

13 FEB 2019

**MODIF. AISLADA Nº 158 - FINCA LA QUINTA COMO SNU
EP(R)**

EJEMPLAR "1/2"

13/02/2019

TOMO B

MOD AISL 158 - ENERO 2019+

Expediente: 654784/2018 C-2

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **25 MAR 2019**
El SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

PLAN GENERAL DE ZARAGOZA

Promotor:
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
EDIFICIO SEMINARIO
Vía Hispanidad nº20
ZARAGOZA

Equipo Redactor:
EDUARDO MARTIN CORREAS, Arquitecto
Colegiado COAA nº:2.101
JAVIER FANLO INSA, Abogado
Colegiado REICAZ nº:4440

MODIFICACION AISLADA

Nº 158

**CAMBIO DE CATEGORIA DE
TERRENOS EN SUELO NO
URBANIZABLE DE ESPECIAL
PROTECCION DEL ECOSISTEMA
PRODUCTIVO AGRARIO**



PROYECTO DE MODIFICACION AISLADA nº158 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

CAMBIO DE LA CATEGORÍA DE *HUERTA HONDA* A *REGADIO ALTO TRADICIONAL* EN TERRENOS CALIFICADOS COMO SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO

INDICE GENERAL

I. MEMORIA

1.- INTRODUCCION

1.1. Antecedentes	3
1.2. Solicitante de la modificación	4
1.3. Objetivos de la modificación	5

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Ámbito de la Modificación	5
2.1.1. Estructura de la propiedad	6
2.1.2. Edificaciones y usos actuales	7
2.2. Condiciones del Planeamiento Urbanístico vigente	7
2.2.1. Clasificación y categoría del Suelo	7
2.2.2. Usos y régimen urbanístico de aplicación.....	8
2.3. Objeto, necesidad y conveniencia de la modificación.....	10
2.4. Determinaciones de la modificación.....	12
2.5. Efectos de la modificación sobre el territorio.....	12
2.6. Modificación de menor entidad.....	13
2.7. Contenido formal de la modificación	13
2.8. Ficha de datos urbanísticos (ANEXO V de la NOTEPA)	14
2.9. Resultado del trámite de información pública	15
3.- CONCLUSION	15

II. ANEJO A LA MEMORIA.

FICHAS CATASTRALES e IMÁGENES DEL AMBITO

III. PLANOS

PLANEAMIENTO VIGENTE Y NUEVA ORDENACION

I. MEMORIA

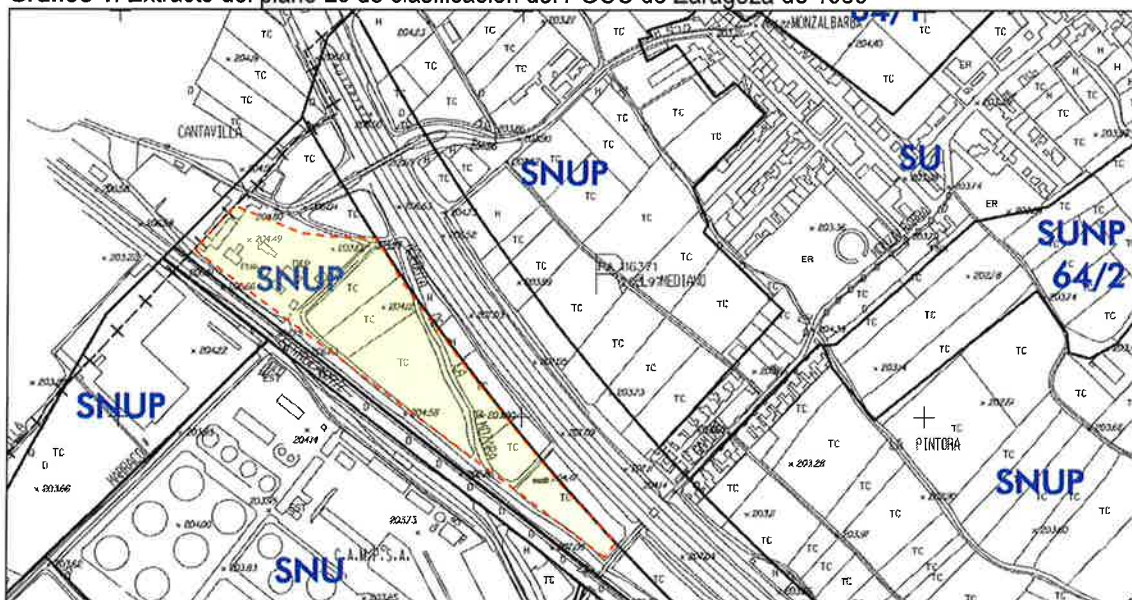
1. INTRODUCCION

1.1.- ANTECEDENTES

El plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, y su vigente texto refundido fue aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde su entrada en vigor ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos, a perfeccionar sus determinaciones haciéndolas más eficaces, o a recoger nuevos criterios de la Corporación. Ninguna de esas modificaciones ha afectado de forma sustancial a los suelos del ámbito del presente proyecto.

En relación con el área objeto de esta modificación, ya el plan general de 1986 establecía para estos terrenos la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección de regadío, definido en planos con las siglas **SNUP**, tal y como puede comprobarse en el siguiente gráfico (en amarillo se marca el ámbito de la modificación aislada):

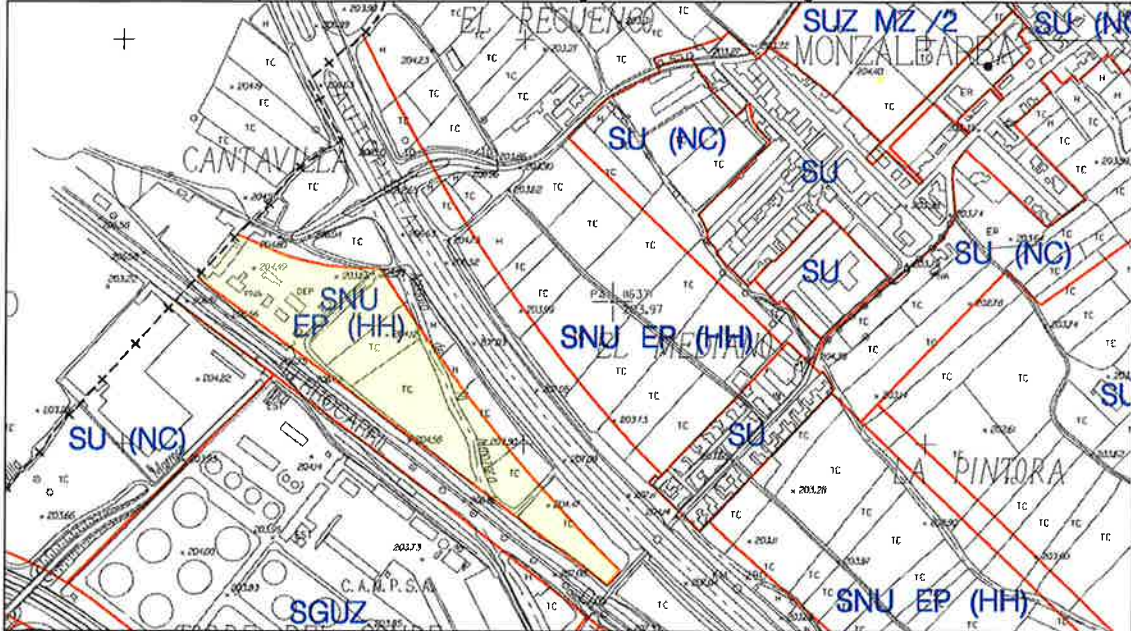
Gráfico 1. Extracto del plano 20 de clasificación del PGOU de Zaragoza de 1986



El plan del 2001 y posteriormente el texto refundido de 2007 actualmente en vigor, han mantenido la clasificación de suelo no urbanizable especial de regadío que les otorgaba el plan general de 1986, pero además de realizar pequeños ajustes en su forma y dimensiones para acomodar la ordenación a la normativa sectorial de protección de las infraestructuras, añadieron a esta clasificación la categoría sustantiva de HUERTA HONDA, pasando a señalarse como **SNU EP (HH)** en los planos, atendiendo a las calificaciones propuestas en el estudio del medio natural

realizado por la Universidad de Zaragoza, que fue incluido como Anejo 11 al Plan General de 2001.

Gráfico 2. Extracto del plano 20 de clasificación del vigente PGOU de Zaragoza TR.2007



Recientemente, con motivo de la tramitación de la modificación aislada nº153 del PGOU que pretende ampliar y regular algunos usos compatibles con la conservación y puesta en valor de las edificaciones rurales tradicionales aisladas, se ha puesto de manifiesto a través de los informes medioambientales recabados para una de las fincas del ámbito, que la banda de suelo en la que se sitúa, calificada como huerta honda en el plan general, carece en la actualidad de las principales características que son propias de esta categoría de suelo, y que justifican la singular protección ambiental y paisajística que el plan general otorga a esa calificación.

Por este motivo, siguiendo las indicaciones de los técnicos del Servicio de Planificación y Diseño Urbano del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, se presenta este proyecto de modificación aislada con la pretensión de redefinir la categoría sustantiva asignada a estos suelos.

A dicha consideración obedece la presente propuesta.

1.2.- SOLICITANTE DE LA MODIFICACION

La iniciativa de la presente propuesta de modificación aislada del PGOU corresponde a la empresa GLAM SA, representada por D.Carlos Camo Lacasta, en su calidad de propietaria de la parcela nº05 del ámbito de la propuesta, conocida como finca "La Quinta". La solicitante pertenece a la Asociación "Pro Rusticae", que promovió la modificación aislada nº153 del PGOU aprobada definitivamente por acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza el día 28 de mayo de 2018.

1.3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACION

El objetivo de la modificación es el cambio de la categoría sustantiva aplicable a los terrenos descritos, que pasará de huerta honda (HH) a regadío alto tradicional (R), sin que dicho cambio altere su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección del ecosistema productivo agrario, SNU EP.

Los objetivos que se pretenden alcanzar con esta modificación son los siguientes:

1º Tomar en consideración las conclusiones del informe de la Unidad de conservación del medio natural de la agencia de medio ambiente y sostenibilidad del Ayuntamiento de Zaragoza de 25 de octubre de 2017, realizado para valorar el medio natural en el que se enclava la finca "La Quinta", que vienen a admitir que éste no presenta valores paisajísticos y ambientales especiales que lo hagan merecedor de una particular protección frente a nuevos emplazamientos, y que el plan general atribuya a los suelos de la categoría de huerta honda.

