

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

# ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

# 66

Completar la clasificación de suelo urbano a toda la calle de las Damas en San Juan de Mozarrifar.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 1 OCT. 2010  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha 25 FEB. 2010  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

FEBRERO DE 2010

Expte. n.º 312.377 / 2010

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

**MODIFICACIÓN MEMORIA**

**66**

**JUSTIFICATIVA**

Tema 69.05.

Completar la clasificación de suelo urbano a toda la calle de las Damas del barrio de San Juan de Mozarrifar.

**INTRODUCCIÓN.**

El Alcalde-presidente de la Junta Vecinal de San Juan de Mozarrifar solicita una modificación puntual del plan general de ordenación urbana, para que toda la calle de las Damas, desde su comienzo en la calle del Río hasta el número 42, tenga la calificación de suelo urbano consolidado, comprendiendo el espacio delimitado por las alineaciones de las fachadas existentes, con la finalidad de proceder, posteriormente, a completar su urbanización.

**ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.**

De los 210 metros de longitud total de la calle, el tramo situado entre los números 6 al 26 (de unos 105 metros de longitud) y el que va desde el número 34 al 42 (de unos 45 metros de largo), incluidos en el suelo no urbanizable junto con los campos colindantes, son los ámbitos de la modificación del plan general.

Su superficie es de unos 1.050 metros cuadrados (150 metros de longitud por 7,00 metros de anchura).

**ANTECEDENTES.**

El plan general de 1986 ya tenía la delimitación de suelo urbano, de este núcleo de población, con los mismos límites que, después, la revisión del plan general de 2001 ha mantenido, con dos porciones de la calle clasificadas como urbano consolidado, las que tenían fachadas edificadas en ambas margenes de la calle y como no urbanizable el resto.

## **DETERMINACIONES ACTUALES DEL PLAN GENERAL.**

El plan general de ordenación urbana, aprobado con carácter definitivo el 13 de junio de 2001, y provisto de texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio), contiene una delimitación del suelo urbano consolidado, en este núcleo de población, ceñida a los límites de las parcelas edificadas, incluyendo el espacio viario cuando hay edificios a ambos lados de la calle y dejando fuera de la delimitación la calle cuando solo está edificado un lado, en cuyo caso el suelo de la calle tiene la calificación de las fincas rústicas colindantes, en este caso, de Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario, en la modalidad de Huerta Honda, SNU EP (HH).

## **NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN Y NUEVA ORDENACIÓN.**

La calle de las Damas sirve de acceso rodado y peatonal a los edificios y parcelas situados en sus márgenes, por lo que, la modificación de plan general se basa en recoger la situación real del uso actual del espacio viario de la calle y adecuar su clasificación urbanística a dicha situación.

La calle actualmente constituye un espacio viario unitario, con las mismas características en toda su longitud, debiendo corresponderle una misma clasificación urbanística a toda ella.

De la longitud total de la calle de unos 210 metros, actualmente están clasificadas de suelo urbano consolidado dos porciones de 25 y 35 metros de longitud respectivamente, por lo que el cambio a suelo urbano de la superficie de la calle es de unos 1.050 metros cuadrados (150 m. x 7,00 m.).

## **ANÁLISIS PRELIMINAR DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL (Efectos sobre el territorio).**

Por tratarse de una modificación del planeamiento general que supone el cambio de calificación de una porción, aunque pequeña y dedicada a viario, de suelo no urbanizable por suelo urbano, con carácter previo a su aprobación definitiva podría 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 del anejo I, se establece que las modificaciones menores de 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, según el procedimiento previsto en el artículo 13 y con arreglo a los criterios contenidos en el anejo IV para determinar la posible significación de las repercusiones sobre el medio ambiente.

De acuerdo con lo preceptuado en dicha ley, se redacta este análisis preliminar, para que se determine, si procede o no someter la modificación de plan general a evolución ambiental.

Esta modificación, tal y como se ha expuesto más arriba, responde a la solicitud realizada por el alcalde del barrio de San Juan de Mozarrifar, mediante escrito de 11 de enero de 2010, de cambiar la clasificación de la parte de la calle de las Damas,

actualmente clasificada como Suelo No Urbanizable Especial de Protección del Ecosistema Productivo Agrario, en la modalidad de Huerta Honda, SNU EP (HH), para incluirla en la categoría de suelo urbano consolidado adecuada a su uso como calle de acceso a las viviendas existentes clasificadas de suelo urbano consolidado. La solicitud se relaciona con la intención de la Junta Vecinal de completar su urbanización.

