

Fdo.: Luis Jiménez Abad
Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

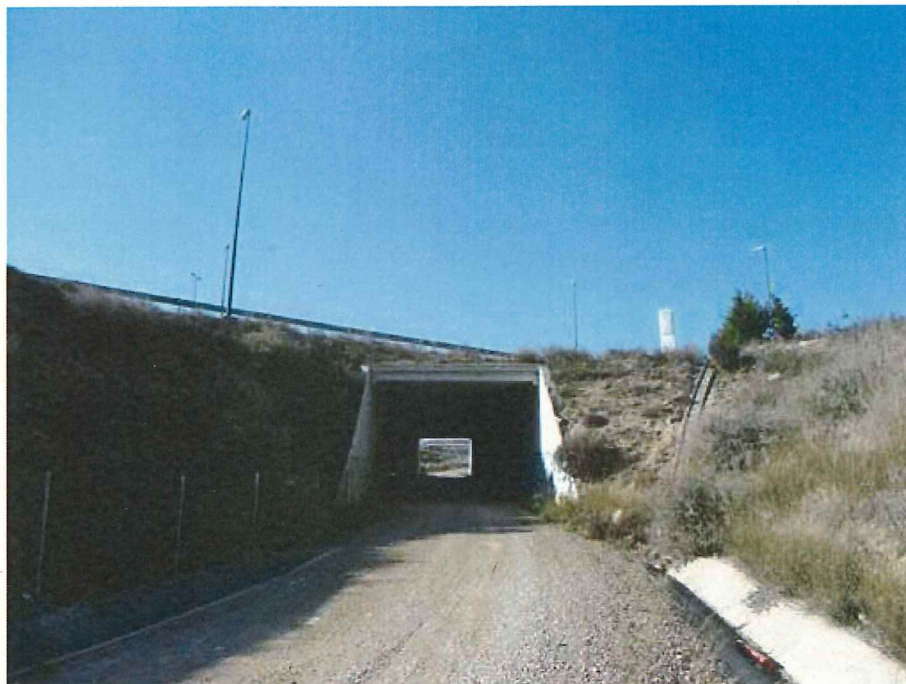
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

NUEVO ACCESO RODADO A PUERTO VENECIA



EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL

Marzo de 2015

MODIF. AISLADA Nº 129 - NUEVO ACCESO PUERTO
VENECIA DESDE LA Z-40

EJEMPLAR "1/3"

09/03/2015

TOMO A

MOD PGOU 129 - MARZO 2015

Expediente: 168026/2015 C-1



Expediente 168.026/2015

ASUNTO.- Modificación Aislada nº 129 del Plan General de Ordenación Urbana, nuevo acceso al sector 88/3-1 Puerto Venecia.

AL CONSEJO DE GERENCIA:

Vistas las actuaciones realizadas en el procedimiento, los antecedentes del expediente y el contenido de los informes emitidos, teniendo en cuenta que se trata de una modificación del plan general de menor entidad, como se indica en esos informes, y que no resulta necesario solicitar informe al órgano autonómico, y habida cuenta del interés público que concurre en la modificación propuesta, se 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 modificación aislada nº 129 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente, de menor entidad, con el objeto de realizar los cambios de clasificación y calificación necesarios para permitir la ejecución de un nuevo viario rodado de acceso al sector 88/3-1 Puerto Venecia, conforme al proyecto redactado por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación fechado en marzo del 2015.

SEGUNDO.- Aprobar, igualmente, el documento de compromisos aportado en fecha 26 de marzo de 2015 por el representante de la Entidad Urbanística de Conservación Puerto Venecia, documento que da cumplimiento a lo requerido en el apartado séptimo del acuerdo de aprobación inicial de la presente modificación en el sentido informado por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 15 de octubre del 2015.

TERCERO.- Resolver la alegación formulada por el Administrador de Infraestructuras Ferroviaria, por la que se solicita que se mantenga el acceso rodado hacia el camino rural que permite actualmente el acceso de vehículos al edificio técnico e instalaciones ferroviarias de la estación de Río Huerva, informando que se trata de una cuestión a tener en cuenta en la ejecución de las obras, sin incidencia sobre la calificación y clasificación urbanística de los suelos y que la Entidad Urbanística de Conservación "Puerto Venecia" considera correcto el mantenimiento de este acceso, si este Ayuntamiento de Zaragoza lo considera procedente.

CUARTO.- Comunicar la adopción de este acuerdo a la Entidad Urbanística de Conservación del sector 88/1-3 Puerto Venecia, a fin de que tenga conocimiento del mismo, con traslado de los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en fecha 16 de septiembre del 2015 y por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística en fecha 15 de octubre, requiriendo a esta entidad urbanística que aporte los proyectos necesarios para dar cumplimiento a los compromisos asumidos en este procedimiento.

QUINTO.- Comunicar la adopción de este acuerdo a la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, a fin de que tenga conocimiento del mismo, indicando que, como ha informado el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, el informe emitido por esa entidad *se refiere a cuestiones a tener en cuenta en la ejecución de las obras, sin incidencia sobre la calificación y clasificación de los suelos*, por lo que el cumplimiento de las

condiciones contenidas en su informe se remite a los futuros proyectos de ejecución de obras, y comunicando que las obras se ejecutarán por la Entidad Urbanística de Conservación Puerto Venecia, que ha asumido su realización, previa autorización de esa Dirección General de Carreteras y con aprobación de este Ayuntamiento de Zaragoza, y que esta entidad urbanística ha asumido también la conservación de las obras tras su finalización.

SEXTO.- Con carácter previo a la publicación del presente acuerdo en la sección provincial correspondiente del Boletín Oficial de Aragón, remitir al Consejo Provincial de Urbanismo copia del proyecto en soporte digital de la modificación aislada número 129 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza aprobada definitivamente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.6, por remisión del artículo 85.2 y la Disposición Adicional Quinta del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.3 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, levantar la suspensión de licencias de parcelación, edificación y demolición que fue decretada en el acuerdo de aprobación inicial.

OCTAVO.- Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002 de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, de planeamiento urbanístico, el acuerdo de aprobación de la presente modificación aislada de Plan General se inscribirá en el libro registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

NOVENO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la resolución del presente acuerdo.

No obstante, V.I. resolverá como considere más oportuno.

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

EL CONSEJERO DE URBANISMO
Y SOSTENIBILIDAD.


Fdo.: Pablo Muñoz San Pio.

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





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

EXP... 032 7467 / 2015 . 143

FECHA 26-03-2015 HORA 13:05:25
N.ENTRADA 032746-2015
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
REGISTRO GENERAL

Fdo.: Luis Jiménez Abad

**AL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA DE URBANISMO**

X-145

~~143~~

D. JOSE URRUTIA POZO, mayor de edad, con DNI-NIF 827.786-Q, en su calidad de Presidente de la **ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACIÓN "PUERTO VENECIA"**, inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con el número EUC 2009/317, domiciliada en esta Ciudad, Travesía de los Jardines Reales, 7, CP 50.021, y con CIF V-99244774, comparece y EXPONE:

1º.- Que en contestación a la resolución del Gerente de Urbanismo de 22 de enero de 2015, se presentó escrito en ese Ayuntamiento exponiendo el criterio inicial de la "EUC Puerto Venecia" favorable a las propuestas técnicas para la ejecución de un nuevo acceso y de medidas complementarias de mejora del tráfico y comunicando el sometimiento a la Asamblea de la EUC de los compromisos solicitados de cara a su ejecución (Anexo 1).

2º.- Que celebrada la Asamblea General en fecha 10 de marzo de 2015, mediante el presente escrito viene a comunicar a ese Ayuntamiento la asunción por parte de la "EUC Puerto Venecia de los siguientes

COMPROMISOS

Primero.- Sobre las obras a realizar.

La Asamblea General, analizadas las diferentes obras concretadas por los técnicos de "Puerto Venecia" con los servicios municipales, ha acordado asumir la redacción de los proyectos correspondientes y de su coste en los siguientes términos:

1. Redacción de un proyecto en el que se contemplen las siguientes obras:

- a) Semáforo en salida Z-40
- b) Tercer carril en vial de entrada para giro a la izquierda.
- c) Giro independiente a la izquierda a la salida de Decathlon o medida alternativa.

Coste estimado y aprobado 250.000,00€ más IVA.

Se procederá al encargo del proyecto para su presentación a trámite en el Ayuntamiento.

Se califica como obra pública de modificación de la urbanización del Sector a ejecutar a la mayor brevedad.

2. Redacción de proyecto de nuevo vial de acceso que conecte con el camino de servicio.

Coste estimado para su desarrollo y ejecución aprobado 1.944.900,00€ más IVA.

Se concluirán los trabajos de redacción afrontados a nivel de anteproyecto una vez aprobada inicialmente la modificación del Plan General y concluido el trámite de información pública para su presentación inmediata al Ayuntamiento.

Se califica como obra pública complementaria a la urbanización del Sector a ejecutar tras la aprobación definitiva de la modificación del Plan General, del propio proyecto de obras y de los documentos complementarios que legalmente procedan.

Para la contratación de las obras se requerirá su tramitación y aprobación por las distintas Administraciones Públicas con competencias concurrentes y la puesta a disposición de la EUC Puerto Venecia por parte de las mismas de los terrenos correspondientes.

Se considera aspecto esencial que por las Administraciones Públicas se garantice la seguridad jurídica en los aspectos que le competen (tramitación, aprobaciones y disposición de los terrenos) y que, a su vez, la "EUC Puerto Venecia" adopte al efecto las medidas que le corresponden (modificación de Estatutos y financiación).

En la ejecución del nuevo vial se cumplirán las indicaciones efectuadas por los servicios municipales relativas al encaje del trazado en la antigua val de cultivo y a la reposición de arbolado caso de afección. Asimismo, se tendrán en cuentas las cuestiones relativas a drenaje del agua de escorrentía en el paso bajo el viario de conexión entre las dos rotondas del Cuarto Cinturón y de acceso a Puerto Venecia, a la existencia de la tubería de agua procedente del Canal Imperial de Aragón y a las afecciones a aceras, carril bici, arbolado de alineación e infraestructuras que bajo ellos discurren.

Segundo.- Sobre la conservación y modificación de los Estatutos de la Entidad.

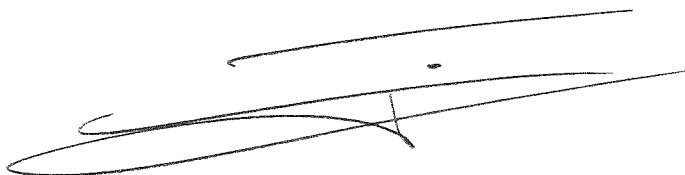
Las obras se integrarán a efectos de su conservación en el ámbito de la Entidad Urbanística de Conservación de Puerto Venecia en el marco de sus obligaciones actuales.

A tal efecto, se presentará propuesta de modificación de los Estatutos de la Entidad para su tramitación municipal una vez producida la aprobación inicial de la Modificación del Plan General.

Por todo lo cual,

SUPLICO que habiendo por presentado el presente escrito con el documento que lo acompaña, se sirva admitirlo, tener por cumplimentado el requerimiento de aceptación de compromisos efectuado por ese Ayuntamiento y, en consecuencia, proceder a impulsar la elaboración y tramitación de los trabajos que al mismo corresponden y, concretamente, los relativos a la redacción del documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza que contemple y permita la elaboración, aprobación y ejecución del nuevo vial de acceso al Sector Puerto Venecia.

Zaragoza, a 16 de marzo de 2015.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**MODIFICACIÓN MEMORIA**
129
JUSTIFICATIVA

Tema: Nuevo acceso rodado al Centro Comercial de Puerto Venecia desde la rotonda sobre la autovía Z-40.

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, cuenta con texto refundido a diciembre de 2007 aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

El plan general de ordenación urbana de 2001 clasificó como suelo urbanizable no delimitado de usos productivos el conjunto de los terrenos situados entre los pinares de Torrero, el Cuarto Cinturón y los barrancos de la depresión del Huerva (SUZ 88/3) con una superficie de 161,69 hectáreas. Ya el avance de plan general aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 30 de septiembre de 1998 había previsto la clasificación de estos suelos como urbanizables de usos productivos.

Mediante Convenio Urbanístico, aprobado el 27 de septiembre de 2002, se fijaron las bases para la construcción del centro comercial "Puerto Venecia", sobre una superficie bruta de suelo de 60,648 hectáreas. De los 606.480 m² del ámbito del convenio, 57.280 m² eran suelos colindantes con el Cuarto Cinturón clasificados como suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras [SNU EP (SCI)] destinado básicamente a viario, con lo que la superficie neta del sector propiamente dicha era de 549.200 m².

El Plan Parcial de Ordenación de este sector SUZ 88/3-1 "Puerto Venecia" (expediente 1.072.802/2002), ajustó la delimitación del ámbito a las condiciones de su períme-

168.026/2015

Área 88.

tro. Al sur y este se adaptó a los límites de la autovía Z-40, al oeste al camino de Torrecilla de Valmadrid y al norte a los suelos repoblados de los Montes de Torrero. Al respetar los terrenos repoblados, el límite norte del sector urbanizable dejó fuera una franja, de unos 40 metros de anchura por unos 600 metros de longitud, que venían a suponer 22.870 m². De este modo, la superficie de suelo ordenada por el Plan Parcial fue de 526.330 m² de suelo de sector de suelo urbanizable de usos productivos, más los 57.280 m² de suelos de viario colindante a la autovía Z-40. Los 22.870 m² de suelo de los pinares de Torrero-Venecia, excluidos del Plan Parcial pasaron a integrarse en el ámbito contiguo del sistema general de zonas verdes públicas del suelo urbanizable [SGUZ 88.01 ZV (PU)].

Desde la puesta en marcha del centro comercial la afluencia de público, la mayoría mediante vehículo particular, ha ido en aumento, llegándose a producir grandes retenciones y problemas de tráfico en las horas punta de determinados días, como fines de semana y vísperas de fiestas. Los atascos en la entrada y salida del centro comercial repercute, no sólo en la rotonda de acceso al centro comercial, si no también en la de la red viaria urbana (Tercer cinturón) y en la del viario interregional (Cuarto cinturón). Para tratar de paliar esta situación, el centro comercial ha propuesto la construcción de un nuevo vial entre la rotonda sobre la Z-40 y el aparcamiento sur del recinto comercial, pasando por la zona verde de sistema general urbanizable SGUZ ZV 88.01 (PU) y por el túnel bajo la avenida de Puerto Venecia, lo que requiere su cambio de calificación a viario de ese espacio actualmente calificado de zona verde y la compensación de la superficie afectada con nuevo de suelo, de la misma superficie, que se califique de zona verde. También, mediante esta modificación del plan general, se aumenta ligeramente la zona de sistema de comunicaciones e infraestructuras colindante a la autovía Z-40 por el sur, lo que permitirá trazar otro ramal de acceso al aparcamiento sur del centro comercial, desde la rotonda de la Z-40 por los terrenos situados al sur de la autovía, y cruzando la Z-40 por el puente existente.

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

La Comunidad de Propietarios del área 88/3-1 (Centro Comercial "Puerto Venecia") integrada por Puerto Venecia Investments Socimi, S.A., IKEA Ibérica S.A., El Corte Inglés S.A., Hipercor S.A., Inmobiliaria Leroy Merlin S.L.U. y Porcelanosa Aragón S.A., ha manifestado la necesidad de mejorar los accesos al Centro Comercial, sobre todo en los momentos de máxima afluencia. En este sentido, propusieron en junio de 2012 (expediente 718.182/2012), el trazado de un nuevo vial de acceso al centro comercial que, partiendo del Tercer Cinturón a la altura del Cementerio de Torrero, discurriría por los caminos del Sistema General de Suelo Urbanizable [SGUZ 88.01 ZV (PU)] de zona verde de los Montes de Torrero-Pinares de Venecia, conectando con el centro comercial en su esquina noroeste.

El proyecto de junio de 2012 denominado de pavimentación y mejora del trazado del nuevo vial de acceso al Centro Comercial, redactado por Idom Zaragoza S.A., que utilizaba los caminos del Monte de Torrero, desde la Z-30 junto al Cementerio hasta el extremo noroccidental del complejo comercial, fue informado por la Agencia Municipal de Medio Ambiente y Sostenibilidad, en julio de 2012 y en febrero de 2013, concluyendo con un dictamen desfavorable, básicamente, por la afección negativa que ello supondría so-

168.026/2015

Área 88.

bre un medio tan vulnerable que debe ser preservado, y mantenido según lo previsto en el Proyecto de Ordenación del Monte de Torrero.

El 30 de octubre de 2013, las asociaciones de vecinos de Parque Venecia, La Paz, Venecia y Torrero, presentaron un escrito de alegaciones en el que se reconocían las dificultades que se producen en los accesos a Puerto Venecia y su entorno (avenida de Puerto Venecia y rotonda de la Z-30) por la alta densidad de tráfico en determinadas fechas y horas. Señalaban que uno de los ámbitos más afectados por las retenciones de tráfico es el nuevo barrio residencial de Parque Venecia, generándose dificultades de acceso al transporte público y a la conexión normal por vehículo privado a través de la avenida de Puerto Venecia con la red viaria general.

Para paliar las dificultades de circulación por la avenida de Puerto Venecia entre la rotonda del Tercer Cinturón y el centro comercial, los vecinos de Parque Venecia y del conjunto de las zonas residenciales de estos barrios, proponen una serie de medidas, tendentes a potenciar el acceso al centro comercial desde la rotonda de la Z-40, como dirigir a los vehículos a la autovía Z-40, con señales informativas que derivasen el tráfico por la vía de conexión entre el tercero y cuarto cinturón existente entre las áreas 38/1 y 38/4. También proponen la construcción de una nueva conexión directa del centro comercial con la Z-40, y la de estudiar la posibilidad de dar entrada de vehículos al centro comercial desde la rotonda de la Z-40, a la zona de la ronda sur del centro comercial que en la actualidad es vía sólo de salida. Con estas propuestas, se busca mejorar las condiciones del circulación por la avenida de Puerto Venecia entre la rotonda de la Z-30 y el centro comercial.

En cuanto al proyecto de pavimentación de los caminos públicos del Monte de Torrero para el nuevo acceso al centro comercial por su ángulo noroeste, las asociaciones de vecinos opinan que este espacio debe ser respetado y tratado con arreglo a lo indicado en el Plan de Ordenación de los Montes de Torrero, evitando el paso de vehículos.

Tal y como está concebida la ordenación del Centro Comercial toda la red viaria interior confluye en un único acceso, la rotonda denominada de Puerto Venecia. Esta rotonda está conectada, hacia el norte con el Tercer Cinturón (Z-30) y hacia el sur con el Cuarto Cinturón (Z-40) a través de la avenida de Puerto Venecia. Esta avenida es una de las vías de conexión del tercero con el cuarto cinturón ya previstas en el plan general de 2001. El plan general de ordenación urbana había concebido varias conexiones entre el cuarto y el tercer cinturón para conectar las vías interurbanas de alta velocidad (Z-40) y la de la vía urbana Z-30 de circunvalación del centro urbano. Los dos puntos de conexión de la Z-40 con la Z-30 más próximos al del Puerto Venecia son, hacia el Este el situado entre los sectores 38/1 y 38/4 de suelo urbanizable, a dos kilómetros (más allá está el de la carretera de Castellón) y hacia el Oeste el de Valdespartera, a cuatro kilómetros y medio.

ESTUDIO DE TRÁFICO DE JUNIO DE 2014.

El estudio de tráfico, redactado por la ingeniería Idom Zaragoza S.A., contabiliza los vehículos que pasan por las rotondas (la de acceso a Puerto Venecia, la de intersección con la Z-30 y la situada

168.026/2015

Área 88.

sobre la autovía Z-40), a través de las cuales hay que pasar obligatoriamente (al menos por dos de ellas) para acceder al Centro Comercial o salir de él.

Todas las entradas al centro comercial y salidas desde él se producen por un solo punto (la rotonda denominada de Puerto Venecia). Esta rotonda se conecta con la red viaria territorial (Z-40) mediante la rotonda situada a 200 metros y con la red viaria urbana (Z-30) mediante la rotonda situada a 1.500 metros.

El estudio de tráfico compara los datos obtenidos en los años 2012 y 2014. De los aforos realizados en la rotonda de Puerto Venecia, se obtiene que, en las horas punta (18,15 a 20,15 horas) de los sábados de 2012, circularon por esta rotonda entre 750 a 855 vehículos cada cuarto de hora, mientras que en el año 2014 circularon entre 1.108 a 1.452 vehículos cada cuarto de hora. El aumento ha sido del 70%.

MOVIMIENTOS EN LA ROTONDA DE PUERTO VENECIA:

Los distintos movimientos en la rotonda de Puerto Venecia, entre las 17:30 y 20:30 del sábado, tanto procedentes de la Z-30 como de la Z-40, como de salida desde el centro comercial, han sido:

Entradas desde el Tercer Cinturón:

En 2012, de los 2.920 vehículos que procedían del Tercer Cinturón, 302 (10,3%) cogieron la vía exterior a la rotonda (que se une al tronco central 250 metros más adentro), 2.085 vehículos (71,4%) entraron al centro comercial por la rotonda y los 533 restantes (18,30%) giraron en la rotonda en dirección a la Z-40.

En 2014, de los 5.001 vehículos que procedían del Tercer Cinturón, 2.578 (51,5%) cogieron la vía exterior de la rotonda, 2.054 (41,1%) entraron al centro comercial por la rotonda y 369 vehículos (7,4%) giraron en dirección a la Z-40. Es decir, el porcentaje de vehículos que pasan, desde el Tercer Cinturón, en dirección al Cuarto Cinturón a disminuido a menos de la mitad, del 18% al 7%, quizá porque la congestión de la rotonda hace poco atractivo este recorrido para acceder al Cuarto Cinturón desde esta zona de la ciudad. Por otra parte, el número de vehículos que evitan la rotonda cogiendo la vía exterior, ha aumentado considerablemente, pasando del 10% al 50% del total, probablemente por un mayor conocimiento, por parte del usuario, del funcionamiento de la rotonda de acceso.

Entradas desde el Cuarto Cinturón:

En 2012, de los 2.047 vehículos procedentes del Cuarto Cinturón, 484 (23,7%) giraron en dirección al Tercer Cinturón y al interior de la ciudad y 1.563 (76,3%) entraron en el centro comercial.

En 2014, de los 4.010 vehículos procedentes de la Z-40, 389 (9,7%) giraron en dirección al Tercer Cinturón e interior de la ciudad, y 3.621 (90,3%) entraron en el centro comercial. Es decir, el porcentaje de vehículos que pasan desde el Cuarto Cinturón al interior de la ciudad ha disminuido a menos de la mitad, del 23,7% al 9,7%, mientras que los que han entrado al centro comercial ha aumentado hasta el 90,3%, con lo que, cada vez más, esta rotonda de la Z-40 está sirviendo para acceder al centro comercial y menos para entrar a la ciudad.

Salidas del Centro Comercial:

En 2012, de los 3.399 vehículos que salían del centro comercial, 1.690 (49,7%) se dirigen al Cuarto Cinturón y 1.709 (50,3%) hacia el Tercer Cinturón.

