaciones por generación espontánea*.

442. La proximidad a la entrada, las vistas, protección de los vientos dominantes, el mejor suelo, la existencia de algún árbol, la superficie, etc., son todos ellos, elementos a tener en cuenta cuando se fije el precio de cada parcela.

Como puede apreciarse, el espectro de promotores es muy amplio, abarcando desde el amateurismo audaz, a la profesionalidad empresarial⁴⁴³ que utiliza como reclamo, desde el ahorro en algo sólido como la tierra, al prestigio social de la casa en el campo, o razones con un fuerte componente ideológico, en el que lo *clorofílico* ha sido, a juzgar por su uso en la publicidad, realmente impactante; y su operatividad, sumamente eficaz, porque *utilizado inteligentemente por el promotor, logrará transformar un bien de uso de carácter no consumible, como la "naturaleza", en un bien de cambio, fácilmente comercializable; el chalet urbanizado, reproduciendo las condiciones urbanas en la naturaleza, al objeto de hacerla susceptible de ser apropiada privadamente*⁴⁴⁴.

Por parte del usuario o parcelista

Los grandes móviles del adquirente de este tipo de parcelas pueden concretarse en los siguientes:

- ♦ Satisfacción por el disfrute de un bien de uso al más bajo precio entre las distintas opciones del mercado.

- ♦ Acceder a la propiedad de un bien, con una serie de rasgos singulares: seguridad en la inversión, revalorización del valor de cambio, garantías de estabilidad del capital fijo.

- ♦ Poder satisfacer su necesidad de casa en el campo, sin trámites ni costes adicionales.

Para su logro, emplea las siguientes estrategias:

- ♦ Burlar como sea a la Administración, para no ser víctima de soluciones contundentes. Si puede mantenerse cuatro años después de la edificación (sin que se le haya incoado expediente), la vivienda no podrá ser destruida, pues *las obras terminadas y para las que hubiera transcurrido un plazo de 4 años, quedarán legalizadas "ex lege", por el transcurso del tiempo*⁴⁴⁵.

- ♦ Conseguir que ni la Notaría, ni el Registro, pongan pegas a la hora de Escritura pública de la pequeña propiedad adquirida. Para ello, posiblemente el promotor ya se habrá encargado de transformar la finca *en regadío*, al objeto de parcelar dando las unidades mínimas de cultivo, en aplicación de la legislación agraria, con el olvido total de la legislación urbanística.

- ♦ Ante posibles reclamaciones por parte del Ayuntamiento, para que presente o solicite licencia de construcción, hay que actuar con cautela y sin hacer ruido. El silencio es la mejor estrategia, porque el usuario sabe que si en dos meses no solicita la licencia o si ésta le es denegada de acuerdo con la L. del S. (art. 184-3), el Ayuntamiento puede proceder a la demolición.

443. El famoso periodista Eliseo Bayo *Libreto para mostrar una comedia breve en tres actos, sobre el arte de adiestrar a los vendedores de parcelas*, Rev. CAU, 1973 (op. cit.), en un tono cargado de humor, relata sus experiencias personales como vendedor de parcelas al servicio de una sociedad constituida al efecto y con la que incluso realizó un cursillo, en el que la agresividad del vendedor, combinada con su audacia detectando las debilidades por la naturaleza del incauto comprador, producían milagros.

444. EZQUIAGA, J. M^o: *Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: nuevas formas de consumo del espacio*, en los márgenes de la L. del S. *Op. cit.*, pág. 60.

445. SANCHEZ DEL RIO, R.: *La ocupación ilegal del suelo Rústico o el Juego de una noche de verano*. Rev. de Derecho Urbanístico N^o 98, pág. 22.

♦ Si pese a estas estrategias el Ayuntamiento insiste y se produce alguna situación límite, el siguiente paso es el de saber interpretar bien el papel de *marginado social*, para conmovir a la opinión pública, utilizando los siguientes argumentos:

♦ Conseguir un lote de tierra de 4.000 m² (unidad mínima), sólo está al alcance de ricos, y mucho más si hay que adquirirla al precio del suelo urbano.

♦ Su situación de parado, real o potencial, ante las amenazas de la crisis, le obliga a tener un trozo de tierra que asegure la subsistencia.

♦ Con su actuación, no hace mal a nadie, y trabajando en su parcela, no crea problemas sociales. Además, como consume materiales, y suelo, es un elemento activo de la economía.

♦ Con la casa que adquirió y en el barrio donde vive (lleno de carencias), el sol y el aire es una necesidad, y sobre todo, una terapia para sus hijos, además de una posibilidad de expansión en los fines de semana.

♦ Lo suyo no es un chalet, sino una casa rústica, con lo más imprescindible para el cobijo y almacén de herramientas. Por eso, en lugar de jardines, como elemento ornamental, el espacio se dedica al cultivo.

♦ Que él también tiene derecho al sueño de su vida: poseer un pedazo de tierra en el que pueda construir una modesta casa que permita pasar el fin de semana.

♦ El proceso de construcción ha de ser rápido e iniciarse con un buen vallado que impida las miradas impertinentes, y sobre todo, represente un obstáculo a la vigilancia de los guardias municipales.

♦ La huerta ha de cuidarse al máximo y subordinar a ella el resto de los elementos de la parcela. La caseta, para guardar los utensilios; la piscina, hace de balsa para riego; el garaje, como almacén de frutas y verduras...

♦ Será interesante constituir una comunidad de usuarios, por si llega el caso, hacer una defensa conjunta de los intereses comunes.

♦ Si se intenta legalizar la situación, enterarse bien de los costes de esa operación, porque la condición de *usuario pobre*, no le permite disfrutar de suelo urbano o urbanizable a los precios del mercado.

Papel de los Ayuntamientos

Aquí no hay unanimidad de criterios entre Zaragoza y los municipios limítrofes, aunque sí existe un denominador común en todos ellos:

♦ Deseos de lograr la legalización de toda la edificación que se realice dentro de su término.

♦ Engrosar las arcas municipales, por el cobro de las licencias correspondientes.

♦ Evitar responsabilidades en los costos que representan las dotaciones de servicios, cuando se declara el suelo como urbano o urbanizable.

♦ Estudiar la rentabilidad de estas obras a largo plazo, evitando sean una carga que socave la base económica municipal.

♦ Impedir, en lo sucesivo, que la edificación acabe con los suelos de mayor calidad medio ambiental, respetando las unidades mínimas de cultivo, sobre todo, en el regadío.

♦ Con frecuencia se adoptan soluciones intermedias de dudoso y problemático futuro (Fuentes de Ebro, Alfajarín, Osera, San Mateo, Cadrete...) de forma que el parcelista cotizará *contribución urbana* por la edificación en su parcela de forma ilegal, aunque el suelo siga siendo no urbano. En principio los ayuntamientos se benefician del 80-90% que les corresponde de la tributación, aunque resulte paradójico, se cotice como *urbano*, por algo que no está declarado como tal.

♦ Recurrir a la sanción económica por infringir las normas urbanísticas.

En este sentido, ante una inspección o denuncia presentada por cualquier particular en el Ayuntamiento, sobre obras o usos sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, en aplicación del art. 184 de la L. S., el Ayuntamiento puede proceder de la siguiente forma:

♦ Suspensión inmediata de la obra, dando un plazo de dos meses al presunto infractor, para que solicite la oportuna licencia.

♦ Si no se pide la licencia o ésta es denegada, proceder a la demolición, con cargo al infractor (arts. 102 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo).

♦ Paralelamente a estas actuaciones, se iniciará procedimiento sancionador, con una multa cuya cuantía no puede suponer en ningún caso, un beneficio económico para el infractor.

♦ Tratar de legalizar lo que pueda *urbanizarse*, aunque en este caso, no es fácil llegar a un consenso con los parcelistas, pues aun deseando algunos esa solución porque siempre soñaron con su *chalet* o segunda residencia en condiciones dignas, hay quien es consciente del gasto que le acarreará esa legalización y se opone a su realización, porque se compró con la conciencia de que la parcela la utilizaría para huerto y no para chalet⁴⁴⁶.

Características técnicas de las parcelaciones

En cuanto al grado o nivel de urbanización

Dotaciones

Parcelaciones	N.º	% respecto total
Con agua, luz, teléfono y algún sistema de depuración colectivo o vertido a colector general _____	5	2,9
Con agua, luz y teléfono, sin depuración _____	27	15,7
Con agua y luz _____	91	53,2
Sin ninguna dotación ⁴⁴⁷ _____	80	46,7

446. En cuanto se pretende llegar a la normalización por la vía legal de urbanizar, los costes prácticamente, para el parcelista, son los mismos que si hubiera adquirido suelo urbanizado, con la única ventaja que ha dilatado en el tiempo, los desembolsos y ha podido autoconstruir, mejorando gradualmente la vivienda, aunque en las fases intermedias haya tenido que sufrir las incomodidades del semibarraquismo en cuanto a la edificación y falta de servicios.

447. Muchas de estas parcelaciones se nutren con agua de pozos, pero éstos son individuales y sin controles sanitarios periódicos que garanticen su potabilidad.

Como puede apreciarse según los datos anteriores, el nivel de urbanización es sumamente bajo, pues mientras la dotación de servicios imprescindibles sólo alcanza el 2,9%, las parcelaciones que no cuentan con ningún servicio ascienden al 46,7%, sin tener en cuenta la calidad de estos servicios, que en la mayor parte de los casos distan mucho de ser aceptables; como es el de la luz, a base de tendidos aéreos o el agua, con captaciones individuales de dudosa calidad y sin control de ningún tipo.

Viales

Parcelaciones	N.º	% respecto total
Con viales anchos, pavimentados, encintado de aceras y alumbrado exterior	3	1,7
Con viales interiores de 6 y más metros, bien conservados, sin asfaltar y buenos accesos	22	12,8
Con viales interiores de anchura menor de 6 m. pero bien conservados	36	21,8
Con viales estrechos, mal conservados, pero buenos accesos	51	29,8
Con viales interiores muy estrechos, mal conservados y accesos deficientes	59	34,5

En cuanto a los viales, es de destacar el elevadísimo porcentaje de parcelaciones que los tienen en mal estado, hasta ser intransitables en ocasiones, tanto por su estrechez, como por la mala conservación. Estas deficiencias plantean grandes problemas posteriores al tráfico rodado y otras posibles dotaciones, por la imposibilidad de maniobrabilidad de camiones o maquinaria dentro de la parcelación.

Sobre el grado de urbanización, podemos concluir con las siguientes puntualizaciones:

- Gran parte de las parcelaciones clandestinas se asientan en suelo rústico, sin la más mínima infraestructura, a no ser el acceso rodado o la eventual proximidad de tendido eléctrico, bien sea de línea general o derivada para otras actividades, que como las granjas (caso más frecuente) representan una molesta actividad para los parcelistas.

- Con la excepción de algunas parcelaciones: Los Bungalows (San Mateo), El Pinar (Cadrete) o Montepinar (María), la práctica totalidad no cuenta con servicios comunes deportivos, zonas libres públicas, ni establecimientos comerciales o de otro tipo, apoyándose únicamente en los servicios urbanísticos de los municipios más próximos.

- Salvo raras excepciones, la urbanización suele ser posterior a la adquisición de las parcelas, quedando limitada la intervención del promotor, al trazado de unas calles interiores y al de unos accesos, que sin entidad de conservación, se deterioran con el uso.

Lo normal es que en esos accesos se aprovechen los caminos rurales previos, hasta la parcelación, e incluso transformarse en calles interiores, con anchura mínima, flanqueadas por vallas o casitas, que sólo permiten

Niveles de urbanización ínfimos



Sencillez e improvisación; pero con piscina (Parcelación: Soto de D.^a Sancha).



Accesos y viales totalmente descuidados (Parcelación: La Galacha).



La parcela queda reducida a una casa molinera sencilla y porche elemental, con olvido de otros elementos (Parc. Paso de Cabañera).



La desidia es total en esta parcelación, atravesada además, por cables de alta tensión (Parc. Torre del Mosquito II).

la maniobrabilidad del utilitario, porque el parcelista, caso muy frecuente, apura al máximo los límites y capacidad de la parcela, construyendo la valla en los mismos linderos de la finca, sin chaflanes, ni otros elementos que faciliten el tránsito de vehículos.

La falta de desagües, una capa de macadam o la firme compactación es causa de grandes encharcamientos que en determinadas épocas del año, impiden la circulación rodada.

En cuanto a la construcción

Las características más salientes de la construcción pueden concretarse en las siguientes:

- Gran heterogeneidad. Aunque haya una serie de rasgos comunes que definen una parcelación, a menudo, dentro del deterioro general, encontramos lujosos chalets (caso de T. Casellas) o un *chamizo*, que desentona, en el conjunto de construcciones más dignas (caso de El Regao).

- Si el aspecto exterior es lamentable en muchos casos, la distribución interior resulta absurda en algunos de ellos, incluso en clara contradicción con el Código Civil (retranqueos, etc.) y otras normas legales sobre perforaciones de pozos, condiciones de seguridad y salubridad en las piscinas o pozos ciegos, etc.

- En cuanto a los materiales empleados, la gama es amplísima; desde la utilización de deshechos de derribos (aros, puertas, ventanas...), otros que ofrecen taras, a la existencia de algunos de gran calidad, en alguna pieza del edificio (baños por ejemplo o cocina), aunque el resto deje mucho que desear.

- Hay un predominio de la autoconstrucción, sobre el proyecto técnico legalizado, lo cual repercute en acabados deficientes y fuera de toda ordenación.

Lo normal es seguir el siguiente proceso: cobertizos inicialmente autoconstruidos, que con el tiempo se consolidan con materiales más variados. Se parte de una sencilla planta rectangular, con un único habitáculo, que posteriormente se completa con otras dependencias.

En las zonas más bajas (vegas), es muy frecuente la terraza en la cubierta, que proporciona panorámicas y mayor ventilación.

- Es de destacar la gran cantidad, de infraviviendas, con piscina o depósito de agua, que se utiliza como tal, incluso en parcelaciones como Montepinar, donde precisamente la carencia de este elemento, es el problema más acuciante.

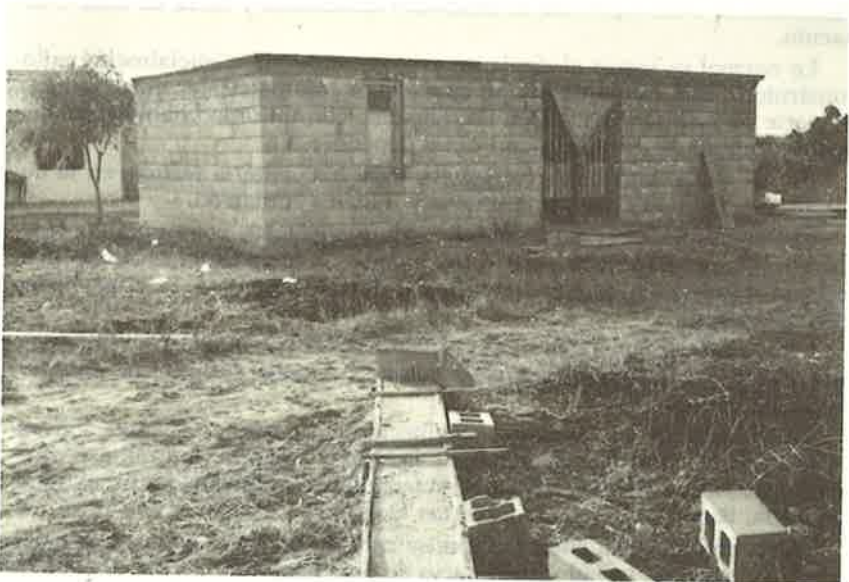
- No es infrecuente resolver el problema del cobijo con alguna furgoneta procedente del desguace, una vieja rulotte o la caja cubierta de antiguos camiones de reparto.

La tipología de los elementos arquitectónicos suele ser bastante convencional: porches con pies derechos de ladrillo y cubierta de uralita u otros materiales, alero simple, ventanas rectangulares, chimenea en un extremo del salón, barbacoa exterior, cubiertas inclinadas, paredes sin revocar, etc.

Hasta completar la construcción, se cubren una serie de fases: adquisición de la parcela, vallado (como acto de posesión de la tierra), acondicionamiento del terreno, perforación de pozo subterráneo (si las condiciones lo permiten) y finalmente, la construcción, por etapas, de acuerdo con la

Tipología edificativa muy variada

La edificación se reduce a un simple parasol (Parc. Gran Torrubia).



Amateurismo y autoconstrucción en esta elemental edificación de planta rectangular con deshechos de derribos y bloques (Parc. Torre Palomar).



Edificaciones de baja calidad, con predominio de casa molinera sencilla y cobertizo con porche. (Parc. Bosque Alto).



Chales tradicionales, bien diseñados, construcción digna y materiales de buena calidad (Parc. Torre Marqués).

capacidad de ahorro del parcelista, que puede durar indefinidamente, porque la parcela siempre admite algún añadido que logre satisfacer las aficiones o deseos más personales: pista para juegos, invernadero, bodega, gallinero, juegos para niños, etc., o introduce elementos ornamentales de jardinería: fuentes, terrarios, masas florales, etc. Se trata de que la parcela quede muy llena, porque los espacios vacíos suponen un despilfarro de recursos, al no aprovechar al máximo el que se dispone.

• Generalmente, predomina la solidez sobre el gusto en el diseño y la integración con el entorno; fruto del amateurismo y escasa profesionalidad de quien realiza estas construcciones con ignorancia de estilos, arquitectura vernácula, etc. Todo depende del peculiar gusto del dueño y de su situación económica.

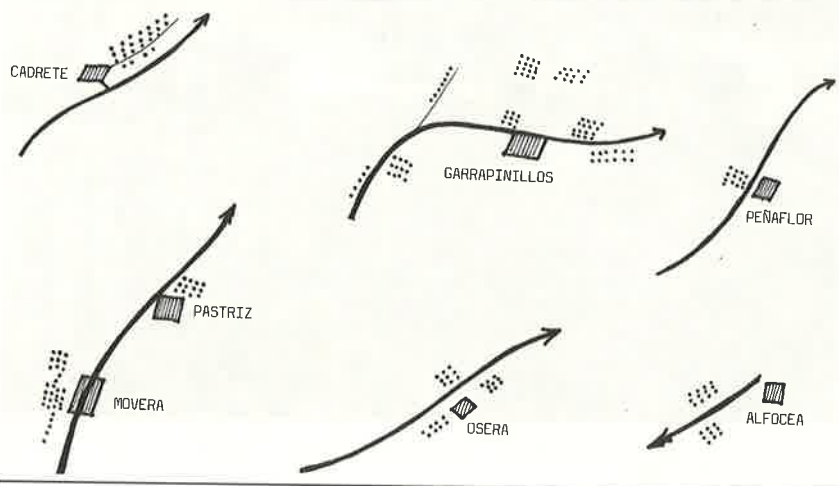
En muy contados casos, encontramos edificaciones con proyecto de un arquitecto, lo cual no es de extrañar, dado el carácter ilegal de la construcción.

• También se empiezan a observar algunos casos de construcción en profundidad, sobre lo que no se ha pronunciado la Ley del Suelo, con magníficas bodegas, ante las travas urbanísticas para construir en altura edificios visibles (área de Garrapinillos y Peñaflo, preferentemente).

En cuanto a las pautas de urbanización

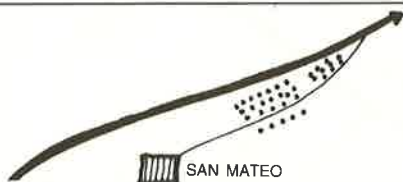
Para completar este apartado, parece interesante agrupar las parcelaciones en cuanto a su ubicación, en función de estos tres elementos: *el casco o núcleo de población, los accesos y el territorio*, que nos permitirán clasificarlas en: urbanas, municipales y territoriales.

A. Urbanas: Se consideran como tales, las que dependen directamente de algún municipio, del que reciben los servicios básicos y con el que tienen una clara vinculación. Su corta distancia (incluso menos de 500 m) da la impresión de un proceso disperso de edificación del propio núcleo o un típico caso de suburbanización del mismo.

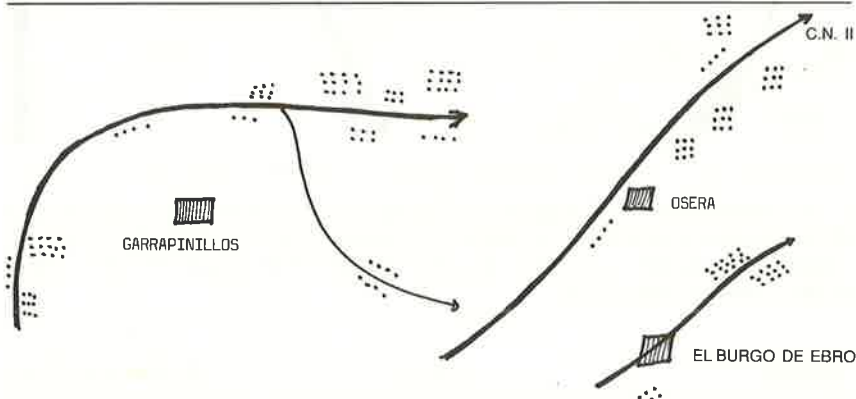


B. Municipales: Aquellas en las que la parcelación se interpone entre el núcleo y el territorio, jugando un importante papel los accesos, tanto principales como accesorios. Estas a su vez, pueden dividirse en los siguientes grupos:

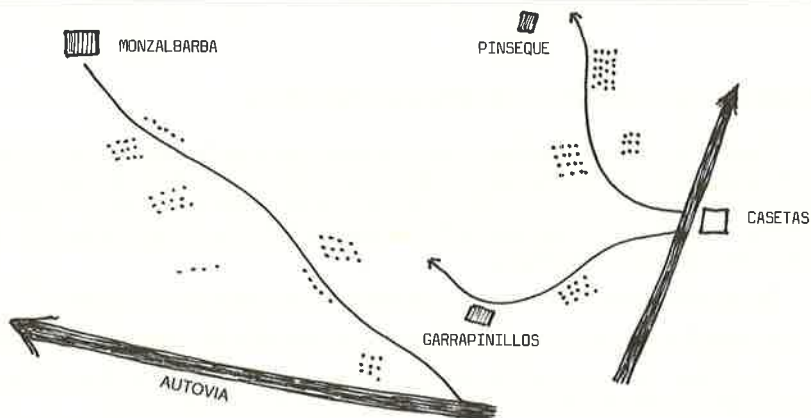
1. De *enclave*, cuando se sitúan relativamente cerca del núcleo y muy próximas a algún cruce, a través del cual se accede al pueblo.



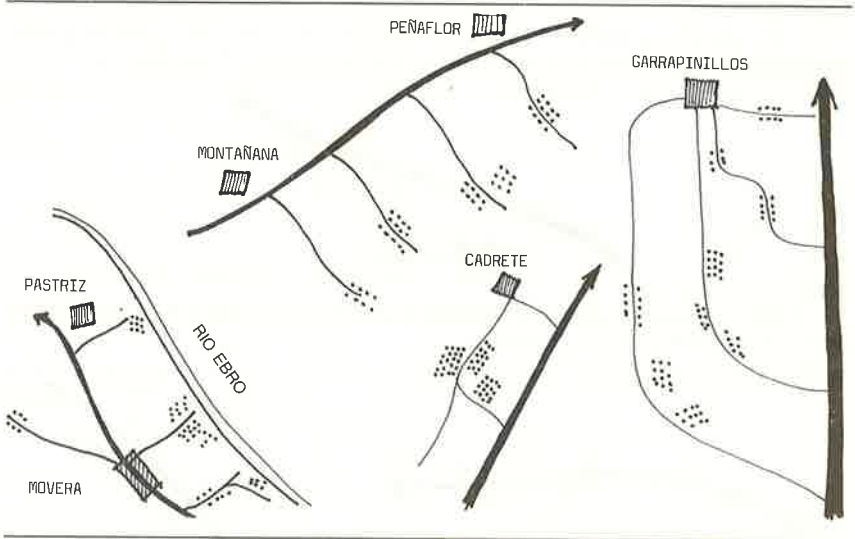
2. De *corredor*, cuando el elemento estructurante es una carretera de gran accesibilidad para el núcleo.



3. De *acceso*, si se sitúan entre la carretera principal y la de acceso a algún municipio.



4. *Mixtas*. Se utilizan carreteras principales, secundarias o simples caminos, con gran incidencia de los que conducen al río. La distancia al núcleo está en torno a los 2 km.



C. *Territoriales*: Son aquellas en las que no hay vinculación directa con el municipio y debido a su distancia, quedan en una posición marginal respecto al mismo e incluso, pueden quedar más cerca de otro, como ocurre con los siguientes:

Parcelación	Término	Municipio más próximo
Bosque Alto	María de H.	Valmadrid
Montepinar y Valdepinar	María de H.	Jaulín
Acampo Orús	Zaragoza	Grisén
Pinares de La Muela	La Muela	Mozota

Respecto del diseño y morfología parcelaria

Aunque la tónica dominante en la mayor parte de las parcelaciones sea la irregularidad en su trazado y plano parcelario, estrechez de viales y el aprovechamiento al máximo del espacio por su valor de cambio, vamos a intentar una clasificación morfológica de las mismas apoyándonos en su estructura viaria y parcelaria.

De acuerdo con ello, pueden establecerse los siguientes grupos:

1. Aquellas en las que se ha respetado la parcelación agrícola existente.
2. Las que han prescindido de la parcelación anterior y se han trazado con criterios independientes de las delimitaciones preexistentes.

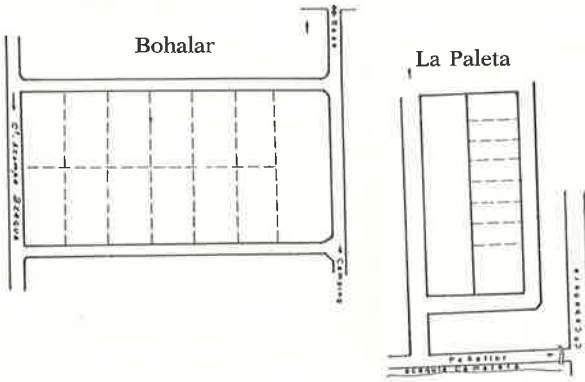
3. Las que han conjugado divisiones anteriores, introduciendo algunas modificaciones que permitieran un mayor uso del espacio.

4. Casos atípicos.

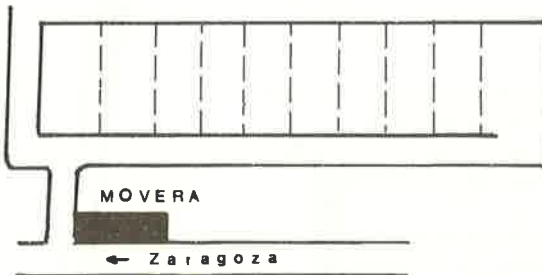
1. Entre las que se ha respetado la parcelación agrícola, pueden establecerse los siguientes grupos:

1.1. Las que no han alterado para nada la parcelación rústica, limitándose únicamente a la división de terrenos, sin necesidad de accesos complementarios, al poderse utilizar los existentes y ocupando la superficie en su totalidad:

1.1.1. Ejs: *Los cipreses o Bohalar* (Garrapinillos), C^o Bonalto (Movera), La Paleta (Peñaflor), T. Novales (Garrapinillos).



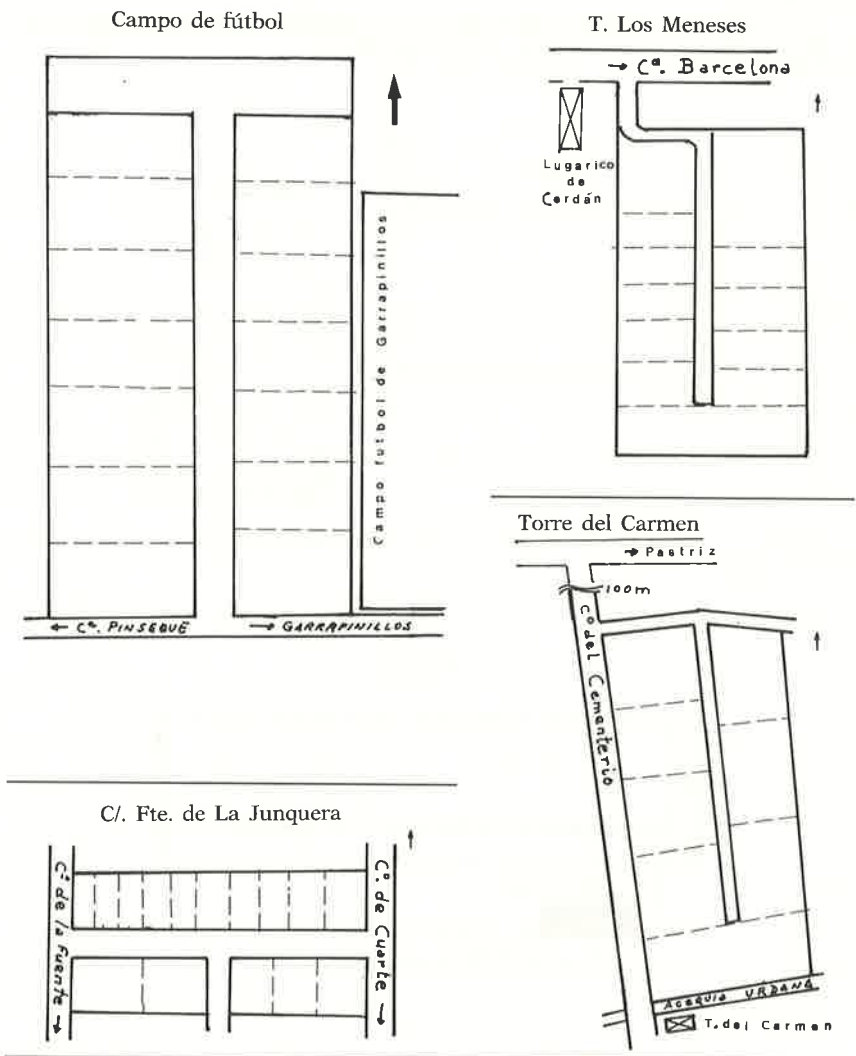
C.º Bonalto



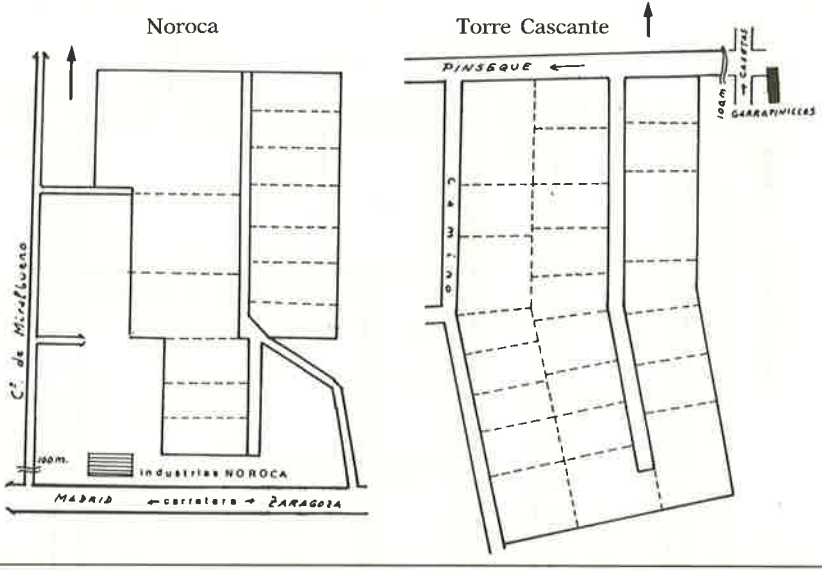
1.2. Las que han respetado la morfología anterior, introduciendo como única modificación, pequeñas vías interiores que facilitan el acceso a las parcelas.

Hay muchas representaciones de este tipo de parcelación, y su complejidad está en relación directa con la superficie. De las más simples, a las más complejas, podemos citar:

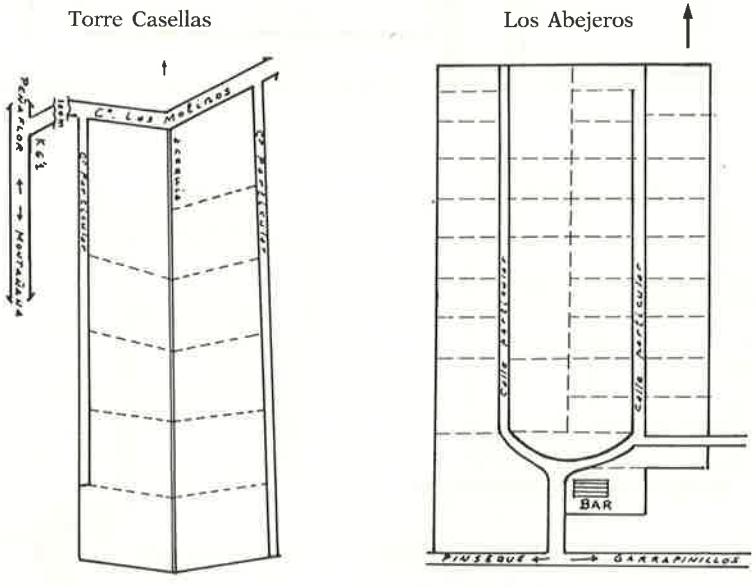
1.2.1. Las que se han limitado a una calle central, que permita el acceso a las parcelas, con estructura regular: Campo de Fútbol (Garrapinillos), Los Meneses, Fuente La Junquera, T. del Carmen.



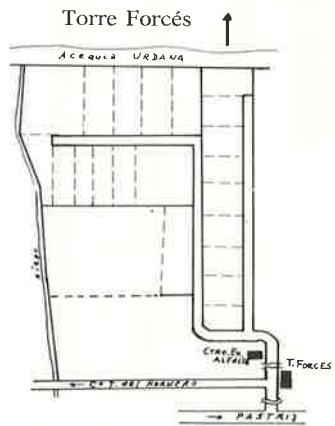
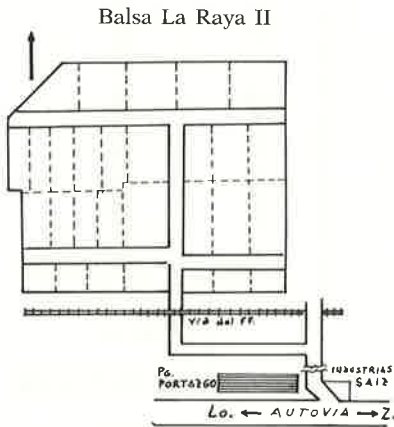
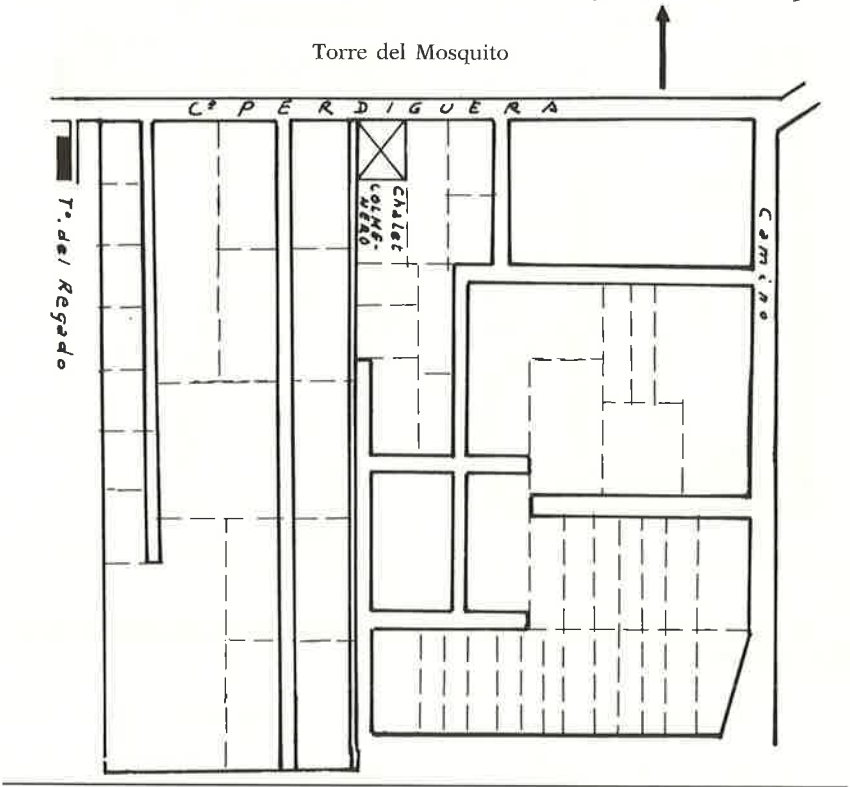
1.2.2. Las que, trazado un único camino interior, presentan una estructura irregular, pero geométrica: Noroca, T. Cascante.



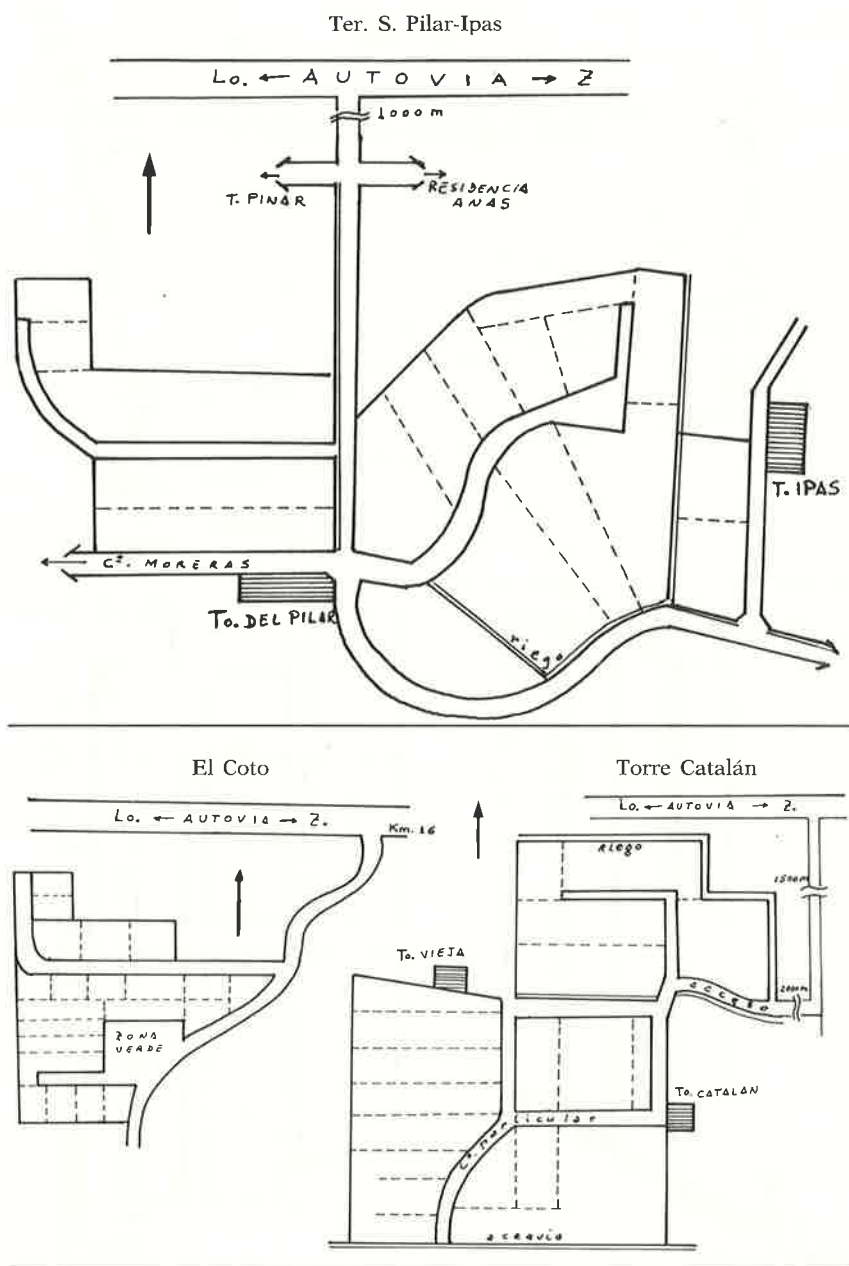
1.2.3. Con parcelación regular y caminos de acceso envolventes: T. Casellas, Los Abejeros.



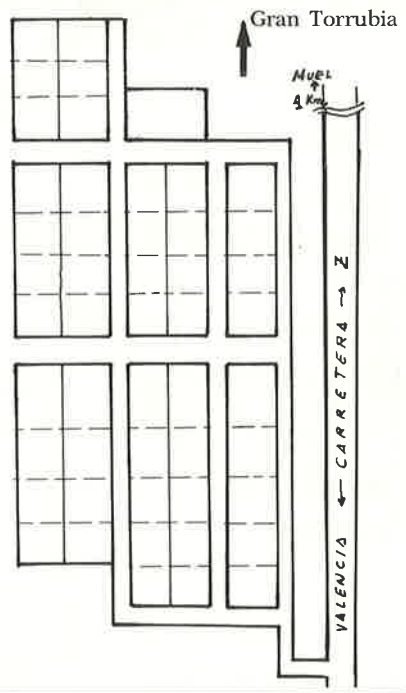
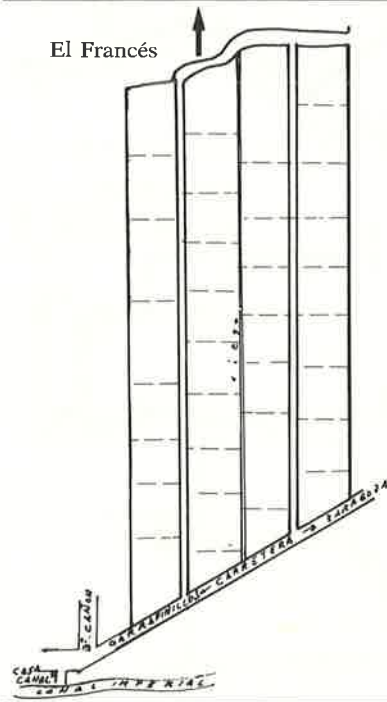
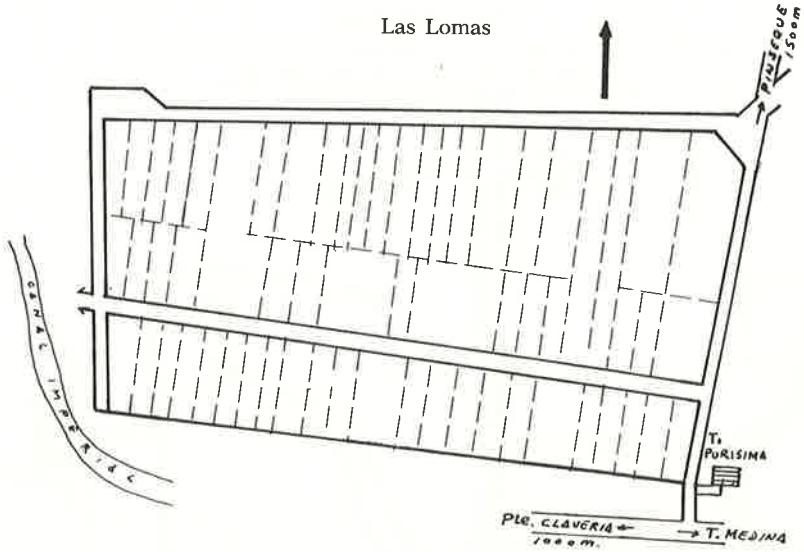
1.2.4. Las que por respeto a la morfología anterior, ha sido necesario el trazado de diferentes vías interiores de acceso, formando un sólo conjunto: Los Melocotoneros o T. Forces, Balsa La Raya II, T. del Mosquito.



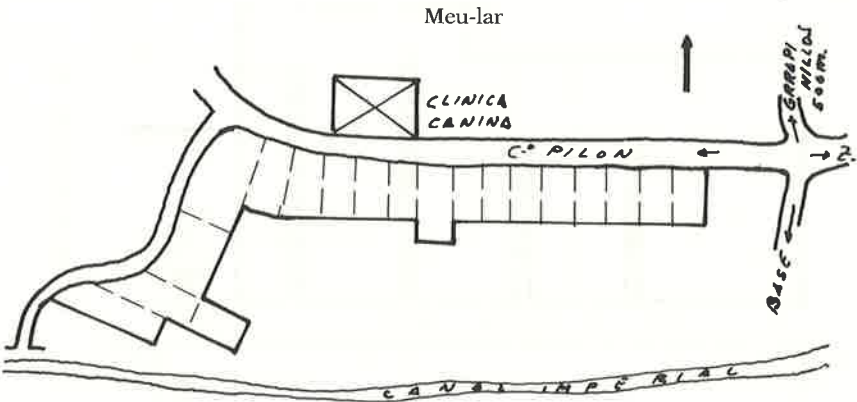
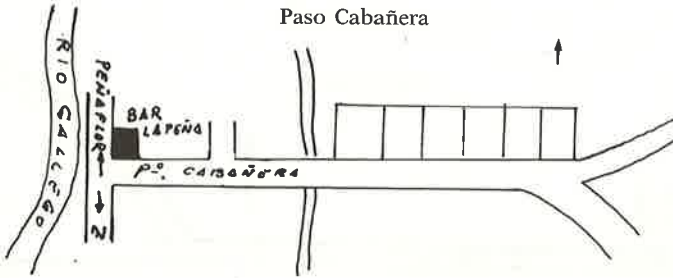
1.2.5. El caso anterior, pero presentando una estructura inconexa, debido a que la venta no se ha realizado en conjunto, sino campo por campo, individualmente y sin ningún tipo de segregación, por pertenecer a distintos dueños: T. del Pilar, T. Catalán, El Coto.



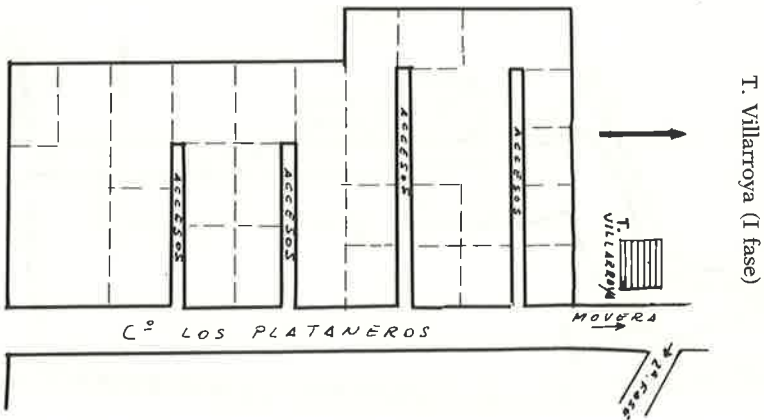
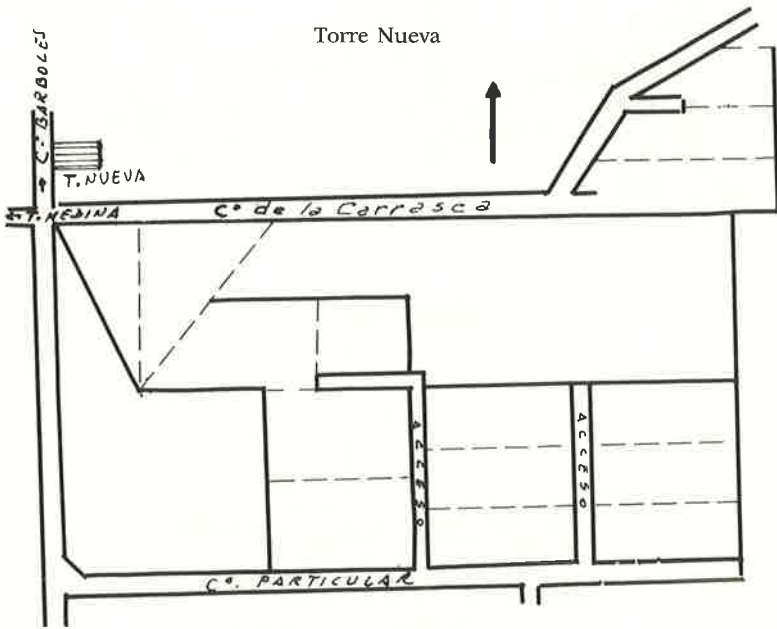
1.2.6. Las que al contar con superficies suficientemente amplias, han procurado una estructura parcelaria racional, con predominio de la ortogonalidad: T. El Francés, Las Lomas o El Chop, Gran Torrubia.



1.2.7. Las que han mantenido la parcelación rústica, porque su proximidad a la carretera o camino principal, les permite apoyarse en éste, sin ningún tipo de acceso complementario: Barrio Cañón, Mue-Lar, Paso Cabañera.

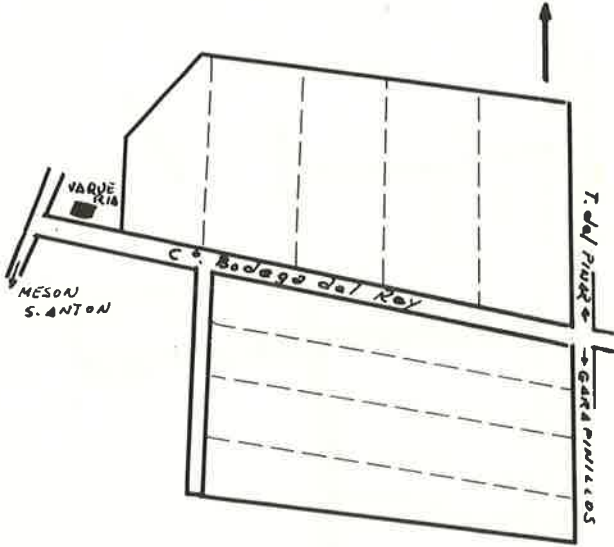


1.2.8. Las que se siguen apoyando en ese camino o carretera, pero con mayor profundidad, viéndose obligados a sencillos caminos interiores de accesos: dos fases de T. Villarroya (Movera), Los Viñales, El Alfaz, T. Nueva.

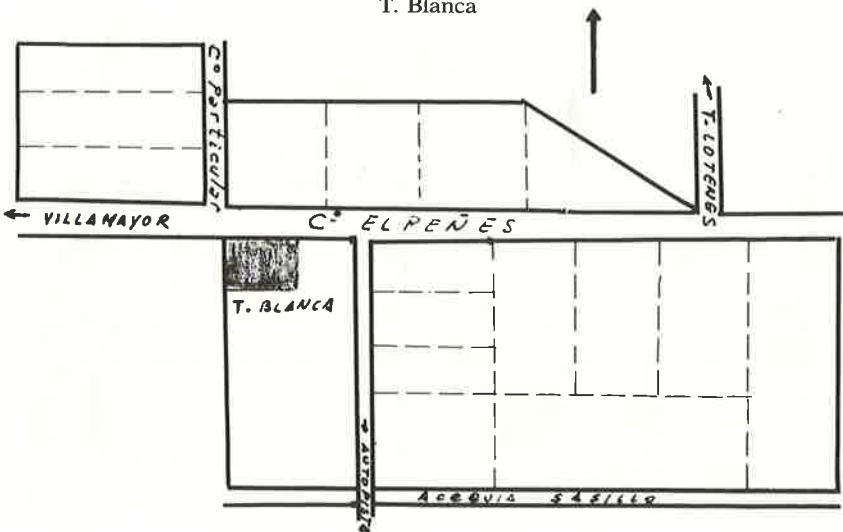


1.2.9. Las que se apoyan en un camino central existente y que permite el acceso, con otros suplementarios: Las Canteras, Sisallete-Las Almunias, T. Blanca.

Las Canteras

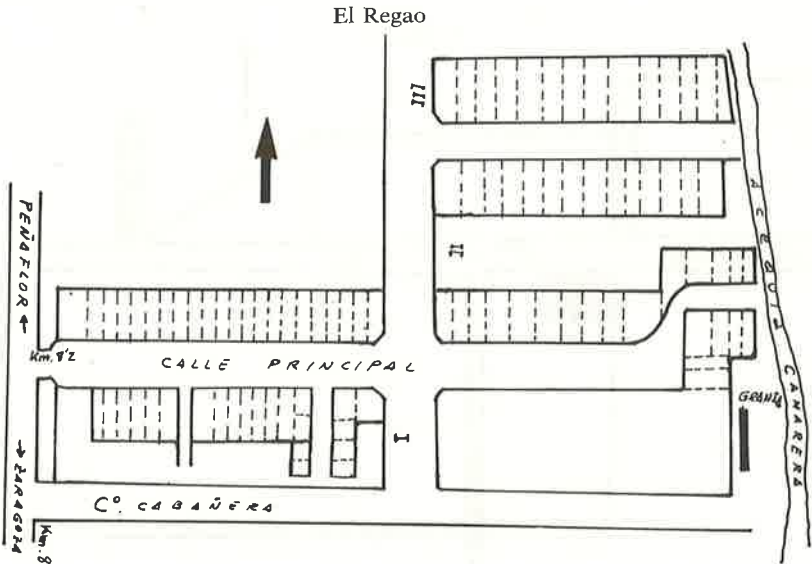
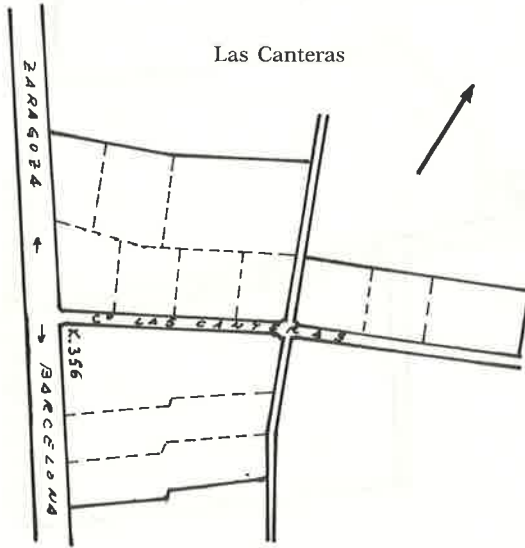


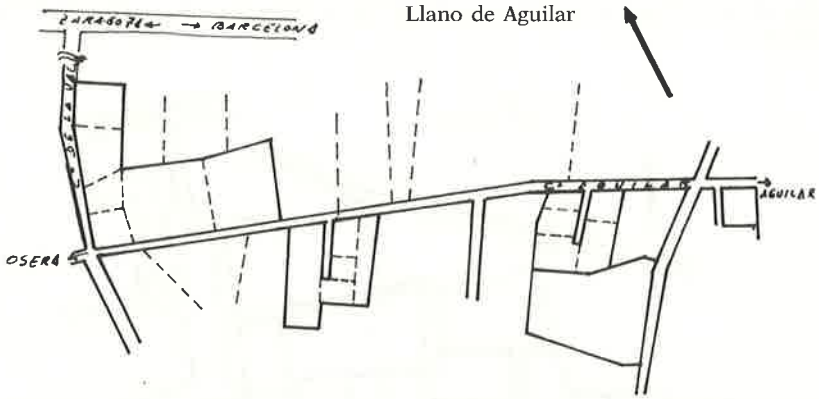
T. Blanca



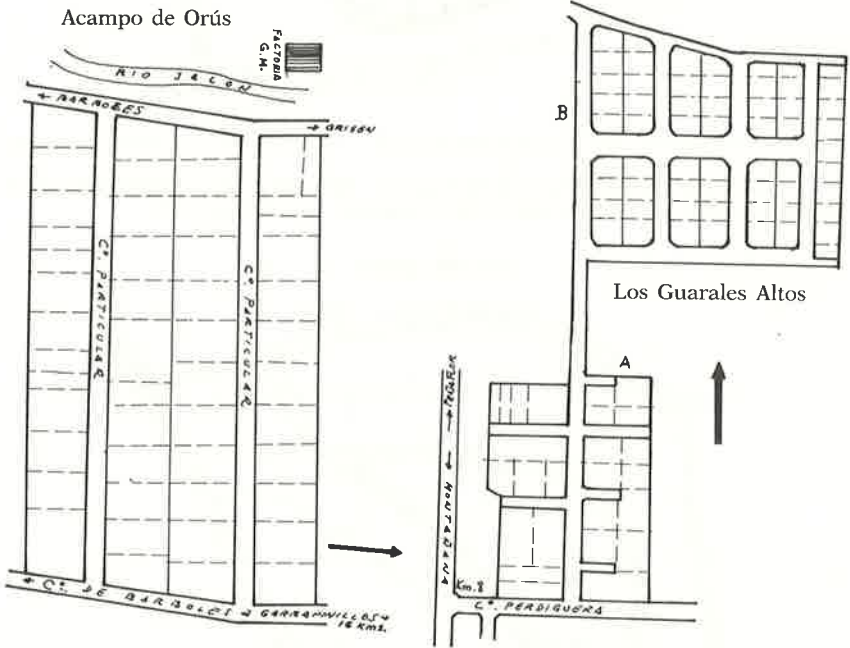
2. Prescinden de la parcelación anterior, cuentan con superficies amplias y dan lugar, por lo general, a parcelaciones *orgánicas* con todo tipo de trazados, según la dimensión de la finca:

2.1. Aquéllas en las que la parcelación se apoya en un eje o vía principal: El Regao (Peñaflor), Llano de Aguilar (Osera), Las Canteras (Osera).

