

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **26 OCT. 2015**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo.: Luis Jiménez Abad

*con las rectificaciones, advertencias de no aprobación y
adecuaciones hechas en los puntos primero y segundo del acuerdo.*

MEMORIA

MODIFICACION PUNTUAL N°103 DEL P.G.O.U. DE ZARAGOZA

DOCUMENTO PARA APROBACION DEFINITIVA
(EXPEDIENTE 266.917/2013)

AMPLIACION DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
Y SERVICIOS. SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS
(DEPOSITOS AL SERVICIO SECTOR 89/3 Y OTROS)

Por el Equipo Redactor

J. BERNAD Sers s.a.
Ingeniero de C.C. y P.

J. A. ALFARO LERA
arquitecto

J. ALVAREZ NOGUERA
arquitecto

A. ALFARO CASTRO
arquitecto

Fecha
Julio 2014
JUNTA DE
COMPENSACION
SECTOR 89/3



Arcosur

Dictamen núm.37

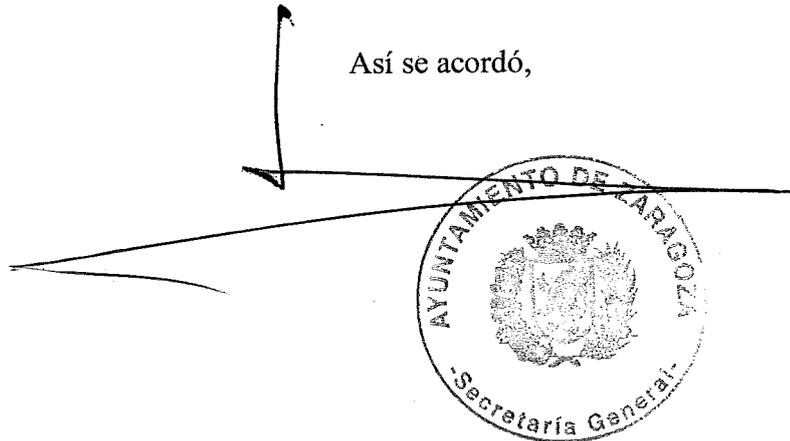
Expte. núm. 266917/13 y otros

I.C. de Zaragoza, 26 de octubre de 2015

Sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno.

Dictamen proponiendo aprobar con carácter definitivo modificación aislada núm. 103 del plan general de ordenación urbana de Zaragoza, con el objeto de calificar los terrenos de los depósitos de agua al servicio del sector 89/3 y otros, como sistema general no urbanizable, a instancia de la junta de compensación del sector 89/3, Arcosur. De conformidad con lo establecido en el artículo 80 del Reglamento de Órganos Territoriales y de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Zaragoza, la Presidencia autoriza la intervención de don Raúl Chueca Aznar, en representación de la Asociación de Vecinos de Arcosur-Arqueros.- Tras el correspondiente debate se somete a votación.- Se aprueba por unanimidad el dictamen.

Así se acordó,



GERENCIA DE URBANISMO

EXPEDIENTE: 266917/2013

ASUNTO: Modificación aislada nº 103 del Plan General de Ordenación Urbana.

AL CONSEJO DE GERENCIA

Vistas las actuaciones habidas en el expediente y con base en los informes emitidos, esta Tenencia de Alcaldía eleva a la consideración del Consejo de Gerencia, para posterior aprobación, si procede, del Excmo. Ayuntamiento Pleno la siguiente propuesta de

ACUERDO

PRIMERO.- Aprobar, con carácter definitivo, la propuesta de Modificación Aislada número 103 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con el objeto de calificar los terrenos de los depósitos de agua al servicio del sector 89/3 y otros como sistema general no urbanizable, conforme al proyecto aportado en fecha ~~29~~ de julio del 2014 por la Junta de Compensación de este ámbito, introduciendo en este proyecto las rectificaciones señaladas en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha ~~31~~ de julio del 2014.

SEGUNDO.- Advertir que la propiedad del camino de acceso a los depósitos representado en los planos de ordenación, o las servidumbres que fueran precisas, se obtendrán por este Ayuntamiento de Zaragoza en ejecución del sector 89/3 (Arcosur), con cargo a sus propietarios, a los que corresponderá también la ejecución de las obras que pudieran ser precisas, y que la presente modificación solo afecta al sistema general 89.08 y su camino de acceso, por lo que las rectificaciones introducidas en los planos que son ajenas a este objeto no reciben aprobación, aclarando además que en la ficha de la NOTEPA la clasificación que corresponde a este suelo es la de sistema general no urbanizable

TERCERO.- De acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la ley 3/2009 de urbanismo de Aragón y el artículo 143 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, el presente acuerdo, así como la documentación relativa a las Normas

Urbanísticas y sus anejos, deberán ser objeto de publicación en en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón.

CUARTO.- Comunicar el presente acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su conocimiento y efectos, adjuntando el proyecto aprobado, de conformidad con lo dispuesto en los artículo 3 y 154.2.a) del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento planeamiento urbanístico.

QUINTO.- Dar traslado del presente acuerdo a los distintos servicios municipales para su conocimiento y a los efectos oportunos, comunicándolo en particular a la Oficina Técnico-Administrativa de Urbanismo, a fin de que pueda ser tenido en cuenta en la tramitación del recurso contencioso-administrativo que se sigue contra la Modificación 2 del Plan Parcial del sector 89/3 (Arcosur).

SEXTO.- Requerir a la Junta de Compensación del sector 89/3 (Arcosur) que ratifique si los propietarios de los terrenos afectados por la presente modificación en los últimos cinco años son los que se señalan en el informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de 15 de diciembre del 2014, que constan como tales en las certificaciones de Gerencia Territorial del Catastro, incorporadas al expediente administrativo.

No obstante, se resolverá como se considere más oportuno.

I. C. de Zaragoza, a 15 de octubre del 2015.

EL CONSEJERO DE URBANISMO Y SOSTENIBILIDAD,


Fdo.. Pablo Muñoz San Pío.

I.C. de Zaragoza, a
Sesión

26 OCT 2015

ordinaria del Ayuntamiento Pleno.

El precedente dictamen fue aprobado con el voto favorable de 31 de los 31 señores que integran la corporación, lo que constituye mayoría absoluta legal.

Así se acordó

0266917/2013

ASUNTO: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 89/3.
-Modificación aislada nº 103 del plan general (sector SUZ89/3)-

Este informe se refiere a un proyecto presentado por la junta de compensación del sector SUZ89/3 (Arcosur), mediante el que se propone modificar el plan general de Zaragoza para clasificar como sistema general, en la categoría de servicios de infraestructuras (SI), los terrenos ocupados por los depósitos para el abastecimiento de agua potable y de riego a ese sector, actualmente en construcción.

El suelo ocupado por los depósitos, del que es propietaria la junta de compensación, está comprendido en la parcela 23 del polígono 105 (referencia catastral 50900A105000230000GZ), con 274.522 m², de superficie total y situada entre la circunvalación Z40 y las vías del ferrocarril de alta velocidad, al sur del sector y al oeste del cerro de Santa Bárbara. El plan general vigente lo califica como suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario, en su categoría de secano tradicional. Sólo se propone cambiar de calificación urbanística una porción con forma triangular y 41.300 m² de superficie. Los depósitos de abastecimiento de agua potable constituyen dos estructuras cilíndricas prefabricadas de hormigón pretensado, cubiertas, con 5'90 metros de altura del agua y un volumen conjunto de 19.900 m³; los de riego están formados por otras dos estructuras análogas con 6'40 metros de altura del agua y 9.048 m³. También se han instalado el alumbrado, un sistema de videovigilancia en la cántara de bombeo y la conexión a bombeos de un grupo electrógeno autónomo y móvil, y se ha ejecutado un camino de servicio para el mantenimiento, del que no se indica la titularidad y el régimen de usos presentes y futuros. Las obras se han atendido al proyecto de urbanización del sector SUZ89/3, aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza el 24 de julio de 2008.

El 14 de mayo de 2013, el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación informó un proyecto fechado en marzo de 2013 y propuso las siguientes prescripciones técnicas:

- 1.º Se aclarará si se pretende dar al nuevo sistema general la clase de urbanizable o no urbanizable.
- 2.º En la memoria del proyecto se indicará el régimen de titularidad y uso del camino de acceso a los depósitos, que habrá de reunir todas las condiciones técnicas y jurídicas exigibles.
- 3.º Se aportará hoja del listado de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y equipamientos (anexo VIII de las normas urbanísticas), en su estado actual y en el propuesto, una vez añadido el elemento 89.08, correspondiente al nuevo sistema general de titularidad pública y grupo de uso 10 (SI). (Esta clave quedó vacante como consecuencia de una rectificación de error del plan general publicada en el BOA de 2 de abril de 2004.)

- 4.º Se aportarán planos de clasificación, estructura y calificación, actuales y propuestos, acordes con la organización de planos y el grafismo utilizados en el plan general vigente. En estos últimos se contendrá la delimitación precisa del nuevo sistema general, convenientemente rotulado.

El Ayuntamiento pleno aprobó inicialmente el proyecto de modificación aislada número 103 del plan general con remisión a las prescripciones propuestas por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y el Servicio (jurídico) de Ordenación y Gestión Urbanística. Por otra parte, la Corporación decidió en ese acuerdo que el sistema general fuera clasificado como no urbanizable.

Concluida la información pública, el director de servicios de Información y Organización informó el 27 de agosto de 2013 que no se habían presentado reclamaciones ni alegaciones en el Registro General del Ayuntamiento.

Conforme a lo requerido el 9 de octubre de 2013 por la subdirectora de Urbanismo del Gobierno de Aragón, el expediente fue remitido al Instituto Aragonés del Agua y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. El 16 de octubre de 2013, el Instituto Aragonés del Agua lo informó favorablemente. El INAGA informó el 18 de noviembre que la modificación proyectada no tenía efectos significativos sobre el medio ambiente, por lo que no requería la tramitación de una evaluación ambiental. El 24 de enero de 2014, la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón informó favorablemente la modificación 103. Con todo ello, el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza la informó también favorablemente el 27 de enero, reproduciendo las prescripciones propuestas en los informes de los servicios municipales, reclamando que el proyecto incluyera los datos pertinentes de las fichas del anexo V de la norma técnica de planeamiento (NOTEPA), *recomendando* que se obtuviera informe favorable del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias y de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, e indicando (no se sabe si como recomendación o como prescripción) que procedería solicitar informe de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón acerca de posibles riesgos colectivos graves motivados por la construcción de los depósitos.

