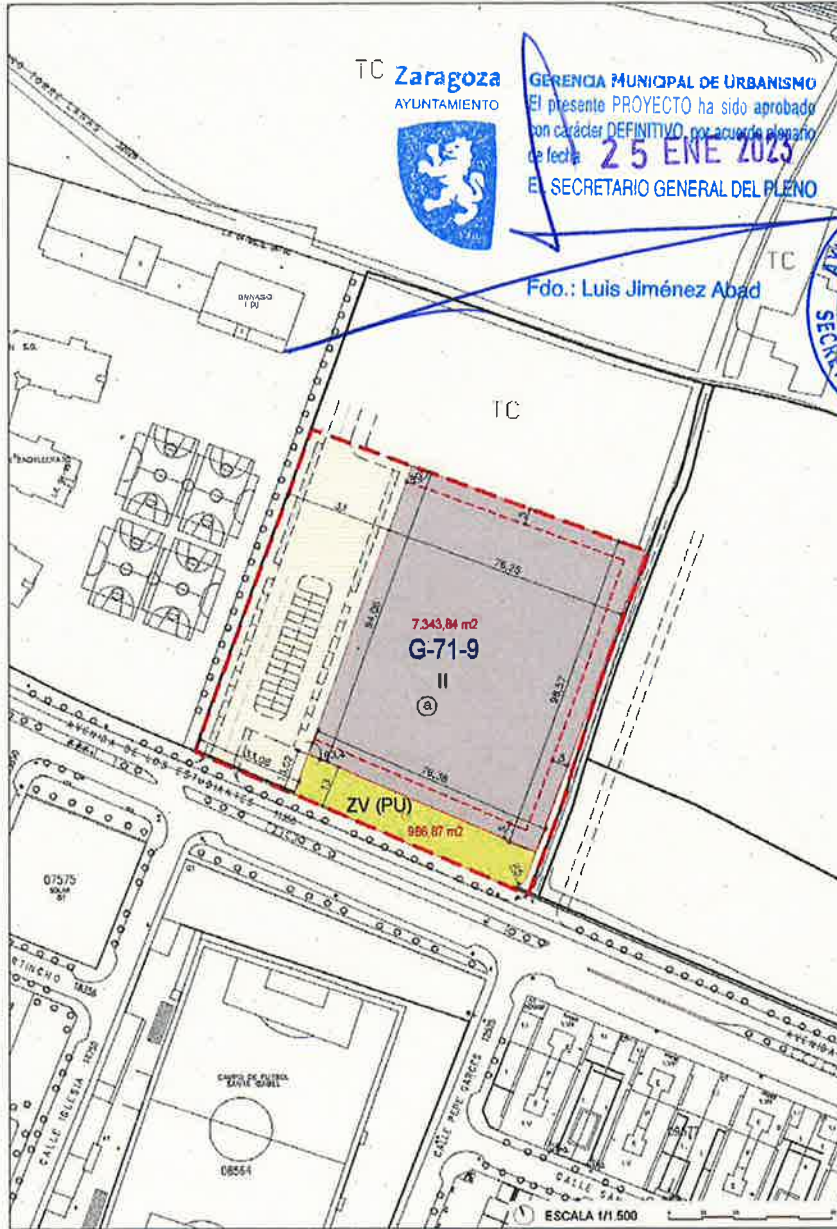




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 ÁREA DE INTERVENCIÓN: **G-71-9**



MODIF. AISLADA Nº 199 - EXCLUIR FINCA SUZ SI/1 Y
 ORDENAR COMO AREA G-71-9
 EJEMPLAR "1/2"

14/11/2022
 TOMO B (ELECTRONICA)
 MPOU - G-71-9 - NOVIEMBRE 2022
 Expediente: 53184/2021 C-2

MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL
 DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA (ZARAGOZA)
 "ÁREA DE INTERVENCIÓN G-71-9 EN SANTA ISABEL"

199

Promotor: FEDERICO GARCÍA LÓPEZ Y HERMANOS
 Redactor: CEROUNO ARQUITECTOS SCP Y LACASA ABOGADOS S.A.
 Fecha: Noviembre, 2022

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIXOTU00Tc5MzMQMDA4

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	1 / 24
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

PHYSICS DEPARTMENT

PHYSICS 311

LECTURE 1

MECHANICS

1.1 Kinematics

1.2 Dynamics

1.3 Energy

1.4 Momentum

1.5 Angular Momentum

1.6 Relativity

1.7 Quantum Mechanics

ÍNDICE

DEL DOCUMENTO 1 MEMORIA Y ANEXOS DE LA MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU DE ZARAGOZA (ZARAGOZA):
 "NUEVA AREA DE INTERVENCIÓN G-71-9 EN SANTA ISABEL"