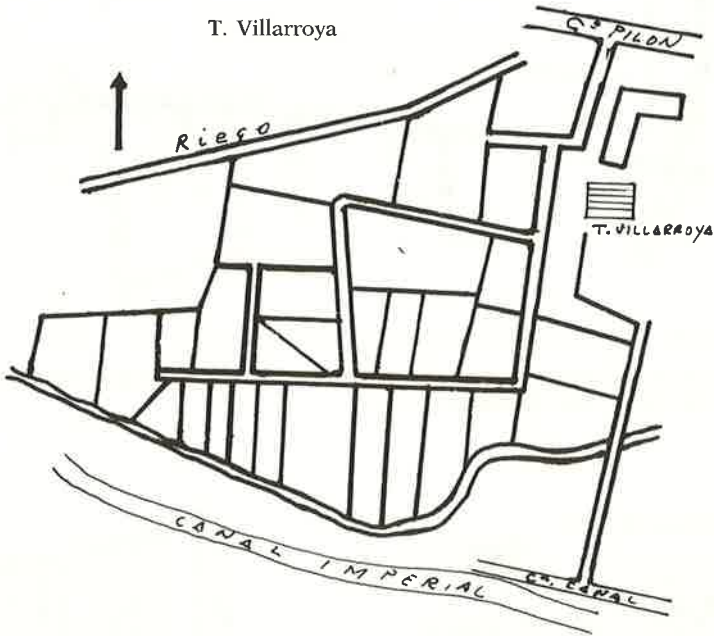




2.2. Las que presentan una estructura reticular: Guarales Altos, T. Palomar, A. Orús, Las Murallas.



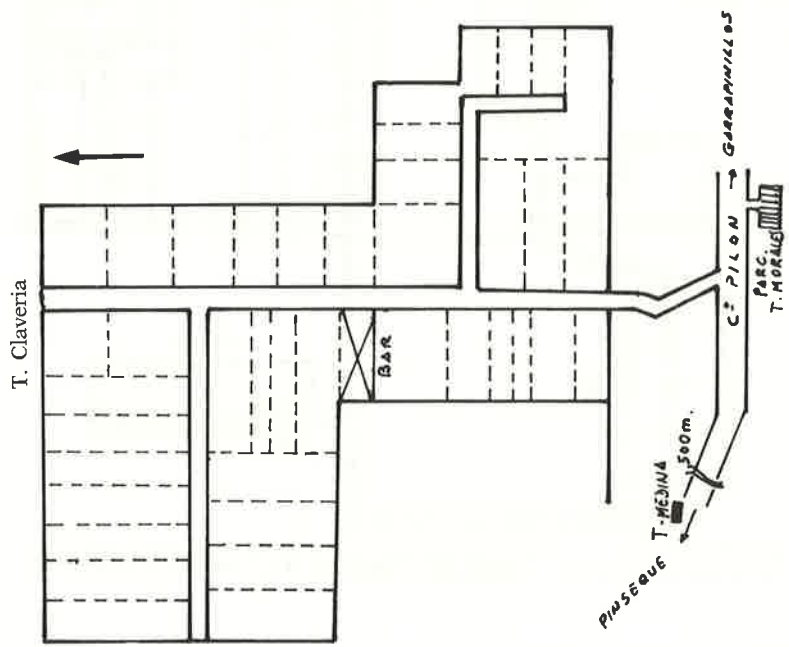
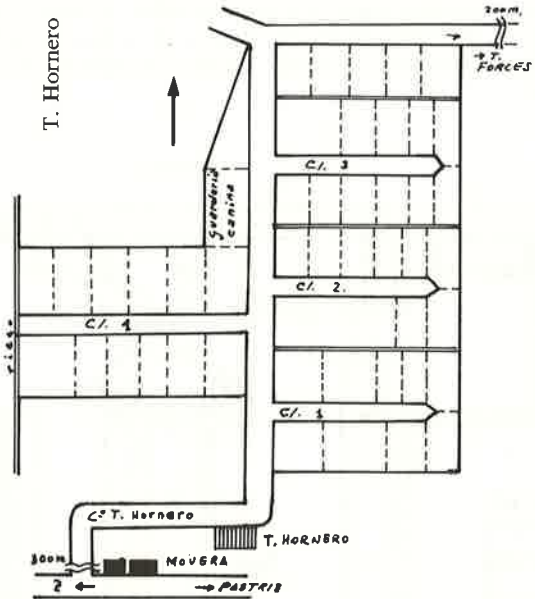
2.3. Las que predomina la línea recta adaptándose al terreno y a los límites de la finca inicial; con lindes perpendiculares a las calles: T. Villarroya.



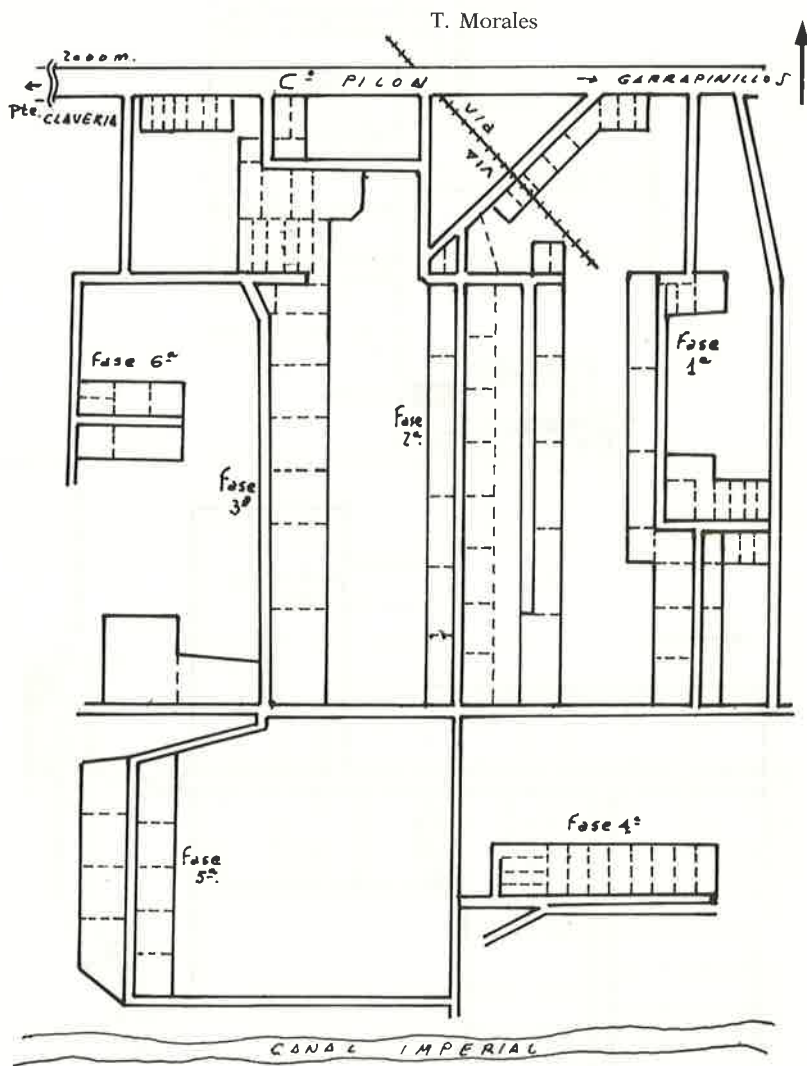
2.4 Las que predomina la línea curva, con estructura envolvente, pero adaptándose a los límites de la finca inicial: Los Albergos.

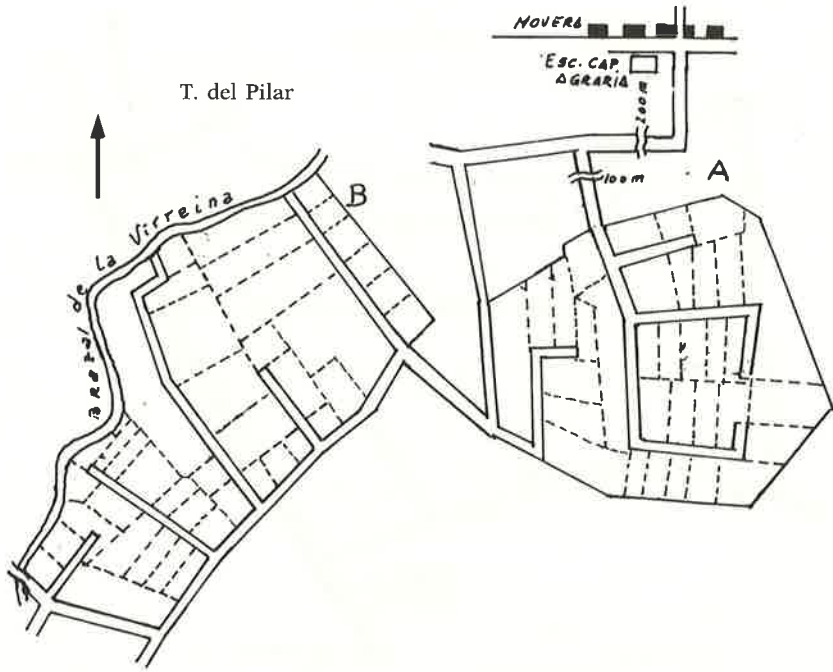


3. Tras la parcelación, con frecuencia es difícil averiguar dónde se ha introducido la modificación del plano anterior, consistente las más de las veces, en suprimir algún amojonamiento o explanar un ligero desnivel: T. del Hornero, T. Clavería, T. Palomar.

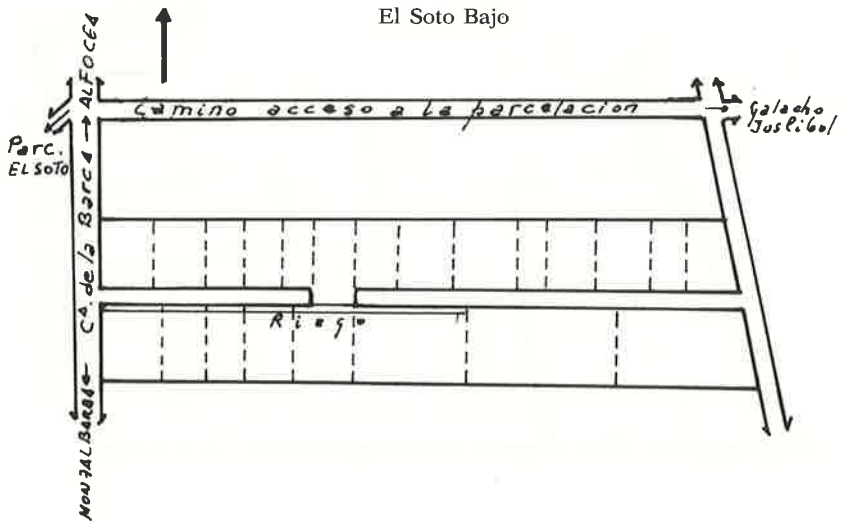


4. Los casos atípicos se presentan en aquellas parcelaciones, promovidas a través de distintas fases, con una estructura sumamente irregular, caso de T. del Pilar (Movera), o bien ofreciendo una amalgama de formas, como consecuencia de poderse parcelar sólo aquellos campos que se ponen a la venta, preservándose otros que no han salido al mercado. El caso más típico es el de T. Morales, en la que dentro de todo el conjunto podemos contemplar hasta seis fases distintas, dando un aspecto de desintegración característico.

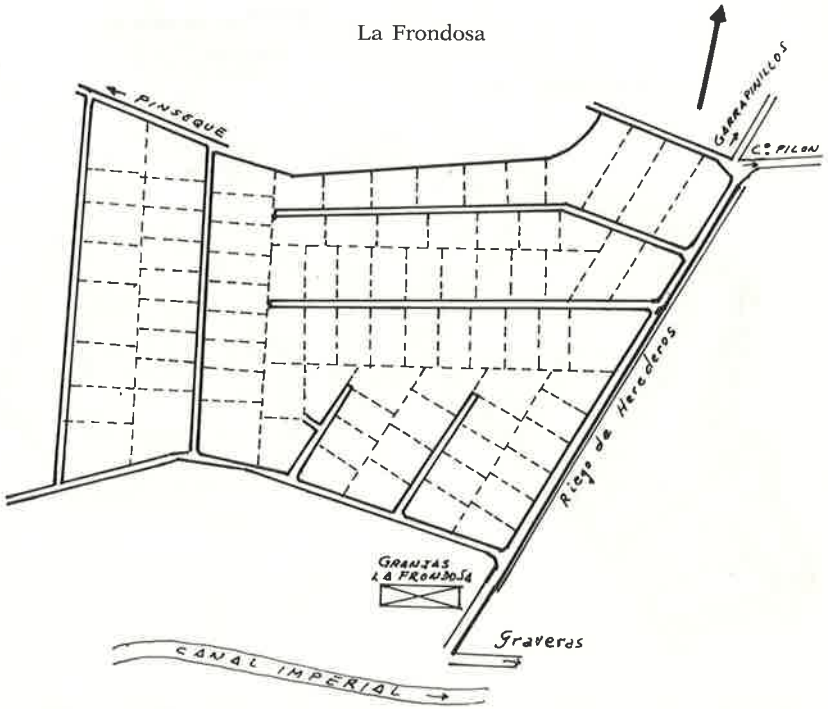




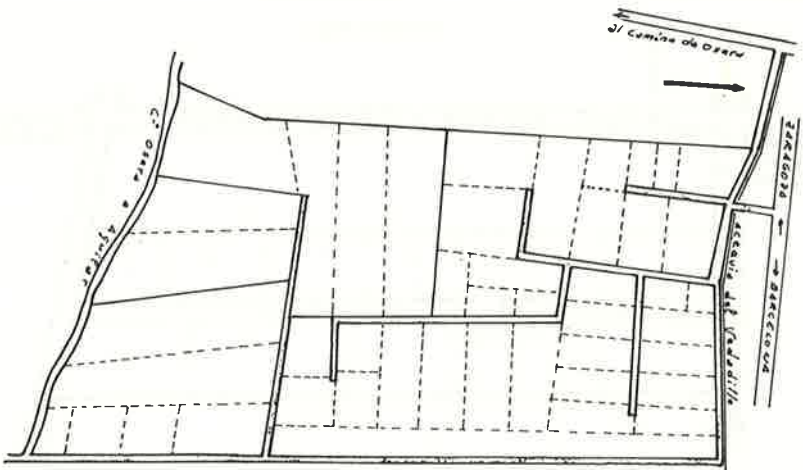
No dejan de ser atípicos también casos como el Soto Bajo en Alfocea, en la que una parcela se interpone obstruyendo el paso y obligando a las restantes, a un amplio recorrido, o cuando los viales interiores se convierten en un auténtico laberinto: El Vedadillo (Osera), El Soto Bajo (Alfocea), T. Calvo.



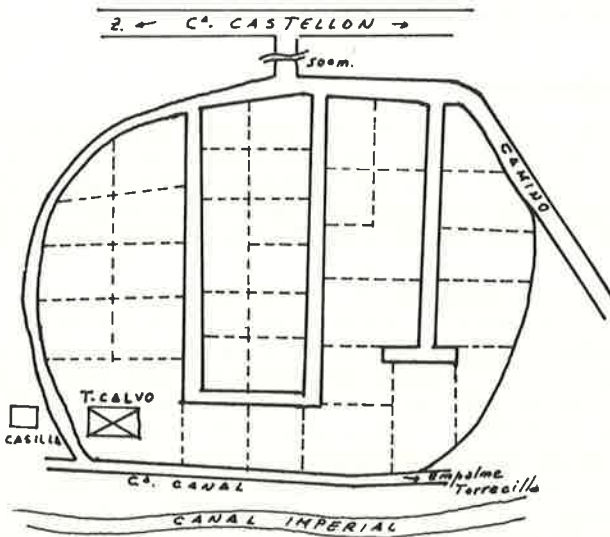
La Frondosa



El Vedadillo



T. Calvo



También pueden plantearse como algo atípico, las grandes promociones Montepinar, Valdepinar... en las que el plano está supeditado a múltiples factores, como son la posibilidad de caminos interiores de acceso de acuerdo con las pendientes, naturaleza de los materiales en áreas donde abundan los yesos, masas forestales, superficie de las parcelas, etc.

Por lo dicho podemos concluir que en este tipo de promociones, no puede aplicarse un patrón único, porque la casuística es sumamente variada, tanto en la forma de promover, naturaleza del terreno a ofertar, como de la capacidad técnica y económica del parcelista.

A modo de síntesis, en cuanto al diseño podríamos concretar con estos rasgos comunes por más frecuentes:

- Irregularidad en la superficie de las parcelas.
- Sencillez en los trazados.
- Frecuencia del fondo de saco, como solución de acceso a parcelas interiores, con ligeros chaflanes en cada una de las parcelas.
- Subordinación al medio, natural o humano existente.
- Heterogeneidad parcelaria.

Diferentes implicaciones de este tipo de actuaciones

Tras haber presentado los agentes productores de estas actuaciones al margen del planteamiento y las principales características de las mismas, puede completarse su estudio, analizando los efectos que sobre el territorio, economía, ecología, estructura agraria, etc., ha producido esta forma de actuar, pudiendo citar entre otros:

Efectos urbanísticos

Aparición, en algunos casos, de importantes núcleos de infravivienda, sin ningún tipo de dotación, que dará lugar a una especie de suburbio suburbano, con todas las connotaciones peyorativas del mismo: barraquismo, chabolismo, marginalidad... utilizado por quienes no pueden acceder a una segunda residencia digna en las condiciones exigidas por la legalidad.

Esto comporta problemas de diversa índole, desde restar autoridad moral a los ayuntamientos, que no podrán actuar con rectitud en situaciones similares, hasta agravios comparativos, entre los ciudadanos, porque es propio del urbanismo enfrentarse con situaciones de difícil delimitación: construcciones que por su aspecto y provisionalidad no se han considerado como tales... frente a otras, intervenidas.

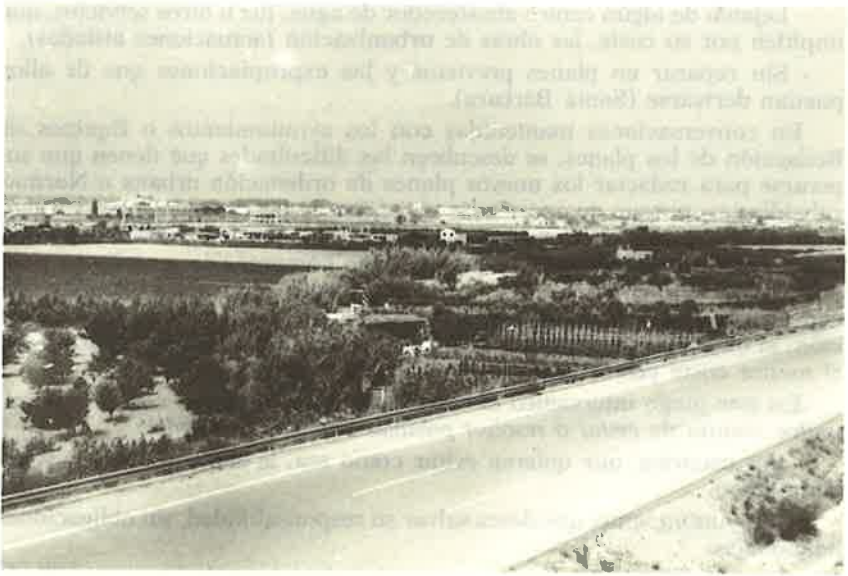
Al no mantenerse los retranqueos de 10 m. a los linderos y caminos existentes y a las zonas de protección de viales establecidas en las Condiciones Generales de las Normas (cap. IV, sec. 1ª), se plantean graves conflictos: entre los mismos propietarios de las parcelas, que no pueden penetrar con vehículos de cierto tonelaje y entre los agricultores, cuyas cosechadoras se ven obstruidas por los vallados que impiden el paso.

Actúan negativamente incluso, sobre la mentalidad del agricultor periurbano, que entiende el suelo agrícola como de *reserva urbana*, en el que no haya limitaciones como tal: cesiones, aprovechamientos medios, reparcelaciones, etc., pero sin las plusvalías derivadas de su posible uso residencial.

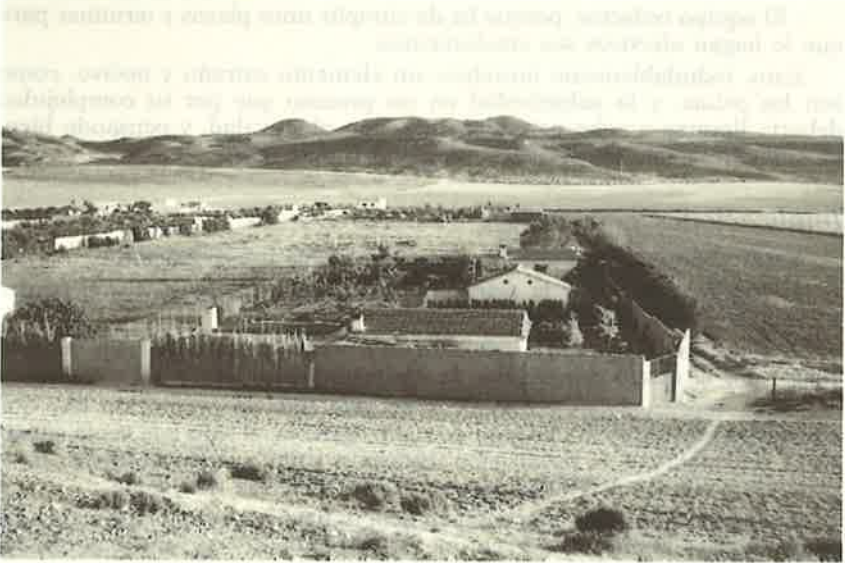
La inexistencia de un planeamiento razonable ha hecho olvidar los condicionantes que pueden repercutir en el uso residencial de la parcela, representando a su vez un pie forzado para futuros planes; pues la variable utilizada para la clasificación del suelo (urbano, urbanizable programado o sin programar, no urbanizable); tendrá que hacerse de acuerdo con el grado de consolidación respecto de la edificación existente, parcelación de la propiedad, apertura de viales, etc.

En la actualidad, gran parte de los municipios estudiados, tienen en fase de redacción o pendientes de ser aprobadas, las Normas Subsidiarias. La lectura de sus memorias pone de manifiesto la preocupación existente, tratando de dar solución a estos enclaves; sin hallar alguna que sea plenamente satisfactoria, porque en muchos casos, la ubicación ha sido totalmente inadecuada:

- Parcelaciones situadas en los mismos conos de deyección de los barrancos (Area I de Cadrete).
- Situadas sobre pendientes demasiado pronunciadas que dificultan los accesos y exigen cimentaciones consistentes y grandes desmontes (Monte-pinar, Pinares de La Muela).



No respeta distancia a la autopista (Area Almozara),



Pudo verse afectada por el trazado del III cinturón (Valdespartera).

- En zonas de protección de riberas (sotos abandonados, como es el caso del soto de San Cristóbal en Peñaflores; La Rinconada, en Cadrete; junto al canal, en Garrapinillos).

- Lindantes con la vía del ferrocarril o autopista, sin respetar las distancias reglamentarias (Almozara).

- Lejanía de algún centro abastecedor de agua, luz u otros servicios, que impiden por su coste, las obras de urbanización (actuaciones aisladas).

- Sin reparar en planes previstos y las expropiaciones que de ellos puedan derivarse (Santa Bárbara).

En conversaciones mantenidas con los ayuntamientos o Equipos de Redacción de los planes, se descubren las dificultades que tienen que superarse para redactar los nuevos planes de ordenación urbana o Normas subsidiarias, porque aparecen más viviendas de las censadas para la dotación de los consiguientes servicios y han de soportar grandes presiones (usuarios, autoridades locales que solicitan comprensión y realismo político, entes autonómicos, etc.) que obstaculizan los trabajos propios del equipo redactor y le obligan a un consenso permanente para cada actuación, al objeto de hallar soluciones alternativas que permitan legalizar con el menor coste posible y un mínimo perjuicio social.

En este juego intervienen distintos agentes e intereses, con el denominador común de *evitar o resolver posibles situaciones ilegales*:

- Los usuarios, que quieren evitar como sea, la sanción o una posible demolición.

- El Ayuntamiento, que desea salvar su responsabilidad, sin obligaciones adicionales.

- La Administración, por el efecto ejemplarizante de hacer cumplir la Ley.

- El equipo redactor, porque ha de cumplir unos plazos y terminar para que le hagan efectivos sus emolumentos.

Esto, indudablemente introduce un elemento extraño y nocivo, como son las *prisas*, y la subjetividad en un proceso que por su complejidad debería llevarse a cabo pausadamente, con objetividad, y pensando bien, en cada situación, las secuelas que pueden derivarse.

Implicaciones Económicas

Estas consecuencias pueden tener una doble interpretación:

1. Implicaciones por la detracción de espacios productivos, al perder su primitiva función agrícola.

2. Implicaciones en la promoción de otros espacios para usos residenciales, por el efecto colonizador de los primeros.

Otras repercusiones económicas en este tipo de promoción hay que enfocarlas en cuanto al mercado de suelo agrícola, al salir a la venta superficies destinadas a la producción agraria a unos precios abusivos, si se comparan con las derivadas del uso al que deberían destinarse.

Se produce también una competencia desleal respecto de las urbanizaciones legales, repercutiendo en una paralización de sus ventas, al ofrecer suelo rústico o medianamente dotado, a unos precios extraordinariamente bajos.

La aparición de centenares de infraviviendas, con unas infraestructuras a uso parcial, supone también un despilfarro de recursos en una región que no anda sobrada de ellos, aunque no opinen así las industrias de la construcción, que han visto en esas promociones una posibilidad de dinamizar sus ventas y asegurar unos puestos de trabajo, que por sí mismos, podrían justificar socialmente las parcelaciones.

Sin embargo, este enfoque es bastante discutible, pues existen otras soluciones, como el de la inversión en mejoras de la primera vivienda, que por su uso intensivo, justificaría el gasto y a la vez, elevaría el nivel de bienestar social de sus moradores, generando también consumos y empleos.

Repercusiones Ecológicas

La construcción indiscriminada sobre el territorio, incluso protegido, reduce sin planificación previa, los espacios naturales y agrícolas y hasta los destruye de forma irreversible. La belleza paisajística de algunos parajes queda afectada notablemente e interrumpidos los ritmos de vida, tanto animales como vegetales, especialmente en áreas que por sus condiciones naturales ofrecen mayores posibilidades: ríos, vegas, superficies boscosas, etc., con un doble efecto; privatización de esos espacios, excluyendo de su disfrute a quien no es propietario, y desequilibrio funcional de las construcciones en el entramado ecológico. Caminos, sendas, cursos de agua, quedan sometidos a las exigencias de los nuevos moradores, perdiendo la primitiva función y produciendo una desarticulación del territorio afectado por un crecimiento disarmónico, con todos los costes sociales que ello implica.

Pero tal vez los efectos más nocivos y peligrosos para el ciudadano sean los derivados de la contaminación de las aguas, tanto superficiales (con el agravante en este caso de que la contaminación se extiende más allá del foco productor), como subterráneas, por el uso o abuso incontrolado de pozos ciegos y fosas sépticas, sin prevenciones al efecto.

Incidencias sobre la estructura agraria

El fenómeno que estamos estudiando es un producto directo de la ciudad y provocado por los intereses de la ciudad, del que los beneficiarios sólo mínimamente han sido los agricultores, ya que gran parte del proceso está controlado por personas que invierten por y desde la ciudad, pero con repercusiones indudables sobre la estructura productiva.

Se ha repetido a lo largo de este estudio que la gran propiedad favorecía la parcelación y que algunos de esos propietarios, absentistas de la gran ciudad, habían sido agentes directos en la venta de sus fincas o parte de ellas⁴⁴⁸.

Para hacerse una idea de cuanto afirmamos pueden ser ilustrativas las siguientes cifras:

Al estudiar la agricultura periurbana, vimos cómo el 34,3% de los propietarios, que representan el 40,6% de las explotaciones, correspondían a propiedades entre 1 y 5 Has. y que con las inferiores a esa superficie se elevaban por encima del 50%. Frente a esos datos, la superficie media de las parcelaciones se sitúa en las 8,3 Has, lo que indica la incidencia de la

448. Aunque no se dispone de un censo al efecto, las grandes parcelaciones: T. Palomar, T. Villarroya, Conde Fuente, el Regao, Las Murallas, Los Olivares, Sisallete-Las Almunias, Acampo de Orús, etc., tienen su origen en grandes propietarios de tierras que las parcelaron y vendieron aprovechando la coyuntura más favorable. El nombre con que se han bautizado muchas parcelaciones denuncia la existencia de esas grandes propiedades pertenecientes a antiguas torres, tan frecuentes sobre el campo zaragozano, sin olvidar la incidencia de los repartos hereditarios en este fenómeno, como ya se apuntó.

gran propiedad en el proceso, máxime cuando se descubre a su vez, que lo más frecuente, (33 parcelaciones), se halla entre 1 y 2 Has.

Todo esto ha representado fragmentar todavía más la propiedad en una zona donde la excesiva parcelación se interpreta como uno de los principales inconvenientes para el desarrollo de la agricultura periurbana.

En este caso además, la parcelación tiene otras implicaciones, como es la descapitalización del campo en beneficio de la ciudad. Desde el pequeño propietario que vendió una superficie reducida, que le permitió adquirir un piso en la ciudad (1,5 Has. a 300 ptas. equivale a 4.500.000 ptas, caso más frecuente), al gran propietario o el promotor, que invierte en otros negocios al margen de la agricultura, los beneficios que obtuvo en la venta de parcelas.

Incidencias sobre el mundo rural

La aparición de *huertos familiares*, con sus casitas, sus pozos y sus costumbres, ha representado para el mundo rural una serie de hipotecas que podríamos concretar en las siguientes:

- Destrucción de recursos no renovables, como el paisaje, en muchos casos, los suelos de huerta, las aguas subterráneas... que aun contando con un acuífero importante, puede quedar, no solamente contaminado, sino mermado en su volumen.

- Repercusiones negativas en las haciendas locales, que se verían muy favorecidas por esas actuaciones si se hubieran llevado a cabo respetando la legalidad según determinan los arts. 45 y 46 del R. P.⁴⁴⁹.

- Se contribuye por suelo rústico, cuando el uso es urbano⁴⁵⁰ y por tanto el municipio no se beneficia de este impuesto.

- Gran parte de los ingresos municipales se obtienen de la participación municipal en los impuestos indirectos (este fondo se distribuye entre los municipios en función del censo de población). Como los segundos residentes no están censados en el municipio, no se obtiene ningún beneficio por ellos.

- El impuesto sobre incremento del valor de los terrenos suele ser muy bajo, porque el suelo sigue estando catalogado como rústico, en la mayor parte de los casos.

- No se percibe ningún ingreso en concepto de tasas por el otorgamiento de licencias (art., 3 del Rto. de D. U.).

- Tampoco puede gravarse por el impuesto de *solares sin edificar*.

449. Su actuación al margen de la legalidad, priva a los municipios:

- Reserva de suelo para usos comunes (parques, jardines, zonas deportivas) en una proporción mínima de 18 m²/vivienda o 100 m² de edificación, sin que en ningún caso sea inferior al 10% del suelo ordenado.

- Cesión del 10% del aprovechamiento medio del municipio, esto es, entregar el suelo que el municipio precisa para ubicar ese 10% y otorgar el planeamiento.

- Cesión de viales y ejecución de obras de urbanización.

- Además de otras reservas para centros culturales, religiosos, asistenciales, etc.

450. Este problema lo están resolviendo muchos municipios variando la calificación del suelo a efectos tributarios, con todas las consecuencias que pueden derivarse. Incluso el municipio de Zaragoza está estudiando la posibilidad de establecer una contribución especial que permita recaudar por el uso inadecuado del suelo no urbanizable, sin que ello represente legalizar la situación.

A la hora de normalizar la situación de algunas parcelaciones, se plantean serios problemas de competencias con los gastos de urbanización, con los costes que supone la redacción del planeamiento parcial o especial y los difíciles entendimientos con parcelistas que se sienten discriminados al no poder atender sus exigencias, con un consumo de energías personales innecesarias.

Alteraciones en la convivencia vecinal

Tal vez sea ésta una de las hipotecas más fuertes por lo que representa de desorganización de unos modos de vida, con claros perjuicios para los habitantes del medio rural, sin recibir compensación alguna por la colonización de su territorio.

Entre las reacciones más airadas por parte de los agricultores, son muchas las referidas al poco respeto de algunos urbícolas por el campo y sus costumbres, manifestadas con exclamaciones como éstas:

- Cortan el agua de la acequia cuando les parece.
- Taponan u obstruyen los brazales, con las bolsas de basura.
- Impiden la fluidez y libre circulación por los caminos agrícolas.
- Quebrantan las cosechas de frutas y hortalizadas, porque algunos amigos o invitados, consideran el campo como algo de todos, siendo frecuentes las rapiñas sobre los productos más preciados.
- Los perros, en cautividad durante la semana, quedan libres los domingos y producen grandes destrozos.
- Los motocross, usados por los hijos de los parcelistas, destrozan los caminos y no hay forma de llegar a un entendimiento en el reparto de cargas para su reparación.
- Ellos, lo primero que hacen es cercar sus campos e impedir la entrada, frente a los nuestros, que siguen abiertos y expuestos a ciertos desmanes.
- Construyen la valla tan al borde del camino, que hay problemas para poder maniobrar e incluso tomar alguna curva; a parte de dificultar la visibilidad.

En el tráfico rodado

Las consecuencias sobre el transporte por la implantación de la II residencia, son dobles: en primer lugar, utilización de las principales carreteras o ejes de penetración en la primera fase del recorrido. En segundo lugar, dispersión de esos tráficos por todo el espacio, aprovechando carreteras secundarias y la red de caminos, la mayor parte de los cuales no están preparados para soportar tráficos de esta naturaleza, pues concebidos para vehículos lentos, como el tractor o el carro, son utilizados por vehículos ligeros, como elementos primordiales del proceso.

El uso mayoritario del automóvil privado por los usuarios de las parcelas y los numerosos invitados en los fines de semana, elevan considerablemente su número, con la obligada concentración en el tiempo, sobre todo en el retorno, produciendo problemas de congestión que se intensifican en su proximidad a la gran ciudad.

La solución podrá ser el uso del transporte público, para la mayoría de los casos, pero es utópico este planteamiento porque precisamente gran

parte de las parcelaciones han aparecido ligadas a la posibilidad de acceso de vehículos propios, cuyo uso masivo se señaló en su momento, como uno de los agentes más importantes de la parcelación ilegal.

Una cuantificación del fenómeno y su canalización hacia las principales carreteras, puede darnos idea del incremento de vehículos, con las secuelas de atascos, pérdidas de tiempo, stress, accidentes...; sobre todo, en las últimas horas del domingo.

El número de vehículos contabilizados a razón de 1,5 por parcela construida,⁴⁵¹ sería el siguiente:

Carretera de Valencia. A ella confluyen todas las parcelaciones de la ribera del Huerva, más las de la Plana de María (1.696 vehículos).

Carretera de Castellón. Es el colector de las parcelaciones de Fuentes de Ebro, El Burgo, La Cartuja y Miraflores (365 vehículos).

Carretera de Barcelona. En su último tramo ha de soportar el tráfico de la ribera del Gállego y las ubicadas aguas abajo del Ebro, margen izquierda (2.484 vehículos).

Carretera de Huesca. Por este concepto es la menos transitada, aunque Las Lomas y El Zorongo, son dos grandes actuaciones legales, que de tenerse en cuenta incrementarían sus tráfico (51 vehículos).

Carretera de Logroño. A ella confluyen todas los tráfico derivados de las parcelaciones existentes aguas arriba del Ebro, y las del sector Garrapinillos, con Miralbueno, convirtiéndose en la vía más transitada (2.542 vehículos).

Carretera de Madrid. Absorbe el tráfico procedente de La Muela y de algunas parcelaciones de Miralbueno (150 vehículos).

Problemas de seguridad

En caso de inundación, en parcelaciones situadas en espacios de protección de riberas, sotos o zonas bajas, la inexistencia de censos, crearía un serio problema para los equipos de salvamento.

En aquellas construcciones levantadas en pleno bosque, ante un posible incendio, lejos de la ciudad, sin agua y sin ningún sistema de protección, podría resultar catastrófico.

En cuanto a los acuíferos y su posible contaminación, en el caso del espacio periurbano de Zaragoza, es especialmente grave porque la naturaleza de los suelos, preferentemente calizos y aluviales, facilita la penetración hasta aquellos niveles de los que a su vez se abastecen los parcelistas, convirtiéndose los pozos o algibes, en focos de infección incontrolados, que plantean o pueden plantear problemas higiénicos de indudable envergadura.

451. Aunque no todos los propietarios de parcela con su casita, van a pasar en ella el fin de semana o el domingo, los elementos foráneos que acuden en días festivos es tan elevado, que compensa con creces, el de los que no acuden. Un cálculo realizado durante dos domingos consecutivos por la tarde a finales de mayo de 1985, dio los siguientes resultados: Soto de Alfocea, 2,3; Los Albergeros (Garrapinillos), 1,9; Montesol (Muel), 1,4. Estas cifras dan una media de 1,8, que nos permite tomarla como base, para calcular el número de vehículos de acuerdo con el de las parcelas contruidas.

Las condiciones de aislamiento en las que se halla la parcelación y los bajos o nulos índices de ocupación durante la semana, hace que las viviendas se conviertan en blanco de numerosos robos o rapiñas, que obligan al parcelista a nuevas inversiones en seguridad o lo exponen al riesgo del allanamiento de su vivienda, con los destrozos consiguientes.

Otras consecuencias

Se ha generado un movimiento urbano-rural, que se olvida de la problemática de las ciudades, para refugiarse o evadirse en la parcela de fin de semana.

Se han distorsionado los precios del suelo, canalizando el ahorro de las clases menos favorecidas económicamente, a un negocio improductivo.

Posibles soluciones

Son muchas, como hemos visto, las repercusiones negativas derivadas de la ocupación residencial con carácter clandestino, sin embargo, no pueden olvidarse, a la hora de buscar una solución, ni las causas que las han motivado, (muchas de ellas ajenas al propio parcelista), ni otras consideraciones de orden social, que por su propia naturaleza, justifican la promoción, y a las que hemos aludido en otros momentos: necesidad de reencuentro con la naturaleza del habitante de una gran ciudad, como es el caso de Zaragoza; necesidad de ocupar el ocio en el campo, para quien procede de él; o simplemente, necesidad de expansión para los padres que pasan la jornada laboral encerrados en la fábrica o para los niños que sufren el cautiverio del Colegio o el de la propia vivienda.

Si a esto añadimos que gran parte de los beneficiarios pertenecen a una clase social que por su bajo poder adquisitivo han de renunciar a la adquisición de una parcela urbanizada de 4.000 m², con servicios y una casa digna, pero con derechos al disfrute de un bien como es la naturaleza, del que además se ha hecho una propaganda, tal vez excesiva, comprendemos que vale la pena buscar soluciones y no escatimar esfuerzos imaginativos hasta hallar las que consideremos más oportunas, con el menor coste social y económico; huyendo siempre de posturas radicales⁴⁵² o de soluciones globales⁴⁵³, porque la problemática es muy variada y exige un tratamiento individualizado de acuerdo con los rasgos diferenciales de cada promoción y de cada parcela en particular.

Con la pretensión de sintetizar la exposición, todo el bloque de posibles soluciones podrían reducirse a estos tres grandes grupos:

A. De carácter precautorio o disuasorio.

452. A menudo leemos en prensa, con tono amenazador que el servicio de demoliciones va a actuar en breve. Los años han ido pasando y éstas, afortunadamente, no se han producido. De llevarse a cabo, las consecuencias serían imprevisibles, porque la reacción de quien tienen depositadas en una humilde vivienda su ilusión, muchas horas de esfuerzos, sus pequeños ahorros y la energía de los suyos, difícilmente sería pasiva o pacífica.

453. Llegar a una especie de *amnistía general* o a la política de borrón y cuenta nueva, como postura para sacudirse el problema, sería igualmente erróneo, porque hay situaciones tan flagrantes, que no pueden legalizarse.

B. Operativas, encaminadas a la solución directa del problema.

C. Soluciones alternativas.

Y todas ellas, precedidas de un conocimiento a fondo del problema, que no es nada fácil, por el carácter disperso de las actuaciones y por la rapidez con que pueden presentarse, dadas las escasas infraestructuras que precisan⁴⁵⁴.

Precautorias o disuasorias

• *Política de información masiva*, para que el futuro comprador y el ciudadano en general, conozca sus derechos y las responsabilidades en las que incurre, para que no se deje embaucar por promotores desaprensivos. Hay que alertar sobre la naturaleza ilegal de estas promociones y las sanciones establecidas al efecto.

• *Concienciar al ciudadano*, sobre los valores ecológicos y la escasez de muchos recursos naturales.

• *Política de apoyo a la legalidad*, y defensa de la disciplina urbanística con acciones enérgicas y duras, no sólo en el espacio periurbano.

• *Dar alguna solución a la lentitud del planeamiento y a los altos costes de la legalidad*.

En el primer caso podrían acometerse reparcelaciones económicas voluntarias, convenios urbanísticos, órganos de gestión especializados de ámbito supramunicipal.

En cuanto a los costos, deberían fijarse ayudas por parte del MOPU para la redacción de la figura de planeamiento adecuada, aparición en el mercado de paquetes de suelo municipalizado, sistemas de cooperativismo, inversiones concertadas, etc.

• *Política de protección* a través de Normas (Provinciales, comarcales o municipales), Planes Especiales de Protección de la riqueza agrícola, del bosque, del patrimonio natural, que detenga el despilfarro y degradación de recursos naturales escasos.

• *Disciplina urbanística*, llevada a cabo con rigor, por su efecto ejemplarizador, que impidiera la justificación de hechos delictivos al amparo de otras acciones igualmente punibles.

• *Acuerdo institucional*, a nivel comarcal, sobre la estructura interna del territorio, con sus infraestructuras y equipamientos básicos. Si la figura del Plan Director Territorial de Coordinación resulta inadecuada, se podrían establecer unos criterios pactados entre los municipios, con cierta proyección espacial.

Estos criterios podrían plasmarse en Normas de ámbito supramunicipal, promulgadas por la Comisión Provincial de Urbanismo, la DGA, o Planes Especiales elaborados por los propios ayuntamientos.

En cuanto a las cargas y beneficios que conlleva el desarrollo urbanístico, que se haga efectiva entre municipios la solidaridad, evitando que las

454. Muchas veces las construcciones son realizadas con suma rapidez y con la protección de algún elemento natural que reste visibilidad e impida su control. Cuando se quieren tomar medidas, lo avanzado de las obras las convierten en un hecho irreversible. Aprovechando dos o tres días de niebla intensa puede aparecer una construcción. Si llueve se completa el interior. Los días que siguen a alguna ronda de vigilancia policial pueden ser aptos para iniciar y completar una obra, como ya se indicó.

cargas puedan recaer sobre quien no es responsable del problema planteado.

- *Intensificar las medidas inspectoras*, con una vigilancia permanente en conexión con la Fuerza Pública, de forma que no sea competencia de un único municipio, sino que pase esa responsabilidad a la DGA.

Hay que averiguar incluso las parcelaciones que se hallen en expectativas de venta, o zonas en las que las obras iniciadas (explanaciones, divisiones, trazado de caminos, etc.) representan indicios de posibles parcelaciones o simplemente aquellas áreas que por extrapolación de lo que ha ocurrido en otros lugares, representan un riesgo especial.

- *Sensibilizar a los parcelistas*, actuales o potenciales, para que se eliminen los lazos de complicidad con promotores o parceladores⁴⁵⁵.

- *Delimitar con claridad el sujeto de las sanciones*, puesto que el parcelador, tras haber concluido la operación, suele desaparecer, sobre todo, como es el caso de Zaragoza, cuando se trata de actuaciones muy atomizadas y sin la existencia de grandes compañías o inmobiliarias implicadas. Por otra parte, como apunta Pedro Díez Olazabal, *es importante delimitar los intereses de parcelistas y parceladores, favoreciendo las reclamaciones ante los tribunales de aquéllos, cuando pudieran haber sido engañados o mal informados acerca de la verdadera naturaleza de las fincas vendidas*⁴⁵⁶.

Operativas

Habida cuenta de que uno de los principales problemas es el deterioro de los recursos naturales, ecológicos, paisajísticos, agrícolas o hidráulicos, éstas habrán de aplicarse tras una evaluación del impacto real o potencial derivado de su ubicación, tratando de recuperar, en la medida de lo posible, esos recursos, o estableciendo una serie de limitaciones que reduzcan los quebrantos producidos.

De acuerdo con lo dicho, pueden establecerse los siguientes grupos:

- ♦ Parcelaciones que se asientan sobre terrenos que destacan por su valor ambiental o paisajístico, como pueden ser las zonas boscosas, o las orillas de los ríos y que además podrían ser utilizados como espacios de ocio colectivo.

En estos casos, lo *ideal* sería restablecer el equilibrio anterior restaurando su estado primitivo.

En nuestro espacio, los casos que presentan estas características son: Monte Vallónés, Pinares de La Muela, Montepinar, Valdepinar, Bosque Alto, algunos sotos ribereños, (San Cristóbal), zonas de protección de riberas (Las Almunías). Se trata de actuaciones muy consolidadas, en las que ya ha sido importante detener el problema, pero con grave perjuicio para quienes han construido con unas expectativas que ahora ven truncadas.

- ♦ Parcelaciones situadas en áreas especialmente aptas para la productividad agraria.

455. A juzgar por las manifestaciones de gran número de parcelistas, se ha avanzado mucho en este terreno y ellos mismos son conscientes de la ilegalidad en la que han incurrido y de la inconveniencia de estas promociones, de las que además de sentirse víctimas, comprenden el quebranto ecológico que han producido.

456. DIEZ OLAZABAL, P.: *Que hacer con las urbanizaciones ilegales*. El País, 17-7-82.

Ante la imposibilidad de hacer tabla rasa con lo ejecutado, las medidas deberían ir encaminadas a paralizar totalmente el proceso, y en último extremo, permitirse la construcción de minúsculos refugios que servirían fundamentalmente, como pequeño almacén para útiles de trabajo.

Se trataría de construcciones similares a las del Complejo Agrícola *Conde Fuentes*, pero sin los abusos que allí se han producido tras su legalización.

En estas áreas, sin que sea privativo de ellas, porque se dan en todas las demás también, existen muchas construcciones anteriores a 1978 autorizadas, porque se adecuaban a la superficie mínima de 4.000 m² en regadío y cuando no se tenía en cuenta el término *núcleo* con su alcance, introducido por la Ley Reformada del Suelo de 1975.

♦ Cuando se trate de parcelaciones en las que su ubicación representa un riesgo para quien se refugia en ellas (en cauces del río, llanuras de inundación, sotos, a la salida de una torrentera, sobre suelos yesosos, bajo los cables de alta tensión, en pleno pinar, etc.) las medidas más operativas deberían ir encaminadas a su desmantelamiento, haciendo desaparecer las viviendas construidas.

Sin embargo, como la realidad no siempre se corresponde con los buenos deseos y presumiblemente sus propietarios se negarían a abandonar la vivienda, las estrategias deben ir encaminadas, por la vía del consenso o de la fuerza, a establecer las medidas de seguridad necesarias en prevención de accidentes o desgracias irreparables, sin ahorrar gastos, que por supuesto, deberían correr a cargo de los parcelistas.

Ante la imposibilidad de aplicar medidas coactivas o de una salida negociada, deberían colocarse carteles visibles que advirtieran del peligro de esa zona y del comportamiento a observar en caso de accidente; así como las estaciones o épocas del año en las que deben extremar las precauciones.

Esto, una vez más, exige el estudio pormenorizado de cada caso en particular, para adoptar o aconsejar, según las circunstancias, las medidas pertinentes.

♦ Si se trata de parcelaciones que no se hallan contenidas en los casos ya citados, lo más eficaz es hallar una solución, que *pasaría por su legalización* a través de un planeamiento con urbanización total del espacio sobre el que se asientan y con todo lo que representa de gasto en infraestructura, cesiones y compromisos de conservación, tras deslindar a quién corresponda satisfacer el gasto que se producirá (responsabilidad de quién actuó ilegalmente) y sin dejar cerrados una serie de interrogantes o problemas derivados de esta supuesta reconducción urbanística.

¿Qué explicación puede haber para los agravios comparativos con quienes por atenerse a la legalidad tuvieron que satisfacer mayores sumas por su parcela?

¿Qué ocurre, ante la imposibilidad de mantener unos servicios, cuando se trate de agrupaciones poco numerosas y que resultan más irrentables dado el carácter temporal en el uso de la vivienda, que en ocasiones no alcanza ni a los fines de semana?

¿Y ante la insolvencia de gran parte de los afectados, o reacciones negativas de aquéllos con economías más débiles o simplemente porque

adquirieron su parcela con la sana intención de cultivar y no para utilizar el suelo como solar de segunda residencia?

¿Qué viabilidad pueden tener los proyectos ante la incapacidad de asociación de muchos parcelistas, sin la figura de un promotor que garantice la fiabilidad de planes especiales para la posible legalización?

El problema se agrava además, al tratarse de agrupaciones marginales, y mucho más, si no existe el compromiso por parte de los parcelistas de constituirse en Entidad de Conservación que asegure el correcto funcionamiento de las distintas técnicas, al servicio de una vivienda digna y con unas dotaciones adecuadas.

¿Cómo reaccionará la población residente en el municipio, en el supuesto de que tuvieran que costear, en parte o en su totalidad, la infraestructura de una actuación ilegal generada por otros, que se han beneficiado de ella?

Sin olvidar las interrogantes planteadas, pero ante la ausencia de fórmulas mágicas que resuelvan problemas complejos, *la legalización*, es una salida satisfactoria, a menos mala si se quiere, y la que acaba definitivamente con el problema, a base de elaborar o modificar el planeamiento municipal de forma que determine tanto el régimen jurídico del suelo como el sistema de ejecución y otras consideraciones legales⁴⁵⁷

Posibles caminos para la legalización

♦ Clasificación del área afectada, como *suelo urbanizable programado*, porque conlleva la necesidad de un Plan Parcial con Proyecto de Urbanización, a través del cual el Ayuntamiento puede hacer un seguimiento del proceso y además con él se clarifica la gestión de las cesiones y contraprestaciones legales.

♦ Cuando se trate de un municipio con Plan General, puede utilizarse la calificación de *no programado* porque normalmente las parcelaciones son una situación de hecho y por tanto, no tiene sentido incluirlas en ningún programa de futuro.

Ahora bien, la calificación en todo caso dependerá de las circunstancias, y siempre que no represente una sobrecarga insoportable para las infraestructuras existentes. Ante cualquier duda, con perjuicios para terceros, lo mejor es acudir a la calificación de *no programado* y al Plan Parcial correspondiente; o bien, exigir un programa de Actuación Urbanística que justifique la oportunidad de la iniciativa y la solución a los problemas de conexión.

♦ Finalmente, se puede calificar como *suelo urbano* con todo el consiguiente ahorro de tiempo en la tramitación de expedientes, cuando se trate de una parcelación consolidada, con infraestructuras aceptables y posibilidades de cesiones.

457. En la mayor parte de los municipios afectados por estas parcelaciones, con la exclusión del de Zaragoza, en las Normas Subsidiarias se contempla la posibilidad de una salida a las actuaciones existentes, por la vía legal, en los casos que no sean aplicables las tres primeras clasificaciones. Un ejemplo claro es el de Cadrete, donde algunas parcelaciones pueden legalizarse: las contiguas al pueblo, Las Murallas, Los Olivares, otras solamente a medias: Sisallete-Las Almunias (sólo se pueden urbanizar los terrenos correspondientes a la margen izquierda del camino que conduce de Santa Fe a Cadrete) y en otras, se permite su situación actual, pero al margen de la legalidad, como es el caso de *La Rinconada*.

Casos como El Regao y Los Guarales, en Peñaflores; T. Verla (Montañana); La Francesa (Garrapinillos); El Zodiaco o el Saso (San Mateo de Gállego); El Sisallete-Las Almunias, Los Olivares (Cadrete), por citar algunos, podrían encontrar una solución a través de esta vía.