2º Ajustar las determinaciones del planeamiento y el grado de protección urbanística a la realidad física de los terrenos, dándoles una categoría de protección acorde con su condición de terrenos no inundables de regadío tradicional, desligados de la llanura aluvial que conforman las terrazas bajas inundables próximas al río Ebro.

3º Eliminar en estos suelos con el cambio de categoría las limitaciones impuestas a las explotaciones agrarias propias de las llanuras de inundación, permitiendo también su disposición para otros aprovechamientos agrarios de regadío o para otros usos compatibles que resulten acordes con su naturaleza y con la normativa aplicable.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito del presente proyecto de modificación aislada del plan general de ordenación urbana de Zaragoza es una pequeña porción de terreno de unos 51.800 metros cuadrados de superficie en forma de cuña, de 635 metros de longitud y 145 metros de anchura máxima, situada en el camino de la Estación de Monzalbarba, en el polígono 188 de rústica del término de Zaragoza. El terreno objeto de la modificación discurre hasta el límite con el término municipal de Utebo encajado entre los suelos de protección de los sistemas de comunicaciones de la autopista vasco-aragonesa y de la línea ferroviaria Madrid-Zaragoza.

Se corresponde con la bolsa de suelo clasificada por el Plan General como SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO, en la categoría de HUERTA HONDA.

El área objeto de modificación tiene los siguientes lindes:

- Al **Norte**, camino de la Estación y puente sobre la autopista vascoaragonesa, en suelo no urbanizable SNU ES (SCI) de protección de infraestructuras, en el paraje de Cantavilla.

- Al **Sur** (suroeste), a través de la línea de ferrocarril Madrid-Zaragoza (SNU ES SCI), linda con naves de instalaciones de repuestos, fundiciones y accesorios en SU NC, y planta de combustible CLH (antigua CAMPSA) en el paraje Torre del Conde, en el sistema general urbanizable SGUZ 62.04,.
- Al **Este**, con Avenida de San José, de acceso a Monzalbarba, calificada como SNU ES (SCI).
- Al **Oeste**, con naves industriales de almacenamiento de material de construcción en el término municipal de Utebo emplazadas en Suelo urbano consolidado industrial.

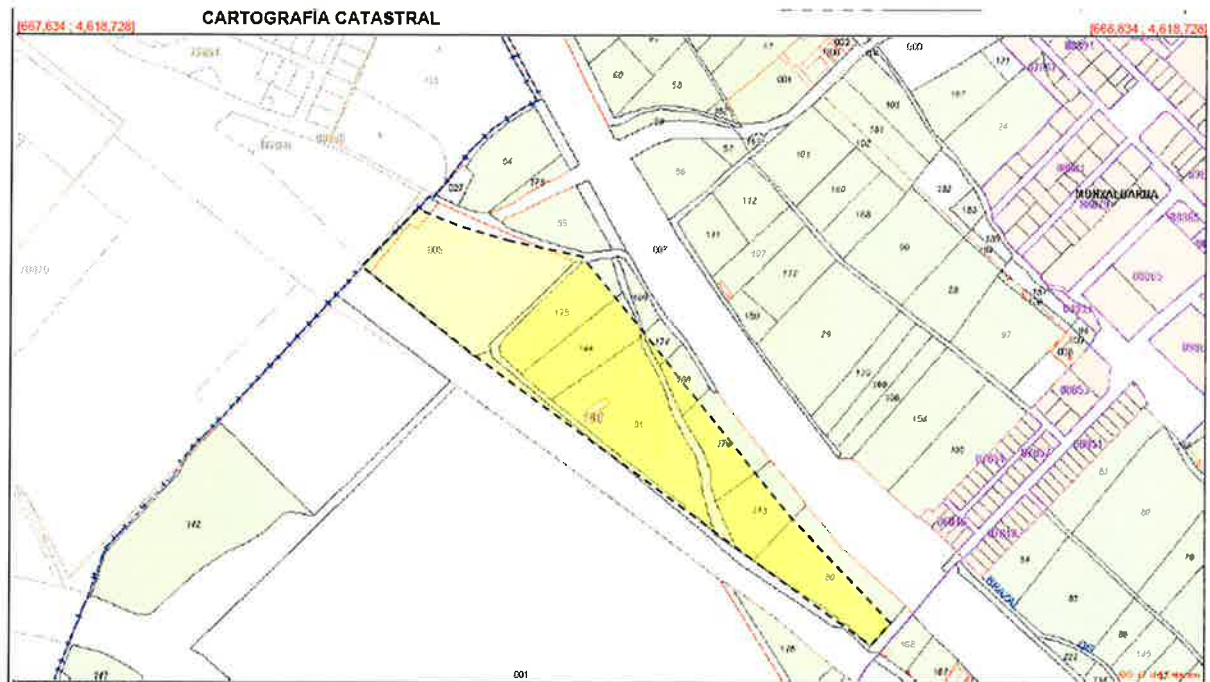
2.1.1 Estructura de la propiedad

El ámbito incluye todos los terrenos calificados como SNU EP en nueve parcelas rústicas del polígono 188 de rústica, de las cuales solo dos cuentan con edificaciones en su interior.

Las parcelas catastrales incluidas en el ámbito, además del viario y la acequia de la Almozara son las parcelas nº: 05, 30, 31, 113, 144, 160, 174, 175 y 176.

