

## MEMORIA JUSTIFICATIVA Y EXPOSITIVA

El presente documento recoge la propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para la reordenación de los terrenos correspondientes al Estadio Miralbueno – El Olivar, la parcela 133 de Valdespartera y ámbitos relacionados, consistente en la permuta de los terrenos del club situados al sur del trazado ferroviario por otra porción de terreno, situada significativamente más próxima a los terrenos del Estadio Miralbueno – El Olivar al norte de las vías y posibilitar la construcción de un nuevo Centro Logístico de la Guardia Civil en Valdespartera.

La Modificación responde al Convenio Marco de Colaboración entre el Ayuntamiento de Zaragoza y el Estadio Miralbueno El Olivar, firmado el 20 de Julio de 2006, buscando una solución definitiva a los inconvenientes derivados de la actual distribución del Estadio Miralbueno – El Olivar, a ambos lados del antiguo trazado ferroviario, y por los que, ya con fecha 17 de Julio de 2004, se firmó la cesión con carácter de "a precario" de una parte de terreno para realizar el paso a pie por el antiguo trazado ferroviario.

También se incorporan las determinaciones derivadas del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de julio de 2006 derivadas del Protocolo de Intenciones suscrito entre el Ministerio de Interior y el Ayuntamiento de Zaragoza de 9 de mayo de 2005.

Asimismo se introducen las prescripciones planteadas en el Informe de 23 de marzo de 2009 del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza.

## ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

La presente Modificación del Plan afecta a las siguientes parcelas:

- Parcela ED (PV) 60.06: actuales terrenos del Estadio Miralbueno – El Olivar, con una superficie de 117.669 m<sup>2</sup>.
- Parcela ED (PU) 89.44: Equipamiento deportivo en la prolongación de la Avda. Gómez Laguna con una superficie de 35.455 m<sup>2</sup>.
- Parcela ED (PU) 89.129: parcela 133 de Valdespartera, ordenada por el Plan Parcial del Sector 89/4 ( Valdespartera ), como Sistema General Urbanizable de Equipamientos, en desarrollo de las determinaciones del plan General. Su uso de Equipamiento Deportivo para Nuevo Campo Municipal de Fútbol con una superficie de 66.383 m<sup>2</sup>.
- Parcela ZV (PU) 60.04: zonas verdes existentes entre los terrenos del Estadio Miralbueno – El Olivar y la calle Marcelino Álvarez, con una superficie de 30.772 m<sup>2</sup>.
- Parcela ZV (PU) 60.07: zonas verdes existentes entre los terrenos del Estadio Miralbueno – El Olivar y la prolongación de la Avda. Gómez Laguna, con una superficie de 116.655 m<sup>2</sup>.
- Viario correspondiente al trazado de la antigua línea férrea Zaragoza – Caminreal, con una superficie de 11.477 m<sup>2</sup>.
- Terrenos comprendidos entre el Viario mencionado y el polígono industrial Argualas, con una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>.

## JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

La modificación se justifica en el interés público que existe en la citada reordenación y que se concreta en los siguientes puntos:

- La salida del corredor verde, que recorre el antiguo trazado ferroviario, hacia la rotonda de acceso al Barrio de Valdespartera en la Avenida Gómez Laguna. Así, la permuta de los terrenos del Estadio Miralbueno- El Olivar y su consiguiente reordenación redundará en una configuración más continua y unitaria del corredor verde, reforzando su condición de eje público conector de los distintos barrios que atraviesa y posibilitando una mayor variedad de usos y dotaciones a lo largo de su recorrido.
- La reordenación de los terrenos correspondientes al Estadio Miralbueno – El Olivar en una superficie de terrenos más compacta, menos extensiva. Esta nueva distribución supone una ventaja tanto para los usuarios del club, como para los ámbitos anexos al mismo. Asimismo, la calificación del trazado ferroviario interior al club como Equipamiento Deportivo, permite, al incluir estos terrenos en la permuta, disminuir las zonas verdes afectadas.
- El cambio de uso de la parcela 133 del plan parcial de Valdespartera, con uso actual de Equipamiento Deportivo para la construcción de Campo Municipal de Fútbol, a Servicios de la Administración Pública y de Defensa y de Seguridad del Estado. Dicha parcela, con una superficie de 66.383 m<sup>2</sup>, se destina en su mayor parte a Centro Logístico de la Guardia Civil ( 51.190 m<sup>2</sup> ) con el código 89.129, mientras que el resto se destina a Zona Verde ZV (PU) 89.253 (14.374 m<sup>2</sup> ) y a Viario ( 819 m<sup>2</sup> ) debido a la ampliación de la calle Belle Epoque.
- La calificación como Zona Verde ZV (PU) 89.253 permite sumar esta nueva zona verde al parque anexo, en el acceso al Barrio de Valdespartera, aumentando su superficie de manera significativa.