A la vista de este acuerdo, se pidió al Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano informe sobre de la cercanía del terreno afectado al ferrocarril de alta velocidad y a la carretera de circunvalación Z40. El 28 de febrero, este servicio indicó que la mayor parte de la obra civil de los depósitos estaba ya ejecutada, que su conclusión era imprescindible para abastecer de agua a las áreas urbanizadas y edificadas en el sector SUZ89/3 y que el paso bajo la Z40 de los conductos que comunican los depósitos con las redes del sector habían sido autorizado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón. El Servicio de Ingeniería entendía que los informes del ADIF y la Demarcación de Carreteras no eran necesarios por situarse la actuación fuera de las zonas de protección, afección y edificación del ferrocarril y de la carretera, criterio que comparte este Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación. En cuanto al informe de la Dirección General del Interior, Ingeniería advertía que los riesgos que podría producir la instalación eran los mismos que los del plan modificado y que el riesgo por rotura de los depósitos estaba limitado por diversos motivos que no es preciso reproducir aquí.

El expediente fue remitido a la Dirección General del Interior del Gobierno de Aragón, que el 18 de marzo de 2014 advirtió que la obra de los depósitos ya estaba

ejecutada y que por ello no consideraba procedente informar, a pesar de lo que hacía una serie de consideraciones al respecto. En posteriores informes de los servicios de la Dirección de Planificación y Diseño Urbano se valoró el contenido del remitido por Interior, advirtiéndose además en el del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación que el expediente en tramitación no se refiere a la obra de los depósitos sino a su localización.

El 14 de mayo de 2014, los interesados aportaron un nuevo proyecto, informado por el Servicio Técnico de Planeamiento el 19 de mayo de 2014. En este proyecto ya se clasificaba el nuevo sistema general como suelo no urbanizable, conforme se requirió en la aprobación inicial, señalándose con la sigla «SGNU» en la hoja del plano de clasificación 54 aportado y cumpliéndose así la primera prescripción.

En cuanto a la segunda, la memoria indicaba que en el acuerdo de compra a Ibercaja -su titular desde hace más de cinco años- de la finca donde se emplazan los depósitos se había incluido la servidumbre de una banda de diez metros de ancho para el paso de tuberías enterradas de conexión y de un camino de acceso en todo el tramo en que ambas infraestructuras se superponen; se añadía que el acceso seguiría hacia el nuevo vial de acceso a Plaza y terminaría en la Feria de Muestras, recorriendo otros quinientos metros por la parcela de Ibercaja y cuatrocientos por la colindante parcela 31 del polígono 105, propiedad de Acampo Casellas, S.A., bordeando el ámbito del proyecto de la segunda estación del AVE que se previó en su momento; se afirmaba que estaba prevista la obtención de las servidumbres de paso precisas para la ejecución del vial proyectado para acceder a los depósitos, «o en su defecto de la propiedad», «por acuerdo y en su caso por expropiación, una vez aprobado el texto refundido del proyecto de urbanización». En los planos 03 y 04 se representaba lo que parecían unos caminos entre los depósitos y los pasos al sector SUZ89/3 bajo la carretera Z40, sin mayor especificación ni precisión. A partir de todo ello, en el informe de este servicio se advirtió que en la modificación del plan general debería representarse este camino con la precisión requerida para ser eficaz como título para la obtención de las fincas o servidumbres que fuera necesario. Por otra parte, se indicó que la obtención no debería gravar el presupuesto municipal, correspondiendo la obtención a la ejecución por compensación de la urbanización y no, como sugería la memoria, a una expropiación.

La tercera prescripción pedía hoja del listado de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y equipamientos (anexo VIII de las normas urbanísticas), en su estado actual y en el propuesto, una vez añadido el elemento 89.08, correspondiente al nuevo sistema general de titularidad pública y grupo de uso 10 (SI). Las hojas se aportaron pero, por error, en la casilla correspondiente a la naturaleza del sistema, general o local, en lugar de «SG» se indicaba «SI», sigla correspondiente a los sistemas de infraestructuras.

La prescripción cuarta requería planos de clasificación, estructura y calificación, actuales y propuestos, acordes con la organización de hojas y el grafismo utilizados en el plan general vigente. El proyecto de abril incluyó planos actuales y modificados de clasificación y estructura. La hoja 54 del plano de clasificación, en su versión actual y propuesta, se aportó a escala 1/10000 y no 1/5000, que es la utilizada en el plan general de Zaragoza y la exigida a sus modificaciones puntuales por la normativa vigente; sí estaba a escala 1/5000 la hoja 54 del plano de estructura urbana, donde la nueva parcela de los depósitos 89.08 fue representada con el mismo color

amarillo del suelo no urbanizable de protección del secano tradicional que le rodea, y no, como se debería haberse hecho, con el color azul de los suelos de los sistemas de equipamientos y servicios. Por otra parte, en la memoria se decía que se había adjuntado también nueva hoja G18 de calificación y uso del suelo, pero lo cierto es que no se encontraba ni en la carpeta aportada ni en el disco compacto anejo esa hoja.

Como pidió el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, se especificaron también en un anejo II los datos urbanísticos correspondientes a las fichas incluidas como anejo V de la norma técnica de planeamiento (NOTEPA). En este documento, se indicaba como 1.063 km² la superficie del término municipal, que según el Observatorio Municipal de Estadística es de 973'80 km² tras la segregación de Villamayor. Se dejaba en blanco el apartado (2) de la ficha de datos generales del planeamiento, «Clasificación del suelo», sin indicar la superficie de los sistemas generales de infraestructuras afectados (4'3 Ha, que constituyen el 100% del ámbito de la modificación 103). Se aportaba también la ficha de sectores/unidades de ejecución, donde se indicaban las 4'13 Ha como superficie de sistemas generales incluidos en el sector SUZ 89/3, con calificación de suelo urbanizable y categoría de delimitado, lo que no es correcto; en el apartado (3), «Ordenación pormenorizada», esas 4'13 Ha se consignaban en la casilla de infraestructuras de sistema general adscrito, lo que era correcto, pero también, incorrectamente, en la de dotaciones locales.

Como anejo I, se incluyó un breve documento titulado «Estudio de seguridad de los depósitos» al que ya se refirió el anterior informe de este servicio, que ha sido valorado por el de Ingeniería de Desarrollo Urbano en informe de 20 de junio de 2014; se concluye allí que en el anejo se han justificado suficientemente las medidas llevadas a cabo para disminuir los riesgos que pudieran existir en caso de rotura o funcionamiento incorrecto de los depósitos; que en el informe de la Dirección General de Interior de 18 de marzo de 2014 no se manifestaba ningún reparo expreso a la modificación en curso, y que antes de ponerse en funcionamiento los depósitos deberá pedirse informe al Servicio de Prevención y Salud Laboral para que informe en cuanto afecte a las competencias municipales sobre autoprotección.

El 29 de julio, se ha aportado un nuevo proyecto de modificación aislada del plan general, fechado ese mismo mes y firmado por los arquitectos José Antonio Alfaro, Javier Álvarez y Ángel Alfaro, y el ingeniero de caminos Joaquín Bernad (SERS, S.A.)

La primera prescripción de la aprobación inicial, satisfecha ya en el proyecto de abril, sigue cumplida en el nuevo.

No se ha introducido ninguna novedad en la memoria a propósito de la segunda, de modo que sigue diciéndose que se obtendrá la propiedad del camino o una servidumbre de paso que permita acceder a los depósitos «por acuerdo y en su caso por expropiación» (p. 4). En todos los planos de estado proyectado se dibuja lo que sin duda debe de ser un camino que une el terreno de los depósitos con un vial que arranca hacia el sudoeste de la rotonda más próxima del cuarto cinturón; el camino atraviesa suelo no urbanizable de protección del secano tradicional y del sistema de comunicaciones e infraestructuras, tiene una anchura de diez metros y una longitud

aproximada de kilómetro y medio, según mediciones realizadas sobre dichos planos.

Se han aportado dos hojas sueltas del listado de suelos de los sistemas de espacios libres y equipamientos (anexo VIII de las normas), sin indicación expresa de cuál es el estado actual y cual el proyectado. Comprobado el que corresponde a este último a juzgar por su contenido, se ve que ya se ha indicado correctamente la sigla SG en el nuevo elemento 89.08. Se incluyen además otras dos hojas sueltas correspondientes al anexo VI de las normas, sobre condiciones de desarrollo del suelo urbanizable; en una de ellas, donde sí se ha expresado que es la modificada, se añade al apartado «Sistemas generales» un párrafo que advierte de la adscripción al sector SUZ89/3 del suelo de sistema general no urbanizable de los depósitos.

Se aportan ahora a escala 1/5000 tanto el plano de calificación como el de estructura, en sus estados actual y modificado, tintándose en el último el suelo de los depósitos con el color azul del resto de los equipamientos. Ha de advertirse que tanto en el plano de estado actual como en el modificado de los de estructura, se ha representado mal el sistema general de equipamientos y servicios correspondiente a la segunda estación del AVÉ, situado hacia el oeste y delimitado con motivo de la ordenación de PLAZA: a diferencia del proyecto de abril, que en esto era correcto, ahora sólo se ha aplicado el color azul a una pequeña parte, representándose el resto como protección del secano; en los planos de clasificación se ha representado este suelo también como protección del sistema productivo agrario en secano tradicional, en vez de no urbanizable genérico de actividades logísticas [SNU G(AL)]. Además, el proyecto incluye una hoja a escala 1/2000 del plano de calificación en su estado modificado, donde se incluye el terreno de los depósitos; no hay plano equivalente de estado actual.

Se vuelve a incorporar el mismo «Estudio de seguridad de los depósitos» que se adjuntó al proyecto de abril y, en el anexo relativo a la NOTEPA, se ha corregido la superficie del término municipal, se ha indicado que se clasifican 4'30 ha como sistema general de infraestructuras, deja de considerarse esta superficie como sistema local y se dice ya sólo de sistema general, con clasificación de suelo no urbanizable; sin embargo, en este apartado (2) de la ficha de sectores/unidades de ejecución se indica que la categoría de suelo es «no urbanizable genérico», cuando es sistema general.

