ARASTUR

CONSULTA PREVIA PARA LA PROMOCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO SUZ 59-3 DEL PGOU DE ZARAGOZA

CAMINO DE CUARTE

AGOSTO 2024

DOCUMENTACIÓN QUE COMPONE LA CONSULTA PREVIA:

1.- MEMORIA DE CONSULTA PREVIA

2.- PLANOS

INFORMACION

01. Situación
02. Clasificación del suelo y vista aérea
03. Estado actual
04. Estudio de propiedad
05. Red de abastecimiento
06. Red de saneamiento

ORDENACIÓN

01. Zonificación
02. Edificación
03. Secciones generales
04. Viario
05. Secciones tipo
06. Red de abastecimiento
07. Red de saneamiento. Residuales
08. Red de saneamiento. Pluviales
09. Imagen de propuesta. No vinculante

3.- ANEXO 1. RELACION DE PROPIETARIOS PROMOTORES DE LA CONSULTA PREVIA. DOCUMENTOS DE CONFORMIDAD

4.- ANEXO 2. CERTIFICACIONES REGISTRALES Y/O CATASTRALES DE PROPIETARIOS PROMOTORES DE LA CONSULTA PREVIA.

5.- CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES DEL INFORME DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN.

MEMORIA

ÍNDICE

1 GENERALIDADES 5

1.1 OBJETO 5
1.2 EMPLAZAMIENTO 6
1.3 PROMOTORES Y EQUIPO REDACTOR 8
1.4 ANTECEDENTES 8

2 ESTADO ACTUAL DEL SECTOR 14

2.1 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES 18
2.1.1 RED DE ABASTECIMIENTO 18
2.1.2 RED DE SANEAMIENTO 18
2.1.3 ACEQUIAS DE RIEGO Y BARRANCOS 20

3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE DESARROLLO DEL SECTOR 25

3.1 MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA 25
3.2 RESOLUCIÓN DE ASPECTOS CONCRETOS DE LA CIUDAD EN EL ENTORNO 26
3.3 AFECCIÓN DE LA PROPUESTA 28

4 PROPUESTA DE GESTIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN 29

5 PROPUESTA DE ORDENACIÓN 30

5.1 CONDICIONES URBANÍSTICAS 30
5.1.1 CONDICIONES DE DELIMITACIÓN 30
5.1.2 INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN EL MODELO ESTRUCTURAL DEL PGOU 30
5.1.3 ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 31
5.1.4 REPARTO DE SUPERFICIES 39
5.2 VIARIOS 40
5.3 INFRAESTRUCTURAS 44
5.3.1 SANEAMIENTO 44
5.3.2 ABASTECIMIENTO 46
5.3.3 ACEQUIAS A DESVIAR 46
5.4 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA 47

6 PROPUESTA DE PLAZOS INDICATIVOS Y FORMA DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN 47

7 ACREDITACION CUALIFICACIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA DE LOS PROMOTORES 48

7.1 CUALIFICACIÓN TÉCNICA 48
7.2 CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS PROMOTORES 49

8 IMPACTO EN LA HACIENDA LOCAL 49

8.1 COSTES DE URBANIZACIÓN 49
8.2 IMPACTO EN LA HACIENDA LOCAL 50
8.3 BALANCE 51

9 CONCLUSIÓN 51

1 GENERALIDADES

1.1 OBJETO

Se redacta el presente documento con el fin de plantear la **Consulta Previa para la Promoción del sector de Suelo Urbanizable No Delimitado SUZ 59-3 del PGOU de Zaragoza.**

De acuerdo con las Normas Urbanísticas de PGOU (art. 7.3.2), como criterio general no podrán delimitarse nuevos sectores en suelo urbanizable no delimitado antes del desarrollo completo del suelo urbanizable delimitado, salvo que se acredite la concurrencia de un objetivo interés público en virtud de las condiciones ventajosas en relación con los sectores delimitados. Por tanto, la consulta previa prevista en la Ley de Urbanismo de Aragón (art. 26 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón) será preceptiva cuando se pretenda delimitar un sector en esta categoría de suelo antes del desarrollo de la totalidad de los sectores ya delimitados en el PGOU. Dicho artículo indica lo siguiente:

> *1. Cualesquiera interesados en promover la transformación o urbanización de suelo urbanizable no delimitado podrán plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que pretendan en suelo clasificado como urbanizable no delimitado. La memoria que a tal efecto se presente deberá fundarse en el análisis de la adecuación de la propuesta a la ordenación estructural establecida en el plan general y, en particular, al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la misma.*
>
> *2. El documento o memoria mediante el que se formule la consulta tendrá el siguiente contenido mínimo:*
>
> - *a) Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, anticipando propuesta de gestión en una o varias unidades de ejecución.*
> - *b) Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución, así como acreditación de la cualificación técnica y económica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución del planeamiento.*
> - *c) Avance de la ordenación propuesta y de su integración en el modelo resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general.*
>
> *3. El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación, la viabilidad de la dotación de los servicios urbanísticos suficientes en los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:*
>
> - *a) Declaración de la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de consulta, con determinación de los equipamientos que hayan de ser ejecutados con cargo al*

correspondiente sector, así como de los sistemas de gestión de la actividad a que, en su caso, pudiera dar lugar. En caso de determinación de formas de gestión indirecta, el acuerdo municipal deberá fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación.

- ***b)*** *Declaración motivada de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta.*

4. *La consulta deberá evacuarse en el plazo de tres meses desde la presentación, en debida forma, de la correspondiente solicitud. Transcurrido este último plazo sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse resuelta la consulta, considerándose viable la delimitación y transformación. Este plazo quedará suspendido durante el plazo previsto en el apartado 6 si el municipio reclama informe al Consejo Provincial de Urbanismo.*

5. *El acuerdo municipal por el que se dé respuesta a una consulta declarando la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de ésta deberá publicarse en el «Boletín Oficial de Aragón», y en un periódico local de amplia difusión, iniciándose a partir de la última publicación, en su caso, un plazo de un año dentro del cual podrán presentarse los instrumentos precisos para la dotación de servicios urbanísticos suficientes, quedando vinculado el municipio por su respuesta a la consulta.*

6. *La Administración de la Comunidad Autónoma sólo estará vinculada cuando, antes de la respuesta municipal a la consulta, el municipio hubiese recabado y obtenido informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo competente, según proceda. Dicho informe deberá emitirse y notificarse en el plazo de tres meses desde que sea recabado por el municipio y producirá efecto durante cuatro años, salvo que antes de dicho plazo se revise el plan general. Transcurrido dicho plazo sin notificación alguna, se considerará viable la delimitación propuesta.*

Conviene indicar que en el año 2009 varios propietarios del sector intentaron impulsar el desarrollo del sector, mediante la presentación de una Consultas Previas. No obstante, la falta de medios y la transmisión de buena parte de los terrenos a entidades financieras, supusieron la paralización de las tramitaciones para la delimitación y desarrollo del mismo.

1.2 EMPLAZAMIENTO

El sector SUZ 59/3 se trata de un sector de Suelo Urbanizable No Delimitado, definido por el PGOU de Zaragoza, situado al sur del suelo urbano de la ciudad de Zaragoza, próximo al río Huerva, concretamente sobre su margen derecha.

Según la cartografía municipal, limita al noroeste con el Camino de la Fuente de la Junquera, al sureste y noreste con el Camino del Alfaz (o Camino de Cuarte), y al suroeste con el camino que parte de Cuarte de Huerva y culmina en la rotonda situada en la carretera de Valencia, a los pies del barrio de Valdespartera.

El sector presenta buenas comunicaciones con el resto de la ciudad, bien hacia el noreste, mediante el Camino de la Fuente de la Junquera, a través del Paseo Reyes de Aragón, que vierte directamente en Vía Ibérica, o hacia el noroeste, donde comunica con la Carretera de Valencia que, además de permitir el acceso al centro urbano (al ser continuidad de Vía Ibérica), permite una salida rápida de la ciudad, contando, además con buenas comunicaciones con el Tercer y Cuarto Cinturón.

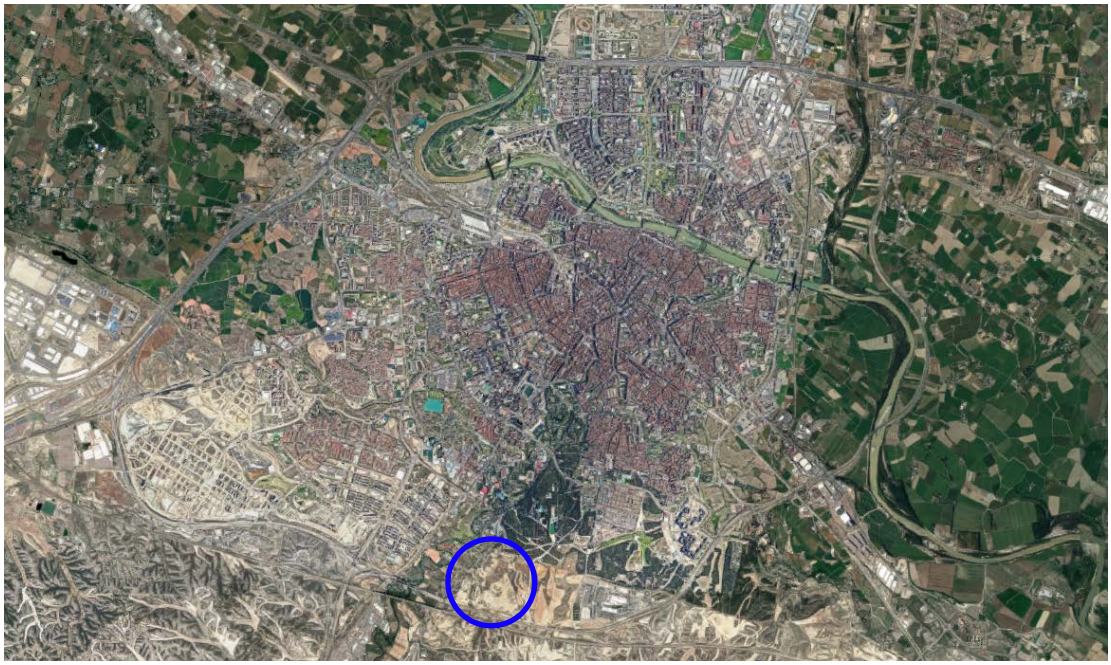


Imagen: situación del SUZ 59/3 en la ciudad de Zaragoza

Imagen: ámbito del SUZ 59/3

Según la cartografía municipal presenta una superficie de 150.095,04 m², con una dimensión en dirección suroeste-noreste de unos 850 m, y de 200m en el sentido transversal.

Intercalado en el sector existen dos zonas clasificadas como suelo urbano. Se tratan del área de Intervención K-59-1 (de Suelo Urbano No Consolidado) y del Colegio Liceo Europa (Suelo Urbano Consolidado).

En cuanto a orografía, este ámbito presenta un fuerte desnivel descendente desde el Camino del Alfaz hacia el Camino de la Fuente de la Junquera. La zona del sector situada al oeste del área K-59-1 (de Suelo Urbano No Consolidado) presenta escalonamiento del terreno mediante terrazas que en su momento fueron de cultivo, con una diferencia de cota entre los 254 m (en el Camino del Alfaz) y los 240 m sobre el nivel del mar (en el Camino de la Fuente de la Junquera).

En la zona situada entre el área K-59-1 y el Colegio Liceo Europa la orografía es sensiblemente plana en el entorno del Camino de la Fuente de la Junquera mostrando un gran desnivel en las proximidades del Camino del Alfaz. Las cotas en esta zona varían, igualmente, entre los 255 m (C. Alfaz) y los 240 m (C. Fte Junquera). Si bien la pendiente media en el sentido transversal es próxima al 10%, existen tramos con pendientes del orden del 30%.

1.3 PROMOTORES Y EQUIPO REDACTOR

Los promotores de la presentación de la consulta previa son varios propietarios del ámbito, que representan el 50,7218% de la propiedad de la superficie bruta, incluidos los sistemas generales adscritos en el ámbito. La relación de los mismos queda recogida en el anexo correspondiente.

El equipo redactor del documento de Consulta Previa está formado por personal cualificado de la empresa Arastur y está liderado por el arquitecto Juan Andrés Saez Navarro, colegiado número 3.334 del COA Aragón, con domicilio a estos efectos en Paseo de la Independencia, 22, 2ª planta, 50.004 Zaragoza.

1.4 ANTECEDENTES

PGOU

- El **Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza** aprobado definitivamente el 19/12/2002 (BOA 03/01/2003), clasificaba estos suelos como Suelo Urbanizable No Delimitado, de uso residencial.

MODIFICACIÓN Nº2 DEL PGOU

- La **Modificación nº2 del PGOU**, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30/07/2004 (BOPZ 03/03/2005), es incorporada en el **Texto Refundido de PGOU** de diciembre de 2007, aprobado definitivamente el 06/06/2008 por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio (BOA 03/01/2003), y consiste en ajustar el límite del SUZ 59/3 al vial grafiado (expte. 274.660/2003). Esta modificación amplía la delimitación del sector para poder ejecutar en su interior los nuevos accesos.

  El planeamiento prevé la inclusión en el sector del Colegio Liceo Europa.

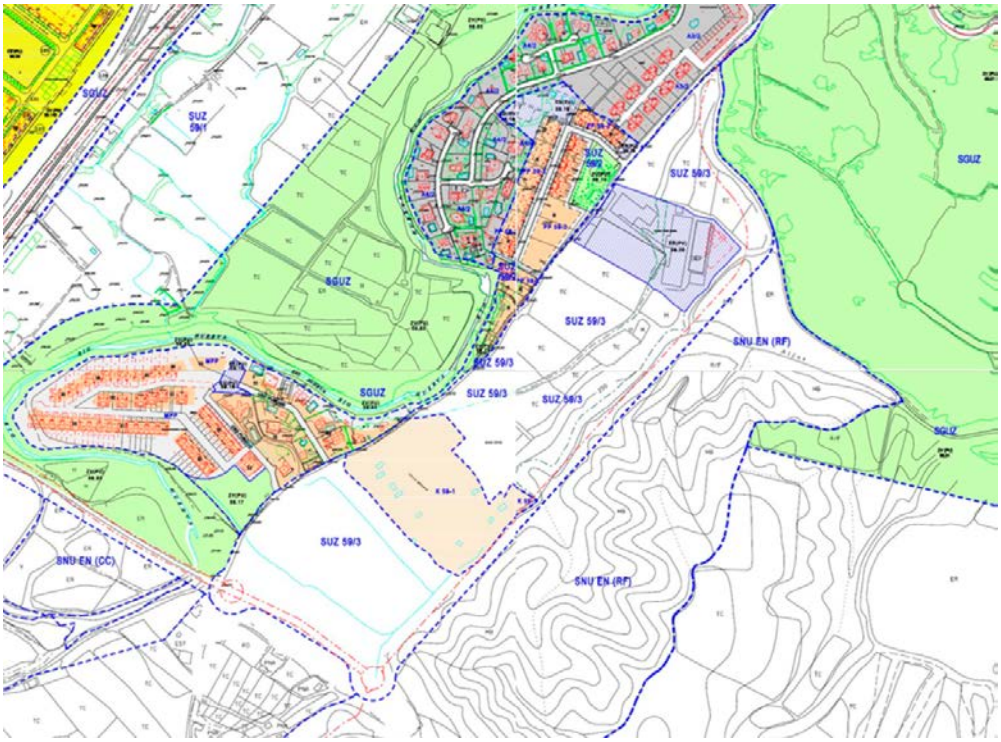


Imagen: Extracto de plano de clasificación del TRPGOU 2007

En el Anejo VI de las Normas Urbanísticas de PGOU se establecen las condiciones para la delimitación del sector y el desarrollo de este Suelo Urbanizable No Delimitado de uso residencial, conforme a esta Modificación Aislada nº 2 de PGOU:

> *ÁREA 59-3*
> *(Modificación aislada nº 2 PGOU Pleno 30/07/2004)*
>
> *Delimitación*
> *El área constituirá un único sector. Se permite su agrupación con el 59-1 en un único Plan Parcial agrupando las dotaciones en la franja libre de la margen izquierda del*

Huerva.

Usos compatibles.
Vivienda y complementarios; usos terciarios y mixtos solamente en el borde la Carretera de Valencia.

Usos incompatibles.
Industria.

Accesos.
Nuevo trazado del camino de Cuarte, a ejecutar con cargo al sector, por el pié de la ladera del monte de Torrero que cruzan los terrenos y la ampliación de viario existente entre carretera de Valencia y la Fuente de la Junquera.

Organización interna.
El Plan Parcial resolverá con cargo al sector los desagües de las vaguadas de la ladera del monte de Torrero que cruzan los terrenos.
El actual camino de Cuarte en el tramo más próximo al río quedará restringido a uso ocasional, bicicletas, etc.
El desarrollo de los Suelos Urbanizables incluidos en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas legales (y demás afecciones físicas, eléctricas, lumínicas, atmosféricas, acústicas, químicas...) requerirá informe previo y vinculante del Ministerio de Fomento.

Sistemas generales inmediatos.
Los necesarios para resolver los accesos y la franja verde del Huerva.
Sistemas generales exteriores.
Preferentes los de la franja verde del Huerva.

Servicios urbanísticos.
Abastecimiento: conexión con la red existente, cerrando la malla.
Saneamiento: establecimiento de un sistema separativo. Las aguas residuales se conducirán, ya sea a una depuradora a construir por el sector, sea al colector previsto por la Diputación General de Aragón en el Proyecto de "Red de colectores y depuración de aguas residuales del eje de desarrollo oeste (subzona próxima, del entorno de la ciudad de Zaragoza". Las aguas pluviales se verterán al río Huerva.
Condiciones Previas: la opción del saneamiento depende del grado de ejecución del colector y depuradora en el proyecto mencionado.

CONSULTA PREVIA Y PROPUESTA DE CONVENIO. AÑO 2009

- Tramitado con número de expediente municipal 910.914/2009, en el año 2009 la Comisión Gestora de la futura junta de compensación del Sector 59/3 presenta a trámite una consulta previa para la delimitación y promoción del área, además de una propuesta de convenio para formalizar con el consistorio.

Ante la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el Gerente de Urbanismo emite informe (en otro expediente) indicando que la delimitación de los suelos urbanizables no delimitados debe realizarse mediante el procedimiento específico de consulta previsto en la nueva ley de urbanismo.

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, con fecha 05/02/2010, acuerda declarar la **imposibilidad de continuar la tramitación del convenio urbanístico** propuesto para posibilitar el desarrollo del sector de suelo urbanizable no delimitado residencial SUZ 59/3, pudiendo los promotores, tras la adopción del presente acuerdo, iniciar el procedimiento de consulta previa regulado por la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, para lo que deberán adaptar la documentación aportada a la señalada en dicha ley.

La propuesta de consulta previa proponía la exclusión del ámbito de los suelos que ocupa el Colegio Liceo Europa. No obstante, los informes municipales a este expediente planteaban la obligación de mantener este equipamiento dentro del sector o tramitar una modificación de planeamiento para excluirlo.

El Ayuntamiento solicitaba que se aportaran a este ámbito los suelos necesarios para ampliar el viario existente entre la carretera de Valencia y la Fuente de la Junquera, teniendo en cuenta que este viario se prolongará en el futuro para dar acceso a los suelos urbanizables en los Montes de Torrero.

CONSULTA PREVIA. AÑO 2010

- Ante la imposibilidad de continuar con la tramitación del expediente anterior, en el año 2010, la Comisión Gestora del Sector 59/3 inicia un nuevo procedimiento de consulta previa, tramitada en expediente municipal 100.029(8)/2010.

  Este documento propone, igualmente, dejar fuera de la delimitación del sector el área ocupada por las instalaciones del Colegio Liceo Europa, ofreciendo el ámbito una superficie aproximada de 149.000 m².

  Con fecha 01/02/2013 se declara la caducidad del expediente, al no haberse dado cumplimiento a las observaciones y prescripciones impuestas por los servicios municipales.

MODIFICACIÓN Nº 108 DE PGOU

- La **Modificación nº 108 del PGOU** (expte 203.115/2013), cuyo objeto es **Reclasificar el suelo donde se sitúa el Colegio Liceo Europa, SUZ 59/3**, es

aprobada definitivamente el 26/09/2014 (BOPZ 23/10/2014). Se trata de una modificación aislada no incorporada al TRPGOU del 2007. Tiene por objeto cambiar la clasificación urbanística de los terrenos en los que se localiza el colegio "Liceo Europa" (equipamiento de enseñanza privado EE –PV- 59.20) y los suelos colindantes en los que se pretende su ampliación, de suelo urbanizable no delimitado residencial, incluidos en el área SUZ 59/3, a suelo urbano consolidado, con la calificación de equipamiento de enseñanza privado. Como consecuencia de esta modificación **se reduce la superficie del sector SUZ 59/3.**

Esta modificación obligaba a la cesión (y ejecución) de parte de la propiedad del colegio situada frente al Camino de la Fuente de la Junquera para ampliación de la calle hasta los 15m de anchura. Dicho tramo debía incorporar un carril bici (conforme al Plan Director de la Bicicleta).

Además, se proponía el cambio de clasificación de una porción de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable No Delimitado (incluido en el Sector 59/3) que permitiera cumplir las prescripciones del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano respecto al trazado orientativo del Camino del Alfaz y para la protección de las escorrentías que se producen en el entorno del Colegio Liceo Europa.

Esta modificación de planeamiento supuso una nueva delimitación del sector en ese punto.

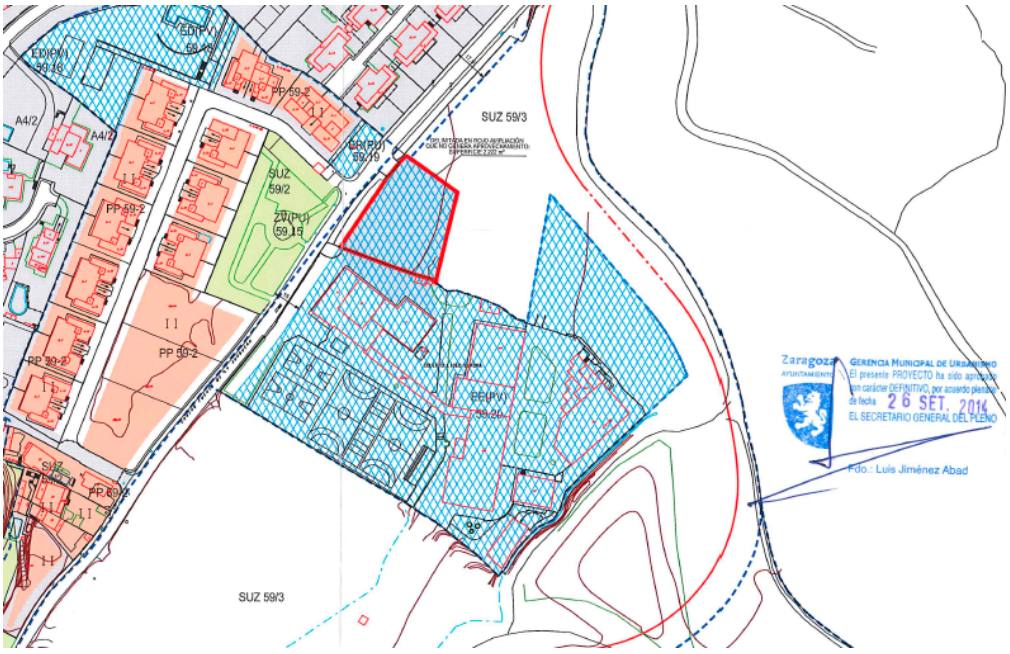


Imagen: Extracto del plano de Modificación Aislada nº 1'8 donde se aprecia la modificación de la delimitación oeste del Sector 59-3

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

- Para materializar la Modificación nº 108 de PGOU se formalizó un Convenio de Gestión incluyendo las obligaciones de cesión y urbanización recogidas en dicha modificación de planeamiento (expte. municipal 239.258/2014).