Sistemas de ejecución

♦ El más aconsejable es el *sistema de compensación* (arts. 126 y sigs. de la L. S), porque la gestión, que normalmente corre a cargo del Ayuntamiento, permite descargarla en una Junta de Compensación de Propietarios, con unas Bases de Actuación y Estatutos propios.

♦ El *sistema de cooperación* (arts. 131 y sigs.) es poco recomendable, cuando se trata de parcelaciones alejadas del núcleo por los cuantiosos gastos que representa su urbanización. Sin embargo, en aquellos casos en que éstas estuvieran muy próximas al núcleo urbano, podría adoptarse esta fórmula.

Por este sistema, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatorio y la Administración ejecuta las obras de urbanización, con cargo a los mismos.

♦ El *sistema de expropiación* (arts. 134 y sigs.), es el más duro y aconsejable solamente en el supuesto de una falta de entendimiento total entre los parcelistas respecto de los sistemas anteriores, o en los casos de flagrante ilegalidad, o si un interés social, exige el destino del área ocupada para otros usos.

En cualquier sistema que se adopte, deben establecerse unos criterios en los que se fijen las responsabilidades de Gestión y Mantenimiento de la parcelación, formalizándose las Entidades de Conservación de la Urbanización, de las que formarán parte todos los propietarios, a no ser que se trate de Ayuntamientos con suficiente capacidad de gestión y por tanto, con posibilidades de cargar con todas estas tareas, cobrando las tasas correspondientes.

Alternativas

Además de las apuntadas, existen también otras medidas alternativas, tal vez poco espectaculares a corto plazo pero sí efectivas a medio y largo plazo. A modo de síntesis, podrían concretarse en estas dos:

- ♦ Mejorar la calidad ambiental de las ciudades.
- ♦ Proporcionar tierra como soporte de actividades económicas o como objeto de *ocio productivo*.

A propósito de estas dos propuestas, y tras lo que llevamos estudiado se puede deducir:

• Que existe *hambre de tierra*, como lo prueba el hecho de que en estos últimos 25 años se hayan parcelado 12.906 lotes, 47,6% de ellos, destinados a *huerto familiar*.

• Que existe abundancia de tierra en el espacio periurbano de nuestra ciudad, que con unas mínimas inversiones podría satisfacer las demandas adecuadamente.

De llevarse a cabo acciones concretas y tendentes al logro de los objetivos reseñados, se reforzaría moralmente la autoridad legal de los gobernantes de la ciudad, desposeyendo a su vez de razones *tópicas* a aquellos parcelistas que justifican la infracción por la inexistencia de poder satisfacer sus ansias de naturaleza a través de cauces legales, acomodados a su débil economía.

Entre otras actuaciones podrían señalarse de forma orientativa:

♦ Promoción pública de huertos colectivos en alquiler, o granjas-escuela⁴⁵⁸, siguiendo el ejemplo de quienes nos han precedido en esa inquietud⁴⁵⁹.

Las propuestas que planteamos deberían contemplar los siguientes objetivos:

- ♦ Intensificar el uso de suelo agrícola.
- ♦ Favorecer el acceso de las clases más desprotegidas al uso del regadío en lugares adecuados.
- ♦ Tratar de recuperar las tierras que por ciertos abusos han quedado degradadas (escombreras y vertidos clandestinos).
- ♦ Fomentar la agricultura como posibilidad recreativa.
- ♦ Integrar el *huerto*, en el complejo sistema verde periurbano y como una posibilidad del suelo no urbanizable.
- ♦ Crear cauces para que los *hortelanos de la oficina o taller* no tengan que invadir la tierra en precario y clandestinamente⁴⁶⁰.

De acuerdo con estos objetivos, la propuesta concreta sería:

Preparación de espacios para *huertos periurbanos*, a cargo del Ayuntamiento de Zaragoza, de la Comisión Provincial de Urbanismo o de la DGA, con la colaboración de los municipios limítrofes.

Podrían establecerse, aprovechando una ínfima parte de las enormes extensiones de comunales que actualmente poseen los municipios, con carácter experimental en principio, y donde el gasto en infraestructuras fuera más reducido.

458. El equipo redactor del estudio *Posibilidades de desarrollo de la agricultura periurbana en el A. M. M.*, formado por J. Gregorio Ballesteros, M. Gaviria y otros, hablando de este tipo de huertos, los definen como cortijo del pobre, parcela del parado, falso chalet, jardín del obrero que no puede comprar en una urbanización y la zona verde del jubilado. Apoyados en esa gama de funciones proponen un programa de creación de huertos, que logren satisfacer las necesidades de ocio que alivien la economía familiar de los más necesitados.

459. A lo largo de la historia, especialmente en la de nuestro país, encontramos muchos casos en los que se pretende ayudar a los necesitados con pequeños lotes de tierra, que adoptan distintas denominaciones: suertes, sesmos, labranzas, quiñones, senaras... Se trata de parcelas de suelo público que se cedían por un tiempo limitado a las familias que acreditaban su condición de extrema necesidad y no disponían de animales de labor.

460. Frente al olvido inicial, en la aprobación definitiva de las Normas que regulan la Adaptación-revisión del P. G. O. U., de Zaragoza, se contempla la posibilidad de crear *huertos familiares*, y así en el apartado b) de las Condiciones generales de los usos de utilidad pública e interés social, puede leerse, la implantación de huertos familiares de ocio agrícola, sólo podrá hacerse a través de Planes Especiales de iniciativa municipal, mediante los cuales se establecerán las áreas aptas para su localización y el régimen y condiciones para su implantación y uso.

No se fijan plazos de ejecución, pero representa una novedad haberlo recogido en las Normas (pág. 318).

En estas mismas normas hay un tratamiento específico de los usos y limitaciones en suelo no urbanizable. El problema se presenta porque el Plan sólo normativiza, sin aportar solución alguna a las actuaciones anteriores.

Debería estudiarse con detalle el problema de las distancias y acceso y no limitarlos a un área concreta, demasiado pendiente de las propiedades municipales, sino esparcirlos en función de los ejes de penetración, acudiendo al sistema de permutas o adquiriendo terrenos de coste muy reducido, dada la baja calidad de la tierra.

Podría establecerse un turno en el uso de esos huertos, con preferencia para aquéllos que habían demostrado su interés en la adquisición de una parcela clandestina, de la que por su ubicación es imposible regularizar.

La forma de tenencia podría adoptar distintas modalidades: cesión gratuita, o en función de los niveles de renta, cesión renovable con plazos más o menos largos, según el uso que se hiciera de la parcela, arrendamientos, etc.

Establecer subvenciones por parte de los organismos oficiales a los ayuntamientos, tratando de estimular sus iniciativas.

Las promociones no deberían ser masivas, sino reducidas en número, al objeto de que pudieran constituirse comunidades o asociaciones de hortelanos, permitiéndoles un alto grado de autoorganización.

Podrían autorizarse la construcción de pequeñas casetas o refugios, individuales o colectivos, con responsabilidades en la propia comunidad para que no degenerasen en segundas residencias, o residencias permanentes.

Debería estudiarse alguna clasificación urbanística de estos espacios de acuerdo con la función que iban a desempeñar, intermedia entre el suelo urbano y no urbanizable, cumpliendo los estándares de la Ley en materia de zonas verdes.

Debería establecerse un control de los productos bioquímicos a utilizar, al objeto de defender la calidad medio ambiental y proteger a los propios hortelanos.

♦ Establecer los denominados criterios de *urbanización blanda*, intermedia entre las normas de suelo urbano y la parcelación ilegal, con el menor impacto sobre el medio, al objeto de rebajar los costes hasta que encajaran con la capacidad económica de los parcelistas.

Y ¿por qué se aportan estas soluciones que en principio pueden parecer como utópicas o incluso como contemporizadoras con el problema?

Sencillamente, porque conociendo la problemática de gran número de parcelistas, se llega a la conclusión que en todo este fenómeno hay algo más que pura maniobra especulativa y que evidentemente, existe una específica demanda, que por el momento queda excluida por su nivel de ingresos, de la oferta actual de segunda residencia en condiciones normales de legalidad.

Conscientes de esa situación, consideramos oportuno indicar que las medidas sancionadoras o la normativa rígida, no pueden ser las únicas ni las más eficaces. Que urge la tarea de ofrecer soluciones alternativas y socialmente admisibles, para que el disfrute del medio físico no constituya una frustración para quien por poseer un espacio natural, cae en la trampa y el riesgo de la ilegalidad⁴⁶¹.

Compromiso de los entes administrativos en la problemática de las parcelaciones ilegales

Como ha quedado expuesto a lo largo de este apartado, la problemática de las parcelaciones ilegales es tan compleja y de tan difícil solución que las propuestas en las que fundamentalmente se comprometía a los entes locales, no resultarán totalmente operativas si no van acompañadas de la intervención responsable y disciplinada de otras instituciones, que de alguna forma, tienen que ver en el proceso.

De manera esquemática, las competencias o áreas de intervención quedan reflejadas en los siguientes puntos, que pueden desarrollarse así:

Administración Central

Aunque en el momento presente, la Administración Central cede competencias a los entes autonómicos, sigue interviniendo a través de las Direcciones Provinciales de los siguientes ministerios:

1. *Ministerio de Industria y Energía (Sección de Minas)*. Es el que autoriza las perforaciones para la captación de aguas subterráneas, de vital importancia en el desarrollo de estas parcelaciones⁴⁶².

2. *Ministerio de Sanidad y Seguridad Social*. Debería realizar una estricta vigilancia sobre la pureza de las aguas obtenidas por captación subterránea, así como las condiciones en que se hallan las fosas sépticas y otros sistemas de eliminación de residuos, sumamente peligrosos desde el punto de vista higiénico, para los propios usuarios y para los acuíferos en general.

3. *Ministerio de Agricultura*. Le compete vigilar sobre la conveniencia o no de ciertos cultivos, así como los vallados y construcciones que puedan obstaculizar en un futuro más o menos próximo, los planes de ese Ministerio.

4. *Ministerio del Interior*. A través de los Gobiernos Civiles, debería dar instrucciones a la Guardia Civil para que facilitaran e hicieran respetar la autoridad de los Ayuntamientos, apoyaran sus sanciones y prohibieran la propaganda de un acto ilegal, como puede ser el de las parcelaciones clandestinas.

461. El ayuntamiento de Zaragoza tiene previsto, el establecimiento de un arbitrio de naturaleza no fiscal que grave las construcciones realizadas con infracción de cualquiera de las normas en tanto subsistan los defectos cuya corrección se pretende.

El pago del arbitrio no legalizará las construcciones abusivas o clandestinas; pero no es difícil que el parcelista confunda el pago con el derecho adquirido por la cotización. Además se plantean una serie de interrogantes: y si el Ayuntamiento no pone los medios para corregir la infracción, ¿hasta cuándo se cotizará? ¿Cuál puede ser el tope de cotización? Porque en el borrador de esta ordenanza se establece que *dada la finalidad correctora del arbitrio, en los ejercicios sucesivos las cuotas se incrementarán en un 10% cada año, de forma acumulativa.*

En cualquier caso, este tipo de medidas no parecen las más justas ni eficaces y pueden crear la falsa imagen de que sólo el móvil económico es el que prima en el Ayuntamiento, en lugar del restablecimiento de la legalidad.

462. Como consecuencia del traspaso de competencias y sobre todo, de la nueva Ley de Aguas (que entró en vigor el 1 de enero de 1986) estas competencias pasaron a Obras Públicas, correspondiendo al Organismo de Cuenca expedir las consiguientes autorizaciones. En el caso de Zaragoza, a la Confederación Hidrográfica del Ebro.



Torremorales (Garrapinillos).

Administración Autonómica

Su intervención se realiza a través de la Comisión Provincial de Urbanismo, siendo su papel de primer orden por su labor informativa, gestora, resolutoria y de fiscalización. Prácticamente en ella se centran las posibilidades de control e intervención en el proceso de parcelación, vallado y edificación, tutelando la acción de los ayuntamientos e incluso sustituyéndolos si éstos incumplen plazos o preceptos legales.

En virtud del art. 85.2 L. S. y de la tramitación prevista en los arts. 43.3 y 44, es la que controla la concesión de licencias en suelo no urbanizable y la que en definitiva aprueba los planes de urbanismo o normas subsidiarias de los distintos municipios.

Administración Local

La implicación es doble:

1. *Diputación Provincial.* Aunque el art. 217 L. S. (... cooperar con los ayuntamientos en la formación, efectividad y ejecución de los Planes Municipales e intermunicipales), sólo le atribuye una función cooperadora, se contempla la posibilidad de asumir las competencias municipales en casos de clara negligencia de los ayuntamientos (art. 217.2).

2. *Ayuntamientos*. En virtud del art. 214 L. S. (*La competencia urbanística de los ayuntamientos comprenderá todas las facultades que siendo de índole local no hubiesen sido expresamente atribuidas por la presente Ley a otros Organismos*) y los que le atribuyen el Reglamento de Disciplina Urbanística, los ayuntamientos tienen competencia legal para poder intervenir en todos los estadios del proceso.

Otra cosa es que no dispongan de medios o clara voluntad de atajar el problema, pero sí disponen de todas las facultades legales, dentro del marco local.

Otras Instituciones

IRYDA e ICONA. (Hoy Ordenación Rural, con dos organismos: Desarrollo Agrario IRYDA y Conservación del Medio Ambiente ICONA).

En el primer caso, tiene competencias sobre ordenación de cultivos, pudiendo sancionar situaciones derivadas de apertura de campos y cambios de cultivos que atentan contra los planes previstos.

Por su parte el ICONA, en cuanto responsable de las áreas forestales y otros espacios protegidos, debería vigilar y denunciar cualquier síntoma de estas parcelaciones.

Administración Corporativa

Registradores de la Propiedad y Colegio Notarial.

Ordenar la exigencia de otorgamiento previo de licencia para la consecución e inscripción de escrituras de terrenos segregados (art. 96.3 L. S.).

Colegio Oficial de Arquitectos

Puede incidir por partida doble:

- Denegando el visado a toda actuación profesional que no se atenga a la legalidad urbanística.

- Alertando y coordinando la actuación de los colegiados en este tema.

Coordinación Administrativa

Es necesaria la coordinación entre entes públicos y compañías de servicios, especialmente Eléctricas Reunidas, para que coopere con la Administración, exigiendo todos los requisitos legales que permitan detectar y detener el proceso en sus orígenes, y denegando la toma de corriente a quienes no dispongan de autorización municipal para el uso aducido, al solicitar la energía eléctrica⁴⁶³.

463. La gran cantidad de parcelaciones con suministro eléctrico, confirman plenamente el incumplimiento de este precepto, incluso con la oposición frontal del Ayuntamiento, como

Residencias especiales

Esta modalidad residencial no es privativa del espacio periurbano, aunque ocasionalmente, haga uso de él, por las posibilidades expansivas de sus residentes o porque, unido a la función residencial, la posibilidad de uso de amplias superficies, permite cumplir otros objetivos (terapéutico, de reinserción social, geriátrico...).

El desempeño de esta función, no siempre utiliza hábitats especiales, sino que con frecuencia se habilitan inmuebles, en principio, concebidos para otros usos⁴⁶⁴.

Con este tipo de residencias, pueden establecerse los grupos, especificados en el cuadro LXXVI.

Aunque la superficie ocupada por estas modalidades residenciales es insignificante, la tendencia iniciada en la ocupación de segundas residen-



Residencia del Niño Jesús. Hermanos Franciscanos de la Cruz Blanca.

lo denuncian estos escritos dirigidos a Eléctricas Reunidas con motivo de una Parcelación en el área de La Cartuja.

Con fecha 8-5-81, el Ayuntamiento de Zaragoza interpone recurso de Reposición contra la resolución de la Delegación Provincial del Ministerio de Industria y Energía, publicado en el B. O. de la Provincia (10-4-81), por la que se autoriza y aprueba proyecto de electrificación en esa parcelación ilegal.

Las alegaciones del Ayuntamiento se basan en lo siguiente:

- No existe Plan Parcial.

- Esta parcelación es clandestina, por no contar con la preceptiva licencia municipal e infringir la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956 y Orden del 27 de mayo de 1958 sobre Concentración Parcelaria.

- Infringe la Norma 2.5.3., sobre suelo rústico neto del P. G. O. U.

(A pesar de estas alegaciones, la parcelación en cuestión, dispone de luz).

464. Así nos encontramos con residencial *El Alamo* en una parcelación de T. La Condesa, Res. *Los Pirineos*, en Sta. Fé, etc. donde unas remodelaciones de los chalets existentes, permiten transformarlos en residencias, (aumentando su capacidad de acogida), para ancianos, que gustan del sosiego y pureza ambiental del entorno.

cias para personas de la tercera edad fundamentalmente, puede incrementarse y cabría interpretarlo como una manifestación más de la movilidad espacial en el uso del hábitat y sobre todo, como la movilidad funcional del mismo, por sucesivas reconversiones.

Precisamente en estos últimos años es muy frecuente el uso de chalets aislados, utilizados con este fin, en régimen de alquiler y sin personal especializado al efecto. En principio, el área más ocupada es la de Cuarte, pero recientemente hay indicios de que también la zona de Garrapinillos verá ocupar algunos chalets para este uso, así como otras urbanizaciones: Torres de San Lamberto, Colonia Casablanca, Torre La Condesa...

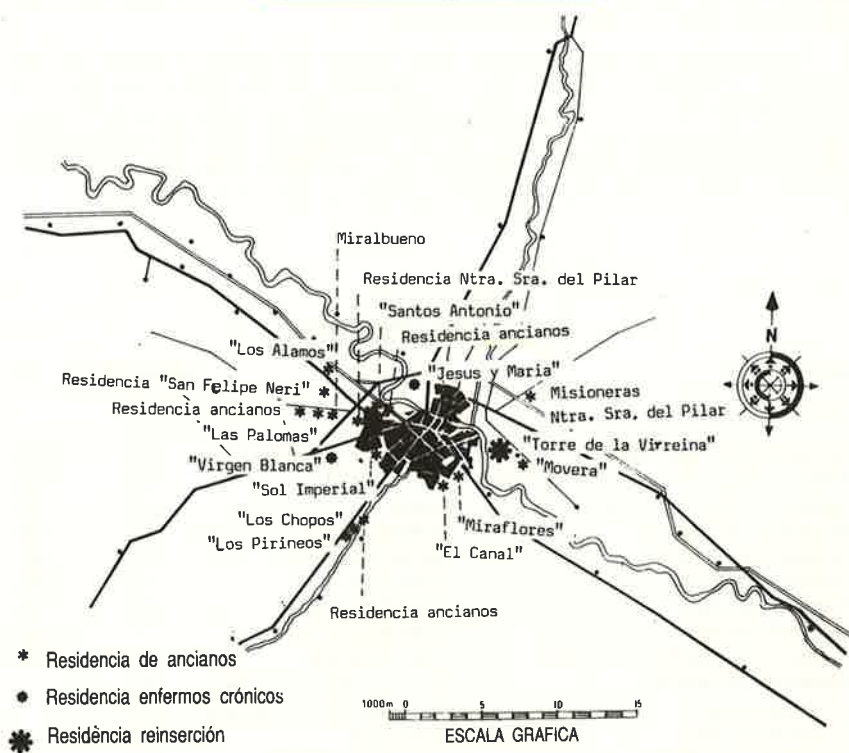
CUADRO LXXVI
Residencias especiales

Denominación	Emplazamiento	Superficie (Has.)	Año
Para ancianos			
Residencia <i>San Felipe Neri</i>	Urbanización Maitena	0,3	1974
Residencia Misioneras Ntra. Sra. del Pilar	Santa Isabel ⁴⁶⁵	2,0	1974
Residencia Ancianos <i>Movera</i>	Movera	2,5	1975
Residencia <i>Las Palomas</i>	C ^a Miralbueno	1,0	1980
Residencia <i>Sol Imperial</i>	Colonia Casablanca	0,5	1980
Residencia Miralbueno	C ^a Miralbueno	1,0	1982
Residencia <i>Miraflores</i>	C ^o Miraflores, 150	0,5	1982
Residencia ancianos	C ^a Miralbueno, 150	-	1982
Residencia <i>Los Alamos</i>	T. de la Condesa	0,2	1983
Residencia <i>San Antonio</i>	Urb. Torres de San Lamberto	0,5	-
Residencia ancianos	Urb. Torres de San Lamberto	0,5	-
Residencia <i>El Canal</i>	P ^o del Canal	0,5	-
Residencia <i>Los Chopos</i>	C ^o del Plano (Cuarte)	0,2	1985
Residencia ancianos	C ^o del Plano 23 A	0,2	1985
Residencia <i>Los Pirineos</i>	C ^a Valencia, 6 (Cuarte)	0,5	1985
Residencia Ntra. Sra. del Pilar	B ^o Oliver-Miralbueno	-	1985
Para enfermos crónicos			
Residencia <i>Jesús y María</i>	C ^o Juslibol, 9	-	-
Residencia <i>Virgen Blanca</i>	C ^a Madrid, km. 313	1	1975
De reinserción			
Residencia <i>Torre de la Virreina</i> ⁴⁶⁶	Movera	4	Proyecto
Total			10,4 Has.

465. Se halla emplazada en un gran espacio, que contine huerta y residencia, por eso únicamente se contabilizan 2 Has.

466. Se trata de una experiencia piloto proyectándose la reinserción social y laboral de 25 personas *homeless* (sin techo), utilizando la T. de la Virreina (Movera), donde a través de prácticas de horticultura y fruticultura intensivas, además de otras actividades laborales, se pretende reinsertar a aquellas personas con posibilidades de recuperación. Esta obra es el fruto de la coordinación de tres entidades: la CAI, Cáritas y Dirección General de Acción Social, dependiente del Ministerio de Trabajo.

GRAFICO LXX
RESIDENCIAS ESPECIALES



El Ghetto

Introducción

En numerosos apartados de este estudio, se ha citado el Ghetto como una modalidad de asentamiento periurbano, que en nuestra ciudad adquiere su mejor expresión en el *Poblado Gitano de la Quinta Julieta*, a menudo en el primer plano de la actualidad local, como fuente permanente de conflictos, pese a las buenas intenciones y a la aspiración de erradicación del chabolismo, que inspiraron a sus promotores.

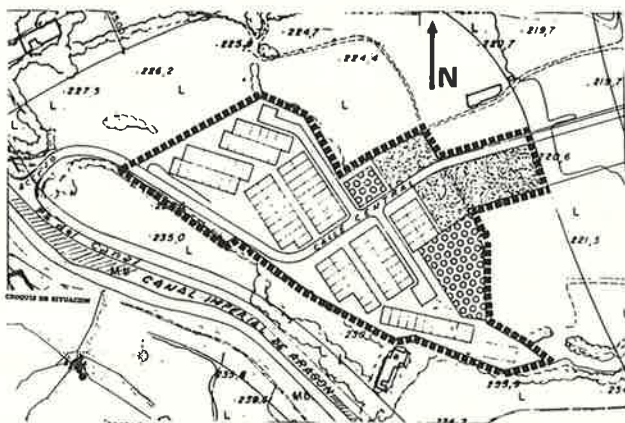
Se inauguró en su día⁴⁶⁷ con pompa y esplendor, fue exhibido como muestra de espíritu progresista y de solidaridad con la minoría gitana; sin embargo, no tardó en convertirse en un foco de numerosos problemas.

La inquietud por parte de las autoridades locales para resolver el problema gitano, no es reciente. Ya en 1975, precedido de charlas, reuniones

467. La entrega simbólica de las llaves, con asistencia de las primeras autoridades se realizó el día 29 de enero de 1983, festividad de S. Valero, pero la ocupación real de las viviendas se llevó a cabo en el verano de 1982.

y gestiones, el ministerio de la Vivienda remitió al Ayuntamiento (15-12-75) un informe para que éste estudiara la posibilidad de construir 200 viviendas en terrenos que donaba el Arzobispado. A partir de este momento,

Croquis y situación del poblado gitano



la colaboración entre los distintos organismos se estrecha y así es posible la inclusión del proyecto de las viviendas en la programación trienal del MOPU de 1980-82, culminándose, tras las eficaces gestiones de la Comisión Mixta, en marzo de 1982, de manera ejemplar y de forma inédita en España, pues por primera vez se conseguía la colaboración de la Administración Central, la Provincial, la Local, el Arzobispado, Cáritas y una Asociación Gitana⁴⁶⁸, que se compormetía a través del famoso *Convenio de la Aljafería* a erradicar el chabolismo de la ciudad, dando un cobijo digno a las familias que habitaban en las Graveras de La Paz.

Era la primera fase de un programa que incluía la construcción de nuevas viviendas⁴⁶⁹, pero que levantó bastantes suspicacias, por lo que tenía de institucionalización de *ghettos* y porque no se arbitraban otros medios que garantizaran la convivencia y terminaran con la endémica marginación de los gitanos⁴⁷⁰.

Los terrenos fueron cedidos al Instituto de Promoción Pública de la Vivienda por Inmobiliaria Loarre, corriendo a cargo del mismo la financiación de las viviendas. Posteriormente la propiedad pasaría al Ayuntamiento por una cantidad de 6.970 pts. mensuales/vivienda, durante 25 anualidades. El Ayuntamiento a su vez, establecía unos módicos alquileres para los inquilinos, acumulables con vistas a la compra.

468. Afirmaciones de D. Fernando Zamora, representante del MOPU, en el acto de suscribirse el convenio (20-7-82) (Información aparecida en Heraldo de Aragón, 21-7-82).

469. La segunda fase tendría por marco los barrios de Miralbueno y Oliver, con la construcción de 50 viviendas; desde la destinada al minusválido, relativamente pequeña y sin barreras arquitectónicas; la intermedia, para matrimonios solos (55-60 m²) y la mayor, para familias numerosas. Además de esas 50 viviendas, otras 15 unifamiliares darían albergue a los gitanos del barrio. Casi simultáneamente existía otro proyecto para el B.º Oliver con 32 viviendas. Información de Heraldo de Aragón (30-1-83).

470. Hasta su ubicación en Quinta Julieta, las familias gitanas vivían diseminadas en 4 graveras, en las inmediaciones del puente que da acceso al barrio de la Paz; sin servicios de ningún tipo, salvo una fuente en medio de la 2.ª gravera.

Problemática en torno al poblado

La problemática en torno a este núcleo ha sido tan acuciante, que incluso, a los tres años de su existencia, ya se hablaba de su necesaria demolición, materializada a finales de 1988⁴⁷¹ pese haberse cubierto los objetivos iniciales de alojar a los chabolistas de La Paz en condiciones dignas, posibilitando el destino de las graveras para zonas verdes, de acuerdo con lo previsto en el P. G. O. U. Construcción de 120 viviendas (reducidas más tarde a 115). Alojamiento para animales de carga y reserva de suelo para un centro de enseñanza especial, así como locales para asistencia social y sanitaria.

A todo ello hay que unir las inmejorables y humanitarias intenciones de cuantos directa o indirectamente contribuyeron a la consecución de este poblado (que por sus especiales características no podía asentarse en el interior de la ciudad y debía usar del espacio periurbano). Sin embargo los resultados a tenor de la problemática, han sido negativos, como lo prueban una serie de irregularidades:

- Junto a las 117 viviendas, en condiciones higiénico-sanitarias adecuadas, se levantaron otras 26 viviendas, tipo barracón, con 35 m² y sin garantías sanitarias suficientes, lo que representaba una marginación dentro del ghetto.

- Con el tiempo se observaron traspasos de viviendas, lo que impidió un seguimiento de los primeros adjudicatarios, y supuso además, un hecho totalmente ilegal, por cuanto no eran ellos los propietarios de esas viviendas.

- La policía detectó la presencia de numerosos coches robados, dentro del poblado (unos 30 en total, finales de 1985); reforzándose la idea de la existencia de delincuentes habituales, que justifican los temores de otros ciudadanos que por distintas circunstancias han de transitar por esa zona.

- Deterioro de las viviendas y acumulación de basura y suciedad, posible causa de serios problemas sanitarios.

- Sentimiento de discriminación por parte de la comunidad que ha de ocupar viviendas con menos dotaciones.

- Existencia de un grupo de jóvenes heroinómanos que obligan a intervenir a la policía, extremando el cerco con su vigilancia e incrementando el malestar entre la población pacífica del poblado que incluso con indignación ha llegado a comparar este *ghetto*, con un campo de concentración.

- Alto grado de hacinamiento, teniendo en cuenta que el número de miembros por familia se eleva a 5,5, lo que da un total de casi 800 personas, excesivo para las reducidas dimensiones del poblado.

471. Por acuerdo entre la Asociación Gitana, Jefes de Clan y Ayuntamiento (febrero de 1988), éste debía abonar la cantidad de millón y medio de pesetas a cada familia del poblado para que lo abandonara y adquiriera una nueva vivienda. Las reticencias de algunas familias influyen para que el Ayuntamiento diera un ultimatum bajo la amenaza de perder los derechos a la ayuda si no se abandonaba el poblado antes del 31 de diciembre de 1988 (El Día, 8-12-88). Esta cantidad sería aportada por el Ayuntamiento al vendedor y si sobrepasaba la cifra, debía ser aportada por la propia familia.

Impacto del poblado sobre sus inmediaciones

• La desaparición de las graveras permitió ampliar las zonas verdes en el barrio de La Paz y a su vez, facilitó la expansión inmobiliaria del mismo.

• Los destrozos sobre árboles y otros cultivos, han arruinado la agricultura periurbana, tradicional en la zona.

• Los campos de fútbol, han dejado de usarse por el riesgo para sus usuarios, al haberse convertido en pasto para animales domésticos y almacén de chatarra.

• Retracción de la función residencial, abandonándose los chalets y casas de campo, utilizados como vivienda permanente; por los asaltos de que han sido víctimas.

• Tala de árboles, que restan frondosidad al conjunto, unido a la limpieza de la vegetación que crecía en las márgenes del canal, por parte de los vecinos, tratando de impedir emboscadas.

A esta situación lamentable, motivada, según parece, por grupos minoritarios, que la misma población gitana quería erradicar, ha tratado de dársele solución con procedimientos más o menos discutibles y eficaces:

• Extremar la vigilancia, con dotaciones de la Policía Nacional, patrullando continuamente por la zona.

• Comprar los campos que rodean Quinta Julieta, para reconducirla, a través de un ambicioso proyecto destinado a dinamizar los aspectos sociales, laborales y educativos de los habitantes del poblado, tratando de recuperar antiguos oficios de los gitanos (cestería, forja), fomentando el cooperativismo, sin descartar la creación de una explotación agrícola o frutícola, crear estímulos para la práctica de actividades deportivas, escuela infantil que acogiera a madres e hijos, etc⁴⁷².

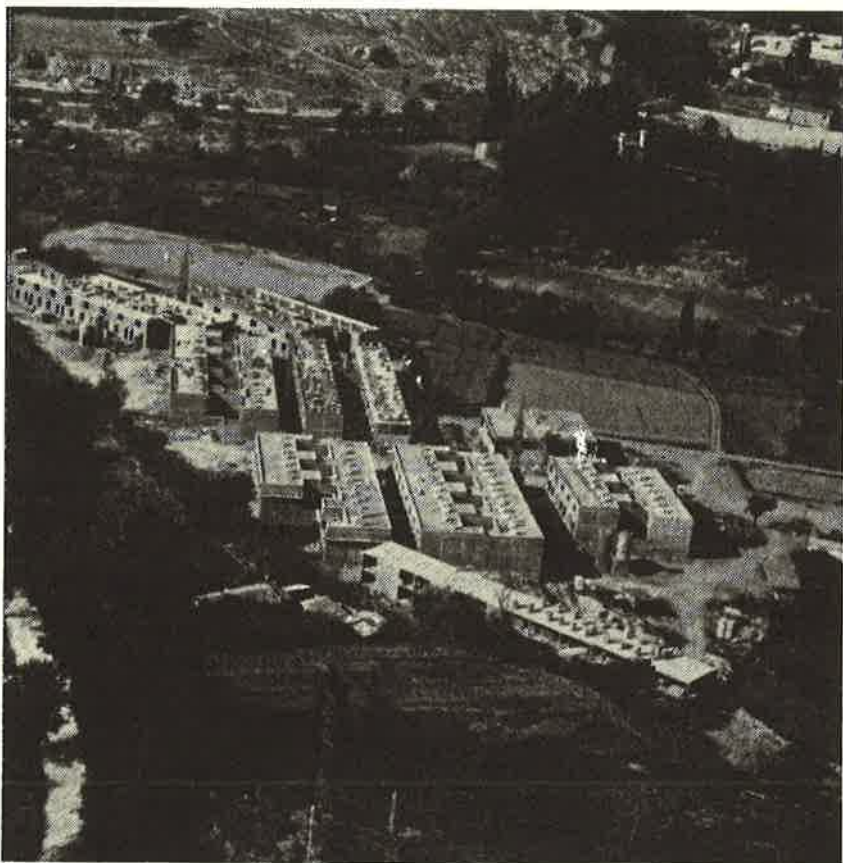
• Obligar al pago de alquiler de sus viviendas y demás tasas municipales, tratando de que la integración de los gitanos en la sociedad, sea real; con sus derechos y obligaciones, porque posiblemente, si corrieran con esas cargas, respetarían más sus casas.

• Obligar al arreglo de las viviendas, o en su defecto, al abandono de las mismas.

• Desmantelar el poblado, según propuesta de los vecinos de La Paz, y no aceptado en principio, por el Ayuntamiento, por el costo social y económico de esta medida. Esta ha sido la solución adoptada en febrero de 1988, en que las comunidades paya y gitana, sellaron un acuerdo que posibilitaba la desaparición del poblado.

Ante este final, cabe hablar de *fracaso*, porque las pretensiones no se han hecho realidad y porque la integración en la comunidad paya se ha distanciado.

Quizá hubo excesivo optimismo y se ignoró que la coexistencia entre una minoría étnica, marginada física y culturalmente, y una mayoría plural de ciudadanos, como mínimo, es problemática y difícil de resolver, cuando se consolida la idea de clan, y a éste se le aísla del resto de las familias.



Quinta Julieta y sus alrededores, un lugar peligroso. H. A. 17-10-87

Clan, por otra parte, que vive en unas condiciones de precariedad extremas (la media de edad era de 17 años, 50% de población analfabeta, esperanza de vida 10 años inferior a la del resto de la sociedad), donde la desnutrición, insalubridad y desempleo⁴⁷³, no podían resolverse con la construcción de un poblado, si todo ello no iba unido a un plan global en el que se hallaran comprometidos: la Administración Local, Regional y Central, sin olvidar responsabilidades de la propia Asociación de Promoción Gitana, e incluso, la Asociación de Vecinos del Bº de La Paz.

Sin esa actuación, como denunciaba el claustro del C. P. de la *Quer Majart Cali*, *el poblado y sus moradores caerán en la peor de las marginaciones: la ausencia de voluntad social y política de transformar unas condiciones de vida, relación y trabajo de unas personas, por encima de su condición étnica*⁴⁷⁴.

473. Para agravar más la situación, se cierra la *femera* privando a las familias gitanas de su principal fuente de ingresos.

474. El Día (26-2-85) Sección Tribuna..

La problemática de Quinta Julieta recogida por la prensa local

Aseguran que el poblado gitano es un foco de delincuencia

VECINOS DE LA PAZ PIDEN EL DESMANTELAMIENTO DE QUINTA JULIETA

GOBIERNO CIVIL Y AYUNTAMIENTO VAN A INTENTAR SOLUCIONAR LO QUE SE CONSIDERA UN GRAVÍSIMO PROBLEMA SOCIAL

Los vecinos de la Paz piden el desmantelamiento de Quinta Julieta

26 de febrero de 1966

QUINTA JULIETA: EL VOLCAN PUEDE ESTALLAR

El alcalde de Zaragoza busca la integración de la minoría étnica en el barrio La Paz. Los gitanos de la Quinta Julieta pagarán alquiler, agua y basuras

EL ESPACIO. Integración con el grupo. Hasta 2000 personas. Solo, 200 personas.

LOS PROPIOS GITANOS SOLICITAN A LA POLICIA QUE DETENGA A LOS JOVENES HEROINOMANOS

Obligará a los vecinos a arreglar las viviendas EL AYUNTAMIENTO ENDURECE SU POSTURA EN QUINTA JULIETA

Sorpresa en la DGA ante la decisión del alcalde de no asumir responsabilidades con los niños para gitanos del ACTUR

Las gitanas creen que se les ha concertado en su campo de concentración

algunas responsabilidades en el respecto de la obra pública que está construyéndose el Gobierno civil en el ACTUR, lo que ha sorprendido en el Consejo Municipal por considerar que es esta concejalía el momento que se firmó la obra para su mantenimiento en adelante

LA SOMBRA DE UNA TRAGEDIA SE CIERNE SOBRE QUINTA JULIETA

EL FOCO DE DELINCUENCIA, LA PERMANENTE VIGILANCIA POLICIAL, LA REACCION DE LOS VECINOS DE LA PAZ Y EL SILENCIO DE LA ADMINISTRACION, FACTORES QUE PUEDE PRECIPITAR LOS ACCIDENTES

Quinta Julieta es otro barrio de inmigrantes. Los gitanos de la Paz son de origen andaluz

ZARAGOZA. SE AGRAVA EL PROBLEMA GITANO

GRUPOS INCONTROLADOS DEL POBLADO LA PAZ ASALTARON LA ANTIGUA QUINTA JULIETA

¿TIENE ARREGLO LA QUINTA JULIETA?

Uno de los proyectos más antiguos y elaborados de la ciudad de Zaragoza es el de integrar a la minoría étnica en el barrio La Paz. El Ayuntamiento de Zaragoza, a través de la DGA, ha estado trabajando en este sentido desde hace años. Sin embargo, el problema de Quinta Julieta sigue siendo una sombra que se cierne sobre el barrio. Los vecinos de la Paz piden el desmantelamiento de este poblado, que consideran un foco de delincuencia y un peligro para la seguridad del barrio. El Ayuntamiento, por su parte, se muestra reacio a tomar medidas drásticas, lo que ha generado una gran tensión en la zona.

TRIBUNA 26-2-66

¿Quién teme a la Quinta Julieta?

Contribución de Profesores de la Universidad de Zaragoza. El problema de Quinta Julieta es un problema social que afecta a toda la ciudad. Los gitanos de este poblado viven en condiciones de extrema pobreza y carencia de servicios básicos. Esto genera un ambiente de inseguridad y delincuencia que afecta a los vecinos de la Paz. Se necesita una solución urgente para resolver este problema.

Por los problemas de este barrio, los vecinos de la Paz piden el desmantelamiento de Quinta Julieta. Los gitanos de este poblado viven en condiciones de extrema pobreza y carencia de servicios básicos. Esto genera un ambiente de inseguridad y delincuencia que afecta a los vecinos de la Paz. Se necesita una solución urgente para resolver este problema.



crea un ambiente de tensión y amenaza que no beneficia a nadie, que se teme y a los demás, lo que genera un ambiente de inseguridad y delincuencia que afecta a los vecinos de la Paz. Se necesita una solución urgente para resolver este problema.

La seguridad es una preocupación de todos los vecinos de la Paz. Los gitanos de Quinta Julieta viven en condiciones de extrema pobreza y carencia de servicios básicos. Esto genera un ambiente de inseguridad y delincuencia que afecta a los vecinos de la Paz. Se necesita una solución urgente para resolver este problema.

Se propone una solución urgente para resolver este problema. Los gitanos de Quinta Julieta viven en condiciones de extrema pobreza y carencia de servicios básicos. Esto genera un ambiente de inseguridad y delincuencia que afecta a los vecinos de la Paz. Se necesita una solución urgente para resolver este problema.

CORREO

6 Inseguridad es no tener una parada de autobús, ser parado e inspeccionado por la cara, no ser beneficiario de ningún plan de alfabetización ni de formación para desempleados, ser tachado como persona y población delincuente, infecto.

La ciudad de Zaragoza es un lugar de gran actividad económica y social. Sin embargo, el problema de Quinta Julieta sigue siendo una sombra que se cierne sobre el barrio. Los vecinos de la Paz piden el desmantelamiento de este poblado, que consideran un foco de delincuencia y un peligro para la seguridad del barrio. El Ayuntamiento, por su parte, se muestra reacio a tomar medidas drásticas, lo que ha generado una gran tensión en la zona.

El Ayuntamiento de Zaragoza, a través de la DGA, ha estado trabajando en este sentido desde hace años. Sin embargo, el problema de Quinta Julieta sigue siendo una sombra que se cierne sobre el barrio. Los vecinos de la Paz piden el desmantelamiento de este poblado, que consideran un foco de delincuencia y un peligro para la seguridad del barrio. El Ayuntamiento, por su parte, se muestra reacio a tomar medidas drásticas, lo que ha generado una gran tensión en la zona.

El Ayuntamiento de Zaragoza, a través de la DGA, ha estado trabajando en este sentido desde hace años. Sin embargo, el problema de Quinta Julieta sigue siendo una sombra que se cierne sobre el barrio. Los vecinos de la Paz piden el desmantelamiento de este poblado, que consideran un foco de delincuencia y un peligro para la seguridad del barrio. El Ayuntamiento, por su parte, se muestra reacio a tomar medidas drásticas, lo que ha generado una gran tensión en la zona.

El Ayuntamiento de Zaragoza, a través de la DGA, ha estado trabajando en este sentido desde hace años. Sin embargo, el problema de Quinta Julieta sigue siendo una sombra que se cierne sobre el barrio. Los vecinos de la Paz piden el desmantelamiento de este poblado, que consideran un foco de delincuencia y un peligro para la seguridad del barrio. El Ayuntamiento, por su parte, se muestra reacio a tomar medidas drásticas, lo que ha generado una gran tensión en la zona.

No hubo tampoco un plan preventivo, con medidas policiales, que posiblemente habrían evitado la criminalidad, el aspecto más sombrío en el final de la corta vida del poblado. Lejos de ello, éste se abandona a su suerte y los resultados, de todos conocidos, no se hicieron esperar.

Distribución espacial del hábitat residencial periurbano

Espacios dependientes del río Ebro

Aguas arriba del Ebro

El valor de las tierras y la intensa actividad a que son sometidas, la inseguridad propia de las terrazas de inundación y la mayor distancia a la ciudad, han sido razones que explican el escaso uso residencial de estas tierras desde Figueruelas hasta Monzalbarba, siendo nulo en el caso de las urbanizaciones legales.

Los asentamientos en La Joyosa o Torres de Berrellén son poco significativos y en ningún caso forman núcleo, tratándose únicamente de edificaciones dispersas utilizadas por residentes de Zaragoza que han adquirido directamente la tierra, o han accedido a su propiedad, por herencia familiar.

Tan sólo el paraje de *Las Rozas* en Figueruelas, *Torre Gay* en Casetas o *La Huerta Baja* en Utebo, son dignos de mención, aunque se trate de enclaves muy distantes y de parcelaciones de escasa importancia.

A partir de Monzalbarba sin embargo, y en las áreas de *La Almozara*, *Alfocea* y *Juslibol*, la proximidad de la ciudad y otros factores que iremos reseñando pesaron decisivamente para que en un reducido espacio la colonización con parcelación ilegal haya sido intensa, como lo prueban los 18 asentamientos de estos últimos años, sobre unas tierras que por sus cualidades agrícolas, nunca debieron perder esa función.

Pero no sólo en el aspecto residencial se ha visto ocupado este espacio, ya que la ciudad en su continua expansión, lo ha sometido a múltiples usos, que aun representando un despilfarro del mejor suelo de huerta, ha permitido el desempeño de un complejo de funciones urbanas, que van desde el aspecto defensivo (destacamento de pontoneros), al residencial permanente (ACTUR, Puerta de Sancho), pasando por el industrial (polígonos de la Carretera de Logroño), esparcimiento (Ciudad deportiva Ebro), cultural (centros docentes), infraestructuras de transporte (estaciones de contenedores), etc.

El proceso, iniciado en las inmediaciones de Monzalbarba y Alfocea, arranca de los primeros años de la década de los 70, en que se venden y construyen las primeras casitas de campo, sobre parcelas con una superficie entre 1.000-1.500 m², que sin dificultades en aquella época, consiguen la energía eléctrica y resuelven con las acequias para el riego o con perforaciones, a menos de 3 m., de profundidad, el problema del agua.

Los precios iniciales del suelo eran muy bajos (18 pts/m², frente a las 500 pts/m², con que hoy se cotizan las parcelas más próximas a la carretera), y esto era un estímulo para que la demanda fuera en ascenso, dando lugar a una pequeña concentración entre Monzalbarba y el río, con ocupación de unas 12 parcelas, que tras atravesar ese curso, continúa por el soto de Alfocea, formando dos núcleos claramente definidos, *El Soto* y *El Soto Bajo* (separados por la carretera), mal estructurados, especialmente el

primero⁴⁷⁵, con viales en pésimas condiciones, escasamente dotados e irregularmente parcelados, con superficies que oscilan entre los 800 m² a los 5.000 m², amparándose en estas últimas para conseguir unas licencias iniciales que potenciaron la construcción del resto de parcelas, muchas de las cuales se hallan intervenidas u ocupadas con refugios, que no permiten ser considerados como elementos constructivos.

En Juslibol también se desarrolló este fenómeno sobre los parajes *Barrio Bajo* y *Brazal del Arzobispo*, con un pequeño núcleo y parcelas diseminadas, la mayoría con licencia municipal de construcción, al poder justificar la superficie mínima de los 4.000 m².

Con muy poco intervalo en el tiempo, esta fiebre parcelaria se extiende al término de La Almozara, mucho más próximo a la ciudad, donde en un periodo relativamente corto (1978-81), aparecen trece núcleos, con todo tipo de irregularidades y abusos por parte de los promotores que apoyándose en la ignorancia y avidez de tierras, ofrecen, con unos precios aparentemente bajos (300-400 pts./m²), unos espacios, en los que nunca debió construirse.

Una breve exposición de estas irregularidades, puede dar alguna luz sobre lo ocurrido:

- ♦ Aparece la figura del parcelador, con poderes o sin ellos, encubriendo al propietario, a quien el comprador, ni siquiera conoce⁴⁷⁶.

- ♦ Se utilizan antiguas balsas (Ebros Viejos, a la sazón cubiertos por carrizal), que rellenas con escombros de las obras, posteriormente camuflan con una ligera capa de tierra vegetal, y ante el atractivo de comprar barato (300 pts./m²), en lugares muy próximos a la ciudad, cuando para esas mismas fechas ya se cotizaba a 500 pts. en zonas más alejadas, 121 parcelistas, son víctimas de un negocio que ha proporcionado pingües beneficios a los promotores⁴⁷⁷.

- ♦ Se ofrece agua potable, con pozo construido en la misma parcela, lo que justifica la elevación de 100 pts./m² sobre el precio inicial, pero se trata de zonas en las que el nivel freático está casi a ras de suelo, y por añadidura, el agua no es potable (Puente Ladrillo).

- ♦ La improvisación en los accesos (Balsas de Monzalbarba), con irregularidades, curvas excesivamente cerradas, muy estrechos, llenos de

475. La formación de estos núcleos, especialmente El Soto, no es obra de un único promotor, sino la yuxtaposición de grupitos reducidos de 3-4 parcelas, adquiridas directamente al pequeño propietario de la tierra que se desprende de ellas al instalarse en la ciudad tras haber encontrado trabajo en ella. Este hecho es el responsable de que haya múltiples accesos y origen de conflictos entre los parcelistas que se creen con derechos o privados de ellos. El Soto Bajo, más tardío (1979) aun sin ser obra de un único promotor si existe un principio de acuerdo que ha permitido una mayor regularidad en los trazados y menos interferencias.

476. Personas físicas, muy relacionadas con este tipo de negocios y promotores de numerosas parcelaciones en áreas próximas a la ciudad, encubren a los verdaderos propietarios. Incluso se da el caso, de un parcelador, antiguo administrador de las tierras puestas a la venta, que concede poderes a un intermediario para la venta de lotes, que tras haberlos cobrado no liquida con aquel. El propietario del terreno, como no ha cobrado, se niega a escriturar las tierras vendidas a los parcelistas, que se limitan a trabajarlas, sin que sean dueños de las mismas.

477. Es el caso de urbanizaciones como Balsas de la Almozara, El Carrizal o Balsa La Raya, denominadas así por la toponimia, pero no porque figuraran como tales en su promoción.

baches, etc., convierten en una aventura la excursión hasta el *huerto familiar* que ocupa una porción de la gran propiedad, que por supuesto, no es la de mejor calidad, ni la que ofrece menos problemas.

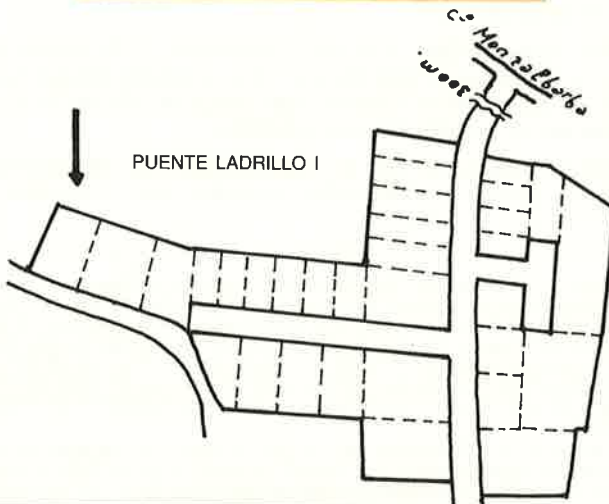
♦ La proximidad a la autopista (sin respetar, los 40 m. de distancia a la zona de protección), o la vía del ferrocarril, tampoco ha supuesto ningún freno, pese a las graves consecuencias ante posibles expropiaciones derivadas de núcleos de enlace o ante ampliaciones posteriores, que pueden producirse por hechos tan concretos como el de la futura estación de contenedores⁴⁷⁸ (Balsa de la Raya, T. Sirón).

♦ La proximidad del desagüe de un colector como el de Monzalbarba, tampoco ha retraído estas iniciativas y el usuario de la parcela, que la adquirió con fines recreativos y desconociendo ese problema, tiene que soportar los malos olores, que en determinados días, impide la estancia en sus proximidades (parcelación Camino de Monzalbarba).

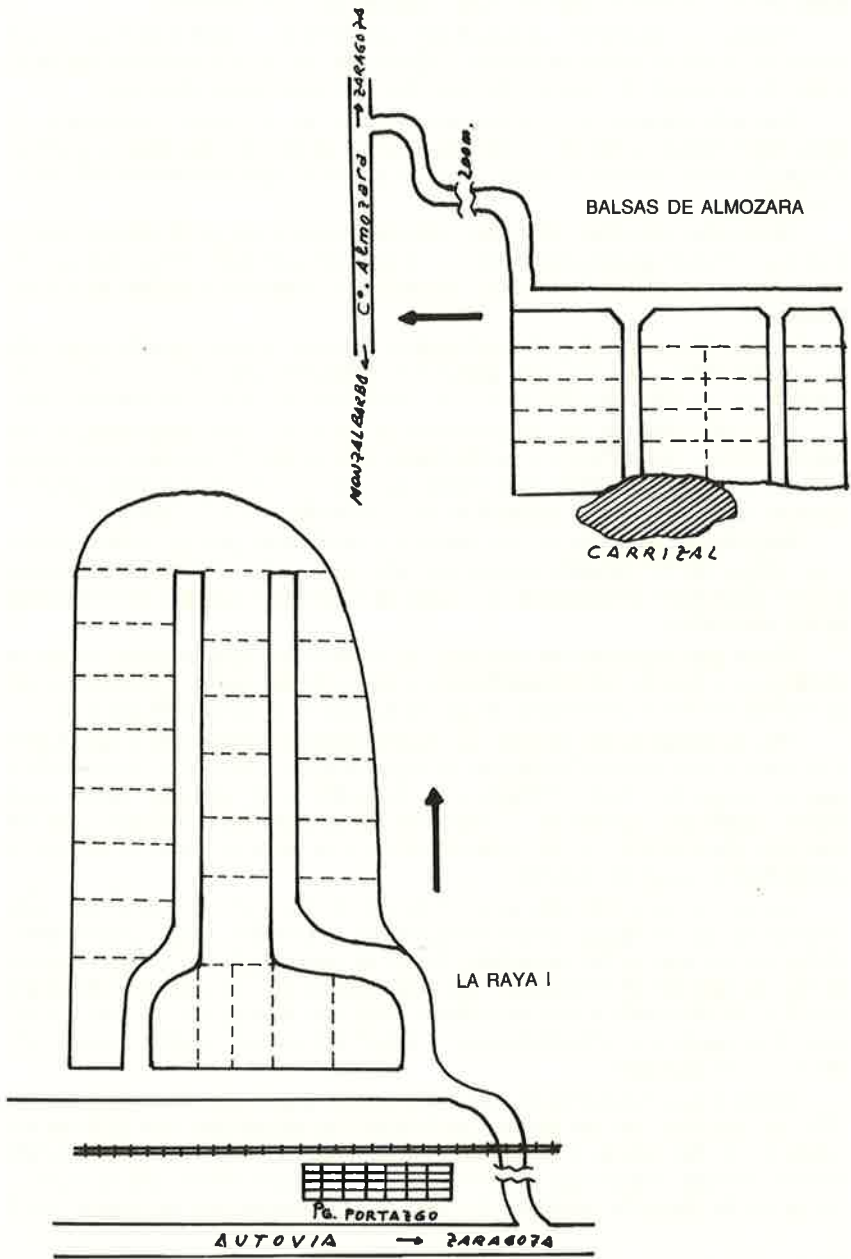
Si a todo lo expuesto se añade la cercanía a la ciudad, con todo lo que ésta puede generar en su periferia más inmediata, sirve para comprender la precariedad de todas estas actuaciones, que ofrecen unas características comunes como son:

- ♦ Reducida dimensión de la superficie ocupada por cada una de las parcelaciones, que sin llegar en ningún caso a los 60.000 m², da una dimensión media de 20.000 m²/parcelación.
- ♦ Heterogeneidad en las construcciones, desde el lujoso chalet de Alfocea, al simple cobijo o refugio, totalmente desdotado, que es lo más frecuente.

MUESTRAS DE PLANOS EN LOS QUE SE ADVIERTEN LAS IRREGULARIDADES DESCRITAS



478. La mencionada estación se halla ubicada a la misma altura de las parcelaciones, Cantalobos, 1 y 2 y La Raya, 1 y 2 (separada sólo por la vía del ferrocarril, que forzosamente hay que atravesar para acceder a ellas).



- Elevado índice de parcelas construidas (287, de las 320 parcelas trazadas), alcanzando el 89,6%. Esto agrava la situación ante posibles remodelaciones o derribos, por el valor añadido de esos terrenos.