En resumen, se ha cumplido alguna de las condiciones expresadas en los anteriores informes, pero no todas. El error relativo a la ficha de la NOTEPA podría pasarse por alto por carecer de transcendencia alguna. Análogamente, los observados en los planos de estado actual y ordenación afectan a una zona que no es la que específicamente se modifica, por lo que podría darse la aprobación definitiva con la condición de aportarlos antes de la publicación en perfecto estado, o bien podría bastar, si jurídicamente se viera suficiente, con indicar en el acuerdo correspondiente que la modificación sólo afecta al nuevo sistema general 89.08 y su camino de acceso.

Más sustancial es la indeterminación en que siguen quedando los aproximadamente 15.000 m² correspondientes a este camino, que si bien ha sido representado gráficamente con mayor precisión, sigue remitiéndose en la memoria a una obtención

SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN

por acuerdo entre los actuales propietarios de fincas o una expropiación por parte, se entiende, del Ayuntamiento; queda también indefinido si se pretende obtener la propiedad o una servidumbre de paso. Salvo mejor criterio jurídico, esta cuestión deberá quedar resuelta antes de la aprobación definitiva, concretándose en el documento que la propiedad del camino representado en los planos de ordenación o las servidumbres que fueran precisas se obtendrán en la ejecución del sector SUZ89/3 con cargo a sus propietarios, a los que corresponderá también la ejecución de las obras de adecuación que pudieran ser precisas.

Zaragoza, a 31 de julio de 2014.

El arquitecto jefe del Servicio Técnico de
Planeamiento y Rehabilitación,

Ramón Betrán Abadía

MODIFICACION PUNTUAL NÚMERO 103 DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA -
DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA -
(EXPEDIENTE 266.917/2013)

Promotor: Junta de Compensación del sector 89/3

Emplazamiento: Sector 89/3 "Arcosur" - Zaragoza

ÍNDICE

MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- OBJETO DE LA PROPUESTA

1.3.- INICIATIVA

1.4.- SITUACION

1.5.- JUSTIFICACION DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y ESTUDIO DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

2.- CONDICIONES URBANISTICAS

2.1.- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

2.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA

3.- ESTADO ACTUAL

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

5.- ORDENACION PROPUESTA

5.1.- CONDICIONES URBANISTICAS

5.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA

5.3.- SERVICIOS PREVISTOS

5.4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

6.- MEDIOS ECONOMICOS Y PLAN DE ETAPAS

APÉNDICE 1.- ESTUDIO DE SEGURIDAD DE LOS DEPÓSITOS

APÉNDICE 2.- FICHAS NOTEPA

PLANOS DE INFORMACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN
(ORDENACIÓN VIGENTE Y NUEVA ORDENACIÓN)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
ESTRUCTURA URBANÍSTICA
CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

NORMAS URBANÍSTICAS

ANEJO VI

ANEJO VIII

MODIFICACION PUNTUAL NÚMERO 103 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA - DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA- JULIO 2014 - (EXPEDIENTE 266.917/2013)

1.- MEMORIA

1.1.- ANTECEDENTES

APROBACIÓN INICIAL

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, con fecha 28 de junio de 2013, acordó aprobar con carácter inicial, la Modificación Aislada numero 103 del P.G.O.U., relativa a calificación como SISTEMA GENERAL de los terrenos ocupados por los depósitos de agua del sector 89/3. Arcosur, conforme a la propuesta formulada por la Junta de Compensación del Sector con fecha 15 de marzo de 2013 y de acuerdo con los informes emitidos por los servicios técnicos municipales debiendo cumplir las prescripciones señaladas en los mismos.

Se acordaba asimismo someter el expediente a Información Pública remitiéndolo posteriormente al órgano competente del Gobierno de Aragón.

INFORMES PREVIOS

El informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 14 de mayo de 2013 y el informe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, de 17 de junio de 2013, que analizaron la propuesta previamente a la aprobación inicial, establecieron las siguientes prescripciones a cumplir antes de la aprobación definitiva:

- 1.- Aclarar si el nuevo sistema general es urbanizable o no urbanizable.
- 2.- Indicar el régimen de titularidad y uso del camino de acceso a los depósitos.
- 3.- Complimentar el listado del anejo VIII de las Normas Urbanísticas del PGOU con la nueva parcela de sistema general de infraestructuras.
- 4.- Aportar planos de ordenación actuales y propuestos.
- 5.- Incluir en el anejo VI de las Normas Urbanísticas un párrafo indicativo de la obtención de los terrenos.
- 6.- Hacer constar la identidad de los propietarios o titulares de derechos reales sobre la finca afectada durante los cinco años anteriores a su iniciación.

Se propone y así se incluye en el acuerdo, que emita informe, tras la aprobación inicial, el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano en las materias de su competencia.

Ya el propio acuerdo municipal da respuesta a la primera prescripción al indicar que el suelo objeto de la modificación mantendrá su clasificación de NO URBANIZABLE.

La parcela que se propone recalificar como Sistema General es un triángulo de 41.300 m² donde se ubican los depósitos de agua potable y riego. La totalidad de dicha parcela se adquiere por cuenta de la Junta de Compensación a IberCaja, propietario inicial de la finca matriz de la que disgrega esta porción (este propietario es el único de la parcela afectada durante los últimos cinco años, cumplimentando de esta forma la prescripción 6).

Las conexiones hidráulicas se resuelven, según el texto refundido del proyecto de urbanización, mediante tuberías soterradas en una longitud de unos 500 m hasta alcanzar el cruce bajo el Cuarto Cinturón. Sobre el conjunto de tuberías discurre el camino de acceso en todo este tramo.

El acuerdo de compra de la finca incluye la servidumbre de una banda de 10 m de ancho para las tuberías de conexión y el camino de acceso en todo el tramo en que ambas infraestructuras se solapan. El acceso sigue hacia el nuevo vial de acceso a Plaza y la feria de Muestras, recorriendo 500 m más por la parcela de IberCaja y otros 400 m por la colindante parcela 31 del polígono 105, propiedad de Acampo Casellas, S.A. ; todo ello bordeando el ámbito del proyecto de la futura segunda estación del AVE que vendrá a remodelar toda la zona.

A efectos de cumplimiento e la prescripción 2, se prevé la obtención por acuerdo y en su caso por expropiación, una vez aprobado el texto refundido del proyecto de urbanización, en principio de la servidumbre de paso o en su defecto de la propiedad de los terrenos necesarios para la ejecución del vial proyectado.

El cumplimiento de las prescripciones 3 y 5 se sustancia incluyendo en el presente documento un apartado dedicado a las Normas Urbanísticas. Bajo los mismos epígrafes que en las propias del Plan General (anejos VI y VIII) se incluyen en el primer caso el párrafo indicado por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión; y en el segundo el listado actualizado con la nueva parcela (elemento 89.08) como sistema general de titularidad pública y uso 10 (SI).

Finalmente, el cumplimiento de la prescripción 4 se sustancia incluyendo una nueva colección de planos, denominados "Planos de Ordenación" con la hoja 54 de las colecciones de clasificación de suelo y de estructura urbanística. También se añade la hoja G19 de calificación y regulación del suelo. Se incluyen a las escalas y tamaños originales, en soporte papel y digital, tanto en su versión de planeamiento vigente como en la nueva ordenación. Los planos del documento de aprobación inicial se incluyen ahora bajo el epígrafe de "Planos de Información".

TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

Mediante anuncio en el BOP Zaragoza número 170 de 26 de julio de 2013, se publica el acuerdo de aprobación y se comunica el inicio del trámite de Información Pública. Durante el periodo señalado no se presentó ninguna alegación.

INFORME DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, IAA e INAGA

Con fecha 18 de septiembre de 2013 tiene entrada la solicitud de informe en el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, quien indica que a efectos de completar el expediente debe solicitarse informe al Instituto Aragonés del Agua (IAA) y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA). El primero, fechado en 16 de octubre informa favorablemente por no existir afecciones relativas a sus competencias. El segundo, mediante escrito de fecha 18 de noviembre informa que la modificación no tiene efectos ambientales significativos, por lo que no se requiere un trámite reglado de evaluación ambiental. Sin embargo, se ubica en una zona ambientalmente sensible ya que afecta al Plan de Conservación del cernícalo primilla aunque fuera del área crítica para la especie.

El procedimiento a seguir implica que se debe recabar para el proyecto constructivo informe del órgano ambiental competente. Se tendrán en cuenta los valores naturales de la zona, favoreciendo la restauración de los suelos con vegetación natural.

Recibidos y trasladados los informes anteriores, en fecha 5 de febrero de 2014 emite su informe el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza. El informe tiene carácter favorable debiendo subsanar previamente a la aprobación definitiva las prescripciones que se resumen a continuación:

- 1.- Recomienda solicitar informe a ADIF y a la Dirección general de Carreteras del Ministerio de Fomento, debido a la cercanía de ambas infraestructuras.
- 2.- Recomienda recabar informe de la Dirección general de Interior del Gobierno de Aragón acerca de los aspectos de protección civil relacionados con las situaciones de grave riesgo colectivo que pudiesen derivar de las condiciones de ordenación de la parcela.
- 3.- Identificación de propietarios.
- 4.- Aportar planos de ordenación.
- 5.- Aportar listado del anejo VIII de las Normas Urbanísticas.
- 6.- Aportar fichas de datos urbanísticos con arreglo al Anexo V de la NOTEPA.

Adjunta asimismo un informe favorable del servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural.

En lo relativo a las prescripciones 3, 4 y 5, se trata de cuestiones ya incluidas en los informes de los servicios urbanísticos municipales, cuya contestación ya se ha realizado. En cuanto a la prescripción 6, se aporta como apéndice 2 a esta Memoria la ficha correspondiente (en soporte papel e informático) esto lo tenéis que hacer vosotros,

¿quién?

La prescripción 1 se trata de una recomendación, dada la proximidad a dos infraestructuras existentes. En cuanto a la línea de alta velocidad, se ha tenido en cuenta la banda de 70 m que establece la normativa sectorial correspondiente. La parcela y todas las infraestructuras previstas están fuera de dicha banda, que viene a coincidir con el límite sur de la parcela. Con arreglo a dicha normativa no procede la solicitud de informe. En cuanto a la Z-40, la banda de afección se sitúa a 100 m del borde de explanación según la Ley de Carreteras. La parcela objeto de esta modificación está a más de 200 m. En este caso, las infraestructuras de conexión incluso cruzan bajo la propia Z-40, para lo que ya otorgó la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón la oportuna autorización.