En 2014, de los 6.597 vehículos que salían del centro comercial, 4.123 (62,5%) se dirigían al Cuarto Cinturón y 2.474 (37,5%) hacia el Tercer Cinturón. Es decir, de los 3.198 nuevos vehículos en que se ha incrementado los que salen del centro comercial, hacia la Z-40 se dirigieron 2.433

168.026/2015

Área 88.

mientras que hacia la Z-30 sólo 765, lo que puede venir motivado por la congestión que ya tiene la rotonda de la Z-30 que disuade de su uso a los vehículos que puedan dirigirse a su destino por la Z-40.

ROTONDA DE LA Z-30.

Los movimientos en la rotonda del Tercer Cinturón, entre las 17:30 y 20:30 del sábado, han sido:

- De los vehículos que acceden desde la Ronda Hispanidad por el Este:

En el año 2012, de los 2.897 vehículos que llegan a la rotonda desde la Ronda Hispanidad por el Este, 360 (12,4% se desvían por la calle Zafiro del barrio de La Paz), 870 (30,0%) giran en dirección a Puerto Venecia y 1.667 (57,5%) continúan de frente por la Z-30.

En 2014, los vehículos de esta dirección aumentan hasta 3.007, de los que 268 (8,9%) giran hacia la calle Zafiro, 1.523 (50,6%) giran hacia el centro comercial y 1.216 (40,4%) siguen por la Ronda. Es decir, el número de vehículos que acceden a la rotonda solo ha aumentado en 110, pero los que se desvían hacia la calle Zafiro o siguen de frente por la rotonda, han disminuido considerablemente, habiendo aumentado del 30% al 50,6% el porcentaje de los que se dirigen al centro comercial.

- De los vehículos que acceden desde la Ronda Hispanidad por el Oeste:

En el año 2012, de los 3.480 vehículos que llegan a la rotonda procedentes de la Z-30 desde el Oeste, 180 (5,2%) giran hacia la calle Zafiro, 1.815 (52,2%) continúan por la Ronda y los 1.485 (42,6%) giran hacia el centro comercial.

En el año 2014, los vehículos que acceden son 3.809, de los que 129 (3,4%) giran por Zafiro, 1.168 (30,7%) continúan por la Ronda y 2.512 (65,9%) giran hacia el centro comercial. Es decir, el número total de vehículos que llegan a la rotonda sólo aumenta en 329; los que giran hacia la calle Zafiro o continúan por la Ronda disminuyen considerablemente y aumentan en 1.027 los que se dirigen a Puerto Venecia que en porcentaje pasa del 42,6% al 65,9%.

- De los vehículos que proceden del centro comercial:

En el año 2012, de los 2.600 vehículos procedentes de Puerto Venecia, se distribuyeron entre la Ronda dirección Este, dirección Oeste y la calle Zafiro en los porcentajes del 31,3%, el 41,1% y 27,6% respectivamente.

En el año 2014, los vehículos que llegan son 2.825, y su distribución porcentual es parecida, el 34,9%, el 37,1% y el 28,0% respectivamente. Los vehículos que acceden a la rotonda procedentes de Puerto Venecia, se ha incrementado, entre 2012 y 2014, menos que en otros puntos de la red viaria analizada, probablemente por la congestión que en las horas punta (entre las 17:30 y las 20:30 horas) ya tiene la rotonda por la incorporación de vehículos desde el centro comercial, que disuade al usuario a usar esta salida, incrementándose la de Z-40.

La circulación por la rotonda de vehículos procedentes desde la calle Zafiro y su distribución en la rotonda es poco significativo, para el análisis de tráfico.

ROTONDA DE LA Z-40.

Los movimientos en la rotonda del Cuarto Cinturón, entre las 17:30 y 20:30 de sábado, han sido:

En el año 2012, de los 1.769 vehículos que accedían a la rotonda de la Z-40, 331 (18,7%) llegaban desde el Este y 1.438 (81,3%) desde el Oeste.

168.026/2015

Área 88.

En el año 2014, en número total de vehículos que acceden desde la autovía ha aumentado considerablemente, pasando a ser de 4.286, es decir ha aumentado un 142,3%, en parte motivado por la situación de congestión que padece la rotonda de la Z-30. Los porcentajes de vehículos que acceden desde el Este o el Oeste de la Z-40 varían poco en estos años.

De los vehículos que proceden del centro comercial:

En el año 2012, de los 1.730 vehículos procedentes de Puerto Venecia que accedían a la rotonda sobre la Z-40, 509 (29,4%) se dirigían al Este y 1.221 (70,6%) hacia el oeste.

En el año 2014, los vehículos procedentes del centro comercial que acceden a la rotonda han sido 4.492, es decir se ha incrementado un 159,6%. El reparto entre el Este y el Oeste ha sido del 40,1% y 59,9% respectivamente.

CONCLUSIONES:

En el año 2012, de los vehículos que accedían al centro comercial el 60,8% procedían de la Z-30 y el 39,2% lo hacían desde la Z-40.

En el año 2014, los porcentajes varían, disminuye el porcentaje de vehículos procedentes de la Z-30 al 56,1% y aumenta el de los que vienen de la Z-40, que pasa a ser 43,9%. En valores absolutos han aumentado en ambos casos, 2.245 los procedentes de la Z-30 y en 2.517 los de la Z-40. Porcentualmente los vehículos procedentes de la Ronda Hispanidad (Z-30) en las tres horas (17:30 a 20:30) punta estudiadas disminuye porque su número es superior ya, a la capacidad de la rotonda de la Z-30.

Con las salidas ocurre lo mismo, debido a que la afluencia de vehículos en la rotonda de la Z-30 es superior a su capacidad el porcentaje de los que salen en esta dirección disminuye en beneficio de los que salen en dirección a la Z-40.

En 2012, los vehículos que salían de Puerto Venecia y se dirigían a la Z-30 era el 51,3% y los que iban a la Z-40 el 48,7%.

En 2014 estos porcentajes pasaron a ser el 37,5% y el 62,5% respectivamente. Las razones son las mismas que en el caso de las entradas, es decir la superación de la capacidad de la rotonda de la Z-30.

A partir de los datos obtenidos simultaneando las entradas y salidas, se analizan, para la hora punta del sábado (19:00 a 20:00), los volúmenes de tráfico en cada sección o tramo de las vías, obteniendo qué tramos están cercanos a la saturación y cuales están por encima de a su capacidad. Estos tramos son, la entrada desde la Z-30, el tramo entre la rotonda de Puerto Venecia y la de la Z-40, los anillos interiores de las rotondas y el carril de salida de Puerto Venecia hacia la Z-30.

En cuanto a los principales puntos donde se produce una demora en tiempo como consecuencia de la congestión son:

- Vial de acceso a la Z-40 desde el Oeste (carril de deceleración).
- Rotonda de Puerto Venecia en sus dos tramos, el procedente de la Z-30 y el de la Z-40.
- Avenida de Puerto Venecia hacia la rotonda de la Z-30.
- Carril de la Z-30 desde el oeste, en la rotonda de la Z-30.

A continuación el Estudio de Tráfico aporta los tiempos de entrada y salida desde la Z-30 dirección Oeste, y la Z-40 dirección Oeste, llegando a la conclusión de que los de mayores demoras son los de entrada desde la Z-40 Oeste. Es decir, la incorporación a la rotonda de la Z-40, desde el

168.026/2015

Área 88.

carril de deceleración. Esto se produce por la prioridad de paso de los vehículos situados dentro de la rotonda saliendo del centro comercial y van a ir hacia el Este de la autovía, provocándose retenciones a lo largo del carril de deceleración que llegan hasta el tronco principal de la Z-40.

En el estudio de tráfico aportado se apuntan como conclusiones que durante la hora punta de los sábados (19-20 horas) entran en Puerto Venecia 2.860 vehículos y salen 2.492. Varios tramos (con flujos superiores a 1.500 vehículos/hora) están por encima de su capacidad, siendo el ramal con mayor demora el del carril de deceleración desde la Z-40 Oeste (109 segundos en recorrer 500 metros).

DEMANDA FUTURA

El estudio de tráfico estima un incremento de 10.000 nuevos vehículos al día, lo que supone que durante la hora punta del sábado entrarán al centro comercial por la rotonda de Puerto Venecia 930 vehículos más y saldrán 790 más que en la actualidad. Según datos de 2014 ahora entran 2.751 vehículos en la hora punta y salen 2.199, con lo que el incremento es del 33,8% y del 35,9% respectivamente.

En otros puntos críticos, como la rotonda del Tercer Cinturón y el carril de deceleración de la Z-40 Oeste, en hora punta, los incrementos de tráfico previstos en el estudio son de 463 vehículos de entrada desde la Z-30, 301 de salida hacia la Z-30 y 365 de entrada desde la Z-40 Oeste (carril de deceleración), que respecto a los flujos de 2014, con 1.666 vehículos/hora, 942 vehículos/hora y 1.135 vehículos/hora respectivamente, representa un incremento de vehículos que en porcentaje son del 27,8%, del 31,9% y del 32,2% respectivamente.

PROPUESTA DE MEJORA

Después de un análisis pormenorizado de la cuantificación de vehículos y del reconocimiento de la situación de congestión que padecen las vías de entrada y salida del centro comercial, el estudio de tráfico, propone crear una nueva vía entre la rotonda de la Z-40 y el túnel bajo la avenida de Puerto Venecia para llegar al aparcamiento sur del centro comercial. Con esta nueva vía en funcionamiento, se cerraría el acceso al centro comercial a través de la rotonda actual para los vehículos que procedan del Cuarto Cinturón, en los momentos de máxima afluencia, tal y como se dice en la memoria del estudio de tráfico (apartado 6). Además se instalaría un semáforo en la salida hacia la Z-40 Este para facilitar el acceso de los vehículos procedentes del carril de deceleración de la autovía Z-40 Oeste. También se propone alguna otra medida de carácter local en el viario interior del recinto que no influye en las determinaciones del plan general.

El estudio concluye, entre otras cosas, con que se posibilita la entrada de 38.000 vehículos al día, lo que supone un incremento del 20% respecto de la situación de junio de 2014, pero no queda claramente demostrado que la incidencia sobre las vías de salida, y sobretodo en la avenida de Puerto Venecia, entre el centro comercial y la Z-30 vaya a mejorar.

Por otra parte, aunque no se ha tenido en cuenta en el estudio de tráfico ni se incluye en las obras a realizar, figura en los planos el trazado de un nuevo vial por el lado sur de la autovía Z-40, entre la rotonda y el puente sobre la autovía situado a 400 metros al oeste de la rotonda. Esta vía, llevaría de modo directo a los vehículos del carril de deceleración de la Z-40 Oeste hasta la red viaria interior de Puerto Venecia. La anchura del puente sobre la Z-40 es la misma que la del túnel bajo la avenida Puerto Venecia, 7,00 metros. Como determinación de plan general, para hacer posible también este trazado viario, que puede ser complementario del anterior, sólo se requiere ampliar ligeramente el espacio destinado a suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, reduciendo el suelo calificado de secoano.

DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

La creación del nuevo acceso a Puerto Venecia, desde la rotonda sobre la autovía Z-40 hasta el aparcamiento sur del centro comercial, altera las siguientes determinaciones del plan general de ordenación urbana:

- La parte del nuevo vial que discurre por el sistema general urbanizable de zona verde SGUZ ZV (PU) 88.01, pasa a calificarse como viario, manteniéndose dentro del sistema general urbanizable, con lo que cambia el destino pero no la clase de suelo. Este vial ocupa una superficie de zona verde de 8.348 m².

- La misma superficie que ocupa el nuevo vial se añade al SGUZ ZV (PU) 88.01, con suelo procedente del área urbanizable de usos productivos SUZ 88/3 situado a continuación del sector desarrollado para Puerto Venecia. En la redacción del plan parcial del sector 88/3-1 (Puerto Venecia), su ámbito se ajustó por el norte a las parcelas repobladas, con lo que ese límite norte quedó fijado unos 40 metros al interior de la línea trazada en el plan general. El resto del área SUZ 88/3 mantuvo el límite norte en la posición prevista en el plan general. También en esa zona los suelos han sido repoblados, y en concreto el colindante por el ángulo noroeste de Puerto Venecia, es una parcela municipal (número 235 del Inventario General de Bienes) incluida en el Monte de Torrero y el siguiente es una parcela perteneciente al Ayuntamiento al haber sido aportada como sistema general urbanizable del sector SUZ 88/1 (Parque Venecia). De ambas parcelas pasan a calificarse como zona verde de sistema general urbanizable 8.348 m², la misma que se califica de viario.

- La parte del nuevo vial, que no ocupa zona verde, discurre por suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras [SNU EP (SCI)] de titularidad municipal o del Ministerio de Fomento. Esta calificación de suelo se mantiene en la modificación.

- El ramal que podría trazarse por el sur de la autovía Z-40, desde la rotonda hasta el puente sobre la Z-40, discurre por suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras [SNU EP (SCI)] y con esta modificación se amplía, para permitir un trazado acorde con los requerimientos de la infraestructura viaria.

Por último, se cambia la representación gráfica de la avenida de Puerto Venecia que el plan general de ordenación urbana de junio de 2001 había creado como un vial estructurante de conexión del tercero con el cuarto cinturón, y estaba representado con un trazado aproximado de su eje, mediante una línea continua roja, a través del sistema general urbanizable de zona verde SGUZ ZV 88.01 (PU) y de los sectores urbanizables SUZ 88/1 y SUZ 88/3, tanto en el plano de estructura urbanística como en el de calificación y regulación del suelo.

Una vez desarrollados los sectores SUZ 88/1 de uso residencial (Parque Venecia) y SUZ 88/3-1 de usos productivos (Puerto Venecia) a partir de 2004, se urbaniza la avenida de Puerto Venecia con su trazado y dimensiones definitivas. El texto refundido del plan general aprobado en junio de 2008, en el que se recogen las áreas desarrolladas desde el 2001 hasta diciembre de 2007, incorpora la ordenación de los planes parciales

168.026/2015

Área 88.

de estos dos sectores (88/1 y (88/3-1) en su representación gráfica, pero mantiene reflejado en color verde el tramo de la avenida de Puerto Venecia que discurre a través del sistema general de zona verde SGUZ ZV 88.01 (PU). La presente modificación aislada de plan general refleja en blanco el ámbito de la avenida de Puerto Venecia que es la representación que corresponde a la red viaria en el plan general.

ESTUDIO DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

La modificación del plan general tiene la finalidad de mejorar la capacidad viaria de acceso al centro comercial de Puerto Venecia desde la autovía Z-40, con lo que podría reducirse el tráfico desde la rotonda de la Z-30 y por tanto una disminución en el número de vehículos que pasarían por la avenida de Puerto Venecia en el tramo frente a la zona residencial de Parque Venecia. El efecto buscado es la disminución del tráfico desde la zona urbana residencial (Tercer cinturón) mediante el aumento desde la autovía (Cuarto cinturón).

La Ley de Urbanismo de Aragón (texto refundido aprobado por el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón) establece en su artículo 85 que las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deben contener la justificación de su necesidad y conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio, así como una definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado. En el artículo 86 se establecen los requisitos especiales que deben cumplirse en las modificaciones de los planes generales, según el alcance y contenido que tenga la alteración planteada. Cuando la modificación afecte, como en este caso, a zonas verdes deberán preverse suelos de la misma superficie y calidad que los compense.

Artículo 86. Requisitos especiales.

(.....).

4. Cuando la modificación del plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan.

El recorrido del nuevo viario entre la rotonda de la Z-40 y el aparcamiento sur del centro comercial, discurre, en parte por suelos de zona verde del sistema general urbanizable [SGUZ ZV 88.01 (PU)] y el resto por suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras [SNU ES (SCI)] del borde de la autovía Z-40. Los suelos de zona verde ocupados por el nuevo vial tienen una superficie de 8.348 m² que vienen a compensarse con la misma superficie de suelo cuya calificación pasa de suelo urbanizable de usos productivos del área SUZ 88/3 situada al oeste de Puerto Venecia a zona verde de sistema general urbanizable del mismo ámbito [SGUZ ZV 88.01 (PU)], a continuación del extremo noroeste del centro comercial y siguiendo una línea en prolongación del límite del sector ordenado. La superficie de suelo que se califica como zona verde pertenece, una parte, a una parcela de titularidad municipal también repoblada (finca 235 del Inventario General de Bienes) y, el resto, a una parcela municipal obtenida como sistema general urbanizable procedente de la reparcelación del sector 88/1 de uso residencial (Parque Venecia).

168.026/2015

Área 88.

El trazado del nuevo vial a través de la zona verde se ha tratado de encajar en el antiguo terreno de cultivo (val) para minimizar la afección sobre los pinares colindantes; siguiendo el criterio marcado por la Agencia Municipal de Medio Ambiente y Sostenibilidad en su informe de 3 de noviembre de 2014.

MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD.

Tal y como se ha expuesto, la modificación consiste en permitir el trazado de un nuevo viario de acceso al Centro Comercial desde la rotonda del Cuarto Cinturón Z-40, con dos posibles ramales, uno a través de la Avenida de Puerto Venecia (ampliando su anchura) y del suelo de sistema general de zona verde 88.01 SGUZ ZV (PU) situado entre dicha avenida y el cuarto cinturón, y el otro ramal mediante un viario entre la rotonda del cuarto cinturón y el puente sobre la autovía Z-40 situado al Oeste de la rotonda. Este ramal discurre por suelos clasificados de sistema de comunicaciones e infraestructuras colindante a la autovía Z-40 por el sur.

El primero de estos viarios transcurre parcialmente por el suelo de zona verde SGUZ 88.01 ZV (PU) ocupando una superficie de esta categoría de suelo de unos 8.348 m², que vienen a ser compensados con una cantidad igual de suelo situado en la parte no desarrollada del sector de suelo urbanizable de usos productivos SUZ 88/3 en prolongación de los que quedaron excluidos del Plan Parcial 88/3-1 al ajustar su delimitación a los terrenos repoblados. El resto del ramal discurrirá a través del ámbito del suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones de infraestructuras colindante a la autovía Z-40. El otro ramal, situado al sur de la autovía, entre la rotonda y el puente discurriría por suelo de viario colindante a la autovía por el sur. Para poder trazar este ramal con los requerimientos de este tipo de tráfico, se amplía ligeramente el ámbito de este suelo destinado al sistema de comunicaciones e infraestructuras.

El contenido de la modificación no afecta, por tanto, a la estructura general ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del plan general, conforme a las determinaciones del artículo 40 de la Ley 3/2009, puesto que se limita a posibilitar el trazado de un nuevo acceso viario a Puerto Venecia que tiene un alcance muy local utilizando elementos de la estructura viaria ya existentes.

Así pues, la modificación tiene un alcance limitado, por lo que se considera como de menor entidad a efectos de la tramitación del expediente, en los términos expuestos por los artículos 85.3 y relacionados del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón (Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio).

Artículo 85. Modificaciones aisladas.

(.....).

3. Se considerarán modificaciones de **menor entidad** de los planes generales aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta Ley. Para la tramitación de las modificaciones de menor entidad será de aplicación la homologación prevista en el artículo 57.4 de esta Ley, siendo en este caso la competencia, para la aprobación definitiva, municipal y la intervención del órgano autonómico correspondiente de carácter facultativo.

168.026/2015

Área 88.

Ficha de Datos Urbanísticos (ANEXO V de la NOTEPA)

MODELO DE 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	FEBRERO 2015					
DATOS GENERALES						
MUNICIPIO	ZARAGOZA					Nombre del Municipio.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO						
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).		Ha.		% PLANEAM	Superficie en Ha, de SU-NC con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUZ-D).		Ha.		% PLANEAM	Superficie en Ha, de SUZ-D con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	NO DELIMITADO (SUZ-ND).		Ha.		% PLANEAM	Superficie en Ha, de SUZ-ND con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G).		Ha.		% PLANEAM	Superficie en Ha, de SNU-G con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	ESPECIAL (SNU-E).		Ha.		% PLANEAM	Superficie en Ha, de SNU-E con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,8348	Ha.		% PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha.		% PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha.		% PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha.		% PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Servicios Urbanos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL por acuerdo plenario de fecha 27 MAR. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

168.026/2015

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Área 88.

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo.

DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		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.

CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN.

En razón de su finalidad, esta modificación del plan general sólo supone la alteración de los siguientes documentos del plan general vigente:

- Planos de clasificación del suelo (tomo 10).
- Planos de estructura urbanística (tomo 10).
- Planos de calificación y regulación del suelo (tomo 11).

Zaragoza AYUNTAMIENTO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario de fecha 26 OCT. 2015
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación los siguientes documentos:

- Hoja de parte de la 56 del plano de clasificación del suelo, a escala 1/5.000.
- Hoja de parte de la 56 del plano de estructura urbanística, a escala 1/5.000.
- Hojas de parte de la J-19, J-20, K-19 y K-20 del plano de calificación y regulación del suelo, a escala 1/2.000.

Se aporta en primer lugar y a título informativo, en formato DIN A-3, la porción de las hoja afectada del vigente texto refundido de 2007 (aprobado en junio de 2008), seguida de su equivalente modificada, a la escala establecida reglamentariamente, al igual que en el plan general vigente (Planos de Clasificación del Suelo: 1/5.000, Planos de Estructura Urbanística: 1/5.000, Planos de Calificación del Suelo: 1/2.000). Una vez aprobada la modificación del plan general, las nuevas determinaciones se incorporan a los archivos digitales actualizados del plan general.

I.C. de Zaragoza, a 9 de marzo de 2015.

El Arquitecto
 Unidad Técnica de Planeamiento y Rehabilitación.

Conforme:
 El Arquitecto Jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.

Fdo.: Gaspar Ramos González.

Fdo.: Ramón Betrán Abadía.

MODIFICACIÓN

129

ANEJO

A LA

MEMORIA

- INFORMACIÓN FOTOGRAFICA .

