

Exp: 924.315/2011

26 FEB 2015

MODIF. AISLADA Nº 101 - de SUZ 56/4 a H-56-4 Y  
NUEVA F-56-16  
EJEMPLAR "1/3"  
26/02/2015  
TOMO  
TEXTO REFUNDIDO MOD AISL PGOU -20/02/2015  
**Expediente: 924315/2011 C-19**

El presente Texto Refundido ha sido aprobado en sesión ordinaria por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha **26 OCT. 2015**



EL SECRETARIO GENERAL, DEL PLENO,

Fdo.: Luis Jiménez Abad

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

Expediente nº: **924315/2011**

MODIFICACIÓN  
AISLADA *nº 101*  
P.G.O.U.

**(Texto refundido)**



### MEMORIA JUSTIFICATIVA

PROMOTOR:

Don Juan Carlos Joven Martínez.  
"VIVEROS FRANCISCO JOVEN E HIJOS, S.L."

TÉCNICOS REDACTORES:

Don José Luis Royo Lorén. Arquitecto.  
Don Esteban Narvaiza Carbó. Arquitecto.  
Doña María Luisa Royo Calvo. Arquitecto.

## **INDICE**

### **1. INTRODUCCIÓN.**

### **2. PETICIONARIO Y ANTECEDENTES**

### **3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

**A) Sector H2 con afección adjetiva  $\Theta 6$  (H-56-4).**

**B) Sector F (F 56-16).**

### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA.**

**5. ANÁLISIS DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO, SOBRE EL CONJUNTO DE LA ORDENACIÓN Y RAZONAMIENTO DE LOS MOTIVOS POR LOS QUE NO ES NECESARIA LA REVISIÓN.**

### **6. ANEXOS.**

**a. PLANOS ACTUALES**

**b. PLANOS MODIFICADOS**

## 1. INTRODUCCIÓN

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de Junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de Junio de 2008 y publicado en B.O.A. el 30 de Junio del mismo año.

Desde el 2001, el Plan General ha sufrido modificaciones puntuales para resolver problemas específicos que mejoraren la eficacia.

Dentro de esta idea, el presente documento propone una modificación puntual, que supone la reclasificación y recalificación de un área emplazada entre la autovía de Logroño, la carretera del aeropuerto y el cuarto cinturón. El sector que se propone modificar SUZ 56/4, es discontinuo y está dividido por el sector F 56-10 que se interpone entre los dos subsectores SUZ 56/4.

El área de la modificación es el suelo urbanizable no delimitado residencial, SUZ 56/4 que en la actualidad se encuentra sin desarrollar. La presente modificación, propone reclasificar y recalificarlo en:

- Una parte, a suelo urbano no consolidado H2 con afección adjetivo 06 («prohibida la industria tradicional de fabricación»), sector H-56-4.
- El resto del nuevo sector, a suelo urbano no consolidado zona F, Sector F 56-16. (discontinuo).

## 2. PETICIONARIO Y ANTECEDENTES

El peticionario D. Juan Carlos Joven Martínez, es titular de un vivero comercial denominada dicha empresa "Viveros Francisco Joven e Hijos, S.L.", emplazado en la Ctra. Aeropuerto, km. 0,300 de Zaragoza, dentro de un área delimitada por esta infraestructura, la autovía de Logroño y el cuarto cinturón.

El suelo donde se encuentra el establecimiento actual, tiene una superficie según Catastro de 8.472 m<sup>2</sup> y como referencia catastral 000200100XM71C0001BQ. Además existe una parcela colindante, de una superficie de 342 m<sup>2</sup> y con referencia catastral 2047304XM7124E0001BK.

El deseo del peticionario es modificar la clasificación de suelo ubicado en Ctra. Aeropuerto, km. 0,300 de Zaragoza, para hacer posible la transformación del establecimiento, cuya actividad se ejerce desde hace más de 35 años.

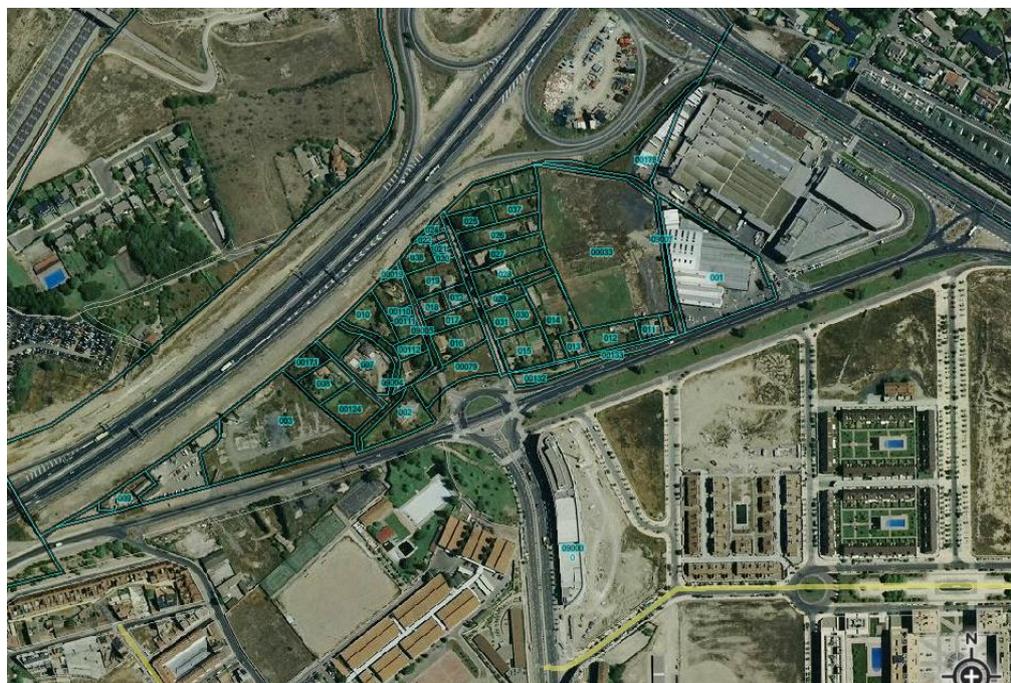
El presente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza regula los viveros comerciales en suelo no urbanizable en el artículo 6.1.19.2, artículo al que hay que remitirse en un Suelo Urbanizable sin desarrollo urbanístico.

