

17 OCT. 2012

MODIFICACION ALINEACIONES PARQUE DEPORTIVO EBRO

Gerencia de Infraestructuras  
y Equipamiento

Avda Gómez Laguna, 25, 6ª  
50009 ZARAGOZA

976 715404 Fax 976 715427

**PETICION MODIF. PGOU - PARCELA 92.01  
"PARQUE DEPORTIVO EBRO" DE SGUZ A  
SGU**

17 OCT 2012

EJEMPLAR "D"

TOMO 1/3

PROY APORTADO COMP 17/10/12 + PLANOS ESCALA 1/2000

**Expediente: 440309/2012 C-4**

MAS

MODIFICACION AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANA DE ZARAGOZA PARA ALINEACIONES DEL PARQUE  
DEPORTIVO EBRO

Expediente municipal 440.309/2012

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **30 NOV. 2012**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **31 MAYO 2013**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

## INDICE

### DOCUMENTO 1.-MEMORIA

- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- OBJETO
- 1.3.- PROMOTOR Y REDACTORES
- 1.4.- AMBITO DE LA MODIFICACION AISLADA
- 1.5.- CONDICIONES URBANISTICAS
- 1.6.- JUSTIFICACION
- 1.7.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION
- 1.8.- CONCLUSION

### DOCUMENTO 2.- ANEXOS

- 2.1.- COPIA INFORME MUNICIPAL FAVORABLE

### DOCUMENTO 3.-PLANOS

- 1.- SITUACION
- 2.- CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO ACTUAL
- 3.- CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO PROPUESTA
- 4.- CLASIFICACION DEL SUELO ACTUAL
- 5.- CLASIFICACION DEL SUELO DE LA PROPUESTA
- 6.- ESTRUCTURA URBANISTICA ACTUAL
- 7.- ESTRUCTURA URBANISTICA DE LA PROPUESTA

## DOCUMENTO 1.-MEMORIA

### 1.1.- ANTECEDENTES

En abril de 2012, se presenta en el Ayuntamiento de Zaragoza, la documentación para la consulta previa del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, de modificación aislada del Plan General, para la alineación de la parcela de equipamiento deportivo público ED (PU) 92.01 "Parque Deportivo Ebro".

Se le asigna el número de expediente municipal 440.309/2012, y recibe el pronunciamiento favorable del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 26 de julio de 2012, como consta en la documentación anexa, con el informe técnico previo favorable de los servicios técnicos municipales, según consta en la mencionada documentación anexa.

En el informe favorable se indica, que debe presentarse proyecto técnico (3 ejemplares), de la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que se redacta este proyecto, con la documentación escrita, y los planos en la escala requerida en el informe municipal.

### 1.2.- OBJETO

El objeto del presente proyecto es la modificación de la alineación de la parcela del Parque Deportivo Ebro, afectada por un viario previsto en el Plan General, que una vez ejecutado por Fomento, para la incorporación a la autovía, con las rotondas correspondientes, no afecta a la alineación original coincidente con los límites de propiedad. El vial que figura en planeamiento, para la conexión con la futura zona logística, es el que mencionaremos en el apartado 6.1 de efectos sobre el territorio, y que puede resolverse sin la necesidad de invadir los límites de la parcela actual del PD Ebro. Por este motivo, se presenta la solicitud, para mantener las alineaciones coincidentes con los límites originales de la parcela, con los argumentos de justificación incluidos en el punto 1.6 de este proyecto.

Esta modificación afectaría al plano de Calificación y regulación del suelo número I 13, al plano número 30 de Clasificación del suelo, y al plano número 30 de Estructura urbanística, así como al Anexo VIII-Sistema de Espacios libres y Equipamiento.

### 1.3.- PROMOTOR Y REDACTORES

El promotor de este proyecto de Modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana, es el Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, a través de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento, de la Secretaría General Técnica del mismo Departamento.

El redactor del proyecto es D. Fernando López Barrera, arquitecto de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento.

### 1.4.- AMBITO DE LA MODIFICACION AISLADA

El ámbito de la modificación corresponde a la parcela del Parque Deportivo Ebro, situada en el Area de referencia 92, Código 92.01, del Plan General.

Si bien en escrituras la superficie registrada es de 138.734 m<sup>2</sup>, la medición real proporciona una superficie de la parcela de 122.575 m<sup>2</sup>, y la superficie que figura en la ficha del Anexo VIII del Plan General de Ordenación Urbana, es de 128.040 m<sup>2</sup>. Una vez aprobada la modificación aislada, la superficie definitiva sería la real de la parcela, de 122.575 m<sup>2</sup>.

En la actualidad, el Plan General contempla una alineación diferente a los límites de la parcela original, motivada por un vial que una vez ejecutado por Fomento, para la incorporación a la autovía, con las rotondas correspondientes, no afecta a la alineación original coincidente con los límites de propiedad. El vial que figura en planeamiento, para la conexión con la futura zona logística, es el que mencionaremos en el apartado 1.6.1 de efectos sobre el territorio, y que puede resolverse sin la necesidad de invadir los límites de la parcela actual del PD Ebro.

Es preciso tener en cuenta que la alineación contemplada en el Plan General, afectaría a los siguientes elementos:

- Al transformador eléctrico existente en el interior del Parque, al edificio de oficinas de planta baja, a un graderío exterior, al vaso de compensación de la piscina olímpica cubierta, al almacén de material, a las redes de agua y telefonía, al aparcamiento, y a la zona de arbolado.

