

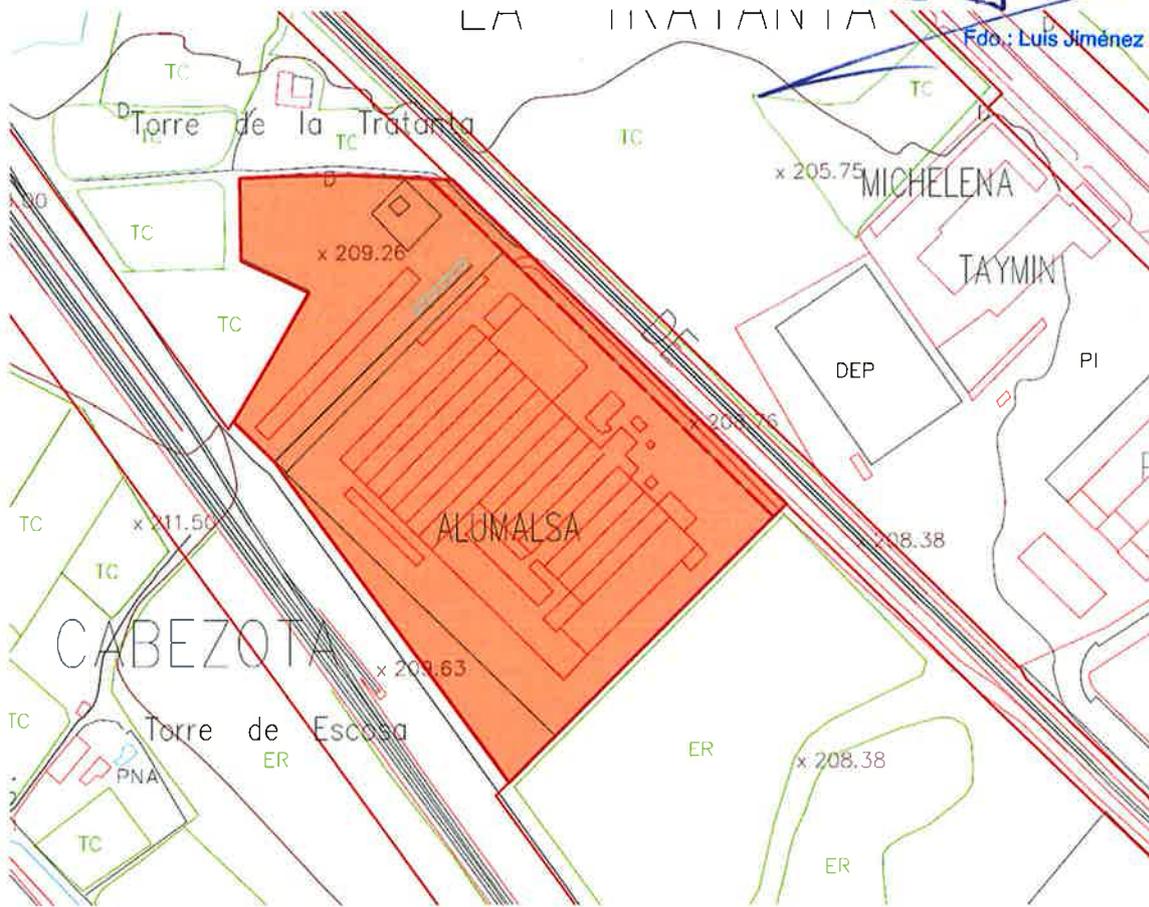
# PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL <sup>nº 144</sup> DEL PGOU DEL SECTOR H-86-9 (ALUMALSA) EN LA CARTUJA BAJA (ZARAGOZA)

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **30 OCT. 2017**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Zaragoza, Junio de 2017



MODIF. AISLADA Nº 144 - AREA H-86-9 (ALUMALSA)  
EJEMPLAR "1/2"

01/09/2017

TOMO B

MOD PGOU H-86-9 - JUNIO 2017

Expediente: 757467/2016 C-3

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DEL  
SECTOR H-86-9 (ALUMALSA) EN LA CARTUJA BAJA  
(ZARAGOZA)**

INDICE

MEMORIA DESCRIPTIVA

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. OBJETO.....	4
3. MOTIVACIÓN.....	5
4. JUSTIFICACIÓN Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.....	8
4.1. Clasificación de suelos.....	8
4.2. Propuesta de modificación.....	9
4.3. Justificación de reservas.....	11
5. EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.....	13
6. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	14
7. PLANEAMIENTO MODIFICADO.....	15

