

# MODIFICACIÓN AISLADA Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA, EN TERRENOS COLINDANTES AL POLÍGONO EMPRESARIUM

(TEXTO REFUNDIDO)

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 30 MAY 2008  
EL SECRETARIO GENERAL P/D

JUNIO DE 2007

~~Edo.: Luis Jiménez Abad~~

~~Con las prescripciones que figuran en el acuerdo~~

 **idom**  
Ingeniería, Arquitectura y Consultoría



**Zaragoza**  
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN  
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Expediente nº 1.465.528/2004

22 JUN 2007

## **MODIFICACIÓN AISLADA Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA, EN TERRENOS COLINDANTES AL POLÍGONO EMPRESARIUM**

### **(TEXTO REFUNDIDO)**

Se redacta el presente documento refundido conforme al acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 24 de febrero de 2006 y el acuerdo adoptado por el Consejo de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el 10 de octubre de 2006, con base en los siguientes informes:

- Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 9 de marzo de 2005.
- Servicio de Conservación de Infraestructuras de 4 de octubre de 2005.
- Unidad de Ingeniería de Desarrollo Urbano de 27 de octubre de 2005.
- Ministerio de Fomento. Carreteras del Estado en Aragón, de 3 de noviembre de 2005.
- Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 7 de noviembre de 2005.
- Servicio de Movilidad Urbana de 19 de enero de 2006.
- Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 6 de febrero de 2006.
- Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 17 de febrero de 2006.
- Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Zaragoza de 17 de febrero de 2006.
- Instituto Aragonés del Agua de 24 de marzo de 2006.
- Dirección General de Calidad Ambiental de 5 de abril de 2006
- Confederación Hidrográfica del Ebro de 2 de junio de 2006.
- Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 26 de junio de 2006.
- Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 11 de julio de 2006.
- Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 10 de enero de 2007.
- Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 12 de enero de 2007.
- Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural de 26 de enero de 2007.
- Servicio de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Zaragoza de 27 de febrero de 2007.
- Dirección General de Calidad Ambiental de 9 de marzo de 2007.
- Unidad de Patrimonio Cultural y Publicaciones de 30 de marzo de 2007.
- Servicio de Movilidad Urbana de 10 de abril de 2007.
- Unidad de Ingeniería de Desarrollo Urbano de 27 de abril de 2007.
- Servicio de Conservación de Infraestructuras de 21 de mayo de 2007.

# MODIFICACIÓN AISLADA Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA, EN TERRENOS COLINDANTES AL POLÍGONO EMPRESARIUM

(TEXTO REFUNDIDO)

## ÍNDICE

### 1.- MEMORIA

#### 1.1- Objeto de la Modificación

#### 1.2- Justificación de la conveniencia y oportunidad y estudio de sus efectos sobre el territorio

1.2.1 Justificación normativa de la Modificación.

1.2.2 Determinaciones del PGOU afectadas por la modificación propuesta.

1.2.3 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación aislada.

1.2.4 Justificación de la adecuación al modelo de desarrollo propuesto en el PGOU.

1.2.5 Justificación de los efectos en el territorio de la modificación.

#### 1.3- Definición del contenido del Plan General afectado por la modificación

1.3.1 Contenido según el Reglamento de Desarrollo parcial de la Ley Urbanística

1.3.2 Memoria descriptiva

1.3.3 Memoria justificativa

1.3.4 Anexo de síntesis

### 2.- PLANOS

### 3.- NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS

### 4.- ESTUDIO ECONÓMICO

## CONCLUSIÓN

## ANEXOS

- Anexo 1:** CONVENIO URBANÍSTICO.
- PLANO DE LA FINCA PROPIEDAD DE TERINZA 26, S.L., EN LA CARTUJA BAJA, Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.
  - CERTIFICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.
- Anexo 2:** ESTUDIO GEOLÓGICO, ZONIFICACIÓN Y RIESGOS GEOLÓGICOS.
- Anexo 3:** PLANO DE ALTERACIONES DEL TERRITORIO.
- Anexo 4:** PLANO ORIENTATIVO DE ZONIFICACIÓN.
- Anexo 5:** ESTUDIO DE RIESGOS DE INUNDACIÓN.
- Anexo 6:** ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.
- Anexo 7** INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y DE SANEAMIENTO DE AGUAS NEGRAS.
- Anexo 8:** ESTUDIO DE TRÁFICO.
- Anexo 9:** PROYECTO BÁSICO. TRASLADO DE RESIDUOS EN DEPÓSITO DE SEGURIDAD ACAMPO PÉREZ BAERLA: DESMANTELAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO VERTEDERO PARA TIERRAS CONTAMINADAS POR PLOMO.

## 1.- MEMORIA



## 1.1. Objeto de la Modificación

La presente modificación aislada número 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en terrenos colindantes al Polígono Empresarium, del Barrio de La Cartuja (Carretera de Torrecilla de Valmadrid), consiste en:

La modificación de la clasificación de 411,50 has de suelo no urbanizable -de las cuales 404,05 has tienen la clasificación de suelo no urbanizable especial con categorías de protección del ecosistema natural, suelo estepario: SNU EN (SE), de protección del ecosistema productivo agrario, vales: SNU EP (V), y de protección del patrimonio cultural en el medio rural SNU EC, y el resto 7,45 has la clasificación de suelo no urbanizable genérico en la categoría de vertido, tratamiento, recuperación y valoración de residuos: SNU G (VT)- a suelo urbanizable no delimitado de uso productivo para ampliar los suelos industriales de los Sectores 88/2-1 y 88/2-2 (Polígono Industrial Empresarium) de reciente ejecución.

El área de suelo urbanizable no delimitado de uso productivo 88/2-3 que se propone se encuentra en colindancia con el Parque Tecnológico de Reciclado, el Polígono Industrial Empresarium y el Vertedero Municipal.

La citada modificación se ajusta al convenio de fecha 13 de julio de 1990 suscrito entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la compañía mercantil Española del Acumulador Tudor, S.A., modificado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 28 de junio de 2002; habiéndose subrogado la mercantil "Terinza 26, S.L." de los derechos y obligaciones referidos en el mencionado convenio. (Anexo 1)

## 1.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad y estudio de sus efectos sobre el territorio

Conforme a lo dispuesto en el artículo 71 -y siguientes- de la Ley Urbanística de Aragón, la alteración que se propone del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza no tiene carácter de revisión pues no afecta a la estructura general y orgánica del territorio.

### 1.2.1 Justificación normativa de la Modificación.

El Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística -aprobado por el Decreto 52/2002, de 19 de Febrero- en su artículo 154, al referirse a la modificación de los Planes Generales especifica -en desarrollo del artículo 73.1 de la Ley Urbanística de Aragón- que:

*“1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones del planeamiento urbanístico deberán contener los siguientes elementos:*

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.”*

Con respecto al suelo urbanizable no delimitado, el Plan General, y por tanto su modificación deberá contener las siguientes determinaciones detalladas en el art. 39:

- a) Delimitación de esta categoría de suelo,....*
- b) Criterios para la delimitación de sectores.*
- c) Establecimiento orientativo de diversas áreas respecto de las que se señalen los usos preferentes por su mejor compatibilidad con el modelo territorial propuesto por el propio Plan. ....*

### **1.2.2 Determinaciones del PGOU afectadas por la modificación propuesta.**

Las determinaciones afectadas por esta modificación son las que hacen referencia al ámbito de la clasificación de 411,50 has de suelo no urbanizable -de las cuales 404,05 has tienen la clasificación de suelo no urbanizable especial con categorías de protección del ecosistema natural, suelo estepario: SNU EN (SE), de protección del ecosistema productivo agrario, vales: SNU EP (V), y de protección del patrimonio cultural en el medio rural SNU EC, y el resto 7,45 has la clasificación de suelo no urbanizable genérico en la categoría de vertido, tratamiento, recuperación y valoración de residuos: SNU G (VT)- a suelo urbanizable no delimitado de uso productivo.

### **1.2.3 Justificación de la conveniencia y oportunidad de la modificación aislada.**

Del propio contenido del Convenio de fecha 13 de julio de 1990, se deriva una necesidad del Ayuntamiento de Zaragoza de disponer de terrenos de utilización industrial, que cumpla determinadas características de ubicación y superficie que concurren en la finca Acampo Pérez Baerla de la Cartuja Baja, lo que unido a una gran dinamicidad en el proceso de implantaciones de carácter industrial, con movimientos e iniciativas empresariales en el entorno inmediato, explican las razones que motivan esta modificación en relación con la clasificación de suelo para la implantación de industrias.

De estas afirmaciones se deduce además una voluntad decidida por parte del municipio y sus representantes de apoyo a este proceso, a través de la adaptación de sus suelos para que sean capaces de acoger estos nuevos usos, como es el caso del Parque Tecnológico de Reciclado y el Polígono Industrial Empresarium, que tiene la continuación de su desarrollo en el ámbito de la modificación propuesta.

Del contenido del convenio se desprende las siguientes cuestiones principales:

- El Ayuntamiento clasifica como Suelo Urbanizable terrenos clasificados por el Plan General como No Urbanizables, posibilitando con ello su posterior ordenación detallada y urbanización y, en definitiva, su incorporación al desarrollo urbano y al mercado de suelo industrial equipado.



- Los particulares asumen íntegramente tanto la urbanización interna de los sectores resultantes, como la totalidad de las infraestructuras de enlace con el resto de las redes y servicios de la Ciudad, cuyo desarrollo se efectúa en dichas zonas sin costes públicos de implantación.
- El Ayuntamiento obtiene, además de las cesiones de suelo ordinarias correspondientes a las dotaciones al servicio de los distintos sectores, cesiones de aprovechamiento lucrativo.
- Estas últimas, según los términos convenidos, alcanzan para el presente caso el 50% del aprovechamiento excedente del necesario para financiar los costes de urbanización. En cualquier caso, la cesión gratuita definitiva de aprovechamiento al Ayuntamiento, no podrá ser inferior al 30% del aprovechamiento medio del sector o sectores resultantes, libre de costes de urbanización.
- Esta participación en el aprovechamiento incrementará el patrimonio municipal.