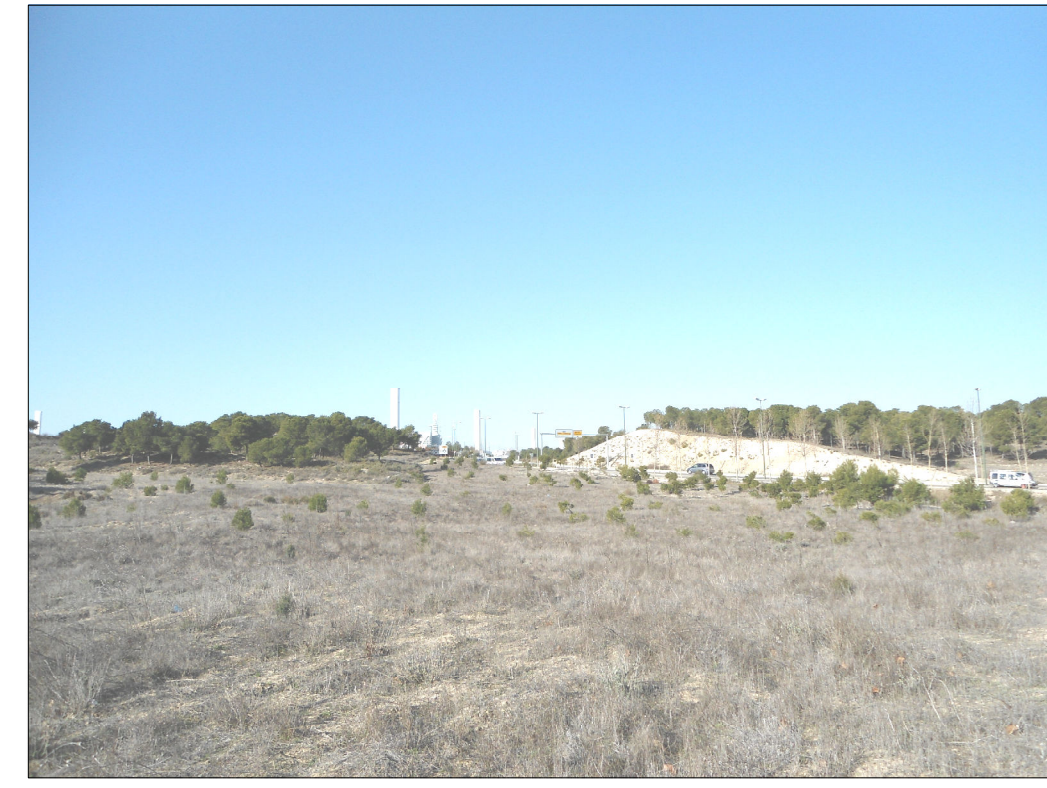




1



2



3



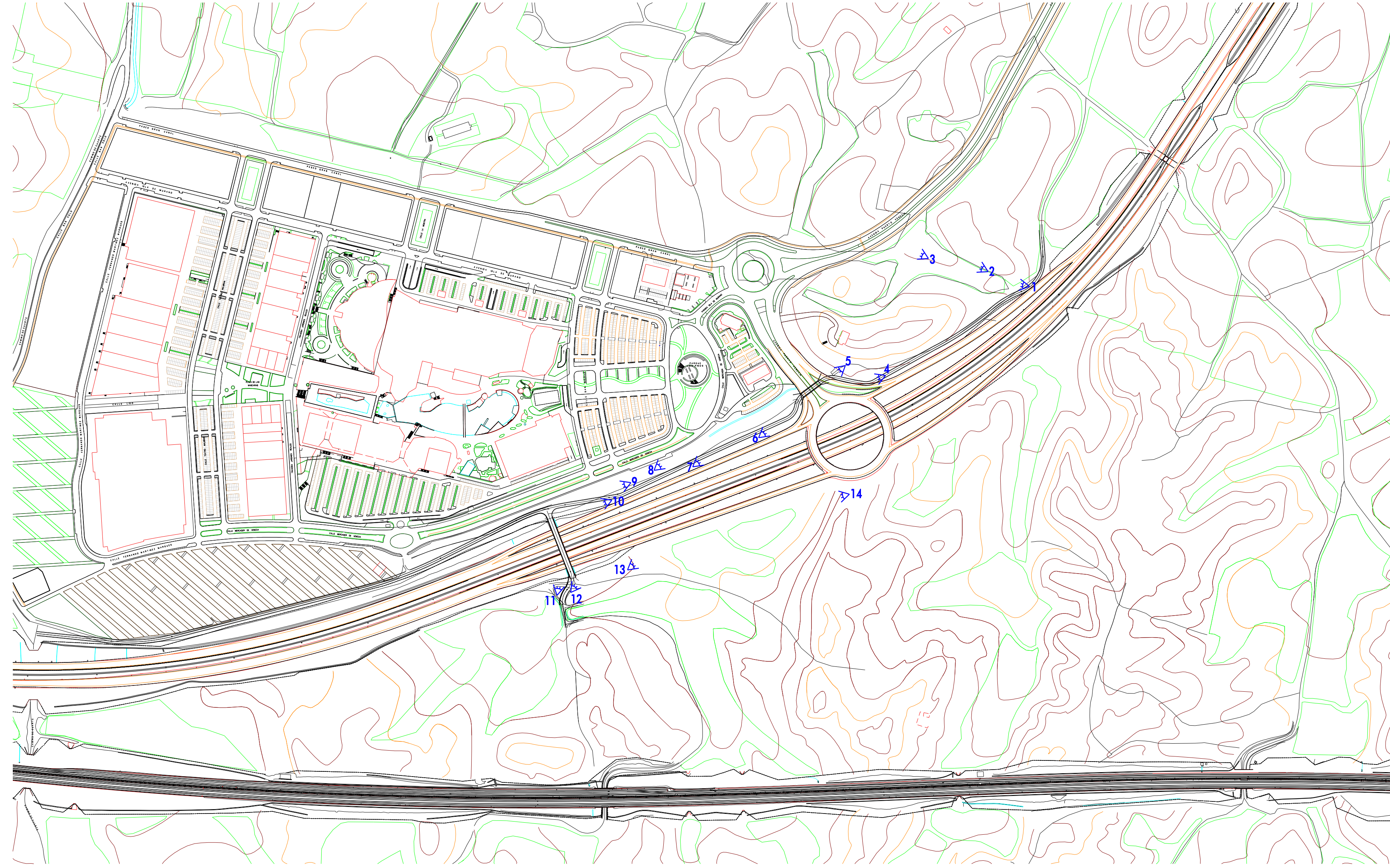
4



5



14



6



13



7



12



11



10



9



8

FEBRERO 2015

6/18/2005

MODIFICACIÓN

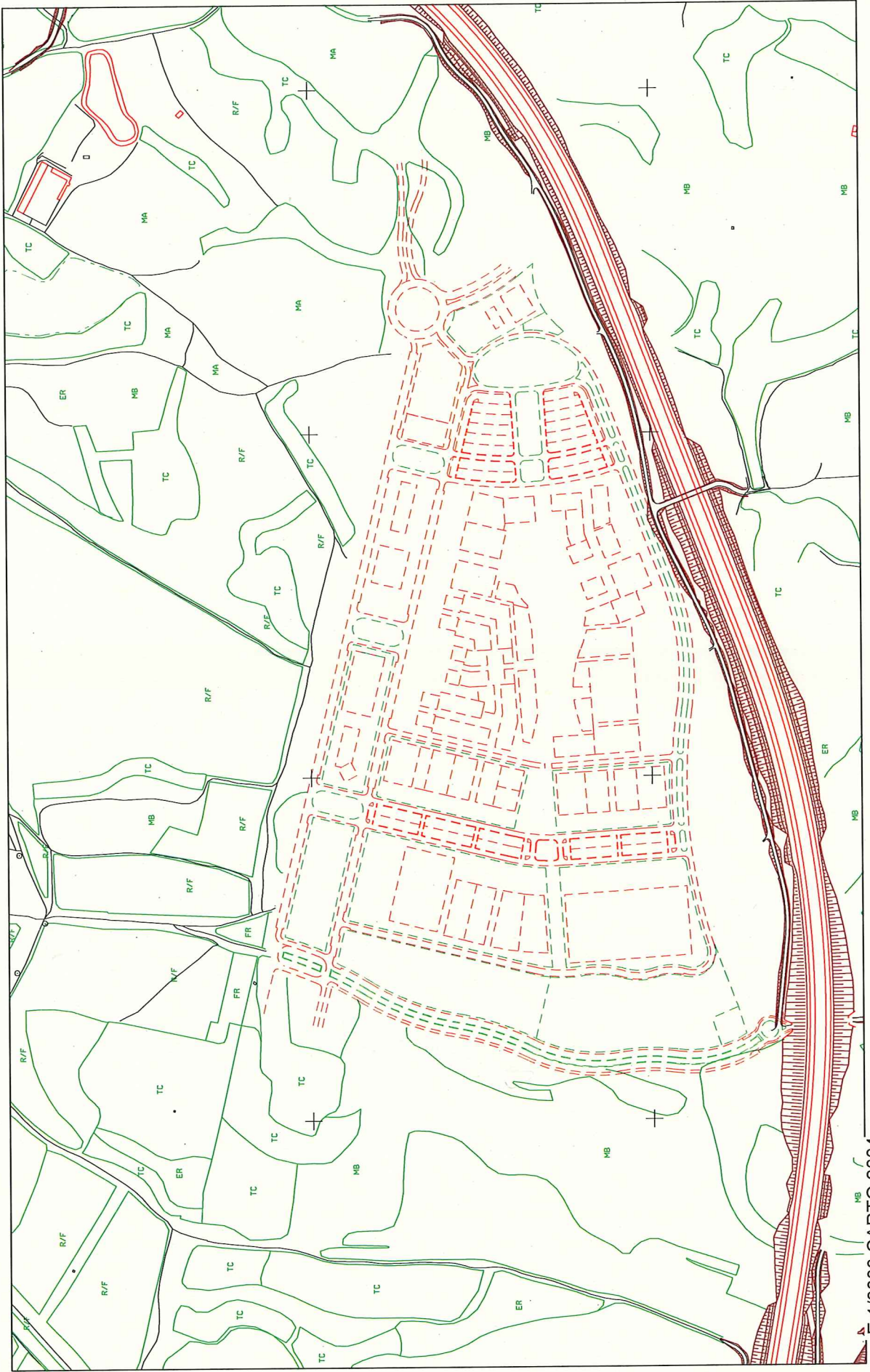
129

ANEJO

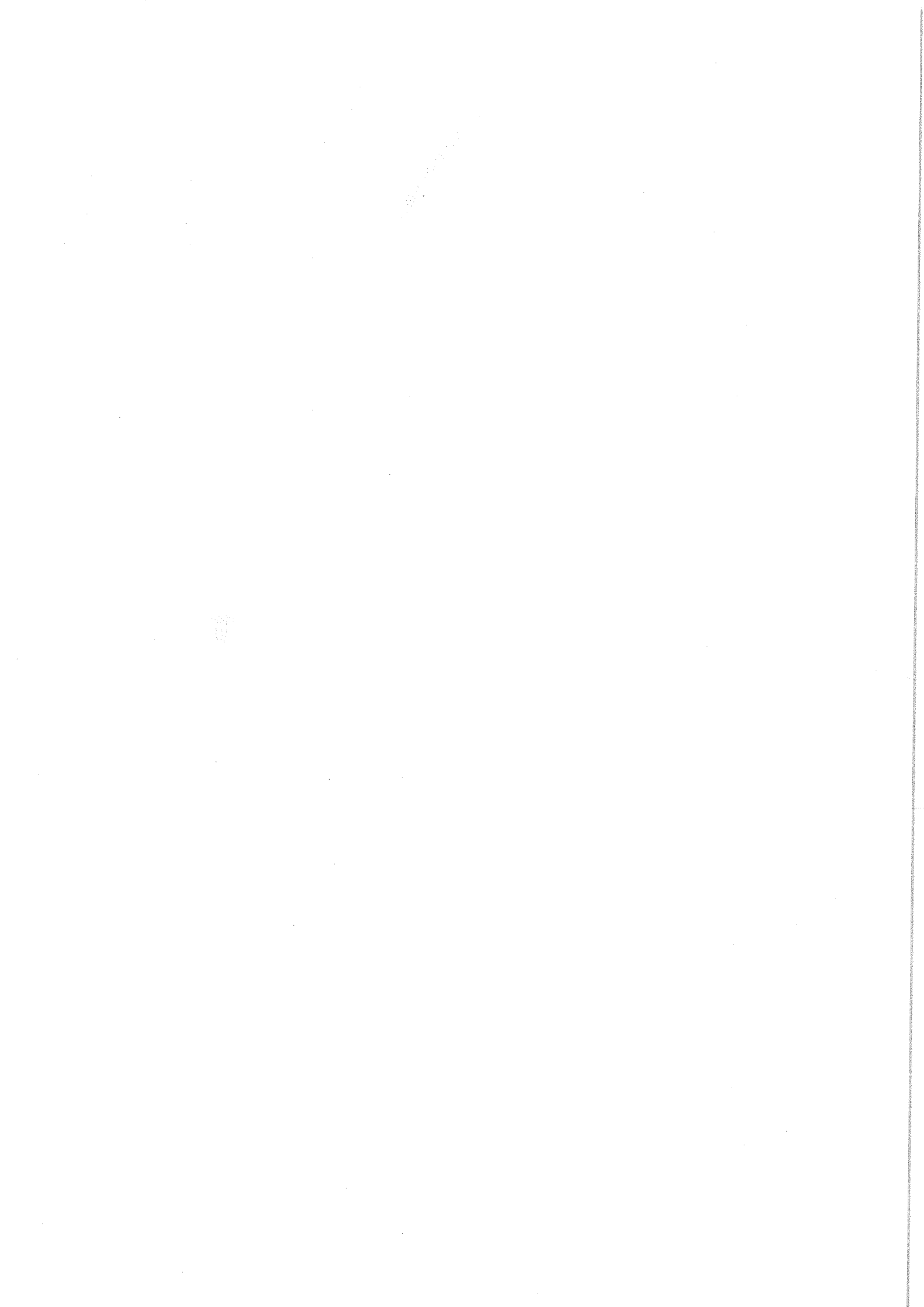
A LA

MEMORIA

- INFORMACIÓN CATASTRAL.
- INFORMACIÓN SUELOS DEL ENTORNO.

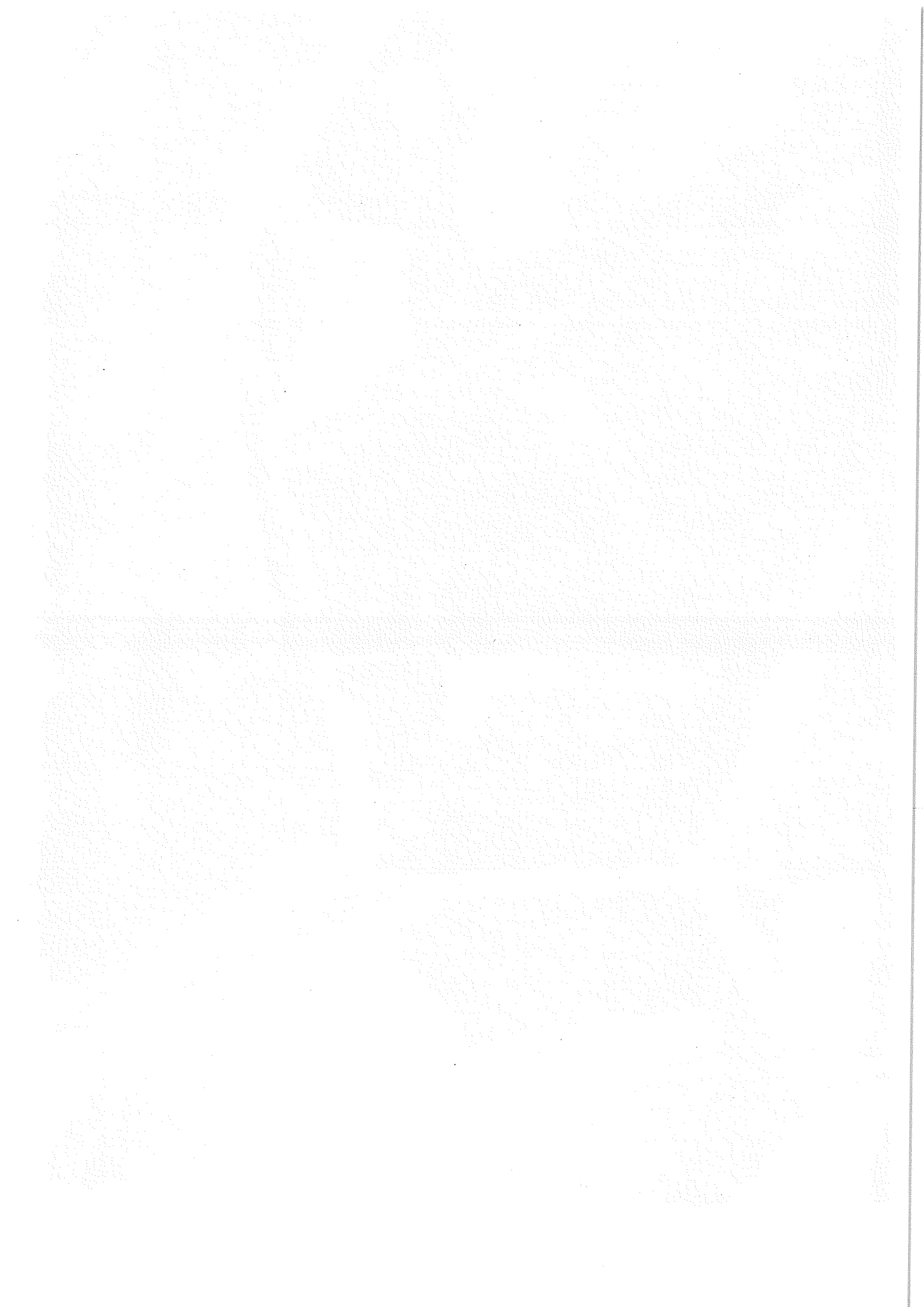


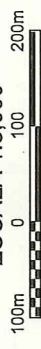
É:1/18000 CARTO 2004





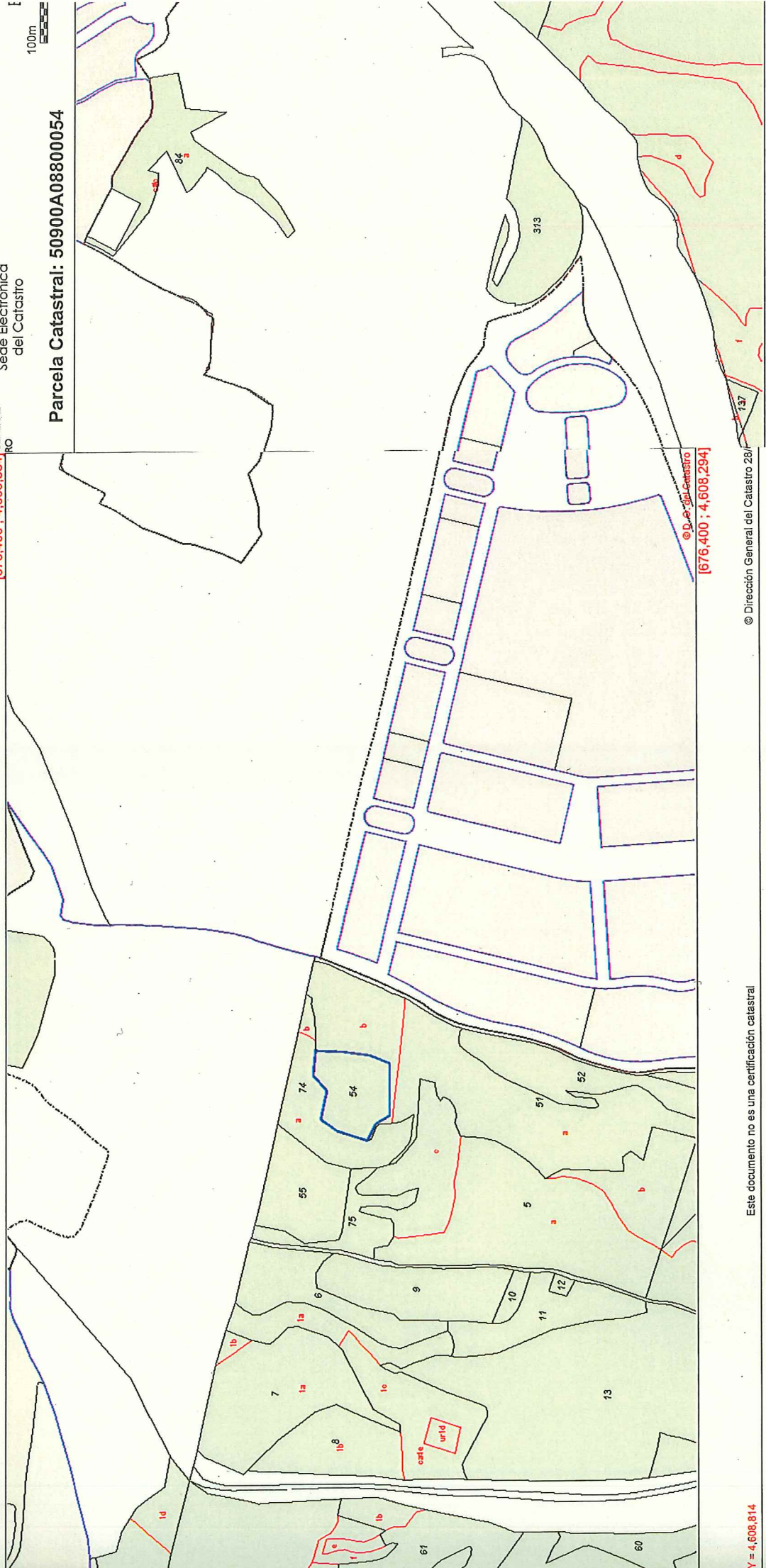
LÍNEA ELÉCTRICA AEREA DE 132 KV



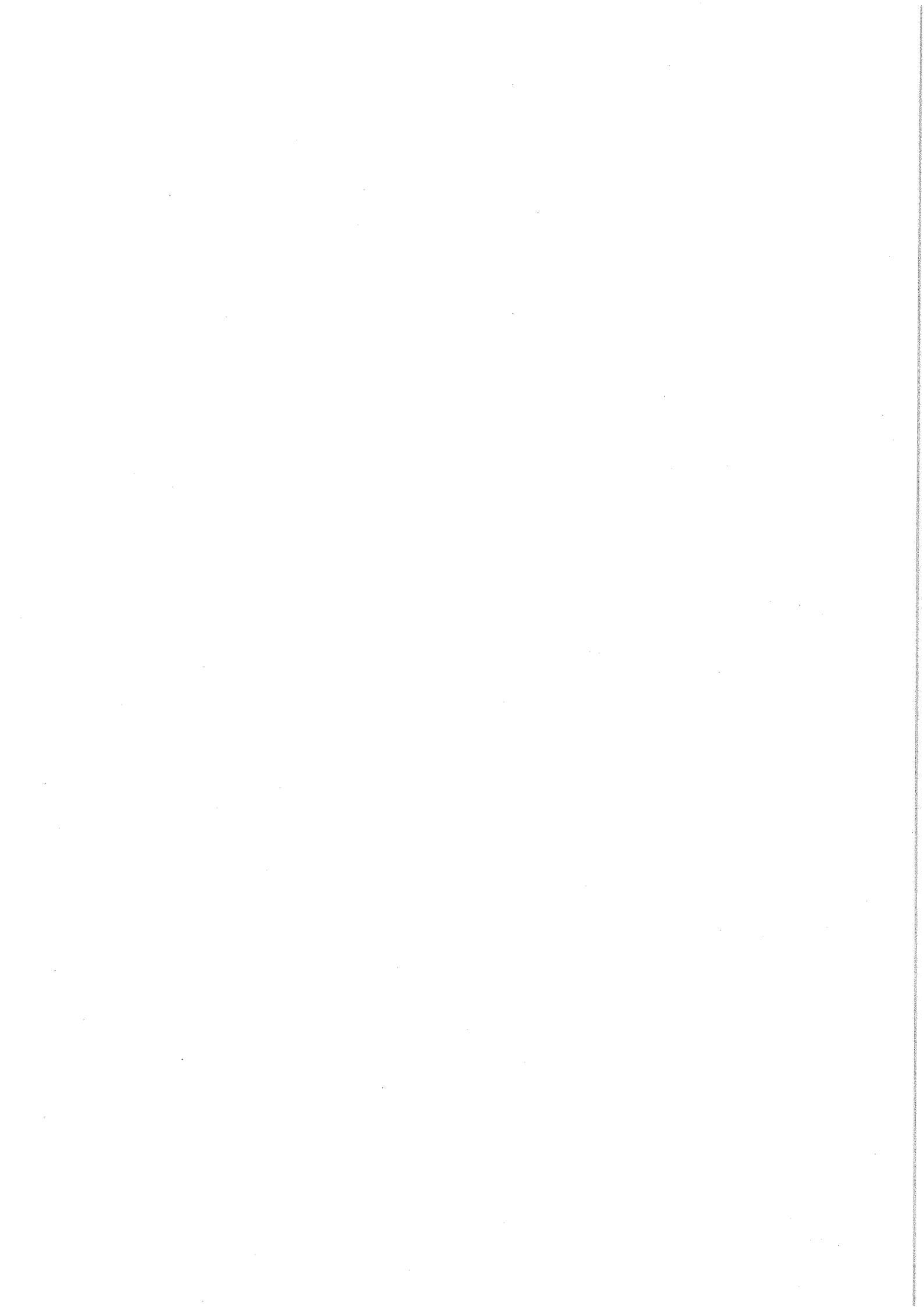


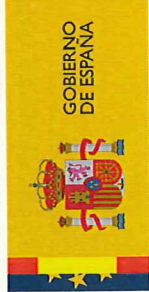
CARTOGRAFÍA CATASTRAL Parcela Catastral: 50900A08800054