- Estado de abandono generalizado en accesos y viales interiores, así como de muchas construcciones, indicativos de las incertidumbres derivadas de la toma de conciencia, por las irregularidades descritas.

- Elevado número de parcelas intervenidas, al no contar con licencia de obra (197, frente a las 90, sobre las que no pesa sanción alguna, porque el tipo de construcción realizado, es tan precario, que no merece tal consideración).

- Ocupadas por clases sociales, pertenecientes a un proletariado industrial con escaso poder adquisitivo y nivel cultural bajo, entre los que se encuentran también funcionarios, profesiones liberales y trabajadores autónomos.

Es muy frecuente el peón dedicado a la construcción, que ha realizado su propia obra, así como los parados y jubilados, para los que el *huerto familiar* es un elemento de ocio y la mejor terapia para sus inquietudes.

- Más del 50% de los adquirientes de parcelas son residentes de los barrios Oliver, Valdefierro y La Química, que se decidieron por este sector al estar próximo, la tierra más barata que en otros lugares y por seguir el ejemplo de algún amigo o familiar que se adelantó en la compra⁴⁷⁹.

- Rapidez en la venta de las parcelas y acelerado proceso constructivo, a un ritmo de 57 construcciones por año, pese a la vigilancia, sanciones y otros elementos disuasorios de escasa operatividad a juzgar por los resultados obtenidos.

- Estas parcelaciones se articulan en torno a dos ejes básicos: carretera de Alfocea y Camino de Monzalbarba; a partir de los cuales y aprovechando la red de caminos existentes, se ha asegurado el acceso a la parcelación.

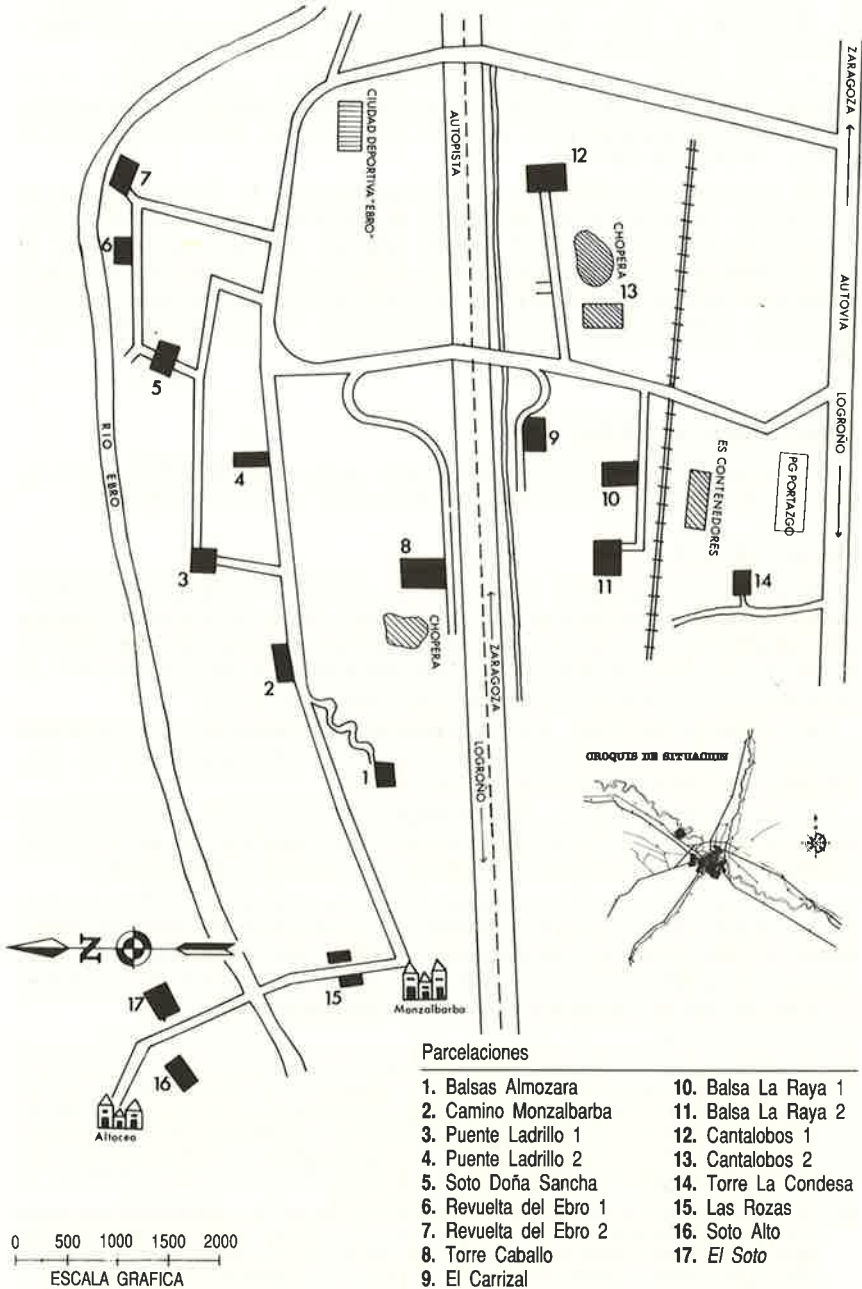
- Por lo general, los planos son enormemente irregulares y adaptados a la morfología del terreno objeto de especulación, con viales tan estrechos que en ocasiones han obligado a la demolición de algunas tapias para trazar chaflanes y permitir la maniobrabilidad de los vehículos, con los consiguientes problemas de entorpecimiento a la hora de repartir los gastos ocasionados, equitativamente.

- Inquietud generalizada ante el futuro de las parcelas, al tomar conciencia de las irregularidades urbanísticas cometidas y las responsabilidades en las que se ha incurrido. Fruto de esta inquietud o simplemente porque la parcela no responde a las expectativas que en principio despertó, muchas de ellas indican un abandono total, con tierras sin cultivar y edificios descuidados o semirruinosos, a pesar del escaso tiempo transcurrido desde su edificación.

Frente a esta situación de *ruina prematura*, existe aproximadamente un 30% de parcelas con sus huertas perfectamente atendidas, con explotación intensiva de las tierras y hasta con plantaciones de frutales a pleno rendimiento, lo que indica que si bien hay muchos parcelistas que se equivocaron en la elección, también los hay, posiblemente por su origen rural,

479. Frente a otras promociones, con aparato propagandístico para motivar la compra-venta, en estas zonas, esa propaganda corre a cargo de los mismos parcelistas incentivados por alguna comisión, por un aplazamiento en los pagos u otras recompensas que actúan como reclamo.

GRAFICO LXXI
AREA DE LA ALMOZARA



perfectamente conscientes de los esfuerzos que conlleva la actividad agraria, aun cuando se realiza como hobby o como ocio-terapéutico.

• Evidente peligro de inundación, dada su ubicación en la márgenes del río (Revuelta del Ebro, Soto de Alfocea), ante las frecuentes crecidas y sobre todo, de aquéllas situada sobre las balsas mencionadas⁴⁸⁰.

A estos peligros deben sumarse el de las aguas contaminadas de un acuífero que soporta los vertidos a través de fosas sépticas o pozos negros, junto a las captaciones para piscinas y otros usos, entre los que no se excluye el consumo directo.

En síntesis, esta zona es la imagen genuina de lo que representa un crecimiento suburbano incontrolado, en pequeñas manchas de aceite, como lo pone de manifiesto el croquis adjunto, que además de alterar el paisaje, salpicado de pequeños núcleos, representa un obstáculo de primer orden ante futuras planificaciones del territorio, ya que al estar tan próximo a la ciudad, existen muchas posibilidades de que sea utilizado por ella.

Aguas abajo del Ebro

La implantación residencial periurbana aguas abajo del Ebro, ha tenido distinto desarrollo según se trate de la margen izquierda o derecha.

Margen derecha

Con menos municipios que sobre la izquierda, tampoco las edificaciones de segunda residencia han sido numerosas en su conjunto, aunque individualmente, en los tres núcleos de población existentes (La Cartuja, El Burgo y Fuentes de Ebro)⁴⁸¹ se han instalado hábitats periurbanos, de características similares a las expuestas para otras áreas.

En el Burgo de Ebro, por su proximidad a Zaragoza, con excelentes comunicaciones y accesos, las manifestaciones residenciales son muy numerosas, pudiendo clasificarse en tres grupos:

A. *Urbanización legal*: a ella corresponde *Virgen de la Columna* (Plan Especial de 1972), en la misma Carretera de Castellón, desde la que se accede directamente. Cuenta con todos los servicios y 200 parcelas.

B. *Parcelación ilegal*: La muestra más importante es el denominado *Paraje Simón*, en la margen izquierda de la carretera. Se halla medianamente dotada, pero mal estructurada, debido a que en su origen no hubo una planificación previa y los lotes se trazaban en función de las ventas, de acuerdo con las necesidades de tierra del adquirente.

480. La última crecida, en 1961, elevó considerablemente el nivel de esas balsas. Pero ese no es el único peligro, pues al haberse colmado con bloques de muy diversos tamaños se han presentado otros problemas, como dificultades de perforación en un punto concreto que coincide con una masa de hormigón, o el agrietamiento de alguna construcción, presumiblemente, por reajuste de esos bloques. Tampoco se respeta la franja de protección de cauces públicos, que en el supuesto de no estar determinada previamente, se fija en 100 m. contados a partir de los límites del álveo del cauce.

481. Las parcelaciones correspondientes al Barrio de La Cartuja, las estudiaremos englobadas entre las que se benefician de los riegos del canal. En El Burgo de Ebro, también se recibe agua del canal, pero como quiera que las hay que la obtienen también por elevación del Ebro, o por captación subterránea, porque las aguas que proporciona el canal son corderas e irregulares, se estudian todas, como dependientes del Ebro, para evitar problemas de clasificación.

Es la pionera de estas actuaciones, y en ella se aprecian tres fases, de características similares (con la calle central y otra, de conexión con todas las demás).

Hay intentos de legalización, y como quiera que no existen dificultades insalvables, posiblemente llegará a normalizar su situación.

Otras dos parcelaciones de este tipo, son las denominadas *Rabo Alto* y *La Nueva*, ambas en la margen derecha de la carretera y aparecidas como consecuencia de la yuxtaposición de parcelas puestas a la venta por diferentes propietarios, aunque la primera es más importante por su número, que la segunda, y cuenta con las dotaciones imprescindibles.

C. Edificación diseminada: Son numerosísimas las construcciones en la huerta, sin formar agrupación, o a lo sumo, con 2 ó 3 casitas. En todos los casos, se trata de propietarios directos, que vendieron la tierra a uno o más amigos, quienes se repartieron el lote a la medida de sus posibilidades y construyeron posteriormente.

Pueden cifrarse en unas 150, las construcciones de este tipo, situadas preferentemente en la margen derecha de la carretera, casi en su totalidad, sin licencia, o si la han obtenido, con realizaciones que difieren sustancialmente de lo solicitado.

El factor desencadenante de este proceso, que se inicia a mediados de la década de los 70, es la fragmentación de la propiedad, la escasez e irregularidad de las aguas para el riego, procedentes del canal y los buenos precios para la tierra dividida en lotes, que oscilaban entre las 300 y 450 pts., según las zonas.

En Fuentes de Ebro, existen dos importantes parcelaciones.

Una más antigua, *La Mejana del Tollo*, sobre lo que fue soto del río, parcelado tras la creación de sistemas especiales de contención. Sin embargo, el peligro de inundación sigue latente e incluso han tenido que efectuarse obras de saneamiento para evitar filtraciones o recurrir a una cierta altura sobre el suelo (sistema hórreo), para preservarse de la humedad e inundaciones en la planta baja, cuando se eleva al nivel del río.

La Corona, es mucho más reciente y en progresiva expansión, tiene el proyecto de poner a la venta 140 parcelas sobre una finca de 17 Has., en tierras de secano, que recientemente se han transformado en regables por elevación de las aguas del río, a un pozo general, del que se nutren todas ellas.

Una y otra parcelación, tienen rasgos similares a los que constituye la generalidad de estas promociones. Construcciones de baja calidad, sin servicios, y además, con el agravante de los malos accesos, al estar separadas de la carretera general, 3-4 km.⁴⁸².

A pesar de la distancia, los precios y la demanda se mantienen, posiblemente atraídos por la permisividad del municipio que como única limitación ha impuesto contribución urbana a las edificaciones que se han ido levantado.

482. En esta localidad, recientemente se ha iniciado una nueva promoción, sin denominación específica, sobre una finca de 2 Has., segregada en 20 lotes de 1.000 m², que se ofertan a 400 pts./m², con la novedad de poder adquirir, junto con la tierra, una casita prefabricada de 42 m², por 1.460.000 pts., y si se desea, un generador de luz, por 100.000 pts. más.

Margen izquierda

Como puede apreciarse en el cuadro nº 77, sobre esta margen el número de implantaciones residenciales es mucho mayor, y entre todas ellas, solamente *El Condado* y *El Sisallar*, pueden considerarse normalizadas.

El proceso se inició, contra toda lógica, en los municipios más alejados (Osera), pasando posteriormente a Pastriz y generalizándose más tarde en los demás, con la excepción de Santa Isabel y Puebla de Alfindén, municipios en los que el control ha sido riguroso y se ha impedido a toda costa, la construcción ilegal.

Razones justificativas de tan elevada ocupación

Pueden citarse entre otras:

- Excepto Movera, son municipios independientes y por tanto, con menos medios para disuadir a los parcelistas, cuando las autoridades locales advirtieron el problema planteado por estas parcelaciones.

- La abundancia de agua; procedente de La Urdana en unos casos, de captaciones subterráneas en otros (la mayor parte se halla en las terrazas más bajas), o elevada desde el Ebro sin grandes dificultades (Osera).

- La existencia de espacios próximos en los que abundan las instalaciones industriales; facilitó la decisión de muchos obreros que prefirieron estos pagos, al objeto de completar en el huerto, las horas libres de su jornada laboral.

- En esta zona es muy frecuente la gran propiedad, correspondiente a antiguas torres (T. Villarroya, T. del Pilar, T. Palomera...) de las que podía separarse alguna parte de tierra (la de peor calidad) sin mermar la riqueza de la finca, o que habiendo sido heredada por absentistas desligados de la tierra, no se sentían vinculados a ella.

- El estar próximas a la ciudad (caso de Movera o Pastriz), o con precios de promoción sumamente bajos (T. Palomar, a 185 pts./m²), (Osera, 200 pts.).

- La extensa red de caminos, algunos tan importantes como el de los Plataneros, que comunica con T. Villarroya o el de S. Lázaro, que lo hace con soto Zorra.

- La promoción que se ha hecho de esta zona de forma indirecta, a través de la propaganda, con motivo de los conflictos planteados en torno al Galacho de La Alfranca, resaltando las bellezas paisajísticas y las bondades del medio.

El resultado final ha sido, que en unos 10 años, se han parcelado más de 200 Has. en tierras de regadío. Unas de gran calidad, pero otras, inservibles, con las que se abusó de la ignorancia y afán de huertos del urbícola de turno.

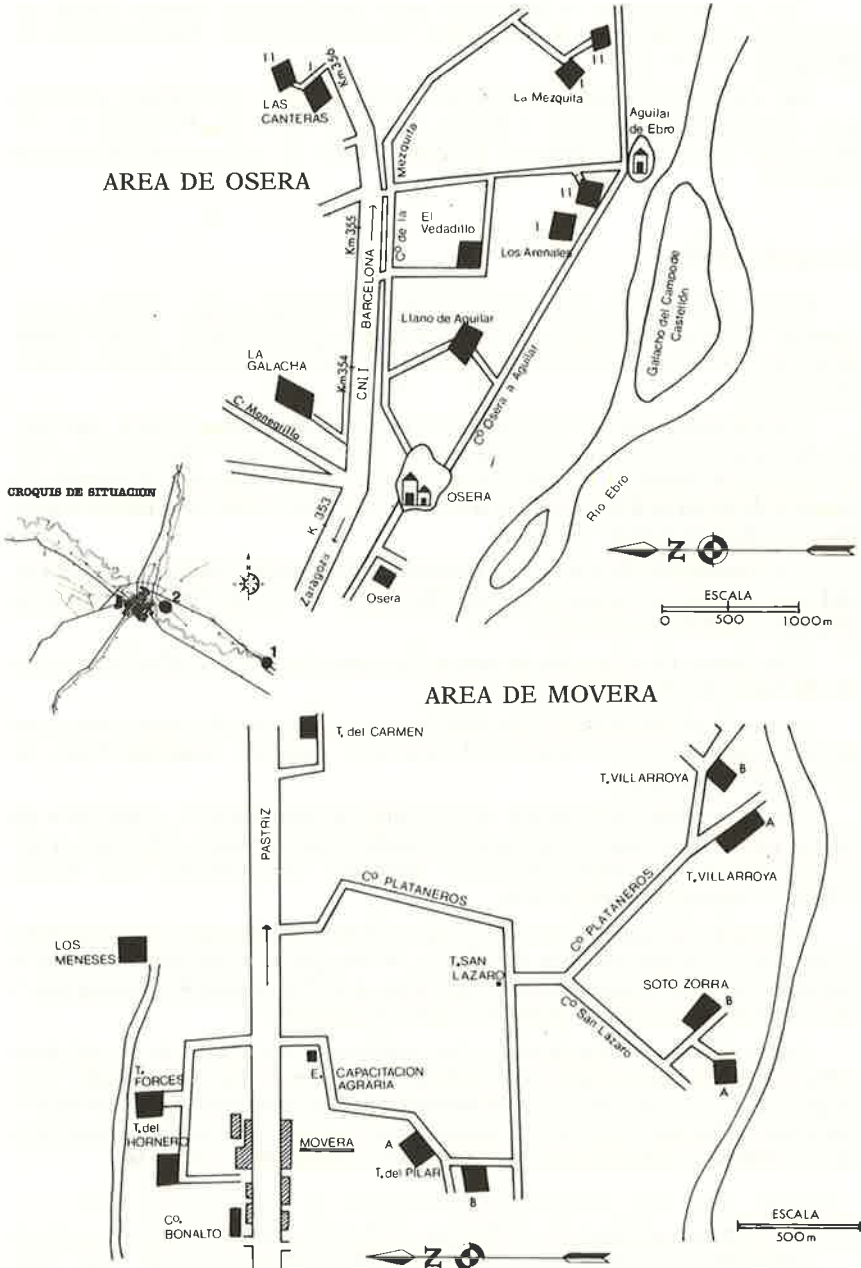
Modalidades de promoción

Se han dado todas las conocidas:

- ♦ *Directamente*: desde el propietario a los parcelistas, en promociones pequeñas: Cº Bonalto, T. del Carmen, los huertos de Pastriz... o en otras preparadas convenientemente, T. del Hornero.

- ♦ *Por medio de intermediarios a comisión*: Soto de Pastriz, T. del Pilar.

GRAFICO LXXII
CONCENTRACION DE PARCELACIONES



♦ *A través de parcelistas de profesión:* cuyos nombres se hallan presentes en numerosas promociones, fuera y dentro de esta zona: Osera, T. Palomar, T. Villarroya...

♦ No es infrecuente la finca que pasa por distintas manos, hasta ser parcelada: T. Villarroya, segunda fase, Llanos de Aguilar, Las Canteras, La Mezquita (en Osera).

Las mayores concentraciones se dan en Movera (articuladas en torno a la carretera que conduce a Pastriz o el camino de los Plataneros) y en Osera (en torno a la carretera general), como se aprecia en los croquis adjuntos.

Irregularidades

Como ocurre en buen número de las parcelaciones que venimos estudiando, también este sector ha sido pródigo en anomalías, con los consiguientes trastornos y riesgos para el usuario de las mismas. Pueden citarse entre otras:

♦ Ocasionalmente, se han puesto a la venta las peores tierras, que por encharcamiento (remanantíos de Nuez, carrizales de T. Palomera) o por un contenido yesífero excesivo (las Canteras o La Galacha en Osera), no pueden destinarse directamente al cultivo, sin inversiones complementarias en acondicionamiento del suelo.

♦ La roturación de sotos y su posterior parcelación, lindando con el río, del que tan sólo lo separa un pequeño dique, es un auténtico riesgo ante posibles desbordamientos⁴⁸³.

♦ Las líneas de alta tensión, que atraviesan algunas parcelaciones (caso de El Soto, en Pastriz).

♦ Accesos problemáticos, no tanto por la estrechez de viales, como por el mal estado de éstos, como es el caso de T. Palomar, separada 5 km. de la carretera principal.

♦ El incremento del tráfico en los fines de semana y la congestión en horas punta hace que estos caminos resulten sumamente peligrosos a determinadas horas e intransitables en dirección contraria, por falta de visibilidad y estrechez del camino.

♦ Situadas las parcelaciones en zonas bajas, encharcadas en ocasiones (carrizales) o entre campos de alfalfa, en los que el riego por inundación también produce estancamiento del agua, son frecuentes los mosquitos, y sus efectos, sumamente molestos para los residentes.

Todas estas irregularidades y los problemas derivados de las mismas, deberían restar atractivos; sin embargo la demanda ha sido elevada y excepto en el caso de Osera, quizá frenados por la distancia, todas las parcelaciones se hallan vendidas, algunas en un tiempo record, como ocurriera en T. Palomar (escasamente un año para vender 300 parcelas).

483. Alguna de estas parcelaciones, (T. Palomar en Alfajarín), sufrió las consecuencias de una inundación en 1983, por desbordamiento del río, aguas abajo, a la altura de Nuez, que fue remontando por las tierras de cultivo, más bajas que el propio cauce (de *reculas*, según manifestaciones de uno de los parcelistas).

Características

Excepto la tan mencionada T. Palomar, predomina la parcelación de tipo medio, entre 20 y 50 parcelas, quedando por debajo de esta cifra, Camino Bonalto, Los Meneses y T. del Carmen (todas ellas en Movera), así como Las Contiendas y Los Tozaletes de Nuez, o el Chamarcal, de Villafraanca de Ebro. La sobrepasan algunas parcelaciones de Osera (Las Canteras, Los Arenales y La Mezquita) y Las Pardinias, de Pastriz.

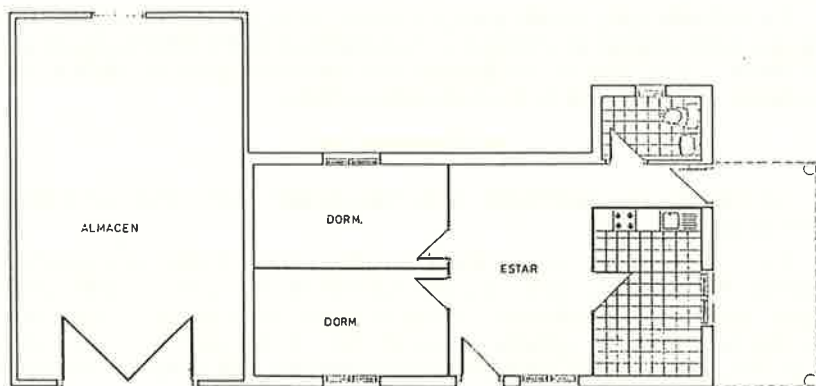
Las mayores concentraciones se dan en Movera (articuladas en torno a la carretera que conduce a Patriz o el camino de los Plataneros) y en Osera (en torno a la carretera general), como se aprecia en los croquis adjuntos.

Los mayores conjuntos se han llevado a cabo cubriendo dos fases, separadas por un tiempo intermedio reducido (T. Villarroya I y II; T. del Pilar I y II; Soto Zorra I y II, La Mezquita I y II; Los Arenales I y II, Las Canteras I y II), de forma que con la primera fase se financiaba la segunda, sin desembolsos ni riesgos para el promotor.

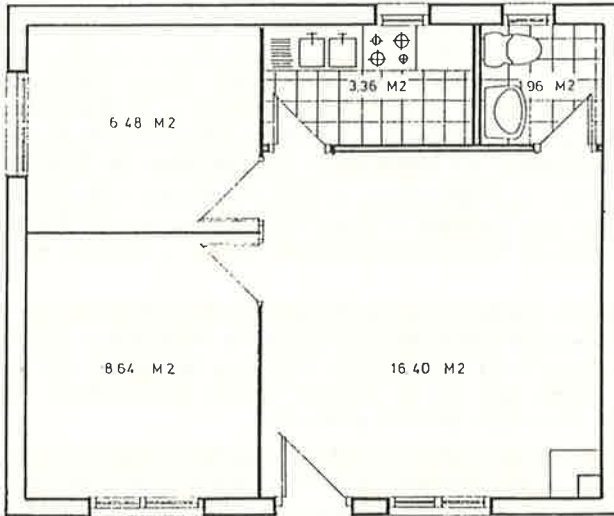
El nivel de equipamientos es infimo. Las más antiguas, como es el caso de Soto Zorra y las ubicadas junto a los núcleos de población, disponen de luz, pero la mayoría, no cuentan con esa dotación, teniendo que recurrir a placas solares, baterías, generadores o prescindir de la misma.

Los conjuntos están bastante bien estructurados, aunque las calles interiores son tan estrechas y tan mal conservadas que, unido a las vallas levantadas, crean auténticos problemas de circulación, que por sí mismos representan un serio obstáculo ante posibles remodelaciones tendentes a una regularización.

PLANOS DE VIVIENDAS EN EL AREA DE OSERA



Sup. Construida: Vivienda 53,20 m²
Almacén 40,00 m²



Las construcciones son las típicas para este modelo de actuaciones, quedando en simples cobertizos en muchos casos. Sin embargo y precisamente las que mejor se han cotizado porque su proximidad a los núcleos de población permita beneficiarse de sus servicios (T. Forces, T. del Hornero, C° Bonalto), destacan por un mejor acondicionamiento y por edificaciones (sobre todo en T. Forces), que en nada tienen que envidiar al chalet convencional. Pese a ello, no puede sentarse un criterio único, porque lo normal es que una almagama de refugios, chamizos, cobertizos, casetas, chabolas, etc., mal conservadas y algunas en estado ruinoso, convivan con otras mucho más dignas y confortables.

La vivienda tipo, puede quedar representada por estos dos planos, en los que cabe resaltar la sencillez y funcionalidad de los mismos, facilitados en Osera, y extraídos de los Expedientes instruidos para su calificación y posterior cotización en la Contribución Urbana:

En cuanto a la morfología de la parcelación, suele estar subordinada a la de la finca.

Las más sencillas responden a un plano muy simple, con una calle central. Sin embargo, en la mayoría, además de una serie de calles principales, unas veces envolventes y otras transversales, existen derivaciones o fondos de saco, que comunican con el resto de las parcelas, pero con tal estrechez, que resulta imposible el aparcamiento, o el cruce con otro vehículo.

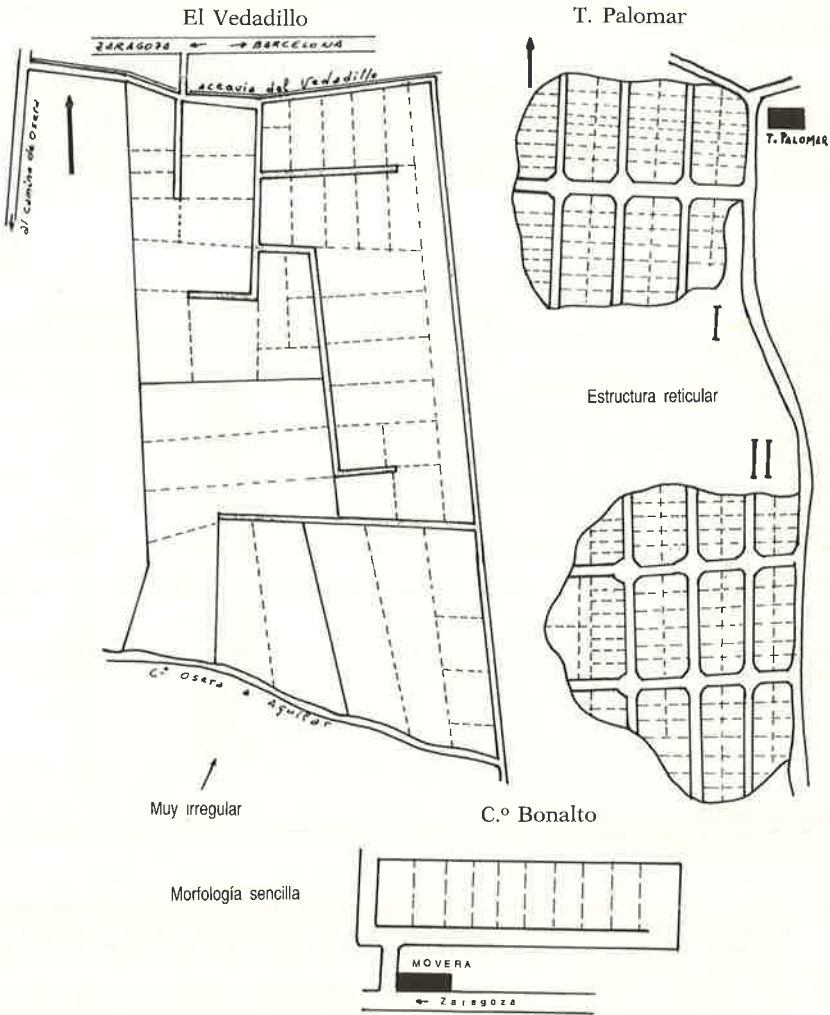
Con la excepción de T. Palomar, en la que el plano adquiere una estructura reticular (aunque con viales muy estrechos, que no sobrepasan los 3 m.) y con chafflanes en los cruces, en el resto no existen, y su carencia

complica todavía más la maniobrabilidad e impide la circulación de cualquier vehículo fuera del utilitario.

En algunas parcelaciones (T. del Pilar, T. Forces, El Soto, las de Osera en general), la superficie y morfología de las parcelas es sumamente irregular, lo que indica que éstas se iban trazando conforme se producían las ventas.

Abundando en este supuesto, las calles no guardan una alineación lógica y todo parece indicar que su trazado sería posterior a la venta de las parcelas.

MUESTRAS DE PLANOS PARCELARIOS



Problemática

El hecho de ocupar extensos terrenos de regadío, para un fin que no es el agrícola, plantea en sí mismo un grave problema económico, por lo que supone de detracción de un recurso escaso, (y con un proceso de formación sumamente lento), como es el suelo de huerta.

Al tratarse de promociones tan numerosas, se plantean problemas de congestión y hacinamiento⁴⁸⁴ en la misma parcelación y en las vías de enlace, porque los caminos utilizados no están preparados para soportar el intenso tráfico de los fines de semana.

Como quiera que se ha especulado con el suelo hasta límites insospechados, a costa de ganar espacio a los viales interiores, éstos no pueden utilizarse para aparcamientos, con lo que el problema antes expuesto, se acrecienta.

A su vez, promociones tan grandes, plantean problemas de vecindad y entendimiento, sobre todo, a la hora de hacer frente a las cargas derivadas de los gastos de conservación o mantenimiento de los caminos, que se deterioran por un tráfico excesivo y que, sin los debidos cuidados, degeneran hasta el estado lamentable en que se hallan la mayoría⁴⁸⁵.

CUAD Síntesis Ribe

Municipio o Barrio	N.º de Actuaciones (+)	Año	Superficie (Has.)	N.º Parcelas
AGUAS ARRIBA				
Figueruelas	1	1978	2	10
Alagón	2	1977-78	5,2	33
La Joyosa	2	1974	2	10
Casetas	1	1978	0,5	5
Utebo	1	1974	1,5	12
Alfocea	2	1976-79	8	61
Monzalbarba	1	1976	1	12
Juslibol	1	1978	1,5	12
Almozara	14	1979-80	20,5	227
AGUAS ABAJO				
El Burgo de Ebro	4	1970-72	552	307
Fuentes de Ebro	3	1973-85	33	278
Movera	10	1976-81	36,6	248
Pastriz	3	1979-81	24,5	230
Alfajarín	1	1978	37	365
Nuez de Ebro	5	1978	5,5	52
Villafranca de Ebro	1	1978	1	8
Osera	10	1973-78	64	533
Total	61	-	299	2.403
Edificación dispersa				

(+) Se contabilizan las legales o ilegales.
Fuente: Elaboración propia.

484. Hay que tener en cuenta, como ya se apuntó en otro apartado, que la casa de campo propicia una intensa vida de relación social y con frecuencia se convierte en lugar de encuentro familiar, incrementándose por ello, el número de habitantes dentro del recinto y de tráfico en la zona.

485. En T. Palomar, se fijó una cuota o derrama de 1.500 ptas. por vecino para 5 años. Aunque la cantidad no es elevada y pretendía destinarse al arreglo de caminos y otros acondiciona-

Estos focos atraen también a un círculo de amistades muy abigarrado, que con un mal concepto de la propiedad, entiende que las tierras sin cercar, con sus productos incluidos, son de todos. Como consecuencia, las pequeñas rapiñas son frecuentes, la utilización de los campos límites para aparcamiento también, y ésto es causa de tensiones con los agricultores de la zona, molestos además, por otros deterioros, como el de los perros que campan a sus anchas y destrazan los cultivos más delicados.

Con las cotizaciones actuales a la Hacienda Pública, podrá confeccionarse un censo aproximado de habitantes reales y potenciales de cada parcelación, pero hasta el momento, la ignorancia ha sido total y ante una situación de emergencia inminente, puede degenerar en catástrofe, por no saber con que medios o a que efectivos prestar auxilio⁴⁸⁶.

La diversidad de procedencias e inquietudes, se presenta como un obstáculo añadido a la hora de intentar regularizar urbanísticamente cada conjunto, por falta de coordinación entre los parcelistas, algunos de los cuales se muestran partidarios de urbanizar y dar un prestigio social a las parcelas, en contra de otros que se niegan, alegando, con razón, que adquirieron la parcela pensando en su uso como huerto familiar, a todos los efectos, y nunca con la idea de utilizarlo residencialmente.

XVII El Ebro

Estruadas	Sin construir	Dotaciones					Regadío
		Luz	Vertido	Teléfono	Secano		
8	2	-	-	-	2	-	
30	3	-	-	-	-	5,2	
8	2	-	-	-	-	2	
5	-	-	-	-	-	0,5	
9	3	1	-	-	-	1,5	
46	15	2	-	-	-	8	
8	4	-	-	-	-	1	
10	-	-	-	-	-	1,5	
206	21	1	-	-	-	20,5	
260	47	4	1	1	-	55,2	
85	193	-	-	-	16,5	16,5	
226	22	6	-	-	-	36,6	
180	50	-	-	-	-	24,5	
270	95	-	-	-	-	37	
46	6	2	-	2	-	5,5	
8	-	-	-	-	-	1	
237	296	3	-	-	2	62	
644	759	19	1	3	20,5	278,5	
187							

485. mientos, un numeroso grupo de parcelistas se ha negado a satisfacer ese pago, invocando todas las *sinrazones* de quien es miembro de una comunidad con la que no se siente integrado.

486. Sólo en T. Palomar, contabilizando a razón de 5 personas por parcela, teniendo en cuenta que las visitas pueden compensar a las que no acuden, en un domingo cualquiera de primavera, pueden concentrarse en tono a las 1.500 personas.

Ribera del Gállego

El fenómeno residencial en el área dependiente del Gállego, admite un doble tratamiento, según se considere la margen derecha o izquierda:

Margen Derecha

Lo constituyen dos grandes urbanizaciones legales, perfectamente planificadas y con todas las dotaciones: *El Zorongo* del que ya hemos hablado, y *Las Lomas*, perteneciente al municipio de Zuera y cuyos datos se facilitan en el cuadro correspondiente.

Ambas ocupan tierras de secano y se asientan; sobre la rampa del glacis, *El Zorongo*; y en las terrazas altas del Gállego, *Las Lomas*, sobre una superficie en la que las barranqueras, han dado la configuración de la que toma el nombre la urbanización.

Esta desnivelación proporciona a ambas, espléndidas panorámicas de la vega del Gállego y el glacis de Villamayor y Perdiguera, contribuyendo a aumentar el valor paisajístico de esos parajes, lo que unido a su favorable orientación (SE) y la proximidad a la carretera, han influido positivamente en la demanda.

En la vega, tan sólo encontramos un grupito de 12 casitas-chalets pertenecientes a Villanueva (Longuera), lindando con la carretera, entre este municipio y Zuera y con menores dotaciones que las anteriores.

Margen Izquierda

Partiendo de Zuera y tras atravesar el río Gállego, *Las Galias*, es la única, (aunque reducida) muestra de ocupación residencial de carácter legal, que contrasta con los numerosos focos de parcelación clandestina, correspondientes a los municipios de San Mateo, (*El Saso*) y Peñaflor, a lo largo de la carretera que conduce a Santa Isabel.

A ellos hay que unir cuantiosas construcciones, aisladas y agrupaciones inferiores a cinco, que salpican el paisaje y le dan un aire suburbano característico.

El primero de los focos, lo componen dos núcleos:

- *Los Bungalows o Comunidad del Zodiaco*, integrado a su vez por una serie de comunidades: *Virgen del Camino*, *De los Veinte*, *De los nueve*, *De los trece*; sobre terrenos que fueron adquiridos directamente a sus propietarios por particulares o grupos de amigos que posteriormente lo dividieron entre ellos, ofertando las parcelas sobrantes.

- *El Saso*, con sus 250 viviendas unifamiliares⁴⁸⁷, sobre el que se barajan distintas posibilidades para su legalización.

El segundo, es mucho más complejo y aunque en el término de Peñaflor se desarrollan las principales promociones, se extiende también a Mon-

487. Es el mayor de los conjuntos del Gállego y el más singular: primero en aparecer (1964), acoge a una clase social, en conjunto más acomodada, surge por iniciativa de muchos parceladores al transformar en regadío sus tierras por una derivación de la Violada... Como muestra de plena integración de este núcleo con el municipio; en las fiestas mayores hay una jornada dedicada a los vecinos de *El Saso*.

tañana y Villamayor, ocupando preferentemente las terrazas altas del Gállego o el área de contacto de éstas con el glacis de Villamayor.

Características

◦ Aunque existen conjuntos parcelarios de grandes dimensiones: El Saso, El Regao, Los Guarales... es muy frecuente en esta zona la edificación dispersa, preferentemente en los parajes conocidos como Torre La Borbona, La Sarda, T. del Tío Cremallé, T. Cubero y Camino de Villamayor.

◦ Con la excepción de Torre Verla, el resto de las actuaciones son recientes y es de destacar la rapidez con que se llevaron a cabo las ventas y la construcción, ya que de las 522 parcelas existentes, 428 están construidas.

◦ El tipo de construcción es muy variado, y no es infrecuente encontrar chalets perfectamente diseñados que por su aspecto y cuidado enmascaran la ilegalidad de la que parten, sobre todo en El Regao o El Saso, conjuntos ambos, que por su nivel de equipamientos destacan sobre lo que es la tónica en este tipo de promociones.

◦ El plano parcelario es muy simple en todas ellas con predominio de la cuadrícula u ortogonal.

En algunas de las parcelaciones; T. Pikolín, T. Casellas, Mamblás, T. del Mosquito I, Guarales 78, La Paleta, El Soto... todo se reduce a una calle central, desde la que se accede a cada una de las parcelas. Sin embargo, en los Guarales Altos, El Regao, Guarales 77, se impone la retícula, con chaflán que facilita la circulación por la parcelación.

◦ Se dan todas las modalidades de promoción: directa, en la que el parcelista vende su pequeña finca a un único comprador o grupo reducido de amigos, sin ningún tipo de acondicionamiento (edificación dispersa). Propietario que parcela su finca en lotes, asegurando accesos y un mínimo trazado de calles interiores (T. Aparicio, T. del Mosquito, T. Catalán, etc.). Parcelista que adquirió una gran finca o extensión de tierra, en la que crea infraestructuras adecuadas, antes de ofertar las parcelas (El Regao, Los Guarales...) Ocupación salvaje de tierras de dominio público (La Cabañera) o en el espacio de protección de riberas (Soto de San Cristóbal).

◦ Con la excepción de T. Verla (1975) o El Saso (1964), en el resto, las actuaciones son muy recientes, centradas entre 1977-80 e incluso posteriores (T. Blanca).

Agentes que contribuyeron a la aparición del fenómeno parcelario

El hecho de que en tan sólo 4 años se hayan adquirido más de 100 has. de tierras parceladas, además de otras 20 has. ocupadas por edificación dispersa, con más de 500 lotes, de los que los construidos superan el 80%, obedece a una serie de circunstancias que podrían sintetizarse en las siguientes:

◦ Muchas de esas tierras se expropiaron para uso industrial hace unos 20 años, con la pretensión de instalar la SEAT y otras industrias. Su valoración oscilaba entre 12 y 15 ptas/m². La SEAT no llegó a instalarse, el

Los planos parcelarios son sencillos

El Soto

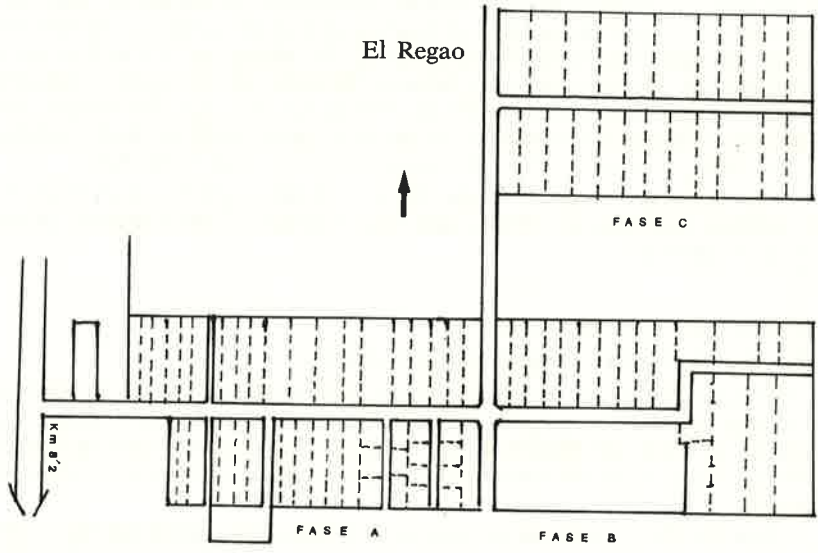
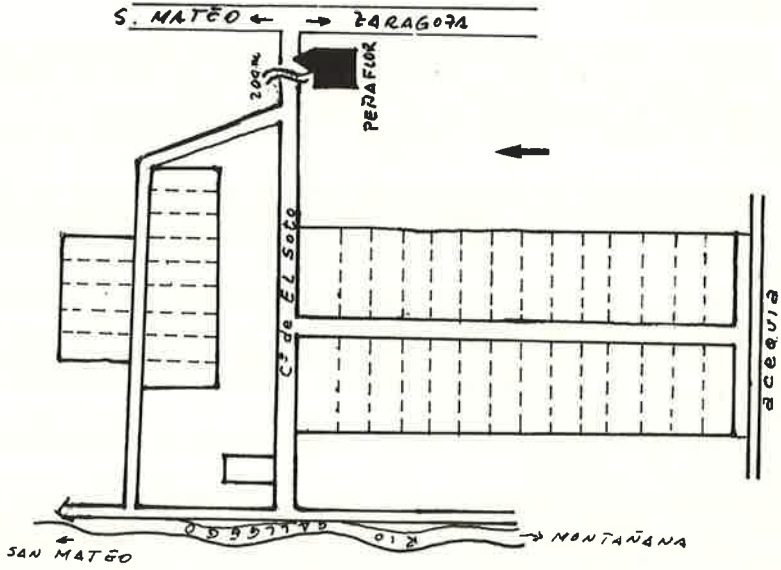
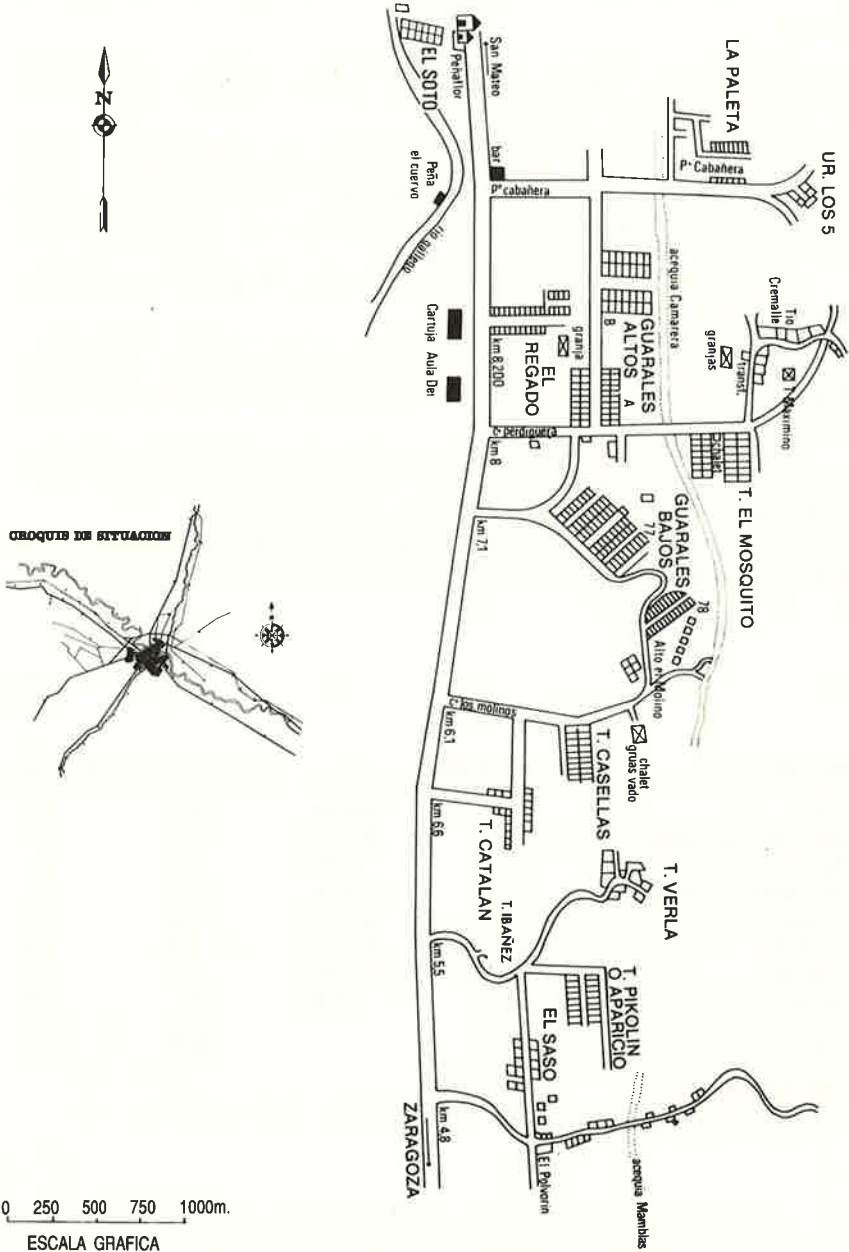


GRAFICO LXXIII
AREA DE PEÑAFLO



proyectado polígono industrial de Peñafior, no se materializó y además, se ganó el pleito interpuesto por los afectados.

Todo ello contribuyó a la reversión de tierras a los antiguos propietarios, con la obligación de devolver el dinero percibido por las expropiaciones.

Algunos terratenientes ya habían adquirido terrenos en otros lugares, otros necesitaban el dinero y los más, se habían desligado afectivamente de tierras que creían haber perdido.

Esta es la causa por la que se pone en el mercado una gama amplia de parcelas de distintas superficies y configuración, coincidente con el momento álgido de la demanda, que aseguraba un buen negocio, puesto que de las tierras que vendían a 350 ptas/m² tan sólo tenían que restituir a razón de 15 ptas/m².

- La desnivelación entre terrazas, contribuye a que las panorámicas sean muy atractivas.

- La abundancia de agua, a través de la acequia madre, CAMARERA, de la que parten distintas hijuelas y brazales que alcanzan a toda la zona. Además, se pueden captar aguas subterráneas a unos 20 m. con caudales de consideración⁴⁸⁸.

- Muchas de las tierras puestas a la venta, son fruto de herencias, tras el reparto entre hermanos, alguno de los cuales vive en la ciudad y con el resultado del negocio puede invertir en otras actividades.

- No hay que olvidar la existencia de grandes fincas o antiguas torres, que aprovechando la coyuntura favorable pudieron vender pequeños lotes

CUADRO
Síntesis Riba

Municipio o barrio	N.º Actuaciones	Año	Superficie (Has.)	N.º parcelas	Constru
Zuera _____	3	1964-68	65,5	412	24
Villanueva de Gállego _____	2	1970-78	2,3	12	1
San Juan de Mozarrifar _____	1	1985	5	45	
San Mateo de Gállego _____	2	1964-79	44,5	325	30
Peñafior _____	14	1970-84	85,2	419	36
Montañana _____	7	1977-78	12,8	94	6
Villamayor _____	3	1975-83	11,5	33	1
Zaragoza _____	1	1970	136	428	22
Total _____	33	-	362,8	1.768	1.22
Edificación dispersa					7

Fuente: Elaboración propia.

488. Las promociones mejor planificadas llevaron a cabo captaciones que les permitieron construir pozos comunales y distribuir el agua potable a todas las parcelas, con el consiguiente atractivo de este hecho para el futuro comprador.

parcelados, sin que se resintiera la finca original, por tratarse además de las tierras marginales y con menor valor agrícola: Parcelaciones de T. Aparicio, T. Casimiro, T. del Mosquito I.⁴⁸⁹.

• Algunas de estas tierras eran regadíos marginales o incluso tierras de secano, (caso de Los Guarales Bajos), que pudieron adquirirse por muy poco dinero (a tenor de como se había valorado para las expropiaciones), pero que tras unos trabajos de explanación y la construcción de pozos comunales, con reducidas inversiones se revalorizaban, y podían ofertarse para huertos familiares, a unos precios muy reducidos (200-300 ptas/m²).

• La cercanía de grandes industrias en medio rural, crea un proletariado industrial, incluso con residencia en el mismo núcleo, que mira al campo próximo, como una posibilidad de ocio, para los fines de semana o las tardes libres⁴⁹⁰.

Los buenos accesos ha sido uno de los factores más decisivos en la ocupación residencial de esta área que se articula en torno a la carretera principal (Zuera-St^a Isabel), a la que confluyen caminos tan importantes como el de Herreros, Los Molinos, Perdiguera o el Paso de Cabañera, desde los que por otras derivaciones o directamente se accede sin dificultades a la parcela.

Irregularidades

Admitiendo de entrada, que esta es una de las zonas donde la parcelación ilegal adquiere unos niveles de confort poco propios en este tipo de

4111

Gállego

Dotaciones

Sin construir	Agua	Luz	Vertido	Teléfono	Secano	Regadío
167	1	2	2	2	63,4	2,1
2	-	1	-	-	-	2,3
45	-	-	-	-	-	5
21	-	2	1	-	-	44,5
56	5	7	-	-	15,5	69,7
25	2	1	-	-	-	12,8
16	-	1	-	1	-	11,5
208	1	1	1	1	136	-
450	9	15	4	4	214,9	147,9

489. Si se observa, estas parcelaciones siempre se hallan en el borde de una finca o siguiendo el límite del camino, tratando de ganar espacios improductivos, sin que se resientan las mejores tierras de la heredad.

490. Gran cantidad de los parcelistas son obreros que trabajan en La Montañanesa, Balay, Las Navas, y que viven en Montañana o Santa Isabel.

actuaciones, tampoco se halla exenta de irregularidades, como consecuencia directa de la falta de planificación; característica de este fenómeno.

Entre ellas, caben destacar:

- Proliferan las granjas de vacuno y porcino, que se intercalan entre las distintas parcelaciones.
- Algunas, como La Paleta, tiene unos accesos pésimos, agravando la situación, con una gruesa cadena, que corta el paso.
- La ocupación de tierras correspondientes a antiguas vías pecuarias, puede plantear problemas de legitimación de propiedades.
- Construir en la terraza de inundación, como ocurre con el Soto de San Cristóbal, además del quebranto ecológico, es un riesgo ante posibles inundaciones⁴⁹¹.
- Torre del Mosquito, se ve atravesada por una línea de alta tensión.
- Los riegos por inundación en los campos próximos, producen encharcamientos y son fuente de molestos mosquitos.
- Hay problemas de vecindad entre algunas comunidades, que se ha traducido en desdotaciones para la parcela, como es el caso de los Guarales Bajos, en los que la mitad de las parcelas tienen luz, y el resto, carecen de ella.

Ribera del Huerva

Como ocurriera con otras manifestaciones urbanas, también en el aspecto residencial, se sitúa en lugar destacado la ocupación de esta ribera, de dimensiones mucho más reducidas que las descritas, pero con gran poder de atracción para los habitantes de la ciudad, como lo reflejan las cifras que aparecen en el cuadro final de este apartado y que obedecen a distintas razones: proximidad a Zaragoza, bien comunicada con ella, independencia municipal (menor vigilancia, más facilidades para construir, permisividad general), posibilidad de agua por captación subterránea, pureza ambiental, mucha oferta de suelo.

Características

Las circunstancias expuestas y otras que se irán ofreciendo a lo largo de este apartado, han conferido a toda esta ribera, unos rasgos diferenciales:

- La edificación dispersa es menos frecuente que en otras áreas.
- Hay un predominio de parcelaciones grandes, con una media de 53 parcelas por cada unidad de actuación, que difiere de la atomización de este fenómeno en otras zonas.
- Hay una clara vinculación de las concentraciones residenciales con los núcleos de población tradicionales, siendo elevado el número de las que utilizan los servicios del municipio: La Amelia (Cuarte), El trébol, Campo-Plano, Bienestar, Montserrat... (Cadrete), Val de Canadillas (María), Las

491. Esta parcelación, a los dos años de su aparición sufrió las consecuencias del desbordamiento del Gállego y desde entonces, los naturales del lugar, con mucha ironía, la han bautizado con el sobrenombre de *Cañas y Barro*.

Viñas (Botorrita), Virgen de la Fuente (Muel), además de las dependientes del municipio de Zaragoza: Fuente de la Junquera.

• El proceso de ocupación residencial se inició en época temprana: Fuente de la Junquera (1963), Santa Fé (1965) y se ha prolongado hasta nuestros días sin interrupción.

En cuanto a la ordenación urbanística de núcleos, se dan distintas situaciones:

• Urbanizaciones legalizadas por reunir todos los requisitos: Santa Fé (Cuarte), Virgen de la Fuente (Muel).

• Urbanizaciones en proceso de legalización, recogidas en las Normas Subsidiarias y pendientes de que se apruebe el Plan Parcial correspondiente; con infraestructuras adecuadas, cesiones, zonas verdes públicas, etc: Parque Muel, Montesol.

• Urbanizaciones con licencias de obra, sin plan y por tanto sin legalizar totalmente: c/ Fuente de la Junquera, La Amelia, C.º S. Bartolomé (Cuarte).

