

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 20 JUL. 2011
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

80

Ampliar el sector MN/1 de Suelo Urbanizable
residencial de Montañana, para mejorar los accesos.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 29 JUN. 2012
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

EJEMPLAR "A"
TOMO UNICO
MOD AISL 80 MN/1 MAYO 2011
Expediente: 358355/2011 C-1

MAYO DE 2011

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

MODIFICACIÓN MEMORIA

80

JUSTIFICATIVA

Tema 75.08. Ampliar el ámbito del sector MN/1 de suelo urbanizable de Montañana hasta la carretera, para propiciar un acceso viario.

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES .

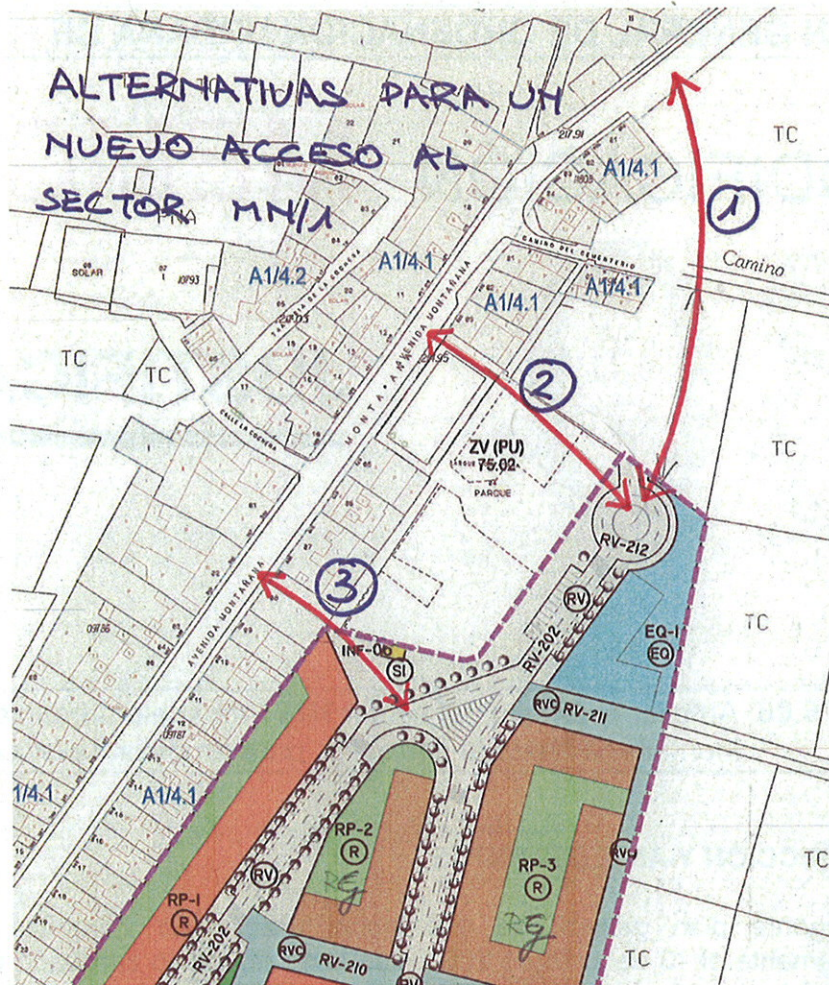
El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

De la tramitación del Plan Parcial de los sectores MN/1 y MN/2 se ha visto la necesidad de dotar al sector MN/1 de un acceso directo a la Avenida de Montañana en su extremo norte.

El Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano avanzaba, en su informe al Plan Parcial, tres alternativas para completar los accesos del sector norte:

- 1ª.- A través de suelo no urbanizable especial productivo agrario de protección de regadío tradicional (SNU EP R).
- 2ª.- A través de la zona verde pública ZV PU (75.02).
- 3ª.- A través de una parcela del suelo urbano consolidado con grado A1/4.1, que actualmente cuenta con una planta edificada.

De las tres alternativas, las dos últimas supondrían la utilización de un suelo urbano consolidado, ya sea zona verde ajardinada o parcela edificada (lo que podría suponer su desclasificación), para dar servicio de acceso rodado a un suelo urbanizable de futuro desarrollo, con el consiguiente conflicto de intereses y las dificultades de gestión urbanística de suelos de distinta clase en un mismo proceso.