En cuanto a la prescripción 2, si bien se considera una recomendación, se solicitó el indicado informe que fue emitido el 18 de marzo de 2014 con el resultado que más adelante se indica.

INFORME DEL SERVICIO DE INGENIERÍA DE DESARROLLO URBANO

En cumplimiento del acuerdo de aprobación inicial, el Ingeniero Jefe del citado Servicio emite informe en 28 de febrero de 2014. Trata de los depósitos que se han proyectado y parcialmente construido en la parcela objeto de la modificación, de la situación administrativa de los proyectos que definen las obras y sus modificaciones, y repasa los informes emitidos en el expediente concluyendo lo siguiente:

- la compatibilidad del proyecto aprobado y sus modificaciones con la nueva ordenación propuesta.
- La finalización de las obras en curso en esta parcela y su puesta en servicio es indispensable para garantizar planamente los suministros a las áreas entregadas al Ayuntamiento en el sector.
- Estima que no es necesario solicitar informe a Adif y a la Dirección General de Carreteras por los mismos motivos ya indicados previamente.
- Debe incorporarse al proyecto de urbanización un programa de restauración ambiental de todo el ámbito afectado por la obra de los depósitos. Remite a criterio jurídico la tramitación ante el órgano ambiental.
- Considera que el riesgo derivado de la rotura de los depósitos está limitado a las propias instalaciones. Considera además que los riesgos de la nueva ordenación son los mismos que la situación inicial, pues ya estaban allí previstos los depósitos.

el proyecto de urbanización.

Este informe no introduce más prescripción que la necesidad de redactar e incorporar un Proyecto de Recuperación Ambiental en toda la zona afectada por las obras de los depósitos, lo cual se resolverá en su momento.

INFORME DEL SERVICIO DE SEGURIDAD Y PROTECCIÓN CIVIL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INTERIOR. GOBIERNO DE ARAGÓN.

El 18 de marzo de 2014 emite informe el Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón. Tras detectar que ya se han ejecutado en la parcela los depósitos y los elementos complementarios, no

considera procedente emitir informe alguno. Se debería tener en cuenta el análisis de riesgos y consecuencias ante la rotura o funcionamiento incorrecto de los depósitos por la naturaleza geotécnica de los suelos y las afecciones por proximidad con el vial de la Z-40 y la urbanización de Arcosur.

Aunque en el informe del Servicio de Ingeniería no parece considerar relevante esta cuestión, se torna de vital trascendencia a la luz de los nuevos informes de los Servicios de Planeamiento y rehabilitación y de Ordenación y Gestión Urbanística. De ellos se deduce la necesidad de concretar si se ha realizado un análisis de riesgos en los trámites aprobatorios del proyecto de los depósitos.

Esta cuestión se resuelve en un nuevo documento que se incluye como apéndice 1 a esta Memoria y cuyo objetivo es precisamente realizar el citado análisis de riesgos a partir de los estudios, de los diseños y de los cálculos efectuados en el proyecto y construcción de los depósitos. La conclusión es que el riesgo hidráulico por rotura de los depósitos está absolutamente controlado en primer lugar por las medidas encaminadas a evitar la rotura de los depósitos y en segundo término porque aún en tal caso, todo el volumen de los cuatro depósitos queda retenida en la cubeta que se ha formado entre la urbanización y el terreno circundante.

DOCUMENTO PARA LA APROBACION DEFINITIVA

Con fecha Abril de 2014 se presenta documento para la aprobación definitiva que recoge las indicaciones de los informes recibidos.

INFORME DEL SERVICIO TECNICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

Con fecha 19 de mayo de 2014 se emite informe de ese servicio sobre el Documento para la aprobación definitiva en el que se indica:

- Se ha cumplido la prescripción de que el nuevo sistema general tenga la clasificación de suelo no urbanizable.
- Salvo mejor criterio jurídico es en el Plan donde debería representarse el camino con la precisión requerida.
- Se indica error material en la hoja de listados de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y equipamientos.
- Se indica error material en la escala del plano nº 54 de clasificación de suelo.
- Se indica correcciones a las fichas incluidas como Anejo V de la norma técnica de planeamiento (NOTEPA)

INFORME DEL SERVICIO DE INGENIERIA DE DESARROLLO URBANO

Con fecha 20 de junio de 2014 se emite informe de este servicio en el que se indica que en el apéndice 1 se justifican suficientemente las medidas llevadas a cabo para disminuir los riesgos en caso de rotura, no encontrando inconveniente a la continuación de la tramitación de esta modificación aislada nº 103 de PGOU.

1.2.- OBJETO DE LA PROPUESTA

El objeto de la presente Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Zaragoza consiste en la ampliación del sistema general de equipamientos y servicios, sistema de infraestructuras, con la inclusión de una nueva parcela para la instalación de los depósitos de agua, clasificada como Suelo No Urbanizable y adscrita al Sector 89/3 (Arcosur).

Los depósitos instalados en dicha parcela sirven para abastecimiento del sector 89/3 y como apoyo de los depósitos de Valdespartera, utilizándose ambos, al estar sus redes conectadas, por cada uno de dichos espacios.

Sirven también para mejorar la presión de las redes de los barrios de Montecanal y Rosales del Canal, con mayor importancia para éste último ya que al no estar en altura los depósitos allí ubicados, es preciso realizar bombeo.

Por último, dichos depósitos también podrán servir de complemento para el sistema de abastecimiento de la Feria de Muestras y posibles desarrollos del entorno.

1.3.- INICIATIVA

Esta propuesta de Modificación Puntual se formula por parte de la Junta de Compensación del sector 89/3, con personalidad jurídica y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, con CIF V-99070088 y domicilio fiscal en Plaza de Roma F1, 1ª planta, oficina 6 de Zaragoza.

Esta propuesta de la Junta de Compensación del sector 89/3 se fundamenta en el desarrollo del Plan de Viabilidad de Arcosur, aprobado en sesión de la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación del Sector 89/3 Arcosur del PGOU de Zaragoza, celebrada con fecha 9 de marzo de 2012, en el que se reconsideraba el anterior plan económico y de viabilidad.

Tras este acuerdo, el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 03 de mayo de 2012, acordó lo siguiente:

"ÚNICO.- Mostrar su parecer favorable respecto a la iniciación de los trámites correspondientes a la modificación del Plan Parcial del Sector 89/3 "Arcosur", como consecuencia del Plan de viabilidad aprobado por la Asamblea General de la Junta de Compensación. "

El Gobierno de Zaragoza en fecha 26 de Julio de 2012 acordó aprobar, con carácter inicial, la Modificación nº 2 del Plan Parcial del sector 89/3 (Arcosur), según proyecto aportado en fecha 18 de junio del 2012 por la Junta de Compensación de este ámbito (salvo el plano 4.5 que se sustituye por el aportado en fecha 21 de junio del 2012), quedando condicionada la aprobación definitiva al cumplimiento de las prescripciones señaladas en los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística en fecha 29 de junio del 2012 y por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano en fecha 12 de julio del 2012, así como a todas las prescripciones que puedan resultar de los informes pendientes de emisión a la

fecha de adopción de este acuerdo. En el segundo punto del acuerdo se decía que se condicionaba la aprobación definitiva al cumplimiento del contenido de las enmiendas presentadas por CHA y PP en la sesión de la Comisión de Pleno, celebrada con fecha 26 de julio de 2012, y dictaminadas favorablemente por dicho órgano, cuyo contenido, en uno de los apartados decía:

"Enmienda presentada por el Grupo Municipal Popular:

2º.- Impulsar simultáneamente a la modificación del Plan Parcial la modificación del Plan General de Ordenación Urbana para cambiar la calificación del suelo ocupado por los depósitos de agua en construcción, tal como pone de manifiesto el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación."

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana se formula de forma paralela a la Modificación del Plan Parcial como necesaria ampliación de la superficie de suelo de referencia para el cálculo del coeficiente de aprovechamiento medio.

1.4.- SITUACIÓN

La parcela se sitúa en la zona Sur de la ciudad, en un espacio entre el viario de circunvalación Z 40 y la línea férrea de Alta Velocidad, y forma parte de la Parcela 23 del Polígono 105 de Acampo Casellas Zaragoza (referencia catastral 50900A105000230000GZ), en una zona clasificada como Suelo No Urbanizable de "Protección de la agricultura en el secano tradicional".

La parcela objeto de la presente modificación, que denominaremos "parcela depósitos", tiene una superficie de 41.300 m² del total de 274.522 m² de la parcela 23, en la que está incluida.

1.5.- JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y ESTUDIO DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

De acuerdo con el artículo 1.1.5 del PGOU Modificaciones del Plan

"1. Se consideran modificaciones del plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión, y en general, aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y asilada, y no globalmente.

1. Su formulación corresponde al Ayuntamiento; deberá incluir los siguientes contenidos:

- a) *Justificación de su necesidad o conveniencia, así como de su coherencia con el resto de las determinaciones del plan.*
- b) *Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesaria la revisión.*
- c) *Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tuvieran las que sustituyen"*

De igual forma, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, señala en el artículo 78 – *Procedimientos de modificación*

1. *Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:*

- a) *La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b) *La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.*

La necesidad fundamental a la que se atiende con la modificación puntual es el completar la infraestructura de abastecimiento de agua potable y riego de los nuevos barrios edificados en la orla sur de la ciudad, en concreto, Montes del Canal, Valdespartera y Arcosur. También se ha previsto dotación para apoyo a la Feria de Muestras y posibles desarrollos futuros al otro lado de la Z-40.

Por lo tanto, nos encontramos con una infraestructura NECESARIA para el desarrollo de los suelos proyectados por el PGOU así como COMPLEMENTARIA para mejorar el servicio a los suelos recientemente desarrollados en su entorno.

Los efectos sobre el territorio son precisamente que dado que se trata de una infraestructura básica su instalación permite la posibilidad de desarrollar los suelos urbanos correspondientes al sector 89/3 y mejorar las condiciones de los adyacentes.