Fundamentalmente si se desarrollara la implantación de la actividad con esta clasificación de suelo necesariamente existiría el problema de:

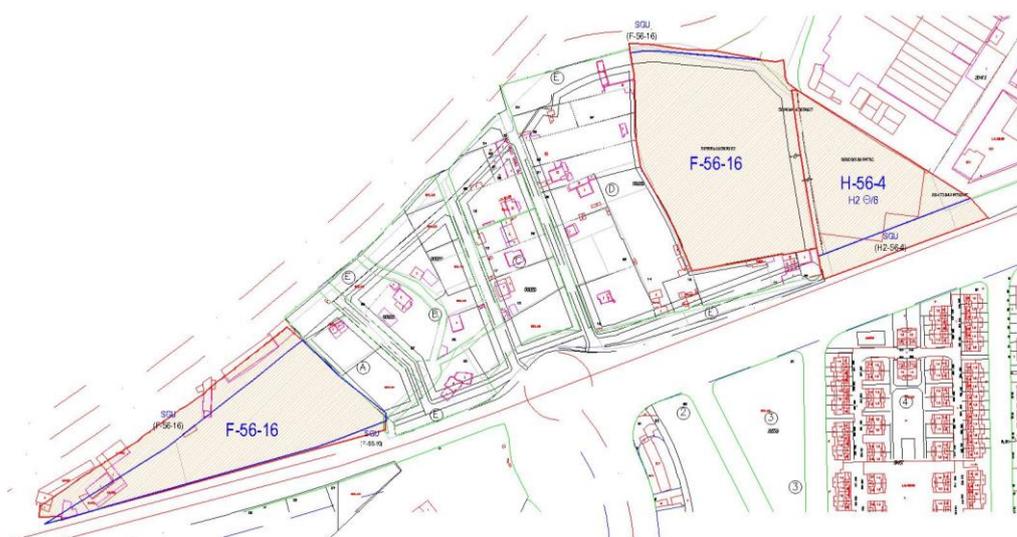
- Parcela mínima: de 25.000 m<sup>2</sup> de acuerdo con el Art. 7.3.1.1. de las N.N. del Plan General.

- Usos: Permitiría la venta estricta de semillas, abonos, tierras y plantas producidas o no en el propio terreno, con prohibición expresa de otros productos tales como herramientas de jardinería, sistemas de riego, mobiliario, etc.

Dado el enfoque que se pretende para la adaptación de ventas a lo que actualmente demanda el mercado y denominado "CENTRO DE JARDINERÍA" haría imposible su implantación en este tipo de suelo.



### 3. OBJETO



Es objeto de la presente Modificación Puntual del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, el cambio de clasificación y calificación de un área denominada SUZ 56/4 de suelo urbanizable no delimitado residencial, sin desarrollo urbanístico, por suelo urbano no consolidado H2, con afección adjetiva  $\Theta 6$  («prohibida la industria

tradicional de fabricación») , denominado sector H-56-4 pasando el resto del sector SUZ 56-4 resultante, a suelo urbano no consolidado zona F, denominado Sector F 56-16.

### **Superficies:**

El sector objeto de la modificación (SUZ 56/4) tiene una superficie total aproximada de **40.352,02 m<sup>2</sup>** (según planos) y se trata de un sector discontinuo separado por el área F-56-10.

El área a calificar como H2 con afección adjetiva  $\Theta 6$  (**H-56-4**) tiene una superficie bruta de 9.771,02 m<sup>2</sup> El área a calificar como zona F (**F 56-16**) tiene una superficie total de 30.581 m<sup>2</sup>

## **A) H-56-4**

- ESTADO ACTUAL

Conforman este sector las parcelas catastrales:

- Parcela con referencia catastral 50900A165090070000GI. Superficie de parcela: 1.344 m<sup>2</sup> donde se encuentra el vial.
- Parte de parcela con referencia catastral 000200100XM71C0001BQ. Superficie de parcela: 8.472 m<sup>2</sup> donde se encuentran las instalaciones de Jardiland.
- Parcela con referencia catastral 2047304XM7124E0001BK. Superficie de parcela: 318 m<sup>2</sup>, actual zona de aparcamientos.