ANEXO

Extracto sentencia judicial expropiación Ministerio de Fomento

PLANOS

- Plano 01- Situación
- Plano 02- Ámbito de la modificación
- Plano 03- Clasificación del suelo. Estado actual
- Plano 04- Calificación y regulación del suelo. Estado actual
- Plano 05- Estructura urbanística. Estado actual
- Plano 06- Clasificación del suelo. Estado modificado
- Plano 07- Calificación y regulación del suelo. Estado modificado
- Plano 08- Estructura urbanística. Estado modificado

## MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.- INTRODUCCIÓN

ALUMINIO Y ALEACIONES, S.A. (ALUMALSA) es propietaria de los terrenos que constituyen su sede social y centro de producción en la Carretera de Castellón km. 6,400, con una superficie de 53.327m<sup>2</sup>. Estos terrenos limitan al Noreste con el FFCC convencional, al Suroeste con el AVE y con otras parcelas al Sureste y al Noroeste. Estos terrenos constituyen el Sector H-86-9, calificado mayoritariamente como H1, si bien se contempla una porción destinada a viales públicos de 6.023m<sup>2</sup> y una zona verde de 5.737m<sup>2</sup> al Noroeste. El área calificada como H-1 tiene por tanto una superficie de 41.567m<sup>2</sup>, que comprenden el área de la subestación eléctrica de 725m<sup>2</sup> y los 40.842m<sup>2</sup> de la factoría propiamente dicha.

Los viales públicos son dos:

- Vial exterior o vial de acceso que discurre paralelo a la vía del FFCC convencional y que es el acceso a la factoría y a las parcelas situadas al Noroeste. Tiene una superficie de 2.339m<sup>2</sup>.
- Vial interior o vial Noroeste que cruza la parcela desde el Noreste a Suroeste, con una superficie de 3.684m<sup>2</sup>, viene constituyendo el espacio de dotación de plazas de estacionamiento de los trabajadores de la factoría. Este vial tiene su inicio en el vial de acceso a la factoría y finaliza en los terrenos expropiados por el ADIF (por donde discurre el trazado del AVE y un camino lindante con el vallado del AVE que accede a la plataforma de mantenimiento de la infraestructura ferroviaria). En la Actuación Aislada promovida por ALUMALSA en el año 1975 este vial formaba parte de un sistema viario que rodeaba la parcela, pero que tras la expropiación del AVE ha quedado sin utilidad.

El sector H-86-9 excluye una pequeña porción de terreno de ALUMALSA situado al Noroeste de la zona verde de 588m<sup>2</sup>, que está calificado por tanto como suelo no urbanizable SNU EP (R).

ALUMALSA ha sufrido dos expropiaciones por el ADIF, con un total de 16.584m<sup>2</sup> de terreno que, como se ha indicado, ha fraccionado la finca inicial, dejando una buena parte de la misma inactiva al otro lado de la línea del AVE. Expropiaciones que, indudablemente, han venido a mermar las posibilidades de ampliación de la factoría y en definitiva las garantías de la actividad industrial actual.

## 2.- OBJETO

El objeto del presente proyecto es la modificación puntual del Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de junio de 2008.

La modificación que se propone afecta a la ordenación del sector H-86-9 que es propiedad en la actualidad de un único propietario: ALUMINIO Y ALEACIONES, S.A. Se plantea un área H-86-9 ampliada hacia el noroeste, con la parcela neta edificable ampliada con el mencionado vial interior. Se mantiene el uso del vial exterior y de la zona verde, que resulta ampliada.



*Vista área ALUMALSA*

### 3.- MOTIVACIÓN

ALUMALSA -empresa fundada en el año 1947 y dedicada a la fundición por el sistema de coquilla por gravedad de piezas de aluminio, y su mecanización, con destino al sector de la automoción- es en esta actividad de fundición de coquilla por gravedad la primera fundición en el mercado nacional y una de las más importantes a nivel europeo.

La evolución de la cifra de ventas desde el año 1995 pone de manifiesto la elevada tasa de crecimiento en los últimos años fruto de la posición preeminente de la empresa en este mercado y de la demanda creciente del aluminio en la industria del automóvil, lo que ha generado un aumento en el número de trabajadores llegando a 490 en la actualidad, y la reinversión de beneficios para consolidar la situación financiera de la empresa, lo que le ha permitido desenvolverse en un régimen de autofinanciación. Este ritmo de crecimiento ha llevado a la saturación de la planta industrial, siendo absolutamente necesaria la previsión de una ampliación de la misma para poder hacer frente con normalidad a la demanda creciente que recibe de su mercado.

Necesidades de ampliación a medio plazo.

Las perspectivas favorables de nuestro mercado que ya hemos comentado obligan a disponer de capacidad de ampliación complementaria a la ya iniciada, que permitan hacer frente a la demanda creciente de los clientes de la Industria del Automóvil.