PLAN ESPECIAL ÁREA DE INTEVENCIÓN K-59-1

- El área K-59/1, definida por el PGOU, se sitúa intercalada en el Sector 59/3 de Suelo Urbanizable. Cuenta con Plan Especial aprobado inicialmente con fecha 11/02/2010 (BOP 06/03/2010).

  El plan Especial planteaba mantener un vial central (la calle Geranio), comunicando el Camino de la Fuente de la Junquera con el Camino del Alfaz. Sobre este vial, a mitad de recorrido, se disponía un vial transversal que permitía el acceso a dos parcelas del área.

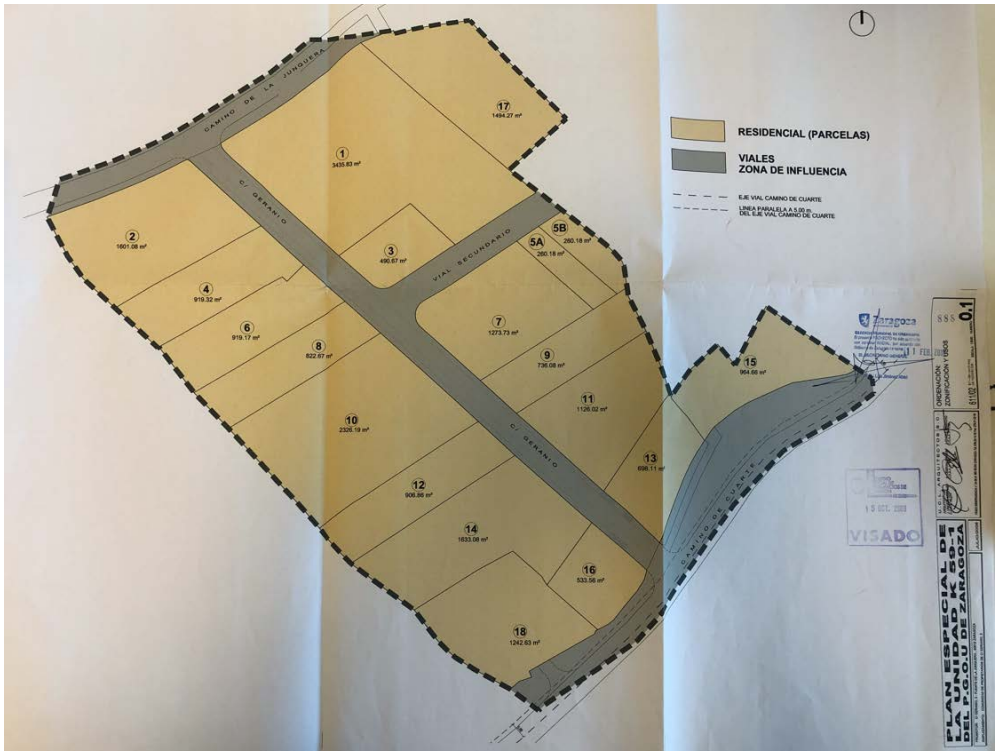


Imagen: Extracto del plano de Zonificación del Plan Especial aprobado inicialmente

- Tras el desinterés de la mayoría de los propietarios, el presidente de la Comunidad de Propietarios de la calle Geranio nº 3 solicitó el desistimiento de la tramitación, que fue aceptado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 05/06/2014.

2 ESTADO ACTUAL DEL SECTOR

Actualmente las propiedades incluidas en el sector no se encuentran en uso. Las fincas agrícolas están en erial y las edificaciones existentes están en mal estado o incluso en estado de ruina.

Estado actual de la urbanización

El Camino de la Fuente de la Junquera está parcialmente urbanizado. Recientemente se han llevado a cabo obras de urbanización frente al colegio Liceo Europa y en un tramo en continuidad del existente frente al área K-59-1. La acera situada más próxima al río Huerva también estaría urbanizada.

Mediante convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la propiedad del colegio Liceo Internacional, S.L., al amparo de la Modificación nº 108 del PGOU de Zaragoza, este último se obligaba a ceder suelo frente al colegio que permitiera ampliar la sección transversal del Camino de la Fuente de la Junquera hasta los **15 m** de anchura, y a ejecutar, a su costa, la ampliación del camino en todo el frente del suelo objeto de modificación. Conforme al Plan Director de la Bicicleta, se implanta el carril bici en esta sección de calle, aunque en la obra reciente que se ha ejecutado más al sur del ámbito, el Ayuntamiento no ha incorporado este carril, ofreciendo una solución parcial y carente de continuidad.

Existe, además, otro tramo en el Camino de la Fuente de la Junquera, al norte del sector 59/3, que amplía los 15 m hasta los 17,50 m para permitir la ubicación de plazas de estacionamiento público.

Imagen: Extracto del plano de Modificación nº 108 de PGOU. Zona de cesión hasta los 17,50m

Imagen: Estado actual del tramo de 17,50 m

En cuanto al Camino del Alfaz, actualmente el trazado de este camino se adecúa en planta a las curvas de nivel, mediante un trazado sinuoso, discurriendo al este del sector, por las cotas más elevadas.

Análisis de tráfico

En relación al viario que comunica la carretera de Valencia con la rotonda situada frente al merendero de la Fuente de la Junquera, conviene indicar que se trata de un vial con bastante tráfico que actualmente solo cuenta con un carril por sentido de circulación, con una única acera de escasa anchura, que se va estrechando en la zona más alejada del sector al existir construcciones que se superponen con el trazado de la misma, dificultando el tránsito de las personas.

En las distintas visitas realizadas al lugar se ha comprobado una gran afluencia de tráfico en horas de entrada y salida de los puestos de trabajo y colegios, no solo en el vial que comunica con la carretera de Valencia, sino también en los accesos y salidas de Cuarte de Huerva.

En un estudio reciente (mayo 2021), realizado por el Servicio de Movilidad Urbana del Ayuntamiento de Zaragoza, se han tomado datos de aforo de tráfico en el encuentro entre el Camino del Alfaz y la continuación del vial entre la carretera de Valencia y la Fuente de la Junquera. Si bien los datos son incompletos, por haberse producido problemas durante la toma, se ha podido confirmar que la afluencia de tráfico observada en las visitas se materializaba en los aforos.

Dicho estudio ha verificado que buen número de vehículos proceden de la localidad de Cuarte de Huerva, que acceden a la ciudad por este punto. Si bien los datos de aforos medios diarios que nos ha facilitado el Servicio de Movilidad Urbana del Ayuntamiento de Zaragoza son los que se grafían a continuación, se han observado picos de tráfico en primeras horas de la mañana y de la tarde de días laborables, coincidiendo con horarios escolares o de trabajo.

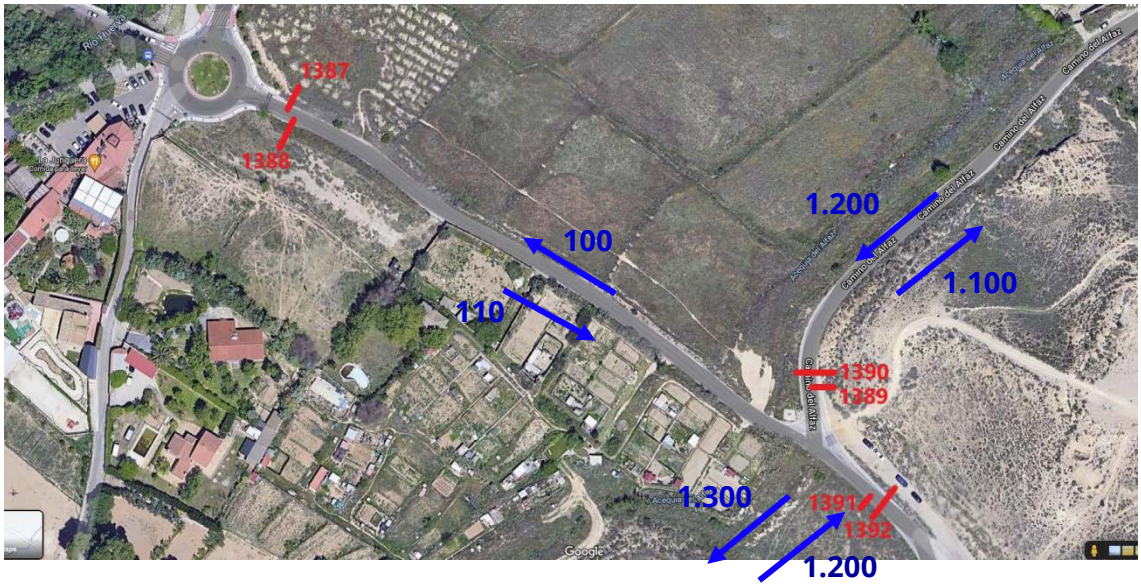


Imagen: Ubicación de los puntos de tomas de datos y datos de aforos

En la siguiente tabla se exponen los datos obtenidos por el estudio de tráfico y los picos por tramo horario.

	NUMERO	FECHA	HORA1	HORA2	HORA3	HORA4	HORA5	HORA6	HORA7	HORA8	HORA9	HORA10	HORA11	HORA12	HORA13	HORA14	HORA15	HORA16	HORA17	HORA18	HORA19	HORA20	HORA21	HORA22	HORA23	HORA24	TOTAL
miércoles	1387	05/05/2021	no ha salido_ contador desconfigurado																								
jueves	1387	06/05/2021	no ha salido_ contador desconfigurado																								
															cambio contador												falta dato
viernes	1387	07/05/2021														55	97	84	79	63	38	33	28	17	11	5	falta dato
sábado	1387	08/05/2021	0	0	0	0	1	5	1	21	14	33	23	54	40	30	24	5	7	5	3	0	6	0	0	0	272
domingo	1387	09/05/2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	28	26	32	45	5	16	9	23	38	24	28	18	4	1	301
lunes	1387	10/05/2021	2	0	0	0	1	9	27	67	102	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
miércoles	1388	05/05/2021											se coloca contador		52	48	90	82	54	53	59	56	47	39	19	3	1037
jueves	1388	06/05/2021	2	0	1	1	2	5	70	85	92	66	46	40	31	46	90	70	65	56	71	57	65	36	36	4	1076
viernes	1388	07/05/2021	0	0	0	0	2	8	69	81	103	62	51	49	54	48	96	67	74	68	51	52	56	38	40	7	573
sábado	1388	08/05/2021	0	0	0	0	0	2	5	11	22	36	41	49	44	50	44	20	27	22	31	30	29	52	52	6	420
domingo	1388	09/05/2021	7	3	1	1	3	0	3	30	9	13	23	33	41	40	30	21	25	30	33	35	28	20	8	3	
lunes	1388	10/05/2021	1	2	0	0	0	9	53	67	sequita 105 contador																
miércoles	1389	05/05/2021	no ha salido_ contador desconfigurado																								
jueves	1389	06/05/2021	no ha salido_ contador desconfigurado																								
																			cambio contador								falta dato
viernes	1389	07/05/2021																		61	66	38	32	26	18	7	falta dato
sábado	1389	08/05/2021	0	0	0	0	0	3	1	12	20	27	43	36	50	37	31	15	25	20	29	27	36	22	13	3	430
domingo	1389	09/05/2021	9	3	1	2	1	0	1	4	7	13	11	15	34	25	12	8	15	9	13	18	12	6	0	3	222
lunes	1389	10/05/2021	2	0	0	0	0	5	14	57	sequita 113 contador																
miércoles	1390	05/05/2021	no ha salido_ contador desconfigurado																								
jueves	1390	06/05/2021	no ha salido_ contador desconfigurado																								
																			cambio contador								falta dato
viernes	1390	07/05/2021	2	0	0	1	4	16	71	115	88									58	38	34	38	22	13	3	falta dato
sábado	1390	08/05/2021	1	1	0	0	0	1	4	9	19	17	17	46	22	18	29	15	14	15	19	19	20	27	18	5	336
domingo	1390	09/05/2021	4	6	1	2	1	0	2	4	5	7	12	22	11	17	17	4	8	17	12	13	11	7	3	4	190
lunes	1390	10/05/2021	2	0	0	1	4	16	71	115	sequita 88 contador																
miércoles	1391	05/05/2021											se coloca contador		82	107	143	153	108	106	106	95	94	58	25	6	
jueves	1391	06/05/2021	2	1	1	2	5	22	131	202	149	109	58	68	68	99	151	136	114	86	111	101	93	59	55	8	1831
viernes	1391	07/05/2021	1	0	1	0	5	22	151	213	172	112	70	84	72	109	158	115	131	133	84	86	87	65	54	14	1939
sábado	1391	08/05/2021	1	1	0	1	1	4	11	26	44	55	59	57	72	73	73	40	36	37	49	44	50	83	71	9	937
domingo	1391	09/05/2021	12	9	2	7	4	0	5	34	15	20	37	55	47	57	47	30	30	44	47	48	38	26	13	7	614
lunes	1391	10/05/2021	1	2	0	1	5	31	143	187	sequita 178 contador																
miércoles	1392	05/05/2021											se coloca contador		67	107	95	122	93	81	114	80	29	29	22	5	
jueves	1392	06/05/2021	2	0	0	1	1	1	9	34	91	106	65	52	39	59	89	93	116	100	86	88	74	40	37	12	3	1197
viernes	1392	07/05/2021	1	0	0	0	1	5	22	87	139	73	44	42	64	100	126	134	98	66	83	59	42	33	24	6	1249
sábado	1392	08/05/2021	0	0	0	0	0	4	2	28	24	35	45	53	47	42	37	21	34	30	46	48	32	33	13	3	577
domingo	1392	09/05/2021	11	3	1	-1	1	0	2	9	17	17	21	30	49	43	17	13	13	20	24	22	28	16	3	4	357
lunes	1392	10/05/2021	2	0	0	0	1	6	23	95	sequita 127 contador																

Se aprecian aforos de hasta 213 vehículos/hora en la entrada hacia Cuarte, o de 102 vehículo/hora en la salida hacia la carretera de Valencia.

Sin embargo, no existen datos de aforos de tráfico entre la rotonda de la carretera de Valencia y la Fuente de la Junquera. En este tramo también se ha detectado gran afluencia de tráfico que deriva desde o hacia el Camino de la Fuente de la Junquera, con carácter general la infraestructura existente parece insuficiente para la demanda de tráfico existente.

2.1 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.1.1 RED DE ABASTECIMIENTO

Actualmente existen varias redes de abastecimiento en el entorno del sector SUZ 59/3.

Por el Camino de la Fuente de la Junquera discurre una conducción de fundición dúctil de diámetro 150mm, que suministra a las urbanizaciones de la calle situadas junto al río Huerva. Se trata de una red mallada con la red existente en vía Ibérica. En la zona donde el vial cuenta con dos aceras la red se encuentra duplicada, en el resto, existe una única conducción por el lado opuesto al sector.

Por el Camino del Alfaz discurren, además, otras dos redes de fibrocemento, de diámetro 350 y 400 mm, que parten del canal y suministran agua bruta a la ETAP de Cuarte de Huerva.

La información sobre las redes existentes se señala en el plano de información I05 que acompaña a esta memoria.

2.1.2 RED DE SANEAMIENTO

Por el Camino de la Fuente de la Junquera discurren varias redes de saneamiento, alguna de titularidad municipal y otras titularidad del Gobierno de Aragón.

Se han mantenido varias reuniones con el Instituto Aragonés del Agua (IAA) y con el servicio de Ecociudad del Ayuntamiento de Zaragoza, quienes nos trasladan que las redes de saneamiento de residuales existentes se encuentran **colapsadas**.

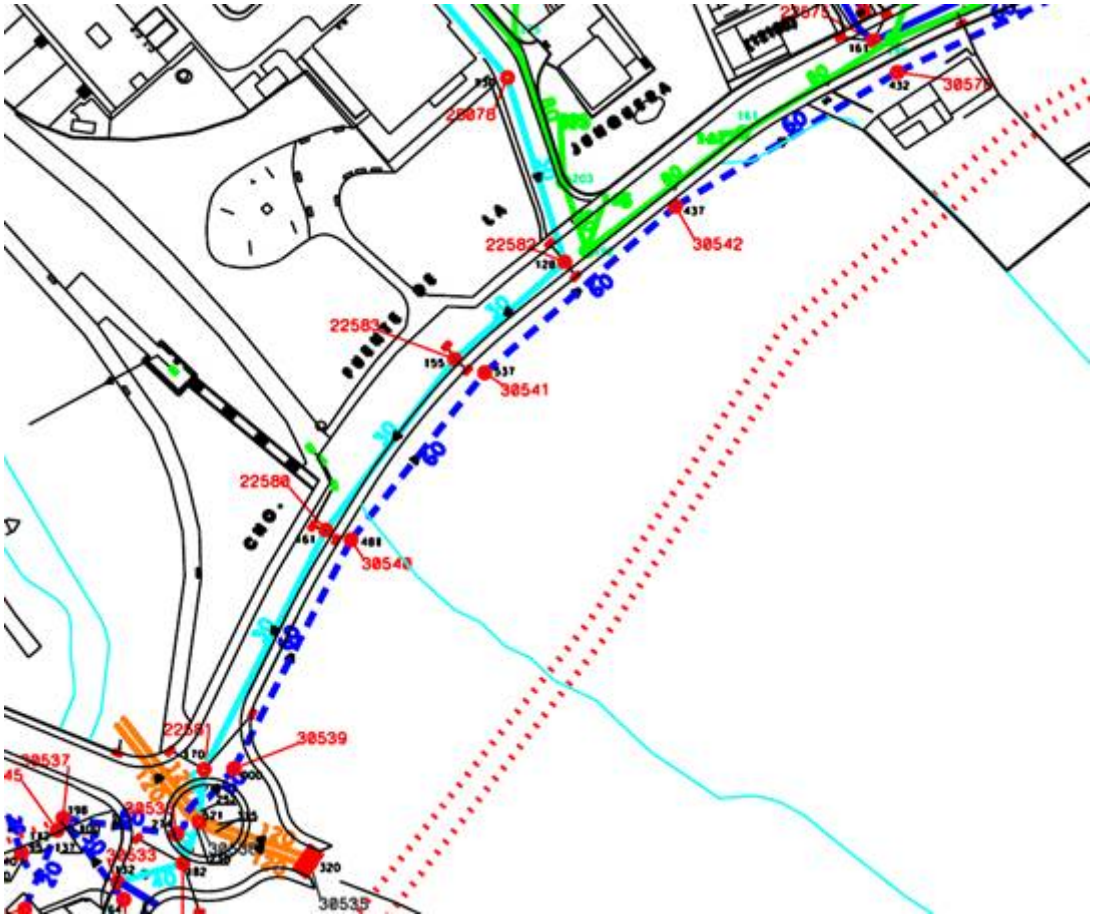


Imagen: Extracto del plano de red de saneamiento existente facilitado por el Servicio Ecociudad

El IAA nos informa de la existencia de un colector general de aguas residuales del Río Huerva, de diámetro 600 cm, denominado Colector de la margen Derecha del río Huerva (CRH), que conduce por gravedad las aguas residuales de las urbanizaciones del entorno del Camino de La Fuente de La Junquera hasta la estación de bombeo nº 24, situada al final del paseo Duque de Alba. Desde esta estación de bombeo, un conducto de impulsión lleva las aguas residuales hasta la EDAR de Río Huerva (situada al otro lado del Cuarto Cinturón) que transcurre por similar trazado.

El bombeo nº 24, que consta de dos bombas y una tubería de impulsión de fundición de diámetro 150mm (ubicada en la parte superior del conducto de Ø 60 cm), se encuentra actualmente saturado debido a la incorporación progresiva al sistema de aguas pluviales procedentes del Camino de la Fuente de La Junquera, llevado a cabo en diversas obras realizadas por el Ayuntamiento de Zaragoza de remodelaciones parciales en el camino. Asimismo, se encuentra conectado al bombeo nº 24 las aguas residuales que se generan en el Parque de Atracciones, de carácter unitario, y que tampoco se encontraban conectadas inicialmente, lo que obligó a la modificación de la cota del aliviadero de la estación de bombeo, y que ha supuesto un incremento definitivo en el volumen de las aguas afluentes al mismo, quedando ya al límite de su capacidad, impidiendo la

incorporación de nuevos caudales. En el pozo de bombeo de la EBAR nº 24 existe un aliviadero de seguridad que conecta los reboses a la red municipal existente en el Paseo Infantes de España.

El propio IAA nos traslada que, en el caso de que se quiera realizar o promover nuevos desarrollos urbanos que impliquen la aportación de más caudal de aguas residuales a este sistema, deberán evaluar el **cambio integral** de la tubería de impulsión del bombeo nº 24 en todo su trazado, así como la remodelación de la estación de bombeo y la comprobación de la capacidad del colector de gravedad de transporta las aguas hasta el bombeo nº 24.

En cuanto al sistema de recogida de aguas pluviales, en la rotonda situada frente al merendero existe una obra de drenaje formada por dos conductos Ø 120 cm que permiten evacuar parcialmente las aguas superficiales provenientes al este del Sector 59/3 (Tablones de Los Frailes).

La información sobre las redes existente se señala en el plano de información I06 que acompaña a esta memoria.

2.1.3 ACEQUIAS DE RIEGO Y BARRANCOS

Acequia de Muzarrifal. Hijuela del Carmen

Se trata de una acequia madre del Canal Imperial de Aragón, propiedad estatal (Confederación Hidrográfica del Ebro), gestionada por la Comunidad de Regantes de Miralbueno el Nuevo. Discurre por el interior del sector entre el área K-59-1 y la zona norte del sector, cruzando bajo las instalaciones del Colegio Liceo Europa. En algunos documentos se denomina a este tramo Hijuela del Carmen.

Conforme al convenio firmado en 1975 entre el Canal Imperial y el propietario del Colegio Liceo Europa, el primero autoriza a la cubrición del tramo de acequia que discurre bajo el colegio mediante una conducción de diámetro interior 1200 mm.

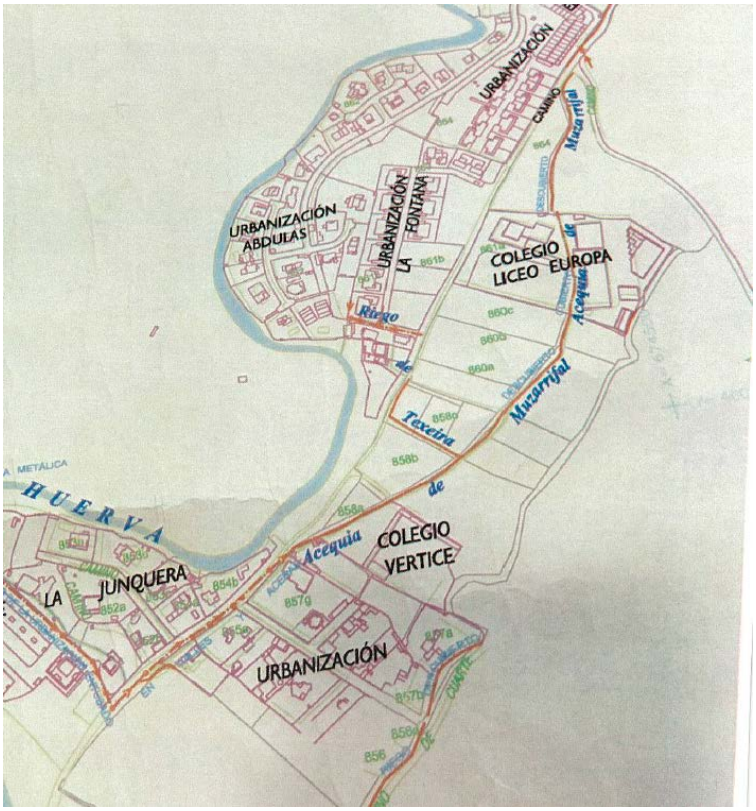


Imagen: Trazado de la acequia de Muzarrifal a través del sector SUZ 59/3, facilitado por la Comunidad de Regantes de Miralbueno el Nuevo

Acequia de Alfaz

Esta acequia, entubada en la mayoría de su trazado, es propiedad del Sindicato de Riegos del Alfaz (Cuarte). Discurre por la zona de mayor cota del sector, de sureste a noreste y deberá conservarse cuando se ejecute el planeamiento del sector.

Desagüe de las Vaguadas del Monte de Torrero

Como ya se ha puesto de manifiesto, el sector presenta una orografía irregular, con fuerte pendiente descendente hacia el río Huerva.

Próximo al entorno del sector SUZ 59/3 existen varias vaguadas, denominadas Barrancos de la Fuente de la Junquera. El desagüe de las mismas se produce hacia el río Huerva atravesando el sector objeto de consulta.

El desagüe de las mayores cuencas se produce en la zona norte y sur del sector. Como deja patente el informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano en el expediente 203.115/2013 (de fecha 28/06/2013), los episodios de avenidas que se han producido en la zona sur "obligaron a ejecutar durante las obras de urbanización del Camino de la Fuente de la Junquera un marco de 2,00 x 2,00 metros para el paso del

barranco". Consultada la documentación existente, realmente se ejecutaron 2 colectores de pluviales de diámetro 120 cm en la rotonda junto al merendero que, mediante unas rejas interceptoras evacúan parcialmente las aguas superficiales provenientes al Este del SUZ 59/3.

El mismo informe manifiesta que durante los últimos años se han producido importantes obras de infraestructuras (Ronda Sur del Cuarto Cinturón, línea de alta velocidad, etc) que han afectado a la orografía de los barrancos, alterando la red hidrológica.

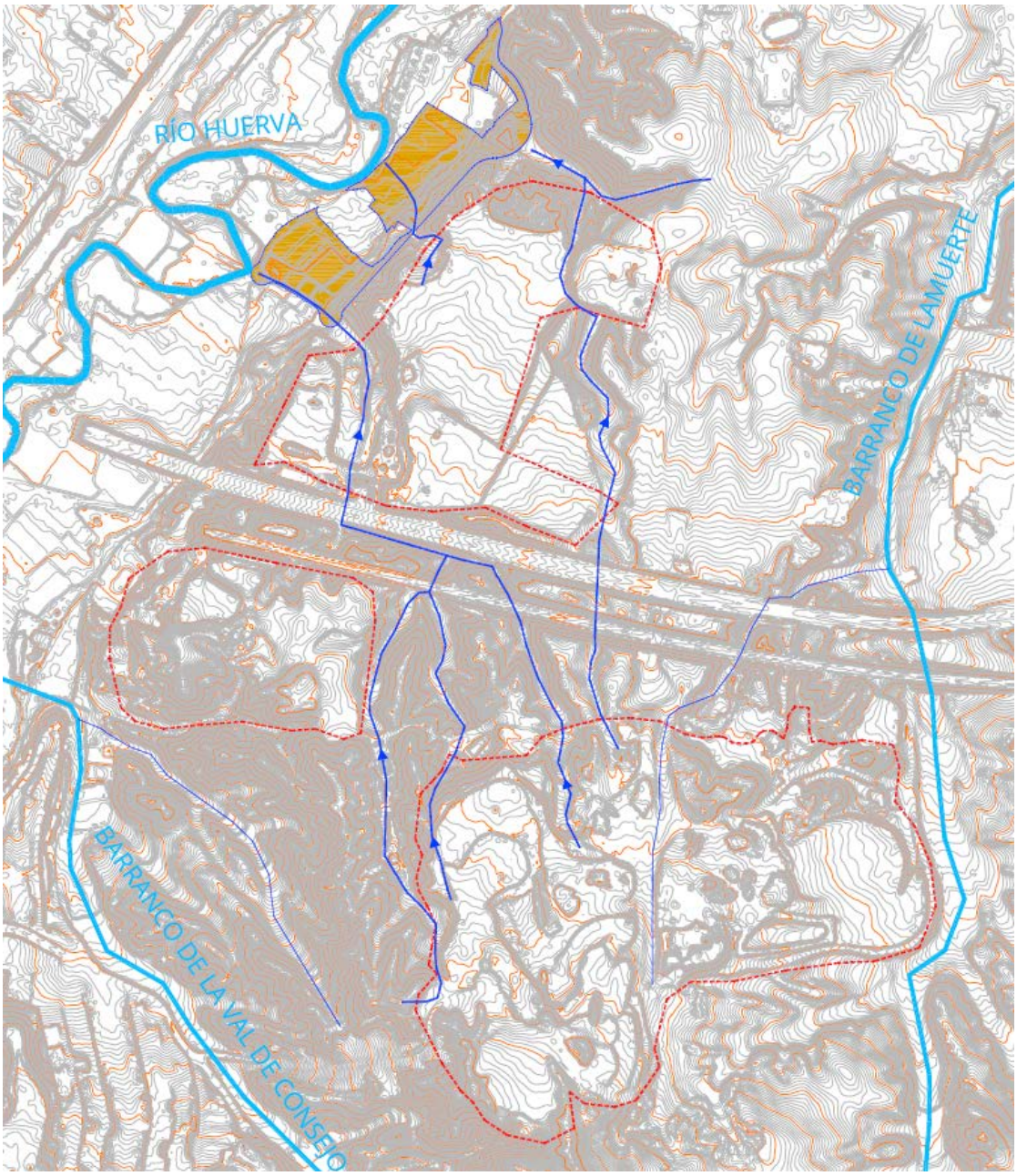


Imagen: Trazado de los barrancos del entorno de la Fuente de la Junquera (en azul oscuro), que desembocan sobre el sector 59/3

Para dar solución parcial a la escorrentía de las vaguadas que vertía al norte del sector, en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y "Liceo Internacional, S.L., al amparo de la Modificación nº 108 de PGOU, el Colegio se obligaba a completar la ejecución de la protección correspondiente, para recoger las aguas superficiales provenientes del **barranco situado al norte** del sector 59/3, colindante con la parcela donde se localiza el colegio. La "protección de drenaje" provisional consistía en un terraplén en paralelo al cauce.

Imagen: Extracto del Estudio de Desagüe de Vaguadas del Monte de Torrero. Plano de planta de drenaje provisional

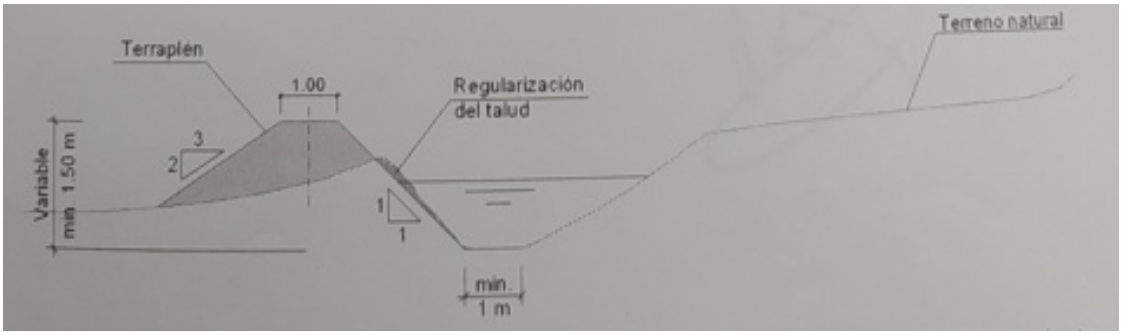


Imagen: Extracto del Estudio de Desagüe de Vaguadas del Monte de Torrero. Sección provisional de protección de drenaje en barranco

Sin embargo lo anterior, en visita reciente realizada al lugar no se han apreciado obras de ejecución de la solución provisional de drenaje.

La solución definitiva prevista en el documento de "Estudio del Desagüe de las Vaguadas del Monte de Torrero" presentado con la Modificación nº 108 de PGOU, planteaba una solución de vertido de las aguas a través de un colector de Ø 1500mm hasta el río Huerva atravesando el Sector SUZ 59/3.

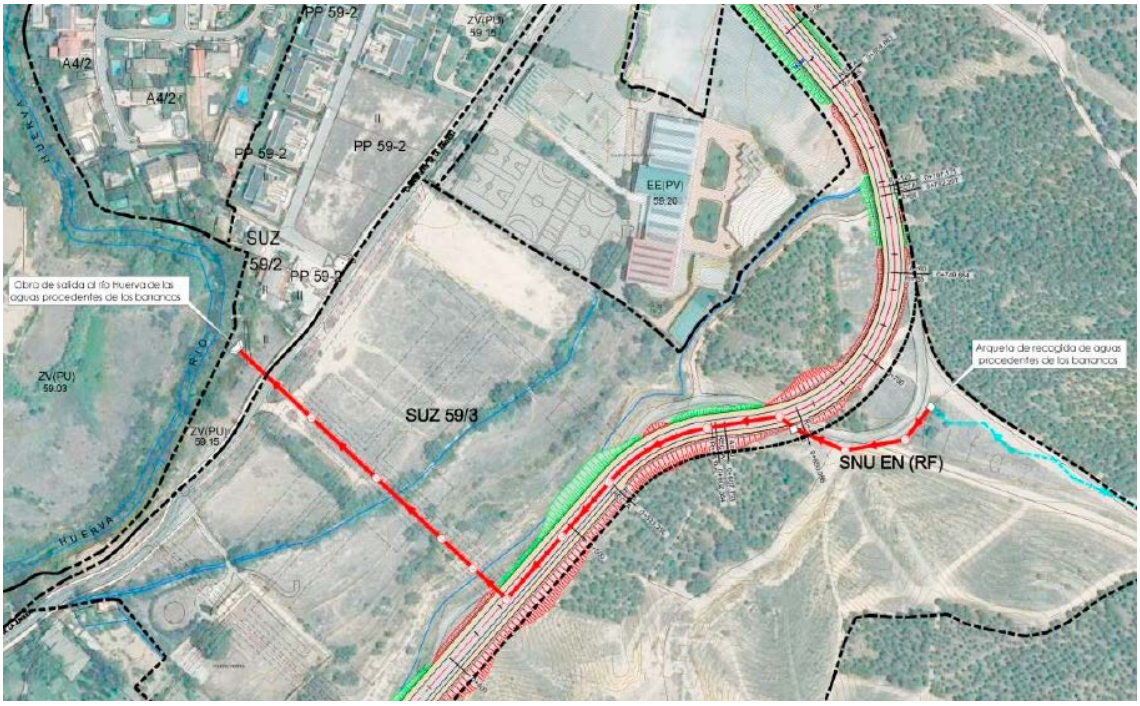


Imagen: Extracto del Estudio de Desagüe de Vaguadas del Monte de Torrero. Propuesta de vertido a través del SUZ 59/3

Si bien es obligación del Sector la correcta ejecución de desagües de las vaguadas tal y como señalaba la modificación 108, en atención al episodio de lluvias acaecido el 6 de julio de 2023, se pone de manifiesto la necesidad inmediata de ejecución de la infraestructura de desagües de las vaguadas de los montes de Torrero con el desarrollo del Sector.

Imagen: Estado en que quedó la rotonda de acceso a la Fuente de la Junquera tras las tormentas del 6 de julio de 2023

3 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE DESARROLLO DEL SECTOR

Al objeto de poder justificar la conveniencia del desarrollo del sector, se ha de analizar desde el punto de vista de la ocupación del terreno así como del modelo de evolución urbana y, asimismo, analizar que la propuesta desde un punto de vista de ciudad pueda aportar soluciones a carencias que puedan existir en la ciudad y, la resolución de problemas existentes en la misma, y desde un punto de vista de un entorno más próximo analizar la resolución de problemas más puntuales y de menos escala que pueda haber en la ciudad en la zona de actuación.

3.1 MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA

Desde el punto de vista del modelo de evolución urbana deberíamos calificar el ámbito del SUZ 59-3, casi como una anomalía, se trata como hemos podido ver en el análisis urbanístico realizado, de un ámbito que se encuentra rodeado por 3 de sus lados por suelo urbano y con una clara voluntad de transformación. El suelo carece actualmente de ningún valor medioambiental, ni uso específico, ni agrícola, ni industrial siendo en la actualidad una bolsa de suelo en abandono colindante con usos residenciales.

Desde el punto de vista del tipo de desarrollo a plantear por las características del entorno parece claro que se ha de proponer un desarrollo de baja densidad y es este el primer aspecto que, a juicio de este redactor, hace que el sector se convierta en una oportunidad para la ciudad.

Zaragoza tiene en este momento una importante bolsa de suelo que permitirá albergar la demanda de habitantes que demanden vivienda en bloque, en bloques en alturas de 6 o 7 plantas. Esta reserva que se observa en Arcosur haría que, a juicio de este redactor, no tuviese sentido plantear un desarrollo de esas características en otro lugar de la ciudad cuando Arcosur apenas si ha empezado a consolidarse y existe una capacidad todavía superior a las 15.000 viviendas. Sin embrago, no existe en la ciudad capacidad para albergar otro tipo de residentes que solicitan la posibilidad de habitar vivienda unifamiliar o viviendas más grandes en bloques, menos densas con unas amplias zonas verdes y dotaciones. Estos habitantes, principalmente los de viviendas unifamiliares, se están desplazando actualmente hacia los municipios colindantes, fundamentalmente Cuarte de Huerva, donde se ha observado la aparición de numerosos desarrollos residenciales de estas características en estos últimos años.

Por todo lo anterior parece que lo adecuado sería rematar las bolsas de suelo urbano actualmente existentes y desconexas mediante un desarrollo residencial de baja densidad que resuelva, no solo las necesidades de proximidad de los propios desarrollos ya existentes, sino la demanda de vivienda de estas características y a la que ahora la ciudad no puede dar respuesta.

3.2 RESOLUCIÓN DE ASPECTOS CONCRETOS DE LA CIUDAD EN EL ENTORNO

Desde un punto de vista más concreto y “bajando la lupa”, tras la exposición de la situación actual, se han podido observar varias problemáticas de funcionamiento en el entorno del sector que es necesario aprovechar la coyuntura que nos aporta este desarrollo futuro para resolverlas.

Por un lado, nos encontramos con la necesidad de resolver los problemas de tráfico detectados y el acceso a Zaragoza desde Cuarte de Huerva. Como segundo aspecto importante, resulta necesario mejorar la situación del saneamiento de la zona y, por otro lado, resolver el Camino de la Fuente de la Junquera y su conexión con las bolsas de suelo urbanos existentes, y por último el problema, aún más evidente tras el episodio de lluvias del pasado 6 de julio de 2023, de la evacuación de aguas de las vaguadas de los montes de Torrero que vierten en el Sector.

ACCESO A LA CIUDAD

Como ya se ha observado, una parte importante del tráfico de accesos desde Cuarte de Huerva a la ciudad se produce a través del Camino de Alfaz, camino que actualmente no es capaz de asumir este flujo en condiciones de seguridad. La propuesta de ordenación del sector plantea dar solución a los problemas de tráfico detectados en el entorno, mediante la regularización de los trazados de las vías (Camino del Alfaz), así como la ampliación mediante el incremento de carriles del vial de conexión entre la Carretera de Valencia y el Camino del Alfaz y la mejora del trazado del Camino de la Fuente de la Junquera.

MEJORA DE LA RED DE SANEAMIENTO

Asimismo, ante la saturación de la red de saneamiento que discurre por el entorno, se plantea que este sector pueda dar solución a la red mediante la ampliación del sistema de bombeo existente e impulsión hasta la estación de tratamiento de aguas residuales situada en el municipio de Cuarte de Huerva.

CAMINO DE LA FUENTE DE LA JUNQUERA Y ÁREA K-59-1

Si bien a iniciativa municipal se ha ejecutado la urbanización de parte del Camino de la Fuente de la Junquera, esta ejecución es parcial, con soluciones también dispares que no tienen continuidad en el resto de trazado de la calle. Con la presente propuesta se plantea una unidad formal en el trazado, que incorpore las determinaciones del Plan Director de la Bicicleta, tal y como se plantea en el frente del Colegio Liceo Europa, y la continuidad y colmatación de la urbanización del vial, dando sentido a la trama urbana.

A la vez se plantea dar continuidad a la ordenación del área K-59-1, que, según la situación actual y el planeamiento previsto, aunque no aprobado definitivamente, plantea un vial transversal a la calle Geranio, actualmente sin salida.

DESAGÜES DE LAS VAGUADAS DE LOS MONTES DE TORRERO

Como se ha expuesto anteriormente en el documento, en el entorno del sector SUZ 59/3 existen varias vaguadas, denominadas Barrancos de la Fuente de la Junquera, cuyo desagüe se produce hacia el río Huerva atravesando el sector objeto de consulta.

La Modificación nº 108 de PGOU, planteaba una solución de vertido de las aguas a través de un colector de Ø 1500mm hasta el río Huerva atravesando el Sector SUZ 59/3.

Tras el episodio de lluvia del 6 de julio de 2023, cuyos caudales de escorrentía afectaron significativamente a los terrenos del sector en continuidad con dichas vaguadas hasta el cauce del Huerva, se pone de manifiesto la necesidad de un análisis detallado de estas vaguadas y una ejecución inmediata de soluciones que eviten los daños causados ante tales avenidas. El desarrollo del sector SUZ 59/3 resulta propicio para solventar esta situación.

3.3 AFECCIÓN DE LA PROPUESTA

A continuación, se exponen los beneficios que tendrá la promoción y desarrollo del ámbito sobre el municipio y la población general de Zaragoza.

APROVECHAMIENTO DE CESIÓN MUNICIPAL

Tal y como señala el artículo 7.3.2. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza '*Como criterio general, no podrán delimitarse nuevos sectores antes del desarrollo completo del suelo urbanizable delimitado, salvo que se acredite la concurrencia de un objetivo interés público, en virtud de las condiciones ventajosas en relación con los sectores delimitados*'.

Además, se especifica en al artículo 7.3.3.2 que las causas de interés público susceptibles de propiciar la delimitación de nuevos sectores antes del total desarrollo del suelo urbanizable delimitado residirán en una previsión mínima suficientemente elevada de cesión de suelos con destino al patrimonio municipal de suelo.

La presente consulta previa para la promoción del SUZ 59/3 plantea una previsión de cesión municipal del **13%** de aprovechamiento, frente al 10% establecido por Ley. Este incremento supone un beneficio al interés público.

PLAN DIRECTOR DE INFRAESTRUCTURA VERDE Y DEL HUERVA

En relación a las zonas verdes propuestas en el presente documento, tal y como se recoge en el Plan Director de Infraestructura Verde de Zaragoza y el Plan Director del Huerva, se propone la conexión entre la margen derecha del Huerva hasta las zonas naturales esteparias y Pinares de Venecia. Esta conexión ecológica, facilitará la movilidad de especies de fauna y flora y fomenta el aumento de la biodiversidad.

Para dar respuesta a este plan director en esta ubicación se proponen una serie de pasos verdes continuos en el eje este-oeste que cruzan toda la actuación facilitando, además, la movilidad peatonal.

Continuando con uno de estos ejes se plantea una posible pasarela peatonal sobre el río Huerva que conectará con el Sistema General de zona verde situado en la margen izquierda del río Huerva. Se aprovecha la existencia de la acequia de riego manteniéndola en superficie, generando un entorno natural a su alrededor, lo que facilita esa transición de espacios verdes continuos que permita y favorezca la movilidad de especies.

Esta zona verde que se genera a ambos lados de la acequia, separa ambas tipologías de vivienda, e incrementa su anchura con respecto a la propuesta inicial, para facilitar su condición de paseo verde.

Se generan de esta manera paseos peatonales que fomentan el uso y disfrute de las zonas naturales del municipio al establecerse una permeabilidad completa entre los montes de Torrero y el río Huerva.

Imagen: Propuesta de comunicación de espacios verdes para el fomento de la movilidad de especies y el tránsito peatonal.

4 PROPUESTA DE GESTIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

Dado el interés de la mayoría de los propietarios del ámbito en el desarrollo del sector, se propone el sistema de gestión indirecta por Compensación.

Se propone una unidad de ejecución única.

5 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

5.1 CONDICIONES URBANÍSTICAS

5.1.1 CONDICIONES DE DELIMITACIÓN

Tal y como recoge el planeamiento, el Suelo Urbanizable No Delimitado objeto de consulta previa constituirá un único sector SUZ 59/3.

La delimitación del sector es la definida por la cartografía municipal.

Para dar cumplimiento a lo especificado en el Anejo VI de las NNUU de PGOU en relación a la resolución de los accesos de este sector, se plantea la adscripción como Sistema General de los suelos necesarios para ampliar el viario existente entre la carretera de Valencia y la Fuente de la Junquera, teniendo en cuenta que este viario se prolongará en el futuro para dar acceso a los suelos urbanizables en los Montes de Torrero.

En cumplimiento del artículo 40 de la LUA, es necesaria una superficie de 5 m² por habitante de sistema general de espacios libres, lo que supone 15 m² a razón de 3 habitantes por vivienda. Es por ello que se incorpora una superficie de 7.500,00 m² de SSGG adscritos de Zona Verde en la ribera del río Huerva, cuya ubicación exacta deberá determinarse.