La instalación realizada no interfiere a futuros desarrollos dado el enclave en el que se sitúa, calificado como suelo no urbanizable, y fuera de zonas o ámbitos de protección.

Por otro lado, el suelo en el que se encuentra no tiene especiales condiciones ambientales diferentes a su consideración como agrícola de secano, por lo que su implantación no supone efecto negativo en ningún elemento de este ámbito competencial.

La forma volumétrica que tienen los depósitos, así como su enclave entre dos infraestructuras de gran envergadura visual, hace que en sí misma sea una instalación que pasa bastante desapercibida en el paisaje, no generando impacto visual negativo, quedando fácilmente integrada en el mismo.

2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

2.1.- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

La parcela está calificada urbanísticamente como SNU EP (S), Suelo no Urbanizable de Protección del ecosistema productivo agrario, en la categoría de "Protección de la agricultura en el secano tradicional".

De acuerdo con el artículo 6.1.2 del PGOU sobre el régimen general del suelo no urbanizable, en su apartado segundo:

"Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística y con atención a lo dispuesto en estas normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría de suelo no urbanizable"

En este caso, el hecho de ser una infraestructura de abastecimiento de agua de apoyo a diferentes sectores de la ciudad, sin impacto visual negativo y sin afecciones importantes al destino marcado en el planeamiento, hace que el cambio de calificación urbanística de la parcela entre de los parámetros indicados en el artículo 6.1.2 del PGOU.

2.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA

La modificación puntual de Plan General de Ordenación Urbana afecta exclusivamente a una parte de la parcela 23 del Polígono 105 ACAMPO CASELLAS de Zaragoza.

La "parcela depósitos" tiene forma de triángulo rectángulo, coincidiendo con la zona Este de la parcela principal.

La "parcela depósitos" cuenta con una superficie de 41.300,00 m²

3.- ESTADO ACTUAL

En la actualidad en la parcela se ha ejecutado parcialmente la infraestructura de depósitos de agua potable y agua para riego. Los depósitos de agua potable consisten en dos vasos cilíndricos de 23,17 m de radio interior y 5,90 m de altura de agua con un volumen total de 19.900 m³. Los depósitos de riego cuentan asimismo con dos vasos cilíndricos de 15,00 m de radio y 6,40 m de altura de agua, lo que supone 9.048 m³.

En ambos casos los depósitos se construyen con paneles prefabricados de hormigón pretensado que se unen mediante un pretensado horizontal. La solera y la cubierta son de hormigón armado. Se disponen dos casetas de válvulas de 15,40 por 14,50 m para cada sistema de depósitos. Se urbanizará un área de 12.800 m² disponiendo viales perimetrales a los vasos para su mantenimiento contando con drenaje, alumbrado público y cerramiento. Las conexiones con el sector son tuberías de impulsión y distribución para ambas redes, acceso rodado, desagüe de aguas limpias y sucias, energía eléctrica y red de telemando.

Todo ello en base al Proyecto de urbanización del Sector 89/3 (Arcosur) aprobado definitivamente por el Gobierno de Zaragoza el 24 de julio de 2008 (BOP 1 de septiembre de 2008) y al texto refundido informado favorablemente a estos efectos por el Ciclo Integral del Agua del Ayuntamiento, al indicar el artículo 8.2.14 del PGOU Ordenación de las edificaciones de los elementos del sistema general de equipamientos que "En el suelo no urbanizable la edificación podrá ordenarse

mediante el proyecto (de urbanización) cuando satisfaga todas las condiciones que el título VI de las normas establece con carácter general para los edificios situados en dicha clase de suelo"

4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Según el Capítulo 8.1 del PGOU sobre el Régimen General de los Sistemas, se indica:

"Constituyen los sistemas generales las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio previstos por el Plan General. Debidamente relacionados, determinan la estructura general y orgánica del territorio de acuerdo con el modelo de desarrollo adoptado por el plan."

La forma de obtención de los suelos para la implantación de los Sistemas Generales necesarios para el municipio vienen indicados en el artículo 8.1.4 sobre Obtención y ejecución de los sistemas generales, que indica lo siguiente:

1. De acuerdo con la legislación urbanística vigente, la obtención del suelo destinado por el plan al establecimiento de los sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se realizará:

a) Mediante la ejecución sistemática, obteniendo el suelo afectado **como cesión obligatoria por su inclusión o adscripción a una unidad de ejecución**, a efectos de materializar en ésta el aprovechamiento correspondiente.

La calificación como Sistema General No Urbanizable de los terrenos ocupados por los depósitos de abastecimiento de agua al servicio de este sector, entre otros, derivada de la Modificación aislada nº 103 del PGOU (expediente 266.917/2013), se lleva a cabo, exclusivamente para su obtención mediante adscripción al sector 89/3 (Arcosur), actuación que se llevará a cabo tras la aprobación definitiva de la Modificación nº 2 del Plan Parcial de este sector (expediente 676.820/2012)

→ *esta aprobado*

5.- ORDENACION PROPUESTA

La presente Modificación Puntual del Plan General incorpora la determinación de la Modificación de la calificación de la "parcela depósitos", pasando de **SNU EP (S) a un Sistema General – Sistema de equipamientos y servicios públicos – Servicios de infraestructura (SI)**

A este nuevo sistema general le corresponde el número 89.08 y grupo de uso 10 (SI)

5.1.- CONDICIONES URBANÍSTICAS

De acuerdo con la SECCIÓN CUARTA: SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, artículo 8.2.13 Condiciones de edificabilidad de los elementos del sistema general de equipamientos, párrafo tercero:

"3.- En suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios con clasificación de no urbanizables, la edificación no superará el límite de 25 metros cuadrados edificados por cada 100 metros cuadrados de terreno."

Por lo que el máximo de superficie edificada será de $41.300 \times 25/100 = 10.250 \text{ m}^2$, superficie muy superior a la necesaria para las infraestructuras proyectadas.

5.2.- CONDICIONES DE LA PARCELA

La parcela se encuentra en la actualidad con la construcción de los depósitos ejecutada, canalizaciones, electricidad, vallado y seguridad realizadas, pendiente de la puesta en servicio cuando se requiera su dotación.

5.3.- SERVICIOS PREVISTOS

Los servicios implantados en la parcela quedan restringidos al uso que se destina de abastecimiento de agua potable y riego, así como los complementarios para su funcionamiento como son vallado, electricidad, alumbrado, seguridad, etc.

5.4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

? camino ?

La obtención de los terrenos será por la cesión gratuita a favor del municipio derivada de la "adscripción" al sector 89/3 (Arcosur).

Los terrenos pertenecen a la Junta de Compensación del sector 89/3 (Arcosur), se aportarán en la operación de gestión derivada de la modificación del Plan Parcial de dicho sector, mediante adscripción, y posteriormente serán cedidos al municipio tras la operación contenida en el instrumento de gestión urbanística que se utilice, seguramente una Modificación del Proyecto de Reparcelación del sector 89/3.

6.- MEDIOS ECONOMICOS Y PLAN DE ETAPAS

Los medios económicos utilizados para la adquisición de los terrenos y la ejecución de las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, riego y complementarias han sido los propios de la Junta de Compensación.

Las obras de infraestructura de abastecimiento de agua potable y agua de riego se han realizado en una sola etapa.



La valoración económica de las obras realizadas e incluidas en el proyecto de urbanización en fase de ejecución es la siguiente:

DEPÓSITOS

6.1.3.2	DEPÓSITO DE AGUA POTABLE	1.995.882,94
6.1.3.3	DEPÓSITO DE RIEGO	1.046.461,34
6.1.3.4	CAMINO DE ACCESO	138.057,51
6.1.3.5	COLECTOR DE DESAGÜE	398.692,00
6.1.3.6	ILUMINACIÓN	97.763,64

TUBERÍAS EXTERIORES

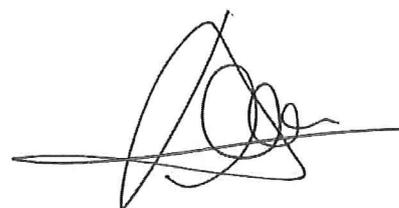
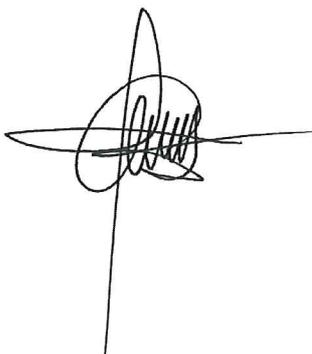
D0201020	EXCAVACIÓN EN LA EXPLANACIÓN	97.738,91
D0202050	EXC. EN ZANJA CON MEDIOS MECÁNICOS	45.580,99
D0303010	ARENA I. EXTRACCIÓN, CARGA Y TRANSPORTE	15.734,57
D0410010	GEOTEXTIL DE 110 g/m ²	218,14
D0600020	LÁMINA P.E.A.D. e=1.5 mm	541.800,00
D0301030	RELLENO DE ZANJAS DE LA EXCAVACIÓN	33.435,15
D1103020	MALLA AZUL DE 50 cm D<500	11,40
D1103030	DOBLE MALLA AZUL DE 50 cm D=>500	4.447,93
D1111080	TUBERÍA F.D. DN-1000	550.538,77
D1111060	TUBERÍA F.D. DN-600	338.347,78
D1111061	TUBERÍA F.D. DN-600	229.092,23
D1111040	TUBERÍA F.D. d=300 mm.	1.270,00
D1109220	CODO 1/4 E-E DN-1000	12.237,56
D1109211	CODO 1/4 E-E DN-600	1.832,07
D1109220	CODO 1/8 E-E DN-1000	36.712,67
D1109221	CODO 1/8 E-E DN-600	9.150,33
D1109320	CODO 1/16 E-E DN-1000	28.931,00
D1109321	CODO 1/16 E-E DN-600	1.716,91
D1109420	CODO 1/32 E-E DN-1000	21.975,55
D1109421	CODO 1/32 E-E DN-600	4.665,49
D1109504	TE DERIVACIÓN E-E-B DN-1000/300-1000	12.894,26
D1106030	VENTOSA TRIFUNCIONAL Ø150	2.782,15
D1106040	VENTOSA TRIFUNCIONAL ø200	3.391,83

TOTAL EJECUCION MATERIAL	5.671.363,12 €
TOTAL CONTRATA (GG 13% y BI 6%)	6.748.922,11 €

El presupuesto de contrata (antes de iva) de las obras realizadas correspondientes a las infraestructuras de depósitos de agua potable, riego y complementarias han ascendido a la cantidad de SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS EUROS CON ONCE CENTIMOS.