#### **1.2.4 Justificación de la adecuación al modelo de desarrollo propuesto en el PGOU.**

La modificación del Plan General propuesta no incide de forma sustancial en el modelo de desarrollo propuesto en el P.G.O.U., que a su vez es coherente con la tendencia actual de demanda del suelo industrial de gran tamaño de parcelas, permitiendo implantaciones de industrias que requieran el alejamiento del núcleo urbano, como es el Parque Tecnológico de Reciclado, y en continuación de las actuaciones llevadas a cabo en los Sectores 88/2-1 y 88/2-2 que conforman el Polígono Industrial Empresarium, en un espacio de favorables condiciones estructurales, como las comunicaciones con el desdoblamiento de la carretera N-232, y la conexión a las redes de abastecimiento de agua y de suministro de energía, elementos fundamentales que coadyuvan a facilitar la implantación y el desarrollo de empresas.

La modificación supone un incremento de la superficie de suelo urbanizable no delimitado de uso productivo de 411,50 has, pasando de un total de 1.340,54 has clasificadas por el Plan General a 1.752,04 has, lo que en su aspecto cuantitativo no permite suponer una incidencia sustancial en la ordenación de la Ciudad, potenciando la ampliación del Polígono Industrial Empresarium y permitiendo la configuración de un potente polígono industrial en esta zona.

29 NOV 2007

El acceso al nuevo sector 88/2-3 se llevará a cabo desde el vial interior al Polígono Empresarium que conecta el enlace del Polígono Prides con la glorieta de Empresarium y desde el enlace de La Cartuja a través de la carretera provincial CV-624.

Asimismo, a través de la carretera provincial CV-624, se prevé la conexión con el IV Cinturón en terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras.

La Diputación Provincial de Zaragoza, en informe del Servicio de Vías y Obras de 27 de febrero de 2007, establece la condición de que -mediante convenio a suscribir entre la Diputación Provincial y el promotor del sector- deberá procederse al acondicionamiento de la carretera provincial CV-624 entre las glorietas de acceso al Parque Tecnológico de Reciclado y al Polígono Empresarium, siendo su ejecución a cargo del Sector.

Las características exigibles al acondicionamiento de la carretera, con desdoblamiento de la misma a cuatro carriles en una longitud aproximada de 900 metros, son las siguientes:

Calzada: 2 x 6,50 metros; Arcenes: 2,50 metros; Firme: mezclas bituminosas con espesor acondicionado para tráfico pesado.

Por otra parte, atendiendo a los datos y conclusiones del Estudio de tráfico realizado -anexo 8- y del contenido del informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 6 de febrero de 2006, deberá constituirse una carga real para la obtención del suelo y ejecución de la conexión con el IV Cinturón en terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras; contribuyendo el promotor de la actuación urbanística a la ejecución de la conexión citada en proporción a la edificabilidad que resulte en el Plan Parcial del nuevo Sector 88/2-3 en relación con la edificabilidad del Proyecto Supramunicipal del Parque Tecnológico de Reciclado; ya que se trata de una infraestructura totalmente conveniente para el mejor funcionamiento del sector, no computando en el cálculo del aprovechamiento medio dada su clasificación de suelo no urbanizable.

La modificación debe tener en cuenta las obras de conexión, ampliación y refuerzo de los sistemas generales, necesarias para el buen funcionamiento del sector, recayendo el coste de las mismas (sistema de abastecimiento, alcantarillado, red viaria) sobre el promotor que desarrolle el Sector, completándose, en su caso, con las obras de refuerzo derivadas de los informes municipales al Plan Parcial.

### **1.2.5 Justificación de los efectos en el territorio de la modificación.**

A partir de la descripción de la modificación del P.G.O.U. que se contiene en los apartados de este documento (referentes a la Memoria, Planos, Normas y Estudio Económico) y sus anejos, es evidente que con esta modificación se potencia el modelo territorial establecido en el Plan General del municipio y en las Directrices Generales de Ordenación Territorial de Aragón, propiciando la instalación de actividades económicas industriales que dinamicen el territorio, consolidando el denominado corredor del Ebro.

Con la modificación propuesta se optimiza la implantación de industrias en una zona en plena consolidación industrial, que permite la creación de sinergias y la optimización de las infraestructuras que existen en su entorno inmediato.



### 1.3. Definición del contenido del Plan General afectado por la Modificación

#### 1.3.1 Contenido según el Reglamento de Desarrollo parcial de la Ley Urbanística.

El Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística -aprobado por el Decreto 52/2002, de 19 de Febrero- en su artículo 154, al referirse a la modificación de los Planes Generales especifica -en desarrollo del artículo 73.1 de la Ley Urbanística de Aragón- que:

*“Las modificaciones aisladas de las determinaciones del planeamiento urbanístico deberán contener los siguientes elementos:*

*.....*

*b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión análogo al modificado.”*

Asimismo, en el Artículo 49 (documentos obligatorios), se menciona que:

*1. El Plan General..., deberá contener los siguientes documentos:*

- a) Memoria.*
- b) Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.*
- c) Catálogos.*
- d) Normas urbanísticas.*
- e) Estudio económico.*

*..*

y según el Artículo 50

*2. La Memoria del Plan General integra los siguientes documentos:*

- a) Memoria descriptiva.*
- b) Memoria justificativa.*
- c) Anexo de síntesis.*

#### 1.3.2 Memoria descriptiva.

La modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en terrenos colindantes al Polígono Empresarium consiste en:

La modificación de la clasificación de 411,50 has de suelo no urbanizable -de las cuales 404,05 has tienen la clasificación de suelo no urbanizable especial con categorías de protección del ecosistema natural, suelo estepario: SNU EN (SE), de protección del ecosistema productivo agrario, vales: SNU EP (V), y de protección del patrimonio cultural en el medio rural SNU EC, y el resto 7,45 has la clasificación de suelo no urbanizable genérico en la categoría de vertido, tratamiento, recuperación y



valoración de residuos: SNU G (VT)- a suelo urbanizable no delimitado de uso productivo para ampliar los suelos industriales de los Sectores 88/2-1 y 88/2-2 (Polígono Industrial Empresarium) de reciente ejecución.

