

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **25 ABR 2022**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



194



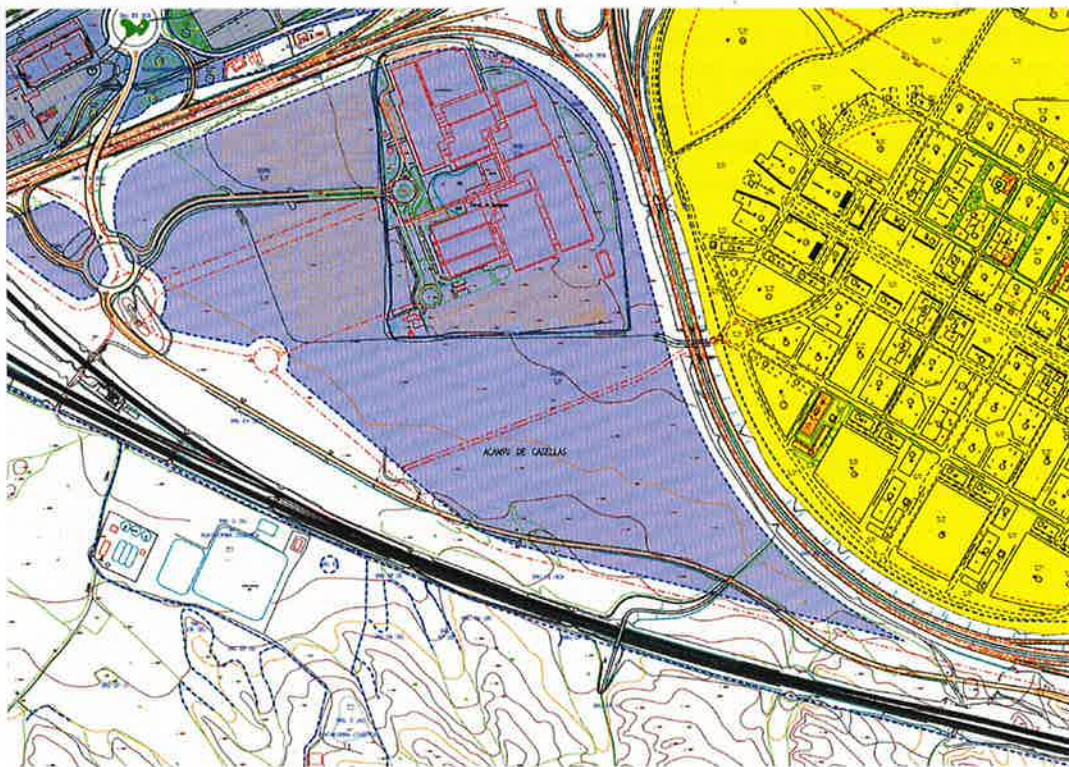
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **22 DIC 2021**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



SISTEMA GENERAL PRIVADO DE USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

RECINTO FERIAL



MODIF. AISLADA Nº 194 - EJECUTAR SENTENCIA
"TRIANGULO FERIAL" EQUIP. 89.10
EJEMPLAR "1/2"
15/11/2021

TOMO A
MOD AISL 194 - NOVIEMBRE 2021
Expediente: 585773/2020 C-1



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL
NOVIEMBRE DE 2021

THE GENERAL DEPARTMENT OF THE

ZARAGOZA

DEPARTMENT OF THE

191

DEPARTMENT OF THE



DEPARTMENT OF THE

DEPARTMENT OF THE

DEPARTMENT OF THE

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 194 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. INTRODUCCIÓN

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

La presente modificación se redacta con objeto de dar ejecución a la Sentencia de fecha 21 de enero de 2011 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo que estima que la clasificación de Suelo No Urbanizable que el Plan General de 2.001 había dado a los suelos de "la zona más cercana al triángulo ferial" debe modificarse por la de Urbanizable, manteniendo su destino como Sistema General privado de equipamientos y servicios.

II. ANTECEDENTES

El suelo del llamado "triángulo ferial", al sudoeste del cinturón de ronda Z40, comprende los suelos ocupados por la Feria de Muestras así como los terrenos previstos para eventuales ampliaciones de ésta. El documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, aprobado por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de 13 de junio de 2001 los clasificó como Suelo No Urbanizable con la calificación de Sistema General privado de uso de equipamientos y servicios, identificándolos con el código 89.10.