Parcela Catastral: 50900A08800054



© D. e. del Catastro
[676,400 ; 4,608,294]





MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

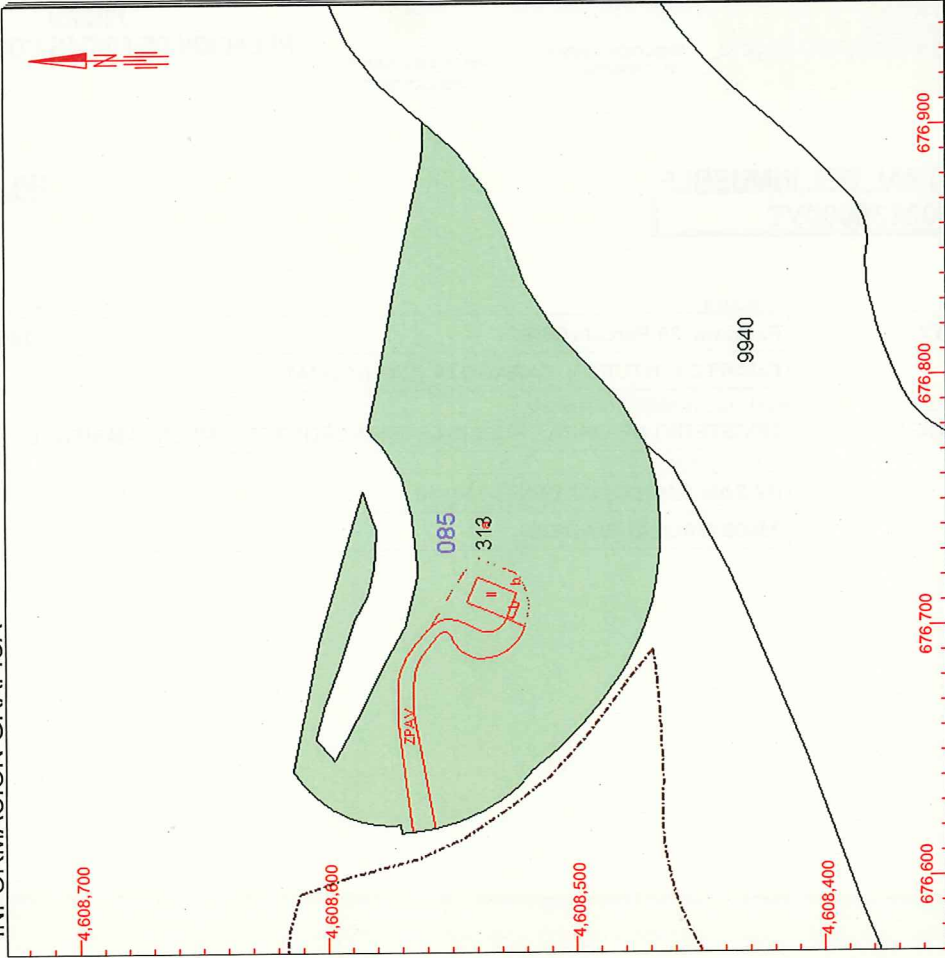
CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ZARAGOZA Provincia de ZARAGOZA

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA - GERENCIA DE URBANISMO
Fecha de emisión: Miércoles, 25 de Febrero de 2015
Finalidad: Modificación plan general 129

E: 1/3000

INFORMACIÓN GRÁFICA



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

676.900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
50900A085003130000YT

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
Polígono 85 Parcela 313			
ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]			
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN		
Agrario	2007		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]		
100,000000	1.265		
VALOR SUELO [Eur]	VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]	VALOR CATASTRAL [Eur]	AÑO VALOR
34.480,18	145.453,84	179.934,02	2015

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	NIF
PUERTO VENECIA INVESTMENTS SOCIMI SA	A62850094
DOMICILIO FISCAL	
CL GUTENBERG 3[1] Pt:04 Pt:F	
08224 TERRASSA [BARCELONA]	
DERECHO	
100,00% de Propiedad	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
Polígono 85 Parcela 313	
ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	SUPERFICIE SUELO [m ²]
1.265	22.098
TIPO DE FINCA	
Parcela construida sin división horizontal	



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
50900A085003130000YT

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL

50900A085099400000YY

LOCALIZACIÓN

Polígono 85 Parcela 9940

SUPERFICIE CATASTRAL [m²]

245.688

CUARTO CINTURON. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

NIF

S2817001G

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE

DOMICILIO FISCAL

PZ SAN JUAN CRUZ[DES B-150] 10

28003 MADRID [MADRID]

SOLO VÁLIDA PARA USO ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ZARAGOZA Provincia de ZARAGOZA

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA - GERENCIA DE URBANISMO
Fecha de emisión: Miércoles, 25 de Febrero de 2015
Finalidad: Modificación plan general 129

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/4000

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
50900A085001380000YU

DATOS DEL INMUEBLE

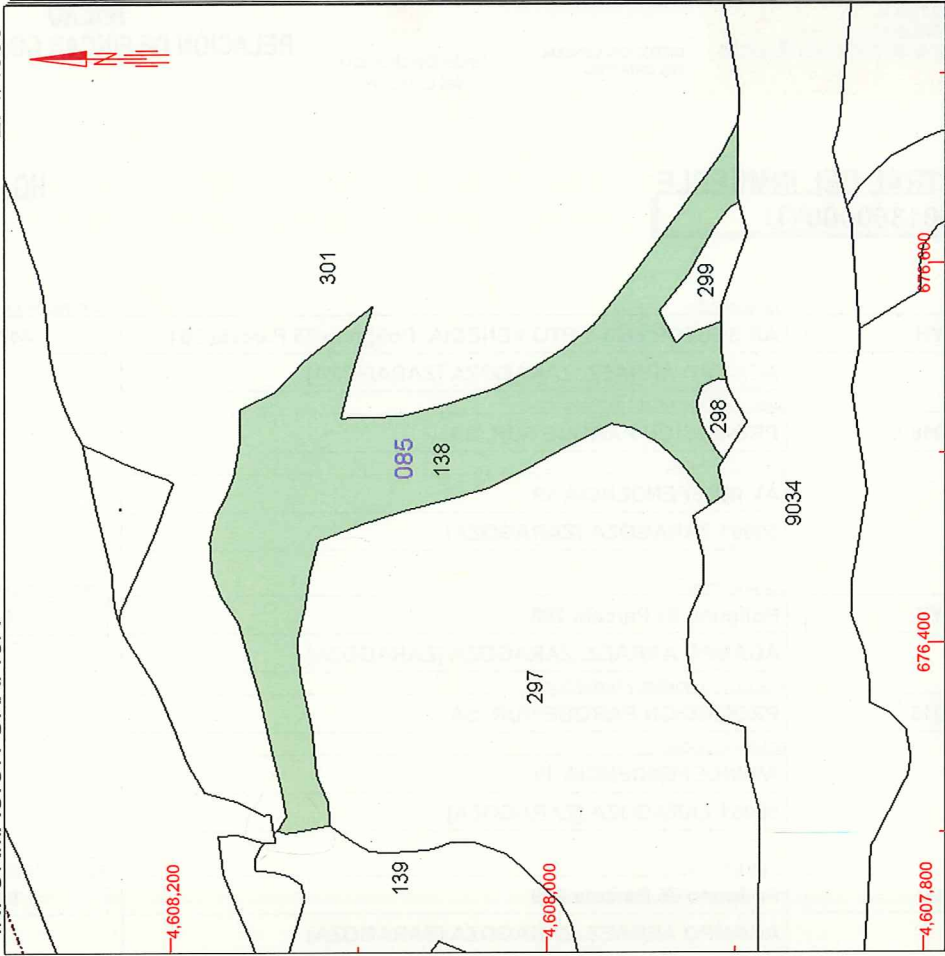
LOCALIZACIÓN	
Polígono 85 Parcela 138	
ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Agrario [Labor o Labradío secano 04]	--
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
100,000000	--
VALOR SUELO (€/m²)	VALOR CATASTRAL (€/m²)
893,63	893,63
VALOR CONSTRUCCIÓN (€/m²)	AÑO VALOR
0,00	2015

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRAMIENTO SOCIAL	NIF
HÑOS MUÑOZ MARCO CB	E50213487
DOMICILIO FISCAL	
PS DAMAS 33 Pi:03 Pt:A	
50008 ZARAGOZA [ZARAGOZA]	
DERECHO	
100,00% de Propiedad [CB E50213487 HÑOS MUÑOZ MARCO CB]	

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	
Polígono 85 Parcela 138	
ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	SUPERFICIE SUELO (m²)
--	23.854
	TIPO DE FINCA
	--



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

- 676,800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Límite de Manzana
 - Límite de Parcela
 - Límite de Construcciones
 - Mobiliario y aceras
 - Límite zona verde
 - Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 50900A085001380000YU

HOJA 1/2

REFERENCIA CATASTRAL 50900A085003010000YH	LOCALIZACIÓN AR SECTOR 88/3-1 PTO.VENECIA Polígono 85 Parcela 301 ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]	SUPERFICIE CATASTRAL [m²] 447.055
--	--	--------------------------------------

NIF
A50212018

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
PROMOCION PARQUE SUR, SA

DOMICILIO FISCAL
AV INDEPENDENCIA 19
50001 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

REFERENCIA CATASTRAL 50900A085002980000YZ	LOCALIZACIÓN Polígono 85 Parcela 298 ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]	SUPERFICIE CATASTRAL [m²] 671
--	---	----------------------------------

NIF
A50212018

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
PROMOCION PARQUE SUR, SA

DOMICILIO FISCAL
AV INDEPENDENCIA 19
50001 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

REFERENCIA CATASTRAL 50900A085002990000YU	LOCALIZACIÓN Polígono 85 Parcela 299 ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]	SUPERFICIE CATASTRAL [m²] 1.491
--	---	------------------------------------

NIF
A50212018

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
PROMOCION PARQUE SUR, SA

DOMICILIO FISCAL
AV INDEPENDENCIA 19
50001 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

REFERENCIA CATASTRAL 50900A085002970000YS	LOCALIZACIÓN Polígono 85 Parcela 297 ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]	SUPERFICIE CATASTRAL [m²] 125.620
--	---	--------------------------------------

NIF
A50212018

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
PROMOCION PARQUE SUR, SA

DOMICILIO FISCAL
AV INDEPENDENCIA 19
50001 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

REFERENCIA CATASTRAL 50900A085001390000YH	LOCALIZACIÓN Polígono 85 Parcela 139 ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]	SUPERFICIE CATASTRAL [m²] 14.118
--	---	-------------------------------------

NIF
17089218B

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
FATAS PARDOS M-CARMEN

DOMICILIO FISCAL
CL RAMON Y CAJAL 38
50410 CUARTE DE HUERVA [ZARAGOZA]



MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

Sede Electrónica del Catastro

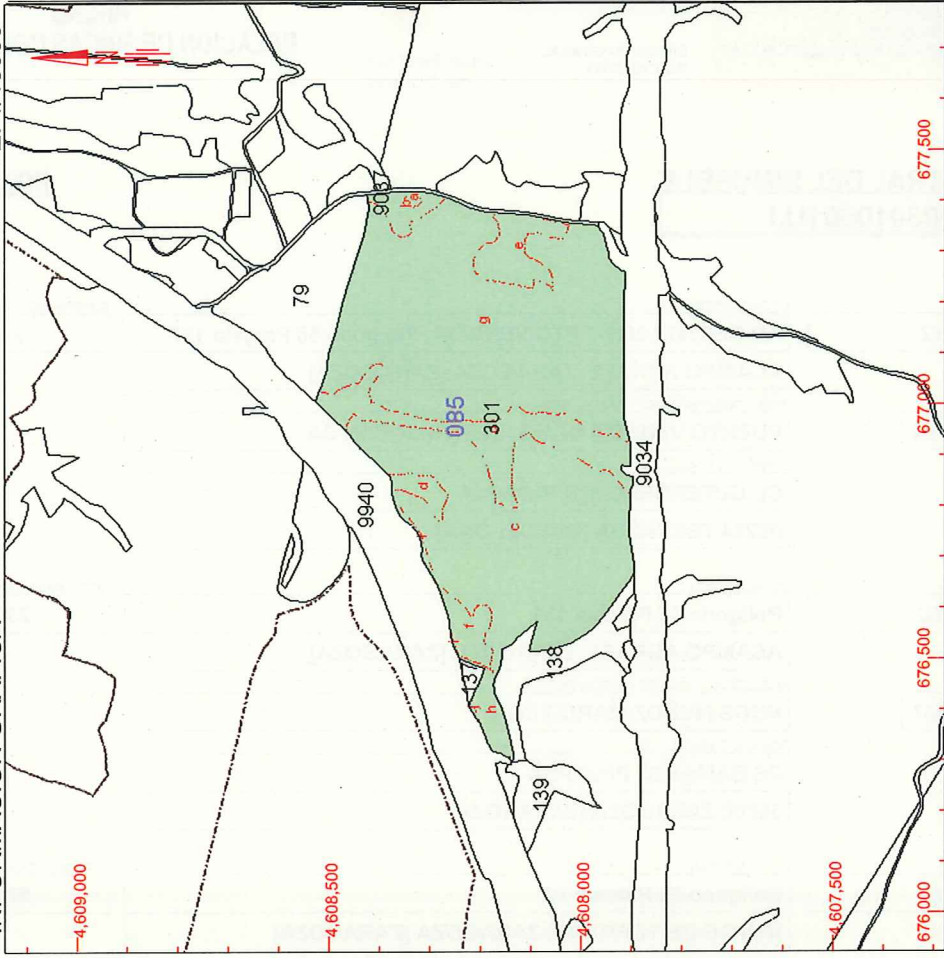
CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ZARAGOZA Provincia de ZARAGOZA

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA - GERENCIA DE URBANISMO
 Fecha de emisión: Martes, 3 de Marzo de 2015
 Finalidad: Modificación 129 del Plan General

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/15000



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
 50900A085003010001UJ

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	Suelo Polígono 85 Parcela 301		
	ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario [Improductivo 00]		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	--
VALOR SUELO [€/m ²]	0,00	VALOR CONSTRUCCIÓN [€/m ²]	0,00
		VALOR CATASTRAL [€/m ²]	0,00
		AÑO CONSTRUCCIÓN	2015

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL	PUERTO VENECIA INVESTMENTS SOCIMI SA	NIF	A62850094
DOMICILIO FISCAL	CL GUTENBERG 3[1] Pl:04 Pt:F		
	08224 TERRASSA [BARCELONA]		
DERECHO	100,00% de Propiedad		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	AR SECTOR 88/3-1 PTO.VENECIA Polígono 85 Parcela 301		
	ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m ²]	--	SUPERFICIE SUELO [m ²]	447,055
		TIPO DE FINCA	--

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

676,000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
50900A085003010001UJ

HOJA 1/2

REFERENCIA CATASTRAL

50900A085001370000YZ

NIF

A62850094

LOCALIZACIÓN

AR SECTOR 88/3-1 PTO.VENECIA Polígono 85 Parcela 137
ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

PUERTO VENECIA INVESTMENTS SOCIMI SA

DOMICILIO FISCAL

CL GUTENBERG 3[1] Pl:04 Pt:F
08224 TERRASSA [BARCELONA]

SUPERFICIE CATASTRAL [m²]

3.633

REFERENCIA CATASTRAL

50900A085001380000YU

NIF

E50213487

LOCALIZACIÓN

Polígono 85 Parcela 138
ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

HNOS MUÑOZ MARCO CB

DOMICILIO FISCAL

PS DAMAS 33 Pl:03 Pt:A
50008 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

SUPERFICIE CATASTRAL [m²]

23.854

REFERENCIA CATASTRAL

50900A085000790000YA

NIF

P5030300G

LOCALIZACIÓN

Polígono 85 Parcela 79
MONTE DE TORRERO. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

DOMICILIO FISCAL

PZ NS PILAR
50003 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

SUPERFICIE CATASTRAL [m²]

57.850

REFERENCIA CATASTRAL

50900A085001390000YH

NIF

17089218B

LOCALIZACIÓN

Polígono 85 Parcela 139
ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

FATAS PARDOS M-CARMEN

DOMICILIO FISCAL

CL RAMON Y CAJAL 38
50410 CUARTE DE HUERVA [ZARAGOZA]

SUPERFICIE CATASTRAL [m²]

14.118

REFERENCIA CATASTRAL

50900A085090340000YS

NIF

Q2801660H

LOCALIZACIÓN

Polígono 85 Parcela 9034
AVE. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

DOMICILIO FISCAL

CL HIEDRA ESTACION DE CHAMARTIN EDI
28036 MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CATASTRAL [m²]

408.644



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

HOJA 2/2

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE 50900A085003010001UJ

REFERENCIA CATASTRAL

50900A085099400000YY

LOCALIZACIÓN

Polígono 85 Parcela 9940

SUPERFICIE CATASTRAL (m²)

245.688

CUARTO CINTURON. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

NIF

S2817001G

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE

DOMICILIO FISCAL

PZ SAN JUAN CRUZ[DES B-150] 10

28003 MADRID [MADRID]

REFERENCIA CATASTRAL

50900A085090370000YH

LOCALIZACIÓN

Polígono 85 Parcela 9037

SUPERFICIE CATASTRAL (m²)

5.401

CAMINO ZARAGOZA-CUARTE. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

NIF

P5030300G

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

DOMICILIO FISCAL

PZ NS PILAR

50003 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

SOLO VÁLIDA ADMINISTRACIÓN

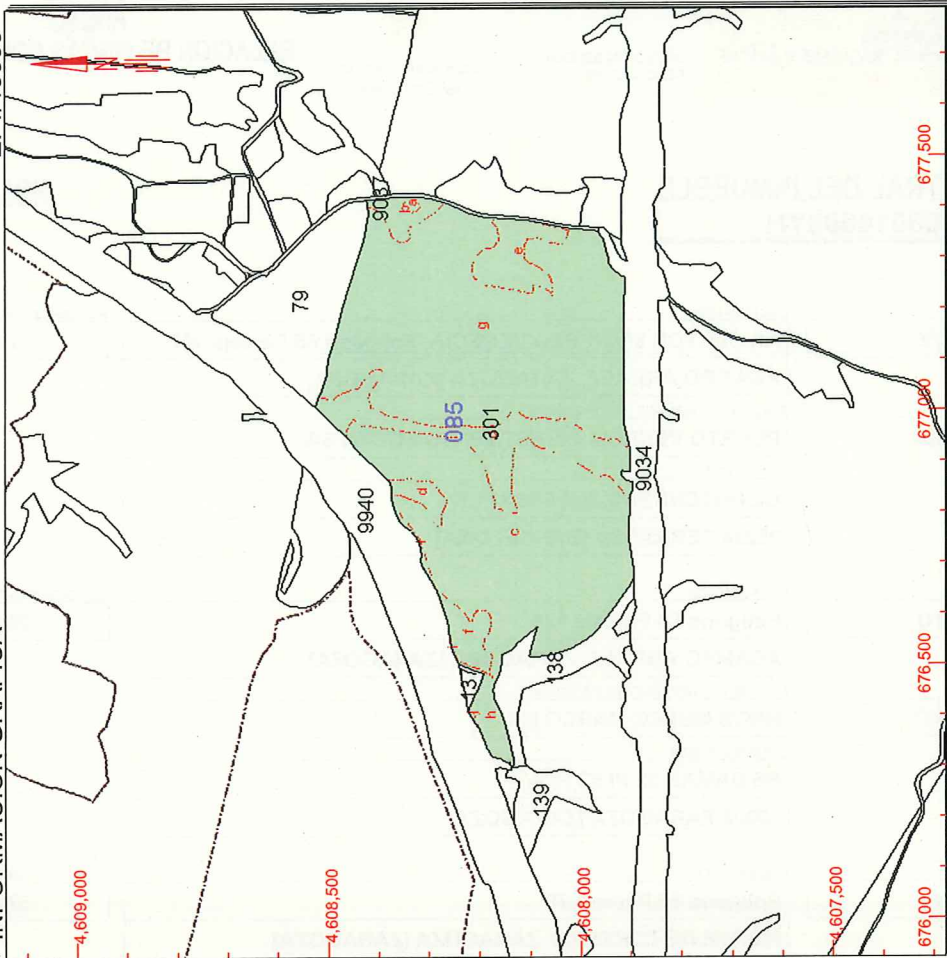
100

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de ZARAGOZA Provincia de ZARAGOZA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/15000

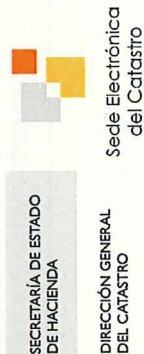


Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

678.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

VER ANEXO DE COLINDANTES



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA - GERENCIA DE URBANISMO

Fecha de emisión: Martes, 3 de Marzo de 2015

Finalidad: Modificación 129 del Plan General

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
50900A085003010000YH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	AR SECTOR 88/3-1 PTO.VENECIA Polígono 85 Parcela 301		
	ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Agrario	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--
VALOR SUELO [€/m²]	6.005,37	VALOR CONSTRUCCIÓN [€/m²]	0,00
		VALOR CATASTRAL [€/m²]	6.005,37
		AÑO VALOR	2015

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRERAZÓN SOCIAL	PROMOCION PARQUE SUR, SA	NIF	A50212018
DOMICILIO FISCAL	AV INDEPENDENCIA 19		
	50001 ZARAGOZA [ZARAGOZA]		
DERECHO	100,00% de Propiedad		

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	AR SECTOR 88/3-1 PTO.VENECIA Polígono 85 Parcela 301
	ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--
SUPERFICIE SUELO [m²]	447.055
TIPO DE FINCA	--



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
50900A085003010000YH

HOJA 1/2

REFERENCIA CATASTRAL

50900A085001370000YZ

NIF

A62850094

LOCALIZACIÓN

AR SECTOR 88/3-1 PTO.VENECIA Polígono 85 Parcela 137
ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