El ámbito de la modificación aislada ocupa terrenos situados al sur de la Cartuja Baja de Zaragoza, y linda: por el norte, con el Polígono Industrial Empresarium; por el sur, con la Cabañera Real de Torrero y Suelo No Urbanizable del L.I.C. "Planas y estepas de la margen derecha del Ebro"; por el este, con el Vertedero Municipal de residuos sólidos urbanos; y por el oeste, con el Parque Tecnológico de Reciclado.

La reducida afección a suelo clasificado por el Plan General como no urbanizable genérico en la categoría de vertido, tratamiento, recuperación y valoración de residuos SNU G (VT), se debe a que el ámbito de la modificación se ajusta, en su lindero este, con el vallado de la porción de finca destinada actualmente a vertedero municipal; vallado cuyo trazado discurre, en ese tramo, en coronación de la loma, estando más ajustado dicho límite que el fijado en el Plan General.

En el plano del anexo 1 se representa la finca propiedad de "Terinza 26, S.L.", que incluye el vertedero de residuos urbanos y el ámbito de la presente modificación del Plan General.

En cuanto a la afección de suelo no urbanizable especial con la categoría de protección del Patrimonio Cultural en el medio rural SNU EC en la categoría de yacimiento, signado según el Plan General con el número 105 y que corresponde a la denominada Torre de Calvo (coordenadas UTM: 30TXM801022), se aporta -como anejo 3- plano de alteraciones del territorio donde el yacimiento se encuentra ubicado dentro de la banda exterior de protección del L.I.C. "Planas y estepas de la margen derecha del Ebro" (según determinación impuesta por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental), por lo que se calificará el suelo como Espacio Libre Público, manteniendo inalteradas las características del mismo.

Sin embargo, a tenor del informe de la Unidad de Patrimonio Cultural y Publicaciones del Ayuntamiento de Zaragoza, de 30 de marzo de 2007, y de la resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural de 26 de enero de 2007, el Plan General de Ordenación Urbana sitúa este yacimiento incorrectamente dentro del área afectada, ya que sus coordenadas exactas son X: 681557.81 / Y: 4604161.37 fuera de la zona afectada, al norte del trazado del Canal Imperial de Aragón donde existe un topónimo similar.

En cualquier caso, paralelamente a la redacción del Plan Parcial del Sector 88/2-3, se deberá realizar una prospección arqueológica sistematizada del área objeto de la modificación para comprobar la afección al Patrimonio Arqueológico Aragonés, debiéndose incluir en el documento definitivo del Plan Parcial el resultado de las prospecciones prescritas, así como las medidas de protección y conservación del Patrimonio Arqueológico que la Dirección General de

Patrimonio Cultural haya arbitrado en resolución, previa valoración del informe de resultados, y cuyo cumplimiento será anterior al comienzo de las obras de urbanización del Sector.

Sobre los terrenos comprendidos en el ámbito de la modificación, que carecen de edificaciones e infraestructuras a excepción del gasoducto Barcelona-Bilbao que cruza transversalmente al fondo del ámbito, no se viene ejerciendo actividad agrícola alguna.

Como Anexo 2 se adjunta el documento denominado "Estudio geológico, zonificación y riesgos geológicos" del ámbito de modificación, del que se desprende la aptitud de los terrenos para la ejecución de edificaciones de usos productivos. Documentación que se completará con el correspondiente estudio geotécnico del Sector en el respectivo planeamiento de desarrollo, con el objeto de acreditar, de forma exhaustiva, la adecuación de la ordenación a las características geotécnicas del terreno.

Partiendo de una tipología semejante a la de los Sectores del Plan Parcial 88/2-1 y 88/2-2 del Polígono Empresarium, se fijan como condiciones de ordenación de esta Área de suelo urbanizable no delimitado, los parámetros siguientes:

La superficie edificable establecida para esta área es la resultante de multiplicar el índice de 0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la superficie bruta del área. Aprovechamiento medio del sector igual a 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- La superficie de las parcelas con aprovechamiento lucrativo no será superior al 44% de la superficie bruta del área.
- El plan parcial asignará la edificabilidad de cada una de las parcelas netas, sin superar en ningún caso el 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y de modo que la suma del conjunto no rebase la de la totalidad del área (0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre suelo bruto).

La superficie total de las parcelas destinadas a los grupos de usos 3 y 4 (Zona H) no será superior al 1% del ámbito del Sector, se considerarán las equivalencias establecidas por el artículo 5.4.5 de las normas del Plan General y no se podrá destinar a gran superficie comercial o superficie asimilada.