Todas las parcelas descritas, a excepción de la nº31, se encuentran afectadas parcialmente por alguna de las bandas de protección especial sectorial o complementaria de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras que las rodean, por eso se encuentran en parte en la categoría de suelo no urbanizable de protección de infraestructuras de comunicación SNU ES (SCI).

Gráfico 3. Superposición del ámbito con la cartografía catastral



Además, hay cinco parcelas exteriores al ámbito, las catastrales nº27, 54, 55, 109 y 173 del mismo polígono 188, que por su colindancia y por estar completamente incluidas en las bandas de protección de infraestructuras SNU ES (SCI), en aplicación del artículo 6.3.24 del plan general se verán igualmente afectadas de forma transitoria

por los eventuales ajustes en el régimen de uso agrario que se deriven del cambio de categoría de estos suelos. No obstante, las limitaciones que les impone la legislación sectorial por su proximidad a las citadas infraestructuras, hacen prácticamente irrelevante la afección que pueda derivarse del cambio de categoría.

2.1.2. Edificación y usos actuales

El ámbito se encuentra en su mayor parte libre de edificaciones, salvo en dos de las parcelas. En una de ellas, concretamente en la parcela catastral 31, hay un vivero que cuenta con tres invernaderos y un pequeño almacén agrícola.

En la otra parcela edificada (la parcela 05) que es la mayor de las nueve que constituyen el ámbito, se encuentra la finca de recreo denominada "La Quinta". Esta finca, de 16.611 metros cuadrados según catastro, todavía mantiene algunas construcciones de los años treinta pertenecientes a la antigua fábrica de Conservas Marraco, junto a unas instalaciones más recientes destinadas a la celebración de eventos particulares. Es la única finca del ámbito que no tiene lindero común con la acequia de la Almozara que cruza el ámbito. En la actualidad linda lateralmente con una instalación industrial emplazada ya en el término municipal de Utebo; por el fondo con la línea ferroviaria; y por el frente y el otro lateral con el camino de la Estación que bordea la parcela.

Salvo la finca 05 "La Quinta", que actualmente está destinada a finca de recreo con vivienda unifamiliar, jardines y edificios anejos destinados a celebraciones particulares, el uso actual de las demás fincas del ámbito es la explotación agrícola de regadío.

Se incluyen en el Anexo las fichas catastrales de todas las fincas del ámbito.

2.2. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

2.2.1. Clasificación y categoría del suelo.

El plan general de ordenación urbana de Zaragoza clasifica los terrenos incluidos en el ámbito de la presente modificación como Suelo No Urbanizable de Especial protección del ecosistema Productivo agrario, con las siglas **SNU EP** en planos. Dicha clasificación no se altera con la presente modificación.

La categoría sustantiva vigente de los terrenos es la de huerta honda (HH).

La categoría sustantiva que se pretende asignar con la modificación es la de regadío alto tradicional (R).

Ambas categorías vienen reguladas en el plan general vigente.

2.2.2. Usos y régimen urbanístico de aplicación.

Los usos y el régimen urbanístico de aplicación de esta clase de suelo vienen descritos en el Título Sexto, artículos 6.3.19 y 6.3.21 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza.

El régimen vigente de los suelos objeto de la modificación ha quedado tras la aprobación definitiva de la modificación aislada nº153 en mayo de 2018, de la siguiente manera:

Artículo 6.3.19. Suelo de protección de la huerta honda

1. Se califican como suelo de protección de la huerta honda llanuras aluviales coincidentes con las terrazas bajas, que constituyen terrenos, ricos y evolucionados, regados por acequias tradicionales y dedicados históricamente al cultivo de hortalizas.

2. Los usos y edificaciones autorizados en los suelos calificados como protección de la huerta honda se ajustarán a las mismas normas contenidas en el artículo 6.3.14 para el ecosistema natural con carácter general, con las siguientes salvedades:

a) Se permiten los usos de cultivo y las explotaciones agrarias, cuando estén dedicadas a la producción hortofrutícola y forrajera. Los usos agrarios de distinto tipo ya existentes tendrán la condición de tolerados.

Solo se autorizarán las promociones de huertos familiares con lotes de superficie inferior a la mínima señalada en el artículo 6.1.4, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- El terreno donde se promuevan no tendrá una superficie inferior a 10.000 m², salvo que un instrumento de segundo grado establezca otra mayor.
- En defecto de una regulación de segundo grado, las parcelas que se delimiten no tendrán menos de 50 m² ni más de 500.
- La propiedad del terreno será única.
- El cultivo de los huertos se producirá de acuerdo con contratos de arrendamiento o fórmulas que no impliquen reconocimiento de título permanente de los cultivadores sobre porciones concretas del terreno. En cualquier caso, supondrán un derecho personal y no real.
- No se admitirá la ejecución de ningún tipo de edificaciones individuales en las parcelas, debiendo habilitarse para guardar los aperos construcciones colectivas, exteriores al suelo adjudicado a cada cultivador, con una superficie construida no superior a 5 m² construidos por parcela ni al 5% de la superficie del terreno, y altura no mayor de 2,50 m. Dichas construcciones deberán cumplir las condiciones impuestas por los artículos 6.1.18 y 6.1.19 de estas normas, salvo que el plan especial determine otras distintas.
- No se admitirá la instalación en las parcelas de caravanas, tiendas de campaña, casetas prefabricadas o móviles, construcciones no autorizadas, estacionamientos permanentes de vehículos y cualquier otro uso no acorde con el fin del cultivo hortofrutícola.