PUERTO VENECIA INVESTMENTS SOCIMI SA

DOMICILIO FISCAL

CL GUTENBERG 3[1] PI:04 Pt:F
08224 TERRASSA [BARCELONA]

SUPERFICIE CATASTRAL [m²]

3.633

REFERENCIA CATASTRAL

50900A085001380000YU

NIF

E50213487

LOCALIZACIÓN

Polígono 85 Parcela 138
ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

HNOS MUÑOZ MARCO CB

DOMICILIO FISCAL

PS DAMAS 33 PI:03 Pt:A
50008 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

SUPERFICIE CATASTRAL [m²]

23.854

REFERENCIA CATASTRAL

50900A085000790000YA

NIF

P5030300G

LOCALIZACIÓN

Polígono 85 Parcela 79
MONTE DE TORRERO. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

DOMICILIO FISCAL

PZ NS PILAR
50003 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

SUPERFICIE CATASTRAL [m²]

57.850

REFERENCIA CATASTRAL

50900A085001390000YH

NIF

17089218B

LOCALIZACIÓN

Polígono 85 Parcela 139
ACAMPO ARRAEZ. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

FATAS PARDOS M-CARMEN

DOMICILIO FISCAL

CL RAMON Y CAJAL 38
50410 CUARTE DE HUERVA [ZARAGOZA]

SUPERFICIE CATASTRAL [m²]

14.118

REFERENCIA CATASTRAL

50900A085090340000YS

NIF

Q2801660H

LOCALIZACIÓN

Polígono 85 Parcela 9034
AVE. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

DOMICILIO FISCAL

CL HIEDRA ESTACION DE CHAMARTIN EDI
28036 MADRID [MADRID]

SUPERFICIE CATASTRAL [m²]

408.644



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

ANEXO RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
50900A085003010000YH

HOJA 2/2

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
50900A085099400000YY	Polígono 85 Parcela 9940	245.688

NIF
S2817001G

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS TRANSPORTES Y MEDIO AMBIENTE

DOMICILIO FISCAL
PZ SAN JUAN CRUZ[DES B-150] 10
28003 MADRID [MADRID]

REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE CATASTRAL (m ²)
50900A085090370000YH	Polígono 85 Parcela 9037	5.401

NIF
P5030300G

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

DOMICILIO FISCAL
PZ NS PILAR
50003 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

SOLO VÁLIDA PARA ADMINISTRACIÓN



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

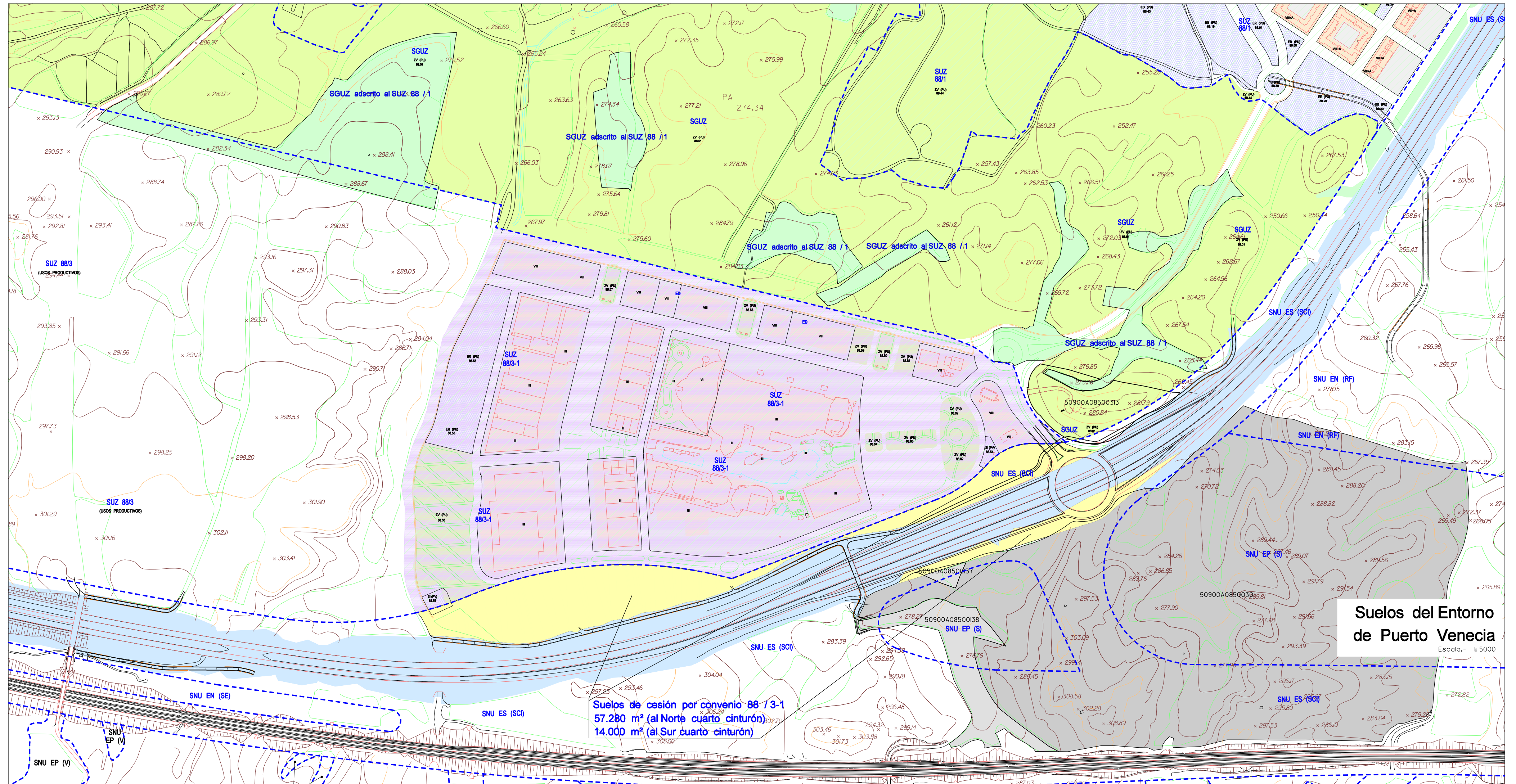
ANEXO
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA
DE SUBPARCELAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
50900A085003010000YH

HOJA 1/1

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Super.[Ha]	Super.[m ²]	Valor Cat.	Subparcela	CC	Cultivo	IP	Super.[Ha]	Super.[m ²]	Valor Cat.
a	E-	Pastos	04	0,1098	1.098	3,76							
b	C-	Labor o Labradío seca....	04	0,9886	9.886	370,25							
c	E-	Pastos	03	14,8992	148.992	603,42							
d	C-	Labor o Labradío seca....	03	4,5830	45.830	2.738,13							
e	C-	Labor o Labradío seca....	03	1,5428	15.428	921,67							
f	C-	Labor o Labradío seca....	03	0,9014	9.014	538,45							
g	E-	Pastos	03	19,7137	197.137	798,42							
h	E-	Pastos	03	0,7752	7.752	31,27							

SOLO VÁLIDA PARA USO DE LA
ADMINISTRACIÓN SOLICITANTE



Suelos del Entorno de Puerto Venecia
 Escala: 1:5000



RECLAMADO
MUNICIPAL SEGUN CATASTRO

Munpal con Pinos IGB-235 (RESTOS MONTES DE TORREO)

GUANO

T I C O N E T O R U S T I

MODIFICACIÓN

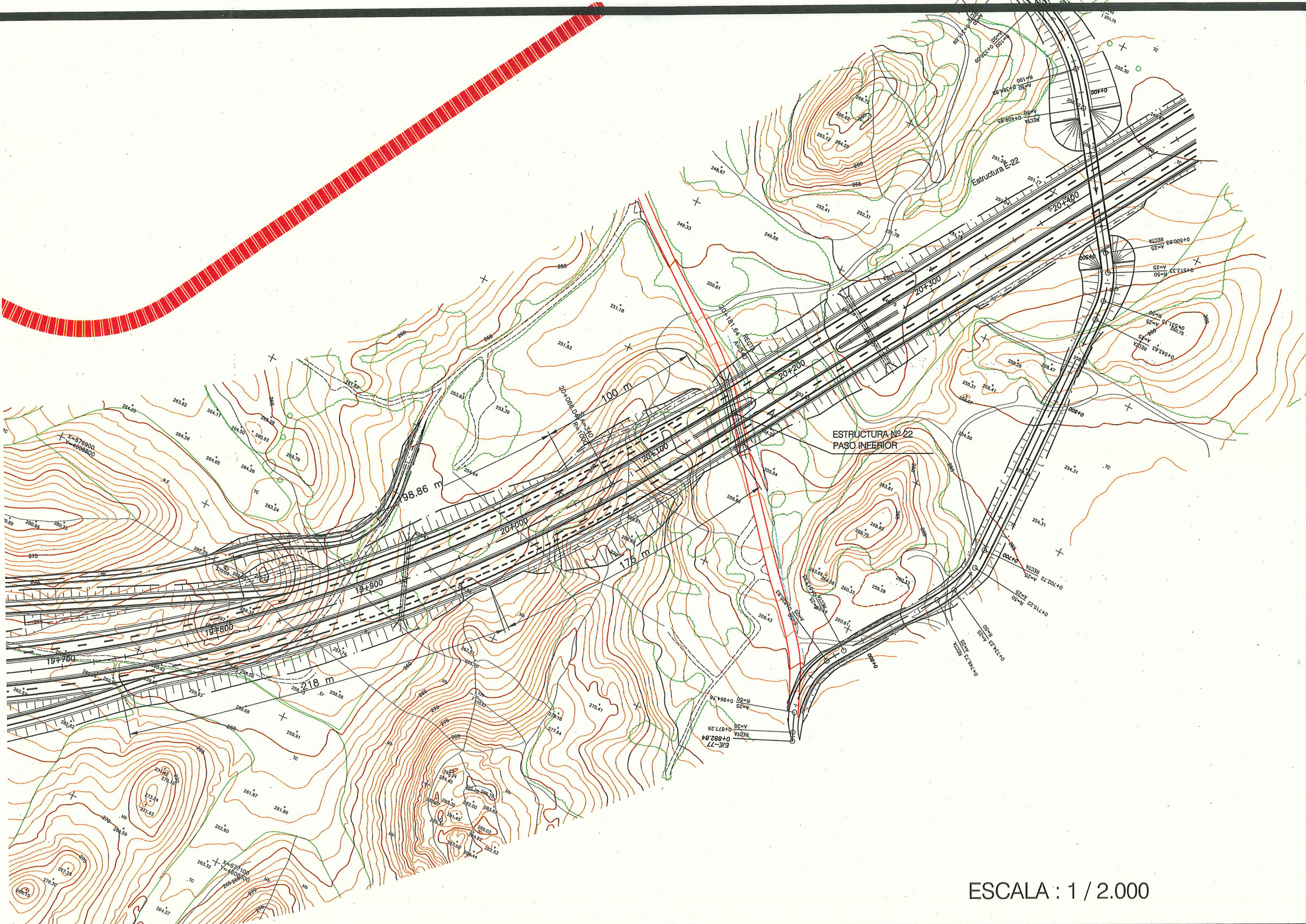
129

ANEJO

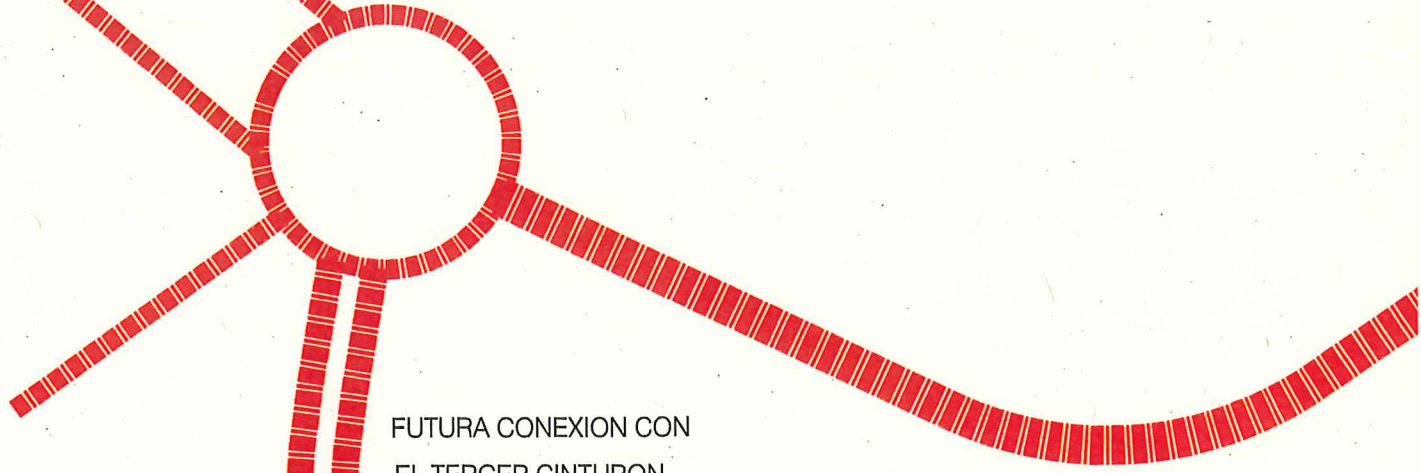
A LA

MEMORIA

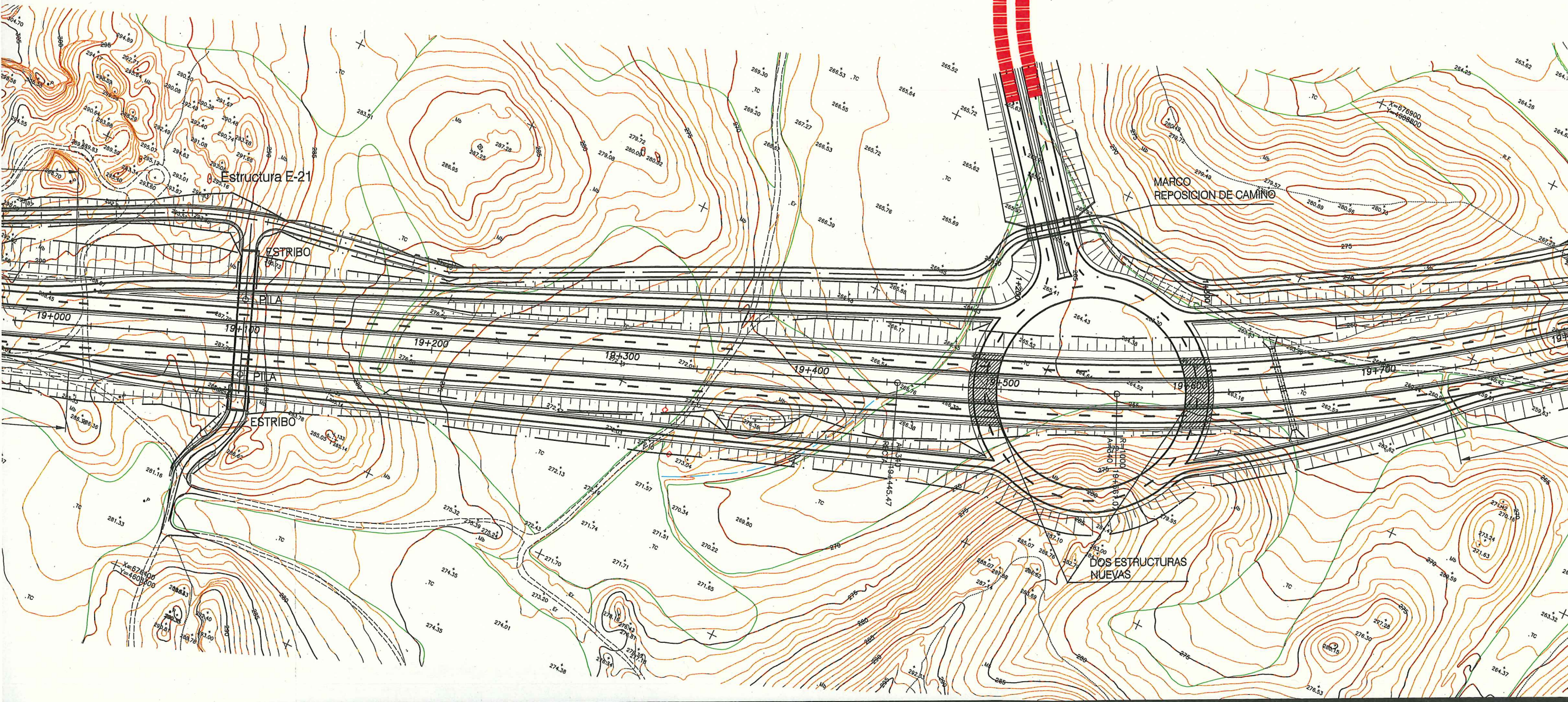
**- INFORMACIÓN DEL TRAZADO DE LA
REPOSICIÓN DE CAMINOS.**

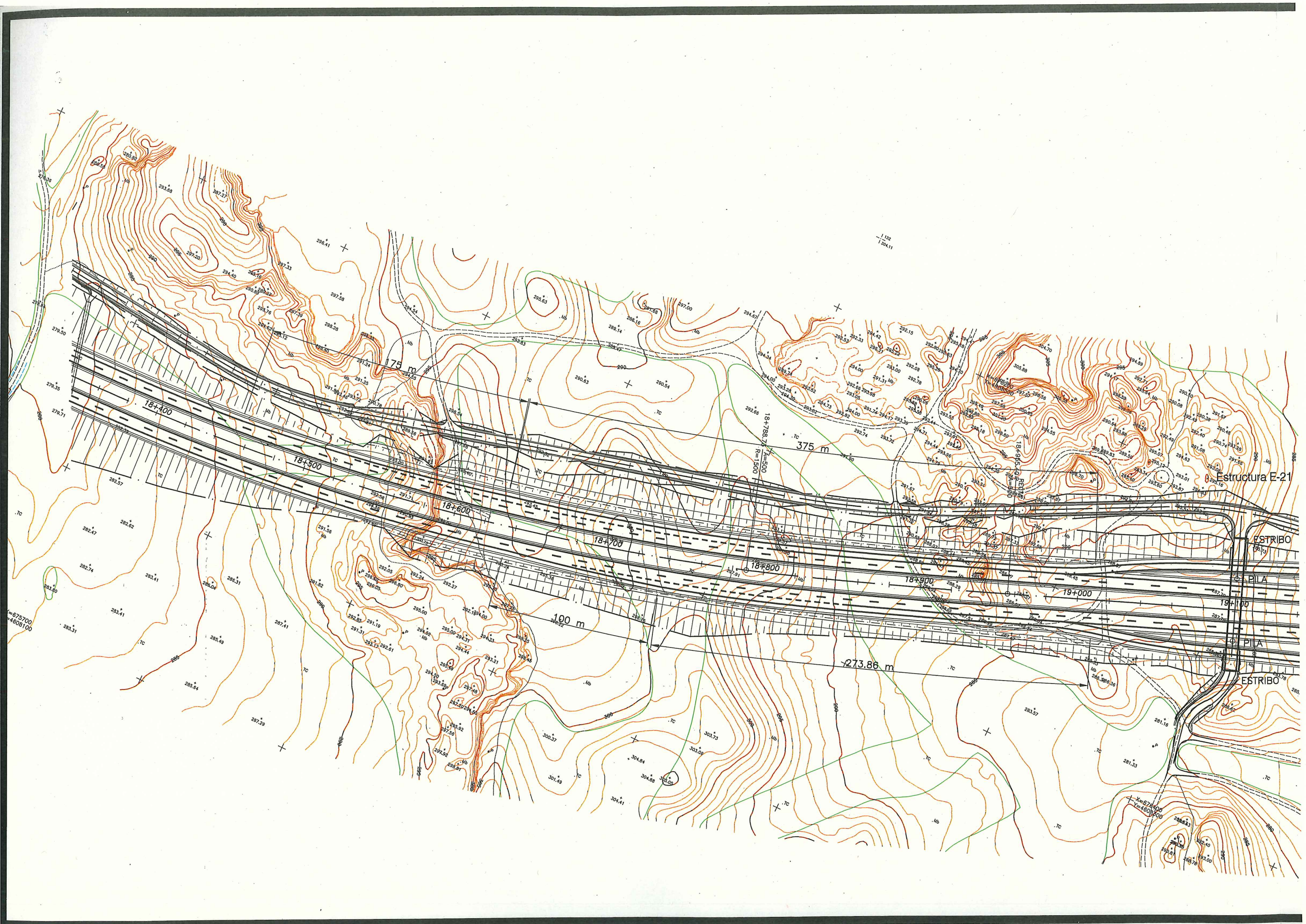


ESCALA : 1 / 2.000



FUTURA CONEXION CON
EL TERCER CINTURON





MODIFICACIÓN

129

ANEJO

A LA

MEMORIA

**- INFORMACIÓN DE DOCUMENTACIÓN
MUNICIPAL RELACIONADA.**

Expediente número: **718.182 / 2012**

ASUNTO: MEJORA de los ACCESOS a PUERTO VENECIA.

A la DIRECCIÓN de SERVICIOS de PLANIFICACIÓN y DISEÑO URBANO.

En el Complejo Inmobiliario "Puerto Venecia", coincidiendo con las fechas de mayor afluencia de visitantes al Centro Comercial, se están produciendo incidencias en el tráfico de los accesos al mismo, originando importantes retenciones en momentos puntuales, especialmente en sus viarios de entrada y vías de salida: vial de comunicación entre el Cuarto Cinturón (Z-40), la Ronda de la Hispanidad y los nudos de acceso a Puerto Venecia.

Ante esta situación Puerto Venecia ha propuesto en diversos expedientes y en diferentes ocasiones ante el Ayuntamiento su voluntad en mejorar la accesibilidad al área, poniendo en marcha, en colaboración con la Policía Local y el Servicio de movilidad urbana, protocolos en los días de mayor afluencia para la mejora tanto del tráfico interior como del exterior a Puerto Venecia a través de actuaciones de señalización, ajustes de tiempos semafóricos, personal de refuerzo para el control del tráfico en los viarios, implantación de conos para la mejora de la distribución de vehículos, y otras medidas de comunicación.

También ha planteado la posibilidad de crear un nuevo acceso desde Ronda de la Hispanidad hasta el extremo noroeste de Puerto Venecia a través del Camino del Tiro de la Bola y los Pinares de Venecia, propuesta que ha sido rechazada por no ser compatible con los usos y valores medioambientales del pinar.

Como alternativa a esta última solución se ha planteado la continuidad del viario más hiperbóreo de Parque Venecia hacia el oeste hasta el Camino del Tiro de la Bola a través del resto del sector de suelo urbanizable SUZ 88/3 como solución inicial, y hasta conectar con la carretera de Valencia N-330 como solución definitiva. Esta última alternativa requiere de una modificación del plan general para posibilitar la conexión de dicho viario entre el sector SUZ 88/3 y el Camino de la Fuente de la Junquera.