En fecha 21 de enero de 2011, la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en autos del recurso de casación número 6193/2006, dictó sentencia, cassando y anulando parcialmente la sentencia de 21 de julio de 2006 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el Procedimiento Ordinario n.º 1229/2002, respecto de la clasificación del suelo de los terrenos de la "zona más cercana al triángulo ferial". Entrando a resolver sobre tal extremo, declara nula la clasificación de Suelo No Urbanizable que el plan general de 2.001 había dado a estos terrenos, fallando que debían ser clasificados como Suelo Urbanizable, manteniendo su destino como sistema general de equipamientos y servicios. El recurso se desestimó en lo demás.

Los argumentos por los que se consideraba que tales suelos deben ser clasificados como Suelo Urbanizable con destino a sistemas generales se exponen en el Fundamento de Derecho Décimo:

"...aunque no concurren los presupuestos para que tengan la consideración de suelo urbano, si nos encontramos ante suelo urbanizable destinado a sistemas generales, por lo que la sentencia infringe lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la citada Ley 6/1998.

(...) Tales terrenos han de ser clasificados como suelo urbanizable. Resulta claro que no se trata de suelo urbano, como antes hemos señalado y ahora recordamos, y resulta igualmente claro que tampoco estamos ante suelo no urbanizable, como seguidamente expondremos, por lo que forzosamente nos encontramos ante suelo urbanizable, a tenor de la propia definición contenida en el artículo 10 de la expresada Ley 6/1998.

Conviene insistir que suelo no urbanizable, en sus dos modalidades -suelo no urbanizable común o de especial protección-, únicamente puede declararse cuando concurren determinados valores que es preciso preservar (no urbanizable de especial protección), o cuando tales terrenos han de preservarse del desarrollo urbano (no urbanizable común).

En este caso fácilmente se infiere que no nos encontramos ni en uno ni en otro caso, porque la previsión de ampliación de la Feria de Muestras, según se recoge en la propia sentencia, señala la Administración, e indica el informe citado, pone de manifiesto, de un lado, que no concurren valores a preservar y, de otro, que resulta adecuado para el desarrollo urbanístico, pues en caso contrario no sería viable tal ampliación del recinto ferial en esa zona, que comporta necesariamente su urbanización precisamente para servir a su destino como sistema general.

Resulta incompatible, en definitiva, considerar que tales terrenos son idóneos para albergar una ampliación de tal recinto que precisa de su urbanización para sistema general y, al propio tiempo, clasificar los mismos como suelo no urbanizable".

En fecha 11 de enero de 2.012, el representante de la Feria de Muestras de Zaragoza y el de Acampo Casellas S.A. (en liquidación), entidad propietaria de los terrenos próximos a la Feria, solicitaron el parecer favorable de la Corporación a los efectos de impulsar y tramitar una

modificación del Plan General, expediente 23981/2.012, cuyo contenido excedía de la estricta ejecución de la sentencia del Tribunal Supremo.

Si bien de acuerdo a la sentencia únicamente procedía cambiar la clasificación de estos suelos, de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable, manteniendo su condición de sistema general privado, la propuesta de modificación planteaba que una parte de los suelos afectados quedaran clasificados como Sistema General Urbanizable y otra parte como Suelo Urbanizable pero calificados de usos productivos.

En relación a la propuesta, el Gerente de Urbanismo emitió informe en fecha 18 de junio de 2012 en el que valoraba o bien la opción de limitar el contenido de la modificación a lo que se venía obligado en ejecución de sentencia o bien ampliar su objetivo de acuerdo a lo solicitado por la Feria de Muestras y Acampo Casellas.

En el citado informe se advertía que la Corporación debía considerar que en el término municipal ya había mucha superficie de suelo urbano y urbanizable calificada para usos productivos, y que aumentarla podría afectar desfavorablemente al suelo ya urbanizado o a las expectativas del que estuviera calificado y pendiente de urbanización.

Tras este informe, el expediente se elevó a pronunciamiento municipal incluyéndose en el orden del día del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 25 de junio de 2.012, que acordó por mayoría dejar el expediente sobre la mesa y que el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación emitiera un informe complementario, al objeto de aclarar qué parámetros urbanísticos deberían ser considerados en caso de que la Corporación decidiera modificar el Plan General tanto si se ceñía a la simple ejecución de la sentencia como si ampliaba su contenido de acuerdo a los términos solicitados por la propiedad.

Elevado el expediente de nuevo para que el Consejo de Gerencia manifestara su parecer, se retira del orden del día de la sesión de fecha 17 de julio de 2012.