Tras realizar un levantamiento topográfico de la zona, observamos que el camino existente en la actualidad ha sido modificado ligeramente y que la parcela con referencia catastral 50900A165001790000GS ha ampliado su límite, por lo que el camino ha sido trasladado ligeramente. El nuevo camino a urbanizar mantendrá el trazado actual según levantamiento topográfico, hasta una zona de hormigón que coincide con la puerta de acceso de la finca.

- ESTADO MODIFICADO

El área a calificar como H2 con afección adjetiva  $\Theta 6$  (**H-56-4**) tiene una superficie bruta de 9.771,02 m<sup>2</sup> de los cuales 2.719,05 m<sup>2</sup> están destinados a viales, lo que supone el 27,83% del suelo. De esta superficie de viales, 487,76 m<sup>2</sup> son sistema local y 2.231,38 m<sup>2</sup> son sistema general para vía colectora de la carretera del aeropuerto.

El viario de sistema local de 487,67 m<sup>2</sup> se refiere al vial norte-sur, al oeste del área, de una anchura de 4 metros, siendo esta el tramo de camino existente según medición topográfica. El futuro ensanchamiento por el oeste del vial se urbanizará a cargo del sector F- 56-16 cuando se desarrolle el mismo, ya que este suelo pertenece a ese sector.

Esta área H-56-4 está prácticamente construida, excepto una zona de uso público destinada a aparcamientos de 950 m<sup>2</sup>, que cuenta con alumbrado público, calzada urbanizada y zonas ajardinadas. Debido a todo ello, las reservas de suelo necesarias serán asumidas por el área H.

#### **a. Uso pormenorizado y ordenanzas de edificación:**

El sector se califica como **zona H**, regulada en el Capítulo 5.4 de las Normas urbanísticas del vigente Plan General.

Dentro de esta zona H, se define el **grado 2**, en el que se admite la implantación de determinados usos del sector terciario y con afección adjetiva  $\theta 6$  queda «prohibida la industria tradicional de fabricación».

A su vez, esta calificación (Zona H grado 2) establece las condiciones de uso en el artículo 5.4.5. de las normas urbanísticas, en concreto en su apartado 3. Condiciones de uso.

Las determinaciones de usos para esta calificación "H2" son los establecidos en el artículo 5.4.5 de las normas urbanísticas del Plan General. Para poder establecer lo usos del grupo 3 y 4, será necesario la redacción de plan especial.

<b>H-56-4</b>	<b>SUP. BRUTA</b>	<b>SUP. NETA</b>	<b>SUP. TOTAL CESIONES VIARIO</b>	<b>SIST. LOCAL VIARIO</b>	<b>SIST. GENERAL VIARIO</b>
	9771,02 m <sup>2</sup>	7.051,97 m <sup>2</sup>	(27,83%) 2719,05 m <sup>2</sup>	487,67 m <sup>2</sup>	2231,38 m <sup>2</sup>

#### **1. Tipo de edificación:**

El mismo que en el grado 1 para edificios industriales, y edificación aislada para los usos admitidos.

#### **2. Parcela mínima:**

4.000 m<sup>2</sup>.

#### **3. Condiciones de uso:**

El sector se califica como **zona H**, regulada en el Capítulo 5.4 de las Normas urbanísticas del vigente Plan General.

Toda el área se califica como **zona H, grado 2**, con afección adjetiva  $\theta 6$  queda «prohibida la industria tradicional de fabricación».

#### **4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:**

##### **4.1. Retranqueos:**

La edificación se alinea al vial principal y a los linderos ya que existen edificios cuya permanencia es previsible. En el caso, de implantación de edificaciones diferentes de las existentes las alineaciones se fijarán mediante estudio de detalle.

##### **4.2. Ocupación sobre parcela neta:**

La parcela neta es de 7.051,97m<sup>2</sup>. En la actualidad, la superficie ocupada total es de 5.965 m<sup>2</sup>.

En el caso de implantación de edificaciones diferentes de las existentes la ocupación se fijará mediante estudio de detalle.

#### 4.3. Altura máxima:

10'50 metros en naves; 4 plantas y 13'50 metros en edificios representativos; 5,00 metros en invernaderos.

#### 4.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, referida al uso principal.

Superficie bruta= 9.771,02 m<sup>2</sup>

Superficie neta= 7.051,97 m<sup>2</sup>

Coef. de edificabilidad 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Superficie edificable dependerá de los usos concretos definidos en Estudio de Detalle en función del coeficiente de homogeneización.

*Plan Especial  
art. 5.4.5 NN. UU.  
del R.G.O.U.*

Grupos 1 y 2	1,00
Grupo 3	1'20
Grupo 4	1,80

La suma de superficies homogeneizadas dividida por la superficie neta incluida en la actuación no superará la edificabilidad límite de 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

$$\text{Edificabilidad máxima} = 7.051,97 \text{ m}^2 \times 1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 8.452,36 \text{ m}^2$$

### 5. Dotaciones

Las reservas de suelo para dotaciones públicas que le corresponde al sector SUZ 56/4, de zona verde, equipamientos y vivienda social en alquiler se resuelven en el área F-56-16.

#### 5.1 Viario:

El diseño del área está condicionado por carretera del aeropuerto y los accesos y las edificaciones consolidadas.

Esta área H-56-4 está prácticamente construida, excepto una zona de uso público destinada a aparcamientos de 950 m<sup>2</sup>, que cuenta con alumbrado público, calzada urbanizada y zonas ajardinadas.

Este diseño se resume a una zona de aparcamiento público entre la zona edificada y la carretera del aeropuerto de 950 m<sup>2</sup> y una vía lateral de 4m de anchura perteneciente a esta área y que junto a los 8 metros correspondientes al área colindante F-56-16, generará un vial de 12m de anchura.

Todos los accesos al área se producen por los accesos ya existentes en el área H 56-4.

#### 5.2 Reserva de aparcamientos:

Teniendo en cuenta una unidad de reserva por cada cien metros cuadrados de superficie construible de tales usos. Se estudiará en el estudio de detalle correspondiente, generando en todo caso, una banda de separación vegetal junto a la carretera del aeropuerto.

En el caso de mantener las edificaciones existentes, las unidades de reserva correspondientes a 5.965 m<sup>2</sup> construidos son 60 UR. Las reservas mínimas de aparcamiento en sectores de uso industrial o terciario es de un mínimo normativo de una plaza de aparcamiento por unidad de reserva, es decir 60 plazas de aparcamiento, además del número mínimo funcional de estacionamientos de turismos y de vehículos pesados justificados conforme a los usos previstos. Se localizará al menos la mitad de las plazas resultantes en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos. En la actualidad existen 90 plazas de aparcamiento, siendo 30 plazas de aparcamiento dentro de la parcela neta y el resto situadas en la zona de sistema general de la carretera del aeropuerto.

**5.3 Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.**

El acceso desde la carretera del aeropuerto se encuentra ya realizado. El agua potable y el vertido, ya están conectados a la red general de abastecimiento y saneamiento respectivamente.

**5.4 Bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.**

El vial norte sur tendrá una anchura de 4 m. Este vial tiene previsto su ensanchamiento por parte del sector F-56-16.

**6. Determinación de la forma de gestión.**

Para los usos del grupo 3 y 4, se precisará la redacción de plan especial, proyecto de reparcelación y de urbanización.

Para los usos del grupo 1 y 2, se precisará la redacción de proyecto de reparcelación y de urbanización.

En el caso de implantación de edificaciones diferentes de las existentes la ocupación se fijará mediante estudio de detalle.

**FICHA H-56-4**

EMPLAZAMIENTO	AREA REF.	SECTOR	HOJA	ZONA	SUPERF.	VIARIO	Z. VER -DE	OTRAS	CESIONES TOTALES	OBSERVACIONES
C <sup>a</sup> del aeropuerto	56	H-56-4	H13	H2	9.771,02 m <sup>2</sup>	2.719,05 m <sup>2</sup>			27,83 %	Frente a carretera, combinar aparcamientos con línea de vegetación.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado en sesión ordinaria por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha: **26 OCT. 2015**

EL SECRETARIO GENERAL, DEL PLENO,



Fdo.: Luis Jiménez Abad

## **B) F 56-16**

- ESTADO ACTUAL

Conforman este sector las parcelas catastrales:

-Parcela con referencia catastral 000200300XM71C0001GQ. Superficie de parcela: 9.481 m<sup>2</sup>.

-Parcela con referencia catastral de 000700300XM71C0001JQ. Superficie de parcela: 2.820m<sup>2</sup>.

-Parcela con referencia catastral de 000700900XM71C0001WQ. Superficie de parcela: 591m<sup>2</sup>.

Se comprueba que las parcelas catastrales no abarcan toda la cartografía base, debido probablemente a que ya ha existido una expropiación en esa zona. Para establecer el límite del sector, se han tenido en cuenta las parcelas catastrales.

- ESTADO MODIFICADO

El área a calificar como zona F 56-16 tiene una superficie total de 30.581 m<sup>2</sup>. Se trata de un sector discontinuo, conformado por un área al este de 17.210,90 m<sup>2</sup> y otra al oeste de 13.370,10 m<sup>2</sup>.)

ZONA OESTE:

- Norte: Autopista
- Sur: Carretera del aeropuerto
- Oeste: Enlaces carretera del Aeropuerto
- Este: área F 56-16

ZONA ESTE:

- Norte: Autopista
- Sur: Carretera del aeropuerto
- Oeste: área F 5616
- Este: H2.

El coeficiente de edificación es de 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, por lo que la superficie edificable es de 9.174,30 m<sup>2</sup>.

### **1. CONDICIONES VINCULANTES**

- La malla viaria interior dará continuidad a la determinada en el plan especial del área F-56/10.
- Los usos terciarios se situarán, en su caso, solamente en el borde de la carretera del aeropuerto.
- Las bandas de sistema general formarán parte del área de intervención como vías colectoras que generan edificabilidad, correspondiendo al área su cesión y urbanización.
- El vial que bordea el área H-56-4, será ensanchado dentro del área f-56-16 en 8 metros.

### **2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN**

Las condiciones de ordenación son las requeridas por el servicio técnico de planeamiento, dando continuidad a la tipología del entorno. Éstas son:

- Grado 2, Uso y tipología A 3/2, con una altura de baja más dos y una densidad de 30 viviendas por hectárea. Edificabilidad sobre suelo bruto de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, vías colectoras generan edificabilidad, con una cesión del 10% de aprovechamiento municipal.
- De la edificabilidad real total se destinará un 30% a vivienda protegida, por lo que el aprovechamiento medio es de 0,255 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad sobre s.b: 30.581m<sup>2</sup> x 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>= 9174,3 m<sup>2</sup>;

Aprov. Objetivo VPO: 30% de 9.174,3 m<sup>2</sup>= 2.752,2 m<sup>2</sup>; 2.752,2 x 0,5 = 1.376,1

Aprov. Objetivo resto: 70% de 9.174,3 m<sup>2</sup>= 6.421,8 m<sup>2</sup>; 6.421,8 x 1= 6.421,8

Aprov. medio: (1.376,1+ 6.421,8) / 30.581m<sup>2</sup>= 7.797,9/ 30.581=0,255 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Se establece un plazo para presentar planeamiento de desarrollo de 4 años.

### **3. CESIONES DE SUELO**

Las reservas de suelo para dotaciones públicas que le corresponde al sector SUZ 56/4, serán la suma de las necesarias para ambos sectores:

- AREA F -56-16

Superficie: 30.581 m<sup>2</sup>

Coefficiente de edificación 0,30 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Superficie edificable 9.174,30 m<sup>2</sup>.

- AREA H -56-4

Superficie bruta= 9.771,02 m<sup>2</sup>

Superficie neta= 7.051,97 m<sup>2</sup>

Coef. de edificabilidad 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Superficie edificable = 7.051,97 m<sup>2</sup> x 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> = 8.452,36 m<sup>2</sup>

### **CALCULO SEGÚN LUA 3/2009**

Habitantes potenciales (uso residencial) y unidades de reserva (uso productivo)

AREA F -56-16: 9.174,30 m<sup>2</sup> / 30 m<sup>2</sup>/hab= 305,81 habitantes.

AREA H -56-4: 8.452,36 m<sup>2</sup> / 35 m<sup>2</sup>/UR= 241,78 U.R.

TOTAL: 547,59 habitantes o U.R.

#### **ZONA VERDE:**

(10% de superficie del sector ó 6m<sup>2</sup>/ hab.)

Superficie total: 30.581 m<sup>2</sup> + 9.771,02 m<sup>2</sup> = 40.352,02 m<sup>2</sup>

10% 40.352,02 m<sup>2</sup> = 4.035,20 m<sup>2</sup>

6m<sup>2</sup>/ hab. x 547,59 = 3.284,54 m<sup>2</sup>

*La cesión de zona verde será de 4.035,20 m<sup>2</sup> lo que supone el 13,20% sobre la superficie bruta de la zona F. (4.035,20 m<sup>2</sup>/30.581 m<sup>2</sup>)*

Distribución de las zonas verdes:

- 1) Se ha zonificado un área de espacios libres en el límite del área con la carretera del aeropuerto que sirva de colchón a ruidos y que dé continuidad la zona verde del área F.
- 2) También se ha zonificado una zona verde en el límite con la zona H2, que a la vez que produce una continuidad a la zona verde norte sirva de separación física de los usos residenciales con los productivos y genera un vial principal de acceso a la zona residencial que coincide con la alineación de la primera manzana del área F.

En el área oeste en el límite con la carretera del aeropuerto, no existe grafiada zona verde porque esa zona ya ha sido cedida y no pertenece al área de

#### DOTACIONES:

EQUIPAMIENTOS (5m<sup>2</sup>/ hab.)

5m<sup>2</sup>/hab x 547,59 = 2.737,95 m<sup>2</sup>

VIVIENDA SOCIAL EN ALQUILER

Se calcula sobre superficie edificable de suelo residencial.

2m<sup>2</sup>/hab x 305,81 habitantes= 611,62m<sup>2</sup>

TOTAL DE DOTACIÓN (EQUIPAMIENTO Y VIVIENDA SOCIAL EN ALQUILER=

2.737,95 m<sup>2</sup>+ 611,62m<sup>2</sup>= 3.349,57 m<sup>2</sup>

*La cesión de dotación será de 3.349,57 m<sup>2</sup> lo que supone el 10,95% sobre la superficie bruta de la zona F. (3.349,57 m<sup>2</sup>/30.581 m<sup>2</sup>)*

Distribución de dotaciones:

- 1) Dando cumplimiento a que las zonas de equipamiento deben quedar situadas junto a la carretera del aeropuerto, la parcela de equipamiento se sitúa en el límite oeste del área.
- 2) La reserva de suelo para vivienda social en alquiler se localiza en la misma zona oeste, en una manzana residencial, cercana también a la carretera del aeropuerto.