Zaragoza, Julio 2014.

LOS ARQUITECTOS,

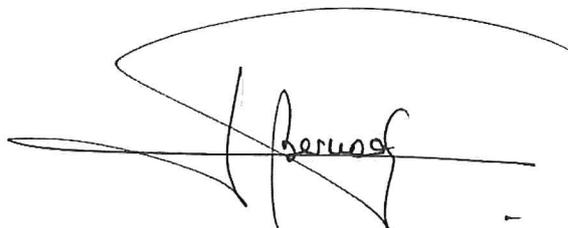


Fdo.: José A. Alfaro Lera
CeroUno arquitectos

Fdo.: Javier Alvarez Noguera

Fdo.: Angel Alfaro Castro

LOS INGENIEROS,



Ingenieros de Caminos: Joaquín Bernad por SERS S.A.

APENDICE 1.- ESTUDIO DE SEGURIDAD DE LOS DEPOSITOS

JUSTIFICACIÓN DE LA SEGURIDAD DE LOS DEPÓSITOS DE AGUA POTABLE Y RIEGO DE ARCOSUR

ANTECEDENTES

El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 5 de febrero de 2014, manifiesta que ante la cercanía de la parcela a la línea de alta velocidad y al Cuarto Cinturón de Zaragoza Z-40, por un lado recomienda que se recaben informes tanto del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) como de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento; gestores de las citadas infraestructuras. También parece recomendar que se recabe informe de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón acerca de los aspectos de protección civil relacionados con las situaciones de grave riesgo colectivo que pudiesen derivar de las condiciones de ordenación de la nueva parcela.

El informe emitido por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano en 28 de febrero de 2014 se refiere al anterior informe indicando que la parcela queda fuera de las limitaciones establecidas en la legislación sectorial de ambas infraestructuras para requerir informe, concretamente la Ley 39/2003 del sector ferroviario, que fija en 70 m desde el borde de explanación como zona de protección, estando los depósitos a 75 m en el punto más próximo; y la Ley 25/1988 de carreteras, que fija la banda de afección en 100 m, estando la parcela a más de 200 m. Se cuenta además con informe favorable de la demarcación de Carreteras del estado en Aragón al Plan Parcial, donde los depósitos se encontraban ya en esta ubicación, y con autorización de ese mismo Organismo para el cruce de tuberías bajo la Z-40 hacia la parcela de los depósitos objeto de este documento.

En lo referente a los riesgos que se pudiesen derivar de la nueva ordenación, el informe indica que son los mismos que antes de la modificación, pues ya estaban previstos los depósitos en esta ubicación. Añade que los depósitos están ejecutados en desmonte y que aproximadamente el 50% de la capacidad total de los depósitos quedaría almacenada en la cubeta formada con la excavación en caso de rotura. Además, las fugas drenarían por el camino de acceso hacia las cuencas existentes en dirección norte.

El 18 de marzo de 2014 emite informe el Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón. Tras detectar que ya se han ejecutado en la parcela los depósitos y los elementos complementarios, no se considera procedente emitir informe alguno. Se debería tener en cuenta el análisis de riesgos y consecuencias ante la rotura o funcionamiento

incorrecto de los depósitos por la naturaleza geotécnica de los suelos y las afecciones por proximidad con el vial de la Z-40 y la urbanización de Arcosur. Transfiere al Ayuntamiento deberes, cumplimientos normativos y responsabilidades en relación a estos riesgos.

Como compendio de los anteriores informes, en 3 de abril de 2014 emite informe el arquitecto jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, derivando en definitiva la cuestión de seguridad que aquí nos ocupa a criterio jurídico, en el sentido de si la negativa a informar sobre esta cuestión por parte del órgano competente de la DGA, posibilita o no la aprobación en trámite. El Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística entiende, en escrito de la misma fecha que el anterior, que el informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil es vinculante en caso de reparo expreso, cuando se identifiquen riesgos concretos que imposibiliten o desaconsejen el uso. Entiende además que, si bien el citado Servicio de Seguridad y PC no considera procedente la emisión de informe, termina por imponer unos condicionantes concretos que se traducen en el análisis de riesgos existentes en la parcela. Concluye por tanto que debe comprobarse si se ha realizado este análisis con anterioridad o en este mismo expediente.

ANÁLISIS DE RIESGOS.

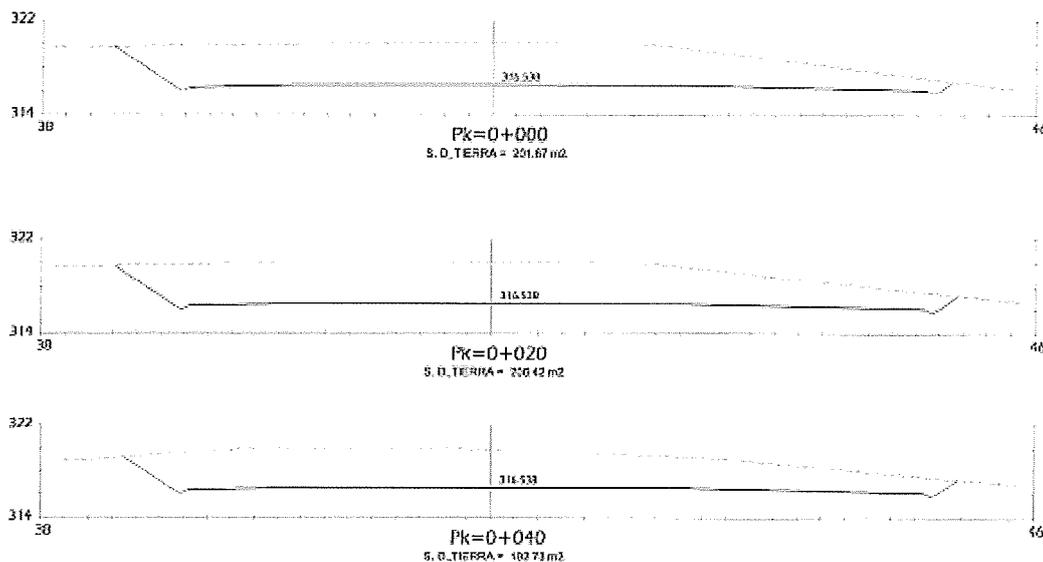
Como se ha indicado en el curso de este expediente, los depósitos de abastecimiento y riego para los que se recalifica esta parcela se encuentran parcialmente ejecutados. Se ha explanado la parcela donde se ubican, se han construido las estructuras de los cuatro depósitos y sus casetas de llaves así como las conducciones de alimentación, distribución y vaciado de los mismos desde el sector. Está pendiente de ejecutar la valvulería de conexión y la urbanización de la parcela, su cerramiento y el camino de acceso.

La obra coincide sensiblemente en sus parámetros básicos: ubicación, volúmenes almacenados y funcionalidad, con lo previsto en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento de Zaragoza en fecha 28 de julio de 2008. Se presentó a trámite una modificación exclusivamente de la tipología de los depósitos, pasando de dos células adosadas de planta rectangular y alzados de hormigón armado, a elementos exentos de forma cilíndrica y alzados de hormigón pretensado. Dicha modificación fue incluida en el texto refundido del proyecto presentado al Ayuntamiento e informada favorablemente por el servicio competente del Ayuntamiento (22 de mayo de 2012).

Bajo el epígrafe de "análisis de riesgos" no se incluyó apartado alguno ni en proyecto ni en los informes de aprobación. Sin embargo, cierto es que todo el proceso de diseño y cálculo de estos MODIF. PUNTUAL Nº 103 PGOU ZARAGOZA – DOCUMENTO APROBACION DEFINITIVA JULIO 2014

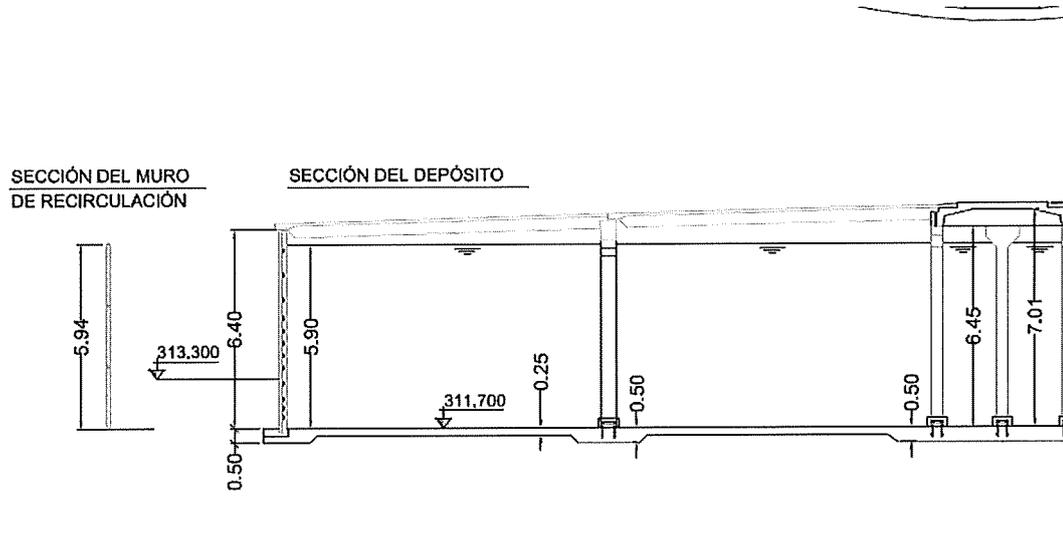
elementos lleva implícito tal análisis de riesgo, desde los estudios geotécnicos en busca de un apoyo correcto, el diseño de los elementos y de sus conexiones y los cálculos estructurales conforme a la normativa vigente; todo ello tiene el objetivo de construir unos elementos estructuralmente resistentes y funcionalmente aptos. Se recopilan aquí estos procesos con sus resultados y se explican desde la perspectiva precisamente de la seguridad.

