

DIMENSIONAMIENTO DEL SUELO CLASIFICADO POR LAS NNS<sup>s</sup> SUPERFICIE (Has)

CLASE DE SUELO				
URBANO	UE 1 (Industrial)	1.35		
	UE 2	1.43		
	UE 3	1.38		
	UE 4	0.48		
	UE 5	0.16		
	UE 6	2.03		
	UE 7	2.16		
	UE 8	1.05		
	UE 9	0.29		
	UE 10 (Industrial)	2.04		
	TOTAL UNIDADES DE EJECUCION		12.37	
SUELO URBANO GESTION DIRECTA		32.18		
TOTAL SUELO URBANO			44.55	
APTO PARA URBANIZAR	SECTOR 1 (Industrial)	2.07		
	SECTOR 2 (Industrial)	2.29		
	SECTOR 3 (Industrial)	1.70		
	TOTAL SECTORES INDUSTRIALES		6.06	
	SECTOR 4 (Residencial)	1.10		
	SECTOR 5 (Residencial)	2.70		
	TOTAL SECTORES RESIDENCIALES		3.80	
TOTAL S. APTO PARA URBANIZAR			9.86	
SISTEMAS GENERALES	S.G. ZONA VERDE DEL CIDACOS	4.66		
	S.G. DEPORTIVO	1.07		
	S.G. VIARIO	0.77		
	TOTAL SUELO SISTEMAS GENERALES			6.50

4. LA ORDENACION PROPUESTA.

4.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

En el territorio municipal se han delimitado tres clases de suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable. Se trata, pues, de unas Normas de tipo B, según lo determinado en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento.

El Suelo Urbano abarca 44.55 Has. de las que 3.39 están calificadas como industriales, y otras 4.51 Has. corresponden al B° de Moreta, con usos predominantes de almacenes e industrias.

El Suelo Apto para Urbanizar incluye 9.86 Has. divididas en cinco sectores: tres de carácter industrial, con un total de 6.06 Has. en torno a la carretera de Arnedo, y los otros dos sectores, de carácter residencial, con un total de 3.80 Has. situadas entre el límite del Suelo Urbano y la vía propuesta como alternativa a la actual travesía.

Dentro del perímetro urbano existe suelo vacante con una capacidad aproximada de unas 500 viviendas, equivalente a albergar una población de 1.400 personas. Además, en el Suelo Apto para Urbanizar se podrán construir viviendas para otras 500 personas, lo que supone un total de 1.900 personas.

Esto significa que el modelo de clasificación propuesto tiene capacidad para acoger una población total de unos 4.000 habitantes.

Este techo no es imaginable que se alcance en Quel en el horizonte de los próximos años, pero conviene crear un marco que pueda absorber posibles implantaciones industriales inducidas por la dinámica del municipio vecino de Arnedo, con el consiguiente impacto demográfico.

4.2. EL TERRITORIO.

La estructura territorial del municipio es, básicamente, estable, siendo la inevitable ocupación de la huerta para usos urbanos, las Industrias diseminadas y carentes de servicios, y la reconversión de las bodegas las únicas amenazas a ese equilibrio.

Estas Normas tratan de proporcionar un marco urbanístico que refuerce el equilibrio descrito, conjugando, adecuadamente, el binomio Protección Ambiental Aprovechamiento del Recurso.

Se trata, por tanto, de favorecer los usos característicos, relacionados con las actividades agrarias, pecuarias y forestales, con respeto de los valores ecológicos y paisajísticos del territorio municipal.

POLITICAS DE ORDENACION.

- \* Protección del valor agrícola de la vega del Cidacos.
- \* Protección del valor ecológico y paisajístico del monte arbolado \*
- Protección del valor geomorfológico y paisajístico de los Cortados de Quel.
- \* Protección visual de laderas y cornisas.
- \* Protección de elementos de interés cultural (Castillo, Ermita y Arca).

PROPUESTAS DE ACTUACION.

- \* Regulación de las construcciones en la zona de bodegas al otro lado del río Cidacos, frente al núcleo urbano de Quel.
- \* Ordenación de la industria en torno a la carretera de Arnedo.
- \* Establecimiento de un régimen especial para las industrias del camino de la Ermita y Villarroya, que permita su continuidad, admitiendo posibles ampliaciones y mejoras siempre que se garantice la depuración de vertidos y la integración ambiental de las actuaciones.
- \* Creación de un espacio libre público, como parque lineal del Cidacos, entre el río y el núcleo urbano de Quel, para protección del río y esparcimiento de la población.