• Urbanizaciones anexionadas al núcleo, pero con problemas infraestructurales que impiden su legalización, mientras no se subsanen las deficiencias: Val de Canadillas (tendidos aéreos de alta tensión, problemas de vertidos), Las Viñas, en las que un sector, no puede verter al colector general de Botorrita.

• Urbanizaciones con posibilidades de legalización y a expensas de que se redacten y aprueben los correspondientes Planes Especiales: (Las Murallas, Los Olivares, Sisallete-Las Almunias, las que se extienden a lo largo del camino de Cadrete a María, Paso los Carros). Se trata, en general, de parcelaciones con un trazado racional de calles, bien conservadas y con un nivel aceptable de urbanización.

Parcelaciones con imposibilidad de ser aprobadas; bien por el riesgo de inundación, al emplazarse sobre el lecho del río, o demasiado próximas a él (Parte del Sisallete, o la Rinconada), o por ocupar áreas poco consolidadas que encarecerían en exceso las dotaciones (al W del camino del Plano) o por su alejamiento al núcleo (La Gran Torrubia).

• La ocupación de estos hábitats con carácter permanente es bastante elevada, sobre todo en las que se hallan anexionadas o han surgido al amparo de los núcleos antes mencionados.

• En cuanto al proceso de promoción, difieren del seguido en otros sectores, donde la oferta de pequeños espacios para parcelar era lo frecuente. En esta ribera, sin embargo, fruto de la estructura de la propiedad, aparecen tres modalidades de promoción:

A. Propietarios de una gran finca, que la parcelan, creando de antemano una infraestructura básica con un mínimo de inversión (Las Murallas-Los Olivares, El Sisallete-Las Almunias).

B. Parcelistas que adquieren una o varias fincas, las transforman en regadío y las parcelan, con una mínima infraestructura (Parque Muel) o con todos los servicios (Virgen de la Fuente).

C. Intermediarios de promociones más pequeñas, como es el caso del Paso Los Carros o Campo del Niño, en María.

Distribución espacial

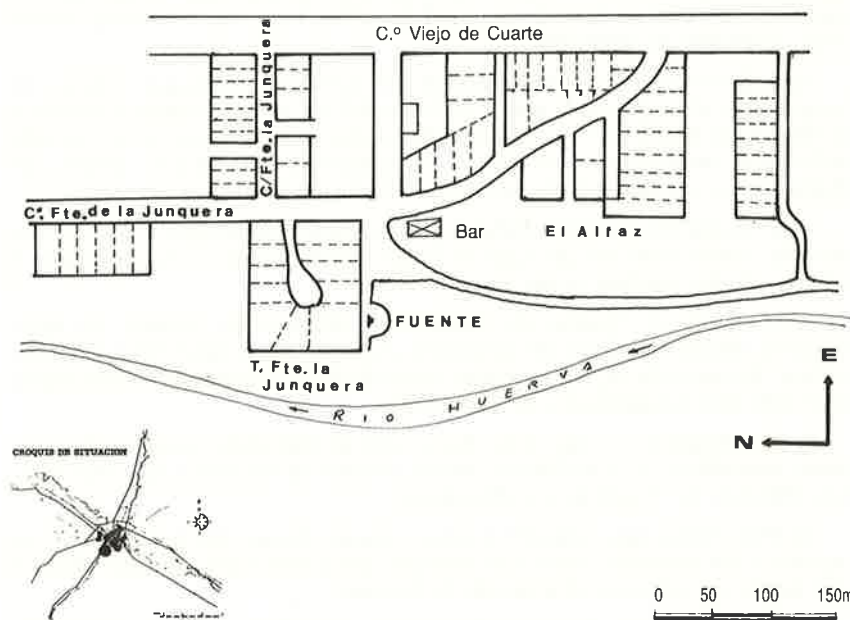
La ocupación residencial de esta área se extiende a lo largo de las terrazas del Huerva y terrenos colindantes, desde las inmediaciones de la Fuente de la Junquera, hasta Muel, formando distintos conglomerados, o agrupamientos, que desde Zaragoza, y aguas arriba del Huerva son las siguientes:

El Alfaz

Este núcleo, en torno a la Fuente de la Junquera, es el más antiguo en su origen, con tres pequeñas agrupaciones iniciales, que tienen de común la denominación, tomada de la Fuente (C/ Fuente de la Junquera, Camino Fuente de la Junquera, Torre Fuente de La Junquera) y el tratarse de construcciones en buen estado (entre las que destacan las correspondientes a *T. Fte. la Junquera*) ocupadas por una clase social alta y utilizadas como residencia permanente y con situaciones urbanísticas complejas.

Tras este primer núcleo, surge el Alfaz propiamente dicho, en torno al C.º Viejo de Cuarte, con una serie de parcelaciones clandestinas, y todas las carencias típicas de estas promociones, llevadas a cabo por propietarios directos de las tierras, que tras parcelarlas, las ofertaron a 400-500 ptas/m², para una clase social media baja o muy baja, como puede deducirse de la

EL ALFAZ Croquis de situación



pésima calidad de algunas construcciones, que en ocasiones no pasan de simples cobijos.

Cuarte

En su término municipal, junto a la carretera, se asienta una de las urbanizaciones legales con más solera de la ciudad, *Santa Fé*, que recibe los servicios del municipio de Cuarte, y se halla ocupada por una clase social media-alta⁴⁹².

Apoyándose en la infraestructura básica del núcleo urbano, posteriormente surgió *La Amelia*, asentada sobre el mismo escarpe, en terrenos yesíferos y aprovechando el desnivel existente, desde el que se divisan espléndidas panorámicas de la ribera del Huerva y de la misma ciudad, pero con pendiente excesiva, sustrato inestable e infraestructuras tan endebles que resultaban inadecuadas para el tipo de urbanización pretendida.

Se concedieron licencias de construcción, pero no había un Plan Parcial, ni disciplina urbanística que condujera el proceso por lo que muy pronto surgieron todos los problemas de desdotaciones, accesos inadecuados, etc. Ahora se exige el Plan que faltó inicialmente, pero es tan costoso que la promoción se halla paralizada⁴⁹³.

Otros pequeños núcleos, como C.º de Santa Bárbara o Colonia Pérez Blasco, son pequeñas agrupaciones, con chalets lujosos y ocupados preferentemente con carácter permanente.

Existen otros proyectos, como el *Aire-Sol*, en régimen cooperativo, (con visos de no materializarse), y en la zona de La Pesquera, donde el promotor de El Sisallete-Las Almunias, ha practicado con éxito una perforación de la que obtiene abundante caudal de agua, con la que piensa dotar a esta pretendida urbanización y tras elevarla a través de un complejo sistema de vasos comunicantes, también abastecer a El Sisallete.

Cadrete

Con la excepción de Zaragoza, es el municipio en el que la ocupación para II residencia, legal o clandestina, ha adquirido mayor auge, habiendo transformado totalmente el paisaje, tanto de la huerta, como en las laderas próximas al núcleo urbano, con una problemática que escapa al propio municipio, al verse condicionado totalmente por la expansión de Zaragoza.

Sin tener en cuenta las viviendas dispersas, que se extienden fundamentalmente entre el camino de La Corona y el núcleo industrial, las 682 construcciones aparecidas en estos diez últimos años, se agrupan formando tres grandes conjuntos:

492. Recientemente se ha planteado el problema de los 13 chalets contruidos en la margen derecha de la carretera, anexionados a la urbanización Santa Fé, aunque independientemente de ella y ocupando un suelo que corresponde al municipio de Zaragoza. Las licencias y servicios, los obtuvieron de Cuarte, sin autoridad para ello, y ahora se plantea el problema de legitimidad, que es más grave ante la inminencia de unas expropiaciones para la ampliación de la programada autovía a María.

493. Cuando se inició la promoción, las parcelas se vendían a 200 ptas/m². Si ahora se ejecuta el Plan Parcial, ese mismo suelo saldría a 1.500 ptas., cifra lo suficientemente alta, para que en principio se haya desestimado, por falta de consenso entre los afectados, que si bien han construido, quedan en la situación de *ilegalidad consentida*.

1. *El que se articula en torno al Camino de Cadrete a María de Huerva*

Es el primero en aparecer, a principios de la década de los setenta y lo integran 8 comunidades: El Trébol, Campoplano, Montserrat, Bien-Estar, Las Colinas, Monte-Plano, El Pinar, C.º Sexto. Entre ellas totalizan 234 parcelas, en torno a los 1.000 m², de las que 216 se hallan construidas y ocupadas por un clase social media-acomodada e incluso con abundantes residentes permanentes.

Los terrenos sobre los que se asientan, en el borde mismo del escarpe, sobre el mioceno de yesos, margas y limos yesíferos, o en el cono de deyección de las torrenteras, por su baja calidad agrícola, permitía esplendidos negocios⁴⁹⁴ pero representaba un fraude para los parcelistas, por la inestabilidad de esos suelos y problemas posteriores de acondicionamiento hasta transformarlos en suelos aptos para cultivos de jardín.

Todas estas comunidades, independientes unas de otras, surgieron sin una planificación adecuada y orientadas hacia unas demandas poco exigentes, que con el paso del tiempo han tenido que sufrir y tratar de resolver con sus medios los problemas que se iban planteando: vertedero de Cadrete, asfaltado de calles, vertidos, inestabilidad de los suelos, iluminación exterior...

2. *Núcleo de Sisallete-Las Almunias-Rinconada*

Se desarrolla en torno al camino de Santa Fé a Cadrete, a ambas márgenes del río, aguas arriba.

Su promoción fue algo posterior (1978), pero las ventas se efectuaron con una gran rapidez, con parcelas en torno a los 2.000 m², perfectamente estructuradas, con un trazado de calles rectilíneo y con anchuras suficientes (8 m.), que no impedirán posteriores desarrollos.

En cuanto a las construcciones (192, sobre 229 parcelas), son sumamente variadas, tanto por su morfología, como por la calidad de los materiales empleados o superficie ocupada.

3. *Las Murallas-Los Olivares*

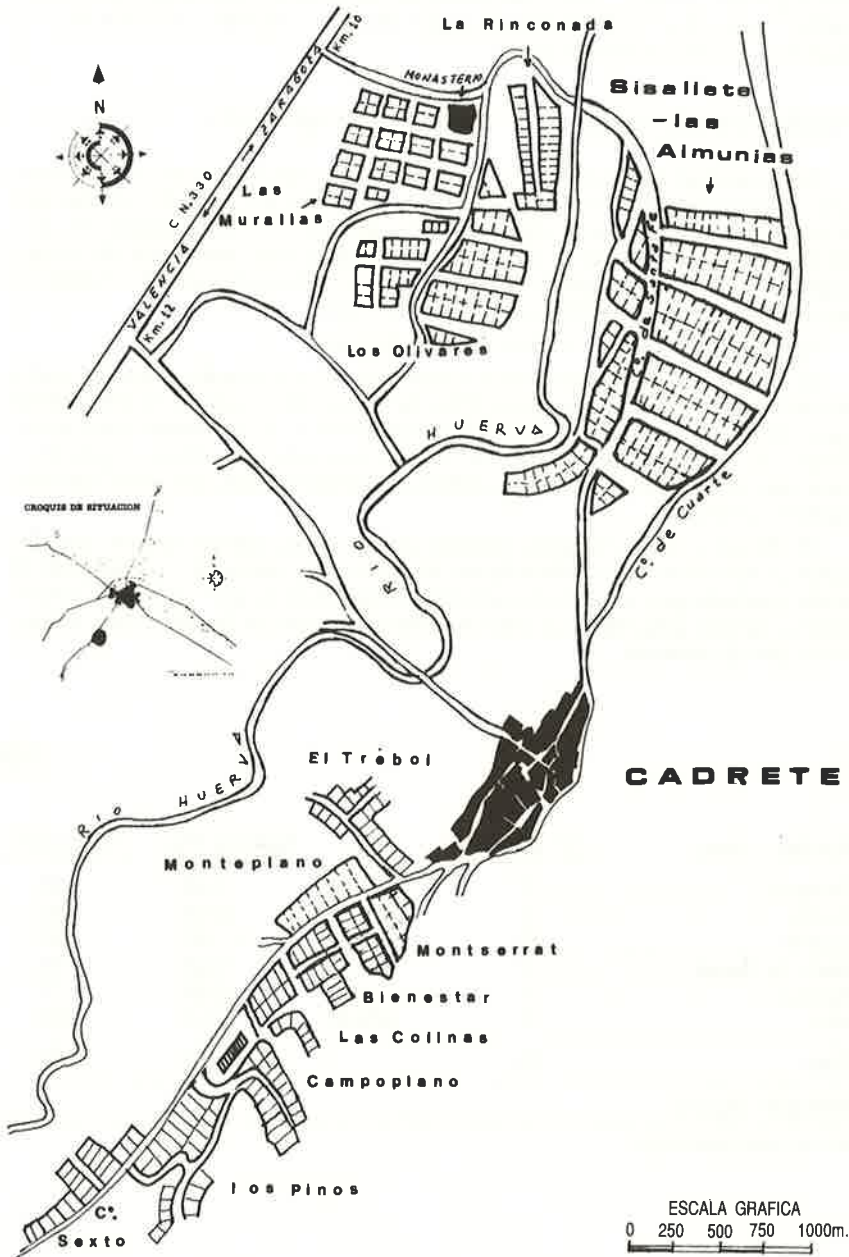
Forman el tercer conjunto, con 285 parcelas, de las que 245 se hallan construidas. Estos dos núcleos se unen a través del Camino de los Olivos y el de La Corona, desde el antiguo Monasterio de Santa Fé y se asientan sobre una gran finca, que tras parcelarla, la pusieron a la venta, con un éxito total, como lo prueba el que en menos de un año, las cotizaciones se elevaran de las 400 ptas/m² iniciales a las 1.000 ptas. e incluso por encima de esa cifra, en reventas posteriores.

Los Olivares fue el primer conjunto que se sacó al mercado, en varias fases, seguido de Las Murallas. En ambos se ha pretendido una estructuración racional, con tendencia a la ortogonalidad, pero con calles excesivamente estrechas, que en la actualidad plantean problemas para su posible legalización, a pesar de contar con bastantes dotaciones: luz, teléfono, agua

494. Estos terrenos, inicialmente se adquirieron a unos precios bajísimos (15 ptas/m²) y con unas mínimas dotaciones de agua procedentes de la acequia, y toma de luz, se pusieron a la venta a unos precios tan variados que oscilaban entre las 250 y 2.000 ptas/m², según parcelas, superficies, pendiente, morfología de la parcela o grado de ignorancia del comprador.

Sin embargo, en la parcelación camino Sexto y Calle T., terrenos de mejor calidad fueron adquiridos a 50 ptas/m² y sobre ellos se encuentran los mejores chalets de todo el conjunto.

GRAFICO LXXIV
CADRETE



de pozo (a 20 m.) y las siempre problemáticas fosas sépticas como solución para el vertido.

Las construcciones son también muy variadas, así como las clases sociales que las ocupan, con predominio de las medias (funcionarios, comerciantes, pequeños industriales...) y abundantes jubilados atraídos por la facilidad de las comunicaciones.

Posible ordenación de estos conjuntos residenciales

La magnitud del problema y la dotación de agua al municipio en función de los residentes (legales), han hecho concebir un plan de Ordenación de estos conjuntos con el objetivo de resolver el problema planteado por un desarrollo anárquico de las unidades residenciales asentadas de forma ilegal, proteger las márgenes del río y dotar a la Corporación de un instrumento que permita regularizar las ocupaciones.

Las alternativas que se barajan son diversas:

A. Donde se advierta una cierta consolidación, la clasificación del suelo puede ser la normal en cualquier Plan de urbanismo, aunque la alternativa más idónea sería la de considerarlo como *urbano*, delimitando unas áreas dentro de las cuales se desarrollen los correspondientes planes especiales, para que se generen los espacios libres y equipamientos que estas aglomeraciones precisan.

B. Donde existan núcleos aislados con licencia, puede optarse por dejarlos como viviendas unifamiliares en *suelo no urbanizable* o clasificar el suelo ocupado por ellas como *urbano*, considerando que cada una consolida su propia parcela. Con esta solución se respetan los derechos adquiridos por la licencia.

CUA
Síntesis Rili

Municipio o barrio	N.º Actuaciones	Año	Superficie (Has.)	N.º parcelas	Constru
Zaragoza _____	3	1963-80	15,25	85	4
Cuarte _____	4	1965-70	20,20	203	14
Cadrete _____	13	1971-80	115,60	782	68
María de Huerva _____	3	1970-75	18,80	108	7
Botorrita _____	1	1970	10,00	70	6
Muel _____	4	1974-81	54,10	234	10
<i>Total</i> _____	28	-	234,95	1.482	1.11
Edificación dispersa _____					3

Fuente: Elaboración propia

C. Si se trata de núcleos aislados sin licencia, dejar estas viviendas como unifamiliares en suelo *no urbanizable protegido*, fuera de ordenación e imposible su legalización.

D. Edificaciones en áreas inadecuadas (lindantes con la CN 330, sin respetar las distancias reglamentarias, o situadas en áreas de protección del Huerva). Las construcciones actuales quedarían fuera de toda ordenación.

Como vemos existen alternativas, pero cualquier solución resulta forzada, y los problemas no acaban con su planificación sobre el papel, porque la reacción de los usuarios ante el gasto que generará, es imprevisible; pues si resulta rentable la transformación en suelo urbano, para quien ha construido un chalet de mayor o menor categoría, no lo es tanto, si la parcela se utiliza sólo como huerto⁴⁹⁵.

María de Huerva

Las primeras parcelaciones *Paso de los Carros, Campo del Niño*, situadas junto al Huerva, aparecieron por las posibilidades de elevar aguas del río para las mismas, y por yuxtaposición de distintos campos que se fueron parcelando, sin oposición de las autoridades municipales, que concedieron facilidades para hacerse con los servicios imprescindibles de luz y teléfono.

Posteriormente, un promotor (Ferrer), adquirió extensas superficies de secano y las parceló, dando lugar a la Urbanización Val de Candillas, anexa al municipio, del que recibe todos los servicios, y ocupada preferentemente con carácter permanente.

X Huerva

Sin construir	Dotaciones					
	Agua	Luz	Vertido	Teléfono	Secano	Regadío
40	—	2	—	2	—	15,25
58	4	4	—	4	12,2	8,00
100	—	13	—	9	23,3	92,3
31	1	2	—	2	10,8	8,00
10	1	1	1	1	10,00	—
132	1	3	1	2	54,1	—
371	7	25	2	20	110,4	123,55

495. El estudio económico que presentó el Equipo Redactor del Plan Parcial, suponía un gasto medio de 578,38 ptas/m², lo que representaba como mínimo, unas 600.000 ptas. por parcela, estuviera o no construida. Esta cifra choca frontalmente con algunos parcelistas, bien por no contar con ellas, o porque el uso al que destinan la parcela, no justifica ese gasto.

Botorríta

Sin que se considere propiamente una urbanización, sino parte integrante del núcleo, del que recibe los distintos servicios, en las afueras del pueblo y en dirección a Jaulín, desde 1970 se venden parcelas sobre las que posteriormente se levantan lujosos chalets (de los que un 10% tienen una ocupación permanente y el resto estacional).

Por parte del municipio se han dado facilidades y hasta hubo una cierta planificación, consistente en un trazado provisional de viales interiores y unas alineaciones, respetando los caminos existentes, con anchuras suficientes y completado todo ello en 1979, con la delimitación de suelo para evitar problemas futuros.

Esto ha posibilitado posteriores desarrollos de este núcleo, sin interferencias con las propias del pueblo, y un incremento ininterrumpido de los precios del suelo, aunque parte de las viviendas (margen izquierda de la carretera) no hayan resuelto los vertidos.

Muel

En este municipio se instala tempranamente una lujosa urbanización, *Virgen de la Fuente* (1974), con todos los requisitos legales exigibles, apoyada en los servicios e infraestructuras del pueblo.

Posteriormente aparecen *Parque Muel* y *Montesol*, y aunque en principio podía calificárselas como clandestinas, en la actualidad se hallan en proceso avanzado de legalización, al contar con las dotaciones exigibles.

Finalmente y con carácter ilegal apareció *La Gran Torrubia*, alejada del núcleo, pero próxima a la carretera general y con todos los problemas propios de estas promociones.

Espacios dependientes del canal

Se desarrollan a lo largo de una banda que se extiende entre el canal (margen izquierda) y la autovía de Logroño, hasta Zaragoza, continuando posteriormente por la carretera de Castellón, hasta el Burgo de Ebro, con ligeras penetraciones por su margen derecha en Valdespartera (parcelación Santa Bárbara).

Características

- Es la zona más intensamente colonizada, de cuantas rodean la ciudad, sobre todo en los sectores de Miralbueno y Garrapinillos.
- Cuantitativamente, es la que alberga la suburbanización de mayor standing.
- El atractivo de estas áreas para fijación de segundas residencias es antiguo y las colonias de S. Lamberto, S. Bartolomé, Sta. María o Torres de San Lamberto, son un buen exponente de cuanto afirmamos, a parte de otra edificación dispersa que en el tiempo se remonta a épocas anteriores al desarrollo económico, ocupadas por la burguesía tradicional de nuestra ciudad.

♦ A partir de los sesenta, el área de Garrapinillos sigue siendo la más cotizada y en ella aparecen numerosísimas agrupaciones, inferiores a cinco chalets o villas aisladas, que se adaptan a la estructura parcelaria del terreno y que no ofrecemos en el cuadro resumen de este apartado, porque desbordaría nuestras posibilidades⁴⁹⁶.

♦ Todas estas construcciones, pertenecientes a una clase social media-alta o alta, se asientan preferentemente en torno a la C^a de Miralbueno -Garrapinillos (Camino Pilón) y a la C^a del Aeropuerto, de reciente apertura y a una distancia que no sobrepasa los 8 km., puesto que algunas de ellas se utilizan como vivienda permanente.

♦ Junto a esta edificación dispersa, en esta misma época surgieron agrupaciones mayores; unas, perfectamente planificadas (Torrebarajas, Maitena) y apoyadas preferentemente en las vías de comunicación. Otras, que aun contando con licencia para construir porque sus solares daban la superficie (4.000 m²) o ampararse en las disposiciones sobre actuaciones aisladas, no cumplen con otros requisitos como: cesiones, zonas verdes comunes, infraestructuras viarias interiores, depuradoras comunes, accesos en buen estado, iluminación exterior, etc., y por tanto, su situación no es totalmente legal; (Los Pinos, T. Sirón, Los Pinillos, C^o Los Llanos, etc.)⁴⁹⁷, y se asientan sobre suelo *no urbanizable*.

Esta misma tendencia continúa hasta épocas recientes, dando paso a proyectos tan ambiciosos como *Torre del Pinar*, *T. de los Llanos* (sin ocupar), *T. Alta* u otras modalidades actuales de Chalets adosados, que ocupan menos espacio y permiten su uso a clases sociales menos acomodadas que las anteriores: Valles Verdes, El Alcorce, Las Colinas (en construcción).

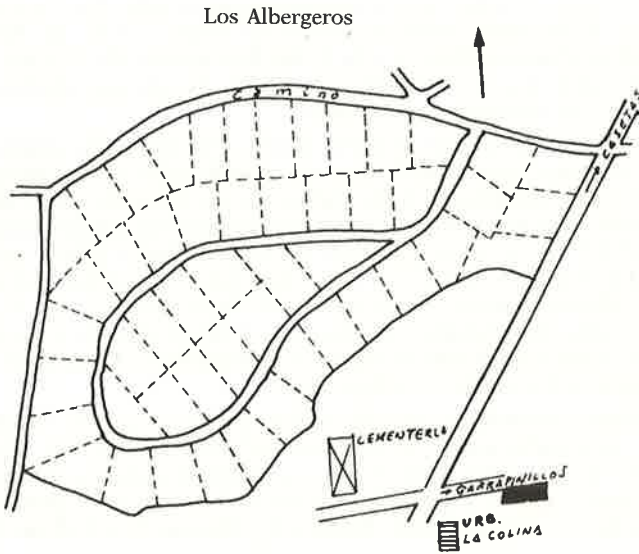
♦ Paralelamente a estas ocupaciones, y siguiendo la tónica general del extrarradio zaragozano, a partir de los 70, llega también a esta área la oleada parcelaria, con ocupación indiscriminada de espacios más o menos amplios, sobre una superficie superior a las 400 Has. Corresponden a más de 80 actuaciones, sin tener en cuenta agrupaciones menores o edificaciones dispersas, de las que resulta difícil una evaluación, pero que pueden cifrarse en torno a las 500 construcciones, esparcidas por todo el territorio que estudiamos y ocupadas por una clase social más baja, que une a su objetivo residencial, el de ocio activo con el cultivo de su *Huerto familiar*.

♦ Esta ocupación, retardada en el tiempo, ha alcanzado espacios progresivamente más apartados y menos exigentes en cuanto a condiciones infraestructurales, apoyándose básicamente en la red de caminos que conduce a las distintas explotaciones.

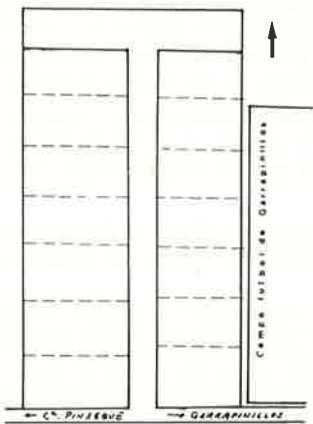
♦ Los planos parcelarios son enormemente variados, desde el *lineal*, que se desarrolla a lo largo de una vía de paso (Meu-Lar), el que se adapta a

496. Algunos de estos chalets tienen menos de 4.000 m² y se construyeron con proyecto, visado por el C.^o de Arquitectos, pero sin licencia de obra. Sin embargo, se han podido legalizar posteriormente, si se demuestra que llevan más de 10 años construidos, haciendo declaración de obra nueva y dándose de alta en la contribución urbana (CU 6 y CU 4). Incluso pudieron inscribirse en el Registro de la Propiedad, pues en la declaración de Obra Nueva, sólo se pedía el recibo de Contribución Urbana, o Licencia de Obra.

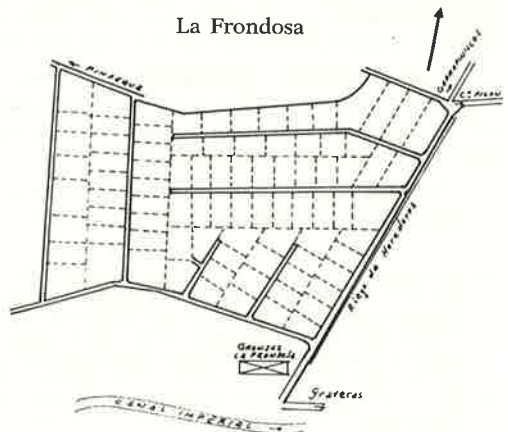
497. Esta es la razón por la que se han incluido algunas en la relación de agrupaciones al margen de la planificación, aunque se trata de actuaciones que se hallan a caballo entre la legalidad e ilegalidad, pero disponiendo prácticamente de todos los servicios, contribuyen a Hacienda, son obras con proyecto visado y autorizado por el C.^o de Arquitectos, licencia municipal, etc.



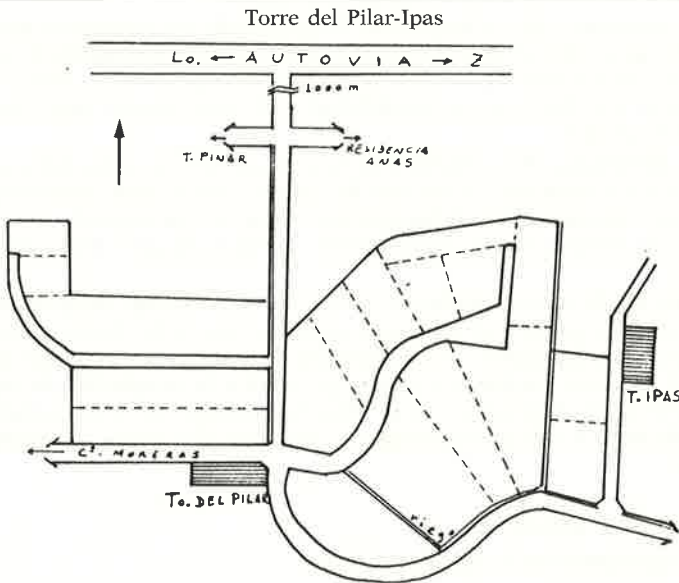
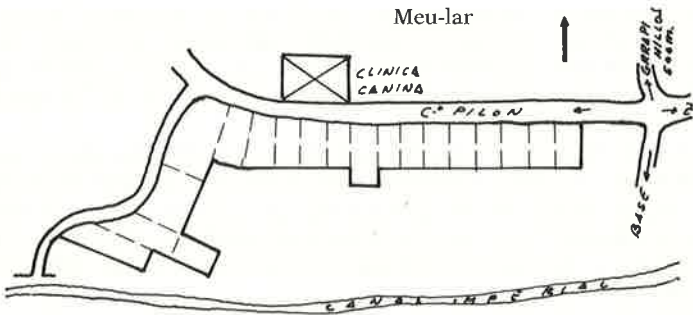
Campo de fútbol



La Frondosa



Plano Simple



la forma de las parcelas (T. del Pilar-Ipas), el envolvente (Los Albergeros), el simple, compuesto de una calle central desde la que se facilita el acceso a las parcelas (Cpo. de Futbol, La Sagrada), o el que obedece a una promoción más estudiada y que por sus magnitudes requiere una planificación previa (La Frondosa).

Factores que han influido en las demandas de estos espacios

En general son los mismos que se han citado para otras áreas: abundancia de agua para el riego, facilidad en las captaciones subterráneas, posibilidades de acceso, etc., debiendo completarse con otras como:

- Apertura de la carretera del Aeropuerto, que facilita los desplazamientos, así como la construcción de la autovía, a la que confluyen las principales carreteras secundarias y caminos.

- Concentrarse en estos espacios, todo tipo de manifestaciones de la ciudad: recreativas, culturales, industriales, defensivas, religiosas, etc., que han potenciado unas infraestructuras básicas (luz, teléfono, red de caminos asfaltados, servicios públicos de transporte, colegios...), de los que puede servirse la ocupación residencial.

- El desnivel existente entre las terrazas altas, sobre las que se asientan las residencias y la vega, facilitando panorámicas y pureza ambiental.

- La escasa calidad de los suelos a efectos agrarios, porque el *mallacan* se halla en algunas zonas a muy poca profundidad o aflorando (área de Garrapinillos) o porque se utilizan terrazas descarnadas (Miraflores o Quinta Julieta).

- El trazado del canal, discurriendo por una zona alta, evita elevaciones del agua y permite el riego a todas esas laderas.

- La estructura de la propiedad, fragmentada en múltiples torres, algunas de las cuales se han disgregado por repartos hereditarios, que han potenciado la parcelación de esas partes, al corresponderles a herederos sin vinculación a la tierra y con posibilidades de inversión en negocios lucrativos de la ciudad.

- La morfología del terreno y la naturaleza de los materiales ha dado lugar a cerros elevados, en los que la costra se halla muy endurecida, o a depresiones propensas al encharcamiento; que se han ofertado como suelo útil para la construcción o para huertos, a ingenuos poco conocedores del terreno.

- Coincide la mayor demanda de tierras, con el auge desarrollista que genera muchos puestos de trabajo para pequeños agricultores y en el caso concreto de Garrapinillos, con la apertura de la Base, que produce un doble efecto: el de crear empleo y a su vez, posibilitar la ocupación de segundas residencias para el personal de la misma, fundamentalmente americanos, acostumbrados y con preferencias por este tipo de hábitat, en régimen de alquiler.

Distribución territorial de las agrupaciones residenciales

Prescindiendo de las lógicas excepciones, las numerosas agrupaciones existentes en este vasto espacio, se articulan en torno a las principales vías de comunicación y núcleos de población, pudiendo establecerse los siguientes conjuntos:

1. *Las que se apoyan en la carretera de Logroño*, como principal vía de acceso, con sencillas derivaciones secundarias.

Se trata de las urbanizaciones mejor planificadas, todas ellas, legalizadas: Valles Verdes, Torrebarajas, Maitena, Torre del Pinar.

2. *La Carretera del Aeropuerto* facilita el acceso a *El Cerezal*, *El Casetón* y agrupaciones menores como Villa Marisa o Los Sauces. A través del camino asfaltado que conduce al Barrio de Cantarranas y B° de los Pinillos, nos encontramos con varias agrupaciones, situadas en altozanos y ocupadas por una clase social alta, formando cuatro conjuntos: el de Torre Ripoll, Barrio de los Pinillas, Torre Sirón y Los Pinos.

Su promoción fue temprana y se orientó hacia los beneficiarios del desarrollo, preferentemente.

3. Entre las dos vías anteriores, nos encontramos con el *camino de Pinseque*, que enlaza con Torre del Pinar y Venta del Olivar, a lo largo del cual se desarrollan las parcelaciones de Granja Arnedo y Torre del Pilar, y el *Camino de las Moreras*, que nos conduce hasta Torre Alta.

A su vez estas vías se hallan atravesadas por el *Camino de Los Llanos*, que conduce desde T. del Pinar al Hiper, flanqueado por numerosas construcciones, y por el *Camino del Abejar*, a través del cual alcanzamos Torre Catalán, de reciente promoción (a la altura de Las Ventas).

Con la excepción de esta última parcelación, y la de T. del Pilar y T. Ipas, se trata de conjuntos residenciales lujosos y que posiblemente aparecieron obedeciendo a una única promoción (T. Alta o T. de Las Monjas) o bien, por yuxtaposición de parcelas, atraídas por el efecto colonizador de las primeras.

4. *Camino Pilón* (Carretera de Miralbueno a Pinseque). Actúa como un auténtico eje de penetración, a lo largo del cual se asientan distintos conjuntos residenciales:

A. El de T. Villarroya y T. Bernardona (entre el B° de Miralbueno y Aeropuerto), completados con T. Bálmez y Campolargo.

B. El Barrio Cañón

Atravesada la Cª del Aeropuerto, por el cruce de Viveros Montecarlo, y siguiendo hacia Garrapinillos, se encuentra otro núcleo importante constituido por *El Francés*, *B° Cañón* (a ambas márgenes de la carretera), *Complejo de Conde Fuentes* y *La Sagrada*, además de una pequeña alineación, en la margen izquierda de la carretera.

C. Meu-Lar.

Lo integran tres pequeños conjuntos, en torno a la clínica canina, con esta denominación, junto al camino de La Dehesa, en el contracanal del Valenciano.

D. La Frondosa

Siguiendo el C° Pilón, dirección a Bárboles y en la confluencia de la carretera asfaltada que conduce a Pinseque, aparecen dos agrupaciones; una, de pequeña significación (T. Zaporta), con buen aspecto y muchos servicios complementarios (piscinas, frontones, pistas polideportivas...) y otra, mucho más amplia, *La Frondosa*.

E. Torre Morales

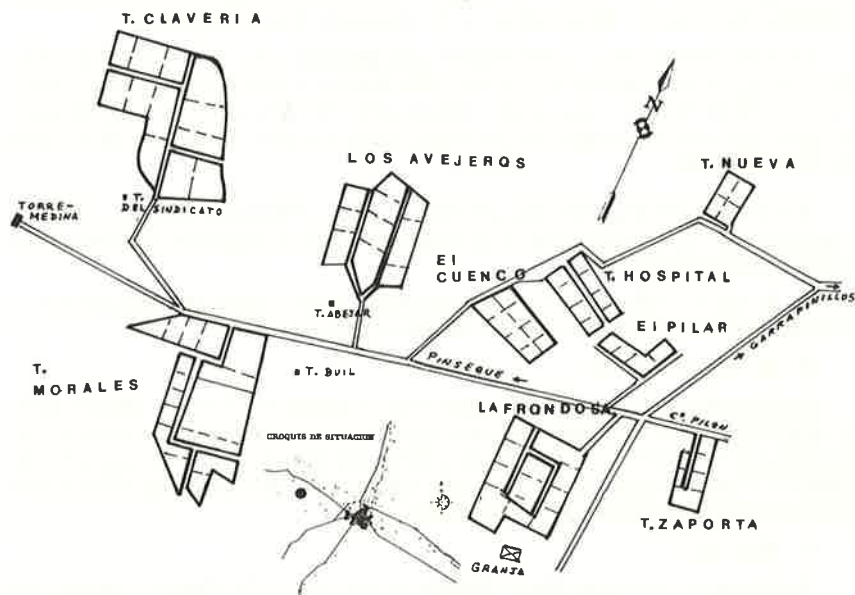
Curiosa parcelación estructurada en seis fases, sirve a su vez para distinguir a toda la zona donde se asienta, y en la que se encuentran parcelaciones menores, como T. El Hospital, El Cuenco, T. Clavería, Los Abejeros, T. Nueva; dando lugar a una intensa colonización, que incluso ha potenciado la aparición de dos bares, como servicios públicos.

Los accesos son bastante buenos, y aunque se halla a considerable distancia de la ciudad, hasta ellas llega el servicio público que alcanza a T. Medina (Autocares Buil).

F. *Torre de la Purísima* (El Chopo o Las Lomas)

Cierra el conjunto de parcelaciones en torno al Camino Pilón, tras la transformación en regadío de unas tierras improductivas.

GRAFICO LXXV
CONJUNTO
T. MORALES-LA FRONDOSA



5. *Camino de los Viñales*. Aparte de otras pequeñas parcelaciones de nueva implantación (Miraflores, Los Pinos), el mayor conjunto de Pinseque se halla en torno al C.º de Los Viñales, estructurada en varias fases, con una mínima planificación y en proceso de regularización.

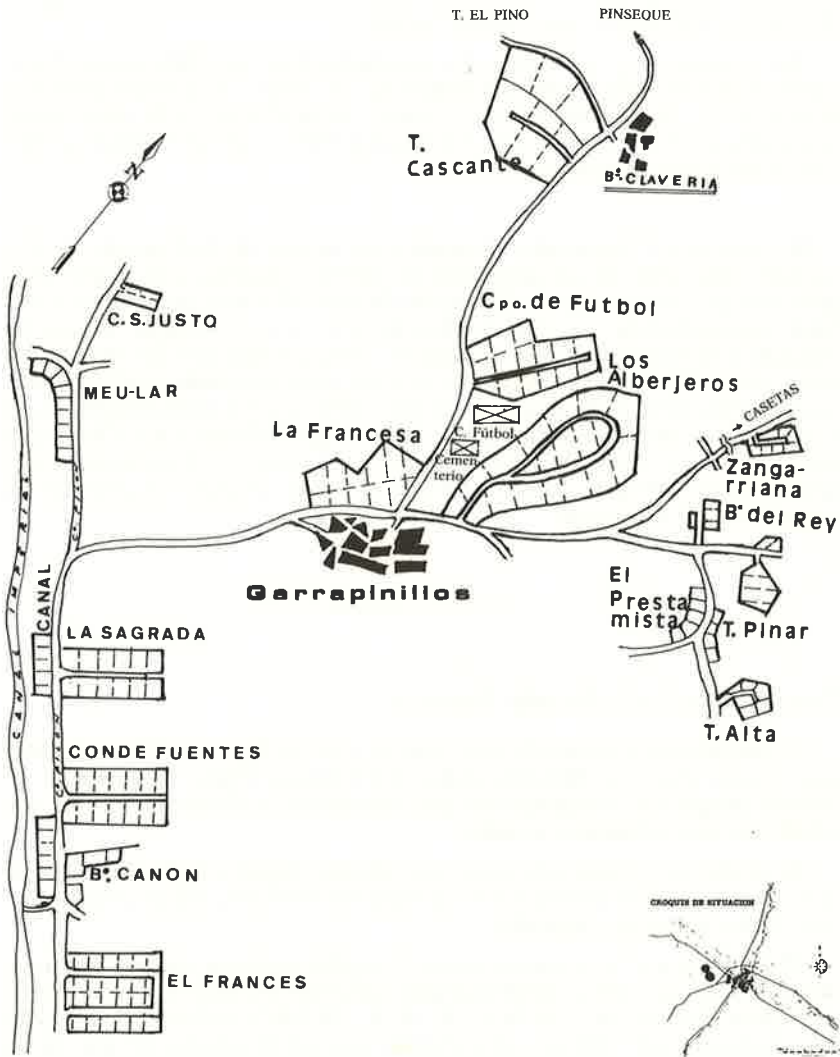
Este camino continúa por el del Molino del Rey, en cuyas inmediaciones se hallan las parcelaciones correspondientes a Casetas: el Coto, Campo de Fútbol.

6. *Garrapinillos*. En torno a este núcleo de población han surgido múltiples parcelaciones, con distinto grado de equipamientos y posibilidades de legalización: La Francesa, Los Albergeros, T. Cascante, Campo de Fútbol, Los Prestamistas, Cº Bodega del Rey, La Zangarriana (Utebo).

En general, presentan los problemas típicos de estas actuaciones, excepto La Francesa o Los Prestamistas, que apoyadas en los servicios del municipio y con mejores construcciones, ofrecen posibilidades que no se encuentran en el resto.

Estas parcelaciones se completan con proyectos legales más o menos acabados: Las Colinas, T. del Pinar, Engemo.

GRAFICO LXXVI
**CONJUNTOS
 GARRAPINILLOS - C° PILON**



7. Zaragoza. La existencia de la ciudad ha influido en la aparición de conjuntos residenciales de calidad: C.º Los Rosales, Anexo Colonia Casablanca, Las Abdulas, Fuentes Claras (en el sector de Casablanca) y Pinar Canal, en la margen derecha del mismo, pasada Quinta Julieta, y a la altura de la Almenara de San Antonio.

8. *Miraflores*. Con unas connotaciones especiales, tanto físicas (zona más baja, mejor tierra...), como humanas (la presencia del poblado gitano de Quinta Julieta) han hecho de esta zona, una de las menos atractivas de los alrededores ciudadanos en el aspecto residencial, quedando reducida a una pequeña urbanización en el mismo Camino de Miraflores y alguna edificación dispersa de poca significación.

Sin embargo, en el escarpe, los asentamientos son numerosos, destacando el que se halla junto al Colegio de Las Anas y la colonia existente en el Camino de San Antonio (La Gruta), ocupados por una clase social media-alta, como se deduce por el testimonio de las lujosas construcciones y los numerosos equipamientos.

9. *Torre Pujol*. Siguiendo el canal, y en tierras de La Cartuja, se han asentado una serie de agrupaciones de distinta significación: Torre Marqués, con parcelas amplias, edificación de calidad y bien equipadas. Torre Pujol, aprovechando los niveles altos de terraza y el escarpe, lo que ha obligado a distintas obras de contención, compensadas por las magníficas vistas. Torre Calvo, sobre tierras de secano, pero equipada mínimamente, con parcelas muy reducidas y variadas edificaciones autoconstruidas, y ocupadas por una clase social media baja y baja. Urbanización Chacón, la más alejada, de reducidas dimensiones, pero con construcciones semejantes a Torre Marqués, y con el inconveniente de un polvorín próximo de la Sociedad de Cazadores.

Complejo agrícola Conde Fuentes

Se completa el estudio de este espacio, con un ligero análisis del Complejo *Conde Fuentes* (Margen dcha. del Camino Pilón, próximo al Bº Cañón), porque las circunstancias que concurren en el mismo, lo han convertido en una actuación singular.

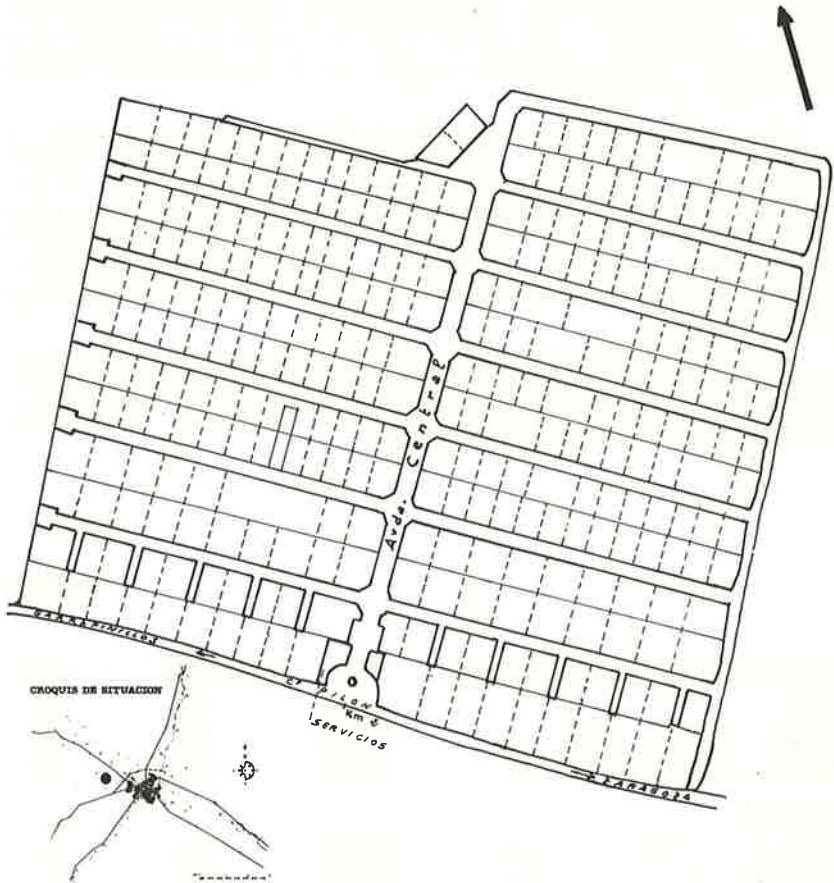
Se promovió inicialmente como parcelación ilegal, y la rápida intervención de la Comisión Provincial de Urbanismo (4-9-81), obligó a la resolución de los primeros contratos.

Posteriormente se autoriza como *Complejo Agrícola* (previa autorización del proyecto, para construcciones agrícolas en suelo *no urbanizable*, al amparo del art. 44.1. de la L. R. D. A., 20-7-82), incluso por el poder ejemplarizante del mismo, coincidiendo con un momento en que ya ha empezado la *guerra* contra las parcelaciones ilegales, que preocupa seriamente a la Corporación ⁴⁹⁸, pero con una serie de condiciones:

• Las edificaciones que se autorizan, tendrán la consideración de almacenes agrícolas, quedando prohibidos otros usos.

498. Desde distintas instancias se apoya la iniciativa, como una *experiencia-piloto* en la promoción de *futuros huertos familiares* por parte del Ayuntamiento, satisfaciendo las demandas en este sentido.

COMPLEJO CONDE FUENTES



• A fin de garantizar el uso agrícola, a la mayor brevedad deberá constituirse una S. A. T., en la que han de integrarse los adquirientes de parcelas, como agricultores.

• Se debe velar por el mantenimiento y potenciación de la finca como conjunto.

• Los cerramientos serán diáfanos.

• El agua para riego debe tomarse del Canal Imperial, restituyendo el sistema de riegos existente y evitando perforaciones indiscriminadas.

• Los bienes y servicios serán comunes, y no particulares de cada parcela.

Estas condiciones son aceptadas por el promotor y por fin, se aprueba; aunque por parte de los técnicos hay serias dudas sobre el proyecto, porque supondrá una infrautilización del suelo agrícola, plusvalías por encima de ese uso, una degradación del paisaje, si con las casetas se construyen otros elementos, y fundamentalmente, porque con la experiencia, se pueden crear peligrosos precedentes.

Con el tiempo, los vaticinios se han cumplido; porque de nada sirve la constitución de una S. A. T., si sus integrantes no actúan como agricultores. Por otra parte, ha faltado una entidad, que debió surgir de los propios parcelistas, atenta a impedir las alteraciones urbanísticas que se han producido, con edificaciones abusivas, que se apartan totalmente del proyecto inicial: cubiertas, marquesinas, toldos, chimeneas, barbacoas, etc., que a la luz de los hechos, justifican los temores de quienes se oponían a este proyecto.

La actuación del Ayuntamiento, a posteriori, ha sido la imposición de sanciones a los infractores, con intervención y apertura de distintos expedientes; pero la alteración se ha producido y la restitución de tantas Has. de terreno a su primitivo uso es imposible

CUAD
Síntesis espacios

Municipio o barrio	N.º Actuaciones	Año	Superficie (Has.)	N.º parcelas	Construidas
Alagón	2	1977-78	5,2	30	29
Pinseque	2	1977-80	30,0	245	200
Utebo	2	1976-84	12,0	119	116
ZARAGOZA					
Casetas	3	1970-80	9,0	63	54
Garrapinillos	44	1961-84	284,0	1.413	1.142
Miral.-V. Olivar	16	1965-84	70,7	299	235
Casablanca	5	1961-67	19,7	126	72
Valdespartera	1	1978	8,0	55	36
Miraflores-La Cartuja	8	1967-79	30,7	97	68
Total	83	-	469,3	2.447	1.950
Edificación dispersa					142

Fuente: Elaboración propia



Conde Fuentes: Estado actual de una parcela con numerosas irregularidades y abusos sobre el proyecto inicial: terrazas, chimeneas, huerto convertido en pista de tenis...

XXX Indicadores del Canal

Sin construir	Dotaciones					Secano	Regadío
	Agua	Luz	Vertido	Teléfono			
1	—	—	—	—	—	—	5,2
45	—	1	—	—	—	—	30,0
3	—	2	—	—	—	—	12,0
9	1	2	—	1	—	—	9,0
271	7	36	3	10	8,8	—	275,2
66	6	12	2	7	9,8	—	60,9
54	4	4	3	4	—	—	19,7
19	—	—	—	—	—	—	8,0
29	1	6	1	2	12,0	—	18,7
497	19	64	9	24	30,6	—	438,7

Parcelaciones aisladas

Finalmente, pasamos a describir una serie de parcelaciones, que por la distancia a que se hallan de los cursos de agua, o de los núcleos de población, no tienen una clara vinculación con ellos. A eso se debe el calificativo de *aisladas*, que a su vez quiere significar, no sólo esa separación física, sino su condición de parcelaciones, con rasgos propios que las diferencian de las demás, como:

- El asentarse todas ellas sobre suelos de secano, con graves carencias de agua, para el fin que persiguen.
- En parajes de indudable interés paisajístico.
- Alejadas de los municipios a los que pertenecen.
- Ocupan grandes superficies (con la excepción de Monte Vallonés).
- Su imposibilidad inmediata de legalización.
- Precios del suelo sumamente bajos (desde las 30 pts., sin pinos, en Montepinar, a 150 pts. en los mejores emplazamientos) y con facilidades de pago.
- Su altitud, entre los 400 m. y 650 m. (Bosque Alto).
- Su escasa consolidación. Se trata de realizaciones inacabadas, en perjuicio de los parcelistas que compraron y ya han construido.
- Dirigidas a una demanda poco exigente en equipamientos.
- Con la excepción del Acampo de Orús, utilizan el pinar y su belleza, como principal reclamo.
- Aprovechan tierras de escaso o nulo valor agrícola, que ha permitido su adquisición a unos precios bajísimos. Posteriormente, al ofertarlas como paisaje, se han revalorizado por sí mismas. Se compra lo que no interesa, *suelo improductivo* pero al futuro usuario se le ofrece lo que más valora, *naturaleza rústica*.

Estas parcelaciones, son el paradigma del lucro con naturaleza rústica al servicio de unos promotores que han sabido rentabilizar las demandas de sol, rusticidad, paz, etc., y el resultado de todos los factores ya señalados en la aparición del fenómeno parcelario, con la singularidad de que si en las situadas en la vega se ofertaba *ocio productivo*, con la denominación de *huerto familiar*, aquí es la *naturaleza pura y el sol*, los productos más vendibles, frente a la contaminación o las nieblas de la ciudad.

Descripción de las parcelaciones

Monte Vallonés

Fue la primera de estas promociones. Es la más pequeña de todas ellas y se halla en plenos pinares de Zuera.

Es el caso típico de parcelación no autorizada, pero tolerada por parte de las autoridades que incluso (ignorando el cariz que iban a tomar los acontecimientos), concedieron alguna licencia en principio para la construcción de sencillos refugios, hasta que advirtieron que en su lugar se construían chalets y que el problema se complicaba, porque eran mayoría los que querían realizar obras, pese a no contar con dotación alguna, ni plan que permitiera esos abusos legales.

Conjunto de Montepinar-Valdepinar-Bosque Alto

Todas estas parcelaciones corresponden al municipio de María de Huerva, y aunque colindantes, forman conjuntos independientes, con distintos promotores y grado de consolidación y desarrollo.

Aprovechan los escarpes meridionales de La Plana de María y los valles formados por las torrenteras, con abundantes masas boscosas que confieren al paisaje un aspecto sumamente atractivo, sobre todo en las umbrías, con frescos parajes, que contrastan con la aridez del secano aragonés, del que buena muestra la ofrecen los valles de fondo plano que discurren a los pies de las laderas.

Conforme se asciende, las panorámicas se amplían y los horizontes abiertos ofrecen un extraño mundo de contrastes: tierras cultivadas e improductivas; frondosos bosques y calveras semidesérticas (el pinar y la estepa); blanquizaes calizos y royales arcillosos; encrespadas pendientes y superficies alomadas; horizontes abiertos de la meseta e intrincadas barrancas.

En cualquiera de esos conjuntos, con 50.000 pts. de entrada y comodísimos plazos mensuales, entre 6.000 y 13.000 pts., se podía adquirir una estupenda parcela de 3.000 m², varios romeros y 4 ó 5 pinos, con pesetas de 1980.

La oferta era tentadora, y por muy poco dinero, uno se convertía en *propietario* de un trozo de naturaleza salvaje, que sería la delicia de los suyos y la envidia de sus amigos.

Pero pese a esos encantos, existen graves carencias que afectan a todo el conjunto:

- La falta de agua. Se han realizado perforaciones, pero han resultado infructuosas. La fuente de *El Juncar*, proporciona agua sulfurosa. Los alibes comunitarios no han dado resultado y el agua es muy cara.

- Los caminos de tierra, se hallan sin compactar.

- Las pendientes son muy pronunciadas y unido a unos materiales sumamente deleznable, obligan a importantes y costosas obras de cimentación y explanación, previas a la construcción.

- Del resto de dotaciones, aunque eventualmente se suplían con placas o pozos ciegos, carencia total.

Y para ensombrecer más el horizonte, la intervención de la Comisión Provincial de Urbanismo, y la prensa, creando conciencia en la opinión pública, han ahuyentado a los promotores, hasta el punto de que las ventas se han paralizado drásticamente, quedando cientos de parcelas expectantes y proyectos inconclusos, que sólo con la participación ilusionada de *todos los beneficiarios* previstos, podrían haberse llevado a cabo.

Con gran brevedad, pueden hacerse las siguientes matizaciones de las distintas parcelaciones:

Montepinar

- Distancia a Zaragoza: 28 km.
- Altitud: Entre 500 y 600 m.

* Accesos: Hasta la parcelación, en buen estado. Los interiores (13,5 km) depende de la época y las lluvias caídas. El arreglo de los caminos es la gran pesadilla de los parcelistas, porque sin compactación, con pendiente excesiva y material deleznable, cualquier adversidad climatológica, los deja inservibles⁴⁹⁹.

* Dotaciones: La luz, se resuelve con placas solares.

Vertido: Fosa séptica.

Parque infantil: En muy mal estado.

Bar: En crisis y permanece largas temporadas cerrado.

Agua: Su carencia es el gran problema, junto con el de los caminos, resuelto individualmente según la imaginación y medios del parcelista.

Y sin embargo, Montepinar, tiene grandes posibilidades:

* El paisaje, en general es atractivo y en algunos rincones, de una belleza extraordinaria, como el del *Valle Feliz* (denominado así y debidamente señalado por los propios parcelistas).

* Las construcciones, dadas las dimensiones de las parcelas, se hallan dispersas y difícilmente se encuentran más de 3 juntas, con lo que la sensación de *vida silvestre*, tantas veces invocada en la propaganda, es más real.

* Y sobre todo, sobrepasa los 400 propietarios, que llegarían a los 600 previstos e incluso más, si se estableciera algún cauce de normalización, con unas normativas urbanísticas menos exigentes que las actuales.

De consolidarse el conjunto y vendidas todas las parcelas, con 150.000 pts. por parcelista, **podría llevarse agua**, mejorar los caminos, montar una depuradora común y establecer sistemas de seguridad contra incendios⁵⁰⁰; además de constituirse una entidad de conservación que llevara a cabo los mantenimientos y se encargara de la recogida de basuras, con cuotas ligeramente más altas que las actuales

El problema es convencer a esos 600 potenciales propietarios, algunos de los cuales han hipotecado sus ahorros en la construcción de la casa y pertenecen a estratos sociales muy bajos, que precisamente adquirieron la parcela atraídos por su bajo precio, sin reparar en los costes posteriores de acondicionamiento⁵⁰¹.

499. Gran parte de los gastos de la comunidad, a razón de 700 ptas por trimestre (1985), se canalizan preferentemente al acondicionamiento de los caminos interiores, pero con frecuencia esta cantidad no es suficiente y hay que acudir a derramas especiales, que tampoco resuelven el problema en su totalidad, por las negativas e impagos de muchos parcelistas. No obstante, es deseo de la comunidad, acometer la costosa tarea de compactar correctamente los caminos y hasta se pretende solicitar apoyo de la Diputación Provincial, puesto que algunos de ellos son vecinales y por tanto, utilizados por los agricultores de la zona, quienes saldrían beneficiados, según los parcelistas.

500. En verano, hay domingos en los que más de 1.000 personas se esparcen por todo el pinar, y aunque existen fogones para asarse las costillas, siempre puede haber insensatos y el peligro de incendio supone un riesgo evidente; al no disponer de cortafuegos, ni depósitos de agua, ni posibilidad de comunicación inmediata por su lejanía a Zaragoza.

501. Existe una Comunidad de Propietarios, pero a ella no pertenecen ni el 50%, porque la insolidaridad es la tónica y cada uno trata de resolver sus problemas individualmente, quizá porque las falsas expectativas, los han hecho recelosos y desconfiados.

Se ofertan dotaciones y realidades inexistentes:

Venga a **MONTEPINAR** y disfrutará de 4 millones de m² de "PURA NATURALEZA"...



CON ZONA DEPORTIVA COMÚN DE 50.000 m²,
CON 25 Km. de CAMINOS
Y CON UN ESTUPENDO PARQUE INFANTIL.
¡AH! Y YA SOMOS MAS DE 400 PROPIETARIOS ¡Por algo será!

Le esperamos hoy hasta las 8 tarde en:
Cra. de VALENCIA hasta BOTORRITA (desvío hacia JAULÍN)
llegué hasta cartel MONTEPINAR y siga nuestros carteles
VEA Y COMPARE... MONTEPINAR es ¡ÚNICO!!

Los encantos de la naturaleza y los precios, son aspectos a destacar:

¡¡ ATENCION!!
VENGA HOY MISMO a
MONTEPINAR
(SABADO O DOMINGO)



Desde las 10 de la mañana hasta las 6 de la tarde, le esperamos en MONTEPINAR

SI LE GUSTA EL CAMPO-CAMPO, EL SOL DE PUEBLO (sin nieblas), EL OLOR A TOMILLO Y A PINOS, LOS PINARES ALTOS Y LOS PANORAMAS ABIERTOS... ¡A USTED LE VA A GUSTAR «MONTEPINAR»!... para sus fines de semana todo el año y sus vacaciones en cualquier época, disfrutando de la montaña y del clima santísimo, a sólo:

28 KILOMETROS DE ZARAGOZA

Tome por carretera de Valencia, hasta Botorrita; allí desvíese por carretera de Jaulín hasta cartel indicador a 6 Kms... ¡Total: 30 minutos de viaje!

COMUNIDAD DE **350** PROPIETARIOS

PRECIOS: SIN PINOS, 30 PESETAS.
CON PINARES BELLISIMOS, DESDE SOLO:

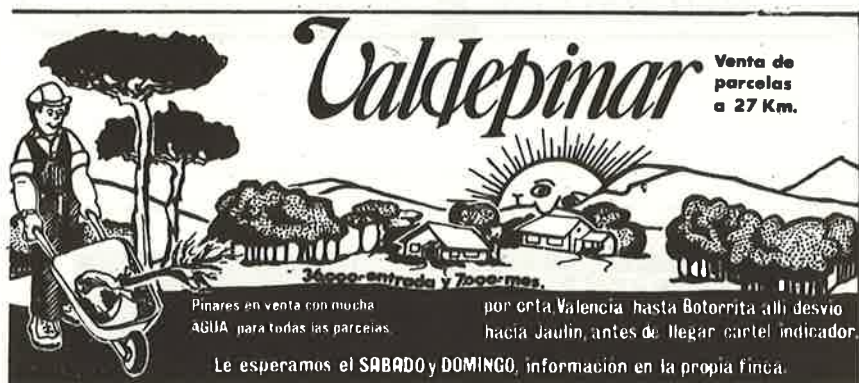
50 PTS. M² HASTA 90 PTS

VENGA EN SABADOS, DOMINGOS Y FIESTAS mejor por las mananas.
Le esperamos todo el día en Montepinar

MONTEPINAR
FACILIDADES HASTA 12 MESES
INFORMACION TELEFONICA: 234546-217889

Valdepinar

Continuando por el camino de Valdevicén, se llega a Valdepinar, de características similares, pero con peores suelos (por la abundancia de yesos), menos pinos, menos propietarios, sin comunidad constituida, con 22 construcciones solamente y presentando el conjunto, un aspecto desolador, con caminos intransitables, proyectos de obras abandonadas, carteles ofertando parcelas, accesos sin concluir y sin un promotor que oriente iniciativas.



En esta parcelación, como se aprecia en el recorte de la propaganda se enfatiza con la abundancia de agua, y la fuente de *El Juncar*, era un testimonio evidente⁵⁰².

Se hicieron perforaciones, se construyó una balsa. Pero se trataba de agua sulfatada, de amargo sabor, que incluso es inservible para el riego o para la misma construcción, por las descomposiciones que produce en los materiales.

CUADRO Síntesis parcelas

Municipio o barrio	N.º Actuaciones	Año	Superficie (Has.)	N.º parcelas	Construidas
María de Huerva	3	1975-81	395	850	300
Muela, La (+)	2	1968-78	335	980	600
Zaragoza	1	1981	19,3	48	11
Zuera	1	1975	3	14	14
Total	7	-	752,3	1.892	925

(+) En La Muela se contabilizan también los datos correspondientes a URCAMUSA.
Fuente: Elaboración propia.

502. Esta fuente pertenece a los municipios de María, Botorrita y Jaulín y la misma ha producido serios problemas intestinales a la ganadería de la zona.

8-11-81
H. A.

BOSQUE ALTO

Su finca en la montaña, a 30 minutos de Zaragoza, a 700 metros de altura, aire puro sin contaminación, sol asegurado incluso en días de niebla



Espléndidos valles para combatir el frío en invierno. Caminos perfectamente acabados, agua instalada, vigilante permanente. **Tel. 311473, sábados y festivos en la finca**
(RECOMENDAMOS ENTRADA POR VALMADRID)

EL DESCANSO QUE UD. SE MERECE

El agua en primer plano. Una carencia que llega a obsesionar.

Bosque Alto

A tres kilómetros de la anterior, siguiendo el mismo camino, se alcanza Bosque Alto: también con espléndidos paisajes y una *urbanización* más cuidada que Valdepinar, con unas 50 construcciones, comunidad constituida y un promotor, que aun sigue atendiendo las demandas de los parcelistas, sobre todo, en cuanto a la dotación de agua, para cuya solución se construyó un aljibe común, y unas conducciones costeadas por los mismos parcelistas. Pero las obras eran tan deficientes, que las fugas y las averías en las cañerías, lo han inutilizado.

Resultado: una segunda fase en proyecto, paralizada; problemas internos que han puesto al borde de disolución a la propia Comunidad, palabras gruesas y desilusión generalizada, que impide disfrutar de la innegable belleza del paisaje.

XXXI
ciones aisladas

Sin construir	Dotaciones					
	Agua	Luz	Vertido	Teléfono	Secano	Regadío
550	-	-	-	-	395	-
380	1	1	-	1	335	-
37	-	-	-	-	19,3	-
-	-	-	-	-	3	-
967	1	1	-	1	752,3	-



BOSQUE ALTO, en la meseta de La Plana

Pinares de La Muela

En lo sustancial, no difiere mucho de las descritas. Como aquéllas, aprovecha el efecto mirador de una planicie meseteña, en este caso, las laderas suroccidentales de La Muela, desde las que se divisan las vallo-nadas que confluyen en el Huerva, a la altura de Mozota.

A ella se accede desde la C. N. II, a 2 km. de La Muela, margen iz-quierda en dirección a Madrid. Tras recorrer 5 km., de caminos en regular estado a través de la llanada, y en un paraje de pinos relictos y vegetación arbustiva, la colonización de una veintena de chalets con un visible depó-sito de agua, son el testimonio de la ocupación de aquéllos lugares; además de vallados, explanaciones y otras transformaciones de menor cuantía que evidencian unos proyectos inconclusos y con un futuro muy incierto, pese a la belleza del paisaje y lo recóndito del lugar, que lo hace más atractivo, para quien anhela el silencio de la naturaleza.

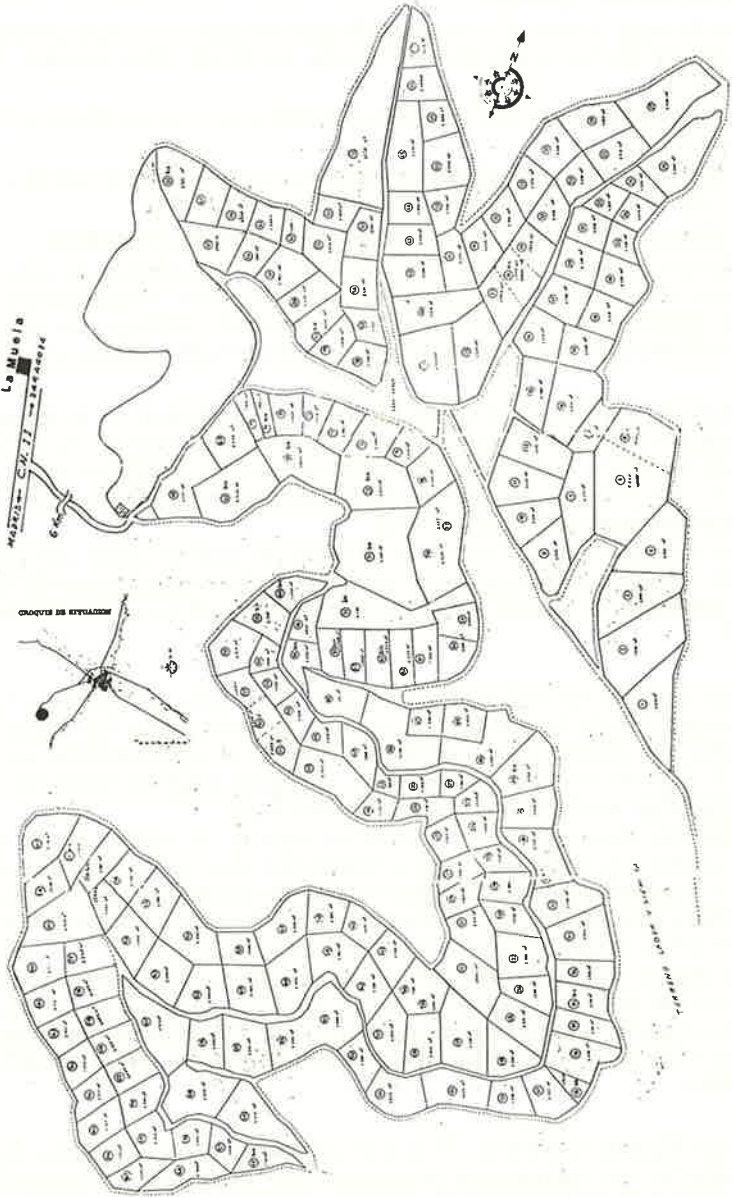
Con la promoción de las parcelas, se inició una costosa perforación en el fondo del valle, que alumbró agua a los 201 metros de profundidad, y con ella, la posibilidad de que esa parcelación resolviera todos sus proble-mas, pero no fue así, pues tras los trabajos de distribución del agua, que encarecían considerablemente las parcelas, las ventas se resintieron, para paralizarse más tarde, al intervenir la Comisión Provincial de Urbanismo.

Acampo de Orús

Representa la última iniciativa de este tipo de promociones (1981). Sobre un amplio espacio, en el límite del término municipal de Zaragoza, orientado hacia la vertiente del Jalón.

A diferencia de las parcelaciones descritas, en ésta, falta el arbolado y por tanto, la sensación de sequedad es mayor, a pesar de que los pozos comunes que se han ido abriendo, con éxito, permitieran albergar la espe-ranza de una pronta transformación del paisaje con repoblaciones ade-cuadas. Estas expectativas se vieron truncadas por la rápida intervención de la policía municipal, que paralizó las ventas y las construcciones en sus inicios.

GRAFICO LXXVII
PINARES DE LA MUELA



Conclusiones

Lo expuesto sobre esta función, cuya casuística es sumamente rica, permite una serie de puntualizaciones, a modo de *conclusiones*, y que se concretan en las siguientes:

♦ A lo largo del estudio ha quedado patente que en el aspecto residencial, aunque las decisiones de localización son libres, éstas quedan condicionadas por:

A. *Accesibilidad*, no sólo del núcleo residencial, sino de otros servicios e instalaciones.

B. *Los enlaces* o posibilidad de relación con la ciudad, y con la comunidad que se forme, de acuerdo con el rango social, etc.

C. *Disponibilidad de espacio*, en el lugar previamente elegido.

Además de estos factores, otras fuerzas sociales ejercen su impronta: el precio del suelo, su ubicación (secano o regadío), funcionalidad, distancia, paisajes, etc., que directa o indirectamente, influyen en la ocupación residencial y en la estructuración del espacio seleccionado con tal fin.

♦ La formación de núcleos residenciales en los alrededores de Zaragoza, a una distancia tolerable en el sistema espacio-tiempo, representa una amenaza de ruptura y destrucción del ambiente natural en las cercanías de la capital y a lo largo de sus riberas. Además de una apropiación de espacios que podrían destinarse a otros usos.

Por otra parte, su aparición al margen en muchos casos del planeamiento, impide las dotaciones de servicios y el mantenimiento de estándares mínimos de urbanización, imprescindibles en la época en que vivimos.

♦ La segunda residencia, en el espacio periurbano de Zaragoza (tanto legal como ilegal) ha colonizado, en una primera etapa, las zonas más cercanas a la capital que en ocasiones, incluso se contemplaban en el P. G. O. U. Cuando estas zonas se saturan, entran en juego las adyacentes que ya empezaban a estar fuera del ámbito del P. G.

Todo ello coincide con la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo y del cambio de situación política (transición con vacío de poder municipal) y económica (crisis), produciéndose un corrimiento de la demanda a las clases más débiles, las cuales van ocupando espacios progresivamente más alejados, a bajo precio y con escasísimas dotaciones.

La última fase es la toma de conciencia de la gravedad y magnitud creciente del fenómeno, empezando por las instituciones, y de éstas a los propios usuarios, a pesar de la impotencia real de las estructuras administrativas y la descoordinación entre los entes implicados, en la solución del problema.

♦ Las lagunas existentes en la Ley del Suelo y los resquicios legales derivados de los reglamentos posteriores han permitido interpretaciones interesadas y la proliferación de viviendas dispersas en suelo rústico (o no urbanizable), al amparo del art. 85 y la parcelación rústica sin seguir el procedimiento requerido por la Ley Agraria (art. 43.3). Esto ha dado lugar

a los *huertos familiares* con casa de campo, utilizando irregularmente el artículo mencionado de la Ley del Suelo y el art. 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.

♦ Como ha podido comprobarse en la exposición sobre el tema, las medidas de intervención, en el espacio periurbano, van dirigidas, prioritariamente, a la represión de las *parcelaciones ilegales* o núcleos de *urbanización espontánea*.

Sin que pueda hacerse una crítica de estas medidas, porque urge acabar con el asentamiento ilegal, del que se han beneficiado gentes sin escrúpulos, además de producir tramas urbanas aberrantes y consumir innecesariamente espacios productivos; no pueden olvidarse las demandas sociales en este aspecto, tratando de lograr un ambiente residencial más grato y posibilidades de ocio más o menos productivo.

Es verdad que estas demandas llevan implícitas mucha manipulación ideológica y alienadora, pero no es menos cierto también, que en ocasiones, las exigencias resultan razonables y merecen ser atendidas. De aquí que las medidas deben ir encaminadas a dar respuestas alternativas con documentos de planeamiento adecuados, que, sin olvido de los instrumentos coercitivos imprescindibles para resolver los conflictos planteados en muchos casos, deberían ir acompañados de una oferta residencial con otras variantes: vivienda en alquiler, rehabilitación de casas rurales abandonadas, huertos familiares en arrendamiento, sobre terrenos convenientemente preparados, etc.

De esta forma, se evitarían los quebrantos ecológicos o las destrucciones irreversibles de suelos o infraestructuras especialmente aptas para una agricultura periurbana.

♦ Abundando en la conclusión anterior, no puede olvidarse, al enjuiciar el problema con desapasionamiento, que el incremento de la vivienda unifamiliar destinada a segunda residencia, es consecuencia también de otras circunstancias; como la respuesta del ciudadano a unas condiciones de vida y trabajo en la ciudad, que resultan rechazables, lo que obliga al compromiso político de fijar preferentemente la atención en las causas que producen el fenómeno, aportando soluciones viables en cada caso.

Por eso, han de fijarse como meta la mejora de las condiciones de vida y trabajo en la ciudad, de forma que su permanencia en ella, dignifique a quien la soporta. No puede descuidarse tampoco la concienciación del ciudadano, para que oriente sus ahorros, sobre todo si éstos son escasos, a la mejora y acondicionamiento de la primera vivienda, porque por el tiempo que puede disfrutar de sus comodidades, le resultan más rentables.

♦ En gran parte de los municipios afectados existe voluntad expresa de legalizar la situación, admitiendo un hecho consumado; pero se enfrentan con complejos problemas, generados incluso porque muchos parcelistas han pretendido resolver la falta de dotaciones de manera individual, impidiendo acciones comunes y coordinadas.

Este proceder ha dado lugar:

◊ A perforaciones indiscriminadas, que sin control sanitario, representan un grave riesgo, agravado porque los vertidos resueltos con fosa séptica, inevitablemente contaminan el acuífero.

• El impacto producido por movimientos de tierra en zonas con mucha pendiente o alomadas, también es negativo, porque al no cubrirse las tierras levantadas con protección vegetal, se originan procesos erosivos considerables.

• La gran cantidad de cables aéreos son una muestra palpable de la precariedad con que se ha pretendido resolver el suministro eléctrico, y un peligro latente en muchas parcelaciones.

• Vialios sin asfaltar, muy estrechos, mal conservados y sin señalizar, restan comodidad al usuario y plantean un nuevo problema que se agrava por el intenso tráfico de los fines de semana. Su acondicionamiento es causa además de numerosos conflictos entre agricultores y ganaderos con los parcelistas y poderes públicos, por la imposibilidad de delimitar claramente las responsabilidades en cada caso⁵⁰³.

Como resultado de tanto despropósito, unos accesos en pésimas condiciones, que se hacen intransitables (por encharcamientos en días de lluvia y sobresaturados cuando el tráfico es excesivo), por falta de previsión, al ofertarse las parcelas apoyadas en unos caminos que tan sólo son utilizables de forma limitada.

En síntesis, las dificultades infraestructurales son enormes y de solución complicada, cuando se trata de buscar alternativas reales que resuelvan el problema a través de Planes Especiales, amparándose en el art. 24 de la L. S., que los define como *las obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad*.

◊ Pretender resolver la problemática de la II residencia clandestina, con aplicación estricta de la legalidad, para llegar al planeamiento y ordenación del territorio, no es la mejor estrategia.

La legalidad, sin duda ayuda y define con precisión los objetivos especiales, pero en este caso, hay que partir de la realidad, que escapa a la utopía de los urbanistas. Ante esta situación, *la interpretación unidimensional de la L. S. ha de sustituirse por el factor creativo, dando entrada en el juego a figuras nuevas en el planteamiento que permitan conjugar el desarrollo armónico del espacio con esos islotes aparecidos al margen de la legalidad*. Y en este sentido, entiendo que la misma Administración y los Ayuntamientos deberían esforzarse en lograr compromisos negociados con los usuarios ilegales del suelo, huyendo de posturas inflexibles y asumiendo un papel más beligerante, con todos los riesgos que comportan estas formas de actuar, que por añadidura han de defender siempre el papel ejemplarizante de las actuaciones acordes con la Ley.

◊ El auténtico problema de las parcelaciones con edificaciones ilegales, no es tanto el de su ubicación en suelo urbano o no urbano, sino el de

503. Sobre los caminos, la actuación de algunos parcelistas, construyendo en el margen mismo de lo que consideran *su finca*, ha producido enfrentamientos, sobre todo cuando por esos caminos transitaban las cosechadoras, aun saliéndose de sus márgenes; algo que ahora les está vetado por el obstáculo de las construcciones.

ocasionar impactos irreversibles sobre el territorio, obstaculizando o impidiendo futuros usos, dentro de un plan integral de ordenación.

Por eso, la labor de los ayuntamientos debería ir encaminada a ofrecer alternativas claras a la ubicación de este tipo de promociones, que como hemos visto, obedecen a una demanda y hasta a una necesidad social.

No se trata de prohibir solamente, *sino de comprender el problema y tratar de resolverlo*. El parcelista no ha ocupado tal o cual territorio porque era la mejor huerta, sino porque no había otro más barato o mejor comunicado. Y como todo está prohibido, lo lógico es asentarse en aquellos enclaves con más atractivo agrícola o paisajístico, siempre que gocen de accesos.

♦ Con frecuencia se invocan razones económicas, por lo que suponen de detracción de espacios productivos al realizar un análisis crítico de la función residencial en el extrarradio.

En cuanto a la vivienda clandestina, que como hemos visto es la más problemática, de acuerdo con las cifras del cuadro 69 en términos globales, las 1.500 Has, detraídas a la agricultura para estos usos, representa el 0,59% de todo el espacio periurbano. Teniendo en cuenta que un tercio de esta superficie son tierras improductivas, o secanos de muy baja calidad, la superficie regada destinada para uso de ocio-agrícola representa el 2,3% de todo el regadío existente en el espacio periurbano; pudiéndose despreciar el valor ganadero o forestal de los secanos, que tan sólo suponen el 0,2 % de las tierras calificadas como tales.

Por añadidura, no todas las tierras de regadío han perdido absolutamente su función, puesto que más de la mitad se destinan a *huerto familiar* y por tanto, con un cultivo intensivo y con unos rendimientos mayores que en su estado original. Si a todo esto agregamos que algunas de las tierras ocupadas son regadíos recientes, y que su transformación fué un paso previo a la parcelación (Guarales Bajos, La Purísima, Bohalar, La Corona, Las Canteras. Gran Torrubia, etc.); otras, que ocupan un suelo de regadío marginal (Las Murallas, Los Olivares, Sisallete-Las Almunias, Los Albergeros, T. Cascante, San Justo...), y las hay asentadas sobre antiguas balsas, carrizales desecados, sotos recientemente roturados o zonas de inundación, que en su estado inicial no tenían función agrícola, podemos concluir que el espacio detraído a la producción de agricultura intensiva se sitúa en torno a las 350 Has., que representan el 0,8 % del regadío tradicional.

La cifra, no es alarmante, pero eso no obsta para que se contemple con cierta preocupación, sobre todo, ante el uso futuro de algunas parcelas, que con el tiempo, pueden quedar abandonadas, ante unos descendientes que no les concedan el valor que les dieron sus progenitores; o simplemente por cansancio, a pesar de ocupar la mejor huerta de Zaragoza, en la que por añadidura, el elevado grado de construcción convierte en irreversible el perjuicio ecológico ocasionado, e impide otros usos, dentro de un planeamiento integral.

Para reforzar las consideraciones anteriores, se ha confeccionado el cuadro LXXXII, en el que se recogen todas las modalidades de asentamiento residencial.

Como puede apreciarse, a pesar del elevado número de actuaciones (171 ilegales y 35 legales o legalizables), el espacio consumido con orienta-

ción residencial (2.400 Has.), no es desproporcionado, ya que en un 50%, se trata de tierras de secano y por tanto, con un valor agrícola muy bajo. El resto (1.245,9 Has.), son tierras de regadío y por ello, con mayores posibilidades productivas. Pero no podemos olvidar las matizaciones hechas sobre estas tierras en la conclusión anterior.

Realizadas las consiguientes deducciones, la pérdida real de buenas tierras de regadío por el uso residencial puede cifrarse en 500 Has., que representan únicamente el 1,2% de las tierras censadas como regables en el espacio que estamos estudiando.

Sin que sea despreciable el dato, insistimos de nuevo que no es alarmante, y actuaciones como la construcción de la autopista, por poner un ejemplo, o los polígonos industriales, han hecho un consumo mucho más elevado de esos suelos.

Por ello, cuando se insiste como razón para luchar contra las parcelaciones, el que éstas *están acabando con la mejor huerta del extrarradio*, la expresión, resulta desproporcionada.

Sin olvidar esa razón poderosa, en tanto en cuanto podrían habilitarse otras tierras para esos usos, considero que el principal problema es el derivado de la inseguridad en todos los órdenes, el precio social (algunas zonas tiene un valor paisajístico de indudable interés), la desarticulación del espacio y la acción en sí, por lo que supone de desprecio a la legalidad.

Finalmente, el análisis de la gráfica adjunta, permite el siguiente comentario:

Áreas o tipo de actuación	Actuaciones		% Sobre total	Superf. Ocupada (Ha.)	% Sobre total	Nº Parcelas
	Legales	Illegales				
Ribera del Ebro						
Aguas Arriba _____	—	24	11,6	41,7	1,9	5
Aguas Abajo _____	3	34	17,9	257,8	12,1	2,0
Ribera del Gállego _____	3	24	13,1	362,8	17	1,7
Ribera del Huerva _____	10	17	13,1	234	11	1,4
Espacios Dep. Canal _____	18	65	40,7	473,3	22,2	2,4
Parcelaciones aisladas _____	1	6	3,3	752,3	35,4	1,8
Total	35	171	—	2.121,9	—	10,0
Viviendas secundarias en extrarradio y barrios rurales _____	—	—	—	234,5	—	2,3
Edificación dispersa (+) _____	—	—	—	44	—	4
Residencias especiales _____	—	—	—	12,7	—	—
Totales	—	—	—	2.413,1	—	12,8

Hay una desproporción evidente entre el número de actuaciones, superficie ocupada por las parcelas trazadas y las construidas. Tan sólo en la ribera del Gállego se mantiene una cierta correlación entre superficie, parcelaciones y construcciones.

Agua arriba del Ebro no hay grandes diferencias en cuanto a actuaciones, sin embargo, la superficie ocupada es mínima, lo que indica que se trata de promociones particulares que han puesto a la venta pequeñas fincas, en las que además se ha construido poco, posiblemente, porque el medio natural no es apto desde el punto de vista residencial. Sin embargo, en los espacios dependientes del canal, a mayor altura y peores suelos, no sólo se han multiplicado las actuaciones que representan el 40,7% del total, sino que las construcciones también ocupan una posición destacada con el 27,9%, de acuerdo con un medio, que les es más apto.

En las actuaciones aisladas, no es significativo que sea muy elevada la superficie ocupada, que como se ha expuesto se realiza sobre áreas con un valor agrícola nulo, sino el que las construcciones representan el 13,4%, a pesar de que, con la excepción de URCAMUSA, se trate de promociones muy recientes, a las que por otra parte, se ha establecido cerco al poco de surgir. Ello demuestra la predilección por las zonas altas para establecimientos residenciales, como reacción a las insanas condiciones de una ciudad emplazada en el fondo del valle.

En las riberas del Gállego, donde se combinan terrazas altas, posibilidad de riego y distancia moderada, hay un equilibrio entre superficie ocupada, número de parcelas y construcciones.

XXII

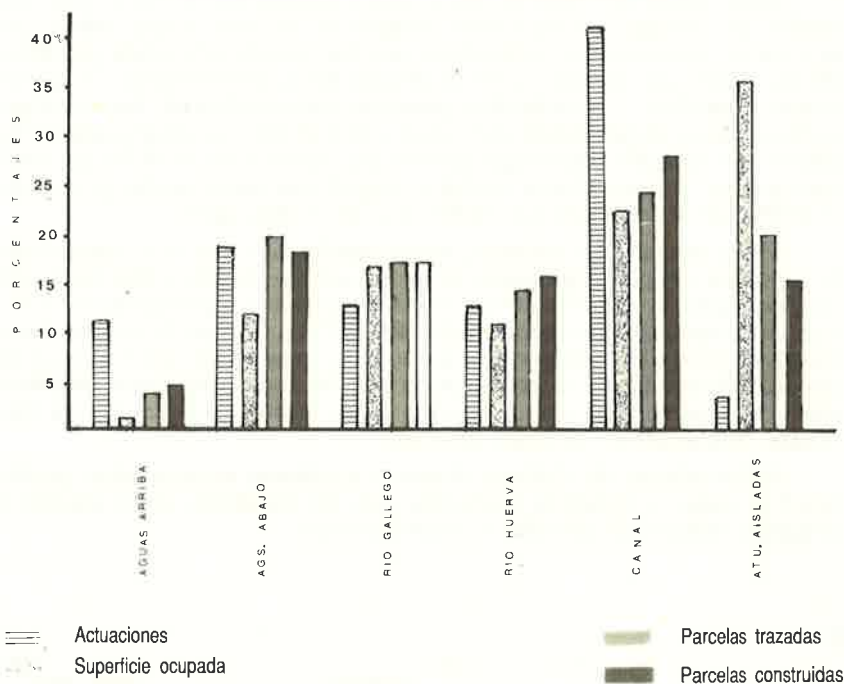
idenciales

total	Nº Parcelas construidas	% total	Sin		Dotaciones				Superf. (Has.)	
			Const.	%	Agua	Luz	Vert.	Teléf.	Secano	Regadío
3,9	339	4,8	59	1,9	-	3	-	-	2	39,7
9,9	1.312	18,6	709	23	2	4	3	3	18,5	239,3
7,4	1.223	17,3	545	17,6	2	13	3	2	214,9	147,9
4,6	1.111	15,7	371	12	7	25	2	20	110,4	123,6
4,3	1.970	27,9	497	16,1	19	64	9	24	30,6	442,7
8,8	925	13,4	967	30,7	-	-	-	-	752,3	-
-	6.880	-	3.148	-	30	109	17	49	1.128,7	993,2
-	2.345	-	-	-	-	-	-	-	34,5	200
-	434	-	-	-	-	-	-	-	4	40
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,7
-	9.659	-	-	-	-	-	-	-	1.167,2	1.245,9

(+) Se contabilizan las viviendas clandestinas que no forman agrupaciones superiores a cinco parcelas, según información de los Ayuntamientos y observación sistemática del área de estudio.

Fuente: Censo de Viviendas (1981), Gerencia de Urbanismo de Zaragoza y Ayuntamientos Independientes. Elaboración propia.

GRAFICO LXXVIII
**RELACION ACTUACIONES
 SUPERFICIE OCUPADA
 PARCELAS TRAZADAS Y CONSTRUIDAS**



Algo parecido ocurre con la ribera del Huerva, en la que si no existe agua en abundancia, las captaciones subterráneas han resuelto el problema, ganando tierras de secano (Montesol, Parque de Muel, La Murallas...) favorecido todo ello por las facilidades de acceso y al tratarse de municipios independientes, con menor control sobre las construcciones; lo que explica que esta magnitud se eleve sobre las demás.

Con la excepción de las actuaciones en áreas aisladas, que como hemos visto ocupan suelos mediocres y tan sólo resultan atractivas en el aspecto paisajístico; por sectores, los espacios dependientes del canal son los más utilizados para asentamientos residenciales (473 Has. y 2.467 parcelas), situándose a notable distancia sobre el resto. Dentro de este espacio, el área de Garrapinillos es la más ocupada, con el 60% de la superficie, el 57% de las parcelas y 58% de las construcciones; lo cual indica que esa zona, por las razones que se han expuesto, es la más atractiva en el aspecto residencial y también la más fuertemente urbanizada.

Función servicios

Para completar el análisis sobre las funciones urbanas que utilizan el espacio periurbano como soporte, englobamos, bajo el término genérico de **SERVICIOS**, una amplia gama, que por distintas circunstancias, se ven forzadas a salir del recinto urbano y establecerse en la periferia. No demasiado lejos, por su vinculación directa con la ciudad, a la que sirven; pero fuera de ella, por su incompatibilidad con el desenvolvimiento normal de la misma.

La relación que de ellas se ofrece seguidamente tal vez resulte incompleta, pues si bien la mayor parte requieren de establecimientos o instalaciones especializadas que evidencian su función, también las hay instaladas con gran provisionalidad, ocupando establecimientos proyectados para otros fines, pero que con ciertos retoques interiores, se adaptan a la nueva función.

La carencia de censos, o el carácter clandestino de algunas actividades, es un nuevo obstáculo, que sólo puede resolverse en parte, con un conocimiento exhaustivo de la zona y a través de la encuesta permanente con los vecinos, que por su proximidad, conocen la realidad en cada caso concreto.

Hechas estas aclaraciones, la subdivisión que se establece es la siguiente:

Religiosos

La vida contemplativa o el recogimiento que exige la meditación no encaja con el trepidar urbano, y esa es la causa fundamental de que las Casas de Ejercicios Espirituales, se hayan ido instalando en la periferia, donde la naturaleza además se ofrece como una aliada para el fin que se persigue.

Algunos conventos de clausura o Casas de Oración, se hallan esparcidas también por el campo, habiendo abandonado su antiguo emplazamiento en la ciudad, donde sus huertas, por otra parte, convertidas en solares, se han revalorizado extraordinariamente.

CUADRO LXXXIII
Relación de establecimientos religiosos

Denominación	Año	Emplazamiento	Función	Superficie ⁵⁰⁴	S/R
Quinta Julieta	1961	Pº Canal	Casa ejercicios	5.000 m ²	R
Dominicas	1965	Cº de Logroño	Contemplativa	5.000 m ²	R
Benedictinas	1966	Junto Urb. Torrebarajas	Contemplativa	5.000 m ²	R
Angélicas	1969	Venta Olivar	Casa Ejercicios	5.000 m ²	R
Campo-Largo	1975	Miralbueno	Casa Ejercicios	5.000 m ²	R
Carmelitas Descalzas	1975	Junto Club de Tenis	Contemplativa	5.000 m ²	R
Santa Ana	1974	Venta del Cano (Garrapinillos)	Casa Ejercicios y Residencia Ancianas	5.000 m ²	R
Teresianas	1985	Cº Aeropuerto	Casa de Oración	5.000 m ²	R

Cementerios

Hasta la ubicación de los cementerios en los dos emplazamientos actuales, se ha recorrido un dilatado periodo, que a grandes rasgos siguió estas fases:

Los cristianos mozárabes se agrupaban en torno al Pilar y eran enterrados en el fosal existente junto al templo. Tras la Reconquista por Jaime I el Batallador (1118) y hasta el siglo XVII, éste fue el cementerio general para los feligreses de las distintas parroquias de la ciudad.

Derribado el antiguo templo, para construir el actual, los enterramientos pasaron a efectuarse en los fosales parroquiales e interior de las iglesias. En esa época Zaragoza contaba con 15 cementerios parroquiales, más el carneario del Real y General Hospital de Nuestra Señora de Gracia, además de los existentes en cada uno de los monasterios.

Por distintas reales cédulas se fueron restringiendo estos enterramientos y ello indujo a la Junta de La Sitiada (denominación de la que regía el Hospital), a proyectar su propio cementerio en los Montes de Torrero (11-1-1790), aunque por distintas razones, se tuvo que desechar la idea y finalmente se fijó en el camino de La Cartuja (cementerio de la Asunción), que aún existe y que fue bendecido en 29 de enero de 1791).

Este cementerio, situado a 3,6 km. de la población, sirvió como enterramiento de quienes morían en el Hospital, y posteriormente, de todos los Zaragozanos, por un concierto entre el Hospital y el Ayuntamiento, hasta que éste instaló el suyo provisionalmente en el Camino de Casablanca (entre el Seminario y Convento de Jerusalén, actuales).

504. Se contabiliza tan solo la superficie construida y dependencias específicas, pues el espacio destinado a la huerta sigue cumpliendo la función agrícola tradicional. Por término medio se ha cifrado en 5.000 m² la superficie de cada implantación.

Mientras tanto, en las parroquias seguían practicándose enterramientos para los feligreses, pero al crecer la ciudad y con ella la población, fue necesaria la construcción de un recinto sagrado, puesto que los fosales parroquiales resultaban insuficientes. Por ello se crea el Cementerio de Torrero, bendecido e inaugurado oficialmente el 2 de julio de 1834, con carácter parroquial.

En cumplimiento de la Real Orden de 6 de agosto de 1866, por la que se ordenaba que los Ayuntamientos se hicieran cargo de los cementerios, el de Zaragoza se incautó del de Torrero definitivamente el año 1873, tras haber caducado las concesiones de nichos y sepulturas, que realizaron las parroquias, como primeras propietarias de éste.

Como vemos, el cementerio ha ido variando de ubicación a lo largo del tiempo, unido siempre a las distintas fases de crecimiento de la ciudad y en su emplazamiento, razones higiénicas y posibles expansiones, han sido la causa de que éste se alejara prudencialmente de los límites urbanos.

Hoy, aunque la falta de espacio sea un problema agobiante⁵⁰⁵, en nuestra ciudad existen dos cementerios; prescindiendo de los que sirven a los distintos barrios rurales:

A. El de Torrero (propiedad del Ayuntamiento), con una superficie de 532.498 m².

B. El de La Cartuja (propiedad de la Diputación Provincial), con 14.000 m².

El primero es el que satisface la gran demanda de los zaragozanos, y la superficie que actualmente ocupa, es el resultado de un proceso en cuatro fases, desde sus instalaciones iniciales con 172.250 m².⁵⁰⁶

Aunque por el momento tan sólo sea un proyecto, siguiendo la costumbre de otras populosas ciudades, en María de Huerva se ha acotado un espacio de 25.000 m², que piensa destinarse a cementerio de animales de compañía.

Guarderías caninas

La existencia creciente de animales domésticos es la tónica de las sociedades desarrolladas, con vínculos afectivos tan fuertes, que como se acaba de exponer, incluso ha llevado al proyecto de unos enterramientos dignos para ellos.

Pero con frecuencia, esos animales domésticos no pueden convivir armónicamente con el vecindario o con los estrechos límites de un piso, por

505. En Zaragoza, como en muchas ciudades del mundo, el cementerio de Torrero se enfrenta a una agobiante falta de espacio, hasta el punto de proyectarse la construcción de uno nuevo.

506. Estas fases han cubierto los siguientes espacios: a) Fase inicial: 172.250 m²; b) Primera ampliación: 43.078 m²; c) Segunda ampliación: (Costa) 9.920 m²; d) Tercera ampliación: 167.708 m²; e) Última ampliación: 139.542 m².



Criadero y guardería canina (Valdespartera, junto antiguo apeadero de Cuarte).



La cabañera. Antigua paridera transformada en guardería canina. (Mtes. Torrero).

las molestias y peligros que comporta su presencia, sobre todo los perros, gran parte de los cuales se destinan a las prácticas cinegéticas. En periodos vacacionales también se hace un gran uso de estos servicios.

Para resolver estos problemas, en las inmediaciones de la ciudad existen numerosas guarderías para perros, que posiblemente no serán las únicas, puesto que utilizan antiguas parideras, estaciones abandonadas, casas de campo, torres, etc., de forma que no resulta fácil, por el aspecto exterior, (cuando no existen llamativos carteles), deducir la función específica de esos inmuebles.

Como muestra de tales instalaciones podemos indicar:

- *La Cabañera*, en los Montes de Torrero.
- *Torrejadaca*, en Valdespartera.
- *Miraflores*, entre la gasolinera de la Cartuja y el Canal.
- *La Almozara*, en el Barrio de su nombre.
- *Soto Real*, en Miralbueno.
- Antigua estación de Cuarte.
- *Meu-lar*, junto a Garrapinillos.

No ocupan espacios específicos, puesto que como hemos adelantado utilizan edificios que en su momento se proyectaron para otros fines.

Se calcula por término medio una superficie de 2.000 m² por instalación.

Centros de investigación

Los centros orientados preferentemente a la investigación agropecuaria, no son específicos del espacio periurbano, pero lo usual es que unido a los laboratorios, existan áreas para las prácticas agrarias, o dependencias para los animales, que pueden implantarse con independencia de la ciudad, en el lugar más idóneo.

Sin embargo, la alta especialización del personal a ellos adscrito, la frecuente vinculación con la universidad o la interrelación con otros organismos oficiales, conlleva la ubicación de esos establecimientos en las proximidades de la ciudad, para que la necesidad del campo en el extrarradio, se conjugue con la del personal que reside en ella.

En Zaragoza existen dos áreas con esa orientación como se explica en el cuadro LXXXIV.

A. Aula Dei.

B. Movera.

La primera, sobre una superficie de 240 Has., es la más antigua, puesto que data de 1944, y en ella se concentran distintos organismos y funciones:

En el área de Movera, además de la Escuela de Capacitación Agraria, de la que ya se habló al analizar la función cultural, existen otras dependencias como son:

• *Estación de Viticultura y Enología para Aragón*, que ocupa el edificio que en su día fue destinado a Extensión Agraria, trasladado (1985) al SIA de Aula Dei.

• *Centro de Selección y Reproducción Animal (CENSYRA)*, ocupando este espacio desde 1971. Ahora depende de la D. G. A.

CUADRO LXXXIV
Centros Investigación

Institución	Dependencia	Función
Estación Experimental de Aula Dei	CSIC	Investigación Agraria.
Servicio de Investigación Agraria (antes CRIDA-03)	Dto. Agricultura de la DGA	Invest. Agraria coordinada con el INIA
Instituto Agronómico Mediterráneo	(Se incluyó en la función cultural).	
Laboratorio Agrario del Ebro	M. ^o de Agricultura	Serv. de Análisis Prod. Agr.
Servicio de Extensión Agraria	Dto. Agricultura de la DGA	Experimentación y Difusión.
Sección de Técnicas Agrarias	Dto. Agricultura de la DGA	Experimentación y Difusión.
Servicio Sanidad Vegetal	Dto. Agricultura de la DGA	Avisos sobre plagas.

• *Centro de Mejora del Ganado Ovino*, dependiente de la Diputación Provincial e instalado desde 1976.

Además de los centros señalados, a muy poca distancia de ellos, pero separados por la carretera, se halla el AIMA (Asociación para Investigación y Mejora de la Alfalfa), ocupando un espacio de 3.000 m² e instalado desde principios de la década de los 70.

Sanatoriales

En numerosos apartados de este trabajo se ha señalado la acción benefactora del campo para la salud, y concretamente, al tratar sobre demandas de espacios residenciales, vimos cómo algunos usuarios defendían sus preferencias por este hábitat, apoyándose en tal motivo.

Sentado cuanto antecede, el tratamiento de esta función como servicio de la ciudad en el espacio periurbano, lo concretamos en los tres importantes centros: *El Sanatorio de Cascajo*, *el Centro Neuropsiquiátrico de Nuestra Señora del Carmen* y *la MAZ*, sin olvidar la tendencia tradicional a ocupar la periferia, por este tipo de establecimientos en su primer asentamiento, aunque con posterioridad hayan quedado envueltos por la ciudad: *Psiquiátrico del Pilar*, *Ciudad Sanitaria Miguel Servet*, *Clínicas de San Juan de Dios*, *Montpellier*, *Quirón*.

Sanatorio de Cascajo

Se inauguró en 1957, sobre una superficie de 53.000 m², aprovechando la pureza ambiental del pequeño cerro sobre el que se asienta y las infraestructuras del barrio de San Gregorio, con vistas a las dotaciones que precisaba.

Hoy ha pasado de sanatorio a Hospital de Enfermedades del Tórax, e incluso desarrolla una función docente al acoger a los MIR que quieren cursar esa especialidad, y la idea, en breve plazo, es su conversión en un gran hospital o residencia que resolviera las demandas sanitarias de la margen izquierda del Ebro.

Centro Neuropsiquiátrico de Nuestra Señora del Carmen

Asentado en las márgenes del Camino del Abejar (Garrapinillos), a dos Kms. de la autovía de Logroño y a 8 de la ciudad, fue fundado en 1971

por las Hermanas Hospitalarias del Sdo. Corazón de Jesús, intuyendo las necesidades de una asistencia psiquiátrica integral en la provincia de Zaragoza.

Se trata de un complejo asistencial del sector privado, abierto a cuantos deseen concertar o hacer uso de sus instalaciones y servicios. Rodeado de una amplia zona ajardinada, que facilita el aislamiento y la tranquilidad, el Centro cuenta con 94.000 m².

La MAZ

Instalada en el actual emplazamiento de San Juan de la Peña desde 1976, es el típico centro que habiéndose ubicado en el interior de la ciudad (Calle Sancho y Gil desde 1905), se ve obligado a buscar un lugar idóneo donde el espacio (33.000 m²) permita satisfacer las actuales demandas, tanto internas (edificios amplios y bien dotados,) como externas (aparcamientos suficientes).

Se trata de un Centro Privado, que momentaneamente tiene concierto con la Seguridad Social, y concebido con una utilización generosa del espacio para atender las necesidades de sus clientes.

Sistemas de comunicación

Al tratar sobre la función defensiva, expusimos la existencia de los cuadros de microondas (La Muela) y el Radiofaro de Torrero, como instalaciones que aseguraban el sistema de comunicaciones en el aspecto defensivo, apoyados en la superior altura de sus emplazamientos.

La población civil también precisa de instalaciones especializadas que facilitan su comunicación a través de las ondas y por ello las distintas emisoras, telefónica y TV, han emplazado sus estaciones en las áreas más elevadas de la ciudad, tratando de evitar interferencias.

Las terrazas altas en las inmediaciones de Zaragoza o la meseta de La Muela, han sido los espacios por los que han mostrado sus preferencias estas emisoras, cuya relación es la siguiente:

CUADRO LXXXV
Sistemas Comunicación

Entidad	Area de Asentamiento	Año	Superficie (m ²)	S/R
Radio Aragón ⁵⁰⁷	Casablanca (margen dcha. Canal)	1937	60.000	R
Radio Juventud	Cabezo Buenavista	1957	3.000	S
R. Popular (COPE)	San Gregorio	1963	5.000	S
Est. de Radio de Telefónica	Monte de Torrero	1965	5.000	S
Radio Nacional	Monte de Torrero	1977	6.000	S
Radio Heraldo	Alto Carabinas	1981	2.000	S
Radio Minuto (SER)	Montes de Justibol	1984	2.000	S

Antena 3 y Radio 80. No precisan de terreno específico para sus antenas, quedando fijadas en el propio edificio donde se asientan.

507. Es la pionera de estas instalaciones, construida por prisioneros de guerra, y para atender las necesidades defensivas en plena contienda. Fue inaugurada por el General Franco en 1958 y es la que ocupa mayores espacios, con amplias instalaciones y viviendas para el personal especializado en el mantenimiento y auxiliar.

Abastecimientos

El suministro de agua y electricidad, imprescindibles para la vida de la ciudad, necesitan de áreas específicas, que consumen abundante espacio.

En el primer caso, el almacenaje y tratamientos adecuados, antes de la distribución para el consumo, ocupan una superficie de 234.000 m² que se extiende a ambas márgenes del canal, con 84.000 m² (dcha.) y 150.000 m² (izda.).

La infraestructura eléctrica se apoya en 5 subestaciones primarias (transformadores) que se asientan en: Villanueva de Gállego, San Gregorio, Casablanca, Acampo Arraez (a la altura de La Cartuja) y Puebla de Alfindén.

Aproximadamente entre todas estas subestaciones ocupan 50.000 m².

Prostíbulo

Como se expuso al analizar las etapas históricas del desarrollo de la ciudad, ya desde el s. XIII, el burdel se hallaba en las afueras (calles próximas al mercado), e incluso cuando ésta creció, se hizo necesario su traslado a un lugar menos transitado (Campo del Toro), que posteriormente, se amuralló, para facilitar la vigilancia y su cierre por las noches.

Desde tan lejanos tiempos, la prostitución se ha concentrado en puntos más o menos marginales de la ciudad, huyendo de la vigilancia y facilitando el carácter clandestino de esta actividad, hasta que a mediados de la década de los sesenta, se autoriza su ejercicio en una serie de bares en torno al Camino de El Abejar, próximo a la autovía de Logroño (Km. 9), (*El Madrazo*) que pronto fueron clausurados para frenar su desarrollo y evitar los delitos que se cometían el amparo de la semiclandestinidad en que se mueven esos ambientes.

Recientemente se ha autorizado de nuevo la apertura (1984) por parte del Gobierno Civil, tratando de concentrar la prostitución en una única zona, donde su control, tanto en orden a la seguridad, como en el sanitario, pueden ejercerse con mayores garantías.

Estos aspectos, y el que pudieran desaparecer en buena parte, las molestias y conflictos que plantean a los vecinos de las zonas por las que se mueve habitualmente la prostitución, fueron también argumentos que pesaron en su reapertura, sobre un espacio en torno a los 20.000 m², y en su anterior emplazamiento.

Vertedero de residuos urbanos⁵⁰⁸

El problema de la eliminación de residuos es uno de los más graves con los que se enfrentan las aglomeraciones urbanas.

En general, estos residuos pueden dividirse en dos grandes grupos:

508. La información se ha obtenido básicamente de la Memoria presentada por don Luis Alberto Sarasa, al curso para la Inspección y Control del vertido en el Término municipal de Zaragoza (Sección del Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zaragoza).

A. Líquidos. Más fáciles de eliminar por las distintas técnicas de recuperación de las aguas, que tras su adecuado tratamiento y depuración, encuentran en las vías fluviales el mejor vehículo de transporte que suele eliminar el problema en la propia ciudad⁵⁰⁹.

Las depuradoras de agua consumen poco espacio y por tanto, su tratamiento en este apartado, apenas si tiene justificación.⁵¹⁰

B. Sólidos. Su procedencia es muy diversa, y por tanto la eliminación de los mismos enormemente complicada y con raíces en el origen mismo de la ciudad, con numerosos testimonios de la Zaragoza antigua, medieval o moderna⁵¹¹ aunque será a principios de siglo cuando se estructure un servicio de recogida y transporte de basura, apareciendo la figura del *fematero*, que utiliza las basuras como abono de los campos próximos a la ciudad.

Con el incremento demográfico e industrial, se organiza un servicio de recogida domiciliaria de basura, que es vertido en áreas creadas al efecto, en Balsas de Ebro Viejo y Ranillas.

Posteriormente la expansión de la ciudad y su potencial demográfico agravan el problema y por ello, en los inicios de la década de los cuarenta se crea la primera planta de Compost de España, tratando de buscar una rentabilidad a las basuras, convertidas en abono⁵¹².

En 1974, (14 de marzo) se modifica el sistema ante el crecimiento experimentado por la ciudad y el incremento de residuos sólidos urbanos (basuras domiciliarias, escombros y residuos industriales), siendo necesaria la creación de un gran *vertedero controlado*, por tratarse de un método más eficaz y económico, en las proximidades de La Cartuja Baja.

Descripción de los principales vertederos

A grandes rasgos, los vertederos existentes en la ciudad pueden dividirse en dos grandes grupos: Controlados e Incontrolados; sin que puedan olvidarse otros importantes como el de Muel, Cuarte y Utebo, por la influencia que en ellos ejerce la ciudad de Zaragoza.

509. El que presentemos este problema como de mejor solución, no significa que sea fácil, por la naturaleza de algunos residuos; sobre todo, los de procedencia industrial, con alto grado de toxicidad y por problemas infraestructurales, en las canalizaciones, red de depuradoras, estaciones de bombeo, etc., dentro de un plan de saneamiento integral, como el previsto en Zaragoza.

510. Dentro del Plan de Saneamiento Integral de la ciudad, hay previstas las siguientes estaciones de depuración: Sector 23.- Monzalbarba (2º cuatrienio); Sector 4.- Detrás de los chalets de San Lamberto (1º cuatrienio); Sector 5.- Las Fuentes (2º cuatrienio); Sector 23, 14 y 15.- Seguiendo el cauce del Ebro (2º cuatrienio).

511. La creación del cargo de *Veedor de Calles* y las Ordenanzas municipales sobre limpieza y Cuidado de calles (1793) es el testimonio de la existencia de un problema que preocupa y hay que regular.

512. El proceso era costoso, pues suponía la *selección, triaje, trituración, fermentación y empaquetado, con el fin de obtener abono de gran calidad, pero irrentable por la mano de obra que exigía. En 1974 se desecha este procedimiento.*

Vertederos controlados

1. El de la Cartuja Baja, sobre el Acampo de Funes y sus inmediaciones.
2. El de Villamayor, sobre el Barranco de Santa María, hasta Torrozueta y la Pabilla de Murillo.