- El traslado del Equipamiento Deportivo Público 89.44, al oeste de la Avenida Gómez Laguna, a parte de los terrenos actualmente ocupados por el Estadio Miralbueno-El Olivar, pasando el ámbito 89.44 a ser calificado como zona verde, reordenando los equipamientos deportivos al este de la Avenida Gómez Laguna.
- El aumento de la superficie total de zonas verdes y espacios libres.
- El nuevo vial de conexión de la Avenida Gómez Laguna con la calle Marcelino Álvarez, permite el acceso tanto al nuevo Equipamiento Deportivo Público como al Estadio Miralbueno- El Olivar, así como la conexión entre los dos ámbitos.
- La creación de un nuevo vial de conexión entre la calle Argualas y la Avenida Gómez Laguna, a la altura de la calle Belle Epoque, favorece una conexión más directa entre el barrio de Casablanca y el barrio de Vasdespartera y evita además el final en fondo de saco de la calle Argualas.

#### LEGISLACIÓN VIGENTE

Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Ley Urbanística de Aragón. Ley 5/1999 de 25 de Marzo. (B.O.A. 6 de Abril de 1999)

Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística. Decreto 52/2002 de 19 de Febrero  
(B.O.A. 6 de Marzo de 2002)

#### AUTOR DEL ENCARGO

ESTADIO MIRALBUENO – EL OLIVAR

C.I.F.: G-50056480

Dirección: Calle Argualas S/N - 50.012 Zaragoza

Tel.: 976 306 336 Fax: 976 564 184

e-mail: [elolivar@elolivar.com](mailto:elolivar@elolivar.com)

website: [www.elolivar.com](http://www.elolivar.com)

### AUTORES DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

#### ESTUDIO MAGÉN ARQUITECTOS

Inscrita en el Colegio de Arquitectos de Aragón con el número 10.124

Domicilio: Paseo Sagasta 54, 7º C - 50.006 Zaragoza

Tel.: 976 385 110 Fax: 976 371 495

e-mail: [estudio@magenarquitectos.com](mailto:estudio@magenarquitectos.com)

website: [www.magenarquitectos.com](http://www.magenarquitectos.com)

Arquitecto director de proyecto: JAIME MAGÉN PARDO

Titulación: Arquitecto

Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón. nº de colegiado: 3.036

Arquitecto colaborador: Francisco Javier Magén Pardo

Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón. nº de colegiado: 4.150

### ESTUDIO DE LOS EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

Esta modificación del Plan General reordena las parcelas destinadas a Equipamientos y Zonas Verdes del ámbito de actuación, pero manteniéndose dentro de los Sistemas Generales.

La nueva ordenación tendrá como resultados una agrupación de las Zonas Verdes de uso público, que contarán con una mayor versatilidad para futuras actuaciones y usos.

La creación de un nuevo vial de conexión entre la rotonda de la Avda. Gómez Laguna ( acceso al barrio de Valdespartera ) y la calle Marcelino Álvarez causará una mejora apreciable de la movilidad en la zona al permitir la conexión inmediata entre el

barrio de Valdespartera, el paseo asociado al antiguo Corredor Ferroviario y la zona del Canal Imperial y el acceso a los equipamientos públicos y privados previstos en la zona.

El nuevo vial de conexión entre la calle Argualas y la Avenida Gómez Laguna favorecerá una conexión más directa entre el barrio de Casablanca y el barrio de Vasdespartera, evitando además el final en fondo de saco de la calle Argualas.


No se observa la necesidad de cumplir con ningún requisito especial, puesto que al no incluirse usos lucrativos ni incremento del aprovechamiento residencial, no es necesaria la previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público.