La calle se encuentra pavimentada, en toda su longitud con una anchura de 4,50 metros de los 7,00 metros de la anchura total, estando los 2,50 metros restantes, parcialmente hormigonados quedando el resto en tierra.

La calle, con una anchura en torno a los 7,00 metros, tiene una configuración física definida, con edificios de viviendas y acera en toda su longitud en el lado de los números pares, y con edificios de viviendas o cierre de parcela con tapia de obra en 160 metros del lado de los números impares.

Los campos de San Juan de Mozarrifar en el entorno de este conjunto de viviendas situadas entre la calle de San Juan y la de las Damas, están clasificados como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario en la categoría de huerta honda.

La delimitación del suelo urbano del núcleo de población y su clasificación como suelo urbano consolidado, en este caso con la calificación de zona A1, grado 4.1, o de suelo urbano no consolidado (área de intervención F-69-4), se ha realizado por el plan general, con un criterio muy restrictivo, incluyendo dentro de los ámbitos delimitados, únicamente las parcelas edificadas o las vacías que se encuentran en su interior.

Respecto a la clasificación de los espacios viarios de acceso a las viviendas, se ha seguido el mismo criterio limitativo, evitando generalizar la ampliación del suelo urbano, de modo que se ha delimitado dentro del suelo urbano la porción de la calle donde hay edificaciones a ambos lados, y como suelo no urbanizable, de la modalidad de los terrenos colindantes, el resto de la calle con edificios en uno de los lados.

Esto, sin embargo, tiene como consecuencia la paradójica situación de que una vivienda situada en suelo urbano consolidado, tiene su acceso a través de un espacio viario clasificado en parte como suelo no urbanizable especial.

La realidad de la calle las Damas es la de encontrarse definida por las fachadas de los edificios alineados a ella y por las tapias de las parcelas no construidas o con los edificios retranqueados respecto a la alineación de la calle, por lo que el cambio de su clasificación no repercute en la condiciones naturales de los campos.

Por otra parte, es importante tener presente que en la categoría del suelo no urbanizable especial correspondiente a la protección del ecosistema productivo agrario, en este caso, con la modalidad de la huerta honda, el plan general no está protegiendo unas cualidades intrínsecas o naturales del suelo, sino su dedicación a la actividad productiva agraria.

La modificación no implica alteración real del destino del suelo, puesto que ya está realmente dedicado a calle el espacio que se plantea el cambio de clasificación. Es pues un reconocimiento de una situación de hecho, que mediante la modificación del plan podrá completar su urbanización.

Por todo lo dicho, se concluye que, esta modificación del plan general, por la poca superficie de suelo afectada, de unos 1.050 m<sup>2</sup>, (150,00 m. x 7,00 m.) y porque consiste en adecuar su clasificación urbanística al uso de viario que tiene este espacio, no ha de afectar desfavorablemente al suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario en la modalidad de la huerta honda, ni supone de hecho la introducción de ninguna actividad nueva que perjudique el valor protegido en esa clase de suelo, que no es otro que la capacidad de producción agraria en régimen de huerta, ya que en estos suelos no concurren valores naturales que el plan general hubiera considerado merecedores de protección.

Por lo que se refiere a su incidencia sobre el medio urbano, el reconocimiento del actual espacio viario de la calle de las Damas como suelo urbano, tiene como efecto la mejora del núcleo urbano consolidado al completarse su trama urbana y permite mejorar su habitabilidad mediante la urbanización completa de la calle.

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

Tomo 10. Planos de Estructura Urbanística y Clasificación del Suelo, hoja 14.

Tomo 11. Planos de Calificación y Regulación del Suelo, hoja M-8, N-8.

I.C. de Zaragoza, a 8 de febrero de 2010.

El Arquitecto

Unidad Técnica de Planeamiento y Rehabilitación.

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

Fdo.: Gaspar Ramos González.

Fdo.: Ramón Betrán Abadía.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **25 FEB. 2010**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **1 OCT. 2010**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad