

Expediente número: **544.417 / 2012**

ASUNTO: MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 99.  
ZONA VERDE ZV (PU) 57.25 y NUEVA ÁREA H-57-3.  
TEXTO REFUNDIDO NOVIEMBRE 2013.

**Al SERVICIO de ORDENACIÓN y GESTIÓN URBANÍSTICA.**

**1. ANTECEDENTES, DOCUMENTACIÓN APORTADA y OBJETO del INFORME.**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de 31 de mayo de 2013 aprobó inicialmente la modificación aislada nonogésima nona (MA 99) del plan general vigente, para cambiar la calificación de la finca situada en la calle Biel, s/n, muy próxima a la intersección de la antigua carretera de Madrid con el Corredor Verde Oliver – Valdefierro, calificada por el plan general vigente como sistema general de espacios libres públicos ZV (PU) 75.25 y como sistema general urbano viario, para pasar a calificarse como suelo urbano no consolidado, con zonificación H2 (área H-57-3), condicionándose la aprobación definitiva al cumplimiento de las prescripciones señaladas por los servicios municipales, entre ellos los del informe de 15 de febrero de 2013 de este Servicio.

En comparecencia de 28 de noviembre de 2013 se aporta nueva documentación al objeto de cumplimentar las prescripciones establecidas durante la tramitación del expediente, en el documento redactado por el arquitecto Antonio Pla Ruestes en noviembre de 2013, sin visado profesional, denominado:

TEXTO REFUNDIDO.

Noviembre 2013

Proyecto de Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza. Calle Biel / Autovía de Madrid.

con el siguiente contenido:

- Memoria justificativa y descriptiva.
- Planos de información. PGOU Texto refundido 2007.
- Planos de proyecto de modificación PGOU.

Se emite informe, en las competencias de este Servicio, sobre el cumplimiento de las prescripciones establecidas en el anterior informe de este Servicio de 15 de febrero de 2013 en la nueva documentación aportada.

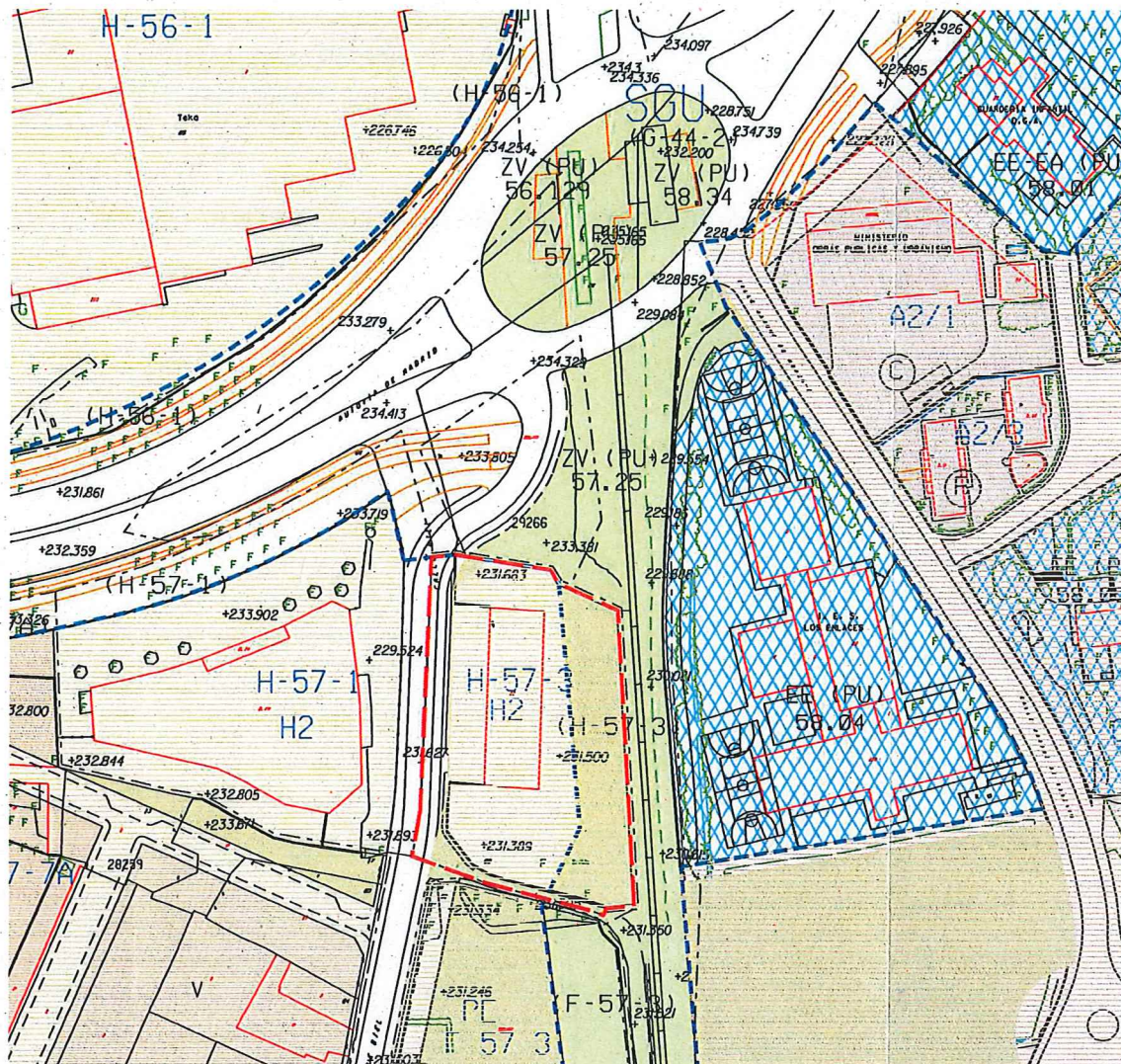


Figura 1: Plano de calificación y regulación del suelo. propuesta de modificación aislada número 99. NOVIEMBRE 2013.

## 2. CUMPLIMIENTO de PRESCRIPCIONES.

De conformidad con lo establecido en el apartado PRIMERO del Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 31 de mayo de 2013 en el que se informa favorablemente la modificación número 99 del plan general vigente, previamente a la aprobación definitiva se deben cumplir las prescripciones impuestas en el acuerdo, incluidas las derivadas del informe del Servicio de ingeniería de desarrollo urbano de 15 de febrero de 2013.

A continuación se analiza la documentación aportada por el Promotor de noviembre de 2013 en relación con las prescripciones derivadas del informe de este Servicio de 15 de febrero de 2013, en primer lugar, se reproduce la prescripción en *letra cursiva*, y a continuación, se informa sobre el grado de cumplimiento de la misma:

1. *Se adecuará la ordenación del proyecto de modificación a la propuesta de este Servicio de Febrero de 2013 (Figura 3): anchura constante del Corredor Verde y achafanamiento de las cuatro esquinas de la nueva parcela de usos productivos según el esquema de Febrero de 2013.*

Expediente número: **544.417 / 2012**

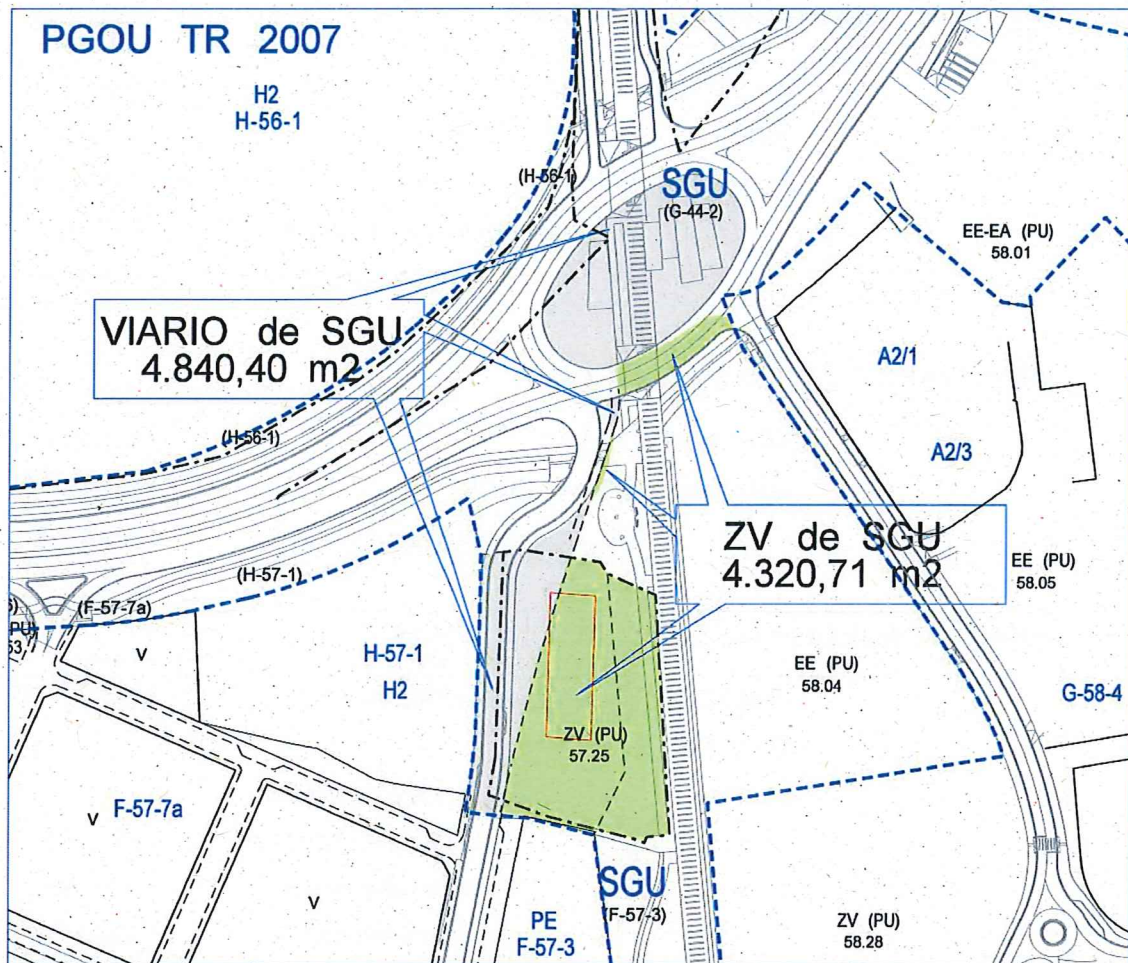


Figura 2: Clasificación y calificación de las superficies afectadas por la propuesta de modificación aislada número 99. PGOU TR 2007.

Se ha modificado la nueva ordenación propuesta en la documentación de noviembre de 2013, recogiendo tanto las prescripciones de este Servicio, como las introducidas en el resto de informes municipales, sin perjuicio de que deban corregirse las imprecisiones que sobre la esquina noroeste señala en el informe de 4 de diciembre de 2013 el Servicio técnico de planeamiento y rehabilitación: una parte de la superficie del chafalán será viario, y otra zona verde; y se adecuó la representación gráfica al estándar del plan general.

En la página 5 del informe del Servicio técnico de planificación y diseño urbano de 4 de diciembre de 2013, se tabulan las principales superficies objeto de la modificación: zonificación de la nueva área H-57-3, sistema general de zona verde adscrito y zonas verdes incluidas en el ámbito de la modificación, con un total de 7.937,09 m<sup>2</sup>. Si se completa la citada tabla con el resto de superficies que se ven afectadas por la modificación aislada: semiviario de la calle Biel y zona verde situada entre el nueva área H-57-3 y el área F-57-3 que pasan de sistema general urbano a suelo urbano al modificarse la delimitación que separa ambas clases de suelo; así como los cambios entre zona verde y viario como consecuencia del cambio de alineación del tramo final de la calle Biel, la superficie total afectada por la modificación es de 9.161,11 m<sup>2</sup>.

En la siguiente tabla se cuantifican todas las superficies afectadas por la modificación aislada 99, completando la tabla del informe citado con las superficies de viario afectadas:

ÁREA H-57-3. Suelo Urbano No Consolidado		SU (NC)
H 2 (Parcela lucrativa)		2.768,67 m <sup>2</sup>
Viaro		596,79 m <sup>2</sup>
Zona Verde		+ 144,75 m <sup>2</sup>
	Subtotal Dotaciones locales	+ 741,54 m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL Área H-57-3</b>	<b>3.510,21 m<sup>2</sup></b>

UNIDAD de EJECUCIÓN del ÁREA H-57-3	
ÁREA H-57-3 SU (NC)	3.510,21 m <sup>2</sup>
SGU Adscrito ZONA VERDE	+ 1.379,26 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL Unidad de ejecución H-57-3</b>	<b>4.889,47 m<sup>2</sup></b>

ÁMBITO COMPLETO de la MODIFICACIÓN AISLADA 99	
UNIDAD de EJECUCIÓN del ÁREA H-57-3	4.889,47 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE de SGU	
Rotonda carretera de Madrid	
Área de referencia 56	617,65 m <sup>2</sup>
Área de referencia 57	1.374,09 m <sup>2</sup>
Área de referencia 58	924,27 m <sup>2</sup>
Conexión calle Biel con carretera Madrid	131,60 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE de SISTEMA LOCAL	
Zona entre H-57-3 y F-57-3	81,52 m <sup>2</sup>
VIARIO de SGU	
Conexión calle Biel con carretera Madrid	461,66 m <sup>2</sup>
VIARIO de SISTEMA LOCAL	
Semiviaro calle Biel incluido en H-57-1	595,02 m <sup>2</sup>
Resto de calle Biel al sur	85,83 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL ÁMBITO de la MODIFICACIÓN AISLADA 99</b>	<b>9.161,11 m<sup>2</sup></b>
---	-------------------------------

Como consecuencia del cumplimiento de las prescripciones municipales del acuerdo de aprobación inicial, el ámbito de la modificación aislada se ha incrementado en 34,44 m<sup>2</sup> al incorporar al sistema general adscrito de zona verde del nuevo área H-57-3 hasta el semieje de la servidumbre de pasa meridional, entre las áreas H-57-3 y F-57-3.

Para una mejor comparación, tanto el ámbito de los esquemas como las tablas de superficies del PGOU TR 2007 y de la propuesta de FEBRERO 2013 de este Servicio, y cuyo cumplimiento se está analizando en el presente escrito, se ha añadido el incremento de superficie de 34,44 m<sup>2</sup> a dichos esquemas y tablas, que en todos los casos está igualmente calificado como zona verde de sistema general.

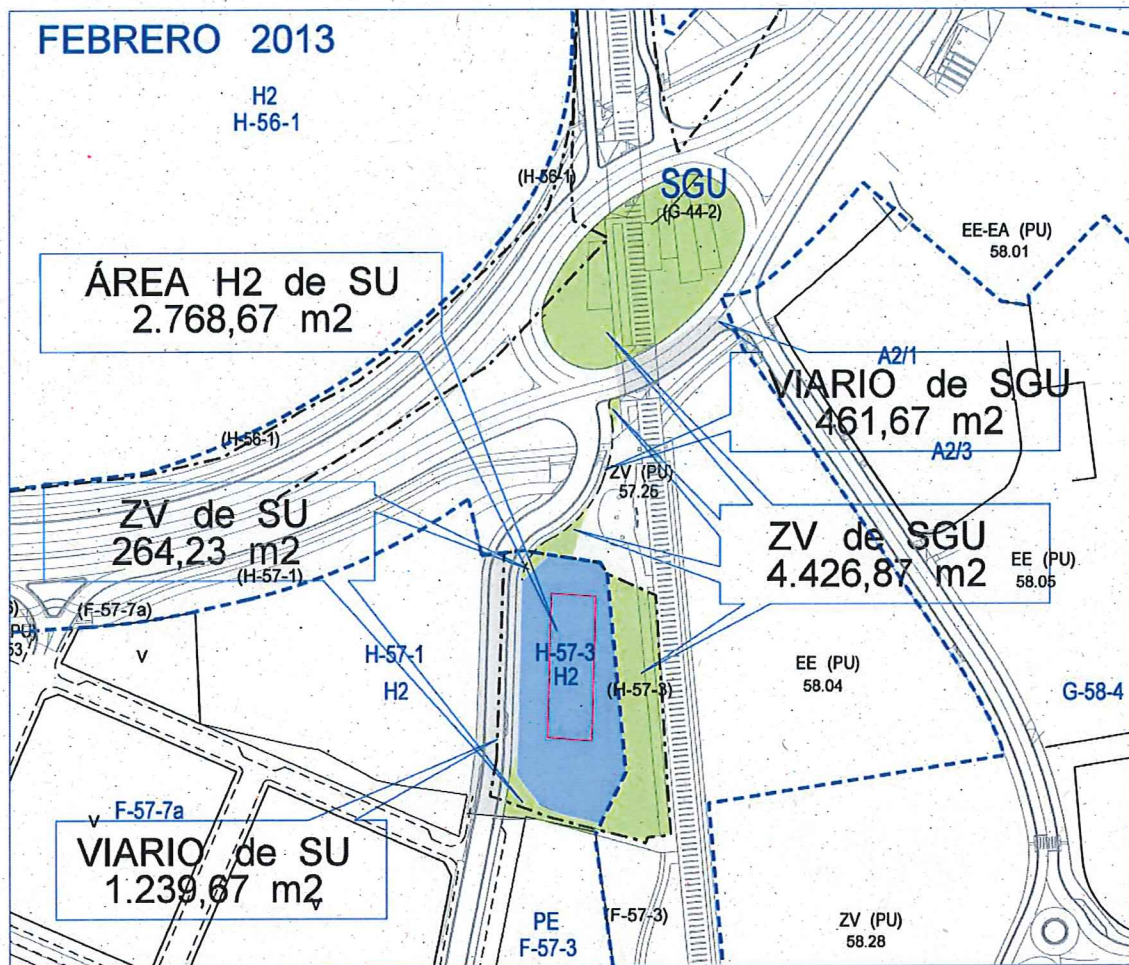
Expediente número: **544.417 / 2012**


Figura 3: Clasificación y calificación de las superficies afectadas por la propuesta de modificación aislada número 99. Propuesta del SERVICIO de INGENIERÍA de DESARROLLO URBANO de FEBRERO de 2013.

PGOU TR.2007		FEBRERO 2013		NOVIEMBRE 2013	
<b>SGU</b>		<b>SGU</b>		<b>SGU</b>	
Viario	4.840,40	Viario	461,67	Viario	461,67
Zona Verde	4.320,70	Zona Verde	4.423,74	Zona Verde	4.426,87
<b>SU</b>		<b>SU</b>		<b>SU</b>	
Viario	-	Viario	1.242,80	Viario	1.277,64
Zona Verde	-	Zona Verde	264,23	Zona Verde	226,27
H 2	-	H 2	2.768,67	H 2	2.768,67
<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>		<b>TOTAL</b>	
Viario	4.840,40	Viario	1.704,47	Viario	1.739,30
Zona Verde	4.320,70	Zona Verde	4.687,97	Zona Verde	4.653,53
H 2	-	H 2	2.768,67	H 2	2.768,67
<b>TOTAL</b>	<b>9.161,10</b>	<b>TOTAL</b>	<b>9.161,11</b>	<b>TOTAL</b>	<b>9.161,11</b>

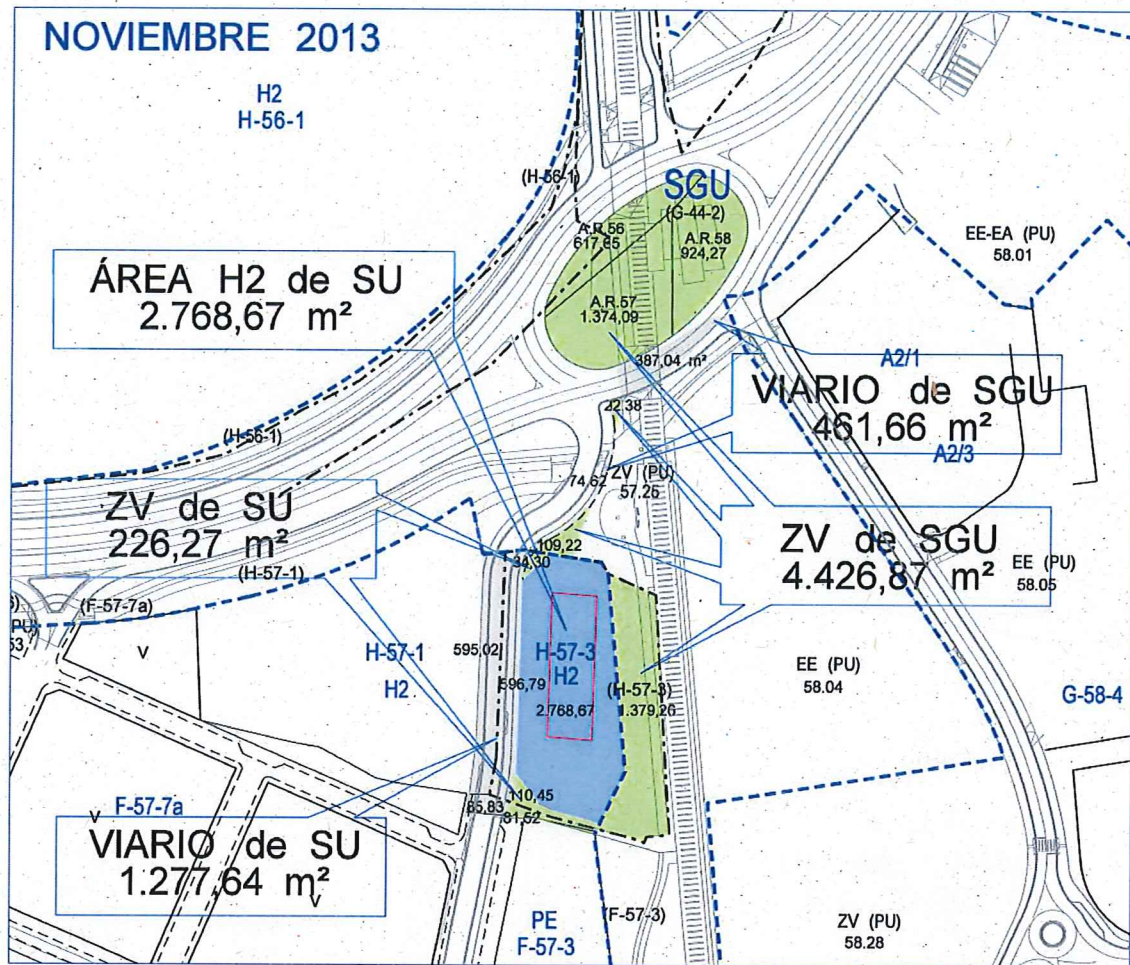


Figura 4: Clasificación y calificación de las superficies afectadas por la propuesta de modificación aislada número 99. Propuesta de NOVIEMBRE de 2013.

2. Se completará con la documentación necesaria de planeamiento actual y nueva ordenación del Anejo IV "Áreas y fichas de ordenación" y del Anejo VIII "Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios Libres y de Equipamientos y Servicios" del plan general.

Se ha aportado la documentación requerida, remitiendo el análisis de su cumplimiento al informe de 4 de diciembre de 2013 el Servicio técnico de planeamiento y rehabilitación.

3. Corresponderá a la nueva área H-57-3 el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - Reposición del cerramiento en todo el perímetro acorde con la urbanización del Corredor Verde y según la rasante y características siguientes:
    - El vallado y los muros que resulten necesarios se situarán íntegramente dentro de la parcela resultante H-57-3, incluidos los elementos de cimentación.
    - El nuevo muro Este, que dará frente al Corredor Verde, se construirá en su nueva ubicación en planta y tendrá la cara superior de su cimentación al menos 50 centímetros por debajo de la cota actual del andador central del Corredor ya ejecutado, siendo su altura la necesaria para salvar el desnivel entre la cota definida por dicho andador y el terreno interior de la parcela H-57-3. Sobre él se instalará el vallado de la parcela.
    - El muro y cerramiento Sur se adecuará a las cotas exterior e interior existentes actualmente.

Expediente número: **544.417 / 2012**

- El cerramiento Oeste que da a la calle Biel se adecuará a los accesos y cotas interior y exterior existentes.
- El muro y cerramiento Norte se adecuará en planta al nuevo chafflán y con la cota necesaria para su transición entre la calle Biel y el nuevo muro Este definido anteriormente.