Se aporta plano orientativo de Zonificación -anexo 4- conforme a los parámetros indicados, reserva de suelo necesaria para usos dotacionales, y cumplimiento de las siguientes determinaciones: protección del L.I.C. "Planas y estepas de la margen derecha del Ebro" mediante una banda exterior de anchura no menor de 1.000 metros con calificación de Espacio Libre público; continuidad de la zona verde que atraviesa el Parque Tecnológico de Reciclado en sentido este-oeste con una anchura de 130 metros; y posibilitar la ejecución de al menos tres conexiones con el PTR.



El acceso al nuevo sector 88/2-3 se llevará a cabo desde el vial interior al Polígono Empresarium que conecta el enlace del Polígono Prides con la glorieta de Empresarium y desde el enlace de La Cartuja a través de la carretera provincial CV-624.

Asimismo, a través de la carretera provincial CV-624, se prevé la conexión con el IV Cinturón en terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras..

La modificación debe tener en cuenta las obras de conexión, ampliación y refuerzo de los sistemas generales necesarias para el buen funcionamiento del sector así como aquellas otras actuaciones, específicas del ámbito, como son el desmantelamiento y traslado de residuos de tierras contaminadas por plomo, del actual depósito de seguridad, a uno de nueva construcción; especificando la evaluación económica de las mismas.

#### **Aprovechamiento medio del Sector:**

Atendiendo a la edificabilidad media del ámbito de 0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> bruto; su uso productivo; la homogeneización en suelos de uso residencial y productivo indicada en la Memoria Expositiva del Plan General; el coeficiente de ponderación del sector igual a la unidad; así como la no inclusión -a efectos del computo del aprovechamiento medio- de 168.606 m<sup>2</sup> de suelo exterior al Sector, dada su clasificación de suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras (aunque sí deberá ser objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento), se obtiene:

$$\text{Aprovechamiento medio del Sector} = 0,36 \text{ m}^2/\text{m}^2 / 1,8 = 0,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

< 0,347 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, fijado por el P.G.O.U., como aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado.

#### **Infraestructura de saneamiento de aguas pluviales:**

Se ha elaborado un Estudio de riesgos de inundación -anexo 5- para un periodo de retorno de 500 años, en el que se prevé la disposición de una lámina reguladora de recogida de aguas pluviales, antes de verter al barranco de la Concepción, que limita la afección sobre el mismo.

#### Drenaje de la Urbanización.

La urbanización incluirá un canal en el lateral este del Sector al que se incorporarán los drenajes de cada una de las parcelas y de las cuencas naturales interceptadas.

Se han calculado los caudales máximos de periodo de retorno 25 años que circularán por el canal para realizar un predimensionamiento adecuado del mismo.

Se ha considerado una sección única en todo el canal con capacidad suficiente para el caudal en el punto más bajo. El cálculo hidráulico se ha realizado mediante la fórmula de Manning. Se

adopta como pendiente del canal la que se obtiene de los datos de la cartografía y la parcela de estudio, y una sección tipo trapezoidal, con ancho de fondo 2 m, altura de calado 1,20 m y taludes 1:1. Esta sección se ajustará en el proceso de proyecto.

#### Drenaje transversal carretera.

El paso bajo la carretera provincial CV-624 debe tener la capacidad suficiente para desaguar el caudal máximo de la cuenca, para un periodo de retorno de 100 años, por lo que se plantea cambiar la tipología -actualmente ya insuficiente- de dos tubos de diámetro 80 cm a una sección cajón 4,0 x 2,5 m.

#### Medidas preventivas para evitar afecciones aguas abajo.

Con el fin de evitar que el aumento de caudales producido por la urbanización de un terreno permeable provoque efectos perniciosos aguas abajo de la actuación, se ha valorado la disposición de una laguna artificial que sirva de estanque de tormentas durante la avenida permitiendo la salida de un caudal máximo equivalente al de la avenida actual y almacenando el resto.

En definitiva, con el canal planteado no se producirán inundaciones de la urbanización para precipitaciones de periodo de retorno inferior a 25 años. La nueva configuración de drenaje planteada, no representará un obstáculo para el flujo transversal de agua de escorrentía bajo la carretera para precipitaciones de periodo de retorno inferior a 100 años, cumpliendo la norma 5.2.I.C. La remodelación del canal de salida permitirá evacuar el caudal producido en un periodo de retorno de 100 años en situación futura o de 500 años en situación actual. El estanque de laminación, de al menos 101.000 m<sup>3</sup>, permitirá que no se sobrepasen los caudales actuales producidos en la cuenca para un periodo de retorno de 500 años, evitando incrementar los efectos que produzca la avenida aguas abajo.

#### **Infraestructuras de abastecimiento de agua y de saneamiento de aguas negras:**

Del estudio realizado de las infraestructuras de abastecimiento de agua y de saneamiento de aguas negras -anexo 7- se extraen las siguientes conclusiones:

Tras analizar las redes de abastecimiento de agua potable e industrial, así como la de fecales, se puede afirmar que las necesidades de servicio para el conjunto de las Fases 1 y 2 del Polígono Empresarium requieren de actuaciones complementarias a las actualmente construidas en los dos primeros casos. La red de saneamiento de aguas negras de Fase 1 es adecuada para asumir la demanda adicional de la Fase 2.