5.1.2 INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN EL MODELO ESTRUCTURAL DEL PGOU

El PGOU establece en el artículo 7.2.6 de las NNUU que, en la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad en la ordenación con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional la ciudad en su conjunto y no cada sector por separado. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales de la ciudad. Así, para definir la ordenación del ámbito se ha tenido en cuenta el entorno próximo, buscando la mayor interrelación con él.

Para evitar incrementar los problemas de tráfico detectados se propone que, tanto el Camino del Alfaz como el Camino de la Fuente de la Junquera, se configuren como viales estructurantes que den servicio a viales secundarios desde los que acceder a las parcelas.

Sin embargo, el hecho de que el sector se encuentre embebido en una trama viaria tan definida y que el entorno próximo esté formado por urbanizaciones residenciales, el límite con el río Huerva o los Montes de Torrero, facilita que la ordenación pormenorizada parta del propio sector.

Respecto a la conexión con el entorno más próximo se ha tenido en cuenta, pese a que el área K-59-1 no cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, la ordenación prevista en el documento aprobado inicialmente. Así, se propone dar continuidad al vial transversal del área K-59-1 (que se planteaba como en fondo de saco) hacia el sector 59/3, ordenando la trama urbana en ese punto.

Otro de los elementos estructurantes de la ordenación lo constituye la acequia de riego de la Hijuela del Carmen, que se configurará como un elemento vertebrador de la ordenación de la zona intermedia del sector. Por otro lado, la acequia del Alfaz se propone discurra entubada bajo el trazado del Camino del Alfaz.

5.1.3 ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ORDENACIÓN

La ordenación prevista en este documento tiene el carácter de orientativa, debiendo definirse pormenorizadamente en el correspondiente Plan Parcial.

Se propone una ordenación de la edificación mediante bandas longitudinales de usos y tipologías edificatorias que ocupan todo el ancho del ámbito.

La primera banda se corresponde con la vivienda colectiva (de mayor altura, B+3P+ático) y se sitúa en colindancia con el Camino de la Fuente de la Junquera. Otra segunda banda, de viviendas unifamiliares, se sitúa en el entorno del Camino del Alfaz (de altura B+1).

Uno de los elementos más determinantes de la ordenación del sector es la diferencia de cota existente entre el Camino del Alfaz, situado en torno 254m, y el Camino de la Fuente de la Junquera, situado en torno a los 240 m sobre el nivel del mar. La elevada pendiente de cualquier viario rodado que se plantee entre ambas calles incumpliría la normativa de accesibilidad. Por ello, se propone que la zona de viviendas unifamiliares organice la circulación rodada en relación con el Camino del Alfaz y la zona de viviendas en bloque lo haga con el Camino de la Fuente de la Junquera, planteando únicamente una comunicación transversal peatonal mediante rampas y escaleras que permitan salvar la diferencia de cota.

Se ha previsto, asimismo, un equipamiento privado que permita el crecimiento de las instalaciones del colegio existente.

Se plantean dos zonas de equipamiento público, la primera en colindancia con el equipamiento privado y la segunda como remate de la zona verde central.

Imagen: Extracto del plano de zonificación de la propuesta de ordenación

En la zona intermedia del sector (entre el área K-59-1 y el Colegio Liceo Europa), el espacio verde que dará servicio a los usos residenciales, recogerá el trazado del riego de la Hijuela del Carmen, que se propone a cielo abierto. En las proximidades al área K-59-1, y en continuidad con la zona verde prevista, se prevé la posible instalación de una pasarela peatonal sobre el río Huerva que permita el acceso al Sistema General de zonas verdes (SGUZ) que establece el PGOU.

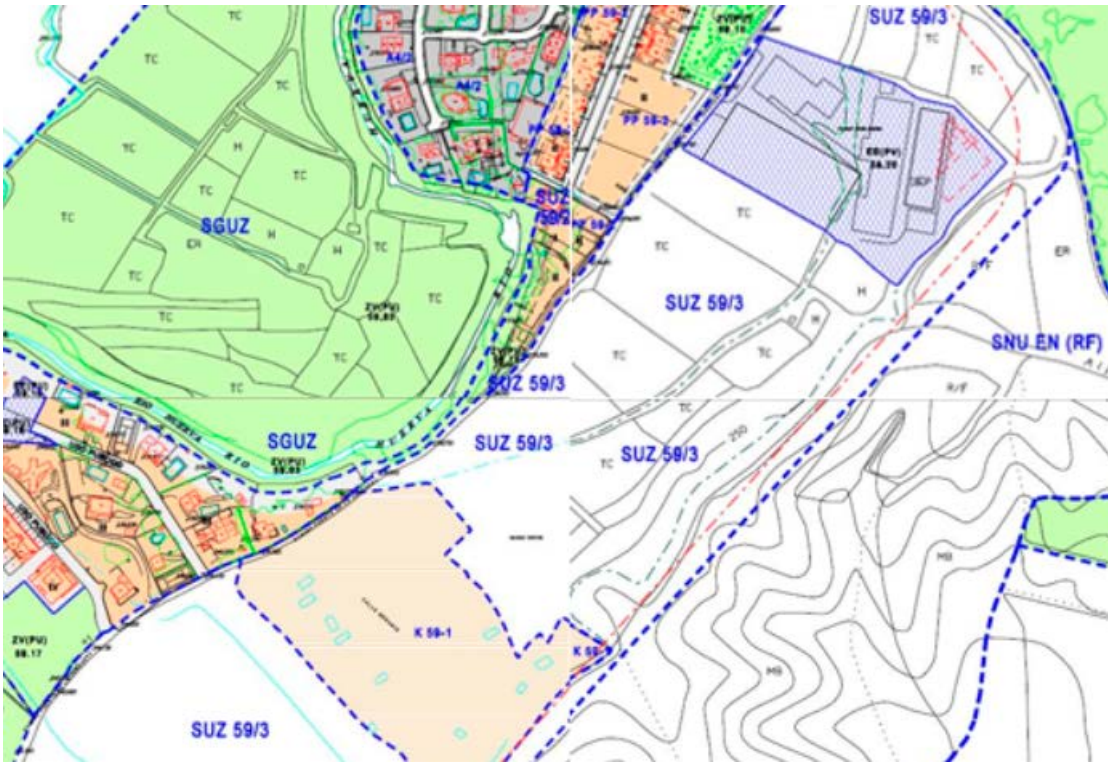


Imagen: Extracto del plano de calificación de PGOU. Ubicación del SGUZ

En cuanto a los condicionantes de ordenación, el PGOU incluye en los artículos 7.3.3 y 7.3.4 de las NNUU los límites de ordenación de los sectores y de aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable no delimitado, no pudiendo superarse el límite de los 8.500 m² de superficie residencial construida por hectárea ni la densidad de 75 viviendas por hectárea.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Se propone un aprovechamiento medio para el SUZ 59/3 de 0,347 UA/m²s, igual al aprovechamiento medio de los Suelos Urbanizables del PGOU de Zaragoza. Se recogen a continuación los datos numéricos de superficie y aprovechamiento del ámbito.

SECTOR SUZ-ND 59/3 DEL PGOU DE ZARAGOZA		
SUPERFICIE SUZ 59/3	150.095,04	m²
PROPUESTA SUPERFICIE SSGG VIARIOS ADSCRITOS (Conexión entre Ctra. Valencia y Cmno. Fte. Junquera)	9.146,15	m²
PROPUESTA SUPERFICIE SSGG ADSCRITOS ZV (Ribera del Huerva)	7.500,00	m²
SUPERFICIE TOTAL	166.741,19	m²
	16,67	Ha
APROV MEDIO SUZ 59/3	**0,3470**	
APROV MEDIO SUZ-D PGOU ZARAGOZA	0,347	
APROVECHAMIENTO MÁXIMO SUZ 59/3 (para un aprovechamiento medio de 0,347 según PGOU)	57.859,19	UA
APROVECHAMIENTO PROPUESTA SUZ 59/3	**57.855,99**	UA

APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL

Los porcentajes de **viviendas sujetas a regímenes de protección pública** serán conforme a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en la Disposición final cuarta. Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se eleva la reserva de VPO del 30% al 40% de la edificabilidad residencial en actuaciones de nueva Urbanización. Por ello, en la actual propuesta se propone que el 40% de la edificabilidad residencial sea para VPO.

Además, tal y como se indica en el apartado primero del artículo 7.2.5 de las NNUU de PGOU, de la edificabilidad destinada a Vivienda Protegida **1/5 parte será de precio básico** (régimen especial en el plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, 2005-2008). Las 4/5 partes restantes de edificabilidad destinada a Vivienda Protegida se prevén de precio máximo (precio general del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, 2005-2008).

Los aprovechamientos y su homogeneización son los fijados por el PGOU de Zaragoza:

Vivienda Libre	1
Vivienda Protegida Precio General	0,5
Vivienda Protegida Régimen Especial	0,3

(No obstante, se atenderá a las categorías equivalentes de vivienda protegida fijadas por la legislación sectorial vigente).

Con respecto al **porcentaje de cesión municipal** que se propone en el presente documento de consulta previa y en correspondencia con otros sectores que se han delimitado previamente, se propone incrementar éste hasta un 13% del aprovechamiento, superior al 10% exigible por la Ley, para facilitar la promoción del SUZ-ND 59/3.

A continuación se cuantifica este aprovechamiento:

	CONSULTA PREVIA AGOSTO 2024
APROVECHAMIENTO CESION MUNICIPAL (UA)	**13%**
	7.521,28
APROVECHAMIENTO RESTO PROPIETARIOS (UA)	50.334,71
APROVECHAMIENTO TOTAL (UA)	**57.855,99**

Tal y como establece el artículo 7.2.5 de las normas urbanísticas del PGOU, "*la **cesión municipal** comprenderá la reserva total de vivienda de precio básico y vivienda protegida de precio máximo hasta completar la cesión (respectivamente, régimen especial y precio general en el plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, 2005-2008)*".

APROVECHAMIENTO OTROS USOS

Los aprovechamientos no residenciales que se plantean son, como ya se ha manifestado, comercial y/o oficinas y equipamiento privado.

En cumplimiento con el artículo 7.2.6-b de las NNUU del Plan General deberá disponerse un porcentaje de la superficie edificable real comprendido entre el diez y el cuarenta y nueve por ciento del total dedicado a usos lucrativos no residenciales para que el área no adopte características de barrio dormitorio. Por lo tanto, se incorpora en la presente consulta, además del uso lucrativo de equipamiento privado, uso comercial o de oficinas en planta baja en el frente de los bloques de viviendas hacia el Camino Fuente de la Junquera, resultando una edificabilidad para usos lucrativos no residenciales de 7.232 m² (10% de la edificabilidad total).

EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO (EQP)	
SUPERFICIE (m²)	6.038,72
Nº PLANTAS	2
EDIFICABILIDAD (m²)	4.532,00
APROVECHAMIENTO (UA)	4.532,00
COMERCIAL (PB RESIDENCIAL BLOQUE)	
SUPERFICIE (m²)	2700
Nº PLANTAS	1
EDIFICABILIDAD (m²)	2.700,00
APROVECHAMIENTO (UA)	2.295,00

Además, será de aplicación el apartado 3 del citado artículo que indica que, "*para fomentar la ubicación del comercio y las oficinas en las plantas inferiores de los edificios con uso dominante residencial, y salvo que se trate de inmuebles de vivienda protegida donde correspondan coeficientes distintos a los usos compatibles, los planes aplicarán a la edificabilidad que les corresponda un coeficiente de ponderación de 0'85 con respecto a la vivienda libre. Para poder beneficiarse de este coeficiente, dichos usos serán obligatorios y afectarán al menos al 85% de la superficie edificable real total de los usos terciarios ordenados por el plan".*

Dado que la totalidad de los usos terciarios ubicados en el ámbito se plantean de este modo (comercio u oficinas en planta baja de los bloques de vivienda libre), será de aplicación el coeficiente de 0,85 sobre este uso.

Por otro lado, el punto cuatro del citado artículo indica que, "*a la superficie edificable atribuida a parcelas independientes destinadas a usos lucrativos no residenciales ni de equipamiento que se sitúen en sectores con uso dominante residencial, el plan le aplicará los siguientes coeficientes de ponderación según su edificabilidad* "

EDIFICABILIDAD	C_h
e ≥ 2 m² $_t$/m²	1'00
2 > e ≥ 1'50 m² $_t$/m²	1'10
1'50 > e ≥ 1 m² $_t$/m²	1'20
1 m² $_t$/m² > e	1'30

Sobre la parte del uso lucrativo no residencial que se destina a equipamiento privado, no son de aplicación los coeficientes mencionados, y por tanto tendrá coeficiente de ponderación de 1,00.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En base a lo definido hasta ahora, los parámetros urbanísticos propuestos para el sector son los siguientes:

SECTOR SUZ-ND 59/3 DEL PGOU DE ZARAGOZA		
SUPERFICIE SUZ 59/3	150.095,04	m²
SUPERFICIE BRUTA TOTAL	166.741,19	m²
	16,67	Ha
APROV MEDIO SUZ 59/3	**0,3470**	
APROVECHAMIENTO PROPUESTA SUZ 59/3	**57.855,99**	UA
EDIFICABILIDAD PROPUESTA SUZ 59/3	**72.320,00**	m²
Nº VIV	**500**	viviendas
DENSIDAD	33,31	viv/Ha

CÁLCULO DE RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES

Para el cálculo de la reserva de suelo para dotaciones se ha aplicado lo definido en el artículo 54, Módulos de Reserva para planes parciales, del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y los definidos en el artículo 7.2.12 de las NNUU

Dicho artículo 54 establece que los módulos de reserva se definirán, para los suelos residenciales, en función del número máximo de viviendas potenciales. Puesto que el presente documento establece una densidad de viviendas, los cálculos se realizan en función del número de viviendas máximo propuesto.

1. Reserva de Sistema local de espacios libres de uso público (SLEL)

El artículo 54 de la LUA prevé una reserva de un 10% de la superficie del sector para la ubicación del sistema local de espacios libres de uso público (SLEL) o una reserva de suelo de 18 m² por vivienda:

10% de 150.095,04 m²	**15.009,50 m²**
18 m²/viv	9.000,00 m²

Se adopta como reserva mínima de SLEL de 15.009,50 m², el superior de los dos valores anteriores.

2. Reserva de sistema local de equipamientos (SLEQ)

En el caso del equipamiento, la LUA plantea una reserva mínima de suelo para equipamientos de 15 m² por vivienda.

15 m²/viv	**7.500,00 m²**

Sin embargo, el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, en su 'Artículo 10. Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial' del Anexo al Reglamento de Planeamiento, preveía para sectores de 250-500 viviendas, una reserva para equipamiento de 21m²/viv (si bien además de éstos el Reglamento de 1978 indica 1m²/viv para equipamiento comercial, no se incorpora esa superficie en la cesión de equipamiento público, si no en el uso comercial correspondiente, cumpliendo sobradamente con el estándar). diferenciando, además, entre equipamiento docente, deportivo y social.

21 m²/viv **10.500,00 m²**

Dado que prevé una reserva mayor el Reglamento del 78 y que éste es de rango superior, lo tomamos como valor de superficie mínima de cesión.

Se ha realizado un análisis de los equipamientos tanto públicos como privados establecidos por el Plan General en el entorno próximo, para evaluar si la propuesta satisface, con la superficie reservada a equipamiento, las necesidades dotacionales tanto del sector como de su entorno próximo.

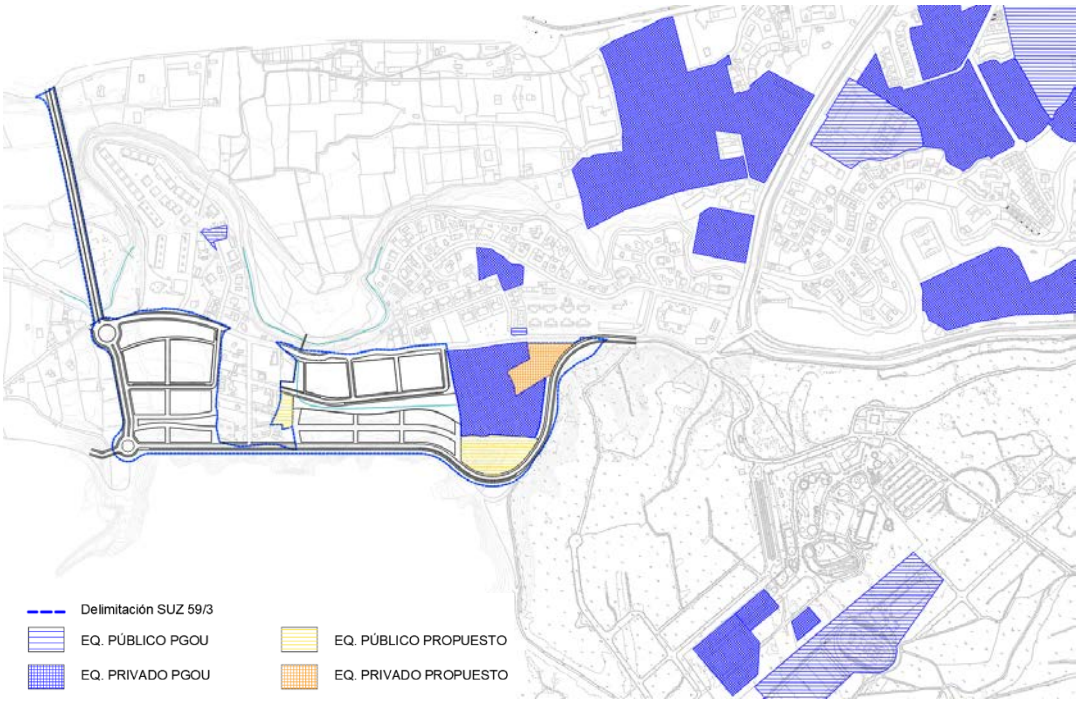


Imagen: Equipamientos previstos por el PGOU y equipamientos propuestos SUZ 59/3

Dado el incremento poblacional que se estima con el desarrollo del sector y junto con la inexistencia de equipamientos públicos en el entorno inmediato netamente residencial, se considera suficiente y necesaria la superficie de equipamiento propuesta en el presente documento.

Será en el momento de redacción del Plan Parcial correspondiente cuando se decida la ubicación concreta de las reservas de suelo para dotaciones públicas.

3. Reserva de Sistema Local viario y aparcamientos (SLV)

El PGOU (art. 7.2.12 NNUU) establece una reserva mínima de superficie para viales del 30% de la superficie del sector.

En cuanto al número de plazas de aparcamiento, el DL 1/2014, recoge un mínimo de 1 plaza por vivienda, debiendo situarse en espacio público, al menos, la cuarta parte de las plazas resultantes.

30% de 150.009,50 m²	**45.028,51 m²**
1pza/viv	500 plazas en el sector
25%	125 plazas en espacio público

El resto de plazas de aparcamiento deberán situarse, en cumplimiento de las normas del PGOU, en las propias edificaciones.

CÁLCULO DE RESERVAS DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

El artículo 40. *Ordenación Estructural* del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, indica que:

b) Los sistemas generales, tanto municipales como de incidencia o interés supramunicipal, que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y territorial, [...]. Como mínimo deberán comprender las reservas de terrenos precisas para los siguientes fines:

1. Espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerán en proporción adecuada a las necesidades sociales previsibles en función de los desarrollos planteados. [...].

A la hora de fijar la ratio por habitante, el Ayuntamiento y el órgano autonómico competente tendrán en cuenta el entorno rural, la estructura urbana y la suficiencia de espacios a nivel de planeamiento general del municipio teniendo en consideración la disponibilidad de zonas naturales susceptibles de uso común que cubran adecuadamente dicha necesidad. En defecto de previsión o de adecuada justificación, se aplicará una ratio de cinco metros cuadrados por habitante.'

Por tanto, es necesaria una superficie de 5 m² por habitante de sistema general de espacios libres, lo que supone 15 m²/viv a razón de 3 habitantes por vivienda. Es por ello que se incorpora una superficie de 7.500 m² de SSGG adscritos de Zona Verde en la ribera del río Huerva, cuya ubicación exacta deberá determinarse.

5.1.4 REPARTO DE SUPERFICIES

En el siguiente cuadro se reflejan las superficies de las distintas zonificaciones previstas en la ordenación del sector SUZ 59/3. Las superficies de sistemas locales planteados superan las mínimas establecidas por normativa.

SUPERFICIE SUZ 59/3	150.095,04	m²
SSGG ADSCRITOS VIARIO	9.146,15	m²
SSGG ADSCRITO ZV	7.500,00	m²
SUPERFICIE TOTAL	**166.741,19**	**m²**
SLEL	16.612,65	m²
SLEQ	10.619,65	m²
SLV	65.512,70	m²
APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO	125	plazas
SUELO LUCRATIVO	57.350,04	m²

Conforme al artículo 25 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, será obligación de los promotores costear y ejecutar las obras de urbanización previstas, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales.

Se establecen las siguientes previsiones de superficies y aprovechamientos para los usos lucrativos:

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)		
SUPERFICIE (m²)	23.384,01	
Nº PLANTAS	2	
EDIFICABILIDAD (m²)	**15.200,00**	
Nº VIVIENDAS RU	95	
APROVECHAMIENTO (UA)	**15.200**	
edif por vivienda	160	
RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE (RC)		
SUPERFICIE NETA (m²)	27.927,31	
Nº PLANTAS	B+3+At	
EDIFICABILIDAD		
EDIFICABILIDAD VIV BLOQUE (m²)	**49.888,00**	
Nº VIVIENDAS VB	405	
EDIFICABILIDAD VPB VP PRECIO BASICO (m²)	5.207,04	43 viviendas
EDIFICABILIDAD VPM VP PRECIO MÁXIMO (m²)	20.828,16	171 viviendas

EDIFICABILIDAD VIVIENDA LIBRE (m²)	23.852,80	191 viviendas
APROVECHAMIENTO		
APROVECHAMIENTO VPB- VP PRECIO BÁSICO (UA)	1.562,11	
APROVECHAMIENTO VPM- VP PRECIO MÁXIMO (UA)	10.414,08	
APROVECHAMIENTO VIVIENDA LIBRE	23.852,80	
APROVECHAMIENTO VIV BLOQUE (UA)	**35.828,99**	
EQUIPAMIENTO DOTACIONAL PRIV (EQP)		
SUPERFICIE (m²)	6.038,72	
Nº PLANTAS	2	
EDIFICABILIDAD (m²)	4.532,00	
APROVECHAMIENTO (UA)	4.532,00	
COMERCIAL (PB RESIDENCIAL BLOQUE)		
SUPERFICIE (m²)	2700	
Nº PLANTAS	1	
EDIFICABILIDAD (m²)	2.700,00	
APROVECHAMIENTO (UA)	2.295,00	
TOTALES		
TOTAL EDIFICABILIDAD	**72.320,00**	
TOTAL APROVECHAMIENTO	**57.855,99**	
Nº TOTAL VIVIENDAS	500	
DENSIDAD (viv/Ha)	33,31 Viv/Ha	

5.2 VIARIOS

La propuesta de ordenación se plantea como una solución a la problemática de tráfico detectada en el entorno, planteando una mejor comunicación y derivación del tráfico hacia la rotonda de la carretera de Valencia y la mejora del trazado y secciones de los viales a ejecutar.

Otro de los problemas detectados es la existencia de una gran diferencia de cota entre el Camino del Alfaz y el Camino de la Fte. de la Junquera que, obligaría a pendiente muy fuertes de los viales. En orden a dar cumplimiento a la normativa municipal y autonómica de Supresión de Barreras Arquitectónicas, así como a la estatal de Condiciones Básicas de Accesibilidad a los Espacios Públicos Urbanizados, se propone rebajar la cota del Camino del Alfaz. Asimismo, se plantea que los viarios de tráfico rodado no tengan continuidad en el sentido transversal del sector, entre los puntos de mayor y menor cota.

Así, la sección propuesta de los viarios principales es la siguiente:

CAMINO DEL ALFAZ

El PGOU prevé la regularización en planta del trazado sinuoso del Camino del Alfaz, mediante un eje recto partiendo de la futura rotonda situada al sureste del sector. La sección prevista por el Ayuntamiento para este vial plantea una calzada de 7 m con estacionamiento de 2,25 m y aceras a ambos lados, de 3,5 m y 2,75 m. Para posibilitar su ejecución se prevé la adecuación del pie de ladera de los montes de Torrero con un talud adecuado.

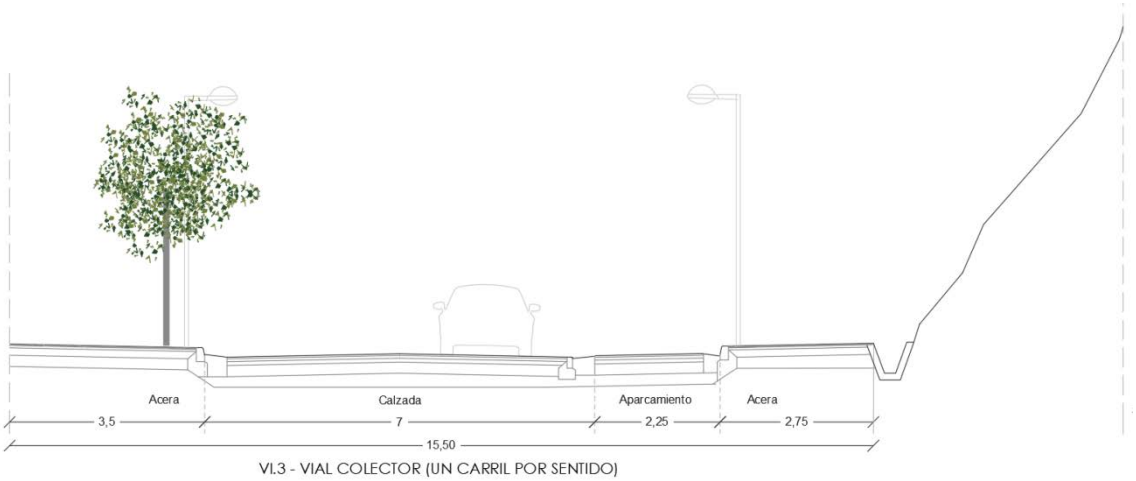


Imagen: Sección del nuevo trazado del Camino del Alfaz

CAMINO DE LA FUENTE DE LA JUNQUERA

Si bien la sección de esta calle actualmente es variable en toda su longitud, se propone continuar con la sección que se ha ejecutado frente a las instalaciones del colegio Liceo Europa, es decir, 2,5 m de acera, 7 m de calzada (dos sentidos de circulación), 2,5 m de carril bici y 3 m de acera.

Imagen: Estado actual de las obras ejecutadas frente al colegio Liceo Europa

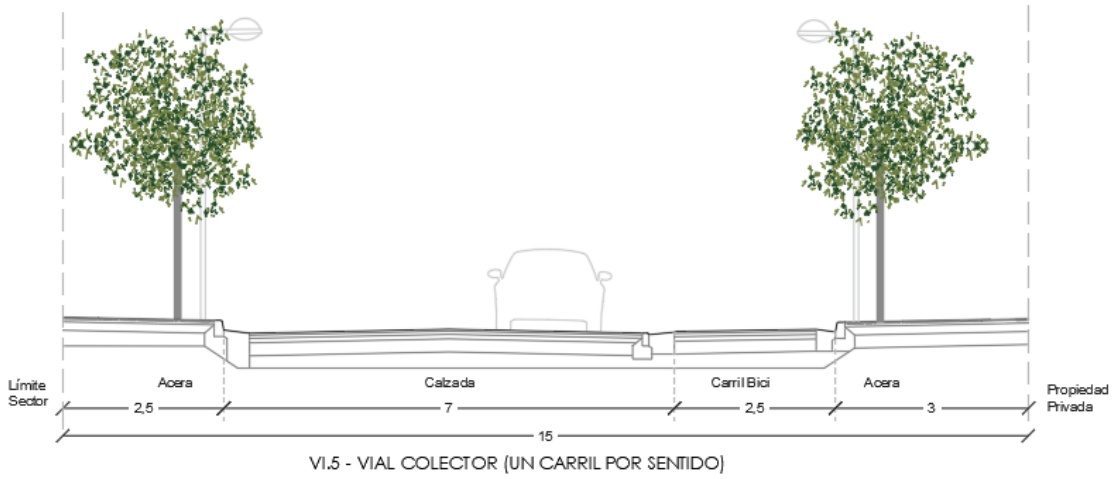


Imagen: Sección propuesta Camino Fuente de la Junquera

SISTEMA GENERAL VIARIO ENTRE AV. VALENCIA Y Cº FUENTE DE LA JUNQUERA

El PGOU prevé para este vial un carácter estructurante. Se sitúa en continuidad de la Avenida Casablanca, que parte del barrio Arcosur, atraviesa Valdespartera y vierte en la carretera de Valencia.

Dado que el PGOU de Zaragoza delimita el Sistema General viario con un ancho de 20m, se adecúan las dimensiones de la sección al mismo. Se plantean dos carriles por sentido de circulación (con calzadas de 7 m de anchura), separados por una mediana de 1 m de anchura, y sendas aceras a cada lado, de 2 y 3 m de anchura.

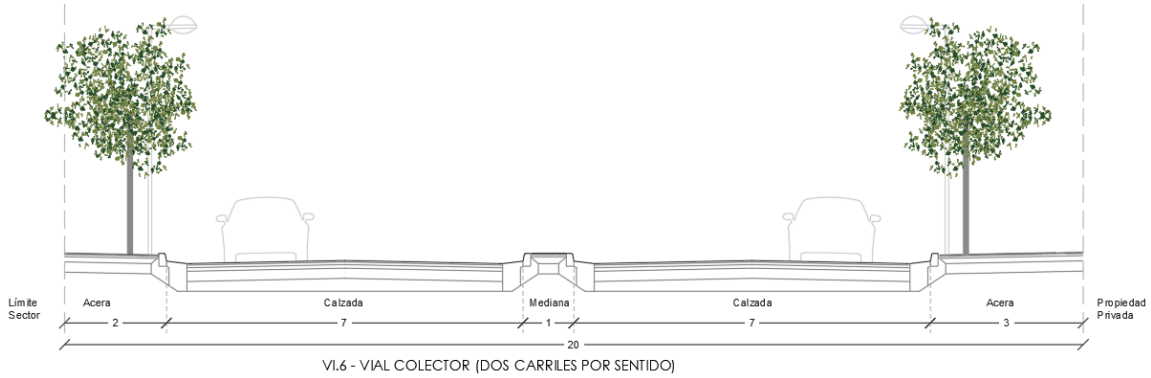


Imagen: Sección propuesta Sistema General Viario

SISTEMA LOCAL VIARIO ENTRE Cº FUENTE DE LA JUNQUERA Y Cº DEL ALFAZ

El vial que limita el sector por el sur, se prevé como vial estructurante según el PGOU. Plantea una sección de dos carriles por sentido de circulación (con calzadas de 7 m de anchura en continuidad con el Sistema General viario) separados por una mediana de 3 m de anchura, y sendas aceras a cada lado, de 3m de anchura cada una.

Imagen: Sección propuesta viario entre Camino Fuente de la Junquera y Camino del Alfaz

VIARIOS SECUNDARIOS

Se establece una jerarquía viaria identificándose, en el correspondiente plano de ordenación, viales de tráfico rodado, tráfico mixto y peatonales.

Las secciones de las vías que presentan tráfico rodado serán de 3,25 m de acera, 2,25m para aparcamiento en línea, 7 m de calzada (un carril por sentido), y 3 m de acera.

Las secciones de las vías que presentan tráfico mixto serán de plataforma única con 3,25 m de acera, 2,25m para aparcamiento en línea, 3,5 m de calzada (unidireccional), y 3 m de acera.

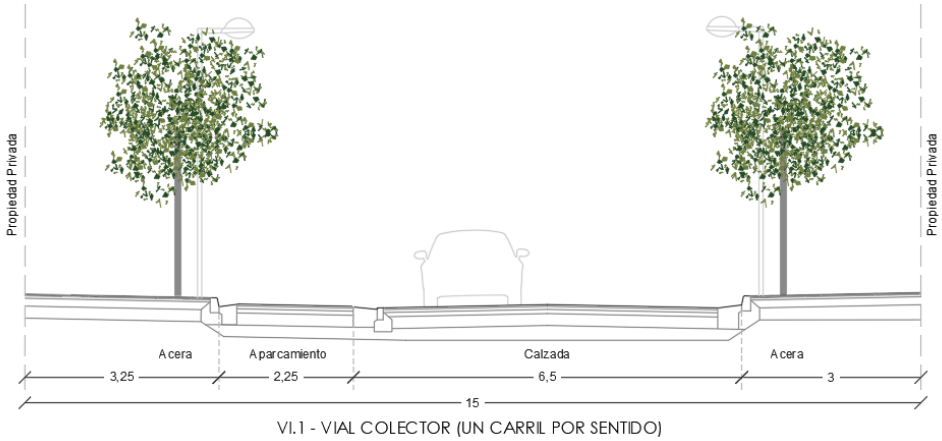


Imagen: Sección propuesta viario secundario de tráfico rodado

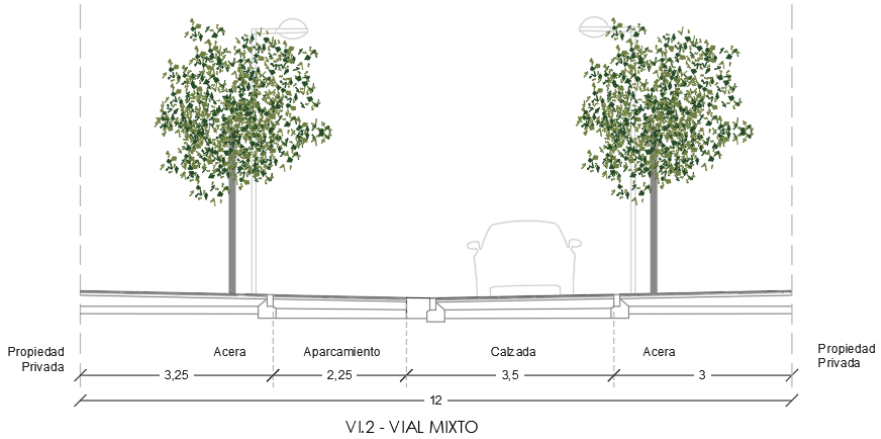


Imagen: Sección propuesta viario secundario de tráfico mixto

Con el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, se diseñarán con mayor detalle los viales aquí descritos tanto en planta como en sección.

5.3 INFRAESTRUCTURAS

En el presente documento se incorpora una propuesta del esquema de trazado de las diferentes redes de infraestructura, posponiendo el predimensionamiento al momento en que se redacte el plan parcial, una vez se hayan definido con mayor precisión la ordenación y configuración geométrica del sector.

5.3.1 SANEAMIENTO

Se propone una red separativa de aguas residuales y pluviales, que se describe brevemente a continuación.

Pluviales. Barrancos

Se propone que la red de pluviales proyectada incorpore, además de los caudales provenientes del ámbito, aquellos que vierten en el sector y provienen de las vaguadas próximas.

Para evitar el vertido de las primeras aguas del aguacero, sucias, al cauce del río Huerva y que el vertido se produzca de manera dilatada en el tiempo, se propone la disposición de una balsa de laminación (situada en la zona verde más próxima al río Huerva) previa al vertido al cauce del río Huerva. Si bien, tras consultar el informe del servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza (expte EZ: 2022/83/E286/21-143) de 13 de abril de 2022, se ve adecuada la incorporación de estructuras de retención tipo tanques de laminación o tormentas, para evitar verter y almacenar aguas contaminadas. Se estudiará con mayor detalle con la redacción del Plan Parcial.

El episodio de lluvias torrenciales del pasado 6 de julio de 2023, pone de manifiesto la necesidad de ejecutar y resolver eficazmente la evacuación de tales caudales de agua, mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización del Sector

En la zona del Camino del Alfaz se propone la disposición de una cuneta al pie de ladera y cunetas de guarda a media ladera, que viertan a bajantes de hormigón, tal y como especifica el informe del Servicio de Explotación de Redes y Cartografía en el expte 910.914/2009, de 26/01/2010.

En cuanto a la red interior de pluviales discurrirá por los nuevos viales hasta entroncar con la conducción que se sitúe en Camino de la Fuente de la Junquera que derivará a la balsa de laminación.

Se incorporará en el correspondiente Plan Parcial un estudio pormenorizado de las escorrentías del terreno hacia el sector, procurando diseñar medidas de minimización de caudales hacia las redes de saneamiento y sistemas de retención de sólidos, arena y gravas previo a la entrada en la red de saneamiento.

Residuales

Como se ha descrito en la memoria, el sistema de bombeo de titularidad del Gobierno de Aragón, al que vierten las aguas residuales del entorno del Camino de la Fuente de la Junquera se encuentra saturado, haciendo imposible el incremento de vertidos.

No obstante, la conducción de Ø 60cm que discurre por el Camino de la Fuente de la Junquera, que funciona por gravedad y recoge los caudales de las urbanizaciones próximas, tiene capacidad suficiente para albergar los nuevos vertidos.

Para poder verter los nuevos caudales de aguas residuales al sistema autonómico, será necesario sustituir el sistema de bombeo y la conducción de impulsión por unas nuevas que den cabida al caudal existente y a los nuevos vertidos. En este sentido, y conforme a las reuniones mantenidas con el servicio de Ecociudad y el Instituto Aragonés del Agua, se propone como solución la sustitución del conducto de impulsión desde la estación depuradora (EBAR) nº 24 hasta la Estación Depuradora situada en terrenos de Cuarte de Huerva, propiedad, todo ello, del Gobierno de Aragón. Asimismo, se hace necesaria la ampliación de la EBAR nº 24 de manera que permita la recogida de todas las aguas residuales del entorno.

Tanto las redes de pluviales como las redes de residuales se definirán más detalladamente en el Plan Parcial. En el Proyecto de Urbanización se definirán con mayor exactitud su trazado definitivo en planta y alzado, así como los cálculos hidráulicos y mecánicos para su dimensionamiento, atendiéndose a las especificaciones realizadas por el servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza en el informe del 13 de abril de 2022 (expte EZ: 2022/83/E286/21-143).

5.3.2 ABASTECIMIENTO

Se propone la sustitución de la red de Ø 150mm de fundición dúctil situada en el Camino de la Fuente de la Junquera, en el lado del sector, por una conducción de diámetro 300mm que, partiendo de la red existente en el Paseo de los Infantes de España, conecte con situada en la Carretera de Valencia, cerrando el anillo. Desde esta conducción se dará abastecimiento a los diferentes usos dentro del sector, mediante conducción de diámetro 150mm, buscando el mallado de toda la red, lo que facilitará el funcionamiento y mantenimiento de la misma.

En cuanto a las redes que parten del Canal de Aragón, de diámetros 125, 350 y 450mm, se propone no actuar sobre ellas, puesto que dan servicio al municipio de Cuarte de Huerva.

5.3.3 ACEQUIAS A DESVIAR

Como ya se ha manifestado en apartados precedentes, existen dos acequias que discurren por el interior del sector, la acequia de Muzarrifal (Hijuela del Carmen) y la acequia del Alfaz.

Se propone el mantenimiento de ambas acequias, modificando su trazado.

La primera de ellas se propone a cielo abierto en el tramo intermedio del sector, ayudando a configurar la zona verde en ese punto, previo a atravesar las instalaciones del colegio.

En cuanto a la acequia del Alfaz se plantea que la misma discurra entubada bajo el pavimento del Camino del Alfaz.

Tal y como se especifica en el Informe emitido por Confederación Hidrográfica del Ebro, se determinará en el Plan Parcial el trazado concreto de ambas acequias, así como las responsabilidades derivadas de la limpieza y conservación del riego y demás aspectos derivados de los trabajos de mantenimiento de las mismas.

5.4 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA PROPUESTA

La exigencia de evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística está regulada en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. Conforme a su artículo 12 que regula el Procedimiento de evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico, la evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico se realizará siguiendo los trámites y requisitos establecidos en dicho artículo.

Se considera más oportuno establecer la necesidad o no de Evaluación Ambiental y con ello el desarrollo de la misma, cuando se realice el Plan Parcial del Sector SUZ 59/3.

6 PROPUESTA DE PLAZOS INDICATIVOS Y FORMA DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Se proponen los siguientes plazos indicativos para el desarrollo del sector que no podrán superar, en ningún caso, los previstos por el DL 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO.- Se presentará a tramitación la propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento en un plazo de 3 meses desde la aprobación de la presente consulta previa. Su tramitación será previa al Plan Parcial.

PLAN PARCIAL.- Se presentará a tramitación en un plazo de 6 meses a contar desde la aprobación del convenio urbanístico de planeamiento.

CONSTITUCIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN.- Se presentará a tramitación la propuesta de Bases y Estatutos de la junta en un plazo de 2 meses desde la aprobación del plan parcial.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN.- Se iniciará su tramitación en un plazo máximo de 6 meses desde la constitución de la junta de compensación.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.- Tras la aprobación del proyecto de reparcelación se presentará a tramitación en un plazo máximo de 4 meses.

7 ACREDITACION CUALIFICACIÓN TÉCNICA Y ECONÓMICA DE LOS PROMOTORES

7.1 CUALIFICACIÓN TÉCNICA

Los promotores han contratado los servicios de la empresa Arastur, que cuenta con amplia experiencia en trabajos de planeamiento y gestión urbanística. La persona responsable de los mismos es el arquitecto Juan Andrés Sáez Navarro.

Arastur es un estudio especializado en la gestión global de activos inmobiliarios y urbanísticos con más de 20 años de experiencia, diseñando y ejecutando soluciones sostenibles de arquitectura, tanto en el ámbito del urbanismo como de la edificación.

El **Departamento de Urbanismo** cuenta con una dilatada experiencia en la planificación y desarrollo del territorio. Abarca todos los instrumentos que componen esta disciplina, redactando planes generales, parciales y especiales, proyectos de reparcelación y proyectos de urbanización, dinamizando la tramitación de los mismos hasta obtener su aprobación definitiva, así como la redacción y coordinación de los agentes intervinientes en proyectos de incidencia medioambiental.

Además, es un pilar fundamental la gestión de activos inmobiliarios y juntas de compensación de una forma integral y proactiva, lo que permite conocer en detalle todo el proceso de desarrollo de un suelo.

En la provincia de Zaragoza, Arastur ha redactado/participado en la redacción del PGOU de Villadoz, de Mozota, de Villareal de Huerva, el Texto Refundido del PGOU de Alfajarín, el Texto refundido de las NNSS de Escatrón y en modificaciones de PGOU de Pinseque, Alfajarín, Cosuenda, Calatorao o Zuera, entre otros.

Dentro de la ciudad de Zaragoza, ha desarrollado el Plan Especial de Ordenación y Actuación Unitaria Lagasca 2-4; Plan Especial del Área de Intervención F-71/1; Proyecto de Reparcelación del Área de Intervención F-55-2; Proyecto de Urbanización del Área de Intervención G-13-1 y Proyectos de Obras Ordinarias en C/Obón y C/Paraíso.

En cuanto a las labores concretas de secretaría, presidencia, gestión contable y asesoría jurídica en juntas de compensación, cabe reseñar, dentro de la ciudad de Zaragoza, las desarrolladas en los siguientes ámbitos:

- Área de Intervención **F-55-2**. labores de secretaría y gestión contable desde la constitución de la junta en el año 2015, hasta el momento actual.
- SUZ **89/3 Arcosur**. labor de presidencia de la Junta, y ha llevado durante dos años también una vocalía. Se ha conseguido la aprobación definitiva de 3

separatas de obras de urbanización y se han ejecutado hasta la fecha dos de ellas, después de más de 10 años paralizado el ámbito.

- **Sector LC-2** y Área de Intervención **G-86-6**. Se trata de dos ámbitos de planeamiento situados en colindancia cuya gestión estaba paralizada debido a problemas con propietarios que se encontraban en concurso de acreedores. Los trabajos de Arastur se han centrado en conseguir el pago de las deudas pendientes de los propietarios en concurso y relanzar la tramitación de los instrumentos urbanísticos correspondientes.
- Área de Intervención **F-56-7**. La labor de asistencia a la presidencia

7.2 CUALIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS PROMOTORES

Respecto a la cualificación económica de los promotores, el Informe del Servicio Técnico de Planteamiento indica que la propiedad de terrenos en el ámbito no sería suficiente garantía de solvencia económica para el desarrollo del sector y la ejecución del planeamiento. A juicio de los redactores de la presente consulta, no existe ningún criterio objetivo que permita dar la garantía que el Ayuntamiento solicita, por todos son conocidos innumerables ejemplos de empresas de gran prestigio y teórica gran capacidad económica que de la noche a la mañana han sufrido problemas económicos que han producido abandono de los desarrollos urbanísticos que se estaban tramitando.

La preocupación del Ayuntamiento de que existan expedientes con consultas similares a la que ahora se presenta resueltas en sentido favorable, que generan hipotecas al Ayuntamiento y que condicionan futuros desarrollos, es compartida por el equipo redactor de esta consulta, es por ello que si bien se traslada nuevamente la inequívoca voluntad de los promotores del ámbito con el desarrollo del mismo, se propone al Ayuntamiento, establecer en la resolución una caducidad explícita vinculada al incumplimiento por causas atribuibles a los promotores de los plazos establecidos en el punto 6, tras la cual, quedase sin vigencia la misma.

8 IMPACTO EN LA HACIENDA LOCAL

Se estiman a continuación, los costes de urbanización que conllevaría el desarrollo del sector, así como el impacto que tendría el desarrollo del sector en la hacienda local.

8.1 COSTES DE URBANIZACIÓN

Como se ha mencionado anteriormente en esta memoria, corresponde a los promotores financiar y ejecutar la urbanización del ámbito tal y como indica el artículo 25 del DL 1/ 2014.