#### **CALCULO SEGÚN DECRETO 52/2002**

Unidades de reserva (uso residencial) y unidades de reserva (uso productivo)

AREA F -56-16: 9.174,30 m<sup>2</sup> /85 m<sup>2</sup> 107,93 U.R.

AREA H -56-4: 8.452,36 m<sup>2</sup> / 100m<sup>2</sup> = 84,62 U.R.

TOTAL: 192,55 U.R.

*Se comprueba que las cesiones de equipamientos exigidos por el Decreto 52/2002 son menores a las exigida por la ley 3/2009.*

EQUIPAMIENTOS (10m<sup>2</sup>/ viv ó 10m<sup>2</sup>/ U.R.)

AREA F -56-16:

Densidad es de 30 viviendas por hectárea.

Superficie total : 30.581 m<sup>2</sup>

30.581 m<sup>2</sup> x 30 viv/hec= 91 viviendas.

$10\text{m}^2 \times 91 \text{ viv} = 910 \text{ m}^2$   
 $10\text{m}^2 \times 84,62 \text{ U.R.} = 846,20 \text{ m}^2$   
 TOTAL: 1.756,20 m<sup>2</sup>

## VIARIOS

A este sector, le corresponde cesión de sistema general de 4.065,957 m<sup>2</sup> que corresponde con un área de vía colectora paralela a la autopista A2, esto supone el 13,29% de la superficie. Por otra parte, le corresponde la cesión de sistema local de un área de 3.360 m<sup>2</sup> (240m longitud por 14 m de anchura) para la ampliación del camino limítrofe con el área H y su conexión con el viario del área F 56.10.

Estas cesiones de viario corresponden a un total de 7.425,95 m<sup>2</sup>, es decir, el 24,28% del área. Por redondeo, se estima la cesión de viario de un 25%.

F-56-16	SUP.BRUTA	SUP. TOTAL CESIONES VIARIO	SIST.LOCAL VIARIO	SIST.GENERAL VIARIO
	30.580,997m <sup>2</sup>	≈25%	7.425,95 m <sup>2</sup>	3.360 m <sup>2</sup>

### Diseño del viario

El diseño del área está condicionado por las redes viarias existentes, en primer lugar la autopista al norte, que obliga a la separación del mismo con una distancia de servidumbre, en segundo lugar la carretera del aeropuerto, donde es necesario generar una vía colectora de acceso, y en último lugar la red viaria existente en el área intermedia F -56-10 que articulará la circulación del nuevo sector.

Estos antecedentes generan una red sencilla basada en los citados viales existentes en sentido longitudinal que pueden llegar a conformar una red unitaria eliminando los fondos de saco del área intermedia. Los viales transversales dan respuesta a la tipología edificatoria de vivienda unifamiliar aislada en parcela de tamaño mediano.

En cuanto a las dimensiones de las vías, se han establecido en función de las necesidades del sector y acorde con las existentes en el área colindante:

-Anchura de 10m en general, 8m para la vía colectora sur junto a la carretera de Logroño en la zona oeste, 6m para la vía norte junto a la zona verde, y finalmente 12 metros para el vial colindante con el área H2 (4m correspondientes al área H-56-4 y 8 metros al área F-56-16).

Todos los accesos al área se producen por los accesos ya planteados en el área F 56-16 así como el acceso existente en el área H 56-4.

El porcentaje total de las cesiones suelo para el conjunto de dotaciones locales de dotaciones, viario y zonas verdes del área de intervención F-56-16, será del 50%.