En posterior desarrollo del Plan Parcial, conforme a lo indicado en el informe del Instituto Aragonés del Agua de fecha 24 de marzo de 2006 en relación con el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se cumplimentarán las observaciones siguientes:

- Se tendrá en cuenta el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", aprobado por Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo.
- Se estará a lo que resulte de las disposiciones adicionales tercera y cuarta de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón
- Se seguirán las recomendaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

En lo que se refiere a la instalación de agua potable, la captación se produce desde una estación de bombeo que aprovecha los caudales suministrados por un ramal del sistema de abastecimiento a Zaragoza. Las bombas, en configuración 2 + 1 y punto de funcionamiento 121 l/s a 145 mca, elevan el agua hasta un depósito de 5.200 m<sup>3</sup> de capacidad por medio de una conducción de FD, DN 400 mm y 3.616 m de longitud.

Comprobada la insuficiencia de esta instalación para atender las demandas conjuntas de las dos fases del Polígono Empresarium se opta por complementarlo con una infraestructura suficiente para ambas, versátil y ampliable. Así se diseña un nuevo bombeo con dos grupos de punto de funcionamiento 121 l/s y 90 mca en configuración 1 +1 que, mediante una tubería de FD DN 400 mm y 2.500 m de longitud, alcanza un depósito de 8.000 m<sup>3</sup> de capacidad. El bombeo se diseña para un período diario de funcionamiento de ocho horas, coincidente con la tarifa eléctrica valle.

En el caso del agua industrial, ésta se capta desde el río Ebro por medio de un grupo de 3 bombas en configuración 2+1 de punto de funcionamiento 33 l/s y 200 mca. Mediante una tubería de 7.000 m de trazado ejecutada en FD y DN 250 mm, se accede a un depósito de 4.200 m<sup>3</sup> de capacidad.

El volumen máximo de la concesión actual es de 2.000 m<sup>3</sup> diarios, ampliables a 4.000 m<sup>3</sup>.

Los cálculos efectuados por el Consultor demuestran la rigidez del sistema para superar los mencionados 2.000 m<sup>3</sup> diarios, concedidos actualmente, mediante un bombeo de ocho horas diarias.

En estas condiciones, a la que se añade la escasa demanda de estos caudales prevista por el Cliente a partir de su experiencia en la explotación de la Fase 1, se opta por diseñar una instalación adicional, que permitirá aprovechar en cualquier caso la totalidad de los caudales concedidos de forma conjunta en las dos Fases del Polígono.

Dicha instalación consiste en construir dos nuevos grupos de bombeo en configuración 1 + 1 y punto característico 33 l/s a 80 mca conectado al actual depósito de Fase 1. Además se deberá preparar para colocar un tercer grupo de iguales características para que, en el caso de que se amplíe la concesión, bombear 2.000 m<sup>3</sup> en ocho horas al depósito superior. Mediante una conducción FD DN250 mm y 2.500 m de longitud, se podrá llenar el mismo con una capacidad de 4.200 m<sup>3</sup>, igual a la del depósito de Fase 1. En estas condiciones se podrá almacenar toda la posible dotación concesional en la estructura de mayor cota.

Tanto el nuevo depósito de agua potable como el de agua industrial se ubicarán en una parcela de servicios generales de la Fase 2 a cota aproximada +367.

En cuanto a las instalaciones de agua industrial se refiere, no serán de recepción municipal.

#### **Red viaria exterior:**

El Ministerio de Fomento -Carreteras del Estado en Aragón- el 3 de noviembre de 2005, indica que el Sector 88/2-3 de modificación queda fuera de la zona de influencia de la autovía A-68, por lo que no compete a este Servicio emitir informe alguno al respecto.

La Diputación Provincial de Zaragoza, en informe del Servicio de Vías y Obras de 27 de febrero de 2007, establece la condición de que -mediante convenio a suscribir entre la Diputación Provincial y el promotor del sector- deberá procederse al acondicionamiento de la carretera provincial CV-624 entre las glorietas de acceso al Parque Tecnológico de Reciclado y al Polígono Empresarium, siendo su ejecución a cargo del Sector.

Las características exigibles al acondicionamiento de la carretera, con desdoblamiento de la misma a cuatro carriles en una longitud aproximada de 900 metros, son las siguientes:

Calzada: 2 x 6,50 metros; Arcenes: 2,50 metros; Firme: mezclas bituminosas con espesor acondicionado para tráfico pesado.

Por otra parte, atendiendo a los datos y conclusiones del Estudio de tráfico realizado -anexo 8- y del contenido del informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 6 de febrero de 2006, deberá constituirse una carga real para la obtención del suelo y ejecución de la conexión con el IV Cinturón en terrenos clasificados por el Plan General como suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras; contribuyendo el promotor de la actuación urbanística a la ejecución de la conexión citada en proporción a la edificabilidad que resulte en el Plan Parcial del nuevo Sector 88/2-3 en relación con la edificabilidad del Proyecto Supramunicipal del Parque Tecnológico de Reciclado; ya que se trata de una infraestructura totalmente conveniente para el mejor funcionamiento del sector, no computando en el cálculo del aprovechamiento medio dada su clasificación de suelo no

urbanizable.

