

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ZARAGOZA
MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **30 ABR 2020**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



174

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 JUL 2020**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



**DEFINICIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE DEL
ENTORNO DEL MONASTERIO DE COGULLADA**



MODIF. AISLADA Nº 174 - DEFINIC. GRAFICA PROTEC.
PAISAJE JUNTO Mº COGULLADA
EJEMPLAR "1/2"
18/02/2020
TOMO A
MOD PGOU 174
Expediente: 234772/2020 C-1

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΑΙΔΕΙΑΣ, ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΘΡΗΣΚΕΥΜΑΤΩΝ
ΙΝΣΤΙΤΟΥΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΚΔΟΣΕΩΝ ΔΙΔΑΚΤΙΚΩΝ ΒΙΒΛΙΩΝ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗ»
ΜΕΣΙΑΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ

ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
«ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗ»

ΠΡΟΤΥΠΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ
ΕΚΔΟΣΗ 2014



ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΚΑΙ ΔΙΑ ΒΙΟΥ ΜΑΘΗΣΗ»



expediente 234.772/2020

área 68-83

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**MODIFICACIÓN****MEMORIA****174****JUSTIFICATIVA**

Definición gráfica de las categorías de protección del paisaje del entorno del Monasterio de Cogullada

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2.001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2.008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2.001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

El objeto de esta modificación es la definición del ámbito afectado por la categoría adjetiva de protección del paisaje del entorno del Monasterio de Cogullada, superpuesta a suelos urbanizables no delimitados incluidos en el área 68-83/1 y a suelos de sistemas generales urbanizables.

Gran parte de los terrenos afectados por esta superposición se encuentran ocupados desde el año 1.962 por las instalaciones de Agrar Semillas S.A. desde que iniciara su actividad sobre la parcela propiedad de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja, actual Ibercaja.

En el año 1.969, Agrar S.A. adquiere la parcela tras efectuarse una segregación de 19.691 m² y ya el proyecto de instalación de maquinaria para selección de semillas, elaborado en el año 1.974 por el ingeniero agrónomo Javier Bergua Guillén, recoge con bastante exactitud la disposición edificatoria actualmente existente.

En vigencia del PGOU de 1.986 se solicita una declaración de interés social para la construcción de un edificio de uso administrativo al servicio de las actividades de transforma-

expediente 234.772/2020

área 68-83

ción, selección y comercialización de productos agrarios. Esta solicitud, tramitada en expediente. 3.048.165/92, se resuelve favorablemente por el Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza de 24 de septiembre de 1.992, acordando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, en sesión celebrada el 4 de marzo de 1993, autorizar la construcción de un edificio de uso administrativo en la finca.

El Consejo de Gerencia en fecha 17 de febrero de 1.994 (exp. 3.165.627/93) resuelve la aprobación del proyecto de obras ordinarias para el acceso a las instalaciones de Agrar S.A. sin que la edificación autorizada al amparo del interés social llegara a materializarse.

El PGOU de 2.001 clasifica los terrenos en los que se ubican las instalaciones de Agrar como suelo urbanizable no delimitado, sector 68-83/1, de usos productivos, añadiendo, dada su proximidad al Monasterio de Cogullada, la calificación adjetiva de protección activa del paisaje.

El PGOU introduce la categoría de protección del paisaje con el objeto de preservar este elemento, bien para evitar los usos e instalaciones que impliquen un impacto visual negativo, bien para propiciar la recuperación de suelos deteriorados. En razón de la finalidad de la protección se distinguen tres grados: la protección pasiva del paisaje, la protección activa del paisaje y la restauración del paisaje