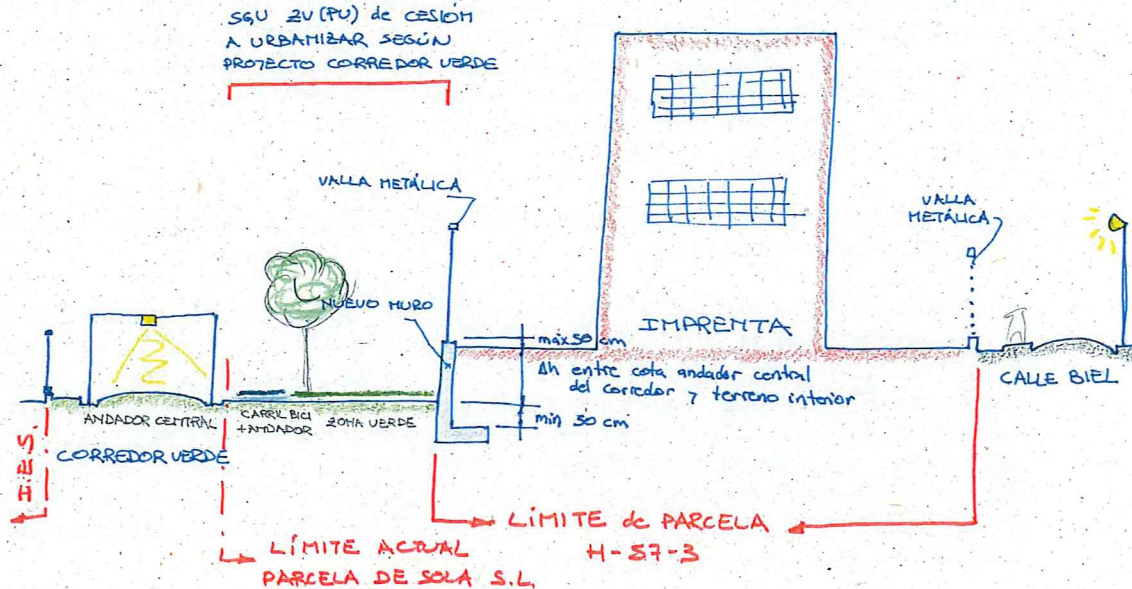


Figura 5: Esquema del muro y cerramiento de la nueva parcela H-57-3.

- Las características del vallado o cerramiento de la parcela H-57-3 resultante (Figura 5) se adecuarán a los cerramientos ejecutados en el entorno del Corredor Verde, de tipología metálica y/o cerramientos vegetalizados (valla + seto), como por ejemplo el existente en el Instituto de Educación Secundaria Los Enlaces o en el centro de especialidades Inocencio Jiménez. En ningún caso se podrá ejecutar un cerramiento opaco. La altura máxima del muro de contención de la parcela (sobre el que se situará el vallado) deberá ser inferior a 50 centímetros respecto a la cota del terreno (interior o exterior a la parcela según el caso) más alta en el que se ubique.
- La reubicación del muro y cerramientos de la parcela correrá a cuenta del propietario de la misma.
- Urbanización del sistema general adscrito, completando el carril bici y la zona verde.

En virtud del apartado SEGUNDO del acuerdo y de la autorización para la ocupación anticipada de los suelos de cesión que prevé la modificación aislada que se señala más adelante, la ejecución de estas actuaciones las va a acometer el Ayuntamiento de Zaragoza dentro de las obras del Corredor Verde.

En las observaciones del Anejo IV "Áreas de ordenación" de las Normas Urbanísticas, se incluirán las condiciones señaladas en los informes municipales al respecto, siendo las que afectan a las competencias de este Servicio las siguientes:

- Cesión y urbanización de 1.379,26 m<sup>2</sup> de SGU adscrito de zona verde pública ZV (PU) 57.25.
- Cerramiento en todo el perímetro acorde a la urbanización del Corredor verde según las condiciones establecidas por este Servicio.
- Ejecución de la zona verde y reposición del cerramiento a cargo del Ayuntamiento de Zaragoza, dentro de las obras del Corredor Verde, con la autorización para la ocupación anticipada de los suelos necesarios antes del fin de las obras del Corredor.

4. La Corporación valorará la oportunidad de asociar la aprobación de la modificación o su eficacia a la cesión gratuita y anticipada del suelo calificado como viario local (14 m<sup>2</sup>) y zona verde, tanto de sistema local (27 m<sup>2</sup>) como de sistema general (1.376 m<sup>2</sup>) propiedad de la mercantil De Sola SL para completar el Corredor Verde, así como la conveniencia de que la urbanización de estas superficies sea asumida por el Ayuntamiento dentro de las obras en ejecución del Corredor si dicha cesión se produce antes de la finalización de las obras previstas para finales de marzo de 2013, plasmando estas circunstancias en el convenio de gestión ya sugerido en el informe del Servicio técnico de planeamiento y rehabilitación o procedimiento que corresponda. En el caso de que esta cesión anticipada no se produzca, se propone que el sistema de actuación sea el de Cooperación con el fin de que el Ayuntamiento pueda obtener los terrenos de cesión en el momento que estime oportuno sin depender del desarrollo de la gestión privada del área.