Posteriormente, en fecha 28 de febrero de 2.014 se aprueba la modificación n.º 109 del Plan General, expediente 487.075/2.013, instada por Feria de Muestras de Zaragoza, que de los 1.473.710 m² superficiales de la parcela 89.10 de Sistema General No Urbanizable privado de equipamientos y servicios, clasifica como Sistema General Urbano privado los 349.000 m² (nueva parcela de código 89.10-1) correspondientes a los terrenos ocupados por la Feria de Muestras. La modificación implicaba que la edificabilidad se viera aumentada de 0,25 m²/m² a 1 m²/m² lo que permitiría legalizar todas las edificaciones existentes y la ampliación de las instalaciones de la Feria.

La modificación 109 afecta exclusivamente a los suelos en los que actualmente se ubica la Feria de Muestras, sin que la clasificación de los terrenos incluidos en la zona delimitada por el Plan General para su ampliación se modifique, por lo que tras dicha modificación el resto de la parcela de 1.124.710 m² sigue clasificada como Sistema General No Urbanizable con la calificación de Sistema General privado de uso de equipamientos y servicios.

En septiembre de 2.015 se remite nuevamente a la Dirección de Servicios el expediente 23981/2.012 relativo a la modificación instada por la Feria de Muestras y Acampo Casellas y que la Corporación había retirado dos veces de su orden del día.

El Director de Servicios de Planificación y Diseño Urbano emite informe en fecha 4 de noviembre de 2.015 advirtiendo que tras la aprobación de la modificación 109, el contenido técnico del expediente ha quedado desfasado por lo que sería procedente la tramitación de un nuevo procedimiento de modificación de Plan General.

En fecha 12 de febrero de 2.016 el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística emite informe complementario.

A la vista de los informes técnico y jurídico emitidos, en fecha 15 de febrero de 2016 informa el Gerente de Urbanismo, elevándose el expediente a pronunciamiento del Consejo de Gerencia.

En sesión celebrada el 17 de febrero de 2016, el Consejo de Gerencia acuerda, por unanimidad, retirar el expediente del orden del día.

Así las cosas, en fecha 8 de junio de 2020 por la entidad mercantil Promoción Inmobiliaria Rústica y Urbana, S.L., como causahabiente por absorción de la mercantil Acampo Casellas, S.A., en liquidación, se solicita ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sección Primera) la ejecución forzosa de la sentencia dictada en autos del recurso contencioso-administrativo seguido con el número 1229/2002.

Por Providencia de 10 de septiembre de 2020 la Sala acuerda tener por instada la ejecución forzosa de la sentencia y requiere a las Administraciones demandadas; Ayuntamiento de Zaragoza y Diputación General de Aragón, para que en el plazo de veinte días informen de las actuaciones llevadas a cabo para dar estricto cumplimiento a dicha sentencia.

La Jefa del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística emite el informe requerido en fecha 23 de septiembre de 2020. En dicho informe se considera que la sentencia está ya parcialmente ejecutada en cuanto a los terrenos efectivamente ocupados por la Feria de Muestras, ya que con la Modificación Aislada 109 del PGOU se calificaron como Sistema General Urbano todos los terrenos ocupados por las instalaciones de la Feria de Muestras, lo que supuso cuadruplicar su edificabilidad (de 0,25 a 1 m²/m²), de forma que, a la vista del aumento de edificabilidad ya permitido en los terrenos de la Feria de Muestras, que permite sobradamente la ampliación de sus instalaciones dentro de los terrenos de su propiedad, se estima innecesaria la calificación como Sistema General para ampliación de dichas instalaciones de los terrenos del entorno de la Feria de Muestras también afectados por la sentencia de referencia.

En fecha 20 de octubre de 2020, el Director General de Urbanismo del Gobierno de Aragón informa que *"el Ayuntamiento de Zaragoza tramitó y fue aprobada definitivamente la Modificación 109 del citado Plan en cumplimiento de la sentencia, no obstante es la citada Administración la competente para iniciar de oficio las actuaciones para su cumplimiento"*.

Vistos ambos informes, el 4 de diciembre de 2020 la Sección n.º 1 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Aragón dicta Auto en el que, acogiendo las alegaciones formuladas por la mercantil ejecutante; Promoción Inmobiliaria Rústica y Urbana, S.L., se acuerda *"con estimación del presente incidente de ejecución de sentencia, requerir a las Administraciones demandadas a fin de que, en el PLAZO DE DOS MESES, procedan al estricto cumplimiento de la sentencia, realizando las actuaciones precisas al objeto de que los terrenos de la denominada "zona más cercana al triángulo ferial" dejen de estar clasificados en el PGOU de Zaragoza como Suelo No Urbanizable y pasen a tener la clasificación de Suelo Urbanizable con destino a Sistemas Generales"*.