En cuanto al trazado de las redes de saneamiento, se considera que la ordenación de la parcela del Estadio Miralbueno – El Olivar no causa afecciones reseñables a su trazado, dado que se prevé la desviación del ramal Huerva-2 a sus paso por El Olivar, según plano adjuntado ( anexo 3 ) consensuado con “ Aguas de la Cuenca del Ebro, S.A. ”

### CONCLUSIÓN

Entendemos que la presente Propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza está redactada conforme a la legislación vigente, cumpliendo los objetivos que han inspirado su redacción y en consecuencia, tenemos el honor de firmarlo y elevarlo a la Superioridad para su aprobación, si así procede.

Fdo.: Jaime Magén Pardo



Zaragoza, Abril de 2009



Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 24 JUL 2009  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

⊗ con la rectificación contenida en el informe técnico de 3 de junio de 2009, conforme señala el punto primero del Acuerdo.

MEMORIA DESCRIPTIVA

## MEMORIA DESCRIPTIVA

El presente documento tiene por objeto la Modificación de la delimitación y las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana referentes a los siguientes ámbitos:

- El 60.06, denominado Estadio Miralbueno- EL Olivar, y calificado como Equipamiento Deportivo, de carácter privado ED (PV), con objeto de reordenar los terrenos situados al sur del trazado ferroviario, mediante una permuta por terrenos situados en la zona verde más próxima al club ZV (PU) 60.07, que permite reagrupar la superficie total del club en una distribución más racional y compacta, así como el paso del corredor verde, que recorre el trazado ferroviario, hacia la rotonda de acceso al Barrio de Valdespartera, en la Avenida de Gómez Laguna. Los terrenos objeto de la permuta, actualmente situados al sur de las vías pasan a tener la calificación, según las zonas, de Equipamiento Deportivo Público, Zona Verde o Viales.
- El 60.04, denominado Zona Verde en Prolongación Avda. Gómez Laguna y Vía Férrea, se ve afectada por el paso del nuevo vial de acceso al Estadio Miralbueno – El Olivar y al Equipamiento Deportivo Público, que ocupa los actuales terrenos del club, que conecta la rotonda de la Avenida Gómez Laguna con la calle Marcelino Álvarez.
- El 60.07, denominado Zona Verde en Prolongación Avda. Gómez Laguna y Vía Férrea, que supone que una porción de este ámbito pase a tener la calificación de Equipamiento Deportivo Público ( ED (PU) 60.19 ), otra porción pase a estar ocupada por el citado vial de acceso, y que la zona de Equipamiento Deportivo



Privado que corresponde al paso del corredor verde pase a calificarse como Zona Verde ZV (PU) y a formar parte de los terrenos correspondientes a este ámbito

- El 89.44, situado al oeste de la Avenida de Gómez Laguna, que supone un cambio de calificación de Equipamiento Deportivo Público ED(PU) a Zona Verde ZV(PU), obteniendo una agrupación tanto de las zonas verdes en la conexión del Corredor Verde con otros ámbitos como de los equipamientos en torno al citado Corredor, aportando contenidos para favorecer su uso.
- El 89.129, situado al sur de la Avenida Gómez Laguna, que supone un cambio de uso de la parcela pasando de Equipamiento Deportivo a Servicios de la Administración Pública y de la Defensa y Seguridad del Estado, manteniéndola, no obstante, en los Sistemas Generales. Esta parcela se coloca con frente a los viales circundantes, las calles de Alcalde Gómez laguna y Belle Epoque, dejando el resto de la parcela al oeste, colindante con el sistema general de la zona verde existente, denominado Parque de la Razón. Se busca así la mayor funcionalidad posible para un uso como el planteado ( Centro Logístico de la Guardia Civil ).

Además, los terrenos correspondientes al antiguo trazado ferroviario, calificados como viales, y que en la nueva distribución serían interiores al Estadio Miralbueno El Olivar pasan a pertenecer a éste ámbito (60.06) calificándose como ED (PV), y la superficie de terreno triangular al sur, de 2.000 m<sup>2</sup>, calificada como viario, pasa a calificarse en parte como Zona Verde ZV (PU) y en parte como viario. Actualmente el Estadio Miralbueno – El Olivar ocupa y utiliza estos terrenos, por lo que también se han considerado objeto de la permuta.