Estos huertos podrán ser cultivados por cualesquiera personas que reúnan las cualidades subjetivas especificadas por la entidad titular. En el trámite de autorización de la actuación, el Ayuntamiento valorará cada propuesta, denegándola cuando considere que deriva un riesgo de formación de núcleo de población, de parcelación por debajo de las superficies prescritas por las normas, de deterioro de la salubridad pública o del entorno, o que, añadida a otras actuaciones anteriores, puede producir una trituration excesiva de los usos del suelo.

b) Se permite el mantenimiento y transformación de la edificación rural tradicional y de las ampliaciones amparadas en licencia urbanística de que hubiera sido objeto después de 1959, con destino a su uso original o a los indicados en el artículo 6.2.3.g de estas normas, siempre que estos se consideren adecuados en razón del tipo y volumen del edificio y de su posición en el territorio, y que se satisfagan las condiciones impuestas en dicho artículo a esta clase de edificios.

En fincas superiores a la parcela mínima edificable que contengan edificación rural tradicional, el Ayuntamiento podrá admitir la legalización de construcciones realizadas entre 1959 y 2001 cuando se destinen a usos permitidos por el Plan General, se satisfagan las condiciones impuestas por el artículo 6.1.18 de estas normas, la superficie construida después de 1959 no supere a la construida antes, e informen favorablemente los servicios

competentes, y entre ellos el de medio ambiente y, si procediera, la comisión de protección del patrimonio histórico-artístico.

c) Cría de invertebrados (*helicultura, apicultura, mariposas...*) compatible con los valores de la huerta, siempre que no haya nuevas edificaciones, los elementos construidos sean reversibles y se verifique una correcta integración paisajística.

3. En todos los proyectos de obras que se presenten a trámite en esta zona deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia del riesgo de inundación y se indiquen, con la debida justificación, las medidas adoptadas en relación con él.

4. Como parte de los suelos no urbanizables de protección de la huerta honda, el plan general delimita aquellos que fueron objeto de declaración como reserva natural por la ley 5/1991, de 8 de abril, de declaración de la reserva natural de los galachos de La Alfranca de Pastriz, La Cartuja y El Burgo de Ebro. En este ámbito, sobre las normas contenidas en el plan general prevalecerán la regulación normativa, las limitaciones de usos y las previsiones de gestión del espacio contenidas en dicha ley y en los instrumentos de protección y ordenación de los recursos naturales que la desarrollen.

El régimen urbanístico de los suelos tras la modificación aislada propuesta pasará a ser el correspondiente al regadío alto, que se establece en el artículo 6.3.21:

Artículo 6.3.21. Condiciones en el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío alto y en el secano tradicional.

1. En los suelos de protección del ecosistema productivo agrario en regadío alto y en el secano tradicional, se permiten los usos de todos los grupos (1, 2, 3 y 4) definidos en el artículo 6.1.6, con las condiciones generales y de protección establecidas por estas normas, exclusión de todas las actividades no reguladas por ellas, y con las siguientes salvedades:

a) De las actividades pertenecientes al grupo de usos productivos rústicos (grupo 1 del artículo 6.1.6), en el suelo perteneciente al regadío tradicional no se permiten las actividades extractivas (1.c), sin perjuicio de lo expresado en el párrafo siguiente.

Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente al regadío tradicional en el momento de la aprobación inicial de la revisión del plan general (27 de mayo de 1999) podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. En el caso de que en esa fecha contaran con todas las autorizaciones sectoriales exigibles, pero no con la licencia municipal, podrán obtener ésta por el procedimiento señalado en el artículo 6.3.6 de estas normas, bajo la condición de la aprobación y posterior ejecución de un plan de restauración del espacio natural afectado. El resto de las extracciones de áridos existentes se considerarán usos no tolerados.

b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones específicas de interés público (grupo 3 del artículo 6.1.6; artículo 6.1.12), en el suelo perteneciente al regadío tradicional no se permiten las siguientes:

- Todas las actividades descritas en el epígrafe 3.b) del artículo 6.1.12 (*industrias nocivas, insalubres o peligrosas; almacenamiento, vertido o tratamiento de desechos; industrias de carácter extractivo a pie de yacimiento...*)

- De los usos descritos en el epígrafe 3.c del artículo 6.1.12, se prohíben los circuitos de motor.

c) Se tendrá en cuenta la unidad mínima de cultivo aplicable en cada caso y las condiciones de parcela de estas normas según pertenezcan los terrenos al secano o al regadío tradicional.

2. La edificación en el suelo perteneciente al secano tradicional deberá satisfacer las mismas condiciones detalladas en el artículo 6.3.17 para el suelo de protección del ecosistema natural estepario, en atención a la preservación y mejora del hábitat del cernícalo primilla.

2.3.- OBJETO, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION

El presente documento pretende mantener para los suelos de este ámbito su condición de suelo no urbanizable protegido del ecosistema productivo agrario, pero propone acomodar su actual categoría de huerta honda SNU EP (HH) a la categoría de regadío alto tradicional SNU EP (R), por considerar que ésta última se ajusta mejor tanto a la realidad física de los terrenos como a la situación actual derivada del fuerte desarrollo urbanístico producido en su entorno inmediato.