Para hacer una urbanización coherente y continua, se propone la urbanización de los viales Camino del Alfaz y Camino Fuente de la Junquera incluidos en el ámbito K 59/1, con cargo al sector SUZ-ND 59/3.

Se desglosa a continuación un breve cálculo estimativo de costes de urbanización:

COSTES DE URBANIZACIÓN			
	SUPERFICIE	COSTE UNITARIO	
ESPACIOS LIBRES (m²)	24.112,65	150,00	3.616.897,50€
VIARIO (m²)	74.658,85	180,00	13.438.593,00€
RENOVACIÓN SANEAMIENTO			500.000,00 €
EJECUCIÓN VIAL CAMINO DEL ALFAZ K-59/1	949,20	180	170.856,00€
EJECUCIÓN VIAL CAMINO FUENTE DE LA JUNQUERA K-59/1	1.708,16	180	307.468,80€
RECONDUCCIÓN PLUVIALES MONTES DE TORRERO Y ESTANQUE DE TORMENTAS			500.000€
AMPLIACIÓN DEL PUERTE SOBRE EL RÍO HUERVA			1.000.000€
COSTE TOTAL URBANIZACIÓN			**19.533.815,30€**

Se incorpora un sobrecoste por ejecución de infraestructuras, tales como la ampliación del puente sobre el Huerva, necesaria para desarrollar el SSGG viario, o el estanque de tormentas, para resolver las pluviales provenientes de los montes de Torrero.

Por otro lado, dado que el porcentaje de participación del Ayuntamiento como propietario en el ámbito es de 7,4027%, esto supondría unos gastos de urbanización para el Ayuntamiento de 1.446.029,79 €.

8.2 IMPACTO EN LA HACIENDA LOCAL

Con respecto al impacto de la actuación en la Hacienda Local, se han tenido en cuenta los ingresos que va a percibir el Ayuntamiento provenientes del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), Impuesto de Actividades Económicas, Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y Badenes.

INGRESOS PUNTUALES Y ANUALES		
IBI	364.275,12	€/año
IAE	5.000,00	€/año
ICIO	1.259.451,25	€
BADENES	2.032,92	€/año
TOTAL HACIENDA PUNTUAL	**1.259.451,25**	€
TOTAL HACIENDA ANUAL	**371.308,04**	€/año

Se han considerado, por otro lado, los gastos que le supondría al Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras, incluyendo mantenimiento de viario, zonas verdes, alumbrado público y consumo de éste, y mantenimiento de equipamientos y construcción de los mismos.

Se estima la construcción de los equipamientos públicos, a razón de 1.100€/m² y 0,5m²/m² construidos.

GASTOS PUNTUTALES Y ANUALES		
HACIENDA LOCAL		
MANTENIMIENTO INFRAESTRUCTURAS	125.151,93	€/año
CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO	5.840.807,50	€
MANTENIMIENTO EQUIPAMIENTO	36.000,00	€/año
TOTAL GASTOS PUNTUALES	**5.840.807,50**	**€**
TOTAL GASTOS HACIENDA LOCAL	**161.151,93**	**€/año**

8.3 BALANCE

Por tanto, si bien el balance puntual resultaría negativo para el Ayuntamiento debido, principalmente a la ejecución de los equipamientos, la urbanización y desarrollo de este Sector supondría un balance positivo anual.

BALANCE		
HACIENDA LOCAL PUNTUAL	**-4.581.356,25**	€
HACIENDA LOCAL ANUAL	**210.156,11**	**€/año**

9 CONCLUSIÓN

Con lo reflejado en esta memoria y en los demás documentos de esta consulta previa, se considera que el objeto y propuesta ha quedado convenientemente definido. No obstante, el técnico suscribiente queda a disposición de los Organismos correspondientes para toda aquella ampliación, aclaración y/o modificación que estimen pertinente.

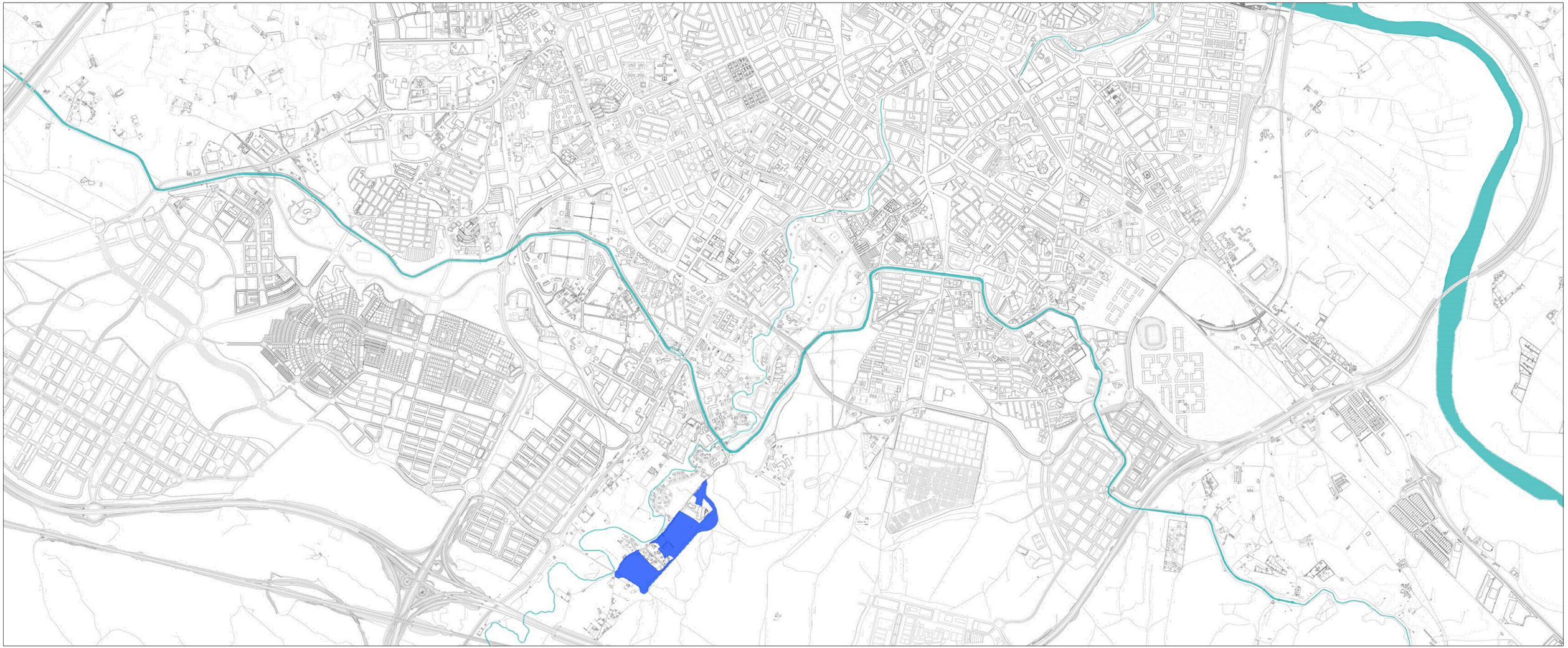
Zaragoza, a 08 de agosto de 2024.

Fdo. Juan Andrés Sáez Navarro

ARASTUR

ARASTUR

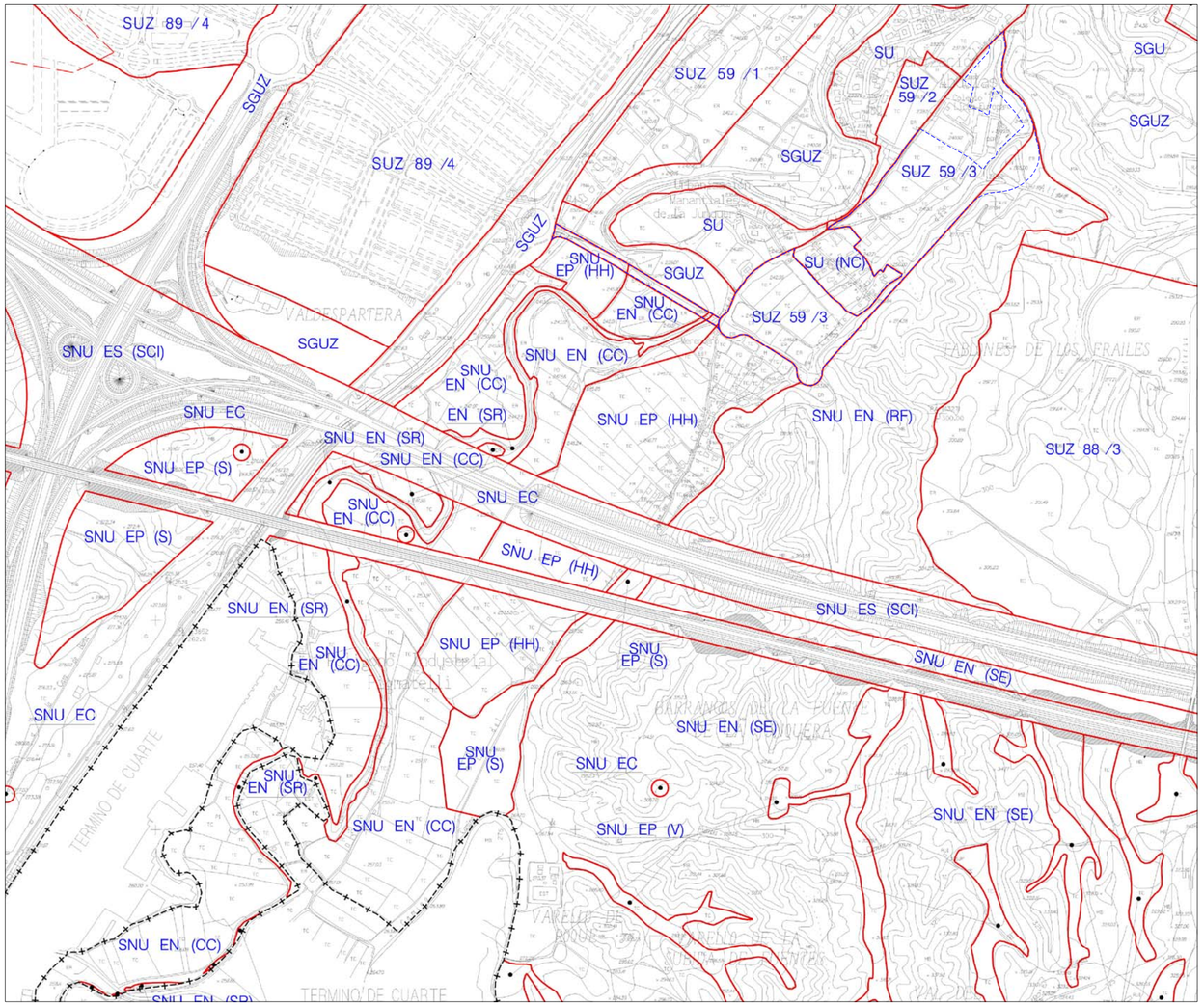
PLANOS



Delimitación SUZ 59/3

EXPTE. 1623-21	ÁMBITO SUZ 59/3	FECHA AGOSTO 2024	ESCALA 1/20.000
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	ZARAGOZA -	OBSERVACIONES -	SUSCRITO A -
SUZ ND 59/3	PROPIETARIO O PROMOTOR -	PLANO INFORMACIÓN Situación	VISADO
PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR	101	

EL ARQUITECTO:
ARASTUR DISEÑOS GLOBAL DE ACTIVOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.
www.arastur.es
T. +34 976 210 115
JUAN SÁEZ NAVARRO
Colegiado nº 3.334 COAA



Hoja 55. Clasificación del suelo

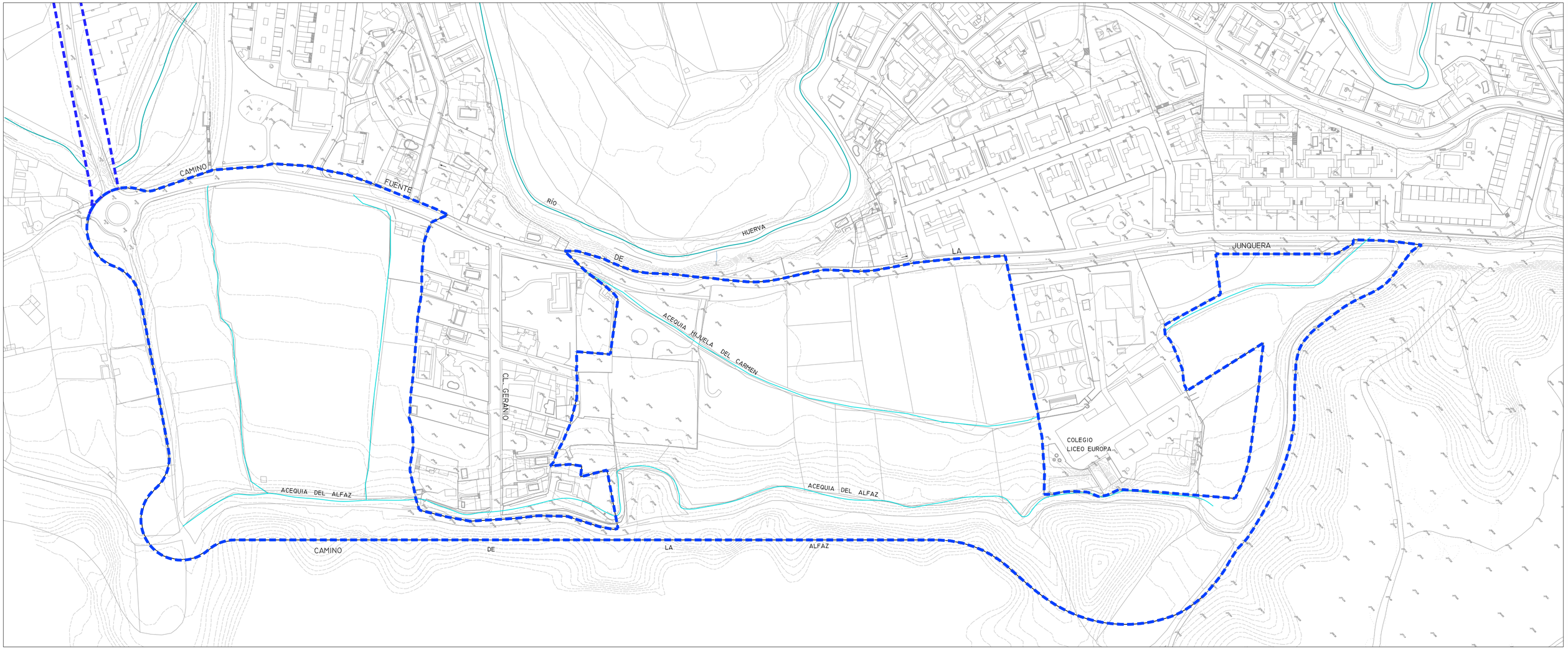
Delimitación SUZ 59/3

EXPTE. 1623-21	ÁMBITO SUZ 59/3	FECHA AGOSTO 2024	ESCALA 1/10.000 1/5.000
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	ZARAGOZA -	PARCELA(S) -	SUPERFICIE(S) -
SUZ ND 59/3	PROPIETARIO O PROMOTOR -	PLANO INFORMACIÓN Clasificación del suelo y vista aérea	VISADO
PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR	102	

EL ARQUITECTO:
ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.
www.arastur.es
T. +34 976 210 115

JUAN SÁEZ NAVARRO
Colegiado nº 3.334 COAA

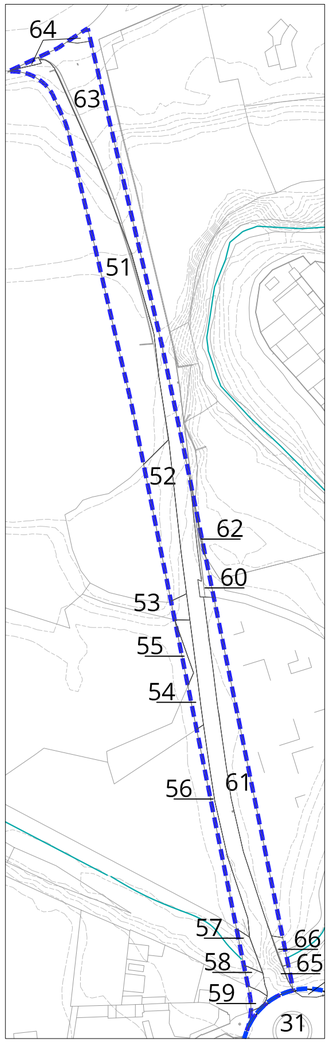
ARASTUR

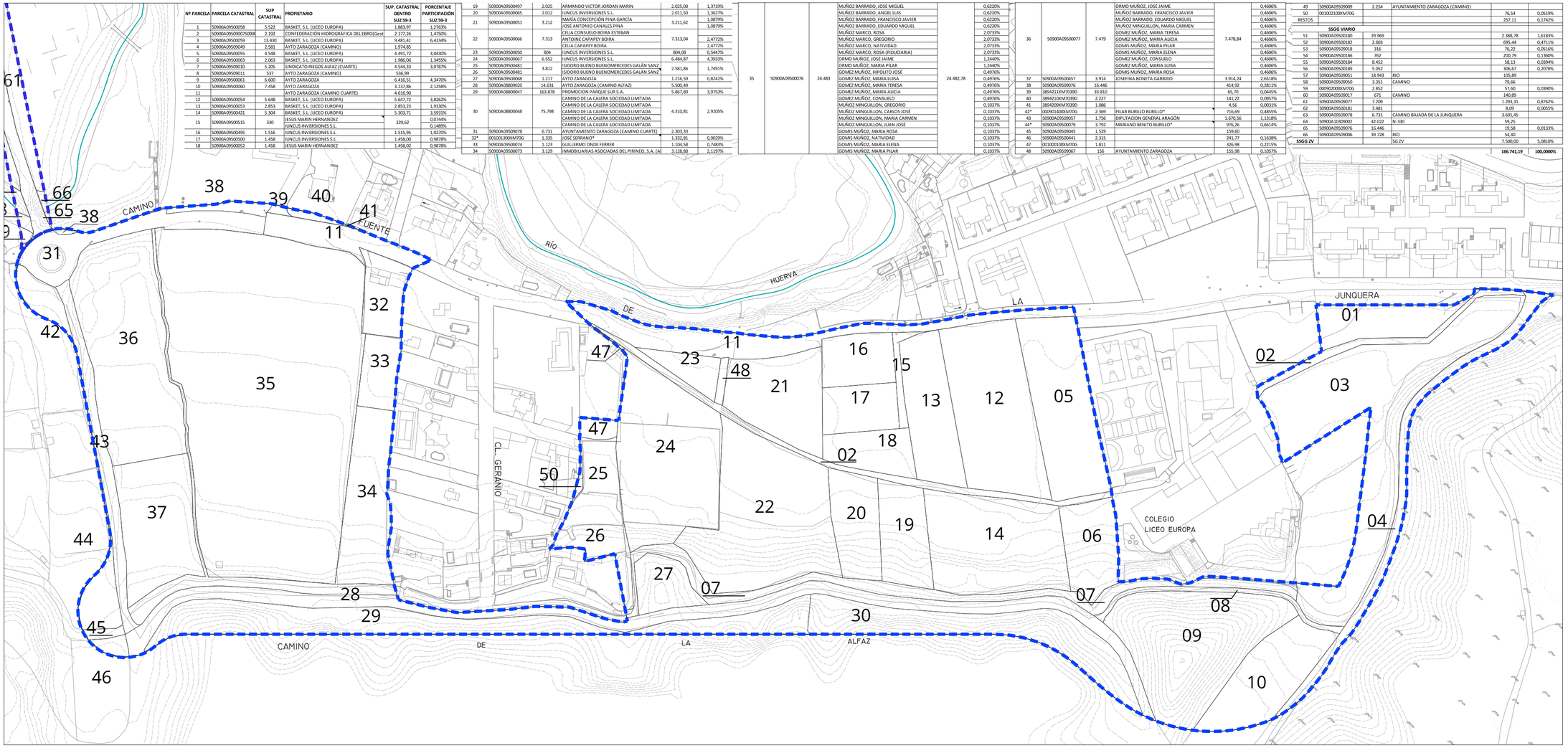


Delimitación SUZ 59/3

Acequia existente

ARCHIVO 1623-21	SITUACIÓN SUZ 59/3 ZARAGOZA -	FECHA AGOSTO 2024 OBSERVACIONES -	ESCALA 1/2.000 SUSTITUYE A -
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN SUZ ND 59/3 PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR - PROPIETARIO O PROMOTOR ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. www.arastur.es T. +34 976 210 115 JUAN SÁEZ NAVARRO Colegiado nº 3.334 COAA ARASTUR	PLANO INFORMACIÓN Estado actual 103	VISADO