Parque Tecnológico de Reciclado:

4.937.848 m<sup>2</sup>c uso industrial

167.627 m<sup>2</sup>c uso terciario x 1,8 = 301.728 m<sup>2</sup>c uso industrial

Total PTR = 5.239.576 m<sup>2</sup>c de uso homogeneizado industrial

Sector 88/2-3:

Superficie del ámbito: 4.115.059 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4.115.059 m<sup>2</sup> x 0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 1.481.421 m<sup>2</sup>c uso industrial

Porcentaje del Sector 88/2-3 en la ejecución de la conexión con el IV Cinturón:

$1.481.421 / (5.239.576 + 1.481.421) = 22,04\%$

Superficie aproximada que ocupa la conexión con el IV Cinturón: 765.000 m<sup>2</sup>

Aportación del Sector 88/2-3 = 22,04% de 765.000 m<sup>2</sup> = **168.606 m<sup>2</sup>**; equivalente al 4,1% de la superficie del Sector.

En definitiva, el promotor de la actuación urbanística contribuirá a la ejecución de la conexión con el IV Cinturón con la aportación de 168.606 m<sup>2</sup> de suelo, equivalente al 4,1% de la superficie del Sector y al 22,04% de la ejecución de la conexión.

### **Transporte público**

En el Estudio de Tráfico -anexo 8- se ha considerado que el transporte se realiza en vehículos propios, con independencia de los transportes de empresa (Tudor, Hispano Carrocera, Schindler, ...), por lo que no se deriva ningún transporte colectivo.

### **Construcción de un nuevo vertedero para tierras contaminadas por plomo y traslado de residuos desde el actual depósito de seguridad.**

Como anexo 9 se aporta el Proyecto Básico de construcción de un nuevo vertedero para las tierras contaminadas por plomo -procedentes del antiguo emplazamiento de la factoría Tudor en Avenida de Navarra- y traslado de residuos del actual depósito de seguridad, que se encuentra en el interior del ámbito de la modificación, a uno de nueva construcción con emplazamiento localizado en el interior del actual vertedero municipal de residuos.

Previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector deberá procederse al traslado de las tierras contaminadas por plomo. Y previamente a la ejecución del Proyecto Básico denominado "Traslado de residuos en depósito de seguridad Acampo Pérez Baerla: desmantelamiento y construcción de un nuevo vertedero para tierras contaminadas por plomo" se someterá el Proyecto a Evaluación de Impacto Ambiental y Autorización Ambiental Integrada ante el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.



### 1.3.3 Memoria justificativa.

La presente Modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana que se propone, con la inclusión de un área de suelo urbanizable no delimitado de uso productivo de 411,50 has de superficie, Área 88/2-3, como extensión del Polígono Industrial Empresarium, en colindancia con el Parque Tecnológico de Reciclado y el Vertedero Municipal, es una actuación que tiene su justificación en los apartados siguientes:

1. El convenio de fecha 13 de julio de 1990 suscrito entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la compañía mercantil Española del Acumulador Tudor, S.A., modificado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 28 de junio de 2002; habiéndose subrogado la mercantil "Terinza 26, S.L." de los derechos y obligaciones referidos en el mencionado convenio.

Convenio firmado por la promotora y el Ayuntamiento que data de mucho antes de que se plasmara el vigente Plan General.

Del propio contenido del Convenio, se deriva una necesidad del Ayuntamiento de Zaragoza de disponer de terrenos de utilización industrial, que cumpla determinadas características de ubicación y superficie que concurren en la finca Acampo Pérez Baerla de la Cartuja Baja, lo que unido a una gran dinamicidad en el proceso de implantaciones de carácter industrial, con movimientos e iniciativas empresariales en el entorno inmediato, explican las razones que motivan esta modificación en relación con la clasificación de suelo para la implantación de industrias sobre terrenos que son objeto de ampliación del Polígono Industrial Empresarium, de reciente ejecución.

2. El Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el día 10 de noviembre de 2004, se ha pronunciado favorablemente a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana en los terrenos colindantes al Polígono Empresarium, Plan Parcial 88/2-1 y 88/2-2, solicitado por Terinza 26, S.L.
3. El ámbito de la modificación, Área 88/2-3, constituye la segunda fase del Polígono Industrial Empresarium, dando continuidad a las actuaciones ya desarrolladas en primera fase de los Sectores 88/2-1 y 88/2-2, en condiciones de ordenación semejantes.
4. La modificación ocupa terrenos del denominado Acampo Pérez Baerla dentro de una zona notoriamente industrial, ya que se encuentra rodeada por el Parque Tecnológico de Reciclado, el Polígono Industrial Empresarium y el Vertedero Municipal, siendo razonable la propuesta de consolidar el entramado industrial de la zona, y factible, a su vez, con el

respeto absoluto del L.I.C. denominado "Planas y estepas de la margen derecha del Ebro", lo que se hace evidente con la cesión al Ayuntamiento, como Espacio Libre Público, de una banda de terreno de al menos 1.000 metros de anchura lindante al mismo, originando una extensión superficial de más de 139 hectáreas.