Hasta tal punto es importante esta consideración que todos estos planes de crecimiento se podrían ver frustrados si los clientes no perciben con seguridad las posibilidades reales de crecimiento de la capacidad de producción.

Estrategia de la empresa. Capacidad de ampliación.

Durante los años 1977-1978 la empresa, obedeciendo a necesidades de expansión y en razón a las necesidades medio-ambientales de la ciudad, trasladó su actividad productiva

desde su antiguo emplazamiento en el Paseo del Canal al actual en la Carretera de Castellón donde disponía de 100.000m<sup>2</sup> de terreno y una superficie cubierta de 12.500 m<sup>2</sup>, situación ésta que permitía hacer frente a los planes más ambiciosos de crecimiento en el futuro.

Sin embargo el trazado del Tren de Alta Velocidad Madrid-Barcelona impuso una expropiación forzosa de 16.584m<sup>2</sup>, con la particularidad de dividir la unidad de los terrenos y dejar al otro lado de la franja expropiada una superficie de 19.000m<sup>2</sup> inservibles para poder hacer frente a proyectos de crecimiento.

Por otra parte el actual Plan General de Ordenación Urbana califica y considera como de uso industrial solamente los terrenos que ocupa la planta en la actualidad, más el espacio comprendido desde la nave hasta la línea de expropiación por el ADIF para la infraestructura de la alta velocidad y, por el noroeste, hasta el vial público de nuevo trazado donde precisamente se ubica la dotación de plazas de estacionamiento de los trabajadores de la factoría, lo que unido al porcentaje de superficie correspondiente a cesiones, permite solamente las ampliaciones para cubrir las necesidades más inmediatas.

Por la manera en la que se está reorganizando el mercado de los proveedores del automóvil y la especialización de la empresa en determinado tipo de piezas, que hace de ésta una de las más importantes dentro del mercado europeo, las previsiones a corto-medio plazo, basadas en peticiones de los clientes, implica incrementar notablemente la producción actual, pasando de 9.000 toneladas de piezas a 12.000 toneladas anuales.

Para ALUMALSA, llegar a esa situación, supone los siguientes efectos:

Situarse como una de las primeras empresas a nivel europeo dentro de los proveedores de componentes al mercado del automóvil, consolidando en España y en Zaragoza una actividad que tiene tendencia a desplazarse hacia los países del Este que se integran en la Unión Europea y hacia países emergentes y de bajos costes.

Creación de aproximadamente 100 puestos de trabajo directos, gran parte de ellos para personal cualificado (se incorporan a la mayor parte de las piezas operaciones de mecanizado y montaje que aportan mayor valor añadido), permitiendo estabilizar la plantilla más las inversiones que llevan aparejadas.

El principal inconveniente (por encima de la premura de tiempo y de las fuertes inversiones que las ampliaciones suponen) está justamente en la situación comentada anteriormente del paso del AVE por la mitad de los terrenos y el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, que limitan extraordinariamente el crecimiento de la empresa.

De lo anteriormente señalado se puede deducir fácilmente que la expansión de la empresa a medio plazo (teniendo en cuenta que los terrenos al otro lado del AVE, por una parte están calificados como suelo no urbanizable y por otra parte, aunque están separados unos 70 m en línea recta, es necesario realizar 1.600 m para acceder), debe hacerse ocupando el vial interior situado al noroeste de la factoría, y calificando esa zona como parte integrante de la factoría, es decir, como Zona H1.

## **4.- JUSTIFICACIÓN Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN**

### **4.1.- Clasificación de suelos**

La fábrica actual más el centro de transformación eléctrica, el viario y la zona verde constituyen el área H-86-9 de suelo urbano no consolidado de usos productivos, con una superficie total de 53.327 m<sup>2</sup>. La parcela neta de la fábrica (40.842 m<sup>2</sup>) más el centro de transformación eléctrica (725 m<sup>2</sup>) conforman el suelo neto edificable del área con 41.567 m<sup>2</sup>. El suelo calificado como viario está constituido por dos piezas, una exterior a la fábrica, utilizada para ensanchar la carretera de acceso, con casi 10,00m de ancha por unos 250m de larga que supone 2.339 m<sup>2</sup>, y la otra interior a la fábrica, consiste en la calle que cruza el área y termina en el cierre del AVE, con 3.684 m<sup>2</sup>, entre ambas suman 6.023 m<sup>2</sup>. El suelo calificado de zona verde está situado en el extremo noroeste del área con una superficie de 5.737 m<sup>2</sup>.

Colindante con el suelo calificado de la zona verde hay una porción de 588m<sup>2</sup> de la misma parcela, calificada de suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario en la modalidad de regadío alto [SNU EP (R)].