Requerido el Ayuntamiento al objeto de que se lleve a efecto lo acordado en el Auto de 4 de diciembre de 2020, en cumplimiento del mismo, se inició de oficio el expediente n.º 0.585.773/2020 en el que se tramita la presente Modificación Aislada n.º 194 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con el objeto de, en ejecución de sentencia, clasificar los suelos de *"la zona más cercana al triángulo ferial"* como Suelo Urbanizable, manteniendo su destino como Sistema General privado de equipamientos y servicios.

III. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación se redacta con objeto de dar ejecución a la Sentencia de fecha 21 de enero de 2011 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo que estima que la clasificación de Suelo No Urbanizable que el plan general de 2.001 había dado a los suelos de "la zona más cercana al triángulo ferial" debe modificarse por la de Urbanizable, manteniendo su destino como Sistema General privado de equipamientos y servicios.

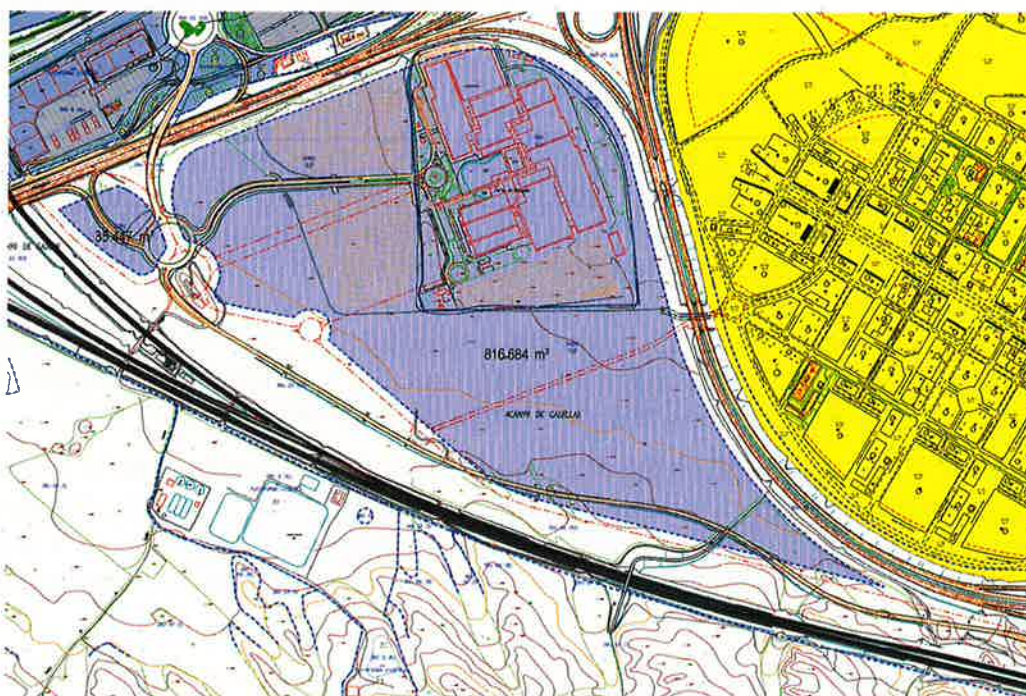
IV. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ORDENACIÓN ACTUAL

Esta modificación del plan general afecta a la parcela de equipamiento 89.10 calificada como Sistema General No Urbanizable así como a parte del Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras SNU ES (SCI) colindante que debido al sistema viario realmente ejecutado precisa de regularización.

En relación a la parcela de equipamiento 89.10 señalar que si bien el listado de equipamientos recogido en el anejo VIII de las normas urbanísticas del plan, "Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios" recoge que tiene una superficie de 1.124.710 m², según reciente medición actualizada apoyada en cartografía municipal y oficina virtual del Catastro, su superficie es de 852.131 m² formada por dos porciones discontinuas de 35.447 m² y 816.684 m² tal y como refleja la figura adjunta.