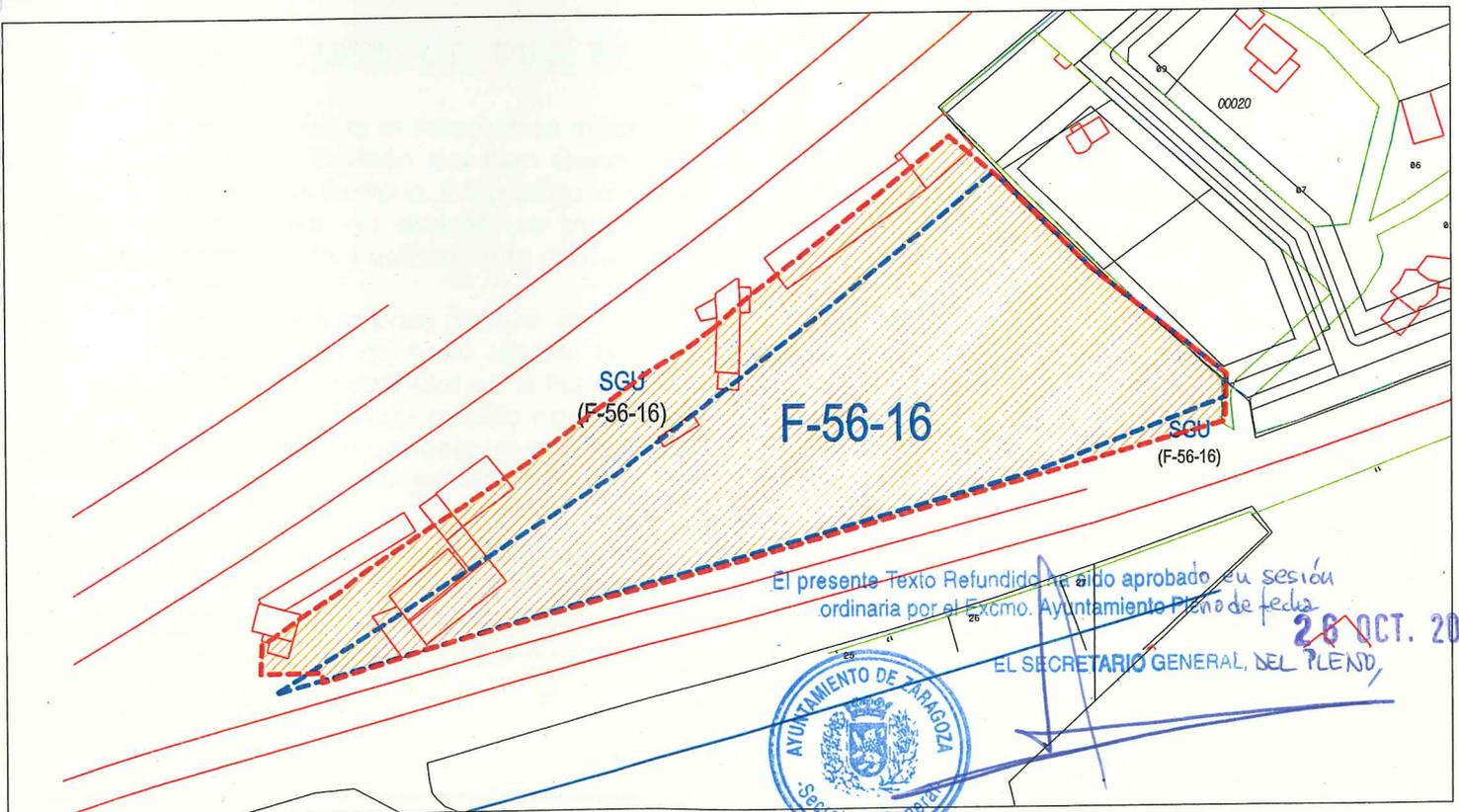
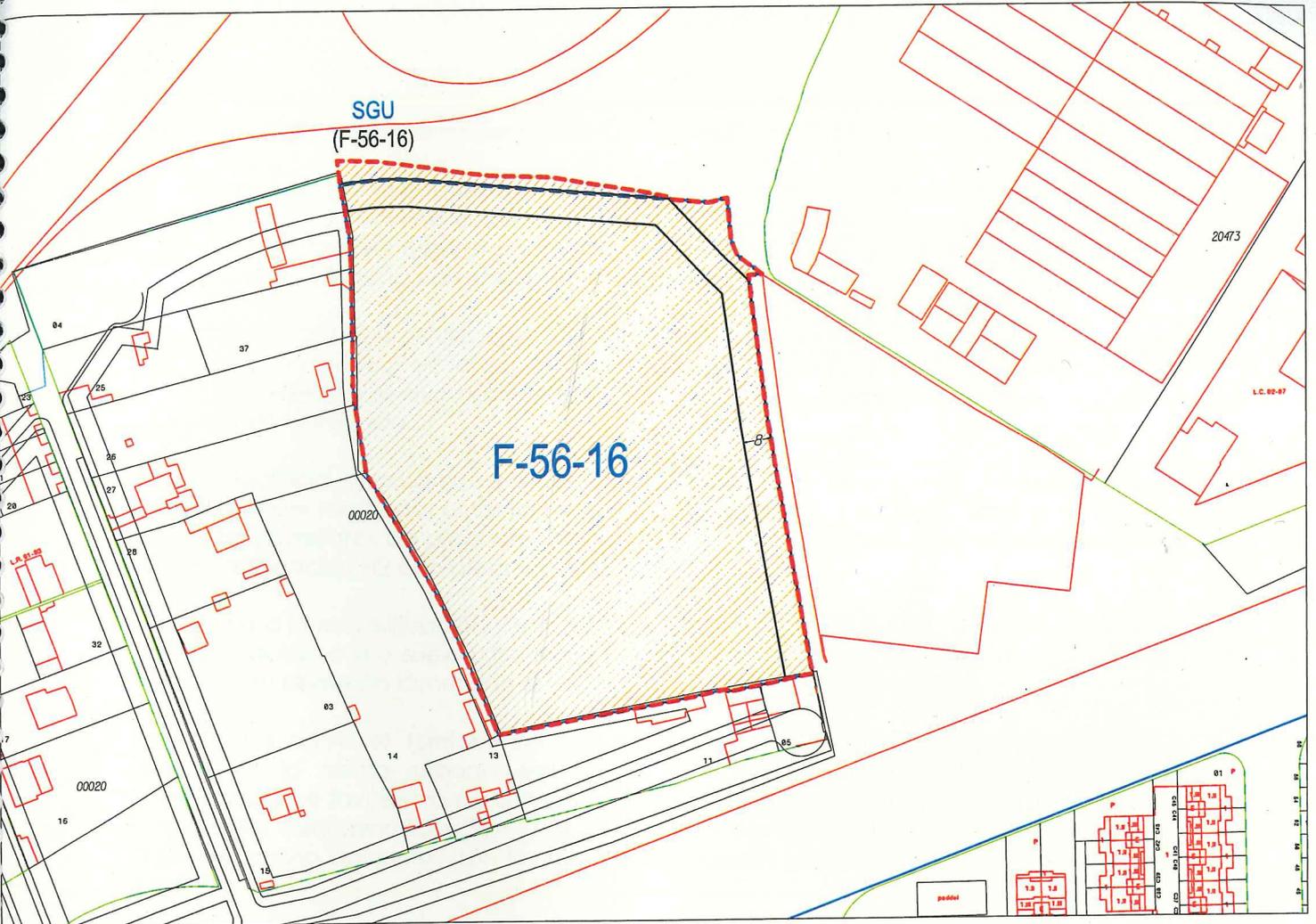
Dotación 11%	Viario 25%	Zona verde 14%	TOTAL CESIÓN 50%
--------------	------------	----------------	------------------