#### 4.2.- Propuesta de modificación

La propuesta de modificación plantea un área H-86-9 ampliada ligeramente con la superficie colindante a la zona verde y con la parcela neta edificable ampliada con el vial Noroeste. El viario exterior mantiene su uso.

Las modificaciones son las siguientes:

- Calificar como zona H1 el terreno actualmente calificado como SNU EP (R) de 588m<sup>2</sup> situado al Noroeste e incorporarlo al sector H-86-9.
- Ampliar la zona verde con el terreno incorporado en el punto anterior. Resultaría una zona verde de 5.737m<sup>2</sup> + 588m<sup>2</sup> = 6.325m<sup>2</sup>.
- Mantener como equipamiento el vial exterior (actual vial de acceso paralelo al FFCC convencional), de 2.339m<sup>2</sup>.
- Calificar como zona H1 el vial interior (3.684m<sup>2</sup>)

De esta forma ALUMALSA 3.684m<sup>2</sup> adicionales, hasta conseguir un total de 41.567m<sup>2</sup> + 3.684m<sup>2</sup> = 45.251m<sup>2</sup> de suelo industrial clasificado H1 que permiten la ampliación de su actividad a medio plazo. Ver tabla 1.

Suelo	Superficie	Calificación PGOU 2001	Calificación propuesta
Fábrica actual	40.842 m <sup>2</sup>	H1 (H-86-9)	H1 (H-86-9)
Transformador	725 m <sup>2</sup>	H1 (H-86-9)	H1 (H-86-9)
Zona verde	5.737 m <sup>2</sup>	Z.V. (H-86-9)	Z.V. (H-86-9)
Viaro exterior	2.339 m <sup>2</sup>	Viaro (H-86-9)	Viaro (H-86-9)
Viaro interior	3.684 m <sup>2</sup>	Viaro (H-86-9)	H1 (H-86-9)
Porción de la misma parcela (NW)	588 m <sup>2</sup>	S. No Urbanizable de regadío [SNU EP (R)]	Z.V. (H-86-9)
<b>SUMA</b>	<b>53.915 m<sup>2</sup></b>	<b>H1: 41.567 m<sup>2</sup></b>	<b>H1: 45.251 m<sup>2</sup> de parcela neta de la futura H-86-9</b>

*Tabla 1. Resumen modificaciones propuestas*

El sector H-86-9 pasa a tener una superficie total de 45.251m<sup>2</sup> (superficie neta H1) + 2.339m<sup>2</sup> (viarío exterior) + 6.325m<sup>2</sup> (zona verde) = 53.915m<sup>2</sup>. Ver tabla 2.

Superficie neta H1	45.251m <sup>2</sup>
Viarío exterior	2.339m <sup>2</sup>
Zona Verde	6.325m <sup>2</sup>
<b>SUMA total nuevo sector H-86-9</b>	<b>53.915m<sup>2</sup></b>

*Tabla 2. Resumen superficies nuevo sector H-86-9*

### 4.3.- Justificación de reservas

Según el artículo 86.1 del texto refundido de la ley de Urbanismo de Aragón, (Decreto-Legislativo 1/2014 de 8 de julio) cuando la modificación del plan general incremente la superficie de suelo urbano o su edificabilidad, se tiene que aplicar a dichos aumentos los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de sistemas generales que procedan según lo dispuesto en esta ley y en el plan general.

Las superficies a destinar a dotaciones derivadas del incremento de superficie urbana serían:

- Para equipamiento o espacio libre público: 8% de la superficie ampliada. Es decir,  $8\% \times 3.684 \text{ m}^2 = 295 \text{ m}^2$ . Este aumento de superficie de superficie de zona verde o equipamiento se hace con parte de los  $588 \text{ m}^2$  que tiene la porción de parcela colindante con la zona verde.
- Para plazas de aparcamiento, teniendo en cuenta que el índice de edificabilidad máxima de la zona H1 es de  $1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , sobre los  $3.684 \text{ m}^2$  de ampliación supone una edificabilidad de  $4.420,80 \text{ m}^2$  construidos. Esta superficie construida, a razón de  $100 \text{ m}^2/\text{unidad de reserva}$ , serían 44 unidades de reserva, de las previstas en el artículo 54.1.b) de la ley de urbanismo, que suponen 44 plazas de aparcamiento, con lo que 22 plazas (50%) deben ubicarse en espacios de uso público. Estas plazas podrían disponerse en la calle de acceso a la fábrica y exterior a su recinto.
- La reserva de terreno para sistema general de espacios libres públicos, que al artículo 40.1 de la ley de urbanismo de Aragón establece, con destino a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, señalando que serán proporcionadas a las necesidades sociales previsibles en función de los desarrollos planteados. Aunque el número de operarios depende del sistema productivo industrial, si en este caso fuese de 1 habitante por unidad de reserva ( $100 \text{ m}^2$  construidos), como las unidades de reserva de la nueva superficie edificable son 44, la superficie de espacios libres de sistema general sería de  $220 \text{ m}^2$ , a razón de  $5 \text{ m}^2$  por cada habitante. Esta superficie podría tener cabida junto con la zona verde local en la proporción de  $588 \text{ m}^2$  de la parcela hoy calificada como regadío. La suma general ( $220 \text{ m}^2$ ) sería de  $514.72 \text{ m}^2$ .