TITULO I. MEMORIA INFORMATIVA

I.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 2
 I.2. PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN 6
 I.2.1. Promotor 6
 I.2.2. Redactor 6
 I.3. CONTENIDO Y REQUISITOS NORMATIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL 7
 I.3.1. Ley 1/2014 de Urbanismo de Aragón y Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón 7
 I.3.2. Norma Técnica de Planeamiento de Aragón NOTEPA 9
 I.3.3. Relación de la Modificación con otros planes o programas 10

TITULO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

II.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN 11
 II.1.1. Objetivos 11
 II.1.2. Alternativas consideradas 11
 II.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN 12
 II.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS MÓDULOS DE RESERVA 16
 II.4. DOTACIÓN MÍNIMA DE ESTACIONAMIENTO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA 17
 II.5. RELACIÓN DE FINCAS CATASTRALES Y PROPIETARIOS 17
 II.6. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN AISLADA 18
 II.7. ESTUDIO DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO. TRAMITACIÓN AMBIENTAL 18
 II.8. CÁLCULO ECONÓMICO DE LA MONETARIZACIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO 19

TITULO III. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA

III.1. DOCUMENTACIÓN ESCRITA 20
 III.2. PLANOS 20

TITULO IV. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MODIFICADA

IV.1. DOCUMENTACIÓN ESCRITA 21
 IV.2. PLANOS 21

TITULO V. CONCLUSIÓN

..... 22

ANEXOS A LA MEMORIA:

- Anexo 1.** Hojas 23 y 39 del Anejo VI de las normas urbanísticas (condiciones de ordenación del suelo urbanizable no delimitado residencial) en el PGOU vigente.
- Anexo 2.** Hojas 23 y 39 del Anejo VI de las normas urbanísticas (condiciones de ordenación del suelo urbanizable no delimitado residencial). Propuesta de modificación.
- Anexo 3.** Ficha de Ordenación de la nueva Área de Intervención G-71-9 (a incorporar en el Anejo IV de las normas urbanísticas).
- Anexo 4.** Ficha NOTEPA de Datos Modificados del PGOU.
- Anexo 5.** Tasación inmobiliaria de los terrenos objeto de la Modificación.
- Anexo 6.** Estudio de Accesibilidad, Estacionamiento y Carga y descarga.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIxOTU0OTc5MzMwMDA4

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	3 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

TÍTULO I MEMORIA INFORMATIVA

I.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.
Planteamiento de la Modificación

El área de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial SUZSI/1 de Santa Isabel, comprende los terrenos situados entre la Autovía A-2 a Barcelona (al norte), la avenida de los Estudiantes (al sur), la calle de San Roque (al este) y la carretera de Villamayor (al oeste). De acuerdo al anejo VI de las normas del plan general cuenta con una superficie total de 201.031 m² (20, 10 hectáreas).

Esta área de suelo urbanizable no delimitado, así clasificado desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en junio de 2001 no ha tenido ningún trámite para su desarrollo, que debiera empezar por una consulta urbanística de las previstas en el artículo 26 del DL 1/2014 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón. Con posterioridad a la consulta, en el supuesto de que fuese favorable, los promotores del desarrollo del sector deberían presentar, para su tramitación, el plan parcial.

Puesto que ni la consulta previa ni el plan parcial han sido presentados en el periodo transcurrido desde la aprobación del Plan General y, teniendo en cuenta la considerable extensión de este suelo urbanizable no delimitado (20,20 hectáreas), puede presuponerse que, al menos a corto o medio plazo, este sector SI-1 no va a desarrollarse.

Según se establece en el artículo 33 del DL 1/2014 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, mientras no se apruebe el plan parcial del sector SUZ SI/1 que lo delimite, sus suelos siguen sujetos al régimen del suelo no urbanizable genérico.

La parcela de referencia catastral 50900A014001310000YX parcela 131 del polígono 14, incluida en el sector SUZ SI/1 se encuentra situada en la avenida de los Estudiantes y tiene forma rectangular, de unos 112,83 metros de fachada a la avenida y 155,19 metros de fondo. Su superficie de acuerdo a catastro es de 17.751 m².