Nº PARCELA	PARCELA CATASTRAL	SUP CATASTRAL	PROPIETARIO	SUP. CATASTRAL DENTRO SUZ 59-3	PORCENTAJE PARTICIPACIÓN SUZ 59-3
1	50900A09500058	5.522	BASKET, S.L. (LICEO EUROPA)	1.883,97	1,2763%
2	50900A09590075090X	2.192	CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL EBRO(Gest	2.177,26	1,4750%
3	50900A09500059	13.430	BASKET, S.L. (LICEO EUROPA)	9.481,41	6,4234%
4	50900A09590049	2.581	AYTO ZARAGOZA (CAMINO)	1.974,85	
5	50900A09500055	4.548	BASKET, S.L. (LICEO EUROPA)	4.491,72	3,0430%
6	50900A09500063	2.063	BASKET, S.L. (LICEO EUROPA)	1.986,06	1,3455%
7	50900A09590010	5.205	SINDICATO RIEGOS ALFAZ (CUARTE)	4.544,33	3,0787%
8	50900A09590011	537	AYTO ZARAGOZA (CAMINO)	536,99	
9	50900A09500061	6.600	AYTO ZARAGOZA	6.416,51	4,3470%
10	50900A09500060	7.458	AYTO ZARAGOZA	3.137,86	2,1258%
11			AYTO ZARAGOZA (CAMINO CUARTE)	4.636,90	
12	50900A09500054	5.648	BASKET, S.L. (LICEO EUROPA)	5.647,72	3,8262%
13	50900A09500053	2.853	BASKET, S.L. (LICEO EUROPA)	2.853,23	1,9330%
14	50900A09500421	5.304	BASKET, S.L. (LICEO EUROPA)	5.303,71	3,5931%
15	50900A09500515	330	JESUS MARIN HERNANDEZ	329,62	0,0744%
			IUNCUS INVERSIONES S.L.		0,1489%
16	50900A09504495	1.516	IUNCUS INVERSIONES S.L.	1.515,95	1,0270%
17	50900A09505500	1.458	IUNCUS INVERSIONES S.L.	1.458,00	0,9878%
18	50900A09500052	1.458	JESUS MARIN HERNANDEZ	1.458,02	0,9878%
19	50900A09590497	2.025	ARMANDO VICTOR JORDAN MARIN	2.025,00	1,3719%
20	50900A09500065	2.012	IUNCUS INVERSIONES S.L.	2.011,50	1,3627%
21	50900A09500051	3.212	MARÍA CONCEPCIÓN PINA GARCÍA	3.211,62	1,0879%
			JOSÉ ANTONIO CANALES PINA		1,0879%
22	50900A09500066	7.313	CELIA CONSUELO BOIRA ESTEBAN	7.313,04	2,4772%
			ANTOINE CAPAPEY BOIRA		2,4772%
			CELIA CAPAPEY BOIRA		2,4772%
23	50900A09500050	804	IUNCUS INVERSIONES S.L.	804,08	0,5447%
24	50900A09500067	6.552	IUNCUS INVERSIONES S.L.	6.484,87	4,3933%
25	50900A09590481	3.812	ISIDORO BUENO BUENOMERCEDES GALÁN SANZ	2.581,86	1,7491%
26	50900A09590481		ISIDORO BUENO BUENOMERCEDES GALÁN SANZ		
27	50900A09500068	1.217	AYTO ZARAGOZA	1.216,59	0,8242%
28	50900A08890020	14.631	AYTO ZARAGOZA (CAMINO ALFAZ)	5.500,49	
29	50900A08800047	163.878	PROMOCION PARQUE SUR S.A.	5.867,80	3,9753%
30	50900A08800048	75.798	CAMINO DE LA CALERA SOCIEDAD LIMITADA	4.310,81	2,9205%
			CAMINO DE LA CALERA SOCIEDAD LIMITADA		
			CAMINO DE LA CALERA SOCIEDAD LIMITADA		
			CAMINO DE LA CALERA SOCIEDAD LIMITADA		
			CAMINO DE LA CALERA SOCIEDAD LIMITADA		
31	50900A09590078	6.731	AYUNTAMIENTO ZARAGOZA (CAMINO CUARTE)	2.303,33	
32*	0010013000MX0G	1.335	JOSÉ SERRANO*	1.332,81	0,9029%
33	50900A09500074	1.123	GUILLERMO ONDE FERRER	1.104,58	0,7483%
34	50900A09500073	3.129	INMOBILIARIAS ASOCIADAS DEL PIRINEO, S.A. (AI	3.128,80	2,1197%
35	50900A09500076	24.483	MUÑOZ BARRADO, JOSÉ MIGUEL	24.482,78	0,6200%
			MUÑOZ BARRADO, ANGEL LUIS		0,6200%
			MUÑOZ BARRADO, FRANCISCO JAVIER		0,6200%
			MUÑOZ BARRADO, EDUARDO MIGUEL		0,6200%
			MUÑOZ MARCO, ROSA		2,0733%
			MUÑOZ MARCO, GREGORIO		2,0733%
			MUÑOZ MARCO, NATIVIDAD		2,0733%
			MUÑOZ MARCO, ROSA (FIDUCIARIA)		2,0733%
			ORMO MUÑOZ, JOSÉ JAIME		1,2440%
			ORMO MUÑOZ, MARIA PILAR		1,2440%
			GOMEZ MUÑOZ, HIPOLITO JOSÉ		0,4976%
			GOMEZ MUÑOZ, MARIA LUISA		0,4976%
			GOMEZ MUÑOZ, MARIA TERESA		0,4976%
			GOMEZ MUÑOZ, MARIA ALICIA		0,4976%
			GOMEZ MUÑOZ, CONSUELO		0,4976%
			MUÑOZ MINGUILLON, GREGORIO		0,1037%
			MUÑOZ MINGUILLON, CARLOS JOSÉ		0,1037%
			MUÑOZ MINGUILLON, MARIA CARMEN		0,1037%
			MUÑOZ MINGUILLON, JUAN JOSÉ		0,1037%
			GOMS MUÑOZ, MARIA ROSA		0,1037%
			GOMS MUÑOZ, NATIVIDAD		0,1037%
			GOMS MUÑOZ, MARIA ELENA		0,1037%
			GOMS MUÑOZ, MARIA PILAR		0,1037%
36	50900A09500077	7.479	ORMO MUÑOZ, JOSÉ JAIME	7.478,84	0,4606%
			MUÑOZ BARRADO, FRANCISCO JAVIER		0,4606%
			MUÑOZ BARRADO, EDUARDO MIGUEL		0,4606%
			MUÑOZ MINGUILLON, MARIA CARMEN		0,4606%
			GOMEZ MUÑOZ, MARIA TERESA		0,4606%
			GOMEZ MUÑOZ, MARIA ALICIA		0,4606%
			GOMS MUÑOZ, MARIA PILAR		0,4606%
			GOMS MUÑOZ, MARIA ELENA		0,4606%
			GOMEZ MUÑOZ, CONSUELO		0,4606%
			GOMEZ MUÑOZ, MARIA LUISA		0,4606%
			GOMS MUÑOZ, MARIA ROSA		0,4606%
37	50900A09500457	3.914	JOSEFINA BONETA GARRIDO	3.914,24	2,6518%
38	50900A09590076	16.446		414,92	0,2811%
39	3894211XM7039D	33.810		65,70	0,0445%
40	3894210XM7039D	2.227		141,22	0,0957%
41	3894209XM7039D	1.086		4,56	0,0031%
42*	0009014000XM70G	2.369	PILAR BURILLO BURILLO*	716,69	0,4855%
43	50900A09590957	1.756	DIPUTACION GENERAL ARAGÓN	1.670,56	1,1318%
44*	50900A09500079	1.792	MARIANO BENITO BURILLO*	976,26	0,6614%
45	50900A09590045	1.529		159,60	
46	50900A09500441	2.315		241,77	0,1638%
47	0010001000MX70G	1.811		326,98	0,2215%
48	50900A09590967	156	AYUNTAMIENTO ZARAGOZA	155,98	0,1057%
49	50900A09590009	2.254	AYUNTAMIENTO ZARAGOZA (CAMINO)		
50	0010021000MX70G			76,54	0,0519%
RESTOS				257,11	0,1742%
	SSGG VIARIO				
51	50900A09500180	29.969		2.388,78	1,6183%
52	50900A09500182	2.603		695,44	0,4711%
53	50900A09590018	316		76,22	0,0516%
54	50900A09500186	762		200,79	0,1360%
55	50900A09500184	8.452		58,13	0,0394%
56	50900A09500189	5.052		306,67	0,2078%
57	50900A09590051	18.943	RIO	105,89	
58	50900A09590050	3.351	CAMINO	79,66	
59	0009220000MX70G	2.852		57,60	0,0390%
60	50900A09590017	671	CAMINO	140,89	
61	50900A09590077	7.209		1.293,31	0,8762%
62	50900A09500181	3.481		8,09	0,0055%
63	50900A09590078	6.731	CAMINO BAJADA DE LA JUNQUERA	3.601,45	
64	50900A10390002	42.022	N-330	59,25	
65	50900A09590076	16.446		19,58	0,0133%
66	50900A09590006	39.728	RIO	54,40	
SSGG ZV			SG-ZV	7.500,00	5,0810%
				166.741,19	**100,0000%**

Delimitación SSGG Viario

Delimitación SUZ 59/3

1623-21	SUZ 59/3	AGOSTO 2024	1/2.000
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	ZARAGOZA -	-	-
SUZ ND 59/3	-	INFORMACIÓN Estudio de propiedad Parcelas catastrales	
PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR		

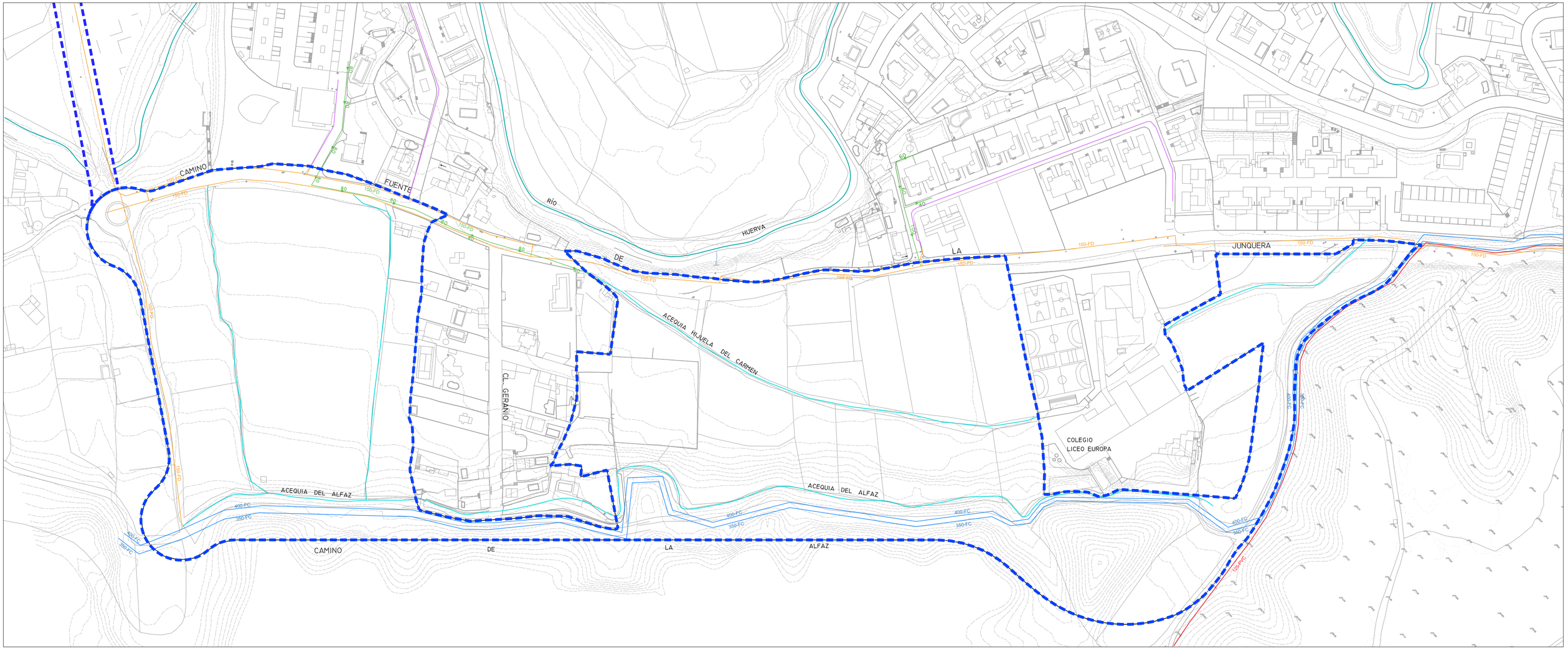
PROPIETARIO O PROMOTOR

EL ARQUITECTO:
ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS
ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.
www.arastur.es
T. +34 976 210 115

JUAN SÁEZ NAVARRO
Colegiado nº 3.334 COAA

ARASTUR

104

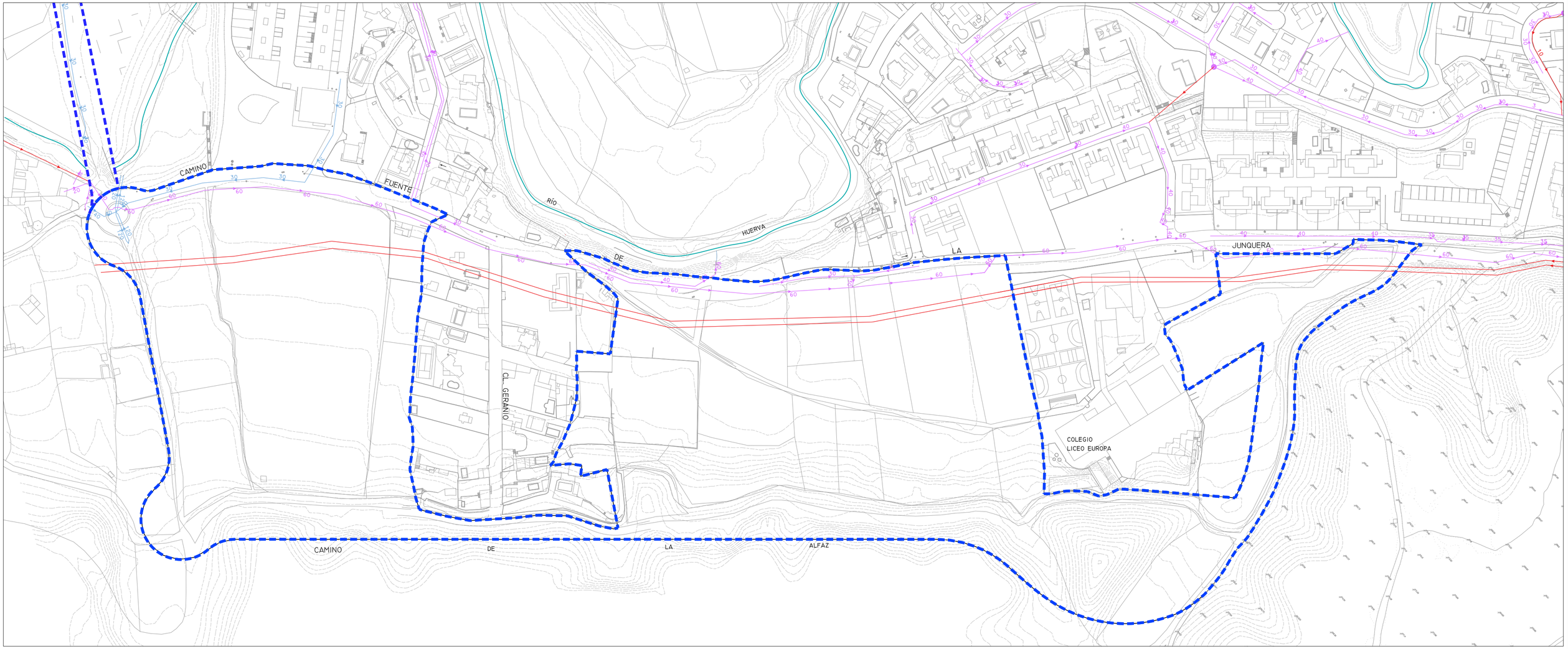


- Delimitación SUZ 59/3
- Acequia existente
- Red de abastecimiento municipal Ø300 - 500
- Red de abastecimiento municipal Ø150 - 300
- Red de abastecimiento municipal hasta Ø150
- Red de abastecimiento particular
- Red de acequia

ARCHIVO: 1623-21	SITUACIÓN: SUZ 59/3	FECHA: AGOSTO 2024	ESCALA: 1/2.000
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	ZARAGOZA -	OBSERVACIONES: -	SUBESCALA: -
SUZ ND 59/3	NOMBRE DEL PROMOTOR: -	PLANO: INFORMACIÓN Infraestructuras existentes Red de abastecimiento	VISADO:
PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR	105	

ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS
ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.
www.arastur.es
T. +34 976 210 115

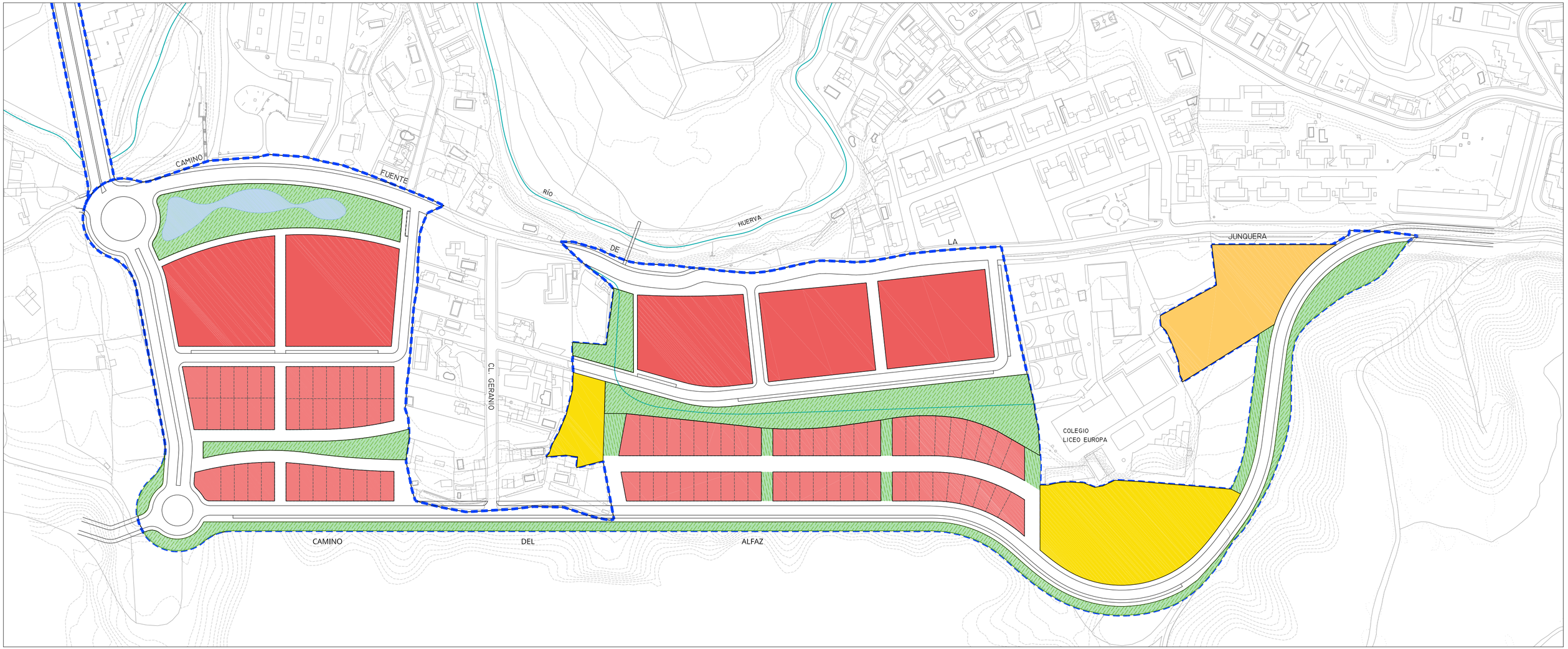
JUAN SÁEZ NAVARRO
Colegiado nº 3.334 COAA



- Delimitación SUZ 59/3
- Red de saneamiento de pluviales
- Red de saneamiento de aguas residuales
- Red de bombeo

EXPEDIENTE: 1623-21	ÁMBITO: SUZ 59/3	FECHA: AGOSTO 2024	ESCALA: 1/2.000
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	ZARAGOZA -	OBSERVACIONES: -	SUSCRITO A: -
SUZ ND 59/3	PROPIETARIO O PROMOTOR: -	PLANO: INFORMACIÓN Infraestructuras existentes Red de saneamiento	VISADO:
PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR	106	

EL ARQUITECTO:
ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.
www.arastur.es
T. +34 976 210 115
JUAN SÁEZ NAVARRO
Colegiado nº 3.334 COAA
ARASTUR

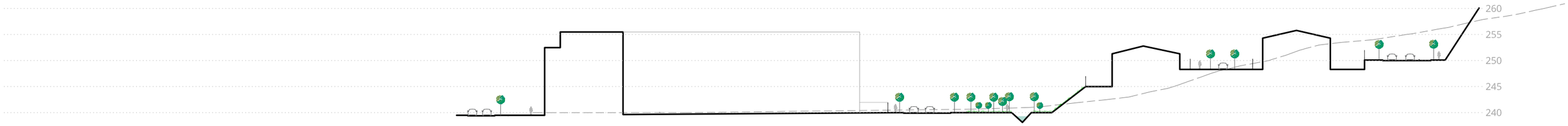


- Delimitación SUZ 59/3
- Sistema local de espacios libres públicos (SLEL)
- Sistema local equipamiento público (SLEQ)
- Equipamiento privado (EQP)
- Residencial colectiva (RC)
- Residencial unifamiliar (RU)

ARCHIVO: 1623-21	SITUACIÓN: SUZ 59/3	FECHA: AGOSTO 2024	ESCALA: 1/2.000
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	ZARAGOZA -	OBSERVACIONES: -	SUSTITUYE A: -
SUZ ND 59/3	NOMBRE DEL PROPIETARIO O PROMOTOR: -	PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN Zonificación	VISADO:
PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR: ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. www.arastur.es T. +34 976 210 115		
	AUTOR: JUAN SÁEZ NAVARRO Colegiado nº 5.334 COAA	001	

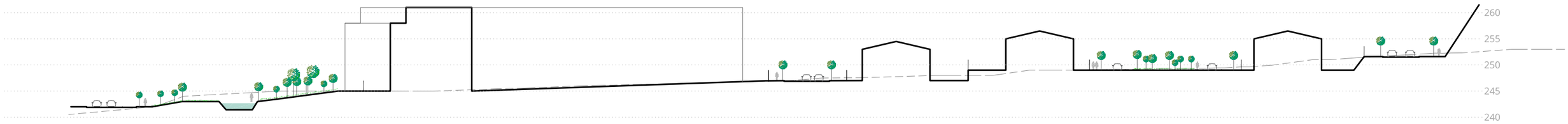
- Delimitación SUZ 59/3
- Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos
- Sistema local equipamiento público
- Área de movimiento para edificación residencial
- Espacio libre privado

ARCHIVO: 1623-21	SITUACIÓN: SUZ 59/3	FECHA: AGOSTO 2024	ESCALA: 1/2000
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	ZARAGOZA -	OBSERVACIONES: -	SUBESCALA: -
SUZ ND 59/3	PROPIETARIO O PROMOTOR: -	PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN Edificación	VISADO:
PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR: ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. www.arastur.es T. +34 976 210 115	002	
	AUTOR: JUAN SÁEZ NAVARRO Colegiado nº 5.334 COAA	ARASTUR	

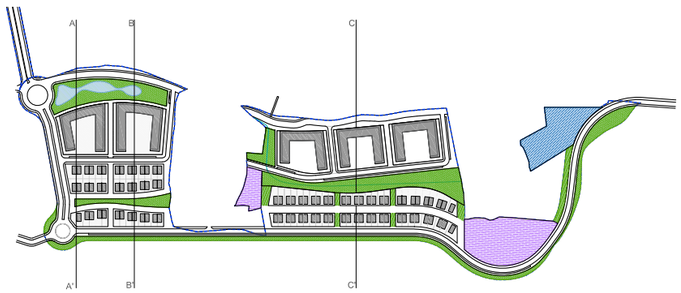


SECCIÓN C-C'