- En cuanto a la reserva de suelo con destino a viario de dominio y uso público, previsto en el 30% de la superficie del ámbito (artículo 7.2.12 de las normas del plan general) su cuantía serían de 1.105,20m<sup>2</sup> (30% x 3.684m<sup>2</sup>). Esta superficie y la del viario actual que se califica de parcela neta, que suman 4.789,20m<sup>2</sup>, no se pueden emplazar dentro del área H-86-9 de suelo urbano no consolidado de usos productivos, puesto que está ocupado por la edificación industrial de la factoría. La opción que propone ALUMALSA es la cesión de suelo de su propiedad que ha quedado al otro lado del trazado del AVE. Esos suelos situados al sur del tren de alta velocidad están clasificados como suelo no urbanizable de protección del regadío [SNU EP (R)]. La parcela ofrecida por Alumalsa tiene una superficie de 17.443m<sup>2</sup> (ver tabla 3).

Parcela catastral	Nº referencia	Localización	Nombre	Clase	Coefficiente de participación	Superficie (m <sup>2</sup> )
Nº 376	50900A07000376	Polígono 70 Parcela 376	CABEZOTA. ZARAGOZA	rústica	98,56688%	17.443

Tabla 3. Datos terreno ofrecido por ALUMALSA

- Por tanto el coeficiente de homogeneización que se propone entre el valor del suelo urbano no consolidado industrial y el suelo no urbanizable es:

$$\text{coeficiente homogeneización} = \frac{17.443\text{m}^2}{4.789\text{m}^2} = 3,642$$

- Como referencia de valoración indicar que el Ministerio de Fomento expropió 16.584m<sup>2</sup> de Alumalsa, finca con un uso industrial, al precio 54.885.600 pts (329.869 €), es decir, a razón de 19,89 €/m<sup>2</sup> en el año 2.002. Este precio actualizado con el IPC serían 27,06 €/m<sup>2</sup> en 2017. Es decir, se estaría valorando el suelo no urbanizable en 27,06 €/m<sup>2</sup> / 3,642 = 7,43 €/m<sup>2</sup>, que es un valor razonable para la zona. Se anexa extracto de la sentencia judicial que determina el mencionado justiprecio.
- En cuanto al deber de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento siendo una zona H de uso industrial para ampliar los usos ya existentes englobados en los grupos 1 y 2, no es aplicable a la vista del criterio interpretativo aprobado el 22 de abril de 2009 (expte. nº 388.408/2009) que exime a estas zonas del deber de cesión conforme los términos recogidos en el expediente.

## **5.- EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO**

La modificación planteada permite el uso productivo del vial interior, cuyo uso para la ordenación del sector había quedado sin utilidad tras la construcción del AVE, resolviendo las necesidades de ampliación de la factoría.

Se aumenta la zona verde y el propio sector, para compensar la reserva de terreno para sistema general de espacios libres públicos. Resulta de esta forma un sector más homogéneo, coincidentes sus límites con los de la parcela de Alumalsa.

Las cesiones planteadas al otro lado del AVE buscan compensar la modificación de la calificación del viario destinado a uso público en suelo en superficie neta edificable.

Resulta a nuestro juicio un impacto positivo sobre el territorio.

## 6.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente es el resultado de la modificación aislada número 23 del PGOU de octubre de 2006. Ver figura 1.