En el proceso de gestación de la obra se realizó una campaña geotécnica complementaria a la de proyecto, que se incluyó en el citado documento, y que junto a la conveniencia de aproximar las cotas de lámina de estos depósitos con los de Valdespartera con los que tendrán de trabajar coordinadamente, concluyó con el descenso del plano de cimentación de las estructuras desde la cota 315.0 a la cota 311.7, asegurando un apoyo homogéneo de todos los vasos sobre roca sana de yeso. El terreno natural se localiza en esta zona entre las cotas 318 y 320 con lo que la excavación alcanza profundidades de 6 a 8 m.



Los perfiles anteriores corresponden al proyecto inicial donde se observa la cota del terreno natural y la plataforma de la parcela resultante. Ya se aprecia que por un lado los depósitos se construían ligeramente enterrados (aproximadamente 1,50 m entre la cota 315,0 y la 316,5) y además se formaba un cuenco con el terreno circundante capaz de almacenar un considerable volumen de agua en caso de rotura de los depósitos.

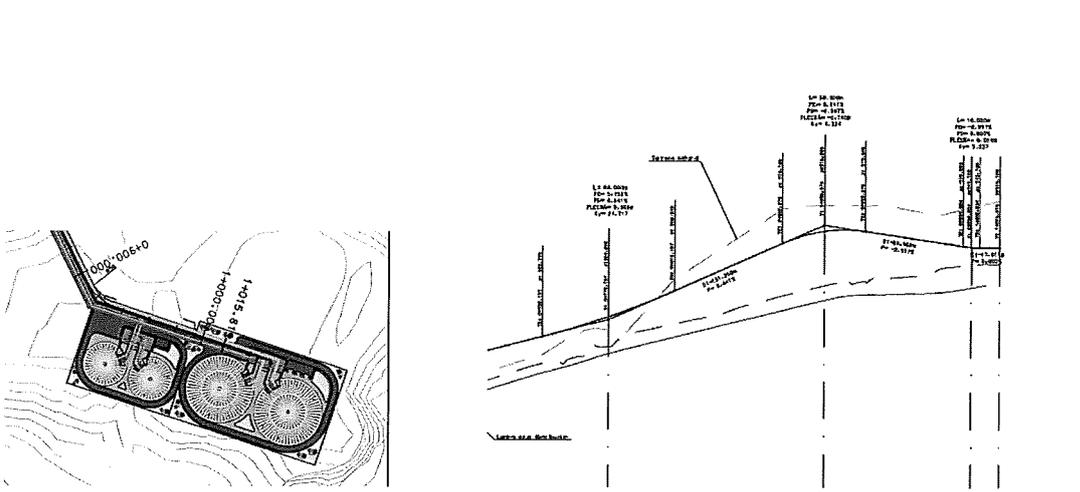
En la solución finalmente construida esta circunstancia se hizo algo más acusada, buscando ya de una forma decidida que en el cuenco donde se ubican los depósitos cupiese la totalidad del volumen de los depósitos y no el 50% como indica el informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano.



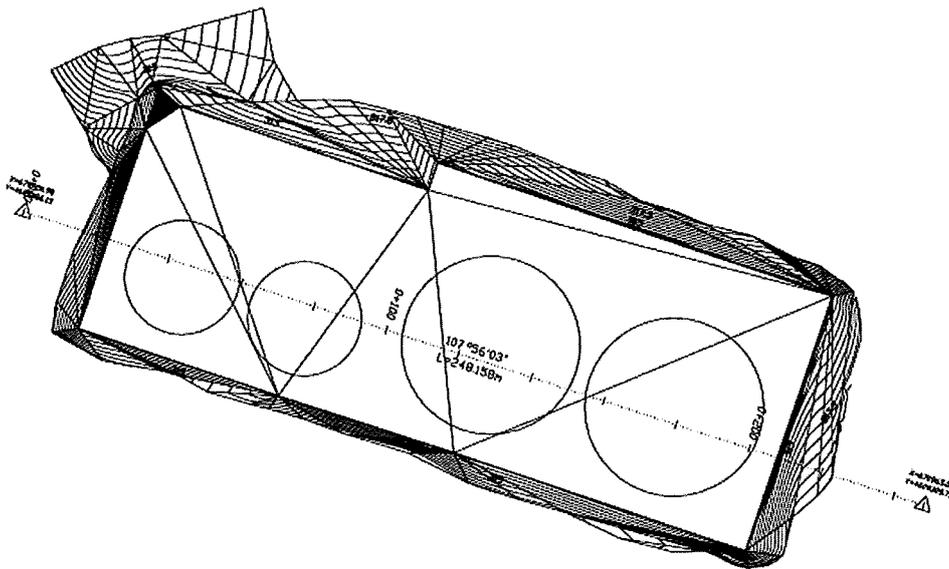
Analizando esta cuestión en profundidad se tiene lo siguiente:

- El volumen total de agua almacenada en los depósitos de agua potable es de 19.900 m³, con una altura de agua de 5,90 m de la que 1,60 m quedan bajo cota de urbanización, como se aprecia en el croquis anterior. (Altura de depósito emergente < 5m) Supone por tanto un volumen de 5.400 m³ confinado, quedando otros 14.500 m³ que pueden salir al exterior en caso de rotura.
- En cuanto a los de riego, el volumen es de 9.048 m³ con 6,40 m de altura de agua estando enterrados igualmente 1,60 m (altura emergente < 5 m) y por tanto un volumen confinado de 2.260 m³, quedando 6.786 m³ a sumar a los anteriores 14.500 m³ que pueden salirse en caso de rotura total de todos los depósitos, 21.286 m³ por tanto como volumen máximo.
- Todo el perímetro de la parcela se encuentra sobre la cota 318 como puede observarse en la planta y la perfilera que se acompaña a continuación, por lo que la profundidad respecto a la cota de urbanización (313,3) supera siempre los 4,50 m de altura. Únicamente queda como punto bajo la esquina noroeste por donde acometen tanto las tuberías como el propio camino de acceso. A efectos de mantener la capacidad de almacenamiento

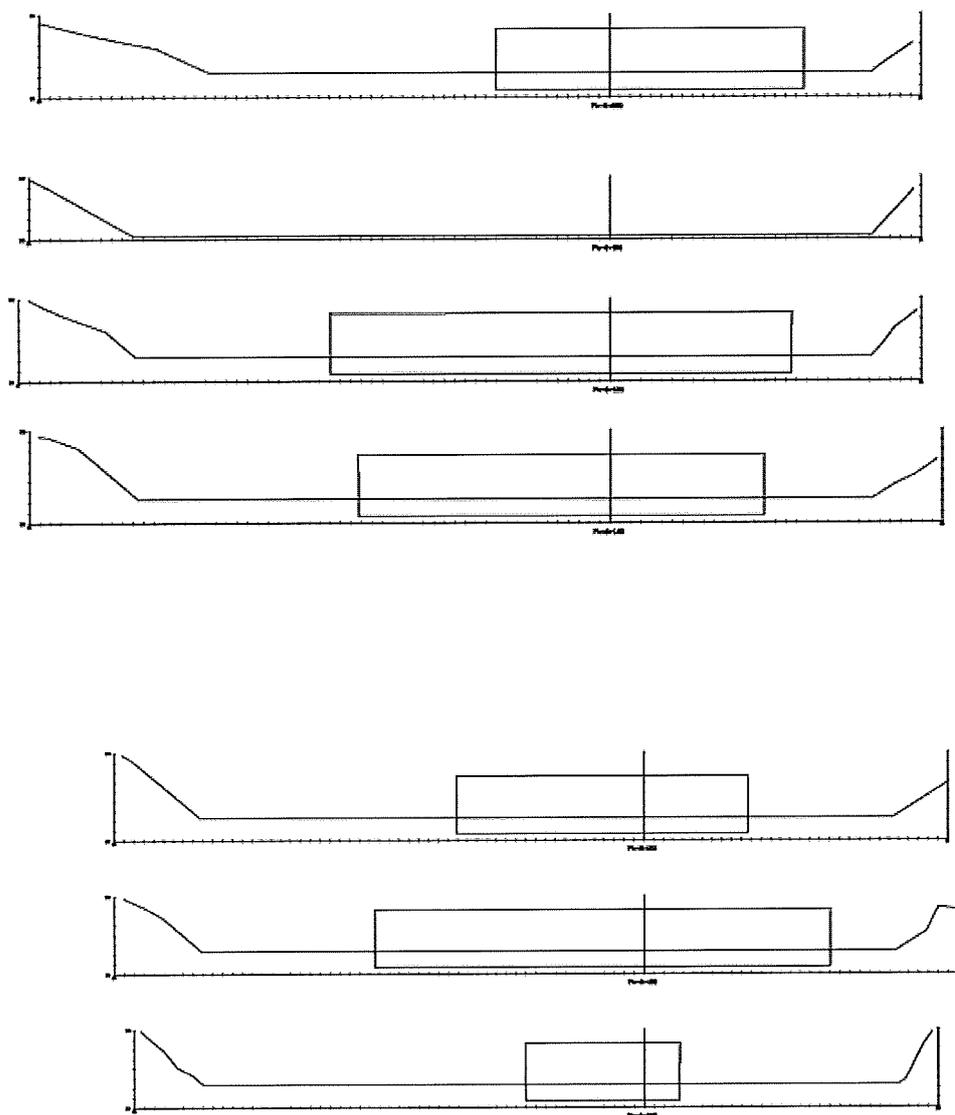
suficiente en la cubeta, se ha proyectado el camino exactamente 2,10 m por encima de la cota de urbanización, tal y como se aprecia en su perfil longitudinal adjunto. La balsa que se conforma tendría por tanto un calado máximo de 2,10 metros, lejos de los 5 m que se establece en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico para que este tipo de elementos requiera propuesta de clasificación en función del riesgo potencial (los depósitos están expresamente excluidos en dicho documento)



Planta de la parcela



Perfiles transversales



A cota de urbanización, la superficie de la parcela completa asciende a 12.800 m², de los que 5.490 m² corresponden a los edificios (depósitos más casetas de válvulas). Lógicamente toda la superficie es hábil para computar a estos efectos, tanto en caso de rotura como en caso de no rotura. Siempre termina lleno de agua. Los taludes están proyectados 1H/1V con lo que se va incrementando la superficie de lámina de agua. A 2,10 m de altura que supone el calado máximo, la superficie en coronación asciende a 13.418 m².