Durante el trámite de información pública del procedimiento de revisión de Plan General se presentó una alegación (la nº 653 de Ibercaja), en la que se solicitaba el área 68-83/1 fuese suelo urbanizable delimitado y que el interés social otorgado en el año 1992, en vigencia del PGOU de 1.986, a la parcela en la que se ubican las instalaciones de Agrar S.A., fuera declarado como planeamiento recogido. La resolución de la alegación fue desestimatoria manteniendo el suelo la clasificación de suelo urbanizable no delimitado de usos productivos y concluyendo en relación a la declaración de interés social que *"la situación en que quedarán los usos que, al amparo del planeamiento anterior, en suelo no urbanizable o urbanizable no delimitado obtuvieron declaraciones de utilidad pública o interés social, manteniendo su vigencia siempre que no se modifiquen las circunstancias que dieron lugar a las mismas y en tanto no se desarrollen esos suelos."*

Ni la alegación ni su escrito de contestación hacían referencia a la calificación adjetiva de protección activa del paisaje introducida en el Plan General.

En el año 2.004 Agrar Semillas solicita una declaración de interés público (exp. 714.001/2.004) para la ampliación de sus instalaciones. Los informes relativos a esta solicitud estiman conveniente denegarla puesto que al encontrarse los terrenos sobre los que se pretende obtener la declaración afectados por la categoría adjetiva de protección activa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.3.27.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se prohíbe cualquier edificación, salvo las que se deban a la conservación, mejora o valorización del propio bien protegido.

A la vista de los informes desfavorables emitidos por los Servicios Técnico y Jurídico, el entonces Director de Servicios de Planificación y Diseño Urbano emite informe en fecha 21 de marzo de 2.005 en el que señala que *"siendo cierto que en los planos de clasificación del suelo del PGOU vigente aparece la trama de protección activa del paisaje no lo es menos, como así*

expediente 234.772/2020

área 68-83

figura en los informes, que la clasificación del suelo a la que se ha superpuesto es la del suelo urbanizable no delimitado, cuando por sus características dicha protección corresponde al suelo no urbanizable..." por lo que propone una corrección de error del Plan General, la nº 83.02, que suprime la trama de protección activa del paisaje en terrenos del entorno del Monasterio de Cogullada, clasificados como suelo urbanizable no delimitado (área 68-83/1).

El Ayuntamiento de Zaragoza, en sesión plenaria de 27 de mayo de 2.005 acuerda proponer al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón esta corrección.

Posteriormente, a consecuencia de la tramitación del Plan Especial del área de intervención del área G-82-2, área también afectada por una protección del paisaje, la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano emite un nuevo informe en fecha 19 de julio de 2.005, en el que se señala que, tras el análisis de todos los entornos de protección del paisaje recogidos en el Plan General, es necesario corregir 7 ámbitos en los que se detectan delimitaciones contradictorias con la transformación de la clase de suelo a la que afectan debido a que la protección activa, pasiva o de restauración del paisaje se superpone además de a suelo no urbanizable especial a terrenos que tienen la clasificación de suelo urbano, consolidado y no consolidado, a suelos urbanizables no delimitados y a suelo no urbanizable genérico.

En base a este análisis, la corrección de error nº 83.02 queda incluida en el trámite de esta otra corrección, tramitada en expediente 843.680/2.005, que afecta a los siguientes 7 ámbitos incluidos en las siguientes clases de suelo:

En el suelo urbano se observan superposiciones en dos ámbitos. En Peñaflor, donde la protección pasiva se superpone con parte de suelo urbano consolidado y parte del no consolidado del área de intervención G-82-2 y en Alfocea, donde la protección activa del paisaje se superpone con la mayor parte del suelo urbano consolidado del barrio.

En el suelo urbanizable no delimitado se observan superposiciones en otros dos ámbitos. Además del citado entorno de Cogullada, donde la trama de protección activa del paisaje que afecta al Monasterio se superpone a suelos urbanizables no delimitados incluidos en el área 68-83/1 y a suelos de sistemas generales urbanizables, se observan superposiciones en San Juan de Mozarrifar, donde la trama de protección activa del paisaje de la Torre de Palomar y su entorno se superpone sobre suelo urbanizable no delimitado integrado en el área SJ/3.