El régimen de los Sistemas de Equipamientos se encuentra regulado en el Título VIII de las Normas Urbanísticas.

En la nueva delimitación de los terrenos del ámbito ED (PU) 60.19 – Equipamientos Deportivos Municipales - se han tenido en cuenta tanto la necesidad de dar cabida, en las debidas condiciones dimensionales, funcionales y de orientación a las instalaciones deportivas objeto de la permuta (campos de fútbol, pistas de tenis,...), como la integración de los condicionantes de todo tipo (topográficos, de accesos y distancias,...) de los espacios y ámbitos contiguos a la nueva delimitación del club.

Estas modificaciones afectan a zonas verdes y espacios libres, que aumentan su superficie total, pasando de 147.427 m<sup>2</sup> a 148.260 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, en principio, y a expensas de los informes correspondientes, se da cumplimiento al artículo 74.2 de la Ley Urbanística de Aragón, que señala lo siguiente “Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico del suelo urbanizable especial o de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el Plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión de mantenimiento de la superficie de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan, así como el previo informe favorable de la Comisión Jurídica Asesora.”

En la Modificación se define un nuevo vial, de 21 metros de anchura, entre la rotonda de acceso al Barrio de Valdespartera en la Avenida Gómez Laguna y la calle Marcelino Álvarez. Este vial da acceso tanto a la nueva entrada del Estadio Miralbueno – El Olivar, como al nuevo Equipamiento Deportivo Público, en los actuales terrenos del club objeto de la permuta. El espacio comprendido entre el vial y el equipamiento deportivo privado se define también como viario, en previsión de un nuevo acceso en el futuro, o de una posible zona de aparcamiento. Se consigue así mejorar la movilidad de la zona al conectar el barrio de Valdespartera con la zona del Canal Imperial por la calle Marcelino Álvarez y asegurar el acceso rodado a los nuevos equipamientos.

Se han tenido en cuenta en la Modificación las condiciones topográficas del lugar, con un desnivel de 7 metros entre la cota de la rotonda de la Avenida Gómez Laguna (+259,00 m) y la del actual Estadio Miralbueno – El Olivar (+252,00 m.). Por este motivo, se deja una distancia mínima de 50 metros entre los nuevos terrenos del club y la Avenida de Gómez Laguna y se sitúa el nuevo acceso rodado al club a la distancia necesaria para salvar la diferencia de cotas con una pendiente adecuada.

Una anchura de 50 metros entre el nuevo Equipamiento Deportivo Público y el Estadio Miralbueno- El Olivar, permite el paso del corredor verde, conservando su sección tipo, y su salida hacia la rotonda de acceso al Barrio de Valdespartera.

En la presente Modificación se define también un nuevo vial de 15 metros de anchura entre la calle Argualas y la Avenida Gómez Laguna, que favorecerá una conexión más directa entre el barrio de Casablanca y el barrio de Vasdespartera, evitando además el final en fondo de saco de la calle Argualas.

La propuesta respeta los trazados de las redes de abastecimiento actuales y se adecua a ellas mediante el previsto desvío del ramal Huerva-2 según planos adjuntado ( anexo 3 ) y consensuado con " Aguas de la Cuenca del Ebro, S.A. ", contemplándose dos actuaciones:

- Eliminación y sustitución del trazado de Acuaebro ramal Huerva-2, del abastecimiento de agua a Zaragoza y su entorno, que abastece a Cuarte y Cadrete. Se afectaría a la tubería principal, tal y como se ve en planos y sería necesaria una pieza de tubería de PRFV de 1400 mm con derivación a 600 mm. El resto del trazado se realizará mediante Tubería de fundición dúctil de D=400 mm., con junta Standar, incluso p.p. de piezas especiales, junta, excavación, cama de arena de 25 cm., rasanteo de la misma, colocación de la tubería, relleno de arena de 15 cm., y terminación de relleno con tierra procedente de excavación, colocada. Se sustituirán

también las arquetas, ventosas y desagües, que quedan dentro de la parcela del EM Olivar y que hay que sustituir en el nuevo trazado.

- Sobre la tubería del ayuntamiento se realizará un by-pass mediante tubería de fundición dúctil de 700 mm de diámetro sobre tubería de hormigón existente del mismo diámetro, cumpliendo siempre la servidumbre de 5 m a cada lado, respecto del eje de la tubería.