El plan general define la huerta honda como un “*espacio llano y abierto, salpicado de torres y casetas, regado por las acequias históricas...*”, o también como las “*llanuras aluviales coincidentes con las terrazas bajas, que constituyen terrenos ricos y evolucionados regados por las acequias tradicionales y destinados al cultivo de hortalizas*”. Habitualmente se trata de suelos inundables de las zonas de flujo preferente de los ríos que atraviesan el municipio.

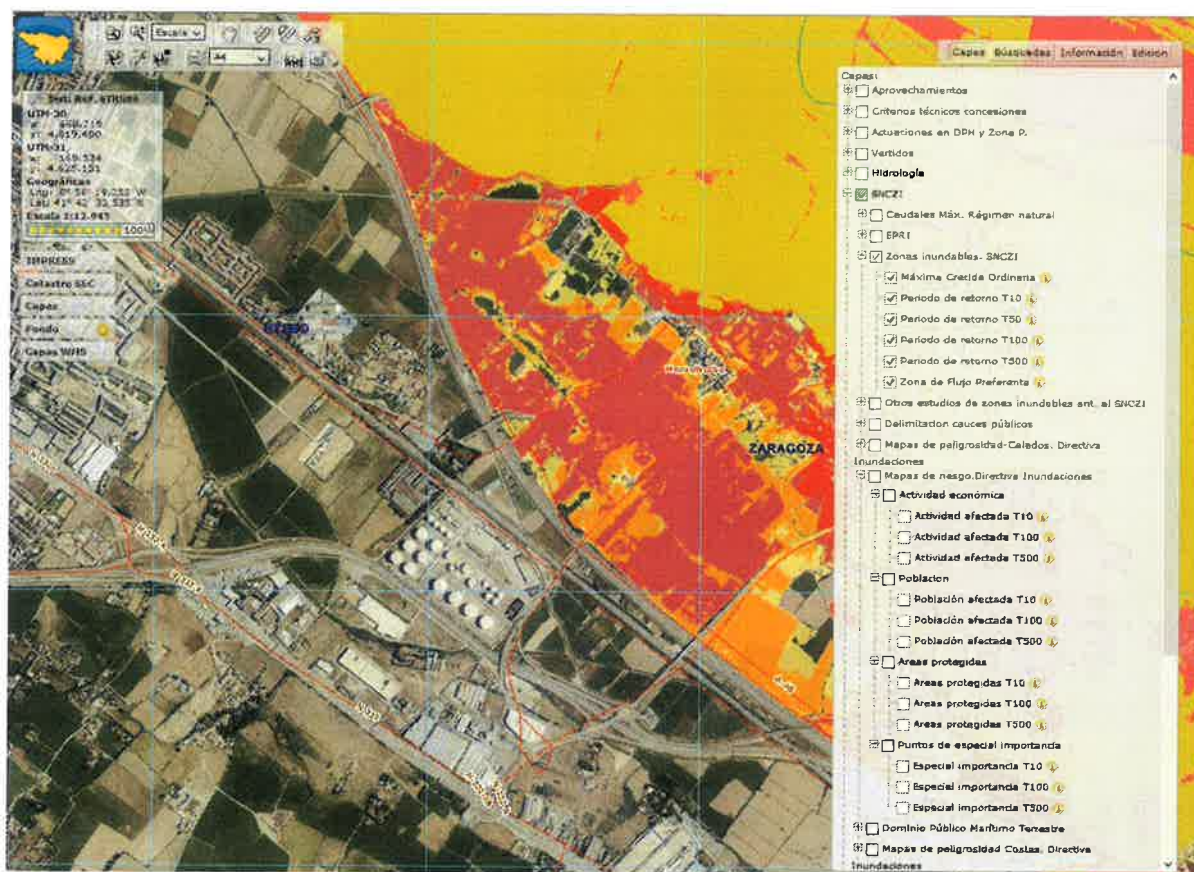
El plan asigna a los suelos de regadío y huerta honda un mismo valor productivo agrario, añadiendo en el caso de la huerta honda un valor añadido ecológico y ambiental similar al de los otros ecosistemas naturales protegidos, como se pone de manifiesto en el punto 1.4.1 del **Anexo 11**, en el punto 2º del artículo **6.3.1 protección del paisaje**, y en el punto 2º del artículo **6.3.19 huerta honda**. Por esa razón, establece unas limitaciones adicionales para su explotación y principalmente, para la implantación de otros usos autorizados en estos suelos.

El ámbito afectado por la presente modificación se encuentra flanqueado por dos importantes infraestructuras de comunicaciones (la autopista vascoaragonesa y la línea ferroviaria Madrid-Zaragoza), confinado en un entorno suburbano completamente antropizado, en el que se han implantado fábricas, almacenes, depósitos de carburantes y suelos urbanos industriales. Atendiendo a su singular emplazamiento y a su reducido tamaño de cinco hectáreas, los suelos que constituyen el ámbito difícilmente pueden considerarse integrados en el paisaje rústico de la huerta de Zaragoza, y aunque mantienen los usos y explotaciones propios del regadío tradicional, carecen del potencial paisajístico y ambiental que el plan general atribuye a los suelos de huerta honda.

El informe de la Unidad de conservación del medio natural va en esa misma dirección, describiendo este entorno no natural en el que se encuentra la finca “La Quinta”, y aunque no llega a darle un calificativo, es obvio que le niega las características que hacen de la huerta zaragozana un espacio sensible merecedor de singular protección.