**AREA DE INTERVENCIÓN:** **Superficie total (m<sup>2</sup>):** **Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):** **Superficie aportada (m<sup>2</sup>):** **IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:****OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:****CONDICIONES VINCULANTES:****GRADO:** **Usos y tipología de la edificación:** **Edificabilidad real s/ suelo bruto (m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>):** **Densidad (viv/Ha):** **Aprovechamiento medio sector (m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>):** **Altura máxima:** **% Aprovechamiento municipal:** **Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:** **RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS:****% s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):** **CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):****Dotaciones:** **Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):** **Varios:**  (incluido vías colectoras)**Sistemas Generales adscritos:** **Zonas Verdes:**  (mínimo vinculante)**Hoja del Plano de Regulación:** El presente Texto Refundido ha sido aprobado en sesión ordinaria por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha **26 OCT. 2015**

EL SECRETARIO GENERAL, DEL PLENO,

Fdo.: Luis Jiménez Abad

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA  
AREA DE INTERVENCIÓN : F-56-16



Fdo.: Luis Jiménez Abad

ESCALA: 1/2000

## 4. JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD O CONVENIENCIA

Visto lo anterior, entendemos que resulta adecuado modificar la calificación urbanística de las zonas expuestas considerando los siguientes aspectos;

En primer lugar, por la pequeña entidad de la modificación, en cuanto a superficie  
En segundo lugar, por que el terreno ya se encuentra transformado desde hace 35 años.  
Y en tercer lugar, por que este cambio significaría una ampliación de delimitación de la calificación del terreno colindante (H 56/14).

Esta área tendrá una calificación H2 con afección adjetiva  $\Theta 6$ , como la parcela vecina por el este, sin producir efectos paisajísticos desaconsejables, al implantarse el mismo tipo de actividades; Por lo que podemos afirmar que se integra plenamente en el modelo de crecimiento aprobado.

En la actualidad, en razón a las acreditadas necesidades del establecimiento, propias de la realidad del mercado, el centro tiene que adaptarse a los nuevos hábitos de compra de los consumidores de productos de jardín y naturaleza, siendo los usos acordes con la nueva calificación H2 con afección adjetiva  $\Theta 6$ .

En cuanto a la reclasificación y recalificación del resto de SUZ 56/4, es más conveniente su clasificación como suelo urbano no consolidado zona F en vez de suelo urbanizable, debido a su pequeña dimensión resultando con ello más fácil su gestión.

Los efectos sobre el territorio no pueden ser sino favorables, ya que contribuirá a completar la trama urbana existente y posibilitar la mejora urbana. Con esta modificación se favorece una ordenación integrada de todo el área F- 56-10 con la zona intermedia, denominada F 56/10, que divide las dos zonas del sector, generando un trazado urbano conjunto, con las mismas densidades residenciales y aprovechamiento lucrativo.

## 5. ANALISIS DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

Se estima que la entidad de la modificación planteada, por su pequeña dimensión, no conlleva la Revisión del Plan General, puesto que *“no altera la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros”*.

Si partimos de la base de que, en realidad, la modificación planteada es un cambio en la delimitación de suelo urbano no consolidado y que no se alteran los parámetros urbanísticos ya definidos en el Plan General, por mantener la calificación de las parcelas vecinas, se entiende que no causa efectos perjudiciales sobre el territorio, mas si cabe, pues se trata de un suelo ya transformado, enclavado entre suelos urbanos y delimitado por tres grandes infraestructuras.

*“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 aislada, y no globalmente. “*

La modificación no tendrá efectos relevantes sobre el territorio, ni implicará variaciones sensibles en el orden general de la ciudad, ya que sólo se trata de una ligera modificación en la delimitación, en concordancia con las áreas colindantes.

En Zaragoza, a 20 de febrero de 2015.

Los arquitectos:

José Luis Royo Lorén.

Esteban Narvaiza Carbó.

María Luisa Royo Calvo.

El presente Texto Refundido ha sido aprobado en sesión ordinaria por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha

26 OCT. 2015



EL SECRETARIO GENERAL, DEL PLENO,

Fdo.: Luis Jiménez Abad