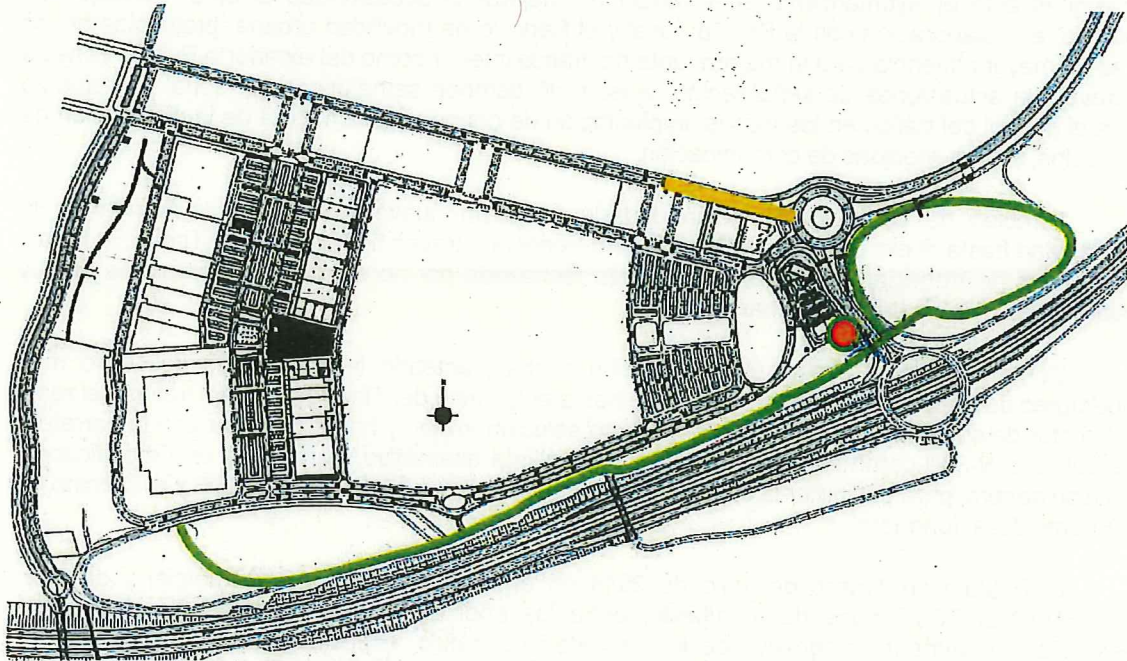
El Estudio de Tráfico de junio de 2014 en el ámbito del "Centro Comercial y de Ocio PUERTO VENECIA" pone de manifiesto, entre los años 2012 y 2014, objeto de su análisis específico, el aumento progresivo de la intensidad de tráfico, especialmente en la hora punta. Varias secciones del viario de acceso al Centro Comercial están próximas a su capacidad, siendo frecuente la formación de grandes colas, especialmente en el acceso desde la Z-40. En 2014, el 56,1 % del tráfico accede a través de la Z-30 desde donde el acceso es más rápido que desde la Z-40, donde el 43,9 % del tráfico de acceso en el período punta sufren importantes demoras en el ramal de deceleración desde la Z-40 Oeste.



Entre las 17:30 y las 20:30 en los días de mayor afluencia, el número de vehículos que accede al centro comercial es de 8.253 vehículos, mientras que en el mismo período salen del centro comercial 4.759 vehículos.

Respecto a las salidas en el período punta en 2014, el 37,5 % del tráfico se encamina hacia la Z-30 dónde las salidas, debido a la regulación a través de semáforos, son algo más lentas que hacia la Z-40, por dónde sale el 62,5 % del tráfico.

La propuesta de mejora que se analiza en el Estudio de Tráfico propone, en los momentos de máxima demanda, el cierre del acceso a la rotonda de Puerto Venecia para todos los vehículos que proceden de la Z-40, habilitando para ese movimiento Z-40 → Puerto Venecia un itinerario alternativo a través de un lazo que continúa por el camino de servicio de la Z-40 que bordea el límite sur del Complejo Inmobiliario hasta conectar con su red viaria interna al sur del estacionamiento en superficie de IKEA. Para conectar el viario existente con el camino de servicio es necesario atravesar 180 metros de zona verde del pinar, debiéndose valorar en este caso la necesidad de modificar puntualmente el plan general.

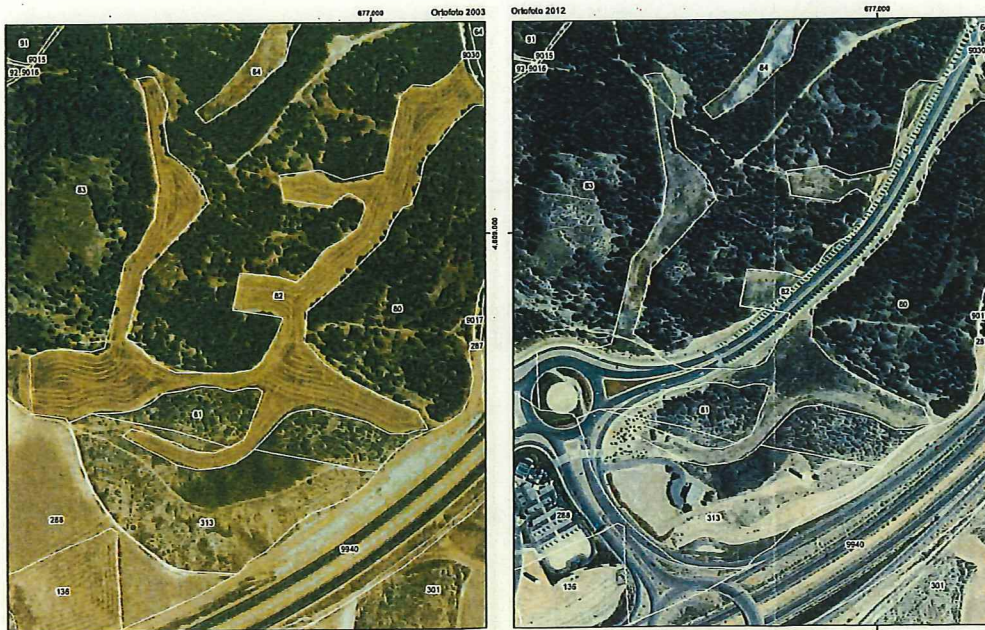


La Unidad de conservación del medio natural de la Agencia de medio ambiente y sostenibilidad, en su informe de 3 de noviembre de 2014, señala que *"la opción planteada, en su actual grado de definición, disminuye las afecciones e impactos de alternativas anteriores que motivaban un informe desfavorable"*, estableciendo un conjunto de prescripciones para el desarrollo de la nueva solución planteada:

- Los parámetros de diseño (radio de giro, curvas de transición en planta, taludes, ...) de los nuevos viarios a ejecutar deben encajarse en la antigua "val" de cultivo sin afectar a las superficies forestales confrontantes.
- Tanto las afecciones al arbolado de las primeras líneas más próximas al vial de acceso a Puerto Venecia desde Ronda de la Hispanidad, como a la repoblación efectuada en el invierno 2007-2008 deberán ser repuestas en caso de afección.

Expediente número: **718.182 / 2012**

- Para la ejecución de la solución propuesta se deberán tener en cuenta, entre otras, las siguientes cuestiones:
 - Drenaje del agua de escorrentía en el paso bajo el viario de conexión entre las dos rotondas del Cuarto Cinturón y de acceso a Puerto Venecia.
 - La existencia de la tubería de agua que procede de la captación del Canal Imperial bajo el camino por el que se prevé el nuevo acceso.
 - Afecciones a aceras, carril bici, arbolado de alineación e infraestructuras que bajo ellos puedan discurrir.



La titularidad de los terrenos por los que se prevé el nuevo acceso pertenece al Ayuntamiento de Zaragoza y al Ministerio de Fomento, existiendo una franja de terreno sin referencia catastral según el informe de la Unidad de conservación de medio natural.

Por su parte, se ha solicitado informe al Servicio de movilidad urbana, tanto de los nuevos ramales de acceso a Puerto Venecia señalados anteriormente, como sobre la posibilidad de llevar a cabo las siguientes medidas complementarias:

- Semáforo en la salida hacia la Z-40 Este.
- Tercer carril en vial de entrada para giro izquierda hacia Decathlon.
- Giro a la izquierda independiente en salida Decathlon.
- Todos los vehículos procedentes de la Z-40 sin acceso a la rotonda de Puerto Venecia.

El informe de 15 de octubre de 2014 del Servicio de movilidad urbana concluye señalando que *"los problemas, hoy en día ya son evidentes y las medidas propuestas son adecuadas para su solución"*.

El coste de las actuaciones que se han expuesto anteriormente puede estimarse en 2 millones de euros para el nuevo vial alternativo y en 300.000 euros para el resto de actuaciones.

A la vista de los informes favorables del Servicio de movilidad urbana y de la agencia de medio ambiente y sostenibilidad a las actuaciones descritas y analizadas anteriormente, unido a la necesidad de posibilitar a corto plazo la mejora de la accesibilidad a Puerto Venecia, este Servicio considera como solución más adecuada a los problemas de tráfico en el entorno del Complejo Inmobiliario el desarrollo de las actuaciones propuestas. Para ello:

- El Ayuntamiento debe impulsar los trámites y actuaciones necesarias para el desarrollo de las actuaciones descritas.
- Puerto Venecia debe aportar compromiso formal asumiendo los costes económicos necesarios para el desarrollo de las actuaciones propuestas (redacción del proyecto, ejecución de las obras e integración de su conservación en la Entidad Urbanística de Conservación de Puerto Venecia).

I.C. de Zaragoza, a 21 de enero de 2015.

EL INGENIERO de CAMINOS, JEFE del
SERVICIO de INGENIERIA de DESARROLLO URBANO

Fdo.: Jose Angel Navamuel Aparicio



N^o. Ref. 308/2014
718.182/2012

AL SERVICIO DE INGENIERÍA Y DESARROLLO URBANO.

Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano.

En relación con el Estudio de Tráfico del Centro Comercial y de Ocio Puerto Venecia y la alternativa que se propone, se informa lo siguiente:

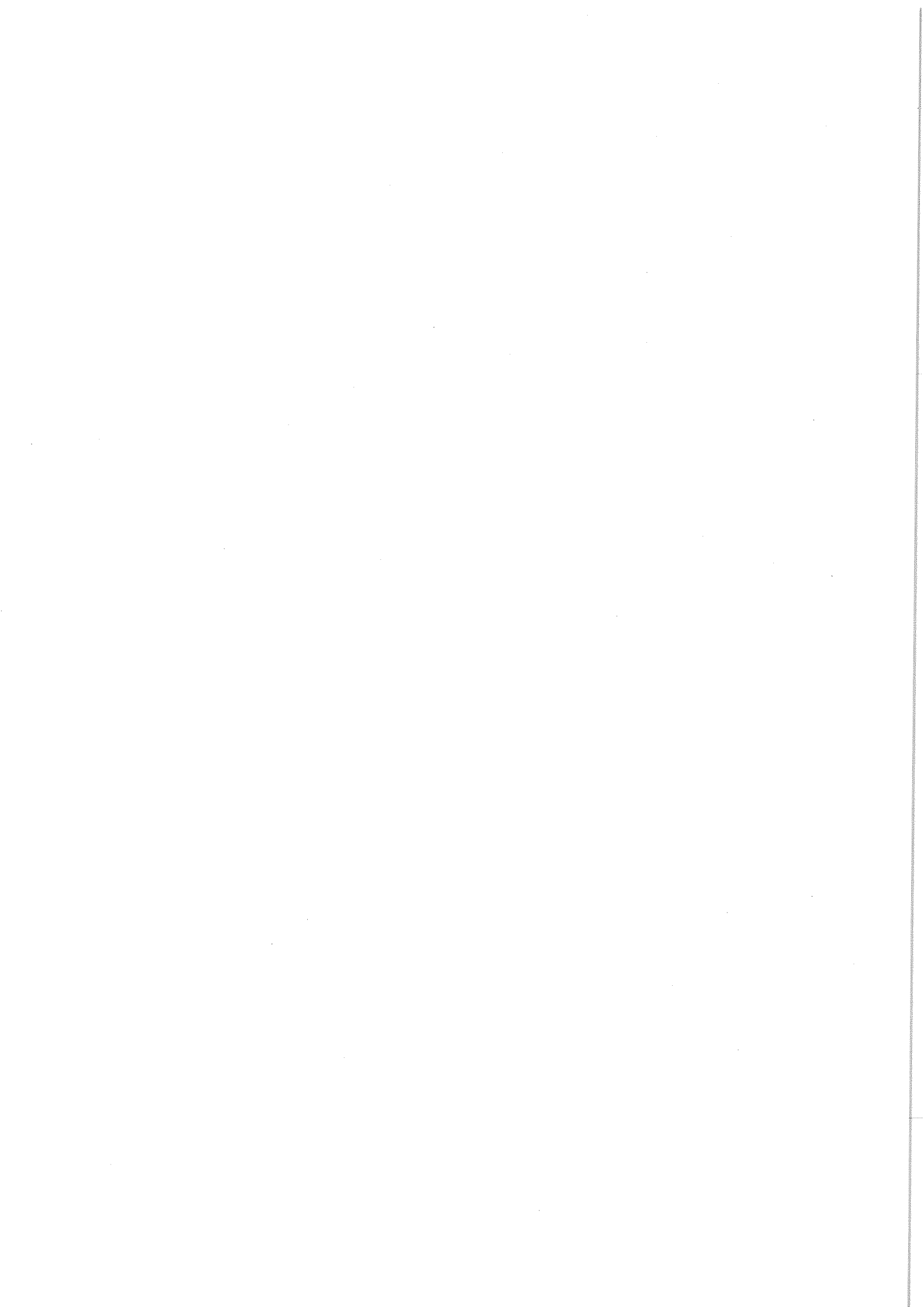
1. La propuesta mejora sustantivamente los proyectos anteriores ya que no introduce tráfico en los Pinares de Venecia – Monte de Torrero, evitando las afecciones que se hacían constar en anteriores informes.
2. Tal y como se representa en el plano que se adjunta como anexo nº 1 (superposición aproximada del estudio de tráfico sobre ortofoto PNOA 2012), el nuevo ramal, se traza afectando a parte de la primitiva parcela 82 del polígono 85, finca de titularidad municipal, obtenida de las cesiones del Sector 88/1 "Parque Venecia", que ya fue afectada por la construcción del vial estructurante (plano anexo 2º).

A efectos del Plan General de Ordenación Urbana la zona de la val (antigua parcela 82), estaría incluida en la delimitación de Sistema General Urbanizable (SGUZ) Zona Verde Pública ZV (PU) 88.01, cuestión que deberá resolverse por ese servicio.

3. Las porciones sobrantes de la parcela 82 no afectadas por la infraestructura, fueron repobladas en el invierno 2007-2008 por esta Unidad, mientras que las primeras líneas, más próximas al vial, fueron plantadas por la entidad Parque Venecia.

Por lo tanto, caso de construirse el ramal por la val de cultivo se afectará a estas plantaciones que fueron ejecutadas con ciertas proporciones de planta de repoblación cuyos desarrollos futuros son de porte arbóreo y arbustivo. Con los datos actuales, a falta de un proyecto constructivo, no se pueden cuantificar las unidades que podrían resultar afectadas.

4. Caso de que se aprobara esta alternativa las características de proyecto de los nuevos viarios (radios de curva, enlaces recta – curva, desmontes o terraplenes...) habrán de encajarse en la antigua "val" de cultivo sin afectar a las superficies forestales confrontantes.
5. Caso de ejecutarse la alternativa, el proyecto deberá tener en cuenta las siguientes cuestiones:
 - La posible acumulación de agua de escorrentía en el paso bajo el enlace de las rotondas de la Z-40 y de acceso a Puerto Venecia.
 - La existencia de la tubería de agua que procede de la captación del Canal Imperial, cuyo trazado se realizó por el camino derivándose de este antes del paso en bajo.
 - En el estado actual de definición, ya fuera de las competencias de esta Unidad, se deberán definir las afecciones a las aceras, carril bici y arbolado de alineación.
6. En cuanto al resto del recorrido, es decir el tramo que transita paralelo a la Z-40, entre esta y los terrenos de Parque Venecia, esta Unidad no dispone de datos exactos sobre su titularidad, ya que consultada la actual base de datos de la Dirección General del Catastro, una parte de esta franja carece de referencia catastral y otra parte estaría adscrita a la finca 9940 del polígono 85, al Ministerio de Fomento.



Por lo tanto y como conclusión, la opción planteada, en su actual grado de definición, disminuye las afecciones e impactos de alternativas anteriores que motivaban un informe desfavorable. En el caso de que esta se apruebe, deberá tenerse en cuenta lo informado en los apartados anteriores.

No puede obviarse, por estar representado en los propios esquemas del Estudio de Tráfico, que existe una opción de enlace directo de la rotonda de la Z-40 con un paso elevado sobre el Cuarto Cinturón, en sentido hacia el valle del Huerva, que daría acceso directo al camino paralelo entre la Z-40 y Puerto Venecia. Esta Unidad desconoce su viabilidad y si serviría para subsanar parcialmente los problemas de tráfico. A efectos de Plan General, el terreno entre la Ronda ferroviaria y la Z-40, parcialmente, estaría incluido en la delimitación SNU ES (SCI).

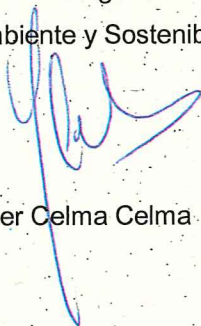
Por último se propone que el promotor en el proyecto de obras cuantifique las afecciones a las plantaciones realizadas y que adopte medidas de reposición en el resto de la superficie no afectada, incorporando en el proyecto partida presupuestaria de restauración ambiental e integración paisajística de la infraestructura.

I.C., de Zaragoza, a 3 de noviembre de 2014.

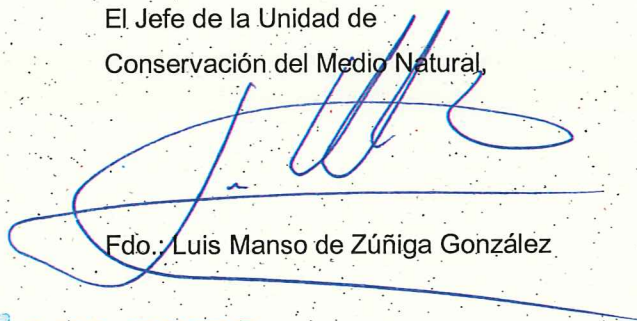
El Jefe de la Unidad de
Conservación del Medio Natural,

Conforme,
El Director de la Agencia de
Medio Ambiente y Sostenibilidad,

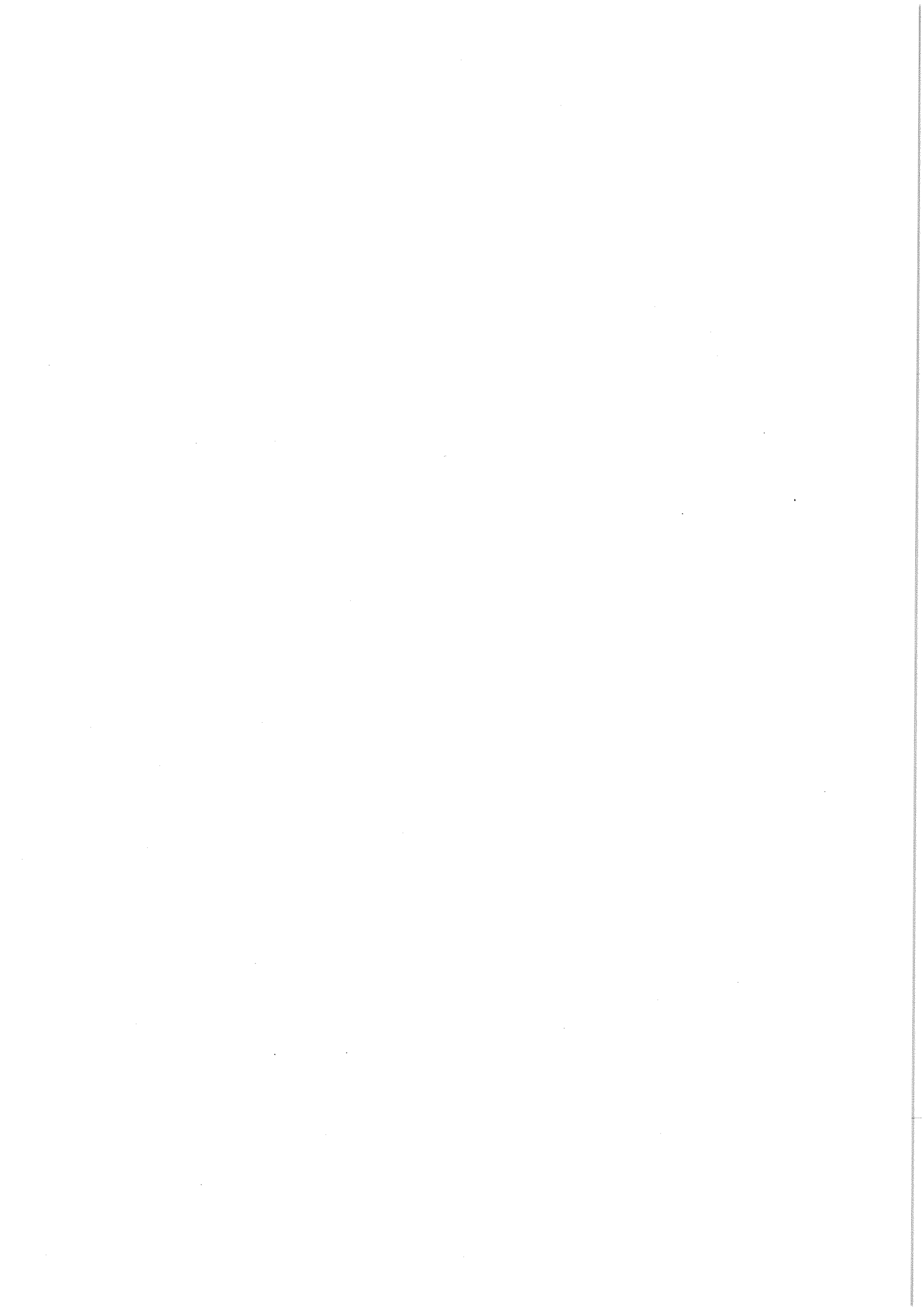
Fdo.: Javier Celma Celma



Fdo.: Luis Manso de Zúñiga González



Zaragoza
AYUNTAMIENTO
UNIDAD DE CONSERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL
C/. Madre Rufols, 4, 3ª Planta
50004 ZARAGOZA