4.3. EL NUCLEO URBANO.

Para el núcleo urbano de Quel, la propuesta trata de establecer un marco que remate y articule desarrollos ya iniciados y ordene los asentamientos industriales.

Todo ello dentro de un esquema unitario y con cierto nivel de calidad de vida urbana.

POLITICAS DE ORDENACION.

La ordenación que se propone para el núcleo urbano de Quel, se articula en torno a las siguientes políticas:

- \* Previsión y ordenación de suelo industrial calificado, para favorecer e incentivar posibles asentamientos industriales inmediatos.
- \* Creación de vías alternativas a la actual carretera, eje estructurante, a su vez, del casco urbano.
- \* Integración en la estructura urbana de los barrios más aislados, como ocurre con el Grupo "Bretón de los Herreros".
- \* Completar y ordenar los espacios libres dentro del Suelo Urbano, con la Avenida del Ferrocarril como directriz.
- \* Acercar la ciudad al río, creando un eje perpendicular al de la Avda. del Ferrocarril, sobre la calle Carreras, que una la plaza del Ayuntamiento con el parque de la ribera del Cidacos, creando sobre él diversos equipamientos.
- \* Creación de zonas verdes, plazas, y, en definitiva, espacios de relación y juego en los barrios.
- \* Mantenimiento del carácter y trama del casco antiguo.
- \* Liberación y urbanización del espacio entre La Peña y el pueblo.
- \* Previsión de nuevas infraestructuras que den servicio al desarrollo propuesto.

PROPUESTAS DE ACTUACION.

ITINERARIO ALTERNATIVO A LA ACTUAL TRAVESIA: Se propone una nueva vía que partiendo del cruce de la carretera de Calahorra enlace con la Avda del Ferrocarril, y retome la carretera de Autol una vez pasado el pueblo.

Esta vía es fundamental dentro de la estructura urbana propuesta como alternativa y complemento a la actual travesía.

Si en un primer tramo tiene el carácter de vía límite, a partir de su incorporación a la Avda. del Ferrocarril se convierte en el eje director de los nuevos desarrollos urbanos.

NUEVAS PLAZAS Y EQUIPAMIENTOS: Se han definido dos espacios libres públicos conformados como plazas, en el Camino de Cerradilla y en la Avda del Ferrocarril.

Además, en la calle Carrera, en las proximidades del río, se propone una zona de Equipamientos que potenciará esta calle como eje de conexión entre el pueblo y el Cidacos.

REURBANIZACION DE LAS TRASERAS DEL PUEBLO JUNTO A LA PEÑA: En este caso se trata de recuperar, como espacio libre público, la zona comprendida entre las últimas edificaciones y La Peña, creando un área de expansión y ocio del casco, constituyendo una cornisa urbana con magníficas vistas sobre el valle del Cidacos.

RIBERA DEL CIDACOS: Creación de un espacio arbolado a lo largo del río hasta el emplazamiento del equipamiento deportivo, que mejore las condiciones actuales de la vegetación de ribera y adquiera el carácter de parque suburbano, con zonas de paseo y estancia.

AREAS INDUSTRIALES: En torno a la carretera de Arnedo se han calificado unas 8 Has. industriales, incluyendo y ordenando los asentamientos existentes. Se dispone así de un espacio para la localización de nuevas industrias.

Al final de la Avda del Ferrocarril se han calificado otras 2 Has. industriales, específicamente destinadas a Industrias conserveras, respondiendo a la demanda detectada de traslado de alguna de las existentes actualmente en el centro del pueblo.

NUEVAS ZONAS RESIDENCIALES: Además de las áreas vacantes existentes en el casco urbano, las nuevas zonas residenciales se localizan entre el pueblo y el río, con la Avda. del Ferrocarril como eje estructurante. Este modelo de crecimiento pretende reconducir la acusada linealidad de la extensión urbana actual, muy desestructurada, hacia un desarrollo más concentrado, apoyado sobre los ejes de la Avda. del Ferrocarril y la calle Carrera.

El Suelo Apto para Urbanizar residencial se localiza en áreas periféricas Intersectoriales, completando la extensión urbana por su flanco occidental, en dirección a Arnedo y cercanos a los sectores de Suelo Apto para Urbanizar industriales, sobre terrenos en los que se ha detectado una mayor viabilidad de gestión, por la disposición de los afectados a poner en marcha el proceso urbanizador. Estos suelos quedan delimitados por el trazado de vía alternativa