La capacidad total de la balsa es por tanto de $V = (13.418 + 12.800) / 2 * 2.10 = 27.529,- m^3$

Aunque se pusiese en cuestión el volumen de las casetas de válvulas (aproximadamente $450 * 2.10 * 2 = 1.890 \text{ m}^3$) cabrían en el recinto sin desbordar 25.640 m^3 que excede en un 17% el volumen máximo necesario (resguardo de 30 cm respecto al punto alto del camino de acceso).

Este volumen de agua se iría desalojando de la cubeta a través de los sumideros de la urbanización del recinto que a su vez conectan en una tubería de un metro de diámetro que desagua en los lagos de laminación. La capacidad de dicha conducción supera los $3 \text{ m}^3/\text{s}$ y en los sumideros su capacidad supera los $0,25 \text{ m}^3/\text{s}$ y unidad, por lo que disponiendo más de 12 sumideros en la urbanización, podría vaciarse el recinto en menos de 2 horas.

Como cuestión adicional, el camino por el que podría derivar el caudal aún en el caso de desbordar la balsa, termina ante una obra de drenaje de la Z-40 que, al igual que todas las que acometen al sector, es recogida por un canal perimetral y conducida a los lagos de laminación, calculados para laminar el aguacero de 500 años de periodo de retorno.

Hasta aquí se ha estudiado el efecto que una rotura de los depósitos podría generar. Esta rotura puede producirse por fallo de la propia estructura en sus alzados o por fallo del terreno de asiento que a su vez afecte a la estructura de solera.

Los alzados se diseñan mediante placas prefabricadas pretensadas verticalmente con armaduras pretesas y unidas luego longitudinalmente mediante armaduras postesas. El pretensado se diseña en clase de "descompresión", por lo que el hormigón en contacto con el agua no tiene tracciones, no está fisurado y consecuentemente la durabilidad de las armaduras se incrementa. Habría que añadir que la armadura activa horizontal se dispone en vainas de plástico rellenas de grasa para protegerla. Esto permite sustituir los torones en caso de problemas de corrosión e incluso incrementar el nivel de tensión para evitar la aparición de fisuras si se producen efectos de relajación con el tiempo que excedan las previsiones de cálculo.

En cuanto a posibles problemas del terreno, conscientes de la naturaleza yesífera del sustrato y de la misión de almacenaje de agua de las estructuras, el diseño de la solera de los depósitos se dirige en primer término a impedir que posibles fugas alcancen el yeso (aunque en baja magnitud es soluble en agua) para lo que se ha dispuesto un sistema de impermeabilización y drenaje mediante lámina de plástico protegida, material granular y drenes tubulares que llevan el agua a la red de vertido. En segundo término se posibilita la monitorización de posibles fugas y la localización del problema para su inmediata reparación.



APENDICE 2.- FICHAS NOTEPA

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO					ORIGEN DATOS
TÍTULO DEL TRABAJO		MODIFICACION PUNTUAL 103 DEL PLAN GRAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA			
FECHA		JULIO DE 2014			
1) DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE	50 2973			IAE	
PROVINCIA	ZARAGOZA				
MUNICIPIO	ZARAGOZA				
NÚCLEOS O ENTIDADES				AE	
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	973,80	Km ²	PLANEAM		
POBLACIÓN	698.917	hab.	2013	año	IAE
DENSIDAD DE POBLACIÓN	697,9	hab/km ²	2012		Fórmula
Nº DE VIVIENDAS	283.932	viv.		año	IAE
Nº DE HOGARES	226.473	hogares	2001	año	IAE
REDACTOR	JA Alfaró/ Angel Alfaró/ Javier Álvarez/ Sers				
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	cartografía municipal zaragoza				
2) CLASIFICACIÓN DE SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)		Ha	%	PLANEAM
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)		Ha	%	PLANEAM
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUZ-D)		Ha	%	PLANEAM
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)		Ha	%	PLANEAM
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G)		Ha	%	PLANEAM
	ESPECIAL (SNU-E)		Ha	%	PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	4,30	Ha	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%	PLANEAM
3) CAPACIDAD DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (SU-NC Y SUZ-D):					
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN		UE			PLANEAM
Nº DE SECTORES		sectores			PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS TOTALES PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		viv.			PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		viv.			PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		viv.			PLANEAM
EDIFICABILIDAD TOTAL	DE USO INDUSTRIAL		m ² _s		PLANEAM
	DE USO TERCIARIO		m ² _s		PLANEAM
	DE USO RESIDENCIAL		m ² _s		PLANEAM
4) DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SU-C:					
SUPERFICIE TOTAL	DE USO INDUSTRIAL		Ha	%	PLANEAM
	DE USO TERCIARIO		Ha	%	PLANEAM

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO					ORIGEN DATOS
	DE USO RESIDENCIAL		Ha	%	PLANEAM
N° DE VIVIENDAS	EXISTENTES		vív.	año	IAE
	VACIAS		vív.	año	IAE
	PROTEGIDAS		vív.	año	AYTO
CAPACIDAD ESTIMADA DE LOS SOLARES URBANIZADOS			vív.		
CAPACIDAD DE LOS PLANEAMIENTOS RECOGIDOS			vív.		PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%	PLANEAM
5) DATOS DEL SU-NC RESIDENCIAL					
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) RESIDENCIALES			Ha		PLANEAM
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS			vív.		PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS			vív.		PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURISTICAS			vív.		PLANEAM
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL		m ² _s		PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _s		PLANEAM
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN					
6) DATOS DEL SU-NC INDUSTRIAL					
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) INDUSTRIALES			Ha		PLANEAM
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL		m ² _s		PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _s		PLANEAM
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN					
7) DATOS DEL SU-NC TERCIARIO					
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) TERCIARIO			Ha		PLANEAM
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO		m ² _s		PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _s		PLANEAM
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN					
8) DATOS DEL SU-NC RESERVAS					
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%	PLANEAM

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO					ORIGEN DATOS
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%	
9) DATOS DEL SUZ-D RESIDENCIAL					
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) RESIDENCIALES			Ha		PLANEAM
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS			viv.		PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS			viv.		PLANEAM
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURISTICAS			viv.		PLANEAM
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL		m ² _e		PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e		PLANEAM
10) DATOS DEL SUZ-D INDUSTRIAL					
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES INDUSTRIALES			Ha		PLANEAM
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL		m ² _e		PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e		PLANEAM
11) DATOS DEL SUZ-D TERCIARIO					
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES TERCIARIOS			Ha		PLANEAM
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO		m ² _e		PLANEAM
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ² _e		PLANEAM
12) DATOS DEL SUZ-D RESERVAS					
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%	
13) DATOS DEL SUZ-ND					
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO			Ha		PLANEAM
EDIFICABILIDAD ESTIMATIVA	RESIDENCIAL		m ² _e		PLANEAM
	INDUSTRIAL		m ² _e		PLANEAM
	TERCIARIO		m ² _e		PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%	PLANEAM

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO					ORIGEN DATOS
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%	PLANEAM
14) DATOS DEL SUELO NO URBANIZABLE:					
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO			Ha.		PLANEAM
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL			Ha.		PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%	PLANEAM
SNU-E ZONAS DE PROTECCIONES SECTORIALES			Ha.		PLANEAM
SNU-E PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL			Ha.		PLANEAM
SNU-E PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL			Ha.		PLANEAM
SNU-E PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS			Ha.		PLANEAM
SNU-E PROTECCIÓN DE VALORES TERRITORIALES (forestal, agrícola, paisaje, etc.)			Ha.		PLANEAM
ÁREAS INDUSTRIALES AISLADAS			Ha	%	PLANEAM

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN			ORIGEN DATOS	
TÍTULO DEL TRABAJO	MODIFICACION PUNTUAL 103 DEL PLAN GRAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA			
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	Sector 89/3 Zaragoza			
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN	Sector 89/3 Zaragoza			
FECHA	JULIO de 2014			
1) DATOS GENERALES			DEL PLAN GRAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA	
CÓDIGO INE	50 2973		IAE	
PROVINCIA	ZARAGOZA			
MUNICIPIO	ZARAGOZA			
NÚCLEOS O ENTIDADES			IAE	
REDACTOR	JA Alfaro/ Angel Alfaro/ Javier Alvarez/ Sers			
2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				
SUPERFICIE TOTAL	4,13	Ha	PLANEAM	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo No Urbanizable		PLANEAM	
CATEGORÍA DE SUELO	Suelo No Urbanizable Genérico		PLANEAM	
USO GLOBAL	Servicios de Infraestructura		PLANEAM	
DENSIDAD	0	viv/ha	PLANEAM	
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS		Ha	PLANEAM	
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	4,13	Ha	PLANEAM	
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,25	m ² /m ²	PLANEAM	
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		m ² /m ²	PLANEAM	
VIVIENDA PROTEGIDA %		%	PLANEAM	
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN		años	PLANEAM	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	compensación		PLANEAM	
3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		m ²	PLANEAM DESARR	
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		m ²	PLANEAM DESARR	
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	Ha	PLANEAM	
	DE EQUIPAMIENTOS	Ha	PLANEAM	
	DE INFRAESTRUCTURAS	Ha	PLANEAM	
	DE SERVICIOS URBANOS		PLANEAM	
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	Ha	PLANEAM	
	DE EQUIPAMIENTOS	Ha	PLANEAM	
	DE INFRAESTRUCTURAS	4,13	Ha	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS		PLANEAM	
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	Ha	PLANEAM DESARR	
	DE EQUIPAMIENTOS	Ha	PLANEAM DESARR	
	DE INFRAESTRUCTURAS	Ha	PLANEAM DESARR	
	DE SERVICIOS URBANOS	Ha	PLANEAM DESARR	
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN			PLANEAM DESARR	

590

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS
USOS COMPATIBLES				PLANEAM
USOS INCOMPATIBLES				PLANEAM
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO				PLANEAM
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES		vív	PLANEAM
	PROTEGIDAS		vív	PLANEAM
	TURÍSTICAS		vív	PLANEAM
	TOTALES		vív	
PLAZOS	URBANIZACIÓN		años	PLANEAM DESARR
	CESIÓN		años	PLANEAM DESARR
	EDIFICACIÓN		años	PLANEAM DESARR