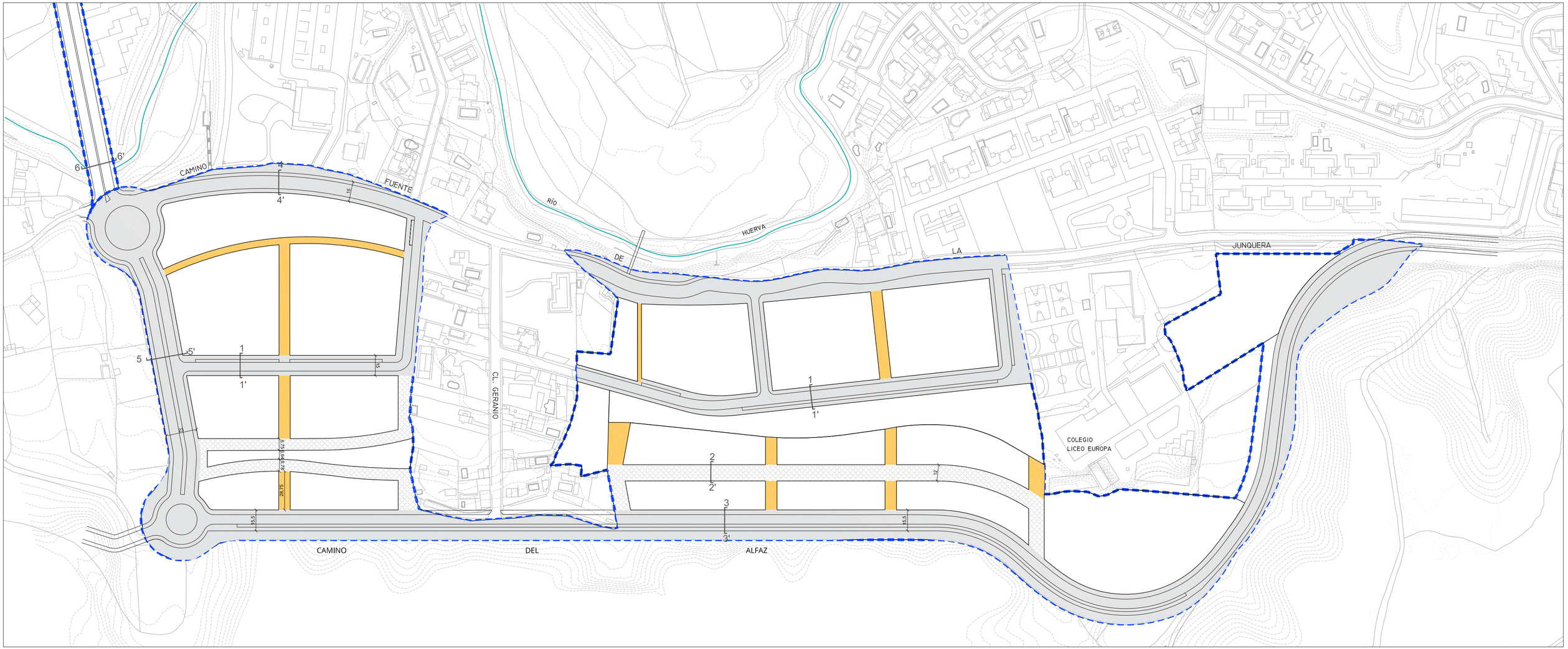
SECCIÓN B-B'



SECCIÓN A-A'

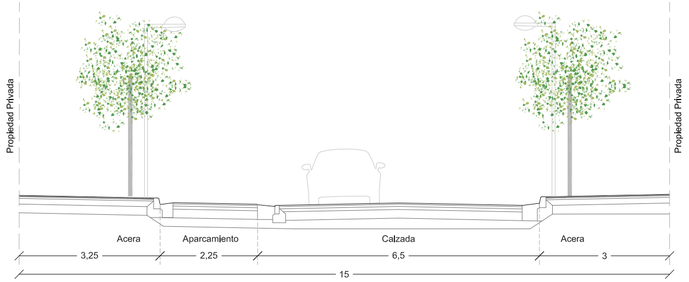


ARCHIVO: 1623-21	SITUACIÓN: SUZ 59/3 ZARAGOZA -	FECHA: AGOSTO 2024	ESCALA: 1/750
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	PROPIETARIO O PROMOTOR: -	OBSERVACIONES: -	SUSTITUYE A: -
SUZ ND 59/3 PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR	PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN Secciones generales	VISADO:
	EL ARQUITECTO: ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. www.arastur.es T. +34 976 210 115 JUAN SÁEZ NAVARRO Colegiado nº 3.334 COAA ARASTUR	003	

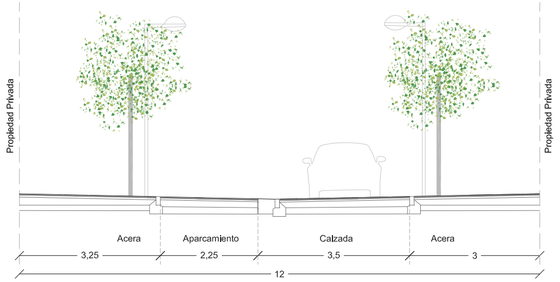


- Delimitación SUZ 59/3
- Viario tráfico rodado
- Viario tráfico mixto
- Viario tráfico peatonal

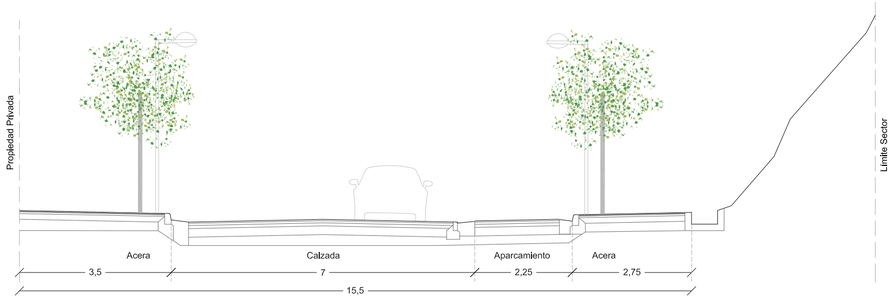
ARCHIVO: 1623-21	SITUACIÓN: SUZ 59/3	FECHA: AGOSTO 2024	ESCALA: 1/2.000
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	ZARAGOZA -	OBSERVACIONES: -	SUSTITUYE A: -
SUZ ND 59/3	ARQUITECTO/INGENIERO O PROMOTOR: -	PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN Viario	VISADO:
PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR: ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. www.arastur.es T. +34 976 210 115 JUAN SÁEZ NAVARRO Colegiado nº 5.334 COAA ARASTUR	004	



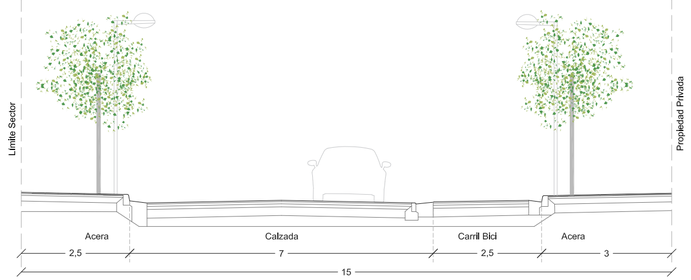
VI.1 - VIAL COLECTOR (UN CARRIL POR SENTIDO)



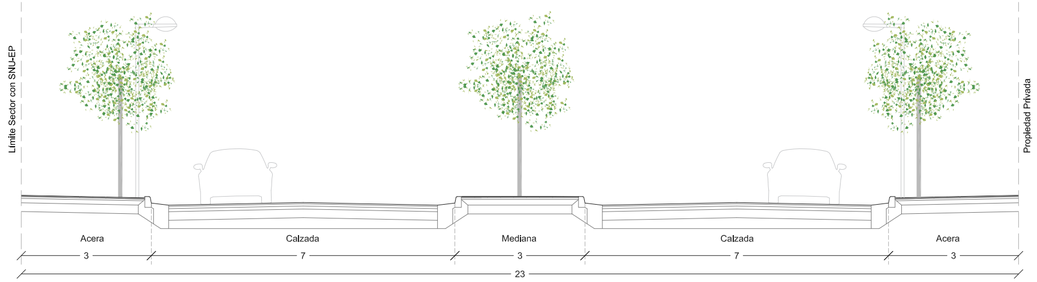
VI.2 - VIAL MIXTO



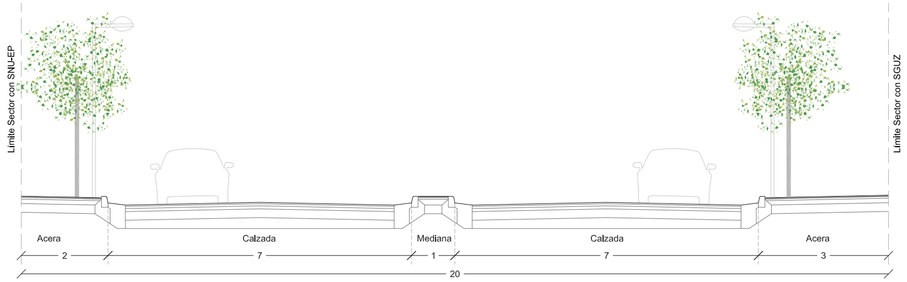
VI.3 - VIAL COLECTOR (UN CARRIL POR SENTIDO)



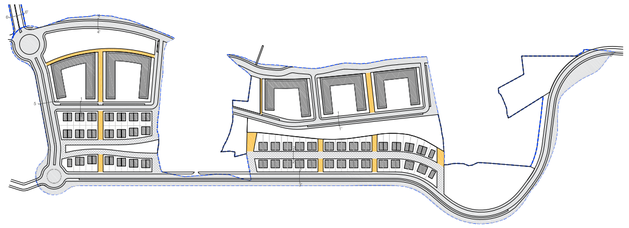
VI.4 - VIAL COLECTOR (UN CARRIL POR SENTIDO)



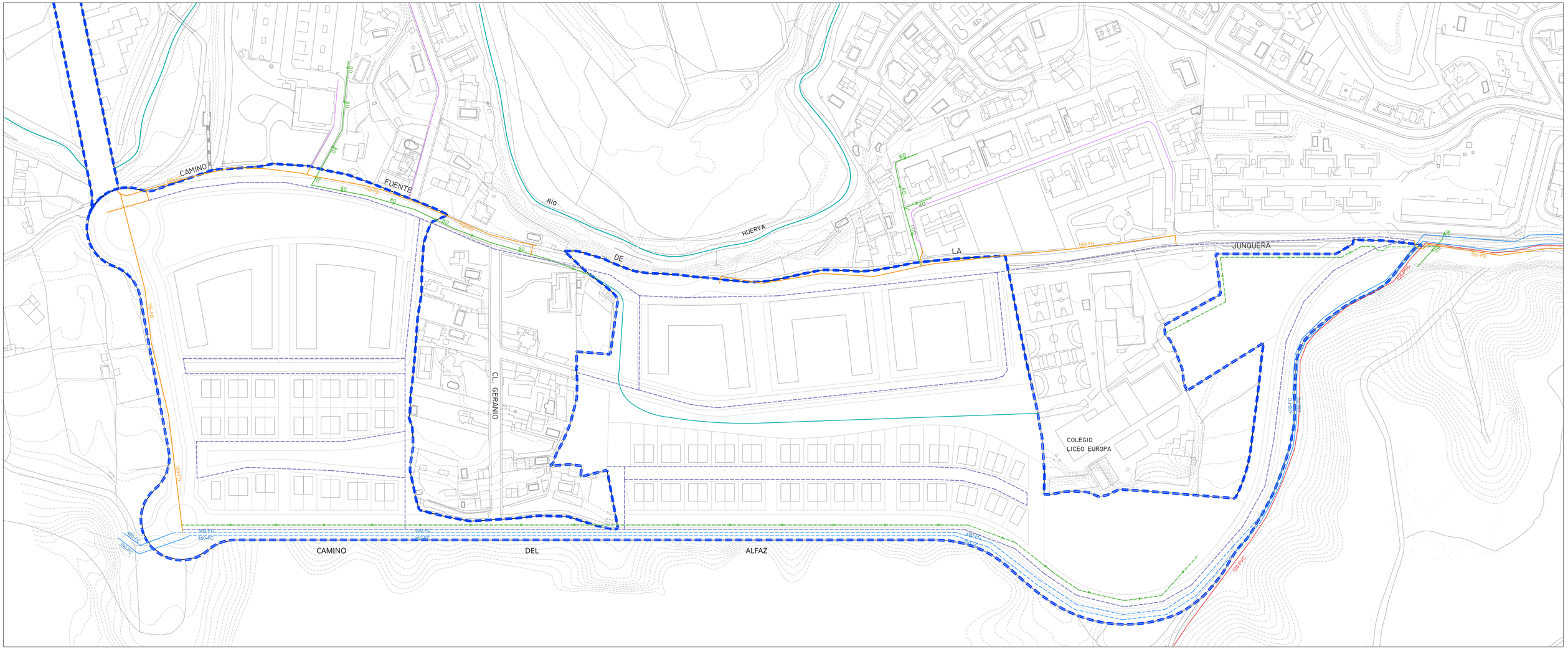
VI.5 - VIAL COLECTOR (DOS CARRILES POR SENTIDO)



VI.6 - VIAL COLECTOR (DOS CARRILES POR SENTIDO)

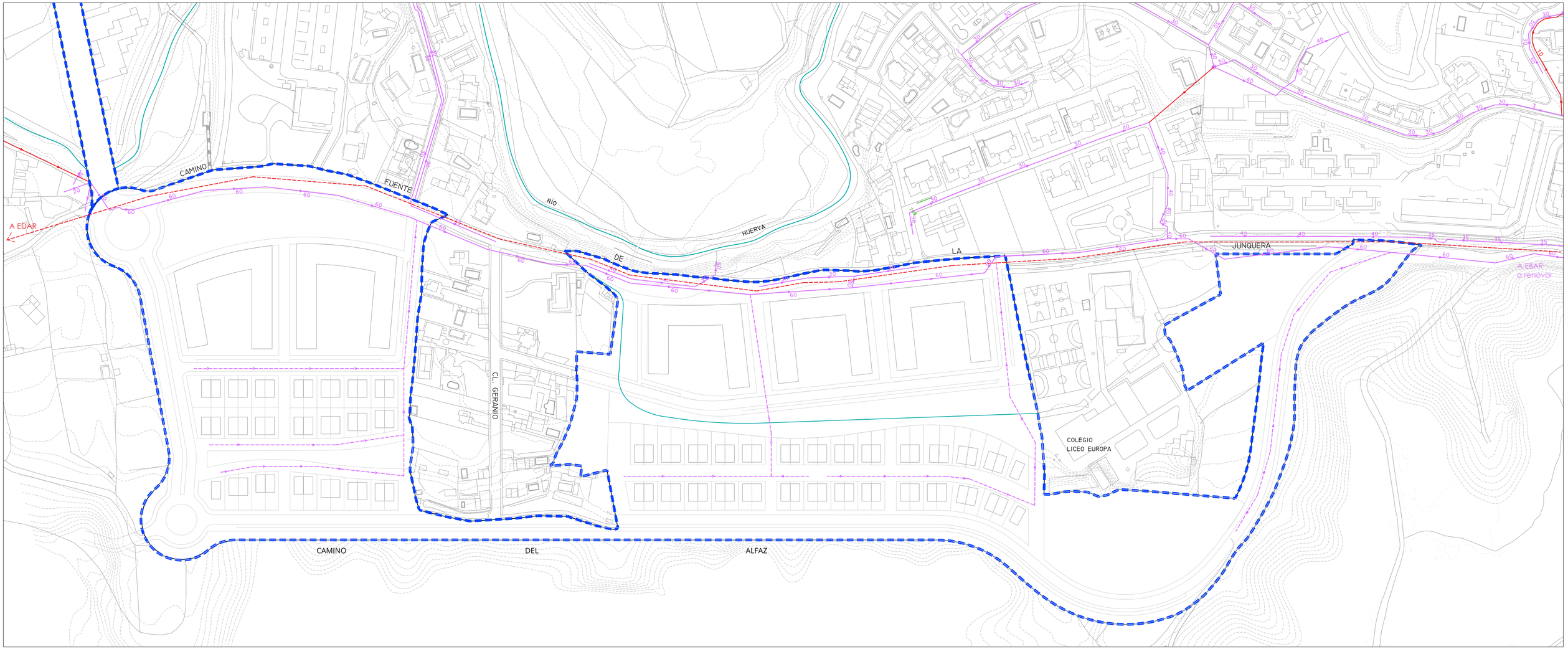


ARCHIVO: 1623-21	SITUACIÓN: SUZ 59/3	FECHA: AGOSTO 2024	ESCALA: 1/100
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	ZARAGOZA -	OBSERVACIONES: -	SUSTITUYE A: -
SUZ ND 59/3	NOMBRE DEL PROPIETARIO O PROMOTOR: -	PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN Secciones tipo	VISADO:
PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR: ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. www.arastur.es T. +34 976 210 115	005	
	JUAN SÁEZ NAVARRO Colegiado nº 5.334 COAA	ARASTUR	



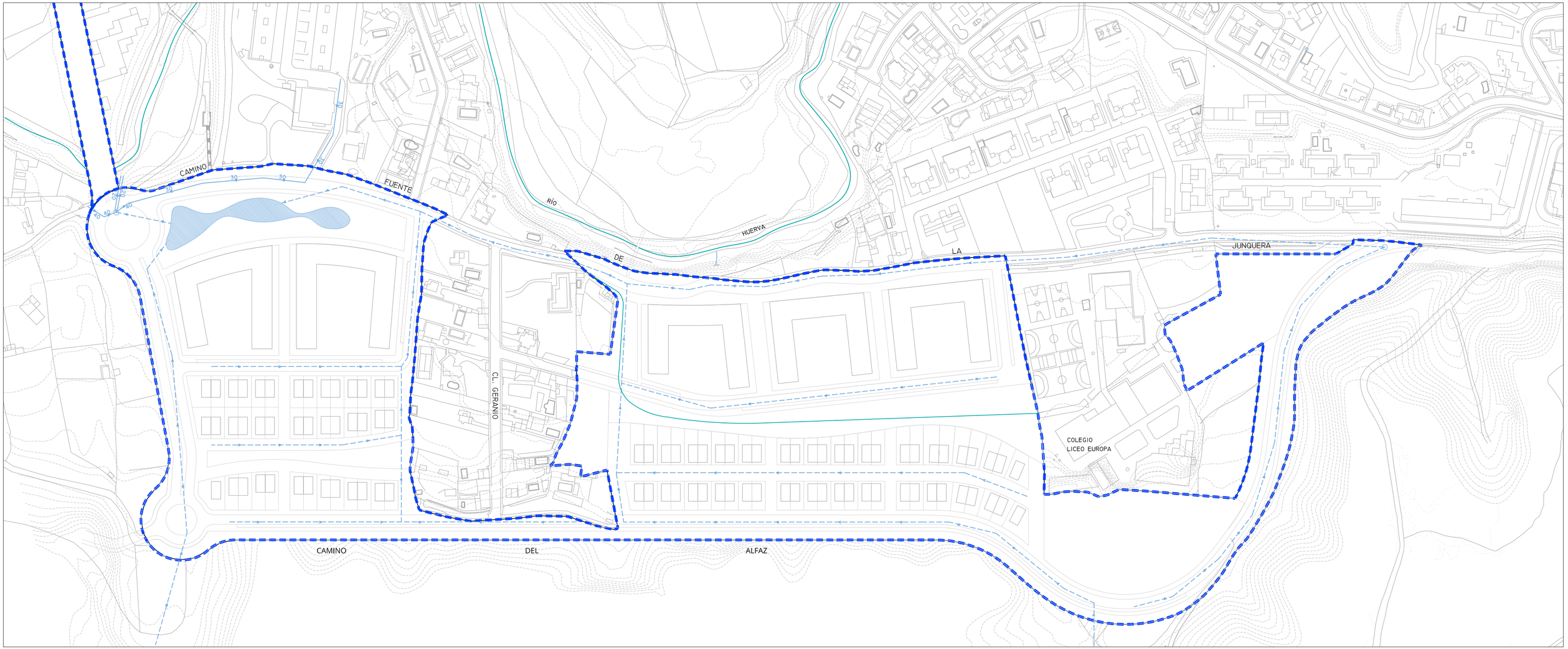
- Delimitación SUZ 59/3
- Acequia existente
- Red de abastecimiento municipal existente Ø300 - 500
- Red de abastecimiento municipal propuesta Ø300 - 500
- Red de abastecimiento municipal existente Ø150 - 300
- Red de abastecimiento municipal existente hasta Ø150
- Red de abastecimiento municipal propuesta
- Red de abastecimiento particular existente
- Red de acequia existente
- Red de acequia propuesta

ARCHIVO: 1623-21	SITUACIÓN: SUZ 59/3	FECHA: AGOSTO 2024	ESCALA: 1/2.000
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	ZARAGOZA -	OBSERVACIONES: -	SUBESCALA: -
SUZ ND 59/3	PROPIETARIO O PROMOTOR: -	PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN Infraestructuras propuestas Red de abastecimiento	VISADO:
PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. www.arastur.es T. +34 976 210 115 JUAN SÁEZ NAVARRO Colegiado nº 5.334 COAA	006	



- Delimitación SUZ 59/3
- Red de saneamiento de aguas residuales existente
- Red de saneamiento de aguas residuales propuesta
- Red de bombeo existente
- Red de bombeo propuesta

ARCHIVO: 1623-21	SITUACIÓN: SUZ 59/3	FECHA: AGOSTO 2024	ESCALA: 1/2.000
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	ZARAGOZA -	OBSERVACIONES: -	SUSTITUYE A: -
SUZ ND 59/3	PROPIETARIO O PROMOTOR: -	PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN Infraestructuras propuestas Red de saneamiento. Residuales	VISADO:
PGOU ZARAGOZA	ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. www.arastur.es T. +34 976 210 115 JUAN SÁEZ NAVARRO Colegiado nº 5.334 COAA	ARASTUR	007



- Delimitación SUZ 59/3
- Red de saneamiento de pluviales existente
- Red de saneamiento de pluviales propuesta
- Balsa de laminación

ARCHIVO: 1623-21	SITUACIÓN: SUZ 59/3	FECHA: AGOSTO 2024	ESCALA: 1/2.000
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	ZARAGOZA -	OBSERVACIONES: -	SUSTITUYE A: -
SUZ ND 59/3	NOMBRE DEL PROPIETARIO O PROMOTOR: -	PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN Infraestructuras propuestas Red de saneamiento. Pluviales	VISADO:
PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR: ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. www.arastur.es T. +34 976 210 115	008	
	AUTOR: JUAN SÁEZ NAVARRO Colegiado nº 5.334 COAA		

- Delimitación SUZ 59/3
- Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos
- Sistema local equipamiento público
- Sistema local equipamiento privado
- Área de movimiento para edificación residencial
- Espacio libre privado

ARCHIVO: 1623-21	SITUACIÓN: SUZ 59/3	FECHA: AGOSTO 2024	ESCALA: 1/2.000
CONSULTA PREVIA PARA PROMOCIÓN	ZARAGOZA -	OBSERVACIONES: -	SUBESCALA A: -
SUZ ND 59/3	PROPIETARIO O PROMOTOR: -	PLANO: PROPUESTA DE ORDENACIÓN Imagen no vinculante	VISADO:
PGOU ZARAGOZA	PROPIETARIO O PROMOTOR: ARASTUR GESTIÓN GLOBAL DE ACTIVOS ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L. www.arastur.es T. +34 976 210 115	009	
	AUTOR: JUAN SÁEZ NAVARRO Colegiado nº 5.334 COAA	ARASTUR	