Sin embargo, la alternativa primera de utilizar la porción de suelo vacante de edificaciones y usos, situado entre el extremo norte del sector y la Avenida de Montañana, que discurre por detrás de las edificaciones existentes frente a la avenida, resulta menos complicada, máxime teniendo en cuenta que las circunstancias de este suelo son similares a la del resto del sector de suelo urbanizable.

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El suelo por el que se proyecta trazar la calle de conexión del sector MN/1 de suelo urbanizable con la carretera A-123 están situados en la prolongación natural del ámbito del sector hacia el norte.

De acuerdo con los datos del Catastro de Bienes Inmuebles comprende dos porciones de las siguientes fincas catastrales:

- Una porción de la parcela con la referencia catastral 50900A 015000520000YU, situada en la parte posterior de las edificaciones de la Avenida de Montañana y con frente al camino del Cementerio. Esta parcela, en parte, ya estaba incluida en el

sector de suelo urbanizable MN/1 y por ello el 30,65% de la propiedad es de la entidad Espacia Avante, S.L., promotora del Plan Parcial.

- Una porción de la parcela cuya referencia catastral es 50900A15000270000YQ, situada con frente a la Avenida de Montañana y al camino del Cementerio.

La superficie de ambas porciones y el tramo del camino del Cementerio situado entre ellas es de 6.860 m².

En cuanto a su clasificación urbanística, el terreno con el que se amplía el sector urbanizable MN/1 está situado en zona de suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario, en la modalidad de regadío alto tradicional, SNU EP (R). Por su situación, frente a la fábrica de papel y a la carretera, este suelo está usado como descampado con aparcamientos de vehículos pesados sin uso agrícola alguno.

Hay que tener en cuenta también que el plan general preveía la posibilidad de crear un viario alternativo a la Avenida de Montañana (travesía) a través de los suelos urbanizables. Así, en las condiciones de ordenación del Área de Montañana (SUZ MN/1 y SUZ MN/2) contenidas en el anejo VI de las normas urbanísticas, se dice que los accesos al área serán desde la travesía del barrio, y que su organización interna contará con un viario que siga el perímetro de ambas áreas desde la travesía. Estas indicaciones sobre la ordenación que el plan general pretende para este área, redundan en la idea ya expuesta de que el sector MN/1 se vería mejorado con la consecución de un acceso por su extremo norte.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

La ordenación proyectada en el Plan Parcial de las áreas MN/1 y MN/2 del suelo urbanizable no delimitado de Montañana, tramitado en el expediente 552.516/ 2010, propone una red viaria en "fondo de saco" en el extremo norte del área. Esta red viaria local resulta muy deficiente al tener sólo conexión con la travesía por la calle El Llano bocacalle de la Avenida de Montañana, y por tres pequeñas calles del área de viviendas unifamiliares adosadas U-75-7, que se conectan con la calle Mayor. Entre la calle de El Llano, las calles del área U-75-5 y el extremo norte del sector, sin salida, hay una distancia media de 400 metros, lo que supone una distancia excesiva para garantizar su buen funcionamiento.

Por otra parte, entre el extremo norte del sector MN/1 de suelo urbanizable y la Avenida de Montañana (A-123), a través de los suelos vacíos hay unos 120 metros, por lo que disponer una conexión viaria en este lugar, sería una mejora muy sustancial para el funcionamiento del tráfico del sector y del barrio en su conjunto.

Junto al espacio que ocupará la calle propiamente dicha, se incluye en el área urbanizable el suelo situado entre ella y las traseras de las casas de suelo urbano consolidado (A1/4 1) existentes en la zona, de forma que la ordenación del nuevo suelo urbanizable servirá también para configurar un remate adecuado a estas manzanas.

La superficie de suelo que se incluye en esta calificación es de 6.860 m², en la que está incluido el Camino del Cementerio de titularidad municipal.

DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación de plan general parte de la necesidad de mejorar los accesos al sector MN/1 de suelo urbanizable desde la Avenida de Montañana y de que la solución más adecuada para ello es la de prolongar el ámbito del sector hasta la travesía en el extremo norte del ámbito.

Con ello el sector actual MN/1 y MN/2 que tiene una superficie, según el plan general de 239.308 m² y según el Plan Parcial de 238.501,58 m², se verá incrementado en 6.860 m² más, con lo que pasará a tener 245.361,58 m², suma de la superficie incrementada con el superficie del sector del Plan Parcial, que al ser la figura de planeamiento que ha estudiado más pormenorizadamente el ámbito debe contener el dato de la superficie más exacto.