En el mapa de riesgos de inundabilidad de la Confederación Hidrográfica del Ebro que se adjunta a continuación se comprueba que los citados suelos se encuentran libres de riesgo de inundación en todos los periodos de retorno estudiados, desde la crecida ordinaria hasta el retorno de 500 años y la Zona de Flujo Preferente.

Gráfico 4. Mapa de riesgos de inundabilidad. SNCZI. Portal SitEbro



Por estas motivos, nos encontramos ante unos suelos que si bien inicialmente formaron parte de la vega del Ebro, en la actualidad constituyen un espacio residual producto del desarrollo de los principales ejes viarios y de infraestructuras de salida de Zaragoza por el corredor del Ebro.

La modificación aislada propone para estos suelos la asignación de la categoría de regadío alto tradicional, habida cuenta de que la pérdida de su potencial paisajístico no afecta a su integración en el ecosistema productivo agrario, y tampoco debe implicar necesariamente su desarrollo urbanístico sin la previa integración en el modelo de evolución urbana de la ciudad.

El régimen de explotación agraria propio del uso propuesto coincide básicamente con el previsto para la huerta honda, ya que ambos suelos tienen como destino el cultivo mediante riego desde la red de acequias que discurren por su entorno.

La diferencia principal entre esta categoría y la de huerta honda estriba en el mayor grado de protección ambiental que el plan atribuye a los suelos de huerta honda, lo que viene a limitar la posibilidad de que en ellos se realicen ciertos tipos de explotación, y de que se hagan cambios apreciables en el caserío existente. En nuestro caso, el resultado previsible de esas limitaciones podría considerarse anecdótico teniendo en cuenta el entorno suburbano y antropizado en el que se sitúa el ámbito de la modificación.

Como la nueva categoría asignada a estos suelos ya viene regulada en el plan como una de las categorías sustantivas previstas para esta clase de suelo especialmente protegido, y ambas categorías, la vigente y la modificada, constituyen calificaciones de protección especial porque el plan general les ha reconocido ese carácter en razón de sus valores productivos agrícolas, cabe considerar que de la presente modificación no pueden derivarse afecciones significativas sobre su entorno.

2.4. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

La modificación aislada afecta exclusivamente al cambio de categoría de la bolsa de suelo no urbanizable de especial protección del ecosistema productivo agrario SNU EP formada por nueve parcelas del polígono 188 de rústica de Zaragoza, en los siguientes términos:

- Se mantiene su clasificación como SNU EP, sustituyendo la categoría sustantiva de protección de huerta honda (HH) por la categoría sustantiva de regadío alto tradicional (R).
- La superficie total del suelo calificado por el plan general como regadío alto tradicional se incrementará en 51.800 m², en detrimento de la superficie total calificada por el plan como suelo de huerta honda.
- Transitoriamente, se aplicará la nueva categoría sustantiva a los suelos colindantes más próximos al ámbito, afectados por la categoría de protección sectorial y complementaria de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras SNU ES (SCI) hasta que se produzca su vinculación a la infraestructura de que se trate.

Además de esta memoria y de sus anexos, forman parte del documento de modificación del plan general los planos de ordenación en los que aparece el ámbito, que se reproducen en su estado actual y con la nueva categoría propuesta.

2.5. EFECTOS DE LA MODIFICACION SOBRE EL TERRITORIO

Tal y como se ha expuesto, la modificación consiste únicamente en el cambio de categoría de suelo no urbanizable especial productivo agrario de un ámbito muy reducido, en concreto de 5,18 hectáreas, que afecta a nueve fincas rústicas, manteniendo su calificación como suelo de especial protección.

El contenido de la modificación no afecta, por tanto, a la estructura general ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del plan general, conforme a las determinaciones del artículo 40 del Decreto-Legislativo 1/2014, del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Los tipos de explotación del suelo admitidos por la categoría vigente y la prevista son muy similares, por lo que la modificación apenas tendrá consecuencias sobre el aprovechamiento agrícola de las parcelas.

Con la nueva categoría podrán tener cabida algunos usos compatibles con el regadío tradicional que no se admitirían en huerta honda, pero debido a su singular

emplazamiento y al reducido tamaño del ámbito, se puede prever que la modificación propuesta no supondrá ninguna afección significativa sobre el medio ambiente.

2.6.- MODIFICACION DE MENOR ENTIDAD

La modificación tiene un alcance muy limitado, y aunque se desarrolla en suelo no urbanizable, no altera su clasificación ni su calificación que lo protege con carácter especial, por lo que se considera de menor entidad a efectos de la tramitación del expediente, en los términos expuestos por el artículo 85.3 del Decreto-Legislativo 11/2014 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

No obstante, en concordancia con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 11/2014 de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, si se considera oportuno, se podrá solicitar al órgano ambiental competente un informe previo para que se pronuncie acerca de la relevancia de las posibles afecciones que se pudieran derivar sobre el medio ambiente con esta modificación.

2.8. CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACION

El contenido de la presente modificación aislada del plan general de ordenación urbana de Zaragoza se limita a la sustitución de los siguientes planos de ordenación en los que aparece el ámbito:

- Plano nº20 de Clasificación del suelo
- Plano nº20 de Estructura urbanística
- Planos e09, f09 y f10 de Calificación y regulación del suelo.

En el anejo se incluyen los planos a escala adecuada de clasificación, estructura y ordenación del PGOU en su versión vigente y modificada relativos al ámbito de la modificación, de forma que resulte fácil comparar los contenidos objeto de modificación.