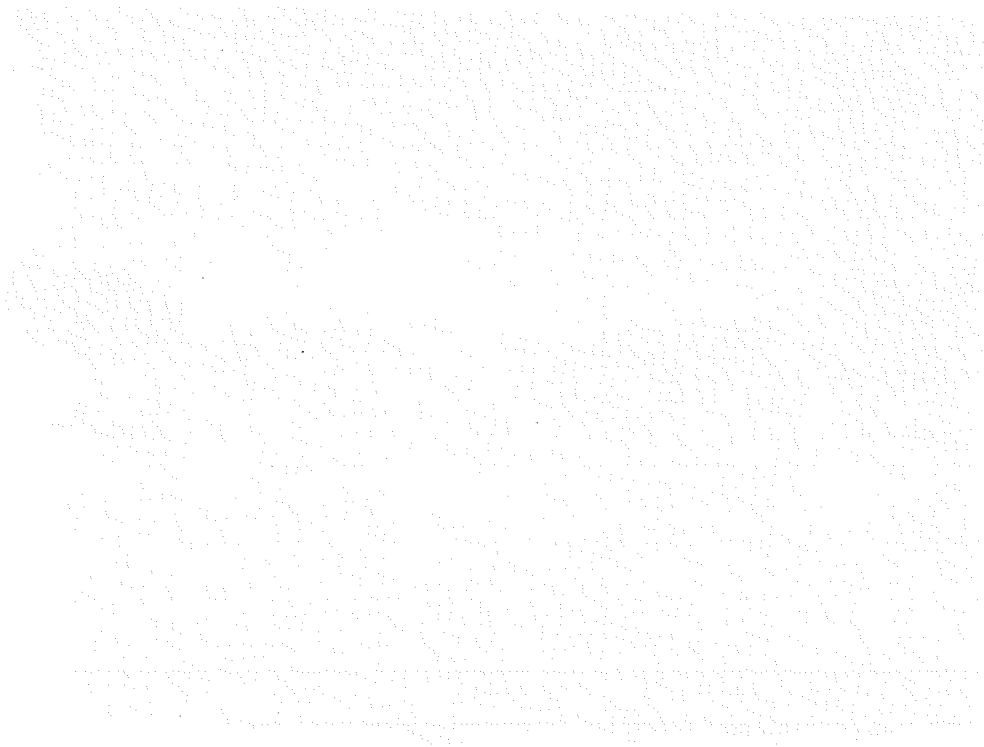
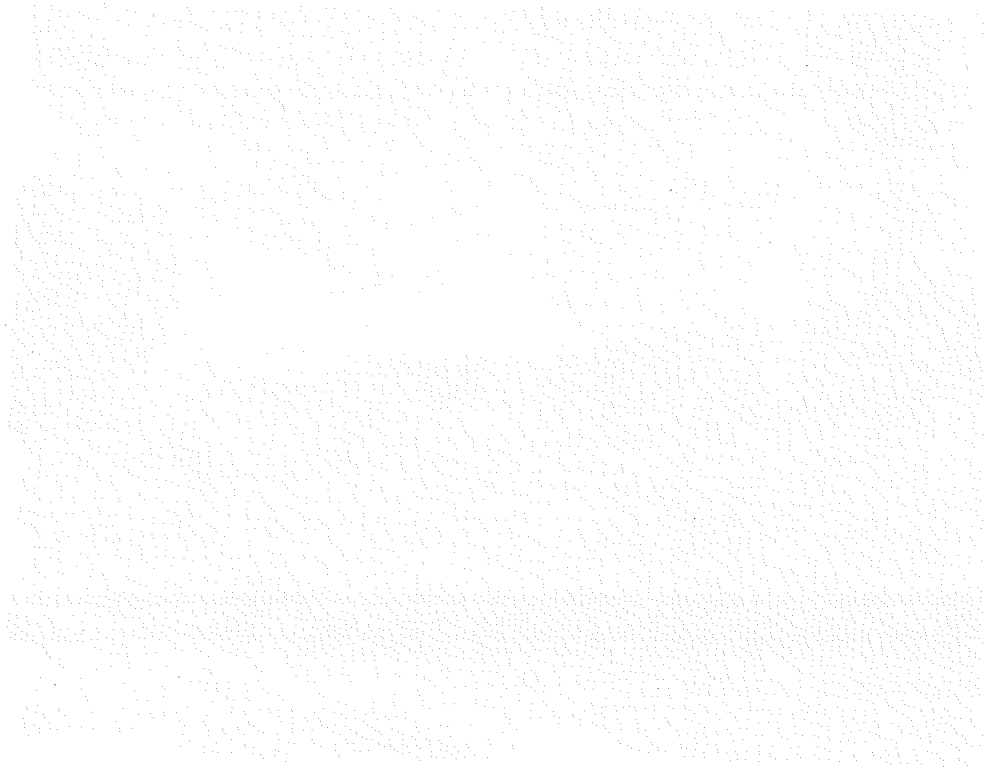


ANEXO FOTOGRÁFICO



Vista de la "val" hacia el vial de acceso a Puerto Venecia





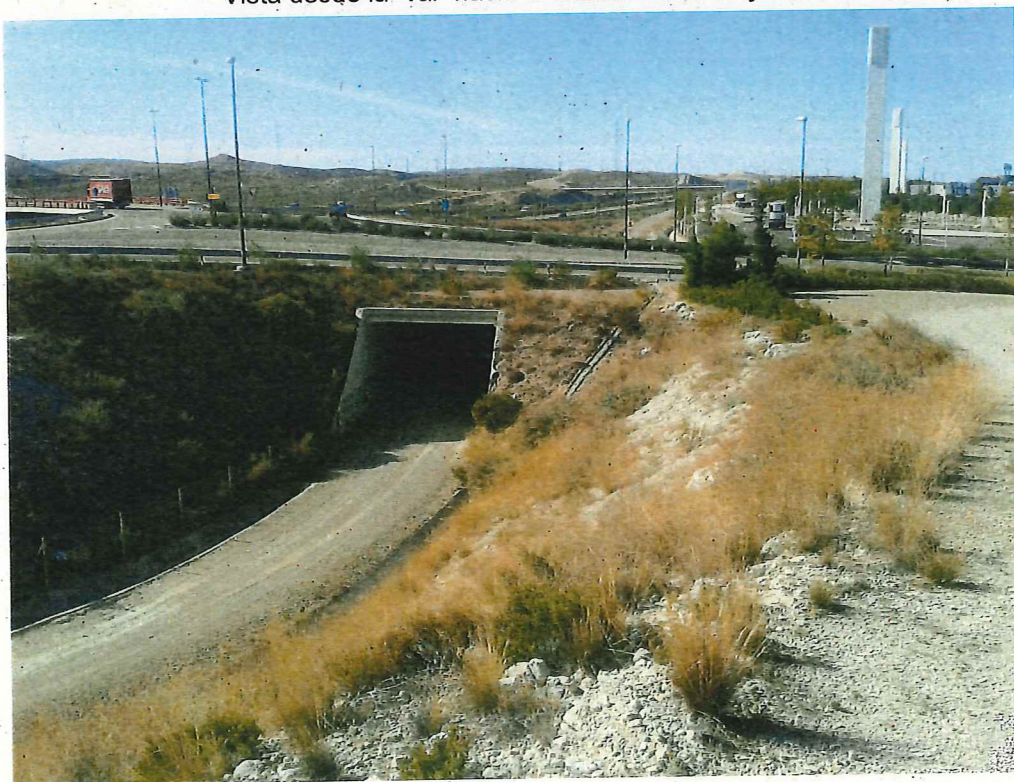


Vista de la "val" hacia el vial de acceso a Puerto Venecia



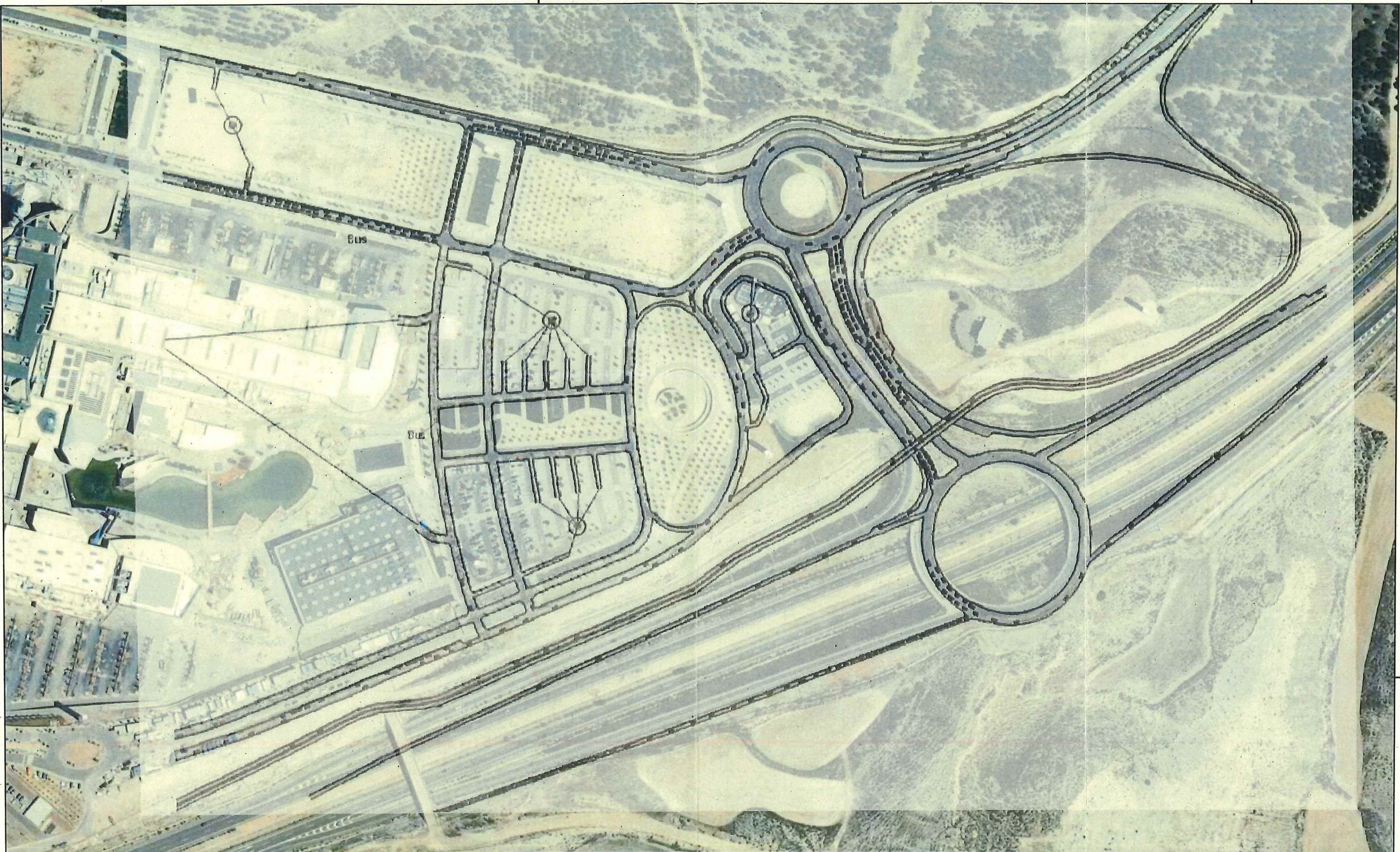


Vista desde la "val" hacia el Cuarto Cinturón y Paso en Bajo



676.500

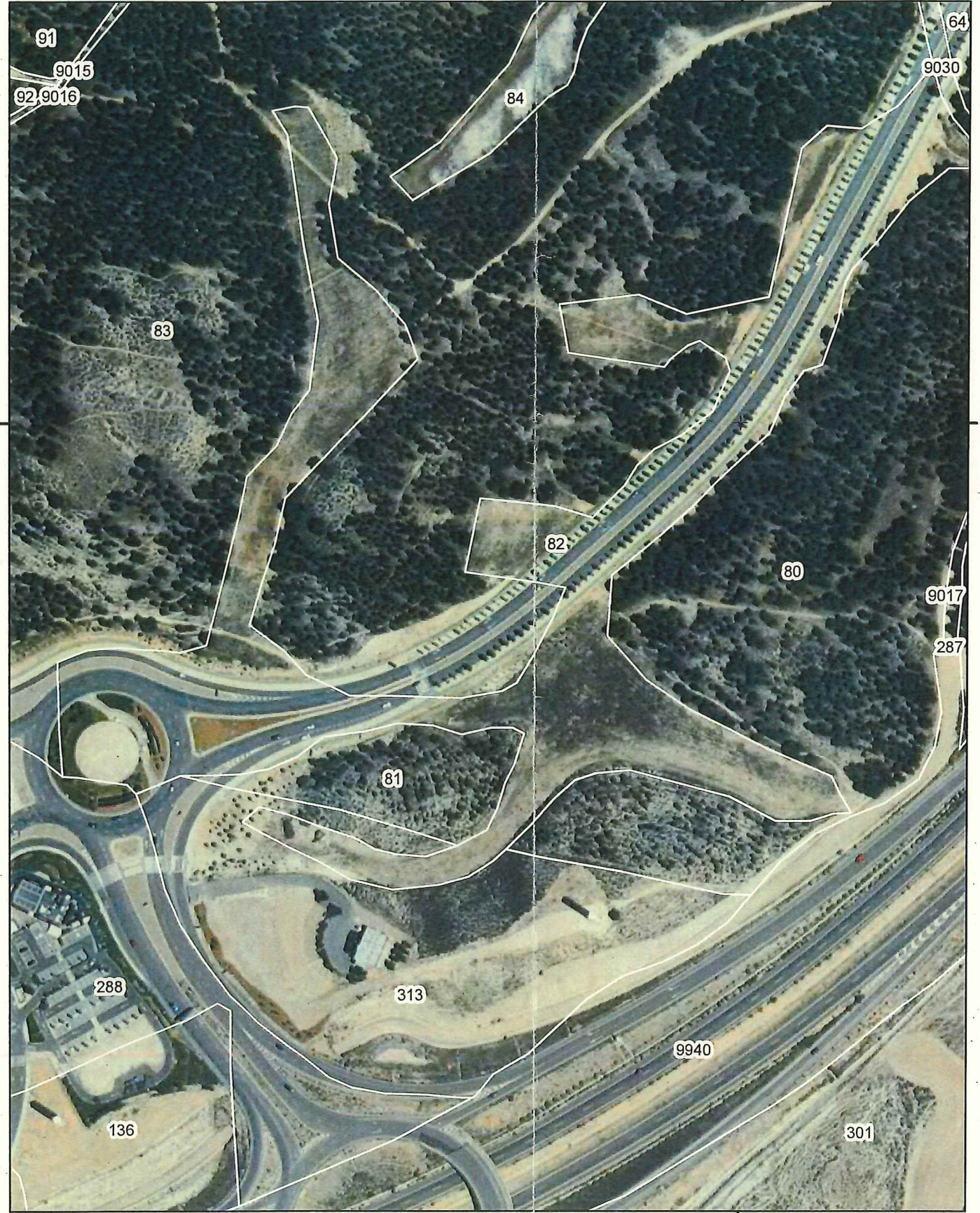
677.000



4.608.500

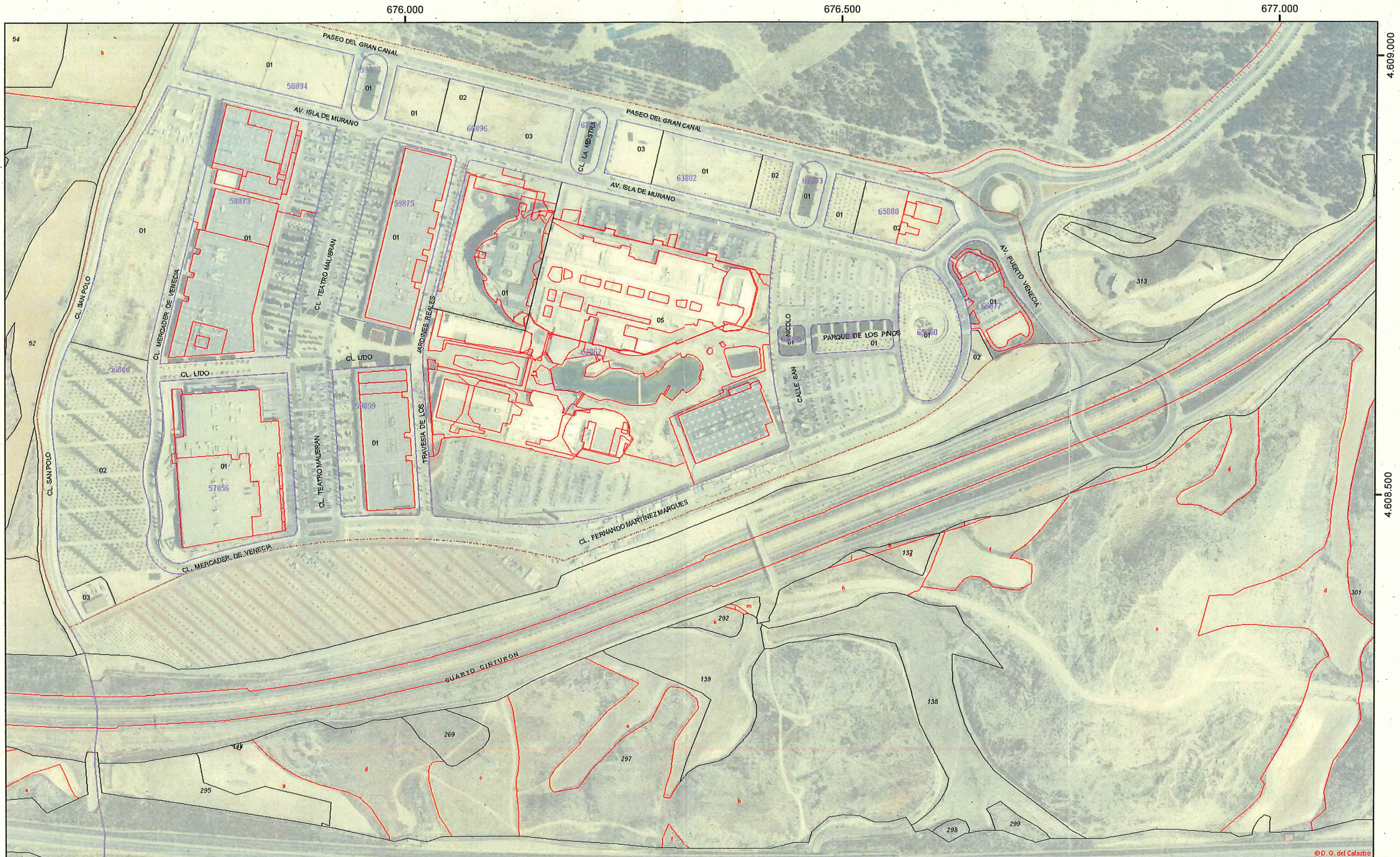
Parcela catastral año 2006

677.000 Ortofoto 2003 Ortofoto 2012 677.000



4.609.000

4.609.000



— Charo Gimenez Cambau, Pate AVU LAPAZ con domicilio en C/Ouedo 181, paraje, Zaragoza. presente en representación de AVU Venecia, AVU Torrero, AVU Parque Venecia y AVU LAPAZ

DOCUMENTO DE COMPROMISOS RELATIVOS A LA SOLICITUD DE ADECUACION DEL CAMINO DEL TIRO DE BOLA, FORMULADA POR EL CENTRO PUERTO VENECIA, CONSENSUADOS POR LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DE PARQUE VENECIA, TORRERO, LA PAZ, Y VENECIA.

S1U
RECCION DE SERVICIOS DE PLANIFICACION Y DISEÑO URBANO
5 NOV 2013
ENTRADA

ZARAGOZA 20 DE SEPTIEMBRE DE 2013

X145 AP

el presente documento dirigido a URBANISMO

El pasado mes de enero, la empresa "Eurofund Investments Zaragoza, SL", solicitó una modificación de su solicitud de aprobación de un "Proyecto de pavimentación y mejora de trazado del nuevo vial de acceso al centro comercial y de ocio Puerto Venecia" (Expediente - 718.182/2012).

La pretensión de la empresa es obtener la autorización para el uso del conocido como camino del "Tiro de Bola", como nueva vía de acceso y evacuación al complejo de Puerto Venecia, en su extremo noroeste del sector SUZ 88/3-1 "Puerto Venecia", coincidiendo el tramo propuesto con el sector más próximo del antiguo Camino de Torrecilla de Valmadrid; para ello solicitaba la posibilidad de adecuar la vía mediante su pavimentación, alumbrado, barreras de seguridad y señalización.

La motivación de la solicitud según expresa la sociedad peticionaria viene dada por los datos y estudios de afluencia al complejo y las graves circunstancias de saturación de tráfico y movilidad.

Dicho vial fue usado mediante autorización (de uso provisional), dada por el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 17 de abril de 2007, mientras duraran las obras del centro comercial y para los vehículos afectos a la obra. La conclusión de las obras y la apertura del centro comercial y de ocio, en octubre de 2012, conllevaba la terminación de la autorización provisional dada y la cancelación de la posibilidad de acceder al centro comercial por dicho camino.

Es de resaltar además la existencia del denominado Plan de Ordenación de los Montes de Torrero, aprobado por la Comisión de Urbanismo en diciembre de 1998, y posterior Resolución de la Dirección General del Medio Natural del departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación General de Aragón, de fecha julio de 1999, donde aun cuando se reconoce el carácter de públicos de todos los caminos del ámbito y su libertad de uso y tránsito, se establece la necesidad de proteger los mismos frente a servidumbres y cargas, y desarrollar acciones disuasorias de su uso.

De las debates habidos en el Pleno de la Corporación (febrero de 2013), y en varias Comisiones de Pleno de Urbanismo (enero, julio y septiembre de 2013), se ha plasmado y ha quedado manifiesto el compromiso del Consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Equipamientos y Vivienda, y del resto de grupos políticos, de que la propuesta y solicitud efectuada por la empresa debe contar no sólo con los correspondientes informes técnicos que la avalen, sino que necesariamente debe ir acompañada por el decidido consenso vecinal.

Es preciso resaltar, que si el espacio natural sobre el que estamos tratando lo es abierto a todos los zaragozanos, tiene una especial consideración y sensibilidad en el

conjunto de los ciudadanos de los barrios y sectores más próximos al mismo como parque y lugar de recreo y actividades en la naturaleza.

Es por ello que la definición del consenso vecinal recabado debe recaer y centrarse, fundamentalmente, en el criterio y opinión que los ciudadanos del entorno de los Montes de Torrero, a través de sus asociaciones, emitan y manifiesten.

En ese sentido los representantes de la empresa "Eurofund Investment Zaragoza SL", han mantenido reuniones (en los meses de junio y julio) con las asociaciones afectadas, en las que han explicado y trasladado su propuesta sobre el uso como acceso y sobre la actuación y trabajos a desarrollar respecto del Camino del Tiro de Bola a los representantes de las mismas; en concreto:

- Asociación Parque Venecia
- Asociación La Paz
- Asociación Venecia
- Asociación Torrero

Consecuencia de todo ello, de los compromisos y acuerdos existentes en el Ayuntamiento de Zaragoza, de la obligación de atender la solicitud de Puerto Venecia, los representantes de las AAVV señaladas trasladan al ayuntamiento sus consideraciones y acuerdos consensuados.

Primero.- Reconocer la realidad de las dificultades que en el ámbito del Centro de Puerto Venecia en cuanto a densidad de tráfico y afluencia de público se puede producir en determinados momentos o fechas.

Segundo.- Como posibles soluciones que permitirían, con un carácter más definitivo, afrontar y resolver las dificultades que se pueden plantear, y sin ánimo de exponer una relación de propuestas limitada o excluyente, aportamos las siguientes:

- Construcción de la conexión, vía puente, que uniría los sectores S-88/1 y S-38/1 de la urbanización de Parque Venecia y que posibilitaría una conexión directa de este residencial con la Z-40 y Z-30.
- Construcción de una nueva conexión del Centro Comercial y de Ocio Puerto Venecia con la Z-40.
- Construcción del Vial denominado "Tres y Medio", que uniría por el Oeste el Centro Comercial con el Bº de Valdespartera y la antigua carretera de Valencia.