En el suelo no urbanizable genérico el informe señalaba que la protección activa del paisaje afecta a la mayor parte del ámbito delimitado para el Plan Especial de las Cuevas de Juslibol y a las cuevas de Villamayor existiendo también una zona de restauración del paisaje que afecta al ámbito de la Plataforma Logística de Zaragoza desarrollada mediante Proyecto Supramunicipal.

Tras el análisis de todos los ámbitos el informe propone tramitar una corrección de error del PGOU, consistente básicamente en suprimir en los planos de clasificación del suelo y estructura urbanística la trama de protección del paisaje, en sus tres acepciones pasiva, activa y de restauración del paisaje, que afecta a los entornos citados.

expediente 234.772/2020

área 68-83

En sesión plenaria de 30 de septiembre de 2.005 se aprueba proponer al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón dicha corrección.

En fecha 6 de febrero de 2.006, el COTA informa desfavorablemente la corrección acordando textualmente *"No considerar error material subsumible en el artículo 105 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el relativo a la definición gráfica de varias zonas de protección del paisaje, en sus tres acepciones de pasiva, activa y de restauración del paisaje"*.

El argumento de la citada resolución, según se indica en el Fundamento de Derecho Quinto, es el siguiente:

"El procedimiento de rectificación de errores tiene supuestos muy estrictos, sólo para rectificar omisiones o errores materiales, estando excluido de este ámbito todo aquello que se refiere a cuestiones de Derecho, apreciación o trascendencia o alcance de los hechos, indubitada valoración legal de las pruebas, interpretación de disposiciones legales y calificaciones jurísticas que puedan establecerse.

Es evidente que en este expediente se constata una contradicción entre documentos del propio Plan, y hay que realizar una interpretación y una valoración de los mismos, así como el análisis de los distintos terrenos afectados.

En consecuencia, se puede concluir que no se trata de una mera corrección de error que se puede realizar por una subsanación, considerándose oportuno que se realice una modificación del Plan General en el que se maticen las distintas contradicciones, teniendo en cuenta también las dimensiones de las zonas afectadas"

Posteriormente, en base a que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio informa desfavorablemente el Plan Especial del área G-82-2, basándose, entre otros motivos en el acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de fecha 6 de febrero de 2.006, la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano inicia la tramitación del expediente 610.145/2007, con el objeto de establecer un criterio interpretativo relativo a la errónea superposición de la categoría adjetiva de protección del paisaje sobre suelos urbanos en el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Tal y como recoge el informe de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano de fecha 11 de mayo de 2.007, las situaciones urbanísticas de los ámbitos afectados son de base diferentes diferenciando entre las superposiciones que afectan al suelo urbano y las que afectan al resto de los suelos.

Como conclusión al informe se propone al Excmo. Ayuntamiento Pleno lo siguiente:

PRIMERO: - Respecto al suelo urbano consolidado del Barrio de Alfocea y Peñaflor, así como respecto al suelo urbano no consolidado del área G-82-2, en las respectivas partes afectadas por la superposición de la trama de protección del paisaje, establecer el criterio interpretativo de que son suelos urbanos y es errónea la superposición sobre ellos de la mencionada trama, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.1.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

SEGUNDO: - Respecto a los otros cinco ámbitos previstos en el Plan General, al no haber unos pronunciamientos tan claros y tratándose de suelos no urbanizables, cuya superposición no necesariamente implicaría contradicción o de suelos urbanizables no delimitados, que has-

expediente 234.772/2020

área 68-83

ta su desarrollo tienen el régimen urbanístico del suelo no urbanizable genérico existe fundamento para que el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón (COTA) no considere que se trate de un error. Por lo cual, en dos de los casos, directamente por aclarar la situación al afectar a suelo urbanizable, y en los otros tres clasificados como no urbanizables, por las previsiones establecidas para sus respectivos ámbitos por el Plan General que son difícilmente compatibles con la protección, se puede plantear la correspondiente modificación de Plan General.