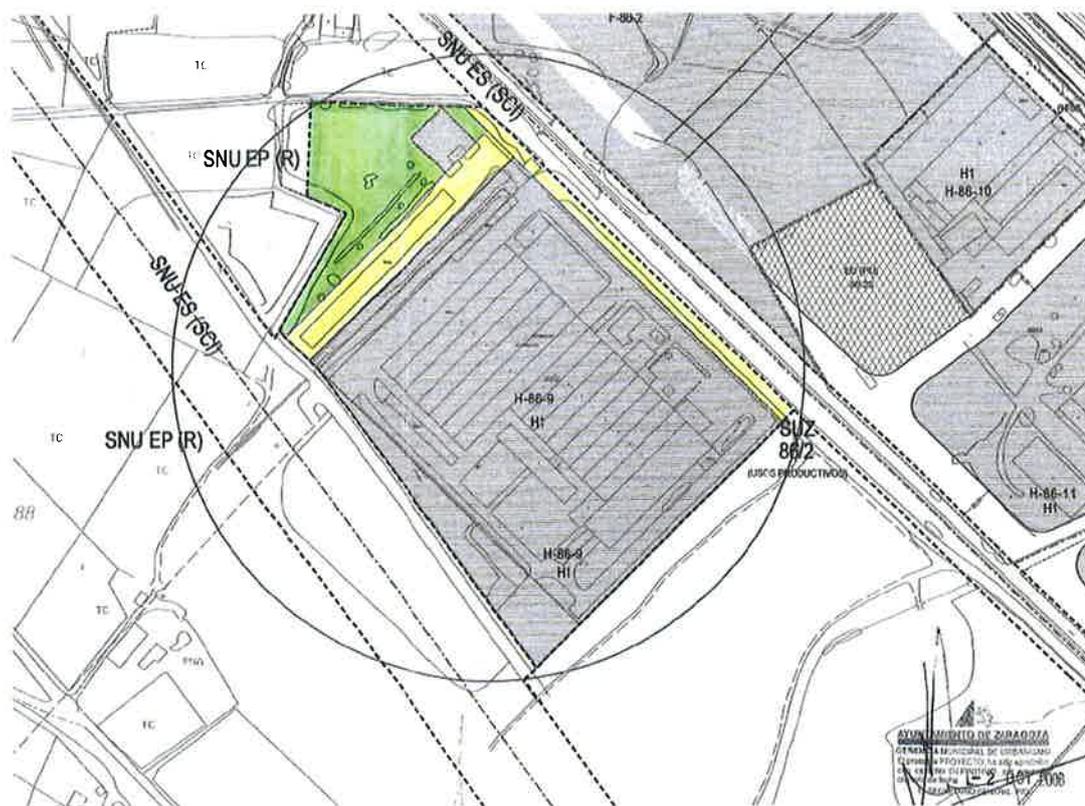


Figura 1. Modificación aislada nº 23

Según el PGOU, anexo IV. Áreas de Ordenación (áreas industriales “H” en suelo urbano no consolidado):

Emplazamiento	Datos del sector					Cesiones			
	Área ref.	Sector	Hoja	Zona	Superficie (m <sup>2</sup> )	Viarío (m <sup>2</sup> )	Zona Verde (m <sup>2</sup> )	Otras dotaciones (m <sup>2</sup> )	Cesiones totales (%)
Entorno Alumalsa	86	H-86-9	N19,N20	H1	53.280	6.079	4.226	-	21.84%

Observaciones: Conservar zonas verdes y zonas verdes línea de vegetación hacia ferrocarril.  
Modificación aislada nº 23 Pleno 02/10/03.

Tabla 4. Datos sector según PGOU vigente

**7.- PLANEAMIENTO MODIFICADO**

Se modifica el anexo IV. Áreas de Ordenación (áreas industriales "H" en suelo urbano no consolidado) según los siguientes datos:

Emplazamiento	Datos del sector					Cesiones			
	Área ref.	Sector	Hoja	Zona	Superficie (m <sup>2</sup> )	Viario (m <sup>2</sup> )	Zona Verde (m <sup>2</sup> )	Otras dotaciones (m <sup>2</sup> )	Cesiones totales (%)
Entorno Alumalsa	86	H-86-9	N19,N20	H1	53.915	2.339	6.325	-	16,07%

Tabla 5. Datos sector modificado

En este sector se mantienen las condiciones de aprovechamiento y uso definidas en el Título Quinto, Capítulo 5.4 "Áreas de edificación destinada a usos productivos pendientes de gestión (zona H)" del PGOU. En la tabla siguiente se resumen las superficies de la ordenación resultante.

Área de intervención	H-86-9
Superficie total	53.915 m <sup>2</sup>
Superficie parcela neta (H1)	45.251 m <sup>2</sup>
Viario	2.339 m <sup>2</sup>
Zona verde	6.325 m <sup>2</sup>
Otras dotaciones	-
Edificabilidad	1,20m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación sobre parcela neta	70%

Tabla 6. Resumen superficies nueva ordenación

En Zaragoza, Junio de 2017

Fdo. Antonio Lorén Collado  
COAA Colegiado nº 3156



Dña. Estelle Léger  
Directora Gerente ALUMALSA

# ANEXO

Extracto sentencia judicial expropiación Ministerio de Fomento

entrada en la Secretaría de este Tribunal en fecha 14 de abril de 1.998, interpuso recurso contencioso administrativo contra la resolución citada en el encabezamiento de esta resolución.