#### **1.5.- CONDICIONES URBANISTICAS**

Denominación: Parque Deportivo Ebro

Situación: Camino de la Almozara s/n 50.011 Zaragoza

Si bien esta modificación de plan general no tiene como objeto cambiar las condiciones de aprovechamiento, se especifican las condiciones contempladas en el Plan General, aplicando la norma del artículo 8.2.13, relativo a los elementos del sistema general de equipamientos, puesto que esta parcela 92.01 forma parte de los sistemas generales de dicho Plan.

La parcela correspondiente al Parque Deportivo Ebro, en la actualidad, tiene una superficie de 122.575 m<sup>2</sup>.

Dispone de una parcela anexa destinada a aparcamiento exterior con una superficie de 13.519 m<sup>2</sup>, que no está afectada por este proyecto de modificación de alineaciones, adquirida según Orden de 20 de julio de 1992, publicada en el BOA nº 93 de 12 de agosto de 1992.

Según el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, las condiciones urbanísticas son las siguientes:

Parcela Parque Deportivo Ebro

Superficie: 122.575 m<sup>2</sup>

Area de referencia: 92 Código 92.01

Uso: ED Equipamiento deportivo

Calificación: SGU Sistema General Urbano

El complejo deportivo lo completa una parcela Anexa de Aparcamiento, de la que no se contempla su modificación en este expediente, con las siguientes características:

Superficie: 13.519 m<sup>2</sup>  
Calificación: SGUZ Sistema General Urbanizable  
Afectado por la zona de protección de la autopista

-Condiciones de aprovechamiento

El Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, establece las Condiciones de edificabilidad de los elementos relativas a los elementos del sistema general de equipamientos:

*"Cuando se sitúen en áreas de edificación abierta, los suelos pertenecientes al sistema local de equipamientos y servicios destinados a usos deportivos tendrán una edificabilidad de 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto cuando se destinen exclusivamente a instalaciones cubiertas, en cuyo caso prevalecerá la norma general según su emplazamiento. En todo caso, deberá destinarse un 25 por ciento del suelo a jardines y arbolado".*

Aplicando el grado de edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, a la superficie de 122.575 m<sup>2</sup>, que es la superficie actual, y que es la que se pretende conservar, tras la modificación aislada, resulta una edificabilidad de 61.287,50 m<sup>2</sup>.

#### **1.6.- JUSTIFICACION**

La solicitud de modificación aislada, se acoge a lo contemplado en el artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que establece los elementos que deben contener las propuestas de modificación aislada del Plan, concretadas en " *La justificación de su necesidad o conveniencia, y el estudio de sus efectos sobre el territorio*", por una parte, y por otra " *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*".

**1.6.1.- Justificación y efectos.** El motivo de la alineación contemplada en el Plan General, era el trazado de un vial, que una vez ejecutado, se observa que no afecta al perímetro de la parcela del Parque Deportivo Ebro, por lo que se estima que ya no es necesaria dicha alineación, y se puede volver a la alineación coincidente con el perímetro de la parcela.

Se tiene en cuenta, que las afecciones al viario general, se pueden resolver, sin la necesidad de modificar la alineación marcada por los límites actuales de la propiedad, teniendo en cuenta que entre los viales y la parcela, existe espacio suficiente para dar solución al viario general.

Además, la alineación actual contemplada en el Plan General, que como se ha dicho, es diferente a la correspondiente a los límites de la parcela, afecta a los siguientes elementos constructivos del Parque Deportivo Ebro:

- Al transformador eléctrico existente en el interior del Parque.
- Al edificio de oficinas de planta baja.
- A un graderío exterior.
- Al vaso de compensación de la piscina olímpica cubierta.
- Al almacén de material.
- A las redes de agua y telefonía.
- Al aparcamiento.
- A la zona de arbolado.

Estas afecciones conllevarían un importe económico considerable, en el caso de mantener la alineación contemplada en el Plan General, alineación que ya no es necesaria, una vez realizado el nuevo vial.

### 1.7.- CONTENIDO DE LA MODIFICACION

A) Una vez aprobada la presente modificación aislada, se mantiene para la parcela 92.01, el uso dentro del grupo 2 Deportivo (ED), con las siguientes condiciones urbanísticas:

Parcela Parque Deportivo Ebro  
Superficie: 122.575 m<sup>2</sup>  
Area de referencia: 92 Código 92.01  
Grupo de Uso: 2 Equipamiento deportivo (ED)  
Calificación: SGU Sistema General Urbano

### B) MODIFICACION DE LA ALINEACION DE LA PARCELA 92.01

El proyecto supone que la superficie afectada por el trazado del vial incluido en el Plan General, y que no se ha realizado, de 10.694 m<sup>2</sup>, se mantenga, tal y como existe en la realidad, conservándose en la parcela 92.01, del Parque Deportivo Ebro, cuyo uso en el Plan General es: ED Equipamiento deportivo. Este es el uso actual y original, en la realidad, y como ya figuraba anteriormente a la aprobación del Plan General, recuperando de esta manera la alineación original de la parcela 92.01, que coincide con los límites de la propiedad.

### 1.8.- CONCLUSION

Visto el pronunciamiento favorable del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 26 de julio de 2012, a la tramitación de una modificación aislada del Plan General para modificar la alineación de la parcela de equipamiento deportivo público ED (PU) 92.01, correspondiente al Parque Deportivo Ebro, con los informes técnicos previos favorables de los servicios técnicos municipales, se presenta el proyecto técnico que recoge los documentos solicitados, y que justifican la necesidad y conveniencia de la aprobación de la modificación aislada descrita, por sus efectos sobre las instalaciones del equipamiento deportivo de uso público.

Zaragoza, 25 de septiembre de 2012

Fernando López Barrena  
Arquitecto del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **31 MAYO 2013**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