En junio de 2.019, Semillas Agrar S.A. solicita una nueva declaración de interés público, expediente 696.940/2.019, con el objeto de regularizar la situación urbanística de las edificaciones existentes que al igual que la solicitada en el año 2.004, es informada con carácter desfavorable debido a la afección de los terrenos a la categoría adjetiva de protección activa del paisaje.

OBJETO y NECESIDAD de la MODIFICACIÓN

Tras la nueva declaración de interés público solicitada en expediente 696.940/2.019 parece oportuno dar solución a la incompatibilidad señalada tramitando la correspondiente modificación de Plan General que de acuerdo al informe de la Comisión de Ordenación del Territorio de Aragón de 6 de febrero de 2.006 y el criterio de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano de fecha 11 de mayo de 2.007, precise el alcance de la protección del paisaje del entorno del Monasterio de Cogullada sobre el suelo urbanizable no delimitado, área 68-83/1, teniendo en cuenta la dimensión de la zona afectada.

En las condiciones para la delimitación de sectores y desarrollo del suelo urbanizable no delimitado de uso productivo, establecidas en el anejo VI de las Normas Urbanísticas, en lo referente al área 68-83/1 situada entre la carretera de Huesca, camino de Cogullada y Acceso Norte se determina lo siguiente:

- "- Superficie de sector: mínima de 4 Ha.*
- Accesos: Carretera de Huesca, prolongación del Camino de Cogullada y nuevos viales transversales entre éste y la carretera de Huesca.*
- Infraestructura hidráulica: vertido a nuevo colector de margen del Gállego y redes secundarias desde el mismo. Agua en solución común con otros suelos urbanizables residenciales: ampliación del bombeo al depósito de Los Leones y red principal desde éste.*
- Se deberán estudiar los barrancos que vienen de la Academia General y encauzarlos hasta el río Gállego.*
- Se deberá ejecutar con cargo al sector el tramo que discurre por su ámbito, un vial con capacidad suficiente, para conectar la carretera de Huesca, desde el nudo actual, con la zona Norte del barrio de San Juan de Mozarrifar"*

Entre las citadas condiciones no se especifica ninguna referencia a la liberación de edificación que implicaría la protección activa del paisaje sobre la superficie afectada que es superior a 200.000 m².

expediente 234.772/2020

área 68-83

Parece importante señalar que la superficie sobre la que figura la trama y que en consecuencia debe quedar libre de edificación mientras no se apruebe el planeamiento de desarrollo es cinco veces mayor que la superficie mínima de un sector de 4 Ha (40.000 m²).

Por otro lado, la introducción de la categoría adjetiva de protección del paisaje se produce en el documento del PGOU como consecuencia del Estudio sobre el medio natural, productivo agrario, paisajístico y cultural del término municipal de Zaragoza, elaborado por el Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio de la Universidad de Zaragoza, por encargo del Ayuntamiento utilizándose tal y como recoge el capítulo 11 de la memoria expositiva como "base para la categorización y la protección del suelo no urbanizable del término municipal",

En la tramitación del Plan General se produce una concreción más específica que la efectuada en el citado Estudio de la Universidad, con sus múltiples determinaciones y con planos a una escala de mucha menor precisión que la empleada en los planos de clasificación y estructura urbanística (planos del Estudio editado a escala 1:50.000, mientras que los de clasificación y estructura se realizaron a una escala 1:5.000, es decir a un nivel de precisión 10 veces superior)

Teniendo en cuenta que, de acuerdo al artículo 33 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón y el artículo 7.3.1 de las normas urbanísticas del PGOU, el suelo urbanizable no delimitado se acoge al régimen del suelo no urbanizable genérico en ausencia de plan parcial, procede una nueva definición de la trama correspondiente a protección activa del paisaje en los terrenos de suelo urbanizable no delimitado del área 68-83/1 que posibilite el mantenimiento de la empresa existente y garantice, en cualquier caso, la preservación del entorno del Monasterio. No obstante, tras la aprobación del correspondiente plan parcial, quedaría sin efecto el régimen ahora aplicable, y con él, el específico de protección del paisaje que se sustituiría por la normativa del propio plan de desarrollo.

DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo al sobredimensionamiento de la protección activa existente, que impediría actualmente cualquier edificación en la parte afectada, se define una nueva delimitación de este grado que, garantizando la protección del Monasterio, responda a las necesidades de la empresa existente en funcionamiento desde hace mucho tiempo y con una actividad importante para la ciudad y que por añadidura se relaciona directamente con la producción agraria, base económica del territorio rústico y actividad inseparable de la propia historia del Monasterio de Cogullada. Por otro lado, con el fin de garantizar la preservación de la imagen del territorio percible desde el Monasterio procede afectar con un grado de protección pasiva el grado de protección activa reducido.

En base a esto se considera que el ámbito de la protección activa, con el fin de preservar el Monasterio de elementos naturales, culturales o construidos relevantes, a fin de proteger su imagen y perspectivas desde el resto del territorio se superponga a la totalidad del ámbito del Monasterio de Cogullada, parcelas catastrales 002500100XM71H0001DM y 50900A009000730000YT con una superficie total de 51.787 m², 40.046 y 11.741 m² res-

expediente 234.772/2020

área 68-83

pectivamente, propiedad de la Fundación Bancaria Ibercaja. De estos 51.787 m² de superficie, 7.161 m² se corresponden con el suelo clasificado como no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural y los restantes 44.626 m² con suelo clasificado como urbanizable no delimitado.

Por otro lado, con respecto al resto del ámbito afectado por una protección activa con una superficie aproximada de 153.076 m² y que se encuentra clasificado como suelo urbanizable no delimitado, se considera que la trama de protección del paisaje podría corresponderse con una protección pasiva que no limitará el desarrollo del suelo urbanizable al que afecta y garantizara la preservación de la imagen del territorio percible desde el Monasterio al implicar que todas las obras y actos de uso del suelo sujetos a licencia que se realicen en esta zona se acompañaran de un estudio de impacto paisajístico, en el que se valoraran los efectos sobre el entorno y se propongan, en su caso medidas correctoras.

MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El contenido de la modificación no afecta 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, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón

Así pues, la modificación tiene un alcance limitado y su tramitación puede considerarse de menor, de acuerdo con el artículo 85.3 del citado decreto. En consecuencia, procede aplicar la homologación prevista en el artículo 57.4, y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, con intervención facultativa de la Comunidad Autónoma.

expediente 234.772/2020

área 68-83

FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEXO V DE LA NOTEPA)

MODELO DE FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO		ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN
TITULO DEL TRABAJO	MODIFICACION AISLADA DEL PLAN GENERAL		Tipo de Planeamiento General: PGOU, NNSS o PDSU.
FECHA	FEBRERO 2020		
DATOS GENERALES			
MUNICIPIO	ZARAGOZA		Nombre del Municipio.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO						
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUZ-ND).	19,77	Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, de SUZ-D con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	NO DELIMITADO (SUZ-ND).		Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, de SUZ-ND con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G).		Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, de SNU-G con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	ESPECIAL (SNU-E).	0,72	Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, de SNU-E con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.

CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN

En razón de su finalidad, esta modificación del plan general sólo supone la modificación de la hoja 23 de los planos de clasificación y estructura urbanística

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación esos planos con sus equivalentes modificados.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **30 ABR 2020**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



En Zaragoza, a 18 de febrero de 2020

La arquitecta
Jefe del Servicio Técnico de
Planeamiento y Rehabilitación,

Fdo.: Susana Domínguez Herranz

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha **29 JUL 2020**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