5. En el Interés público de la actuación. La significativa participación del Ayuntamiento de Zaragoza en el aprovechamiento urbanístico redundará en el interés público de la actuación por cuanto se incrementará notablemente el patrimonio municipal de suelo industrial (el Ayuntamiento además de obtener las cesiones de suelo ordinarias correspondientes a las dotaciones al servicio de los distintos sectores, obtiene cesiones de aprovechamiento lucrativo que, según los términos convenidos, alcanzan para el presente caso el 50% del aprovechamiento excedente del necesario para financiar los costes de urbanización; en cualquier caso, la cesión gratuita definitiva de aprovechamiento al Ayuntamiento, no podrá ser inferior al 30% del aprovechamiento medio del sector o sectores resultantes, libre de costes de urbanización), además de contribuir a un mayor desarrollo económico de la ciudad de Zaragoza generando un efecto positivo en su economía y en la calidad de vida de la ciudad, ya sea para poder ofrecer suelo a empresas de índole internacional, como para la reubicación de industrias que el crecimiento residencial de la ciudad ha dejado en su interior, generando tráfico pesado, ruidos, malos olores y, en definitiva, contaminación.
  
6. En el Estudio de Impacto Ambiental. Con la determinación de la cesión al Ayuntamiento, como Espacio Libre Público, de una banda de terreno de al menos 1.000 metros de anchura situada en el extremo sur del área, lindante con el "Lugar de Interés Comunitario" (L.I.C.) denominado "Planas y estepas de la margen derecha del Ebro", sin intervención urbanizadora alguna sobre dicho espacio, al objeto de respetar los valores naturales de esta zona.  
En cuanto al resto de la parcela el impacto de la construcción del nuevo polígono industrial sobre el elemento vegetal se considera compatible; en tanto que el impacto sobre la fauna no se considera crítico, atendiendo a las medidas planteadas tanto preventivas, correctoras como compensatorias, pues no debe olvidarse que la zona ha experimentado ya el impacto ocasionado por la fuerte presión antrópica; y respecto al impacto sobre el paisaje, el impacto visual, siendo compatible con el medio, se minimizará mediante la propuesta de medidas correctoras y preventivas.
  
7. En la aptitud de los terrenos propuestos para la ejecución de edificaciones de usos productivos, conforme al documento denominado "Estudio geológico, zonificación y riesgos geológicos" del ámbito de modificación y del "Estudio de Riesgos de Inundación".



8. En la voluntad decidida por parte del municipio y sus representantes de apoyo a este proceso, a través de la adaptación de sus suelos para que sean capaces de acoger estos nuevos usos, como es el caso del Parque Tecnológico de Reciclado y el Polígono Industrial Empresarium, que tiene la continuación de su desarrollo en el ámbito de la modificación propuesta.
9. La modificación del Plan General no incide de forma sustancial en el modelo de desarrollo propuesto en el P.G.O.U. que a su vez es coherente con la tendencia actual de demanda del suelo industrial de gran tamaño de parcelas, permitiendo implantaciones de industrias que requieran el alejamiento del núcleo urbano, como es el Parque Tecnológico de Reciclado, y en continuación de las actuaciones llevadas a cabo en los Sectores 88/2-1 y 88/2-2 que conforman la fase primera del Polígono Industrial Empresarium, en un espacio de favorables condiciones estructurales, como las comunicaciones con el desdoblamiento de la carretera de Castellón N-232, y la conexión a las redes de abastecimiento de agua y de suministro de energía, elementos fundamentales que coadyuvan a facilitar la implantación y el desarrollo de empresas.
10. Con la modificación propuesta se optimiza la implantación de industrias en una zona en plena consolidación industrial, que permite la creación de sinergias y la optimización de las infraestructuras que existen en su entorno inmediato propiciando la instalación de actividades económicas industriales que dinamicen el territorio, consolidando el denominado corredor del Ebro, y en definitiva, ajustándose al modelo territorial establecido en el Plan General.
11. Acondicionamiento de la carretera provincial CV-624 entre las glorietas de acceso al Parque Tecnológico de Reciclado y al Polígono Empresarium, con desdoblamiento de la misma a cuatro carriles, siendo su ejecución a cargo del Sector, y contribución del promotor de la actuación urbanística a la conexión con el IV Cinturón (nuevo acceso este a Zaragoza) con la aportación de 168.606 m<sup>2</sup> de suelo, equivalente al 4,1% de la superficie del Sector y el 22,04% de la ejecución de la conexión.

### **1.3.4 Anexo de síntesis.**

La modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en el Acampo Pérez Baerla consiste en la modificación de la clasificación de 411,50 has de suelo no urbanizable -con distintas categorías- comprendido entre el Parque Tecnológico de Reciclado, y el vertedero municipal de residuos urbanos, a la clasificación de suelo urbanizable no delimitado de uso productivo (Área 88/2-3), con el objeto de ampliar los suelos industriales de los Sectores 88/2-1 y 88/2-2 (Polígono Industrial Empresarium) de reciente ejecución, con sujeción al convenio de fecha 13 de julio de 1990 suscrito entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la compañía mercantil Española del Acumulador Tudor, S.A., modificado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 28 de junio de 2002; habiéndose subrogado la mercantil "Terinza 26, S.L." de los derechos y obligaciones referidos en el mencionado convenio.