**SEGUNDO.**- Previa la admisión a trámite del recurso, publicación de la interposición y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar el recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluía con el suplico de que se dictara sentencia por la que, con estimación del recurso se declare la nulidad o anulabilidad de la resolución recurrida, determinando como justiprecio total de la finca expropiada y demás perjuicios ocasionados la cantidad de 54.385.600 pesetas condenando a la Administración del Estado al pago de dicha cantidad y al de los intereses de demora desde la fecha del acta de ocupación o desde la fecha en que hayan transcurrido seis meses desde la declaración de urgencia (fecha de aprobación del proyecto) hasta su completo pago, incrementándose dicho interés en dos puntos desde la sentencia de primera instancia, hasta su pago, condenando a las partes demandadas a estar y pasar por estas declaraciones, con costas.

**TERCERO.**- La Administración demandada, en su escrito de contestación a la demanda, solicitó, tras relacionar los hechos y fundamentos de derecho que, por su parte, estimó aplicables, que se dictara sentencia por la que se desestimase el recurso interpuesto.

**CUARTO.**- Recibido el juicio a prueba y practicada la propuesta por las partes con el resultado que es de ver en autos, y tras evacuarse por las partes el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado, 22 de mayo de 2.002, acordándose para mejor proveer la práctica de prueba pericial, practicada en la forma que es de ver en autos y difiriéndose la deliberación del asunto hasta la terminación del traslado de la diligencia para mejor proveer acordada en el recurso 621 del año 1998, consistente en documentos obrantes en el presente recurso, atendida la conexión existente entre ambos.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO:

**PRIMERO.**- Se impugna en el presente proceso por la parte actora la resolución del Jurado provincial de Expropiación Forzosa de 2 de febrero de 1998 por la que se fija el justiprecio de la finca nº 106, sita en el t.m. de Zaragoza, en la expropiación llevada a cabo por el Ministerio de Fomento, con motivo de las obras del

SEGUNDO.- Dicha finca resulta ser afectada parcialmente, inicialmente en cuanto a una superficie de 10.184 metros cuadrados, para la ejecución del Proyecto antes expresado. No consta en el Expediente Administrativo la fecha de aprobación de dicho proyecto.

TERCERO.- Con fecha 7 de noviembre de 1995, se levantó acta previa a la ocupación, en la que el expropiado renunció al depósito previo y accede a la ocupación de la finca, convirtiéndose así dicha acta en acta de ocupación.

CUARTO.- En virtud de resolución de fecha 6 de junio de 1996, se requirió a mi mandante para que presentara hoja de aprecio, presentando con fecha 5 de junio de 1996, acompañada de un informe de valoración suscrito por término competente, en el que se cifraba el valor de los bienes y derecho expropiados en la cantidad de 41.101.365 pesetas. Se acompaña copia de la resolución requiriendo la presentación de hoja de aprecio.

QUINTO.- Por resolución de fecha 3 de septiembre de 1996, la Administración demandada rechazó la hoja de aprecio y aprobó la hoja de aprecio formulada con la misma.

SEXTO.- El 22 de septiembre de 1996, mi representada presentó escrito rechazando la hoja de aprecio de la Administración.

SEPTIMO.- Por Resolución de fecha 5 de junio de 1997, se acordó ampliar la superficie afectada hasta dicho momento, 10.184 metros cuadrados, a una nueva superficie de 6.400 metros cuadrados, lo que hace un total de 16.584 metros cuadrados expropiados, y requerir a mi poderdante para que presentara hoja de aprecio.

OCTAVO.- Con fecha 30 de junio de 1997, se presentó hoja de aprecio de la totalidad de los bienes y derechos expropiados, acompañado a la misma informe-valoración emitido por técnico competente, por un importe total de 54.885.600 pesetas.

**757.467/2016**
**Área 86.**

**Asunto:** Modificación aislada 144 del plan general para ampliar ALUMALSA.  
 Proyecto para la aprobación definitiva.

La fábrica de Aluminio y Aleaciones S.A. (ALUMALSA), representada por Estelle Léger, aporta al expediente un proyecto técnico, suscrito por Antonio Lorén Collado de ACXT Idom, el 01 de septiembre de 2017 para la aprobación definitiva de la modificación aislada del plan general, mediante la que se amplía la superficie neta de la parcela industrial con el suelo calificado de viario situado al interior de la factoría.

El Ayuntamiento Pleno de 29 de mayo de 2017 aprobó inicialmente la modificación aislada nº 144 del plan general de ordenación urbana, con el objeto de ampliar el área de intervención H-86-9, de suelo urbano no consolidado de usos productivos, según proyecto de marzo de 2017, si bien con las prescripciones derivadas de los informes del servicio técnico de planeamiento y rehabilitación y del servicio de ordenación y gestión urbanística. Durante el periodo de información pública del expediente no se ha presentado ninguna alegación.