ANÁLISIS PRELIMINAR DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL (A.P.I.A.).

Por tratarse de una modificación del planeamiento general que comporta el cambio de destino de una porción, aunque pequeña, de suelo no urbanizable especial de protección de regadío tradicional, situada junto a la factoría de La Montañanesa, colindante del suelo urbano consolidado y del suelo urbanizable sector MN/1, para ser calificado como suelo urbanizable no delimitado formando parte de los sectores MN-1 y MN/2 de Montañana, para mejorar sus accesos, con carácter previo a su aprobación definitiva puede ser necesario el procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas regulado por el capítulo I del título II de la ley aragonesa 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental.

En el punto 2 de su anejo I, esta norma establece que las modificaciones menores del planeamiento urbanístico general que afecten al suelo no urbanizable se someterán a evaluación ambiental si lo considera necesario el órgano ambiental, previo análisis caso por caso.

El artículo 13 de la ley 7/2006, «Determinación caso por caso de la necesidad de evaluación ambiental», dice:

- 1.- La determinación de la necesidad de someter a evaluación ambiental un plan o programa de los previstos en los apartados segundo, tercero y cuarto del artículo 11 se hará caso por caso según lo previsto en este artículo.
- 2.- A estos efectos, el promotor deberá solicitar al órgano ambiental su pronunciamiento al respecto, para lo que deberá presentar el borrador del plan o programa junto con un análisis preliminar de su incidencia ambiental, realizado de acuerdo con los criterios que se establecen en el Anexo IV.
- 3.- El órgano ambiental contará con un plazo máximo de tres meses para decidir, de forma motivada, si el plan o programa debe o no debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental. A tal fin, el órgano ambiental consultará, en el plazo de diez días, a las administraciones públicas titulares de competencias vinculadas a la protección del medio ambiente, a las entidades locales previsiblemente afectadas por la aprobación y futura ejecución del plan o programa y al Consejo de Protección de la Naturaleza para que se pronuncien sobre la necesidad de someter o no el mismo a evaluación ambiental, y, en caso afirmativo, sobre los extremos previstos en el apartado 2 del artículo 15, en el plazo máximo de treinta días. De forma simultánea, podrá extender dicha consulta en idénticos plazos a otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, asimismo vinculadas a la protección del medio ambiente.

4.- La resolución se notificará al promotor en el plazo máximo de tres meses desde la solicitud o desde el inicio, de oficio, del procedimiento y se publicará en el «Boletín Oficial de Aragón». De no emitirse y notificarse la resolución en este plazo, se entenderá que el plan o programa debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental.

5.- En el supuesto de que se acuerde el sometimiento del plan o programa al procedimiento de evaluación ambiental, la resolución incluirá, asimismo, el documento de referencia previsto en el artículo 15 de esta Ley, entendiéndose cumplidos los trámites previstos en dicho artículo.

6.- Cuando no se considere necesario realizar la evaluación ambiental, se especificarán los motivos razonados de esta decisión.

El anejo IV de la ley 7/2006 contiene los criterios para determinar la posible significación de las repercusiones sobre el medio ambiente, fundamento de la inclusión o exclusión de cada caso entre las actividades que efectivamente han de precederse de evaluación ambiental:

A) Planes y programas:

1.- Características de los planes y programas, considerando en particular:

a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades con respecto a la ubicación, la naturaleza, las dimensiones, las condiciones de funcionamiento o mediante la asignación de recursos.

b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

c) La pertinencia del plan o programa para la integración de aspectos ambientales con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.

d) Problemas ambientales relacionados con el plan o programa.

e) La pertinencia del plan o programa para la aplicación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente.

2.- Características de los efectos y del área previsiblemente afectada, considerando en particular:

a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

c) La naturaleza transfronteriza de los efectos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidas, por ejemplo, a accidentes).

e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (zona geográfica y tamaño de la población que pueda verse afectada).

f) Las características geográficas de los territorios afectados (elementos del medio físico, población y poblamiento, actividades económicas y paisajes).

g) El valor y la vulnerabilidad de la zona probablemente afectada a causa de:

- Las características naturales especiales o el patrimonio cultural.
- La superación de estándares de calidad ambiental o de valores límite.
- La explotación intensiva del suelo.

h) Los efectos en zonas o parajes incluidos en el Anexo V.