De acuerdo al artículo 8.2.13.3 la edificabilidad que le corresponde a la parcela de Sistema General en su actual clasificación de No Urbanizable es de 0,25 m²/m²

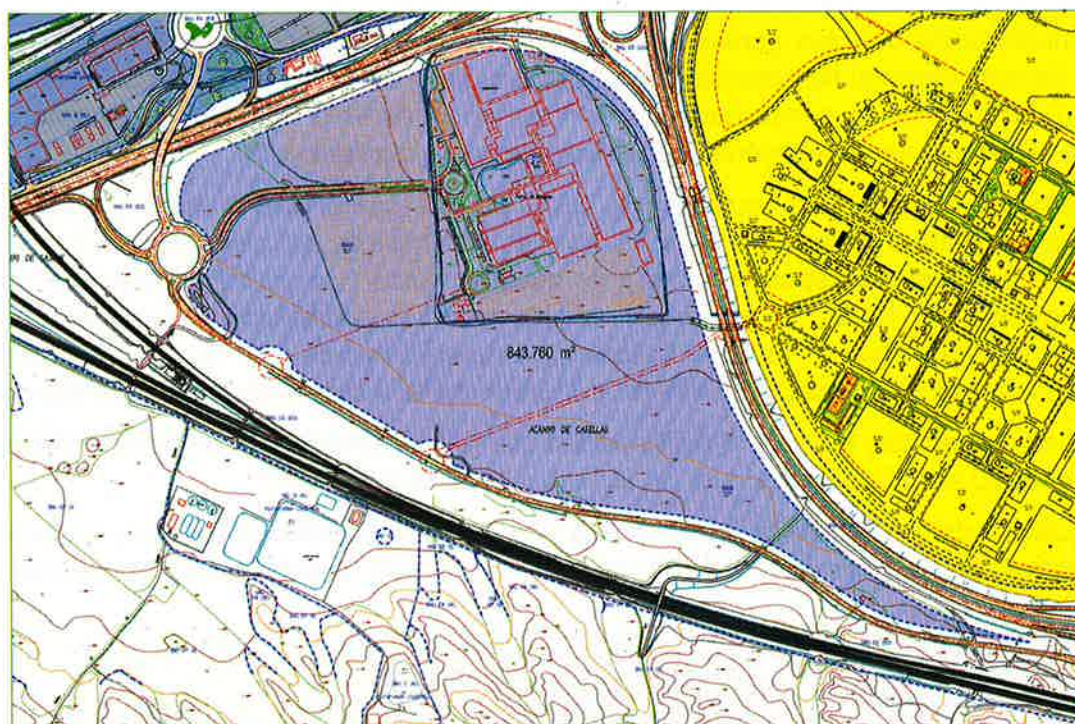
La regulación de usos a que podrá destinarse la superficie edificable resultante se encuentra contenida en los artículos 8.2.9, 8.2.10 y 8.2.12 de las normas urbanísticas del Plan General.



V. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

En ejecución de la sentencia citada, la modificación se limita al cambio de clasificación de los suelos afectados del triángulo ferial que no fueron objeto de la modificación 109, que pasarán de Suelo No Urbanizable a suelo Urbanizable, manteniendo su condición de Sistemas Generales y la titularidad privada lo que implica que no ha de ser obtenidos por el municipio.

Se estima procedente adaptar el contorno del sistema general al sistema viario ejecutado lo que implica la regularización del límite suroeste con el Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras SNU ES (SCI). Tras la adaptación al viario ejecutado, se amplía la porción de 816.684 m² quedando eliminada la de 35.447 m² al quedar integrada dentro del sistema viario ya realizado. Tras estas adaptaciones la superficie resultante de Sistema General es de de 843.760 m².



De acuerdo con el artículo 8.2.13.2 de las normas del Plan General, el suelo de Sistema General Urbano o Urbanizable de equipamientos y servicios, cuando se trate de tipos de ordenación abierta, como es el caso, tiene una edificabilidad de 1 m²/m², que ha de aplicarse a todo el ámbito a que se extiende la calificación, sin ningún tipo de cesión de aprovechamiento. Tampoco caben cesiones de suelo destinados a sistemas, puesto que todo el suelo lo es ya. Puesto que la superficie del ámbito SGUZ(PV)89.10 es de 843.760 m², según reciente medición y tras la adaptación del contorno a la superficie de sistemas generales ejecutados, la superficie edificable máxima sería de 843.760 m².

Por otro lado, en virtud del artículo 8.2.14.a Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, esta superficie debe ordenarse mediante un plan especial que no sería un plan de desarrollo de un sector, sino de ordenación de un sistema general de equipamiento. Por tanto, no comportaría en sí mismo más que la ordenación del suelo, sin previsión de ejecución sistemática.