Tercero.- Que uno de los ámbitos más afectados por ello es el de la nueva urbanización de Parque Venecia, generándose dificultades de acceso, por parte de los ciudadanos residentes en la misma, al transporte público y a una normal circulación con su vehículo privado.

Por ello acuerdan solicitar (y este escrito puede ser vehículo de dicha petición):

- a) Reforzar la señalización que indique la dirección al centro comercial en la rotonda anterior a la situada en la confluencia con la Avenida de la Policía Local. El objetivo es conseguir derivar el mayor tráfico posible por el vial que conecta la Z-30 a la Z-40, situado al norte del Canal Imperial de Aragón. Y señalar la existencia del nuevo ámbito urbano de Parque Venecia.
- b) Estudiar la posibilidad de dar entrada de vehículos al centro comercial y de ocio desde la rotonda de la Z40 y a través de su ronda sur (en la actualidad es vía sólo de salida).
- c) Solicitar la prolongación de la línea 23, sólo hasta la urbanización de Parque Venecia. Dicha prolongación debe hacerse sin menoscabo del servicio actual a las zonas que comunica. (Para ello puede plantearse revisar otras líneas, como la 31, en cuanto a horarios y frecuencias sin uso).

Cuarto.- Considerar que el uso del camino de Tiro de Bola solicitado puede ser preciso en los momentos y fechas señalados por el peticionario, para los casos de seguridad, urgencias y emergencias (ambulancias, bomberos, etc.).

El criterio para la adopción de las decisiones que autoricen su uso corresponderá al Ayuntamiento de Zaragoza en sus diferentes responsabilidades.

El Ayuntamiento acordará las medidas de cierre de los accesos mediante barreras practicables sometidas al control policial, que deberán ser ejecutadas por la empresa.

Quinto.- El tratamiento que se debe dar a dicho camino es el indicado en el Plan de Ordenación de los Montes de Torrero, sin que se apliquen asfaltos, instalaciones de alumbrado o aditamentos que indiquen la existencia de un viario ordinario para vehículos.

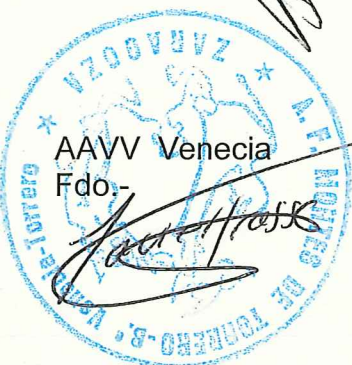
En su caso la empresa solicitante debería reformar su solicitud aportando propuestas que signifiquen la adecuación del firme a su condición de camino, se incorpore a la misma el compromiso de repoblar los entornos del viario, y se profundice en el desarrollo de medidas de adecuación de la zona conforme a su entorno natural y medio-ambiental.

Zaragoza a 20 de septiembre de 2013

AAVV Parque Venecia
Fdo.-

AAVV La Paz
Fdo.-

AAVV Venecia
Fdo.-



AAVV Torrero
Fdo.-



"PUERTO VENECIA" ZARAGOZA

TEXTO REFUNDIDO

ENERO 2004

PLAN PARCIAL DEL SECTOR

SUZ 88/3-1

NOTAS:

- EL PUNTO DE CONEXIÓN DE LAS REDES PRINCIPALES DE SERVICIOS SE ENCUENTRA LOCALIZADO EN LA GLORIETA DE LA CALLE ZAFIRO DEL TERCER CINTURÓN DE RONDA.
- DE ACUERDO CON LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES, LOS EMISARIOS DE PLUVIALES Y RESIDUALES, ASÍ COMO EL ABASTECIMIENTO DE AGUA, DISCURRIRÁN POR EL VIAL DE ENLACE ENTRE LOS CINTURONES TERCERO Y CUARTO, A TRAVÉS DEL SECTOR SUZ 88/1 Y CONECTANDO EN LA GLORIETA DE LA PAZ.

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO, ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 3 NOV 2005

EL SECRETARIO GENERAL, P/D

Fdo.: Luis Jiménez Abad

PROYECTO DE REPARCELACION

TEXTO REFUNDIDO

s e c t o r

88/3-1

"PUERTO VENECIA" Z A R A G O Z A

mayo
2005

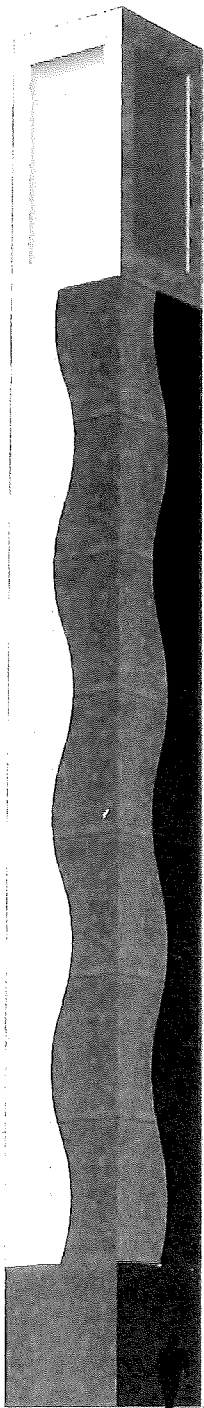
petionario: EUROFUND INVESTMENTS ZARAGOZA, S.L.

equipo
redactor

Arquitecto: Manuel FERNÁNDEZ RAMÍREZ
Abogados: José RUBIO PÉREZ
Ernesto ALCAÑIZ SANCHO

ARQUITECTURA-URBANISMO
Paseo de Ruiseñores, 22-24
50006 ZARAGOZA

LIGNUM₁₆



TEXTO REFUNDIDO

PROYECTO DE REPARCELACION DEL SECTOR "PUERTO VENECIA" SUZ 88/3.1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA

I.- MEMORIA

I.0.- Introducción.

Se estima oportuno iniciar esta Memoria destacando la voluntad unánime de los propietarios del Sector SUZ 88/3.1 de instar de la Administración Municipal, en base a lo dispuesto en el artículo 141 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, la tramitación simultánea de los tres institutos urbanísticos requeridos para afrontar la ejecución física del planeamiento en el sistema de compensación: la Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.

A tal fin, los tres "proyectos" se presentan en el Registro de Entrada del Ayuntamiento al mismo tiempo, si bien en instancias separadas para dar lugar a expedientes independientes. Se pretende con ello la máxima rapidez en la tramitación administrativa, apelando a los principios de economía, celeridad y eficacia administrativa, para iniciar a la mayor brevedad la ejecución física del Sector-Unidad de Ejecución "Puerto Venecia".

Ello, no obstante, se reconoce de forma expresa que no implica un acto propio municipal que impida a sus servicios y órganos la formulación de observaciones y el establecimiento de prescripciones en el trámite de los distintos expedientes.

El presente Texto Refundido, se elabora en mayo de 2005 incorporando las modificaciones que derivan del acuerdo de aprobación inicial y del acuerdo adoptado por los propietarios a la vista de éste.

I.1.- Documentos del Proyecto de Reparcelación y contenido de su Memoria.

La Disposición Final Primera de la Ley Urbanística de Aragón establece que "*... continuarán aplicándose como Derecho Supletorio en la Comunidad Autónoma los siguientes preceptos ... e) En el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado*

Ello tiene su reflejo en el Proyecto de Reparcelación, especialmente por lo que se refiere a la regulación de usos de las fincas resultantes que deberán ser objeto de inscripción registral.

De este modo se pretende conseguir una implantación de actividades adaptada a los desarrollos más actuales del ocio, comercio y servicios.

1.2.2.- Delimitación de la unidad de ejecución.

La delimitación de la unidad de ejecución se estableció, de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 99.4 de la Ley Urbanística de Aragón, en el Plan Parcial del Sector, disponiéndose expresamente que se configuraba *"...a efectos de su ejecución como un solo ámbito, como una sola unidad de ejecución integrada por la superficie del Sector y por los terrenos exteriores al mismo objeto de cesión..."*.

De acuerdo con ello, el ámbito objeto de equidistribución urbanística tiene una superficie de 597.611 m² y se encuentra constituido por los siguientes espacios:

a.- La superficie del Sector, propiamente dicha, que arroja una extensión de 526.331 m².

b.- La superficie de suelos de cesión exteriores al Sector adscritos al mismo, dentro de los cuales cabe diferenciar dos espacios

b.1.- En primer lugar, un amplio espacio de 57.280 m² de superficie, destinado, en parte, a la previsión de un ramal de enlace del Cuarto Cinturón con la autovía de Castellón, y, en parte, a una reserva de suelo para flexibilizar la solución de diseño de dicho enlace.

b.2.- Y en segundo lugar, el espacio de 14.000 m² incorporado para la implantación viaria del nudo previsto por el Plan General en el extremo Noreste del Sector y de sus ramales.

1.2.3. Sistema de actuación urbanística.

El Plan Parcial del Sector estableció como sistema de actuación urbanística el de Compensación, en atención a que se consideraba la modalidad más adecuada para afrontar la ejecución física y jurídica de una actuación urbanística que responde a la iniciativa privada.

1.3.- Alcance del Proyecto de Reparcelación.

I.3.1.- Desde el punto de vista urbanístico.

El Plan Parcial efectúa en el Área 88/3.1 una ordenación totalmente ex novo, sobre unos suelos clasificados como urbanizables que se incorporan por primera vez al desarrollo urbanístico, al proceso de crecimiento de la ciudad.

De aquí que, obviamente, la actual estructura parcelaria no se ajuste en modo alguno a las exigencias de la ordenación contenida en la Plan Parcial y a los requisitos de equidistribución inherentes al proceso de ejecución urbanística.

Consecuentemente con esta situación, el Proyecto de Reparcelación se ve en la necesidad de extender su alcance u objeto a la generalidad de las finalidades propias de este instituto urbanístico (art. 124.2 LUA):

- Distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- Regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- Situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el Plan Parcial y
- Cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, equipamientos y espacios libres públicos, así como del 10% del aprovechamiento medio o, alternativamente a éste el pago de la compensación económica sustitutiva.

I.4.- Descripción de la Unidad Reparcelable.

I.4.1.- Datos generales. Superficie e identificación del emplazamiento.

El ámbito objeto de equidistribución arroja una superficie, como hemos indicado anteriormente, de 597.611 m².

El Sector se encuentra emplazado entre los Pinares de Torrero y el Cuarto Cinturón de Ronda, siendo sus linderos los siguientes: al Norte, los Pinares de Torrero de titularidad pública y algunos enclaves privados delimitados por los propios pinares, terrenos todos ellos clasificados como SGUZ-ZV(PU)-88.01; al Sur y Este, el Cuarto Cinturón de Ronda; y al Oeste, el Camino de Torrecilla de Valmadrid, por cuyo trazado discurre el denominado Barranco de la Muerte.

I.4.2.- Fincas existentes en el ámbito.

Finca resultante C. Suelos de cesión exteriores al Sector.

A) Descripción.- Terrenos en término municipal de Zaragoza, inmediatos al ámbito del Plan Parcial del Sector 88/3.1, previstos en el Plan General como reserva para la construcción de un nudo y de enlaces con el Cuarto Cinturón. Se identifican en el Proyecto de Reparcelación con la letra C y cabe distinguir en ellos dos espacios diferenciados: 1) Uno al Norte del Cuarto Cinturón, con una superficie de 57.280 m², que linda: Norte, finca resultante S-1, destinada a servicios e infraestructuras urbanas privadas, espacio libre público identificado como Z-1, Vial A-3 del Sector, finca S-2, destinada también a servicios e infraestructuras urbanas privadas, y finca resultante M-13; Sur, Cuarto Cinturón; Este, terrenos calificados como Sistema General de Espacios Libres (ZV PU 88.01); y Oeste, Camino de Torrecilla. Dentro de él destaca, a su vez, en el extremo Suroeste, un amplio espacio libre entre el Cuarto Cinturón y el ramal de enlace con éste diseñado en el Plan General; 2) Otro al Sur del Cuarto Cinturón, con una superficie de 14.000 m², que linda: Norte, Cuarto Cinturón; Sur, terrenos de Promociones Parque Sur, S.A. y enclave de "Eurofund Investments Zaragoza S.L."; Este y Oeste, Promociones Parque Sur, S.A.

B) Adjudicación.- Se adjudica el pleno dominio al **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA**, cuyas circunstancias no se exponen por ser de notorio conocimiento.

C) Título.- Cesión gratuita en cumplimiento del Convenio suscrito por "Eurofund Investments Zaragoza S.L." con el Ayuntamiento de Zaragoza, en fecha 26 de febrero de 2003.

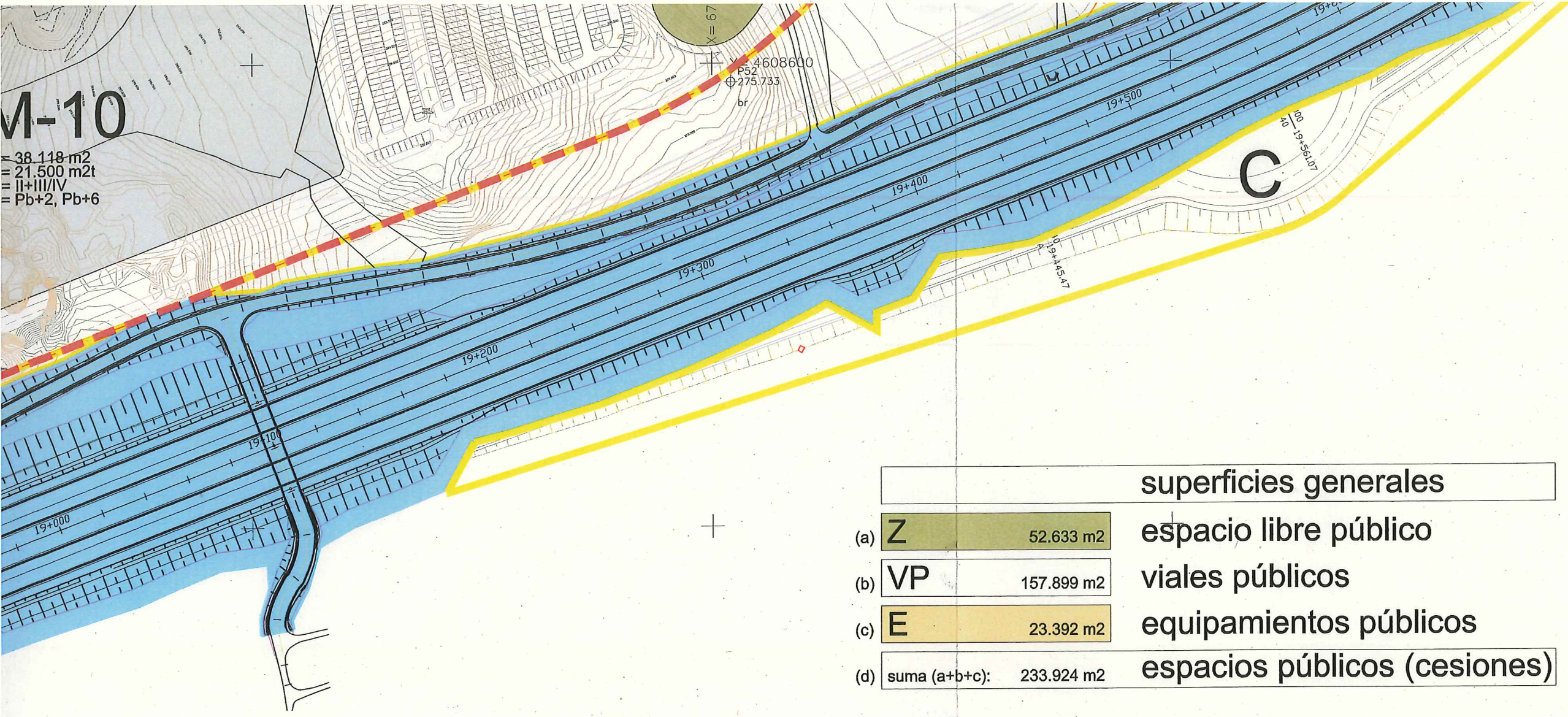
D) Aprovechamiento urbanístico.- Carece de aprovechamiento urbanístico lucrativo. El espacio sito al Norte constituye una reserva entre viarios de sistema general, no edificable, a determinar en su uso definitivo en función de la ordenación viaria pendiente. Y el espacio sito al Sur constituye una reserva destinada a los viarios vinculados al nudo de acceso previsto en su confrontación.

E) Limitaciones, cargas y gravámenes.- Libre de cargas y gravámenes.

F) Otras circunstancias.- No se le otorga valor al carecer de aprovechamiento lucrativo.

M-10

38.118 m²
 = 21.500 m²t
 = II+III/IV
 = Pb+2, Pb+6



X= 67
 Y= 4608600

		superficies generales
(a)	Z 52.633 m ²	espacio libre público
(b)	VP 157.899 m ²	viales públicos
(c)	E 23.392 m ²	equipamientos públicos
(d)	suma (a+b+c): 233.924 m ²	espacios públicos (cesiones)
(e)	M 289.803 m ²	manzanas privadas
(f)	S 2.604 m ²	servicios privados
(g)	suma (e+f): 292.407 m ²	espacios privados
(h)	suma (d+g): 526.331 m ²	superficie del sector
(i)	C 57.280 m ² 14.000 m ²	cesiones según convenio cesión nudo cuarto cinturón
	SUMA (h+i): 597.611 m ²	superficie total del ámbito

X= 67
 Y= 4608200



ARQUITECTURA-URBANISMO
 Paseo de Ruiseñores, 22
 50006 ZARAGOZA
LIGNUM S.L.

EL ARQUITECTO:

 Manuel FERNÁNDEZ RAMÍREZ

información:
 ordenación según plan parcial
 zonificaciones

ESCALA: 1/2.000
 REF: RP-3
plano RP 3

11
 S = 10.750 m²
 E = 12.489 m²
 U = II+III/IV
 A = Pb+7

Z-4
 S = 2.227 m²

Z-5
 S = 2.178 m²

Z-6
 S = 2.227 m²

M-12
 S = 6.368 m²
 E = 7.401 m²
 U = II+III/IV
 A = Pb+7

M-08
 S = 25.023 m²
 E = 18.000 m²
 U = II+III/IV
 A = Pb+2, Pb+6

Z-7
 S = 1.017 m²

Z-8
 S = 3.113 m²

Z-9
 S = 8.737 m²

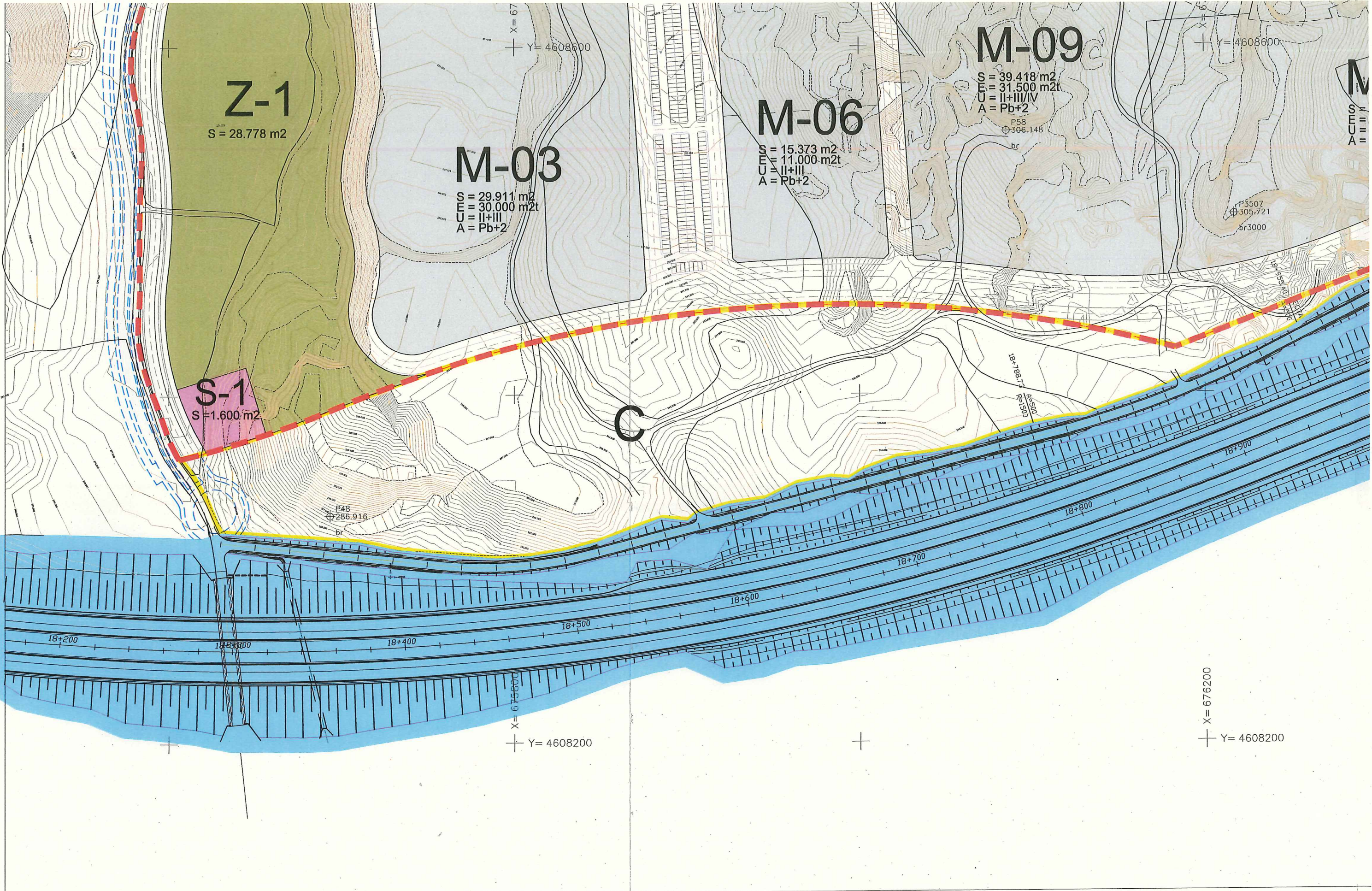
S-2
 S = 1.004 m²

M-13
 S = 8.450 m²
 E = 9.819 m²
 U = II+III/IV
 A = Pb+7

M-10
 S = 1.118 m²
 E = 1.500 m²
 U = II+III/IV
 A = Pb+2, Pb+6

X = 677000
 Y = 4608600

	superficies generales
(a) Z	52.633 m ²
	espacio libre público



"PUERTO VENECIA" ZARAGOZA
REPARCELACION SECTOR

TEXTO REFUNDIDO
SUZ 88/3-1

MAYO 2005

NOTAS:

- CURVAS DE NIVEL CADA 50 cm.
- LÍMITE DEL SECTOR
- CESIÓN SEGÚN CONVENIO

- S = SUPERFICIE
- E = EDIFICABILIDAD
- U = USOS (GRUPOS)
- A = ALTURAS