En relación con esta prescripción en el apartado SEGUNDO del acuerdo de aprobación inicial de la modificación aislada se señala:

*SEGUNDO.- A la vista de estos informes, condicionar la aprobación definitiva de la presente modificación de Plan General a la firma de un convenio de gestión urbanística, en el que la entidad mercantil De Sola, S.L. asuma el compromiso de ceder anticipadamente al Ayuntamiento de Zaragoza previamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del área H-57-3, los suelos afectados por el Proyecto de Urbanización del corredor verde Oliver – Valdefierro, cesión que habrá de hacerse efectiva y el Ayuntamiento podrá requerir desde el momento de la firma del convenio y la aprobación definitiva de la modificación de Plan General, sin perjuicio de que la propiedad autorice la ocupación anticipada de tales suelos.*

*Si se autoriza la ocupación anticipada de estos suelos antes de la recepción por el Ayuntamiento de las obras del Proyecto de "Urbanización del Corredor Verde Oliver – Valdefierro FASE II", dentro de las mismas, el Ayuntamiento ejecutará a su costa el derribo del cerramiento de la finca, la urbanización de la zona verde adscrita a la nueva área H-57-3 y el remate de la calle Biel. En caso contrario, ello será obligación de la propiedad, obligación que asumirá en el convenio, así como la reposición del cerramiento de la edificación industrial en todo su perímetro, que le compromete en todo caso, independientemente de la autorización de ocupación anticipada o no.*

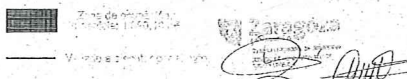
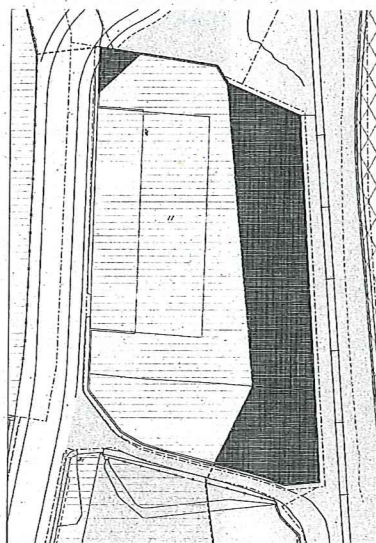


Figura 6: Zona de cesión anticipada y vallado a ejecutar dentro de las obras de la Fase IIb del Corredor Verde.



Expediente número: **544.417 / 2012**

Con fecha 8 de julio de 2013, D. Alberto de Sola García, en nombre y representación de la entidad mercantil "DE SOLA, S.L.", mediante comparecencia al expediente municipal número 329.994 / 2009 autoriza al Ayuntamiento a la ocupación anticipada de la porción de terreno destinada a zona verde y viario público, cuya superficie asciende a 1.390,12 m<sup>2</sup> (Figura 6), con el fin de que se proceda a la ejecución de las obras previstas en dicha zona: murete de cimentación y vallado de 130 metros lineales, y urbanización de los espacios de cesión anticipada según el proyecto de urbanización del Corredor Verde Fase IIb que se van a acometer en los dos primeros meses de 2014 dentro de las obras finales del citado proyecto.

Por lo tanto el Ayuntamiento, una vez que se ha producido la autorización para la ocupación anticipada de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras pendientes del Corredor Verde incluidas en el ámbito del nuevo área H-56-3, asume la ejecución de la urbanización de la zona verde adscrita al área y la resultante de los nuevos chaflanes.

### 3. CONCLUSIONES.

En términos generales se han cumplido las prescripciones de este Servicio, si bien, cómo señala el informe de 4 de diciembre del Servicio técnico de planeamiento y rehabilitación, quedan cuestiones de forma que deberán ser resueltas en el modo que establezca el Servicio de ordenación y gestión urbanística.

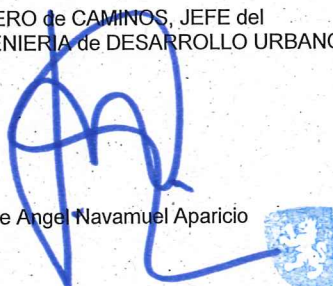
Tras la autorización para la ocupación anticipada de los terrenos necesarios, en los dos próximos meses se va a proceder a la ejecución de las obras previstas para finalizar la urbanización del Corredor Verde: murete de cimentación con vallado de 130 metros lineales, y urbanización de los espacios de cesión anticipada según el proyecto del Corredor Verde Fase IIb.

No hay inconvenientes técnicos por parte de este Servicio para la aprobación definitiva de la propuesta de modificación aislada del plan general en trámite, si el Servicio de ordenación y gestión urbanística lo entiende procedente y el órgano que he de resolver oportuno.

I.C. de Zaragoza, a 13 de enero de 2014.

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

Fdo.: Jose Angel Navamuel Aparicio

 **Zaragoza**  
AYUNTAMIENTO  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SERVICIO DE INGENIERIA DE DESARROLLO URBANO