B) Proyectos y actividades:

1. Características de los proyectos.

Las características de los proyectos deberán considerarse, en particular, desde el punto de vista de:

a) La magnitud del proyecto.

b) La utilización de recursos naturales.

c) La generación de residuos y aguas residuales.

d) La contaminación producida.

e) El riesgo de accidentes, considerando en particular las sustancias y las tecnologías aplicadas.

f) La acumulación de sus efectos ambientales o de su riesgo de accidente con otros proyectos o actividades.

g) Las actividades inducidas y complementarias que se generen.

h) El consumo de agua y energía.

2. Ubicación de los proyectos.

La sensibilidad ambiental y las características territoriales de las áreas que puedan verse afectadas por los proyectos o actividades deberán considerarse teniendo en cuenta, en particular:

a) El uso existente del suelo.

b) La abundancia, calidad y capacidad regenerativa de los recursos naturales del área.

c) Redes de infraestructuras y la distribución de equipamientos.

d) La capacidad de carga del medio en el que se ubique, con especial atención a las áreas siguientes:

a. Zonas ambientalmente sensibles.

b. Áreas de montaña y de bosque.

c. Áreas en las que se hayan rebasado ya los objetivos de calidad medioambiental establecidos en la legislación comunitaria, estatal o autonómica.

d. Áreas de muy alta o muy baja densidad demográfica.

e. Paisajes con significación histórica, cultural, natural o arqueológica.

3. Características de los impactos potenciales.

Deben considerarse en relación con lo establecido en los puntos 1 y 2, teniendo en cuenta en particular:

a) La extensión del impacto (área geográfica y tamaño de la población).

b) El carácter transfronterizo del impacto.

c) La magnitud y complejidad del impacto.

d) La probabilidad del impacto.

e) La duración, frecuencia y reversibilidad del impacto.

De acuerdo con los anteriores preceptos, se redacta este apartado de análisis preliminar como parte del proyecto de modificación del plan general, que se remitirá al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) para que determine si procede o no someter la modificación del plan general a evaluación ambiental.

El terreno con el que se amplía el sector de suelo urbanizable para posibilitar su conexión con la Avenida de Montañana, está situado en la parte posterior de las edificaciones existentes a continuación de la Plaza de las Vaquillas.

En la actualidad está destinado de hecho a actividades urbanas marginales del tipo de aparcamiento esporádico e incontrolado de camiones y otros vehículos pesados, acopios de materiales, depósito de embalajes, etc, sin relación alguna con el cultivo agrícola.

Por tanto, esta ampliación del sector urbanizable no ha de tener ninguna repercusión o efecto negativo sobre el territorio, si no todo lo contrario.



Fdo.: Luis Jiménez Abad

DOCUMENTOS AFECTADOS DEL TEXTO REFUNDIDO DEL P.G.O.U.

En razón de su finalidad, esta modificación del plan general sólo supone la alteración de los siguientes documentos del plan general vigente:

- Condiciones de Ordenación del Suelo Urbanizable (anejo VI de las normas urbanísticas; tomo 15).
- Planos de estructura urbanística (tomo 10).
- Planos de clasificación del suelo (tomo 10).
- Planos de calificación y regulación del suelo (tomo 11).

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación los siguientes documentos:

- Fila correspondiente al Área MONTAÑANA-1 y 2 del apartado 2.- Suelo urbanizable no delimitado residencial del anejo VI de las normas urbanísticas.
- Hoja compuesta de las 23 y 32 del plano de estructura urbanística, a escala 1/5000.
- Hoja compuesta de las 23 y 32 del plano de clasificación del suelo, a escala 1/5.000.
- Hoja N-10 del plano de calificación y regulación del suelo a escala 1/2.000.

En todos los casos se aportan en primer lugar y a título informativo, en formato DIN A-3, la porción de las hojas afectadas del vigente texto refundido de 2007, seguidas de sus equivalentes modificadas, a la escala establecida reglamentariamente para cada una de ellas al igual que en el plan general vigente (Calificación: 1/2000, Estructura y Clasificación: 1/5000). Una vez aprobada la modificación, los planos en su formato habitual de DIN A-1 contendrán las determinaciones aprobadas.

I.C.de Zaragoza, a 23 de mayo de 2011.

El Arquitecto
Unidad Técnica de Planeamiento y Rehabilitación.

Conforme:
El Arquitecto Jefe del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación.

Fdo.: Ramón Betrán Abadía.

Fdo.: Gaspar Ramos González.