En cuanto a las normas del plan general, la modificación no afecta a ningún artículo de las ordenanzas vigentes, ni exige la adaptación de ninguna otra norma o anexo del plan general de Zaragoza.

Aunque no hay cambios en la clasificación del suelo, se incluye a continuación una FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS del suelo no urbanizable para actualizar la superficie de cada una de las categorías establecidas en el plan, en cumplimiento del Anexo V de la NOTEPA.

2.7. FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS. ANEXO V de la NOTEPA

FICHA DE DATOS DE PLANEAMIENTO							
TITULO DEL TRABAJO		MODIFICACION AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ZARAGOZA			Tipo de Planeamiento General		
FECHA		Marzo 2018			PGOU		
DATOS DEL SUELO NO URBANIZABLE:							
				ORIGEN DATOS	DESCRIPCION		
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO			Ha		PLANEAM	Superficie total de SNU-G del término municipal, en Ha, con 2 decimales. Calculada como suma de las subcategorías de SNU-G.	
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL EN SUS DIFERENTES CATEGORÍAS			Ha		PLANEAM	Superficie total de SNU-E del término municipal, en Ha, con 2 decimales. Calculada como diferencia entre la superficie del término municipal y el resto de categorías de suelo, por lo que puede diferir del sumatorio de las subcategorías de SNU-E	
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	-	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	-	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	-	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU
SNU-G SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-G sin ningún tipo de protección, en Ha, con 2 decimales
SNU-G ZONA PROTECCIÓN PAISAJE			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-G en áreas con régimen de uso diferenciado por sus valores paisajísticos, etc., en Ha, con 2 decimales
SNU-G ZONA PROTECCIÓN ECOSISTEMA NATURAL			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-G en áreas con régimen de uso diferenciado por sus recursos naturales, valores ecológicos, etc., en Ha, con 2 decimales
SNU-G ZONA PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-G en áreas con régimen de uso diferenciado por sus valores culturales, en Ha, con 2 decimales
SNU-EP ZONA DE PROTECCIÓN ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO	HH PROTECCION DE HUERTA HONDA	-5,18	Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-G en áreas con régimen de uso diferenciado por sus valores agrarios, ganaderos, etc., en Ha, con 2 decimales
	R PROT. AGRICULTURA EN EL REGADIO ALTO TRADICIONAL	+5,18	Ha			PLANEAM	
	S PROT. AGRICULTURA EN EL SECANO TRADICIONAL		Ha			PLANEAM	
	V VALES		Ha			PLANEAM	
SNU-E/SE PROTECCIONES SECTORIALES			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-E en zonas de dominio público, servidumbre, zonas de policía de cauces, etc., en Ha, con 2 decimales
SNU-E/EN PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-E en áreas protegidas por sus recursos naturales, valores ecológicos, paisajísticos, etc., en Ha, con 2 decimales
SNU-E/PC PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-E en áreas protegidas por concurrir valores históricos, arqueológicos, culturales, etc., en Ha, con 2 decimales
SNU-E/R PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-E en áreas protegidas por sus riesgos geológicos, hidrológicos o bien derivados de proximidad a instalaciones incompatibles con la urbanización, en Ha, con 2 decimales
SNU-E/RR PROTECCIÓN DE RIESGO RADIOLÓGICO Y NUCLEAR			Ha			PLANEAM	Superficie de SUN-E en áreas protegidas por sus riesgos radiológicos o nucleares, incompatibles con la urbanización, en Ha, con 2 decimales

2.9. RESULTADO DEL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

La presente modificación aislada nº158 fue APROBADA INICIALMENTE por el Ayuntamiento Pleno con fecha 27 de julio de 2018.

Durante el período de exposición pública, no se han formulado alegaciones.

El informe del Jefe de Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 22 de junio de 2018 es favorable, condicionando la aprobación definitiva de la modificación a la aportación de los planos informativos y de ordenación con sus escalas adecuadas.

El presente documento incluye la nueva documentación gráfica que incluye los planos de estructura, clasificación y ordenación en ambas versiones, planeamiento actual y nueva ordenación, a escala 1/2000 para los planos de calificación y regulación del suelo, y a escala 1/5000 para los planos de clasificación del suelo y de estructura urbanística, de manera que se cumplen las condiciones exigidas para proceder a la aprobación definitiva de la modificación aislada.

3.- CONCLUSION

Considerando que la documentación que se aporta ofrece una descripción suficiente de la ordenación del ámbito, así como la información y los criterios que han servido para definirla, los técnicos que suscriben la presente modificación aislada nº158 la someten a consideración del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y de sus Servicios de Planificación y Diseño Urbano, para que la tomen en consideración, y en los términos que consideren oportunos, procedan a su aprobación definitiva.

En Zaragoza, enero de 2019.

Por el equipo redactor del presente proyecto de modificación aislada,

Eduardo Martín Correas, *Arquitecto.*

Javier Fanlo Insa, *Abogado*

Zaragoza AYUNTAMIENTO
DIRECCION MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha 25 MAR 2019
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

II. ANEJOS A LA MEMORIA

Imágenes del ámbito
Fichas catastrales de las fincas



1.- Fotografía aérea. Ámbito de la modificación aislada (fuente: Google earth)



2.- Detalle. Fotografía aérea de "La Quinta", finca catastral nº001400500XM61H0001OL (Bing Maps)