En el informe de este servicio técnico de 20 de abril de 2017 se detallaba el contenido de la modificación y los criterios técnicos con los que se evaluaba la adecuación de lo proyectado a las condiciones exigidas por la legislación urbanística.

La modificación consiste en ampliar la superficie de la parcela neta edificable de la fábrica con los 3.684 m<sup>2</sup> que tiene calificados de viario público en el interior de la actual factoría, por no ser necesario dicho viario para la ordenación de la zona, tal y como se apuntaba en el proyecto y en el informe de este servicio técnico. La obligación de reserva de suelo de zona verde pública correspondiente a este incremento de superficie industrial se cumple con los 588 m<sup>2</sup> en que se incrementa la zona verde prevista desde un principio en la ordenación del plan general.

De este modo, la totalidad de los suelos de Alumalsa, situados entre el camino de acceso a la fábrica y el AVE, pasan a integrar el área H-86-9, con una superficie total de 53.915 m<sup>2</sup>, de los que 6.325 m<sup>2</sup> son la zona verde pública que le corresponde al área, (5.737 m<sup>2</sup>, anteriores + 588 m<sup>2</sup>, nuevos) y 2.339 m<sup>2</sup> es la superficie de viario de la ampliación de la carretera de acceso a la fábrica. Además, Alumalsa cede 17.702 m<sup>2</sup> de terreno situado al sur del AVE calificado como suelo no urbanizable especial de protección del regadío alto tradicional.

Las tablas del área H-56-9, antes y después de la modificación son:

		Superficie (m <sup>2</sup> )		Cesiones Públicas	
		Total del área	Parcela neta	Viario (m <sup>2</sup> )	Zona verde (m <sup>2</sup> )
P.G.O.U. anterior	H-56-9	53.327	41.567	6.023	5.737
Modificación	H-56-9	53.915	45.251	2.339	6.325

El proyecto aportado el 01 de septiembre de 2017, para la aprobación definitiva, mantiene las mismas determinaciones, superficies y propuestas que el proyecto aprobado inicialmente, por lo que no se aprecia ningún inconveniente técnico para su aprobación definitiva.

En cuanto a su contenido formal, se han subsanado las escalas de los planos, de modo que los de clasificación del suelo y de estructura urbanística del proyecto de 01 de septiembre de 2017,

757.467/2016

Área 86.

son a escala 1/5.000 y los de calificación y regulación del suelo son a escala 1/2.000, con lo que se da cumplimiento a la prescripción señalada. Así mismo, en la memoria se ha incorporado un apartado específico sobre *el estudio de sus efectos sobre el territorio*, tal y como establece el art. 85.1a) de la ley de Urbanismo de Aragón. Por lo demás, la tabla de la NOTEPA, que el proyecto no aporta puede entenderse subsanada con la siguiente:

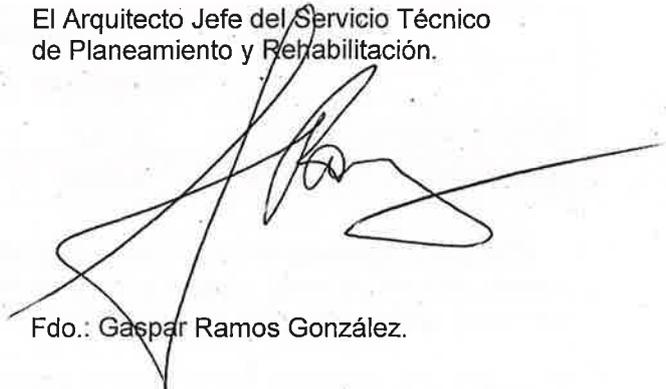
**Ficha de Datos Urbanísticos (ANEXO V de la NOTEPA)**

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO						ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN
TITULO DEL TRABAJO	MODIFICACION AISLADA DEL PLAN GENERAL						Tipo de Planeamiento General: PGOU, NNSS o PDSU.
FECHA	SEPTIEMBRE 2017						
<b>DATOS GENERALES</b>							
MUNICIPIO	ZARAGOZA						Nombre del Municipio.
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>							
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C).		Ha.		%	PLANEAM	Superficie en Ha, de SU-C con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC).	0,3684	Ha.		%	PLANEAM	Superficie en Ha, de SU-NC con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,0588	Ha.		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha.		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha.		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha.		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.

Se remite el expediente al Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística.

I.C. de Zaragoza, a 04 de octubre de 2017.

El Arquitecto Jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.



Fdo.: Gaspar Ramos González.