Los usos a que podrá destinarse la superficie edificable resultante serán los establecidos en el artículo 8.2.12 y concordantes de las normas del Plan General.

VI. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

El único efecto de la modificación es que como consecuencia del cambio de clasificación del suelo, la edificabilidad que como suelo no urbanizable es de 0,25 m²/m² pasa a ser como suelo urbanizable de 1 m²/m² (Artículo 8.2.13 de las normas del plan general).

El artículo 85 del decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón, establece las determinaciones que deben contener las modificaciones aisladas de los planes y su procedimiento de aprobación; regulando el artículo 86 una serie de "requisitos especiales" que deben observarse en función del objeto de la modificación del plan. En relación a esta modificación, se entiende que no son de aplicación los requisitos exigidos en este precepto cuando la modificación de plan afecte al suelo urbanizable incrementando su superficie o edificabilidad, habida cuenta la modificación no supone la clasificación de nuevo suelo urbanizable con cambio de uso ni el incremento de su edificabilidad, sino el reconocimiento del carácter de urbanizable, en aplicación de la sentencia del Tribunal Supremo.

VII. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El contenido de la modificación 193 se limita a la estricta ejecución de la sentencia no distorsionando la estructura general del plan general vigente ni las directrices de su modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, tal como las define el artículo 40 del decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón limitándose a cambiar la clase de suelo del sistema general, de no urbanizable a suelo urbanizable, sin alterar el destino del suelo, adaptando su límite al contorno de sistemas generales realmente ejecutados.

Se considera por tanto como de menor entidad a efectos de su tramitación procediendo en consecuencia aplicar la homologación prevista en el artículo 57.4, y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, con intervención facultativa de la Comunidad Autónoma.

VIII. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 194

Para cumplir con su objeto, esta modificación del plan general altera los siguientes anejos de las normas del plan general:

- Anejo VIII, donde se describen los espacios libres públicos y los equipamientos públicos y privados: Se modifica la descripción del elemento 89.10

Se modifican también los siguientes planos de ordenación del plan general:

- Plano de estructura urbanística: hoja 46,47 Y 54.
- Plano de clasificación del suelo: hoja 46,47 Y 54.
- Plano de calificación y regulación: hojas E17, E18, F17 y F18.

Además de la redacción propuesta para todos estos documentos, se reproducen a título informativo el apartado del anejo VIII de las normas y las hojas de los planos sujetos a alteración, con la redacción contenida en el texto refundido del plan general de 2007 y modificaciones posteriores del plan general definitivamente aprobadas.

En los planos se consideran las referencias, en letra y número, resultantes de la actualización de la cartografía municipal conforme al sistema de referencia ETRS-1989.

Al final de la memoria, se incluye la ficha informativa del anejo V de la norma técnica de planeamiento (NOTEPA).

Zaragoza, a 15 de noviembre de 2021

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 22 DIC 2021
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



La arquitecta jefe del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación,

Susana Domínguez Herranz

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 25 ABR 2022
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACION AISLADA DE PLAN GENERAL		MAYO DE 2020			
DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE	50 2973	INE			
PROVINCIA	Zaragoza				
MUNICIPIO	Zaragoza				
NÚCLEOS O ENTIDADES	43	Observatorio Municipal de Estadística			
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	967'07 Km ²	Observatorio Municipal de Estadística			
POBLACIÓN	716.576 habitantes (I/2020)	Observatorio Municipal de Estadística			
DENSIDAD DE POBLACIÓN	740'98 hab/km ² (2020)	Observatorio Municipal de Estadística			
NÚMERO DE VIVIENDAS	327.112 (2011)	Instituto Nacional de Estadística (censo de población y vivienda)			
NÚMERO DE HOGARES	275.476 (2019)	Observatorio Municipal de Estadística			
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	Base cartográfica municipal				
REDACTOR	Susana Domínguez Herranz, arquitecta, jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANIZABLE	TOTAL	843.760 m ² (SNU en plan actual)	0'0872%	PLANEAMIENTO	Superficie de SUZ, con dos decimales A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
SISTEMAS GENERALES	ZONAS VERDES (suelo urbano)	0 m ²	0%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de sistemas generales.
	EQUIPAMIENTOS	843.760 m ²	100%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de sistemas generales.
	ZONAS VERDES (suelo urbano)	0 m ²	0%	PLANEAMIENTO	