Vertedero de La Cartuja

Se halla a unos 2 Km. del B.º de La Cartuja, siguiendo la carretera de Torrecilla, sobre unos terrenos de propiedad particular.⁵¹³

Se pueden observar tres fases, progresivamente alejadas del casco urbano. Las dos primeras situadas junto a las obras del Canal Imperial, se hallan abandonadas, y ocupaban una ladera y las vales de los antiguos campos, con una extensión próxima a las 40 Has.

Estas fases, cubiertas por una capa de tierra, fueron utilizadas durante 10 años (1975-84) y su límite se establece en la antigua vía del ferrocarril de Utrillas.

La tercera fase, se halla a unos 600 m. de la vía, en dirección a Torrecilla. Ocupa una extensión de 40 Has. y su situación es similar a las anteriores, pues aunque se haya mejorado el depósito (se realiza en celdas y por tongadas), la trituración y el compactado es deficiente.

Es previsible su próximo agotamiento por colmatación.

Vertedero de Villamayor

Situado a unos 4 Km. del barrio de Villamayor, en los glaciares del Ebro y Gállego, lindantes con la Sierra de Alcubierre⁵¹⁴, se ubica en el límite entre las plataformas calizas y el glacis.

Está enclavado en unos terrenos de propiedad municipal y en él se ha construido una fosa para enterramiento de animales muertos, con algunas condiciones de salubridad: cercado, cubrimiento periódico con cal y tierra, etc.

El resto del vertedero, con vigilancia esporádica por parte de la Policía Municipal, no tiene ni cerca, ni límites concretos, ni control en los vertidos. Incluso algunos, son de procedencia industrial y de composición desconocida.

Vertederos incontrolados

Montes de Torrero

A ellos se accede por el antiguo camino de Cuarte y la Cañada Real⁵¹⁵ y son de los más antiguos de Zaragoza (unos 50 años). En ellos vertía el propio Ayuntamiento en el área denominada Barranco de La Muerte,

513. Las 950 Has. del Acampo Funes, pertenecen a Arturo Beltrán, concejal del Ayuntamiento de Utebo, quién lo arrendó precisamente para vertedero (El Día, 22-10-84).

514. Frente a ese vertedero se encuentra la famosa SABINA de Villamayor, notabilísimo ejemplar aislado de la vegetación autóctona monegrina.

515. Hasta época reciente (1985), el vertedero llegaba a las mismas tapias del cementerio y ante la prevista ampliación, ha sido necesario desplazarlo a los valles existentes en los Acampos de Arraiz y de los Frailes.

donde existían polvorines militares desafectados. Actualmente se vierten áridos y escombros, con mezcla de residuos domésticos.



Desoladora imagen de la Cañada Real de Torrero convertida en vertedero incontrolado.

Riberas del Gállego

Esta zona se extiende desde la desembocadura del Gállego, hasta Villanueva. Tradicionalmente se han extraído de ella abundantes áridos, existiendo un equilibrio entre escombros vertidos, procedentes de derribos y obtención de materiales para la construcción.

Se distinguen tres sectores:

- Desde la desembocadura en el Ebro hasta la N II.
- Entre la N II y la autopista.
- Desde el puente de la autopista, hasta Villanueva de Gállego.

La cantidad de vertidos a ambas márgenes, incluso industriales, ha destruido el soto de ribera.

Riberas del Ebro

Se distinguen varios subsectores: Vadorrey, Las Fuentes, Movera, La Cartuja, Actur, Parque Sindical.

Todos ellos tienen de común la proximidad al casco urbano y las facilidades en el acceso, siendo los escombros producidos por los derribos de edificios, el tipo de vertidos más frecuentes.

En la actualidad se está en fase de remodelación, tratando de crear un parque lineal que permita la integración a la ciudad del principal recurso natural de que dispone (la ribera del Ebro) y esto, afectará a los vertederos.

En principio, de acuerdo con el P. G. O. U., se han iniciado actuaciones piloto en tres puntos: zona de la Química (limpieza de escombros y recuperación de zona verde), junto a Tenerías (reperfilado de talud y plantaciones), zona de Vadorrey (reperfilado de talud, ocultación de escombros y defensa del soto ribereño).



Cañada de La Cartuja, otro vertedero incontrolado.

Otras áreas

Existen otras zonas de vertidos incontrolados situados en: C.^a de Logroño (N. 232), C.^a de Huesca (N. 123), C.^a de Valencia (N. 330), C.^a de Castellón (N. 232), aunque sólo se trate de pequeños enclaves que ocupan espacios residuales, aprovechando antiguas balsas o pequeñas depresiones de la terraza del Ebro.

Problemática en torno a los vertederos

El hecho de que algunos vertederos se hayan clasificado como *controlados* no es sinónimo de adecuados a las necesidades actuales de la ciudad, perfectamente planificados y con los *tratamientos* precisos para que su existencia no resulte un elemento distorsionante en las áreas limítrofes.

La simple lectura de los titulares de prensa, que se adjuntan, son ilustrativos e indicativos de la distancia que separa el deseo de la realidad;

La insuficiente vigilancia propicia la entrada a los *rebuscadores*, que pueden clasificarse en dos grupos: los que lo hacen entre la basura diaria, que sin producir ninguna extorsión, pueden aprovechar el escaso valor de los productos del vertedero (éstos podrían tolerarse y hasta incluso conducir sus actividades), y los que penetran en el antiguo vertedero, siendo la causa de los frecuentes incendios, en muchos casos.

- Los lixiviados y la percolación, dada la naturaleza de los materiales (situados entre las terrazas fluviales de gravas y arenas y los glaciares, con abundantes costras de yesos), con alta permeabilidad, pueden representar otro problema, del que no se tienen datos, aunque ciertamente lo atenúa el bajo índice de pluviosidad en la zona.

- El cubrimiento excesivamente superficial, ante el azote del viento o las arroyadas, deja fácilmente al descubierto las basuras, causa de los malos olores de la zona y sus proximidades.

Otros vertederos, presentaban problemas similares, a los que debe añadirse:

- En el de Villamayor, se vierten también residuos industriales, sin que se conozca la composición de los mismos.

- En la zona de pinares de Torrero, éstos quedan inservibles como espacios de ocio, por afeamiento y suciedad, a pesar de tratarse de un espacio natural de enorme interés para la ciudad.

Equipamientos

Ya se adelantó al tratar sobre el comercio en el área periurbana, que existían las denominadas *estructuras comerciales*, las cuales, aunque desde un punto de vista urbanístico se las considera como equipamientos, por las facilidades que crean a las transacciones comerciales, fueron incluidos en aquel apartado, aunque no se contabilizó el espacio que ocupaban.

Hay que hacer la observación de que otras *estructuras*, como carreteras, autopistas, vías de ferrocarril, no se cuantifican como espacio consumido al servicio de la ciudad, por entender que, aun admitiendo su mayor intensidad en las áreas periurbanas, su función específica es la de enlace, y por ello, no las vincula directamente a la ciudad, de la que dependen sólo en parte.

Entre estos equipamientos destacan por su magnitud, los siguientes:

CUADRO LXXXVI
Equipamientos

Denominación	Superficie (m ²)	Secano	Regadío
Feria de muestras	360.000	360.000	—
Mercazaragoza	720.000	—	720.000
Ciudad del Transporte	605.000	605.000	—
Nueva Estación de Contenedores RENFE	50.000	—	50.000
Total	1.735.000	965.000	770.000

CUADRO LXXXVII
Síntesis de Servicios

Denominación	Nº	Superficie (Has.)	Secano	Regadío
Religiosos	8	4	—	4
Cementerios	2	54,6	53,2	1,4
Guarderías Caninas	7	1,4	0,8	0,6
Centros Investigación	6	5	—	5
Sanatoriales	3	18	5,3	12,7
Serv. Comunicaciones	7	8,3	6	2,3
Abastecimientos	6	28,4	20	8,4
Prostíbulo	1	3	3	—
Vertederos	9	50	50	—
Equipamientos	4	173,5	96,5	76
Totales	53	346,2	234,8	111,4

GRAFICO LXXIX
VERTEDEROS

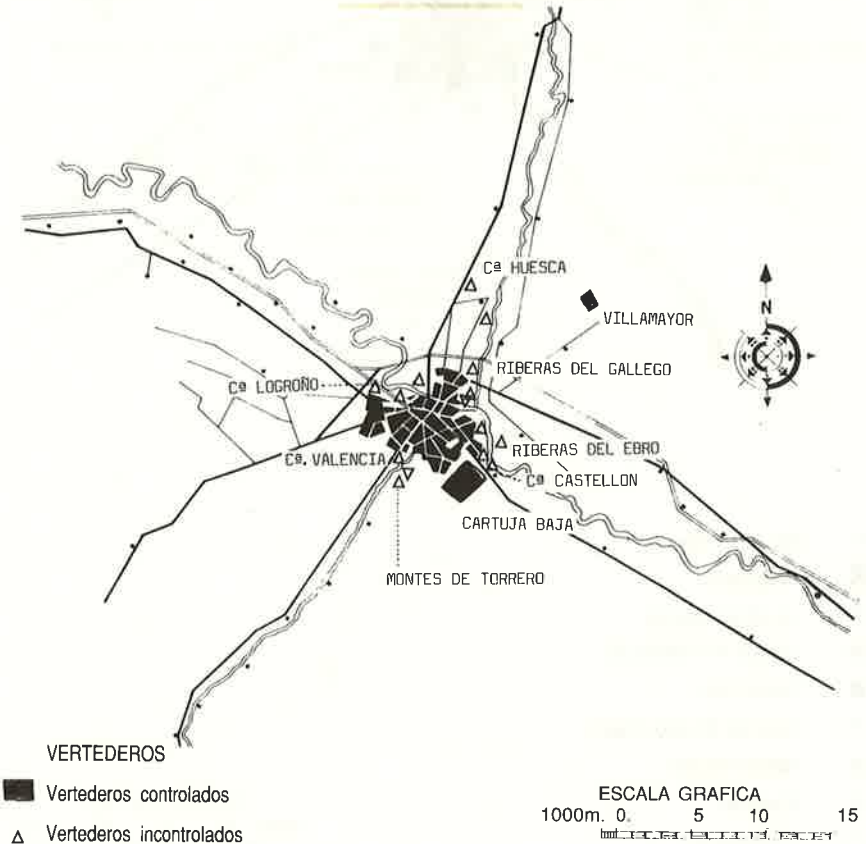
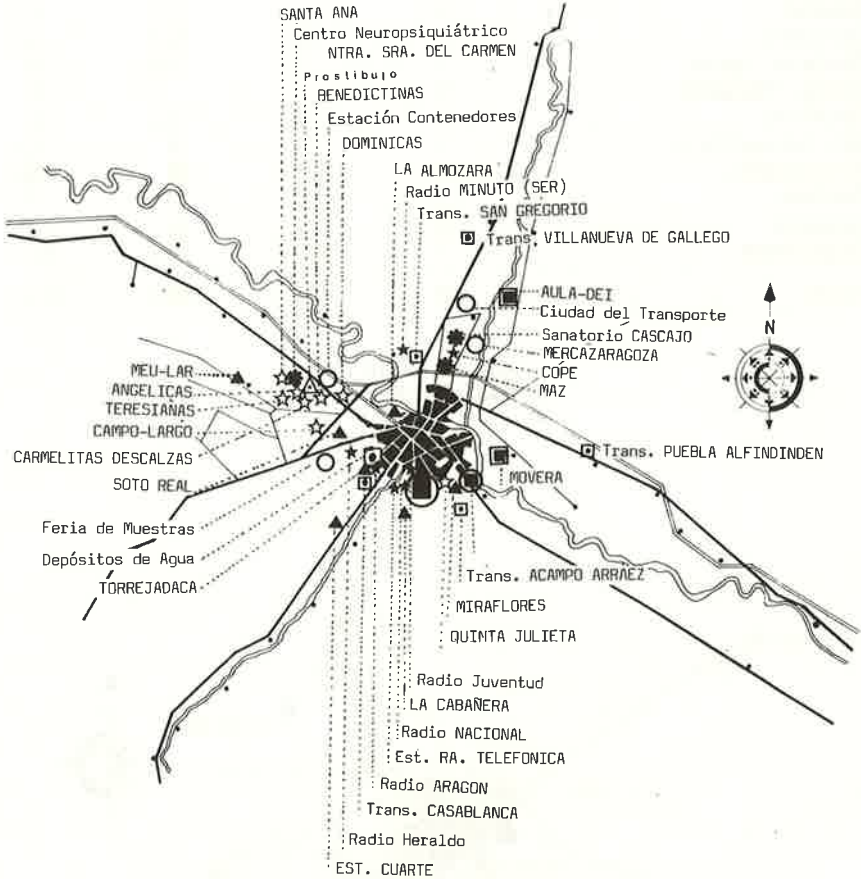
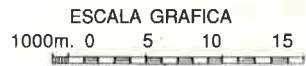


GRAFICO LXXX
SERVICIOS



- ☆ - Servicios Religiosos
- ⊙ - Cementerios
- ▲ - Guarderías caninas
- - Centros de Investigación
- ✱ - Sanatoriales
- ★ - Sistemas de comunicación
- ⊠ - Abastecimientos
- △ - Prostíbulo
- - Equipamientos



Conclusiones

Por lo expuesto podemos concluir afirmando que en esta función, como en otras muchas ya analizadas, la imprevisión es la tónica, y la falta de planificación, causa de numerosas interferencias, como lo ponen de manifiesto algunos hechos, entre los que caben señalar, a modo de ejemplo:

- ♦ El Sanatorio del Cascajo se ubicó en su actual emplazamiento buscando tranquilidad y pureza ambiental, pero posteriormente, en sus inmediaciones se crea un gran campo de maniobras militares y un polígono industrial, altamente contaminante.

El sanatorio psiquiátrico de Nuestra Señora del Carmen, se asienta en plena naturaleza, porque de esa forma pueden llevarse a cabo tratamientos en *régimen abierto*, de algunos enfermos, conforme con las orientaciones de la moderna Psiquiatría. Sin embargo, la existencia del prostíbulo, *El Madrazo*, a medio kilómetro de distancia y hasta el que pueden llegar los enfermos dando un corto paseo, genera riesgos innecesarios.

Las quejas de los residentes en las numerosas torres de la zona, que se ven obligados a atravesar el núcleo de bares que lo integran, para poder acceder a la carretera o a sus lugares de trabajo, es sintomático también del malestar de esas gentes, y motivo suficiente para denunciar lo inoportuno del emplazamiento en el lugar actual.

- ♦ El problema de la eliminación de residuos urbanos es una asignatura pendiente.

El soporte legal existe, pero de nada sirve si no se aplica, por falta de instrumentos de gestión. Por ello se impone con carácter urgente, la elaboración de un Plan Director de Residuos Sólidos, coordinado con los recursos humanos existentes y la adecuada aplicación de recursos técnicos.

Este Plan, previsto en la Ley 42/75 y el R. D. L. 1163/85, de ámbito comarcal, comprendería:

1. Un inventario sobre residuos sólidos, con el conocimiento de las cantidades que se producen, así como las empresas que los generan.
2. Perfecto conocimiento de la titularidad y extensión de los lugares más idóneos para el vertido.
3. Estrecha vigilancia sobre los mismos.
4. Conocimiento exacto del impacto ambiental, de la orografía y composición del terreno, por las posibles repercusiones de los vertidos en las aguas subterráneas...
5. Clausura y recuperación de los vertederos incontrolados.
6. Tratamiento específico de los residuos, con recuperación selectiva de los mismos (como se hace actualmente con el vidrio, a nivel de ciudad).
7. Preparación de vertederos para residuos especiales⁵¹⁷.

517. En la actualidad parece ser que el Ayuntamiento está negociando con TUDOR para la adquisición de un terreno de su propiedad, con una superficie de 736,5 Has. y situado frente al actual vertedero, separados por la carretera de torrecilla. La D. G. A., tiene previsto establecer en esta zona el vertedero de residuos industriales, a lo que se oponen los vecinos de La Cartuja, por entender que está demasiado próximo al núcleo y porque de ninguna forma deben soportar las molestias y malos olores producidos por vertidos que son generados muy lejos de la ciudad (El Día: 27-5-86).

8. Educación ciudadana, fomentando la colaboración con el Ayuntamiento y utilizando los procedimientos técnicos que éste arbitrara.

Es imprescindible la coordinación de los recursos humanos existentes, evitando la dispersión de atribuciones (Servicio de Medio Ambiente, Patrulla de Disciplina Urbanística de Vigilancia de Barrios Rurales, Guardia de Montes...).

Consideraciones finales

Como síntesis de lo expuesto, apoyada en los datos obtenidos y el conocimiento directo del área de estudio, a modo de *conclusiones finales* se ofrecen los rasgos distintivos de este espacio, con la propuesta de acciones tendentes a su mejor desarrollo y una cuantificación global del suelo ocupado para satisfacer necesidades urbanas más allá de los límites convencionales de la ciudad.

Caracteres del espacio periurbano de Zaragoza

El estudio realizado sobre el espacio periurbano de Zaragoza, permite concluir ofreciendo las características más sobresalientes del mismo, que no se apartan sustancialmente de las aportadas por Smith (1937), David (1979), Mayoux (1979) o Valenzuela (1985), entre otros estudiosos de tales espacios.

Estos autores lo consideran como un *espacio plurifuncional*, con funciones que en determinados casos, sólo pueden realizarse utilizando las posibilidades de la periurbanización: cierto alejamiento, dimensiones adecuadas, menor valor del suelo... Tal condición se cumple plenamente en Zaragoza, como ha quedado demostrado en el análisis de las distintas funciones.

Es un *espacio en continua crisis*, como consecuencia de la dinámica urbana, de las innovaciones tecnológicas, o incluso de las motivaciones ideológicas de sus usuarios.

Se trata de un *espacio desarticulado*, por el uso arbitrario que de él se ha hecho, sometido con frecuencia a los intereses privados, al ser el eterno olvidado, como *suelo no urbano*, en los planes municipales y mucho más

en aquéllos de carácter supramunicipal, que hubieran permitido un desarrollo armónico del conjunto.

Esta circunstancia es la causa de que el periurbano aparezca como *un espacio conflictivo*, porque los usos a que ha sido sometido, han ignorado las hipotecas y la irracionalidad e incompatibilidad con otros adyacentes, existentes o posibles, con los que el choque es inevitable.

Es un *espacio subordinado* o dependiente de la ciudad, como lo prueba el hecho de que un 96,5 % de las implantaciones periurbanas se hayan generado en estas últimas décadas, coincidiendo con un enorme desarrollo urbano y con mayores exigencias de la población, hechos que han propiciado la intensa utilización periurbana, dando entrada a una articulación nueva que ha generado una mutación creciente de los usos del suelo y una relación de dependencia respecto de la ciudad, aumentada, lógicamente, por las facilidades que crean los medios de transporte.

A diferencia de lo urbano, nos encontramos con *un espacio no consolidado y en proceso de formación*, que puede derivar a una consolidación definitiva, incorporándose plenamente a la red urbana, o a su desaparición incluso como expectativa de posibles usos al servicio de la ciudad.

En este sentido, podríamos hablar de un *espacio de transición*, entre lo urbano y lo rural, en el que la edificación compacta de la ciudad desaparece para hacerse difusa e intercalarse por los campos de la periferia, en un proceso de suburbanización, típico de las grandes ciudades en el aspecto residencial, que crea un metamorfismo creciente porque a él se unen otras implantaciones al amparo de las vías de acceso, dando lugar a lo que algunos autores han denominado como espacio rururbano, u orla marginal urbano-rural (H. Carter).

Sin embargo, en este aspecto Zaragoza es un caso atípico, porque en algunas áreas o barrios periféricos, se produce una auténtica rotura entre la ciudad y el campo (*urban fringe*), siendo inexistente ese espacio de transición entre uno y otro medio, según puede observarse en lugares concretos como: ACTUR, C. Nobleza Baturra, (Urbanización Vadorrey), C. San Adrián de Sasabe (Las Fuentes), Barrio Oliver, Urbanizaciones Puerta de Sancho (por citar los casos más significativos), en los que un bloque de ocho alturas, limita brutalmente con la huerta.

Tampoco puede hablarse en Zaragoza de orlas circunurbanas, porque el secano y el regadío son dos mundos distintos; el primero, reservado en exclusiva para usos agrarios, y el segundo, ocupado con intensidad y de forma abusiva para usos urbanos, apoyados en la facilidad que crean las vías de comunicación asentadas en él desde tiempo inmemorial, y en los núcleos rurales aparecidos donde la presencia del hombre dedicado a la huerta era más necesaria.

Esto da lugar a un espacio periurbano en forma de cruz (Gráfico N.º 5), cuyos brazos coinciden con el área y extensión del regadío tradicional, que a su vez siguen las vías de comunicación, según se concretaba en el estudio previo para la delimitación del área que abarcaría la investigación.

Si ésta ha sido la tónica generalizada, que ha dado lugar a una imagen radial del espacio periurbano, una mayor preocupación por los recursos no renovables y la revalorización ecológica de los espacios regables, hacen prever un cambio en su configuración y estructura, con progresiva penetración en el secano, cuyas puntas de lanza las ofrecen hoy realizaciones y proyectos tan significativos como la Feria de Muestras, Ciudad del Trans-

porte, Polígono Entrerríos, Urb. Montecanal, además de otros espacios de ocio (Ciudad del Real Zaragoza, La Peñaza, Circuito de La Muela), o residenciales (URCAMUSA, El Zorongo), que junto a los cinturones de ronda previstos y la orientación meridional del crecimiento urbano, tendrán repercusiones espaciales de alcance, a las que no serían ajenas otras implantaciones residenciales clandestinas (Montepinar, Valdepinar, Bosque Alto, Pinares de La Muela), si se lograra alguna vía legal que regularizara su situación.

Propuestas para un mejor desarrollo del espacio periurbano

Ayudado en los datos del estudio precedente y en el conocimiento directo del área que abarca la investigación, puede concluirse que las posibles soluciones a los problemas con los que se enfrenta el desarrollo armónico del espacio periurbano, pasa por las siguientes actuaciones:

♦ *Acometer decididamente, con la colaboración de los organismos competentes, un Plan Supramunicipal, que contemple el desarrollo racional de todo el espacio más directamente vinculado con la ciudad (espacio periurbano), en evitación de los problemas y disfunciones producidas, cuando las actuaciones son la suma de decisiones individuales de los municipios, a menudo, contrapuestas con las de sus límites.*

En nuestra legislación urbanística, existen dos figuras de planeamiento para las comarcas: los Planes Directores Territoriales de Coordinación (PDTC) y los Planes Generales de Ambito Supramunicipal, que deberían aplicarse en la ordenación de espacios periurbanos, al objeto de evitar las actuaciones autónomas de los distintos municipios, que con frecuencia difieren notablemente incluso de las más próximas e impiden una utilización del suelo armónica y sin interferencias (Arts. 6, 7, 8 y con más concreción, art. 32 de la L. S.).

Ya en 1979, el Ayuntamiento de Zaragoza toma la iniciativa de redactar un Plan General que abarcara a toda la comarca⁵¹⁸ con la ventaja, sobre el PDTC, de que en él la iniciativa parte de los municipios afectados, previo acuerdo entre ellos.

Las ideas básicas de ese Plan eran: la necesidad de planificar coordinadamente el municipio de Zaragoza, con su comarca y que esa coordinación no fuera impuesta, sino pactada.

♦ *Preservar al entorno de las posibles agresiones y apropiaciones urbanas.*

Porque el problema de algunos caminos, implantaciones industriales o residenciales, complejos deportivos, etc., no es su existencia, sino el modo en que lo han hecho, rompiendo el equilibrio que debe existir en el paisaje al estar mal implantados, mal situados, mal cohesionados y representar un abuso por lo que suponen de detracción de los usos agrícolas, con los que

518. Acuerdo plenario de 13 de junio de 1979 por el que se faculta al señor Alcalde para realizar las oportunas gestiones con los alcaldes de los posibles municipios afectados por este Plan... El señor Alcalde dará cuenta al Pleno del resultado de estas gestiones, con el fin de que éste ratifique los acuerdos a que se haya llegado con los municipios afectados.

se abastece la ciudad, y producir además, una serie de incompatibilidades funcionales que una planificación previa, las habría evitado, con gran ahorro de recursos, algunos, como la huerta, además de escasos, costosos en su regeneración.

La necesidad pues, de planificar el uso de ese espacio es evidente, por el carácter defensivo de todo plan, intentando, como expresa Nuno Portas, corregir el mundo desde sus efectos, no desde las causas.

♦ *Valorar la huerta, en su doble dimensión: económica y ecológica.*

Debido a su situación en el centro mismo del Valle del Ebro y al progreso en las técnicas de transporte, que han hecho variar los caracteres típicos de la agricultura periurbana, nuestra ciudad no precisa ineludiblemente de la huerta para el abastecimiento en fresco de productos agrarios (sin que ésto represente un desprecio o minusvaloración de los mismos); sin embargo, su huerta es muy necesaria como falso cinturón verde, porque si se prescinde de ella, Zaragoza queda reducida a un auténtico desierto. *Sobre el monte pelado, un calvario*, como diría Lorca.

Por eso es inconcebible e inadmisibles este enorme destrozo de la huerta, con 3.080,4 Has., destinadas para usos urbanos, que si fueron necesarios para que la ciudad pudiera cumplir satisfactoriamente todas sus funciones, también es cierto que podían haberse utilizado otros espacios, en suelo de secano, de pésima calidad agronómica y en contrapartida, mucho más sanos para vivir, independientemente de que fueran tierras malas, feas y hoy por hoy, sin agua.

El problema no es de medios sino de imaginación y voluntad política y en este sentido, es plausible el intento de nuestras autoridades, como se comprueba en el último Plan de Urbanismo, por conducir el crecimiento de la ciudad hacia el sur, apoyado en las posibilidades de abastecimiento a través del canal y en la red de accesos prevista⁵¹⁹.

♦ *Conceder un mayor protagonismo al suelo no urbano en la planificación urbana, valorando en su justa medida el suelo no urbanizable, por la necesidad que de él tiene la ciudad*⁵²⁰.

Se trata, en definitiva, de devolver al campo la importancia que nunca debió perder, por olvido sistemático del SNU en los Planes Generales, por parte de los urbanistas que volcados en el urbanismo interior, y en exceso preocupados en dar solución a las demandas inmediatas de la ciudad, con sus problemas de tráfico, falta de espacios verdes, aparcamientos, viviendas, embellecimiento e incluso políticas electoralistas, se olvidaron de que la ciudad es un fenómeno vivo y que en su expansión va consumiendo espa-

519. Como se apuntaba en el estudio *Zaragoza Barrio a Barrio*, el futuro urbanístico de nuestra ciudad debe estar en esos miles de Has. del secano silencioso y olvidado por la gran mayoría de los Zaragozanos e incluso, por el propio Ayuntamiento (aunque sus propiedades en el secano, totalizan más de 18.000 Has.), *tanto para el desarrollo de una función residencial, con amplios espacios, como en la creación de áreas de descanso en los montes transformados en masas boscosas.*

520. En el municipio de Zaragoza, el hecho de haberse aprobado definitivamente (16-5-86. BOE 22-5-86) la Adaptación-Revisión del P.G.O.U. (inicialmente aprobada el 17-5-84), con la denominación de PLAN GENERAL DE ORDENACION MUNICIPAL (PGOM), es de gran importancia, porque en él se contempla todo el territorio municipal y no solamente lo urbano, como se había hecho en los planes anteriores.

cios periféricos que se organizan espontáneamente y de forma anárquica, sobre el *suelo rústico*, tan desconocido en la práctica y las técnicas del urbanismo actual⁵²¹.

♦ *Resolver las infraestructuras de enlace con el espacio periférico.*

Para ello, se imponen las siguientes realizaciones:

- Construcción de la variante N. del ferrocarril, por motivos de seguridad fundamentalmente, puesto que el paso de materias peligrosas que a diario atraviesan Zaragoza por la Avda. Goya, desde productos químicos altamente tóxicos, a material bélico e incluso productos nucleares, representa un gran riesgo que debería evitarse⁵²².

Previsiblemente la construcción de una nueva estación de contenedores en el polígono de El Portazgo, acelerará la ejecución de estas obras, pues de lo contrario, además de quedar colapsada la autovía de Logroño, al tener que acoger el tráfico procedente de la N. II, la obra quedaría incompleta.

- También es urgente dar una solución a la variante de Casetas, en evitación de los peligros que se ciernen sobre ese núcleo de población, que se ve atravesado por la vía de mayor tráfico de las procedentes de la ciudad.

- Aunque existen planes al respecto y periodos de ejecución como ya se ha apuntado, son también urgentes los desdobles de las vías que parten de la ciudad, para resolver los problemas de congestión que en las mismas se presentan.

- Completar los cinturones de ronda proyectados para que den solución a los problemas planteados por una ocupación periurbana de espaldas a las infraestructuras de transporte existentes, y fluidez al tráfico de cercanías que en algunas horas punta se ve colapsado.

♦ *Por sus características y valor ecológico, hay que recuperar las riberas de nuestros ríos, evitando la contaminación de sus aguas, y ordenarlos convenientemente como espacios de ocio.*

Según un informe elaborado por la Subsecretaría de Ordenación del Medio Ambiente, el punto de confluencia de los ríos Gállego y Huerva con el Ebro, es uno de los más contaminados de toda la provincia y quizá incluso de España⁵²³.

En el Ebro, aguas abajo de Zaragoza, la situación es inaceptable, debido a los vertidos de esta población y de las múltiples industrias instaladas

521. Afortunadamente, este suelo está recuperando hoy su identidad, y de una situación de marginalidad en el proceso edificatorio con tratamiento discriminatorio, incluso al identificarlo por la negación, *suelo no urbano*, hoy se ofrece como el auténtico reto del urbanismo moderno, como lo prueba la proliferación de Congresos y jornadas para el estudio de su problemática y posibilidades.

522. En 1983, hubo un accidente en la estación de La Almozara, por descarrilamiento de un mercancías cargado de ácido clorhídrico y sulfúrico. Si éste se hubiese producido a su paso por la ciudad, la tragedia podía haber adquirido magnitudes alarmantes.

523. Información aparecida en H. de Aragón, 13-2-83. El número de depuradoras es a todas luces insuficiente o sin funcionar, por lo que la degradación de nuestros ríos es uno de los problemas más serios del entorno de Zaragoza, sin embargo, el día 20 de marzo de 1989, con la inauguración de la 1ª estación depuradora en la Almozara, se iniciaba el Plan de Saneamiento Integral de Zaragoza que culminará en 1991 con la puesta en funcionamiento de la depuradora de Las Fuentes.

en sus márgenes (Pgno. Malpica, y Pgns. de la carretera de Castellón, fundamentalmente).

El Gállego recoge los vertidos contaminantes del Polígono *El Campillo* en Zuera (a pesar de la existencia de una depuradora, que es elemental e insuficiente), a los que se suman en los últimos tramos, los procedentes de La Montañanesa, papelera de Las Navas, industrias del B.º de Santa Isabel, que lo inhabilitan para otros usos, como podría ser el de esparcimiento, en las riberas del mismo.

Es pues necesario un plan de saneamiento, que devuelva al agua de nuestros ríos, la pureza que nunca debieron perder; y con ella, todo un plan de mejora de sus márgenes, eliminando los focos de vertidos incontrolados, repoblando con arboledas, sotos y trazado de paseos lineales, sin olvidar, dentro de este plan, el Canal, que por su especial situación, y al discurrir por cotas más altas, reúne condiciones inmejorables como espacio para el ocio.

Si en principio la existencia de un importante río como el Ebro, atravesando todo el espacio periurbano zaragozano, es un don con inmensas posibilidades para la ciudad, (y de ello se ha ocupado ampliamente la reciente Adaptación-Revisión del PGOM), hoy por hoy, es inservible porque el grado de contaminación es tan elevado, que en determinadas épocas del año representa un peligro incluso para quienes se acercan a sus riberas y pretenden aprovechar el agua para la práctica de algún deporte.

En el reciente PGOM, se contemplan estas deficiencias y como se expuso en el desarrollo del trabajo, ya se han efectuado algunas realizaciones en este sentido, que merecen elogios. Pero consideramos que debe acelerarse el proceso, por los beneficios que reportaría para la ciudad.

- *Abrir cauces de legalidad para las numerosas construcciones ilegales.*

La proliferación de viviendas clandestinas, por su elevado número, el suelo que ocupan y las capas sociales que en ellas se han instalado, constituye hoy uno de los mayores retos en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que sólo con mucha voluntad e imaginación podrá hallar alguna solución, nunca totalmente satisfactoria, porque el problema es muy complejo, y con implicaciones de todo tipo; lo cual exige el esfuerzo coordinado de los distintos especialistas en estas materias, para afrontarlo en su conjunto y con eficacia, sin pretender acciones espectaculares, ni motivadas por el pragmatismo irreflexivo que conduzca a acciones precipitadas.

En cualquier caso, se impone una clasificación inventariada de las realizaciones, identificando los agentes que han intervenido en el proceso, tratando además de hallar las interrelaciones que se dan en cada espacio, los comportamientos de la oferta de suelo, la naturaleza del medio sobre el que se actúa, estructura de la propiedad, etc.

- *Revitalizar la vida de los barrios rurales, haciéndolos un poco más urbanos*

La situación de los barrios rurales, su problemática y esa muestra elocuente del conflicto permanente entre centro y periferia, es indicativo de la incapacidad de Zaragoza para organizar voluntaria y positivamente el entorno territorial inmediato, y ello, como señala el estudio sobre *Zaragoza*

*Barrio a Barrio, a pesar de la historia y apenas removida concentración en el centro de todos los poderes, tanto político-administrativos... que las considera como entidades locales menores*⁵²⁴

Para este logro, se impone llevar a cabo acciones concretas que revitalicen la vida de esas unidades menores, demasiado ruralizadas, y en las que la influencia de la urbe sólo se aprecia en la ocupación indiscriminada de sus tierras para aquellos usos que no son posibles o agradables, dentro de la ciudad.

Entre estas acciones, pueden apuntarse las siguientes:

- ♦ Medidas encaminadas a la protección de su entorno.
- ♦ Mejora e incremento de las comunicaciones.
- ♦ Incremento de población, con una política de viviendas, acertada.
- ♦ Mantenimiento del paisaje urbano.
- ♦ Creación de viviendas unifamiliares de I y II residencia, que evitarían las construcciones clandestinas.
- ♦ Fomentar su conocimiento (visitas programadas con escolares, entre otras).

♦ Realizaciones tendentes a elevar el nivel cultural de los residentes en el barrio: exposiciones, representaciones teatrales, conciertos... etc.

♦ *Mayor coordinación en los medios de transporte que evite la necesaria utilización del vehículo privado.*

Un gran problema, derivado de la utilización irracional del espacio periurbano, sin tener en cuenta las realizaciones anteriores o las previstas, da lugar a toda esa serie de usos, sin coordinación de ningún tipo, encareciéndolos considerablemente, porque cada uno, por sí mismo, ha de crear y mantener unas infraestructuras que con una planificación previa, podrían utilizarse simultáneamente, con beneficios para todos.

En este sentido, cada implantación debería ir precedida de un estudio sobre las demandas de tráfico, para que nunca fueran superiores a la capacidad vial determinada en el Plan.

♦ *Atención por parte de los municipios, a las demandas urbanas de suelo agrícola.*

Al hablar extensamente sobre las parcelaciones ilegales y su problemática, ya se apuntó como solución, *la creación por parte de los municipios, de espacios adecuados para que la necesidad que siente el hombre de la urbe en cuanto a espacios naturales fuera debidamente atendida*, con un estudio en profundidad de los servicios urbanísticos imprescindibles y su financiación correspondiente.

Insistir sobre el problema, parece ocioso, por haberlo tratado con suficiente amplitud al ofrecer las soluciones alternativas a las parcelaciones clandestinas.

♦ *Impedir, por todos los medios, la contaminación de acuíferos.*

524. ADIEGO, ELVIRA, y otros: *Zaragoza Barrio a Barrio*, Op. cit., págs. 225-226, T. IV.

Sobre el origen de esta contaminación se ha tratado en otros apartados (final del cap. II) y el Plan de Saneamiento Integral, ya en marcha, prevé medidas encaminadas a devolver o recuperar la pureza de las aguas, con un incremento de depuradoras, vigilancia de focos contaminantes, etc. poniendo especial atención en los vertidos industriales.

Volviendo al tema de las parcelaciones ilegales, uno de los problemas más serios es el sanitario, por el recurso al pozo negro como solución de vertido de gran número de construcciones, en lugar de fosas sépticas adecuadas. La mayoría de esos pozos se hallan camuflados para evitar la vigilancia y el coste del que debería construirse con garantías de saneamiento.

A pesar de las dificultades, debería intensificarse esa vigilancia, con medidas de inspección rigurosas, que sancionaran al infractor, con independencia del aspecto urbanístico de las edificaciones, porque estos focos de contaminación pueden producir sus perniciosos efectos a distintos niveles, e incluso lejos del punto concreto de su emisión, con riesgos evidentes, dada la naturaleza y estructura de los materiales infrayacentes del entorno inmediato a nuestra ciudad.

♦ *Recuperación de espacios, que hoy han perdido su funcionalidad, para usos urbanos.*

Entre esos espacios se hallan las antiguas cabañeras y vías pecuarias, que antaño eran utilizadas para el paso del ganado, y hoy se hallan totalmente degradadas por su uso como vertederos incontrolados, o escamoteadas por usurpaciones indebidas. En ocasiones el Ayuntamiento, incluso cobra un canon por la utilización del exceso de superficie en alguna cabañera⁵²⁵.

El Reglamento de Vías Pecuarias de 1944, hace beneficiarios a los Ayuntamientos, de los excesos no necesarios de las cañadas en el suelo urbano o urbanizable, por eso debería comenzarse por un deslinde y amojonamiento, que clarificaría muchas situaciones de propiedad y, a su vez, proporcionaría al municipio suelo público con diversas posibilidades de uso, desde las científicas a las recreativas, y propiciaría la recuperación de espacios degradados, que en la actualidad se hallan sucios, abandonados y mal utilizados.

Pero no sólo estos espacios son recuperables por la ciudad, pues como se ha expuesto a lo largo del estudio, existen muchos suelos expectantes; por dimensiones inadecuadas, a la espera de plusvalías o simplemente por haber recibido una calificación en su momento inadecuada a las necesidades reales o potenciales (ver cuadro N.º 17 para observar las diferencias entre suelo calificado y ocupado en el aspecto industrial, por poner un ejemplo).

Un inventario de esos suelos, con su localización correspondiente, permitiría el estudio detallado de sus peculiaridades, y con las recalificaciones

525. En la clasificación que de las vías pecuarias realizó el Ministerio de Agricultura en la provincia de Zaragoza se reconocían: 4 cañadas reales, con una anchura de 75,22 (las de Barcelona, Huesca, Castejón y de Zaragoza a Muel), además de la de Torrero, desde Cuarte al Monte del Litigio. Otras cabañeras más estrechas son los cordeles, con 37,61 m., entre los que figuran los de Castelar, Fuentes de Ebro, Mezalocha y Camarera. También hay que considerar las veredas (20,89 m.), como las de Juslibol, La Plana, Epila, La Ribera, Villarroja y Farlete.

pertinentes podría devolverseles la potencialidad y la categoría de recurso social al servicio de la comunidad.

• *Constitución de mancomunidades de gestión de espacios naturales.*

Al tratar sobre los espacios para el ocio, pusimos un cierto énfasis en la posibilidad de ciertas áreas naturales, que no eran aprovechadas convenientemente porque su superficie se la repartían entre distintos municipios.

Se demostró, la necesidad que de las mismas tiene la ciudad y las dificultades para su uso, por falta de entendimiento entre los municipios implicados, en el caso concreto de las dos áreas con mayores posibilidades:

• Pinares de Zuera.

• Galacho de La Alfranca.

Para resolver este conflicto, urge consensuar la planificación ordenada de espacios para el ocio, con la creación de mancomunidades de gestión de esos espacios naturales, coordinando iniciativas y aunando las voluntades de los municipios afectados.

• *Promover medidas tendentes al logro de la seguridad ciudadana.*

La existencia de un Campo de Maniobras Militares tan próximo a la ciudad como el de San Gregorio, y sobre todo la presencia de La Base, en pleno espacio periurbano, y en una de las zonas donde su uso es más intenso, representa un riesgo evidente y una amenaza permanente, que las autoridades no pueden ignorar.

Consumo de suelo al servicio de la ciudad

Finalmente se ha elaborado el cuadro LXXXVIII cuyas cifras son expresivas del ingente desarrollo del fenómeno periurbano, que representa, por sí sólo, un consumo de espacios dependientes de la ciudad e íntimamente vinculados a ella, en torno a las 14.000 Has., 3,5 veces superior a la superficie que abarca lo urbano, en torno a las 4.000 Has.⁵²⁶.

Estos datos, sirven para verificar las hipótesis de partida y demuestran plenamente, que la ciudad no puede prescindir del espacio periurbano, porque sin él se vería tan limitada en sus funciones y tan reducidas sus posibilidades, que esa realidad social, estaría en trance de desaparecer.

Por eso no se comprende que este espacio haya estado tan olvidado en la planificación urbanística, causa entre otras, del desorden actual.

Si con este estudio se consigue despertar el interés de quien tenga posibilidades para encauzarlo convenientemente y los datos que se ofrecen en él representan una base para ese logro, se habrá alcanzado el objetivo prioritario de esta investigación.

526. Datos obtenidos de la publicación *Zaragoza Barrio a Barrio* tantas veces citada: Las Fuentes (202 Has.), San José (438,66 Has), Valdefierro (140,4 Has), Oliver (522,16 Has.), Arrabal-Margen Izquierda (816 Has.), Torrero-Venecia (157,37 Has.), Almozara (341,96 Has), Delicias (203,14 Has), Casco Viejo (138,35 Has.), Casablanca-Gran Vía (717 Has.), Ensanches (104,16 Has.).

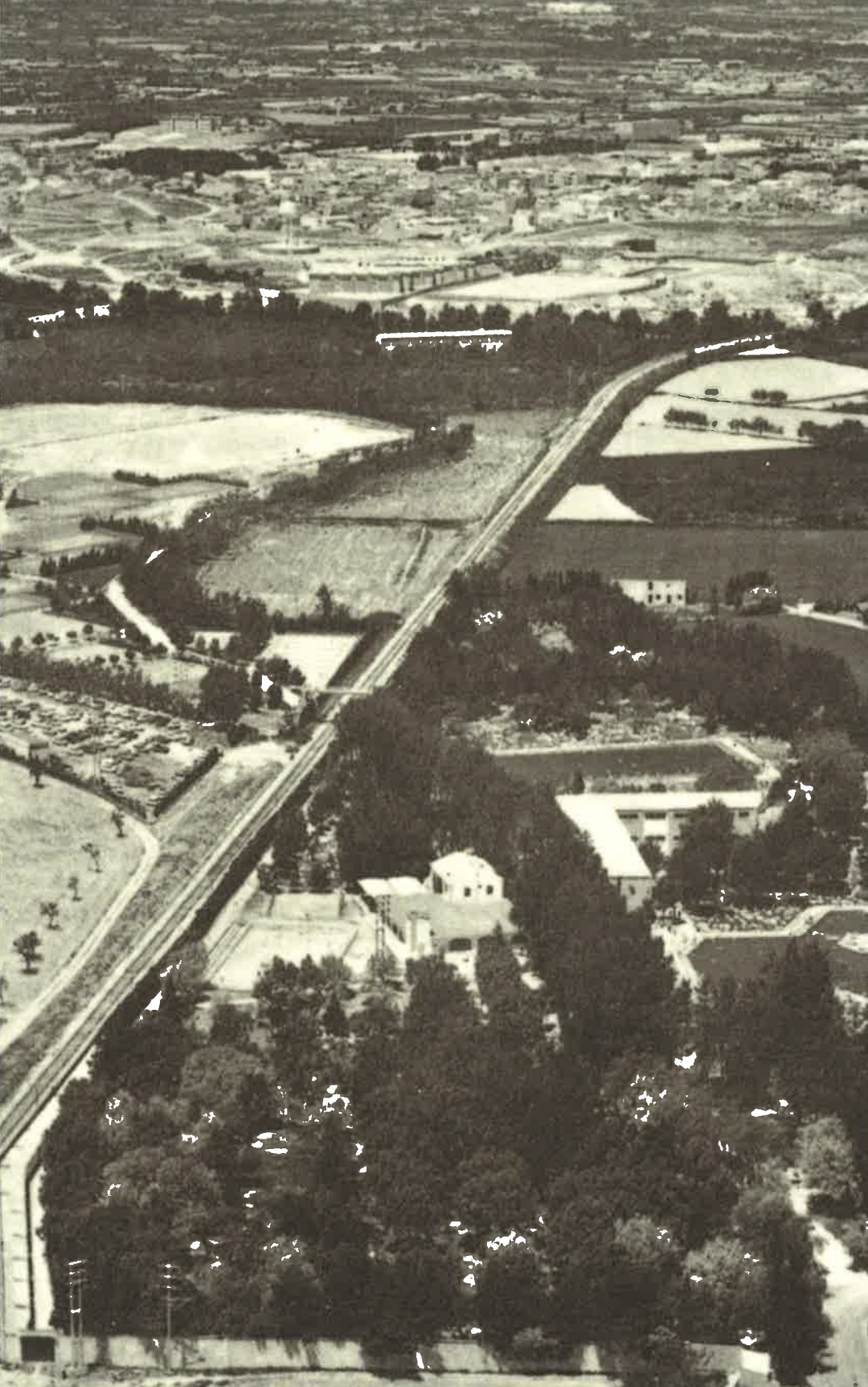
CUADRO LXXXVIII
Cuantificación global del consumo de espacio periurbano

Función	Superficie Has.	% sobre total		
		Superficie secano	Superficie regadío	
Docente _____	170,27	1,2	59,07	111,2
Militar (1) _____	6.146,36	43,5	6.044,05	102,31
Comercial e industrial _____	2.575,43	18,2	1.393,19	1.182,24
Ocio (2) _____	645,7	4,5	329,3	316,4
Agrícola (3) _____	1.791	12,7	—	1.791
Residencial _____	2.413,1	17,1	1.167,2	1.245,9
Servicios _____	346,2	2,5	234,8	111,4
Total _____	14.088,06	—	9.227,61	4.860,45

(1). Se suprime el área militar del Campo de San Gregorio, pues aun cuando en su ubicación haya podido influir indirectamente la existencia de una ciudad próxima no puede afirmarse que haya sido ésta su causa directa.

(2). Sólo se contabilizan los espacios especialmente protegidos (galachos) o los que están ordenados para una función de ocio específico, incluso con construcciones al efecto. El resto de los espacios naturales, como su consumo no representa, detracción irreversible, ni otras utilizaciones, no se tienen en cuenta.

(3). Como quiera que no todos los cultivos hortofrutícolas se orientan a satisfacer las necesidades directas de la ciudad, el consumo de espacio agrícola al servicio de ésta, se cifra en 1.791 Has. teniendo en cuenta que en horticultura, la mitad de las hortalizas cubren necesidades locales de los respectivos municipios y en frutal, 3/4 de la producción se canaliza hacia el consumo de otras áreas fuera de Zaragoza. En su totalidad se contabilizan los espacios destinados a agricultura protegida y cultivos florales.



**APENDICE
FOTOGRAFICO**





Escuela de capacitación agraria de Movera. La proximidad al campo e instalaciones ganaderas, permiten las prácticas a los alumnos.



Situaciones como las de la fotografía, obligan a que la actividad salga de la ciudad, donde la necesidad de espacio no sea un problema. Fima 1985.



Mercazaragoza (en el área de Cogullada). Poder contar con amplios espacios libres a costa del campo colindante es decisivo para este tipo de implantaciones.



Hipermercado Alcampo. Se combinan las facilidades de acceso, con el gran almacén y espacio para aparcamiento.



Las posibilidades que crea el ferrocarril influyen en el emplazamiento industrial. (Polígono Insider o La Cartuja).



En los macropolígonos, se pierde mucho espacio, por amplitud de viales, con enorme consumo de suelo y abandono generalizado (Polígono Malpica).



Grandes superficies sin ocupar, porque lo proyectado no se corresponde con las demandas reales de la industria de la ciudad (Malpica I).



Pequeños polígonos como los de Cuarte, con naves de reducidas dimensiones, se ocupan totalmente.



Establecimiento mixto, en el que se complementan la actividad hotelera, con la posibilidad de esparcimiento (El Figón, en la carretera de Valencia).



Usos contrapuestos por falta de planificación y previsión, con problemas que podrían resolverse con una valla protectora. (Campo de fútbol del Club Montecarlo, junto a las tapias del cementerio).



Cultivo floral. Último eslabón de agricultura periurbana (área de Miraflores).



El único lugar en los alrededores de Zaragoza, con un manantial de agua potable, está sumamente descuidado (Fuente de La Junquera, junto al Huerva).



En las vegas bajas, han surgido numerosos núcleos parcelarios de reducidas dimensiones (Paso de los Carros. Ribera del Huerva).



Los asentamientos en zonas altas suelen propiciar parcelaciones con edificación dispersa (Bosque Alto. Plana de María).



Edificación dispersa en las laderas de los Montes de María, entre la raquítica vegetación y sobre suelos yesíferos sumamente inestables (Valdepinar).



El pino ejerce una gran atracción. Pequeño bosque, como elemento aglutinador de una parcelación (Los Pinos. Pinseque).



Parcelación de ladera, aprovechando la frondosidad de la vegetación. Las casas prefabricadas, armonizan con el paisaje (Barranqueras de Valdecicén).



A menudo se encuentran parcelas sobre tierras de inundación, cubiertas por el carrizal y sin que pueda cultivarse en ellas (T. Palomar, Alfajarín).



Imagen usual, de viales en mal estado, estrechos y sumamente descuidados (T. Caballo. Almozara).



En las parcelaciones se pierde mucho suelo de gran calidad, porque tras la compra se abandona la parcela (Torre Villarroya I. Movera).



Hay parcelistas que sin terminar la obra, la ponen en venta (Camino de Monzalbarba).



Pese a la autoconstrucción, se encuentran también conjuntos armoniosos y con buen gusto (T. Palomar, Alfajarín).



Falta de consolidación, de urbanización y riesgo por los tendidos aéreos (El Saso. San Mateo de Gállego).



Demasiado reducido el número, para un mínimo de equipamientos comunitarios (Peñaflor).



El aparcamiento para caravanas, satisface demandas urbanas y precisa de grandes superficies (La Cartuja).



Los vertederos controlados de La Cartuja, invalidan grandes superficies en sus inmediaciones por falta de protección y vigilancia.



Los vertederos incontrolados degradan el paisaje en las proximidades de Zaragoza. Al fondo, un centro docente. (Camino viejo de Cuarte).



Panorámica de la Ribera del Huerva, Polígonos industriales sobre la terraza y en los secanos de Valdespartera, sólo un establecimiento industrial (VICASA).

Bibliografía

- ADIEGO, E., y otros: *Zaragoza Barrio a Barrio*, Equipo ECAS, Zaragoza, 1980.
- ADIEGO, E., y CALVO, J. L.: *Zonas Verdes y espacios naturales. Posibilidades en su ordenamiento y gestión*. Congreso Paisajismo de Zaragoza, 1986.
- ALBERTO, F.: *Suelos pardos de costra caliza*. Anales de la Estación Experimental de Aula-Dei. Zaragoza, 1982.
- ALONSO, J. A., y TERAN, F.: *Una nueva ciudad*. IEAL, Madrid, 1973.
- ALONSO VELASCO, J. M.: *Significado de los espacios libres en la moderna cultura urbana*. Rev. Ciencia Urbana, N° 4, 1964.
- ♦ *Zonas Verdes*. Rev. Arquitectura, N° 203, 1977.
- ALVAREZ, J. L.: *Patología del habitante de la gran ciudad*. Rev. Arquitectura, N° 177, 1973.
- ALLENDE LANDA, J.: *Crisis metropolitana y enterprise Zones. Una experiencia en la política urbana*. Rev. Ciudad y Territorio, N° 56, 1983.
- AMINS, S.: *El desarrollo desigual*. Ed. Fontanella, Barcelona, 1974.
- ANDRES SARASA, J. L.: *Transformación del paisaje en la periferia de las ciudades: el ejemplo de la huerta de Murcia*. VIII Coloquio de Geógrafos Españoles, Barcelona, 1983.
- ♦ *La agricultura periurbana en el área de Murcia*. Coloquio Hispano-Francés sobre la agricultura periurbana. Ministerio Agricultura, Pesca y Alimentación. Madrid, 1985.
 - ♦ *El proceso de rururbanización de la huerta de Murcia*. Publicaciones Universitarias, Valencia, 1986.
- ANSON, M^a. C.: *Demografía y Sociedad Urbana en la Zaragoza del siglo XVII*. C. A. Z. A. R., 1977.
- ARGULLOL, E.: *Estudios de Derecho Urbanístico*. I. E. A. L. Madrid, 1984.
- ARNALTE, E.: *La agricultura a tiempo parcial en el País Valenciano*. Serie Estudios M.º Agricultura, Madrid, 1980.

- ARREGUI, L.: *El fenómeno de la suburbanización en la provincia de Madrid*. Rev. Ciencia Urbana, Nº 3, 1969.
- ASCHER, F.; *La producción del hábitat*. Documents D'Anàlisi Urbana (D. A. U.). Univ. Autònoma de Barcelona, 1975.
- AYMONINO, C.: *Orígenes y desarrollo de la ciudad moderna*. Ed. Gustavo Gili. Colec. Ciencia Urbanística, Nº 11, Barcelona, 1972.
- BACH, J., y DOLE, J.: *Propuestas de espacios libres y equipo deportivo para la comarca de Barcelona*. CAU, Nº 86, 1971.
- ♦ *La géographie des loisirs urbains et peri-urbains*. Norois, Nº 120, 1983.
- BAIGORRI, A.: *La tierra también para quien no la trabaja*. El Viejo Topo, 1982.
- BAILLY, A. S.: *La Organización Urbana: teorías y modelos*. Colec. Nuevo Urbanismo, Nº 128, IEAL, Madrid, 1978.
- BARBICHON, G.: *Appropriation urbaine du milieu rural à des fins de loisirs*. Etudes Rurales, Nº 49-50.
- BARBIER, B.: *Methodes d'etude des residences secondaires*. Rev. Mediterranée Nº 2, 1965.
- BASTIE, J.: *La croissance de la Banlieue Parisienne*. París. Presses Universitaires de France, 1964.
- BAYO, E.: *Libreto para mostrar una comedia breve en tres actos, sobre el arte de adiestrar a los vendedores de parcelas*. Rev. CAU, 1973.
- BEAUJEAU-GARNIER: *Tratado de Geografía Urbana*. Ed. Vicens-Vives, 1970.
- BECHMANN, R.: *Les residences secondaires en France dans le cadre de l'habitat de Loisir*. Notes et etudes documentaires Nº 3.939-40.
- BELTRAN, A., LACARRA, J. M., y CANELLAS, A.: *Historia de Zaragoza*. Exmo. Ayuntamiento de Zaragoza, 1976.
- BELLO MORALES, A.: *Las nuevas ciudades residenciales*. Ed. Dossat, Madrid, 1978.
- BERGER, M., y otros: *Rurbanisation et analyse des espaces ruraux peri-urbains*. L'Espace Geographique, Nº 4, 1980.
- ♦ *Dynamique des societes peri-urbaines en Regio Ile-de-France: l'exemple des departaments de l'Essonne et des yvelines*. En Geographe Sociales: les peripheries urbaines. College d'Angers, decembre, 1984. Centre de publications de L'Universitè de CAEN, 1985.
- BERNAD MAINAR, J. A., y otros: *Los espacios libres de la ciudad de Zaragoza en la perspectiva de la educación ambiental*. Rev. Geographicalia, Nº 18, 1983.
- BETEILLE, R.: *Résidences secondaires en milieu rural: l'exemple du bassin du vaud*. Rev. Geo. des Pyrennees et du sud-Ouest, avril, 1970.
- BIELA, J., y GARCIA PEDRAZA, L.: *El clima de Zaragoza y ensayo climático del Valle del Ebro*. Ser. Meteo. Nac. Serie A, Nº 36, Madrid, 1962.
- BLUMEENFELD, H.: *The urban pattern*. An of the American Academy of Political Science, 1954.
- BOOKCHIN, M.: *Los límites de la ciudad*. Ed. Blume, Madrid, 1975.
- BOROBIO, P.: *El Barrio de las Delicias de Zaragoza*. Inst. Fernando El Católico, 1980.
- BRIDEL, L., et GONVERS, J. P.: *Les residences secondaires du Laussane, office cantonal vandois de l'urbanisme*, 1948.

- BRUYELLE: *Périurbanisation, rurbanisation, suburbanisation*. Actes du Colloque Pluridisciplinaire sur la Périurbanisation, 1981.
- BUSQUETS, J.: *Políticas de vivienda, Versus urbanización marginal*. Rev. Ciudad y Territorio, Nº 54, 1982.
- CALVO, J. L.: *Aportación metodológica al Estudio Geográfico del microclima urbano*. Boletín Reg. Ser. Geográfico, Madrid, 1976.
- ♦ *La Ley del Suelo y localización industrial. Su influencia en el desarrollo de las ciudades españolas*. IV Coloquio sobre geografía. Asociación Española para el Progreso de las Ciencias. Ciudad e Industria, Oviedo, 1977.
 - ♦ *Medio físico y crecimiento urbano de Zaragoza*. Coloquio Español del Cuaternario, Zaragoza, 1977.
 - ♦ *Unidades de Análisis y densidades urbanas*. Rev. Geographica, Nº 5, 1980.
 - ♦ *Contribución del geógrafo al Planeamiento*. VIII Reunión de Estudios Regionales, Bilbao, 1984.
 - ♦ *La crisis económica y la utilización del espacio urbano en España*. Reunión Nacional de la Asoc. Española de Ciencia Regional. Santiago de Compostela, 1984.
- CAMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA: *Estructura y localización de la industria en Zaragoza*. 2º Tomo, Zaragoza, 1972.
- ♦ *Los polígonos industriales en Aragón*. C. A. Z. A. R., Zaragoza, 1982.
- CAMARERO, C.: *Cambios de uso de grandes propiedades periurbanas. El modelo El Carrascal/Cotos de Monterrey*. Madrid. Rev. Estudios geográficos, 85, 1986.
- ♦ *Los huertos familiares, una nueva forma de uso y aprovechamiento del suelo en el área periurbana de Madrid* IV Coloquio de Geografía, Murcia, 1985.
- CANEVET, C.: *Les mutations de l'espace rural*. Norois, Nº 105, 1980.
- CANTALLOPS, L.: *Querida familia*. Rev. CAU., 1973.
- CANTER, D., y STRINGER, P.: *Interacción ambiental*. IEAL, Nº 26, Madrid, 1978.
- CAPEL, H.: *Capitalismo y morfología urbana en España*. Los libros de la frontera. Colec. Realidad geográfica, Nº 4 B, 1981.
- CARALPS, P., y TARRAGO, M.: *Instrumentos de planeamiento y gestión de las urbanizaciones no legalizadas*. Cuadernos de gestión municipal del CEUMT, Nº 2, 1979.
- CARIDE, J. A.: *Educación Ambiental y Universidad*. Rev. C. Escolar, 30 septiembre, 1985.
- CARO BAROJA, J.: *La Ciudad y el Campo*. Ed. Alfaguara, 1966.
- CARTER, H.: *The study of urban geography*. London Edward Arnold, 1972.
El estudio de la Geografía Urbana. IEAL, Madrid, 1983.
- CASTELLS, M.: *Problemas de investigación en sociología urbana*. Ed. Siglo XXI, Madrid, 1971.
- ♦ *La cuestión urbana*. Ed. Siglo XXI, Madrid, 1974.
 - ♦ *Sociología del espacio industrial*. Ed. Ayuso, Madrid, 1977.
 - ♦ *Crisis urbana y cambio social*. Ed. Siglo XXI, 1981.

- CLARKE, S. D.: *La Sociedad Suburbana*. IEAL, 1977.
- CLAVAL, P.: *Regions, nations, grandes espaces*. Editions M. Th. Genin. París, 1968.
- CLOUT, H. D.: *Geografía Rural*. Ed. Oikos-Tau, Barcelona, 1976.
- COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS: *Evolución histórico-urbanística de la ciudad de Zaragoza*. Vol. I, Conferencias, Zaragoza, 1982.
- COMISION CENTRAL DE URBANISMO: *Distintos comentarios a la ley 1982.1 y ley 1984.1*.
- MUÑOZ DE DIOS, G.: *Fincas Rústicas y Parcelas Urbanizadas a efectos de Agricultura-ocio*.
- ♦ *Más sobre divisiones de fincas rústicas*.
- NAVARRO DELAGE, G.: *Parcelaciones rústicas*.
- COMISION DE URBANISMO Y SERVICIOS COMUNES DE BARCELONA: *Estudio sobre los equipamientos de deporte y espacios libres para el ocio en Barcelona y su comarca*. Serie Análisis y Monografías, Barcelona, 1973.
- CONSEJERIA DE AGRICULTURA: *Decreto por el que se establece la unidad mínima de cultivo*. C. A. M., febrero 1984.
- CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y VIVIENDA: *Normas subsidiarias de planeamiento municipal sobre suelo no urbanizable*. Principado de Asturias, febrero, 1983.
- CONTRERAS, F.: *Impactos físicos, económicos y sociales de la segunda residencia*. D. G. U., Madrid, 1981.
- COPLACO: *Estudio de las Urbanizaciones de segunda residencia en la provincia de Madrid*. 1978.
- COPPOLANI, J.: *Esquisse géographique de la Banlieu de Toulouse*. Rev. Géographique des Pyrénées et du SudOuest. T. XXXIV, Fascicule IV, 1967.
- COULAUD, D.: *Consumation on gaspillage d'espace en milieu péri-urbain*. L'Espace Géographique, N° 3, 1981.
- CRIBIER, F.: *Les Residences secondaires des citadins dans les campagnes françaises*. Etudes Rurales, N.ºs 49-50, 1973.
- CHABOT, G.: *Las ciudades*. Nueva Colec. Labor, 133, Barcelona, 1972.
- CHALINE, C.: *La Dinámica Urbana*. Col. Nuevo Urbanismo, N° 31, IEAL, Edición traducida por Juan Vioque Lozano, Madrid, 1981.
- CHOAY, F.: *El urbanismo, utopías y realidades*. Traducción al castellano, Ed. Lumen, Barcelona, 1971.
- CHUECA GOITIA, F.: *Breve historia del Urbanismo*. Alianza Editorial, N° 136, Madrid, 1981.
- DAVID, J.: *Les périphéries urbaines nouvel espaces on discours*. En géographie sociale: les périphéries urbaines. Colloque de Angers, décembre 1984. Centre Pub. Univers. CAEN, 1985.
- DEL ARCO, R.: *Zaragoza histórica: evocaciones y noticias*. Madrid, 1982.
- DEL CAMPO, S.: *Los indicadores sociales a debate*. Fundación FOESSA, Madrid, 1972.
- DELLA PERGOLA, G.: *La conflictividad urbana*. DOPESA, Barcelona, 1973.
- DERYCKE, P.: *Note sur la consummation d'espace associée a la croissance urbaine: L'Espace Géographique, N° 3, París, 1974*.

- ♦ *La economía urbana.* (Traducción al castellano), Colec. Nuevo Urbanismo, Madrid, 1971.
- DEWILDE, J.: *Residences secondaires et tourisme de weekend en milieu rural.* Rev. Belge de Géographie, Nº 92, 1968.
- DIEZ NICOLAS, J.: *Especialización funcional y dominación en la España Urbana.* Fundación J. March. Madrid, 1972.
- ♦ *Aspectos demográficos del urbanismo.* Cuadernos para el Dialogo, Nº Extra, Madrid, 1970.
- DIPUTACION GENERAL DE ARAGON: *Elegir una Parcela.* Mayo, 1983.
- DIPUTACION PROVINCIAL DE MADRID/GOBIERNO CIVIL: *¿Parcelaciones ilegales? No, gracias.* Madrid, 1983.
- DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA: *Urbanismo y medio rural: la vivienda ilegal de segunda residencia.* 1983.
- DIPUTACION PROVINCIAL DE VALLADOLID; ANTARES; GARCIA DE JALON; SAINZ; CALVO, y EZQUIAGA: *Las parcelaciones ilegales en la provincia de Valladolid.*
- DOUDENCE, J. C.: *L'Espace Rural Peri-Urbain.* Cahiers de L'Universite de Pau et Despays de L'Adour, Nº 8.
- EMMANUEL, A.: *El intercambio desigual. Ensayo sobre los antagonismos en las relaciones económicas internacionales.* Ed. Siglo XXI, Madrid, 1973.
- ENGUITA, A.: *Los parques naturales.* Rev. Arquitectura, Nº 203, 1977.
- ESPEJE, J. A.: *El parque lineal.* Rev. Arquitectura, Nº 203, 1977.
- EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE LERIDA. MAASS, W.: *El fenómeno de los KLENGARTEN* (huertos familiares). 1980.
- EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE MURCIA: *Jornadas sobre Urbanismo y Suelo Rústico.* Dic., 1984 (multicopia de ponencias):
 - ♦ ARIAS, F.: *Legislación y actuación en disciplina en la Comunidad Autónoma de Madrid.*
 - ♦ BLANQUER, B.: *Tratamiento urbanístico de la edificación en suelo rústico.*
 - ♦ HERCE, M.: *Las parcelaciones en suelo rústico y las opciones de planeamiento.*
 - ♦ GARCIA BELLIDO, J.: *Modos alternativos de producción y consumo del espacio rural.*
Tratamiento urbanístico de la edificación en suelo rústico.
 - ♦ MARTIN SEVILLA: *El tratamiento del suelo no urbanizable en el Plan General de Elche.*
 - ♦ CARALPS, P.: *Protección de la legalidad urbanística; de la Ley catalana al papel del Registro de Propiedad.*
 - ♦ RIBAS PIERA, M.: *Problemas urbanos en el campo y su tratamiento desde el Plan General.*
- EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA: *Guía deportiva de Zaragoza.* Sección de deportes, 1983.
 - ♦ *Plan General de Ordenación Urbana.* (Plan Yarza), 1957.
 - ♦ *Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.* Adaptación-Revisión del Plan General, 1983.
 - ♦ *Cuatro años de gestión transparente.* 1983.

- EZQUIAGA DOMINGUEZ, J. M.^a: *Parcelaciones ilegales en suelo no urbanizable: nuevas formas de consumo de espacio en los márgenes de la Ley del Suelo*. Rev. C. y T. 2/83, n.º 56.
- FALCON, J. M., y SANCHEZ DENIS, C.: *El medio natural en los alrededores de Zaragoza*. Edita la Delegación del Medio Ambiente, Ayto. Zaragoza, 1984.
- FAUS, M.^a. C.: *El ferrocarril y la evolución urbana de Zaragoza*. Rev. Geographicalia, N.º 2, 1978.
- ♦ *La orilla izquierda del Ebro Zaragozana*. CAZAR y Excmo. Ayto. de Zaragoza, 1988.
- FERNANDEZ DE ALARCON, R.: *Transporte colectivo de viajeros*. Ayto. de Zaragoza, 1976 (mecanografiada).
- FERNANDEZ, F.: *La franja periurbana de Gijón*. Consejería de Ordenación del Territorio. Principado de Asturias, 1986.
- FERNANDEZ GARCIA, F.: *Los aspectos funcionales de los espacios periurbanos en España*. IX Coloquio de Geografía, Murcia, 1985.
- FERRER REGALES, M.: *El proceso de superpoblación urbana*. Confederación de Cajas de Ahorros, Madrid, 1972.
- FORSTALL, R., y otros: *Problemas de las áreas metropolitanas*. IEAL, Madrid, 1976.
- FRUTOS, L. M.^a, y SOLANS, M.: *El impacto del desarrollo industrial en la morfología urbana de Zaragoza*. IV Coloquio sobre Geografía. Ciudad e Industria, Oviedo, 1977.
- FRUTOS, L. M.^a: *Estudio Geográfico del Campo de Zaragoza*. Institución Fernando el Católico, 1976.
- GAMIR, L.: *Política de transformación de las estructuras comerciales interiores*. Biblioteca Universitaria, Guadiana, 1975.
- GARCIA BELLIDO, J.: *La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística*. Rev. Ciudad y Territorio, N.º 253, 1982.
- GARCIA HERRERA, L. M., y PULIDOT: *Los procesos de crecimiento urbano en Santa Cruz de Tenerife*. Rev. Ciudad y Territorio, N.º 53, 1982.
- GARCIA DE ENTERRIA, E.: *Lecciones de Derecho Urbanístico*, Madrid, 1981.
- GARCIA FERNANDEZ, J.: *Crecimiento y estructura urbana de Valladolid*. Dpto. de Geografía, Valladolid, 1972.
- GARCIA OTAEIZA, L.: *Agricultura y Turismo*. C. Urbana, N.º 4, 1979.
- GASH, E.: *Algunos problemas no resueltos sobre el mercado de segunda residencia*. CAU, 1973.
- GAVIRIA, M.: *Los parques nacionales, regionales y comarcales; una necesidad ineludible*. Rev. Ciencia Urbana, N.º 4, 1969.
- ♦ *Ideología clorofila*. C. Urbana, N.º 4, 1969.
- ♦ *La vida cotidiana en las urbanizaciones del Hinterland de Madrid*. Rev. Arquitectura, 1970.
- ♦ *Campo, Urbe y espacio del ocio*. Ed. Siglo XXI, Madrid, 1971.
- ♦ *La competencia rural-urbana en el uso de la tierra*. Agricultura y Sociedad, M.º Agricultura, Abril-Junio, 1978.
- ♦ *Posibilidades de desarrollo de la agricultura periurbana en el AMM*. CAM., Madrid, 1984.
- GAVIRIA, M., y GRILLO, E.: *Zaragoza, contra Aragón*. Los libros de la Frontera, Barcelona, 1974.

- GERORGE, P.: *Etudes sur la Banlieu de Paris. Essais Méthodologiques*. Cahiers de la Fondation National des Sciences Politiques N° 12, París, 1950.
- ♦ *Geografía Urbana*. Ed. Alianza. Colec. El Cano, Barcelona, 1977.
- GOMEZ GONZALEZ, J.: *Campo de influencia de las ciudades*. Rev. Arquitectura, N° 146.
- GOMEZ MENDOZA, J.: *Agricultura y Expansión Urbana, La Campiña del Bajo Henares en la Aglomeración de Madrid*. Alianza Universidad, N° 192, Madrid, 1972.
- ♦ *Estructura y estrategias comerciales urbanas en España*. Rev. Ciudad y Territorio, N° 55, 1983.
- GONZALEZ URUELA, E.: *Dependencia y conflictos en un espacio rural suburbano: Laguna de Duero (Valladolid)*. VIII Coloquio de Geografía, 1983.
- GROSS, H. H.: *Education land use in the River Forest Oak Park Community*. Tesis doctoral, 1948, Depto. Geografía Universidad de Chicago.
- HAGGET, P., y CHORLEY, R. J.: *El análisis locacional en la geografía Humana*. B. Gustavo Gili, 1975.
- HALL EDWARD, T.: *La Dimensión Oculta: enfoque antropológico del uso del espacio*. C. N. Urbanismo. IEAL, Madrid, 1973,
- HARVEY, D.: *Urbanismo y Desigualdad social*. Ed. Siglo XXI, Madrid, 1973.
- HAUSER, P.M.: *La investigación social en las zonas urbanas*. Ed. Labor, Barcelona, 1972.
- HERCE, M.: *El consumo de espacios en las urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña*. Rev. Ciudad y Territorio, N° 4, 1975.
- HERNANDO RICA, A.: *Hacia un mundo de ciudades*. Serie Geografía N° 12, Ed. Cincel, Madrid, 1983.
- HIGUERAS, A.: *El papel del geógrafo en las investigaciones sobre el espacio urbano*. Rev. Geographicalia, N° 11-12, 1981.
- HIGUERAS A., y CALVO, J. L.: *La coordinación urbanística de los usos del agua*. I Conferencia General sobre Hidrología General y Aplicada. Ed. Smagua, Zaragoza, 1974.
- ♦ *Litología y organización del espacio*. Rev. Geographica XXI-XXII, 1979-80.
- HINDES, B. y HIRST, P. Q.: *Los modos de producción precapitalista*. Ed. Península, Barcelona, 1979.
- IGLESIAS, E. y LEIRA, E.: *Transporte urbano: servicio frente a consumo*. Rev. Cuadernos para el Diálogo, N° XIX, Extra, 1970.
- INSTITUTO DE ESTUDIOS DE ADMINISTRACION LOCAL: *Planes de Ordenación Urbana*. Ed. Española, traducida por ELIZALDE, J., y TELLEZ, S., 1974.
- INSTITUTO DE ESTUDIOS ECONOMICOS: *Rev. Aspectos económicos y jurídicos del medio ambiente*. N° 3, 1980.
- ISNARD, H.: *L'Espace Geographique*. P. U. F., París, 1978.
- JOHNSON, J.: *Geografía Urbana*. Ed. Oikos-Tau, Barcelona, 1974.
- JUILLARD, E.: *L'Urbanisation des campagnes en Europe Occidentale*. Etudes rurales, N° 1, 1961.
- JUNG, J.: *La ordenación del espacio rural*. Colec. N. Urbanismo, N° 5, Madrid, 1972.

- KAYSER, B.: *El espacio rural y el nuevo sistema de relaciones campo-ciudad*. Rev. de Geografía, N° 2, Barcelona, 1972.
- ◆ *Quoi de neuf a la périphérie des villes?* Rev. Géographique des Pyrénées et du sud-Ouest N.º 1, 1982.
- KEVIN ILYNCH: *La imagen de la ciudad*. Ediciones Infinito, Buenos Aires, 1966.
- KLAASSEN, V. L. H.: *L'Equipament social dans la croissance économique regionale*. OCDE, 1968.
- LABASSE, J.: *La organización del espacio*. IEAL, 1973.
- LABODIE, J. P., et LANGUMIER, J. F.: *L'industrialisation periurbaine*. Rev. Pyrénées et du Sud-Ouest. T. 53, Toulouse, 1982.
- LACARRA, J. M.: *El desarrollo urbano de las ciudades de Navarra y Aragón en la Edad Media*. Rev. Pirineos, N°s 15-16, 1950.
- LANGUMIER, J. F.: *Périurbanisation et aménagement du territoire*. Sesame. DATAR, París, 1979.
- LEAL, J., y otros: *La agricultura en el desarrollo capitalista español*. S. XXI, Madrid, 1977.
- LE COURBUSIER: *La ciudad del futuro*. Ediciones Infinito, Buenos Aires, 1962.
- ◆ *Principios de Urbanismo*. La Carta de Atenas, Ed. Ariel, N° 55, Barcelona, 1973.
- LEDRUD, R.: *Sociología Urbana*. IEAL, Madrid, 1971.
- LEFEBRE, H.: *La Revolución Urbana*. Alianza Editorial, Madrid, 1972.
- De lo rural a lo urbano*. Ed. Península, Barcelona, 1978.
- LEWIS, D.: *El crecimiento de las ciudades*. Colec. Ciencia Urbanística, N° 10. Ed. Gustavo Gili, Barcelona, 1972.
- LOPEZ CROH, F.: *Parcelaciones ilegales de II Residencia*. C. A. M., Madrid, 1984.
- LOPEZ DE SEBASTIAN, J.: *Economía de los espacios del ocio*. Col. N. Urbanismo, N° 14, Madrid, 1975.
- LOPEZ MATEOS, F., y otros: *Ordenación del Territorio: industria y medio ambiente*. C.A.Z.A.R., Zaragoza, 1980.
- LOPEZ RAMON, F.: *La conservación de la naturaleza: los espacios naturales protegidos*. Publicaciones del R. C° de España. Bolonia, 1980.
- MAINE, P. H., y DEMAILLARD, H.: *L'agriculture périurbaine. Lieu privilégié d'experimentation social*. Economía rural, 155, 1983.
- MARIN JAIME, J. M^a: *Agua y uso del suelo en el término municipal de Zaragoza*. Rev. Geographicalia, N° 3, 1979.
- MARQUEZ DOMINGUEZ, J.: *La lucha por los espacios periurbanos de producción agraria en la jarquía del sistema urbano internacional*. IX Coloquio de Geografía Murcia, 1985.
- MARTIN, L.; MARCHE, L., y ECHENIQUE, M.: *La estructura del espacio urbano*. Col. Ciencia Urbanística. Ed. G. Gili, Barcelona, 1975.
- MARTINEZ DIEZ, R.: *Pasado, presente y futuro de la ordenación del territorio en España*, Ciudad y Territorio, N.º 55, 1983.
- MAUSBACH, H.: *Introducción al urbanismo*, Ed. G. Gili, Barcelona, 1977.
- MENSUA, S.: *El modelado de La Muela de Zaragoza*. Zaragoza, 1969.

- MENSUA, S., e IBAÑEZ, M^a J.: *Sector Central de la Depresión del Ebro, mapa de terrazas*. Zaragoza, 1977.
- MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACION: *Normas de calidad para productos hortofrutícolas destinados al mercado interior*. Serie Comercialización e industria, Madrid, enero, 1985.
- MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO: *Reglamento de gestión Urbánística*.
- ♦ *Análisis de Planes Generales de Capitales de provincia y ciudades de más de 50.000 h*. Servicios de Planeamiento y Ordenación del Territorio, Pub. DGATU, 1981.
- MITSCHERLICH, A.: *La inhospitalidad de nuestras ciudades*. Alianza Editorial, 1979.
- MORALES, A., y LOPEZ ONTIVEROS, A.: *La localización industrial en el área urbana de Murcia*. Papeles del Dpto., de Geografía, Murcia, 1971.
- NAREDO, J. M.: *La evolución de la agricultura en España*. Ed. Estela. Barcelona, 1971.
- NAVARRO FERRER, A. M^a.: *Geografía Urbana de Zaragoza*. (nº monográfico). Rev. Geographica, C. S. I. C., 1962.
- NASARRE ALASTRUHEY, R.: *Las urbanizaciones particulares. La Ley del Suelo ante el fenómeno turístico*. Ed. Montecorvo, Madrid, 1972.
- NONN, H.: *Transports et aires d'influence urbaine*. Rev. Geographique de l'Est. Nº 3, 1973.
- NUÑEZ GRANDES, P.: *Ideas generales sobre la urbanización de los alrededores de las grandes urbes*. Madrid, Imprenta municipal, 1980.
- O. C. D. E.: *L'agriculture dans l'aménagement des aires periurbaines*. Ed. O. C. D. E., T. II, París, 1979.
- OLIVERA POLL, A.: *La enseñanza en Madrid. Análisis de una función urbana*, Into. de Estudios Madrileños, Madrid, 1978.
- ORTEGA GARCIA, A.: *Utilización urbanística del suelo no urbanizable*. Rev. de Dcho. Urba., nº 75, 1981.
- ORTEGA VALCARCEL, J.: *Residencias secundarias y espacio del ocio en España*. Dpto. de Geografía de la Universidad de Valladolid, 1975.
- ♦ *Actividad industrial y espacio industrial*, IV Coloquio de Geografía, Oviedo, 1977.
- PALATIN, G.: *Le développement des résidences citadines dans la région grenobloise: L'exemple du plateau de Champagnier-Herbers*. Rev. de Geografía Alpine, 1969.
- PELLICER, F., y YETANO, L. M.: *El Galacho de Juslibol: un ejemplo de meandro abandonado*. Cuadernos de investigación geográfica. Publicaciones del Cº Universitario de La Rioja, T. XI, 1984.
- PEREJO, L., y GARCIA BELLIDO, J.: *Indagaciones sobre la construcción ilegal en suelo rústico*. IEAL, 1983.
- RAMBAUD, P.: *Société rurale et Urbanisation*. París, Editions du Seuil, 1969.
- REMICA: *Sistemas espaciales y estructuras regionales*. Rev. de Geografía de la Univ. de Barcelona, Nº 1-2, 1974.
- REMY, J., y VOYE, L.: *La Ciudad y la Urbanización*. Colec. Nuevo Urbanismo, Nº 16, Madrid, 1976.

- RIBAIRIBERA, F.: *La problemática jurídico-económica de los espacios libres*. Cuadernos de Arquitectura, N° 83, 1971.
- RIVERO, E.: *Consideraciones jurídicas en torno a las zonas verdes*. Rev. Arquitectura, N° 203, 1977.
- RODRIGUEZ OSUNA, J.: *Proceso de urbanización y desarrollo económico en España*. Ciudad y Territorio, N° 55, 1985.
- RODRIGUEZ SANCHEZ DE ALVA: *El suelo como factor de localización industrial. Planeamiento general y análisis del caso español*. MOPU, Madrid, 1980.
- RUBIO, J.L.: *El bajo Jalón*. Ed. Caja de Ahorros, Zaragoza, 1986.
- RUIZ DE GARIBAL: *Proyectos de urbanización en la Sierra de Madrid: Etapas previas*. Rev. Arquitectura, N°s 135-36, 1970.
- SABATE MARTINEZ, A.: *La residencia secundaria como factor de transformación del paisaje natural*. V Coloquio de Geografía. Granada, 1977.
- SAENZ DE BURUAGA, G.: *Política regional y de urbanismo*. Guadiana de Publicaciones, 1972.
- SANCHEZ, J. E.: *La Geografía y el espacio social del poder*. Colec. Realidad Geográfica N° 3. Los libros de la Frontera, Barcelona, 1981.
- SANCHEZ CASAS, C.: *Planeamiento de la zona verde*. Rev. Arquitectura, N° 203, 1977.
- SANCHEZ DEL RIO, R.: *La ocupación ilegal del suelo rústico o el sueño de una noche de verano*. Rev. de Dcho. Urbanístico, N° 98, 1986.
- SANZ ARBIZU, J. I.: *Algunas notas sobre Planificación de Suelo Industrial. La actividad industrial como una actividad urbana más*. Rev. Ciudad y Territorio, N° 54, 1982.
- SANZ SANZ, C.: *Los movimientos pendulares de la población dentro del municipio de Zaragoza*. Rev. Geographicalia, N° 6, 1980.
- SICA, P.: *Historia del urbanismo*. IEAL, 1981.
- TERAN DE, F.: *Evolución del planeamiento de núcleos urbanos nuevos*. Ciudad y Territorio 1/1969.
- ♦ *Ciudad y Urbanismo en el mundo actual*, Ed. Blume, Madrid-Barcelona, 1969.
- ♦ *Planeamiento urbano en la España Contemporánea (1900-1980)*, Alianza Universidad. Textos, Madrid, 1982.
- THOPSON, W. R.: *Un prefacio a la economía urbana* (traducción al español). Colec. Nuevo Urbanismo N° 39, IEAL, 1983.
- TOYNBEE, A.: *Ciudades en marcha*. Alianza Editorial, Madrid, 1971.
- TROILLET, P.: *L'organisation de l'espace péri-urbain en Chine*. L'espace Géographique, N° 1, 1982.
- UREÑA, J. M.: *Construcción de infraestructuras y política territorial. Las áreas marginales*. Rev. Ciudad y Territorio, N° 54, 1982.
- URGOITI, N.: *La Hoya de Villalba: consideraciones sobre el presente y futuro de una comarca en la provincia madrileña*. Rev. Arquitectura, N°s 135-36, 1970.
- USLE, J.: *Conjuntos histórico-residenciales de baja densidad. Notas para un diseño*. Rev. Arquitectura, N°s 135-136, 1970.
- VALENZUELA, M.: *El barrio de D^a Carlota en la aglomeración del Puente de Vallecas*. Rev. Estudios geográficos, V.30, 1969.

- ❖ *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*. I.E.A.L., Madrid, 1977.
 - ❖ *Los espacios periurbanos. Actas, discursos, ponencias y mesas redondas*. IX Coloquio de Geografía, Murcia, 1985.
- VAN ZUIDAN, R.: *Un levantamiento geomorfológico de la región de Zaragoza*. Rev. Geographicalia, N° 6, 1980.
- VAZQUEZ MONTALVAN, M.: *El hombre libre en la naturaleza libre*. Rev. Cuadernos de Arquitectura, N° 98, 1973.
- VILA VALENTI, J., y CAPEL, H.: *Campo y ciudad en la geografía española*. Ed. Salvat, Madrid, 1970.
- VILARIÑO, M.: *Las nuevas formas agrícolas en el espacio periurbano coruñés*. IX Coloquio de Geografía, Murcia, 1985.
- WEHRWEIN, G. S.: *The rural-urban fringe*. Eco. Geogra. 18, 1942.
- WILLIAM, R.: *El medio ambiente y el hombre*. Ed. Limusa-Wiley, Méjico, 1971.
- XIMENEZ DE EMBUN: *Edificios destruidos durante los Sitios*. Pub. La Cadiera, Zaragoza, 1951.

Indice de Cuadros

VOLUMEN I

I	Valor de las variables seleccionadas	20
II	Proceso de normalización de la variable población activa: Sectores II-III	21
III	Valores estandarizados de las variables e índice Z	23
IV	Industrias básicas del desarrollo zaragozano	88
V	Censo industrial (1957)	98
VI	Pistas para prácticas de conducir	119
VII	Síntesis espacios docentes	120
VIII	Asentamientos docentes en la primera periferia	109
IX	Centros docentes en la segunda periferia	112
X	Valoración de los principales cuarteles	137
XI	La operación cuarteles y su repercusión en la movilidad espacial de las instalaciones castrenses	140
XII	Situación actual de las áreas para la defensa	145
XIII	Comercio minorista periurbano	157
XIV	Productos peligrosos	160
XV	Resumen Estadístico de los Certámenes celebrados	162
XVI	Usos industriales	166
XVII	Suelo industrial calificado y suelo ocupado	172
XVIII	Análisis estructural de empresas y operarios en la provincia de Zaragoza	174
XIX	Síntesis de actividades	181
XX	Síntesis de actividades	194
XXI	Síntesis de actividades	197
XXII	Distribución y ocupación del suelo industrial	205
XXIII	Suelo industrial	210
XXIV	Síntesis de actividades	212

XXV	Polígonos de este corredor	214
XXVI	Síntesis de actividades	217
XXVII	Síntesis de actividades	226
XXVIII	Síntesis de actividades	237
XXIX	Estructura empresarial, personal ocupado y potencia instalada	240
XXX	Distribución sectorial de actividades	242
XXXI	Síntesis del suelo: calificado-ocupado; seco-regadío	246
XXXII	Estructura empresarial en el espacio periurbano	255
XXXIII	Distribución espacial del suelo industrial	258
XXXIV	Síntesis de espacios recreativos naturales	287
XXXV	Complejos deportivos	293
XXXVI	Campos de fútbol	297
XXXVII	Relación de centros hípicas	300
XXXVIII	Espacios para deportes singulares	306
XXXIX	Establecimientos mixtos	309
XL	Grandes espacios de ocio	313

VOLUMEN II

XLI	Las Asociaciones de Regantes	15
XLII	Otros riegos y usos del canal	16
XLIII	Volúmenes comercializados por mayoristas y hortelanos	20
XLIV	Mercado de frutas y hortalizas	21
XLV	Ocupación del pabellón de situados	22
XLVI	Tierras de arrendamiento	23
XLVII	Evolución de los cultivos hortofrutícolas	24
XLVIII	Evolución de la maquinaria agrícola	26
XLIX	Evolución de los cereales	28
L	Evolución de los cultivos arbustivos: vid, olivo, esparto	29
LI	Evolución de los cultivos industriales	30
LII	Evolución de los cultivos forrajeros	30
LIII	Evolución de los tubérculos	31
LIV	Evolución de las leguminosas	31
LV	Evolución de los frutales	33
LVI	Evolución de los cultivos hortícolas	35
LVII	Invernaderos y su ubicación	38
LVIII	Cultivos ornamentales	39
LIX	Número de explotaciones censadas según superficie agrícola utilizada	55
LX	Superficie total de las explotaciones agrarias censadas según régimen de tenencia	56
LXI	Distribución de cultivos (1970)	56
LXII	Distribución de cultivos (1980)	56
LXIII	Distribución de cultivos (1985)	56
LXIV	Distribución de las tierras (1970)	57
LXV	Distribución de las tierras (1985)	58
LXVI	Viviendas secundarias en el extrarradio de Zaragoza	65
LXVII	Urbanizaciones legales y legalizables	94
LXVIII	Actuaciones y clase social	105
LXIX	Evolución: Oferta parcelas/Superficie ocupada/Construcción	110

LXX	Distancias	121
LXXI	Estratificación de la demanda	135
LXXII	Accesibilidad, uso y distancia	137
LXXIII	Superficie ocupada	138
LXXIV	Número de parcelas	139
LXXV	Conjuntos residenciales al margen del planeamiento	194
LXXVI	Residencias especiales	195
LXXVII	Síntesis ribera del Ebro	216
LXXVIII	Síntesis ribera del Gállego	222
LXXVIX	Síntesis ribera del Huerva	230
LXXX	Síntesis espacios dependientes del Canal	242
LXXXI	Síntesis parcelaciones aisladas	248
LXXXII	Síntesis espacios residenciales	256
LXXXIII	Relación de establecimientos religiosos	260
LXXXIV	Centros de investigación	264
LXXXV	Sistemas de comunicación	265
LXXXVI	Equipamientos	272
LXXXVII	Síntesis de servicios	273
LXXXVIII	Cuantificación global del consumo de espacio periurbano	286

Indice de Gráficos

VOLUMEN I

I	Campo de investigación	25
II	Espacio periurbano	26
III	Curva de frecuencia	27
IV	Grados de urbanización	28
V	Espacio real periurbano	29
VI	Desarrollos geomorfológicos desde las muelas	42
VII	Perfiles transversales de las terrazas	52
VIII	Rosa de los vientos de Zaragoza	54
IX	Factor de predominio mensual	55
X	Curvas ombrotérmicas	59
XI	Evolución histórica (esquema)	74
XII	Barrios y suburbios a principios de 1960	99
XIII	Evolución en la implantación de centros docentes	106
XIV	Esquema orgánico de un centro mixto de Ba.	111
XV	Centros docentes	124
XVI	Movilidad espacial de instalaciones castrenses	139
XVII	Espacios para la defensa	146
XXVIII	Áreas prohibido circular camiones de más de 8 Tm. en Zaragoza	154
XXIX	Comercio minorista	158
XX	Comercio de productos nocivos y peligrosos	161
XXI	Ordenación territorios del POLO	169
XXII	Polígonos industriales	176
XXIII	Carretera de Huesca	181
XXIV	Polígono industrial 'Portazgo'	184
XXV	Carretera de Logroño	194
XXVI	Carretera de Madrid	197

XXVII	Evolución implantación empresarial (Corredor del Huerva)	201
XXVIII	CUARTE: Ocupación industrial	206
XXIX	Corredor del Huerva	211
XXX	Polígono Insider	214
XXXI	Carretera de Castellón	217
XXXII	Margen Izquierda	219
XXXIII	Evolución Margen Izquierda	221
XXXIV	Margen Izquierda	227
XXXV	Polígono Malpica	232
XXXVI	Carretera Barcelona	237
XXXVII	Relación Porcentual: Empresas/Obreros/Potencia instalada	241
XXXVIII	Distribución sectorial de actividades	243
XXXIX	Nuevos usos del suelo	245
XL	Relaciones: Calificado/Ocupado-Secano/Regadío	246
XLI	Relación: E. industriales/E. comerciales	248
XLII	Distribución de suelo industrial	251
XLIII	Galacho de la Alfranca	268
XLIV	Croquis de situación (Pinares de Zuera)	277
XLV	Pinares de Zuera: Puntos de mayor interés. Montes: Vallones-Las Fajas-La Gazaperuela y La Cuenca Pinares de Zuera: Puntos de mayor interés. Montes: Monte Alto y Los Rincones	282 283
XLVI	Espacios naturales para el ocio	288
XLVII	Evolución espacios deportivos	291
XLVIII	Complejos deportivos	296
XLIX	Deportes específicos I	298
L	Deportes específicos II	305
LI	Otros espacios para el ocio	310
LII	Zonas verdes	315

VOLUMEN II

LIII	La gran propiedad en el secano de Zaragoza	14
LIV	Ocupación pabellón situados	20
LV	Evolución cultivos hortofrutícolas	25
LVI	Distribución de cultivos	27
LVII	Agricultura periurbana (Area extensión)	49
LVIII	Zaragoza: Término y Barrios Rurales	50
LIX	Distritos	66
LX	Evolución urbanizaciones	69
LXI	Relación porcentual: Actuaciones, Parcelas Trazadas y Superficie ocupada	71
LXII	Urbanización El Zorongo	85
LXIII	Urcamusa (Zona Sur)	88
LXIV	Urbanizaciones legales y legalizables	94
LXV	Evolución de las actuaciones	106
LXVI	Evolución de la demanda por clases sociales	107
LXVII	Evolución: Oferta parcelas, Superficie ocupada, Construcciones	109
LXVIII	Distribución por distancias	122

LXIX	Conjuntos residenciales al margen del planeamiento	194
LXX	Residencias especiales	196
LXXI	Area de La Almozara	207
LXXII	Concentración de parcelaciones	211
LXXIII	Area de Peñaflores	221
LXXIV	Cadrete	229
LXXV	Conjunto: Torre Morales/La Frondosa	238
LXXVI	Conjunto: Garrapinillos/Camiño Pilón	239
LXXVII	Pinares de La Muela	251
LXXVIII	Relación: Actuaciones/Superficie ocupada/Parcelas trazadas y construidas	258
LXXIX	Vertederos	273
LXXX	Servicios	274

Índice analítico

CAPÍTULO VIII

FUNCIÓN AGRÍCOLA	7
Introducción	7
Factores influyentes en el uso periurbano del espacio agrario zaragozano	11
<i>Naturales</i>	11
<i>Humanos</i>	16
Producciones agrarias en el espacio periurbano zaragozano	26
<i>Cereales</i>	27
<i>Arbustivas</i>	29
<i>Cultivos industriales</i>	29
<i>Forrajes</i>	30
<i>Tubérculos</i>	30
<i>Leguminosas</i>	31
<i>Frutales</i>	31
<i>Hortalizas</i>	33
<i>Problemática de la huerta</i>	33
<i>Productos hortícolas</i>	34
<i>Cultivos protegidos</i>	37
<i>Cultivos en invernadero</i>	37
<i>Cultivos ornamentales y florales</i>	39
Ganadería	41
Síntesis de las distintas riberas	42
<i>Ribera del Huerva</i>	42
<i>Ribera del Ebro</i>	43
<i>Ribera del Gállego</i>	45
<i>Riegos del Canal</i>	47
Conclusiones	49
Anexos	53

CAPITULO IX

FUNCION RESIDENCIAL	59
Introducción	59
<i>Clasificación de las áreas residenciales</i>	60
La función residencial en el espacio periurbano zaragozano	63
<i>La vivienda unifamiliar aislada</i>	63
<i>Las viviendas unifamiliares agrupadas</i>	67
<i>Las urbanizaciones</i>	67
<i>Grandes complejos residenciales</i>	80
EL ZORONGO	80
URCAMUSA	86
<i>La vivienda unifamiliar clandestina: parcelaciones ilegales</i>	95
<i>Preocupación institucional por estas actuaciones</i>	103
<i>Parcelación clandestina</i>	
<i>en el espacio periurbano de Zaragoza</i>	104
<i>Análisis y evolución del proceso</i>	104
<i>Factores que intervienen en la demanda</i>	110
<i>Legalidad urbanística y ocupación residencial</i>	128
<i>Organización de la demanda</i>	132
<i>Dimensión de las actuaciones</i>	137
<i>Consideraciones económicas</i>	139
<i>Rasgos típicos del usuario de parcelas clandestinas</i>	143
<i>Estrategias en el mercado de parcelación ilegal</i>	144
<i>Características técnicas de las parcelaciones</i>	149
<i>En cuanto al grado de urbanización</i>	149
<i>En cuanto a la construcción</i>	153
<i>En cuanto a las pautas de urbanización</i>	156
<i>Respecto del diseño y morfología parcelaria</i>	158
<i>Diferentes implicaciones de este tipo de actuaciones</i>	176
<i>Posibles soluciones</i>	183
<i>Soluciones precautorias o disuasorias</i>	184
<i>Soluciones operativas</i>	185
<i>Soluciones alternativas</i>	188
<i>Compromiso de los entes administrativos</i>	
<i>en la problemática de las parcelaciones legales</i>	191
<i>Residencias Especiales</i>	194
<i>El Guetto</i>	196
<i>Introducción</i>	196
<i>Problemática en torno al poblado</i>	198
<i>Impacto del poblado sobre sus inmediaciones</i>	199
<i>Distribución espacial del hábitat residencial periurbano</i>	202
<i>Espacios dependientes del río Ebro</i>	202
<i>Aguas arriba del Ebro</i>	202
<i>Aguas abajo</i>	208
<i>Ribera del Gállego</i>	218
<i>Ribera del Huerva</i>	224
<i>Espacios dependientes del Canal</i>	232
<i>Parcelaciones aisladas</i>	244
<i>Conclusiones</i>	252

CAPITULO X

FUNCION SERVICIOS	259
Religiosos	259
Cementerios	260
Guarderías caninas	261
Centros de investigación	263
Sanatoriales	264
Sistemas de comunicación	265
Abastecimientos	266
Prostíbulo	266
Vertedero de residuos urbanos	266
<i>Descripción de los principales vertederos</i>	267
<i>Vertederos controlados</i>	268
<i>Vertederos incontrolados</i>	268
<i>Problemática en torno a los vertederos</i>	270
Equipamientos	272
Conclusiones	275
CONSIDERACIONES FINALES	277
<i>Caracteres del espacio periurbano de Zaragoza</i>	277
<i>Propuestas para un mejor desarrollo del espacio periurbano</i>	279
<i>Consumo de suelo al servicio de la ciudad</i>	285
APENDICE FOTOGRAFICO	287
BIBLIOGRAFIA	303
INDICE DE CUADROS	315
INDICE DE GRAFICOS	319
INDICE ANALITICO	323

INDICE GENERAL

VOLUMEN I

INTRODUCCION	15
DELIMITACION	19

■ PRIMERA PARTE

CAPITULO I

EL ESPACIO PERIURBANO	33
Diferenciación de términos	33
Posibles enfoques del fenómeno periurbano	36

CAPITULO II

LA NATURALEZA FISICA	
DEL ESPACIO PERIURBANO DE ZARAGOZA	41
Emplazamiento de Zaragoza	41
El relieve: factores que han influido en su formación	42
<i>Litología</i>	43
<i>La litología y los usos del suelo al servicio de la ciudad</i>	44
<i>Unidades Geomorfológicas</i>	45
<i>Las muelas</i>	45
<i>Los glaciares</i>	46
<i>Los valles fluviales</i>	48
<i>Modelado de vertientes</i>	48
<i>Las terrazas</i>	49
<i>Utilización periurbana de las terrazas</i>	51
El microclima urbano y periurbano de Zaragoza	52
<i>Elementos y factores de este microclima</i>	53

<i>Las presiones</i>	53
<i>Las precipitaciones</i>	56
<i>Las temperaturas</i>	57
<i>Conclusiones sobre el clima</i>	58
Los suelos	59
<i>Los dominios vegetales</i>	59
Las aguas	61
<i>Cursos fluviales</i>	61
<i>Aguas subterráneas</i>	63
<i>Los cursos de agua</i>	
<i>y la utilización periurbana del espacio</i>	64
<i>Las funciones urbanas y su relación con el agua</i>	64

CAPITULO III

EVOLUCIÓN DEL ENTORNO URBANO DE ZARAGOZA	67
Evolución histórica de la ciudad y su entorno	67
<i>Zaragoza antigua</i>	67
<i>El espacio periurbano en esta época</i>	69
<i>La ciudad medieval</i>	69
<i>Ocupación periurbana en época musulmana</i>	70
<i>Çaracoça (Cristiana)</i>	71
<i>Estructura urbana de la ciudad en la baja Edad Media</i>	72
<i>Organización del espacio periférico en esta época</i>	75
<i>La Zaragoza moderna (S. XVI-XIX)</i>	76
<i>El espacio periurbano zaragozano en el siglo XVIII</i>	79
<i>Desarrollo y espacio de ocio en la Zaragoza del siglo XVIII</i>	80
<i>Siglo XIX</i>	82
<i>La Zaragoza del siglo XX</i>	87
<i>Premisas del desarrollo periurbano en el siglo actual</i>	87
<i>Etapas de la estructuración periurbana</i>	90
<i>Desde 1900 a 1939</i>	90
<i>De 1940 a la actualidad</i>	93

■ SEGUNDA PARTE

CAPITULO IV

FUNCIÓN DOCENTE	105
Introducción	105
<i>Fases en la implantación periurbana de los Centros Docentes</i>	107
Motivaciones en la implantación de centros docentes en la periferia	108
<i>Ventajas y servidumbres de las instalaciones en la periferia</i>	115
Otros centros o actividades docentes	118
Conclusiones	121

CAPITULO V

FUNCIÓN DEFENSIVA	125
Introducción	125
Importancia de Zaragoza en el aspecto defensivo	127

<i>Designación de Zaragoza como sede de la Capitanía General de Aragón</i>	128
<i>Implantación de la Academia General Militar</i>	128
<i>Base aérea de utilización conjunta</i>	129
<i>El Centro de Instrucción de Reclutas</i>	130
<i>Campo de Maniobras de San Gregorio</i>	131
<i>Justificación de los asentamientos periféricos para la defensa</i>	132
<i>Implicaciones periurbanas de la O. M. 27-4-74</i>	135
<i>Nuevos destinos para viejas instalaciones militares</i>	137
<i>Situación actual de las áreas periurbanas reservadas para la defensa</i>	142
<i>Repercusiones espaciales de la implantación actual de áreas para la defensa (Conclusiones)</i>	146

CAPITULO VI

FUNCIONES COMERCIAL E INDUSTRIAL	151
<i>El comercio periurbano</i>	151
<i>Introducción</i>	151
<i>Modalidades comerciales</i>	156
<i>Comercio minorista</i>	156
<i>Almacén distribuidor-regulador</i>	159
<i>Comercio por delegación o representación</i>	159
<i>Comercio mayorista en general</i>	160
<i>Comercio de productos nocivos, peligrosos, insalubres o molestos, etc.</i>	160
<i>Otras modalidades:</i>	162
<i>El certamen comercial</i>	162
<i>Mercazaragoza</i>	162
<i>Estructuras comerciales</i>	164
<i>Relaciones comercio-industria</i>	165
<i>La implantación industrial en Zaragoza: Síntesis histórica</i>	166
<i>El polo de desarrollo y su repercusión espacial</i>	167
<i>La política de los Polígonos Industriales y sus resultados</i>	173
<i>Distribución espacial de la industria periurbana</i>	176
<i>Carretera de Huesca</i>	176
<i>Caracteres generales</i>	176
<i>Análisis de los enclaves industriales y comerciales</i>	177
<i>Corredor de la Carretera de Logroño</i>	182
<i>Caracteres generales</i>	182
<i>Análisis de los enclaves industriales y comerciales</i>	184
<i>Carretera de Madrid</i>	195
<i>Caracteres generales</i>	195
<i>Análisis de los enclaves industriales y comerciales</i>	196
<i>Corredor del Huerva</i>	197
<i>Caracteres generales</i>	197
<i>Análisis de los enclaves industriales y comerciales</i>	203
<i>Carretera de Castellón</i>	212
<i>Caracteres generales</i>	212
<i>Análisis de los enclaves industriales y comerciales</i>	213
<i>Arrabal, margen izquierda</i>	217
<i>Caracteres generales</i>	217
<i>Análisis de los enclaves industriales y comerciales</i>	218

<i>Polígono de Malpica</i>	227
<i>Carretera de Barcelona</i>	233
<i>Caracteres generales</i>	233
<i>Análisis de los enclaves industriales y comerciales</i>	233
Conclusiones	238
Anexos: Estructura empresarial en el espacio periurbano	253
Distribución espacial por suelo industrial	258

CAPITULO VII

FUNCION DE OCIO	259
Introducción	259
<i>Demandas recreativas periurbanas</i>	259
Clasificación de las áreas de esparcimiento en el espacio periurbano de Zaragoza	263
<i>Espacios naturales</i>	263
<i>Sotos ribereños</i>	263
<i>Los Galachos</i>	263
<i>El Galacho de Juslibol</i>	264
<i>La Alfranca</i>	266
<i>Las riberas de los ríos</i>	270
<i>Los pinares</i>	273
<i>Pinares de Zuera</i>	277
<i>Espacios de ocio trazados por el hombre</i>	288
<i>Análisis de las instalaciones deportivas: Fuentes</i>	290
<i>Complejos deportivos</i>	290
<i>Instalaciones para la práctica de deportes específicos</i>	297
<i>Espacios para deportes singulares</i>	297
<i>Otros lugares para el ocio en el espacio periurbano</i>	306
Conclusiones	311
INDICE ANALITICO / VOLUMEN I	319

VOLUMEN II

CAPITULO VIII

FUNCION AGRICOLA	7
Introducción	7
Factores influyentes en el uso periurbano del espacio agrario zaragozano	11
<i>Naturales</i>	11
<i>Humanos</i>	16
Producciones agrarias en el espacio periurbano zaragozano	26
<i>Cereales</i>	27
<i>Arbustivas</i>	29
<i>Cultivos industriales</i>	29
<i>Forrajes</i>	30
<i>Tubérculos</i>	30
<i>Leguminosas</i>	31
<i>Frutales</i>	31
<i>Hortalizas</i>	33

<i>Problemática de la huerta</i>	33
<i>Productos hortícolas</i>	34
<i>Cultivos protegidos</i>	37
<i>Cultivos en invernadero</i>	37
<i>Cultivos ornamentales y florales</i>	39
Ganadería	41
Síntesis de las distintas riberas	42
<i>Ribera del Huerva</i>	42
<i>Ribera del Ebro</i>	43
<i>Ribera del Gállego</i>	45
<i>Riegos del Canal</i>	47
Conclusiones	49
Anexos	53

CAPITULO IX

FUNCION RESIDENCIAL	59
Introducción	59
<i>Clasificación de las áreas residenciales</i>	60
La función residencial en el espacio periurbano zaragozano	63
<i>La vivienda unifamiliar aislada</i>	63
<i>Las viviendas unifamiliares agrupadas</i>	67
<i>Las urbanizaciones</i>	67
<i>Grandes complejos residenciales</i>	80
EL ZORONGO	80
URCAMUSA	86
<i>La vivienda unifamiliar clandestina: parcelaciones ilegales</i>	95
<i>Preocupación institucional por estas actuaciones</i>	103
<i>Parcelación clandestina</i>	
<i>en el espacio periurbano de Zaragoza</i>	104
<i>Análisis y evolución del proceso</i>	104
<i>Factores que intervienen en la demanda</i>	110
<i>Legalidad urbanística y ocupación residencial</i>	128
<i>Organización de la demanda</i>	132
<i>Dimensión de las actuaciones</i>	137
<i>Consideraciones económicas</i>	139
<i>Rasgos típicos del usuario de parcelas clandestinas</i>	143
<i>Estrategias en el mercado de parcelación ilegal</i>	144
<i>Características técnicas de las parcelaciones</i>	149
<i>En cuanto al grado de urbanización</i>	149
<i>En cuanto a la construcción</i>	153
<i>En cuanto a las pautas de urbanización</i>	156
<i>Respecto del diseño y morfología parcelaria</i>	158
<i>Diferentes implicaciones de este tipo de actuaciones</i>	176
<i>Posibles soluciones</i>	183
<i>Soluciones precautorias o disuasorias</i>	184
<i>Soluciones operativas</i>	185
<i>Soluciones alternativas</i>	188
<i>Compromiso de los entes administrativos</i>	
<i>en la problemática de las parcelaciones legales</i>	191
<i>Residencias Especiales</i>	194
<i>El Guetto</i>	196

<i>Introducción</i>	196
<i>Problemática en torno al poblado</i>	198
<i>Impacto del poblado sobre sus inmediaciones</i>	199
<i>Distribución espacial del hábitat residencial periurbano</i>	202
<i>Espacios dependientes del río Ebro</i>	202
<i>Aguas arriba del Ebro</i>	202
<i>Aguas abajo</i>	208
<i>Ribera del Gállego</i>	218
<i>Ribera del Huerva</i>	224
<i>Espacios dependientes del Canal</i>	232
<i>Parcelaciones aisladas</i>	244
<i>Conclusiones</i>	252

CAPITULO X

FUNCION SERVICIOS	259
Religiosos	259
Cementerios	260
Guarderías caninas	261
Centros de investigación	263
Sanatoriales	264
Sistemas de comunicación	265
Abastecimientos	266
Prostíbulo	266
Vertedero de residuos urbanos	266
<i>Descripción de los principales vertederos</i>	267
<i>Vertederos controlados</i>	268
<i>Vertederos incontrolados</i>	268
<i>Problemática en torno a los vertederos</i> ...	270
Equipamientos	272
Conclusiones	275
CONSIDERACIONES FINALES	277
<i>Caracteres del espacio periurbano de Zaragoza</i>	277
<i>Propuestas para un mejor desarrollo del espacio periurbano</i>	279
<i>Consumo de suelo al servicio de la ciudad</i>	285
APENDICE FOTOGRAFICO	287
BIBLIOGRAFIA	303
INDICE DE CUADROS	315
INDICE DE GRAFICOS	319
INDICE ANALITICO / VOLUMEN II	323
INDICE GENERAL	327



AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