Debido a que es poco probable un desarrollo a corto o medio plazo del sector SUZ SI/1 y teniendo en cuenta la situación diferenciada de la parcela respecto a la mayor parte de suelos del sector, la modificación que se propone plantea la exclusión del sector de 12.004,97 m² de la parcela referida para su inclusión en una nueva área de intervención del suelo urbano no consolidado que posibilitaría la transformación de esta superficie.

Esta nueva Área de Intervención se había designado en el documento preparado para aprobación inicial como G-75-6, y se asigna un uso de zona de suelo urbano consolidado A2/4 que posibilita la construcción de edificios de oficinas, hoteleros o comerciales.

Con respecto al cambio de clasificación, cabe señalar que por su posición recayente a la avenida principal y en la prolongación del eje urbano descrito cuenta con infraestructuras próximas y servicios urbanísticos tales como red viaria para permitir la conectividad con la trama viaria básica y su conexión con el resto de infraestructuras, lo que posibilita que pueda plantearse un área de intervención de suelo urbano no consolidado.

DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEXOS. p. 2

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>

50297MTY20DQzODIxOTU0OTc5MzV0MDA4

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	4 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

En caso de un futuro desarrollo del sector SUZ SI/1, el plan parcial debería contemplar en su ordenación la continuidad con el eje de equipamientos que existe en el barrio de Santa Isabel y que se señala en la presente Modificación aislada, resultando apropiado en esta parcela un uso dotacional o terciario lucrativo.

La nueva Ficha recoge los viales y espacios libres del área, y su adecuada conexión con el suelo urbano consolidado circundante garantizándose en cualquier caso las reservas de dotaciones determinadas por la legislación urbanística para los planes parciales.

La Oportunidad viene dada por el hecho de que el barrio de Santa Isabel ha alcanzado un importante grado de consolidación urbana en referencia al número de viviendas construidas, requiriendo sin embargo complementar este desarrollo con suelos de actividades productivas o comerciales para complementar el mapa de usos y actividades en este barrio rural de Zaragoza.

De acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, "la alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos". El presente documento tiene alcance de Modificación y no de Revisión del Plan General, dado que las alteraciones que se proponen no afectan sustancialmente a la ordenación estructural del municipio de Zaragoza.

De acuerdo con el Art. 85 de la Ley de Urbanismo de Aragón (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), las Modificaciones Aisladas de los planes deberán contener los siguientes elementos:

- a.- La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b.- La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

La definición de la presente Modificación aislada no requiere la definición de un ulterior planeamiento de desarrollo por poseer el suficiente grado de definición, de acuerdo con lo previsto en el art. 43.2 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Tramitación

Con fecha 11 de junio de 2021 los propietarios de la parcela de referencia catastral 50900A014001310000YX, parcela 131 del polígono 14, incluida en el sector SUZ SI/1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, presentan escrito ante el Ayuntamiento de Zaragoza solicitando que la Corporación adopte un pronunciamiento favorable a una posterior modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza que posibilite la exclusión del sector de parte de la citada parcela y la consiguiente definición de una nueva área de intervención del suelo urbano no consolidado con los terrenos excluidos.

La arquitecta jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación emite un informe técnico con fecha 9 de septiembre de 2021 que concluye que no existen inconvenientes técnicos que se opongan a la modificación del plan general solicitada, y manifiesta que corresponde a la Corporación valorar, en virtud de su facultad discrecional, la oportunidad de la modificación aislada del plan general que implica la solicitud realizada. Se emite asimismo informe favorable por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística.



DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	5 / 24
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022

El Consejo de Gerencia de Urbanismo, con fecha 20 de septiembre de 2021, acordó mostrar su parecer favorable a la modificación del Plan General de Ordenación Urbana con objeto de excluir parcela del sector SUZ SI/1 [Santa Isabel].

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, con fecha 25 de abril de 2022, adoptó el acuerdo de "Aprobar con carácter inicial la modificación aislada nº 199 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente, de menor entidad, instada por Federico García López y hermanos, con el objeto de excluir del sector SUZ SI/1, parte de la parcela 131 del polígono 14 y referencia catastral 50900A01400131 OOOOYX, y la consiguiente definición de una nueva Área de Intervención del Suelo Urbano No Consolidado con los terrenos excluidos, con el fin de generar una parcela de uso lucrativo donde poder ubicar una superficie de uso comercial tipo hipermercado o supermercado, conforme a la memoria redactada por el arquitecto D. Pablo de la Cal Nicolás, condicionando su aprobación definitiva al cumplimiento de las prescripciones indicadas en el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación Urbanística el 29 de marzo de 2022 y a las que en su caso, impongan el Servicio de Movilidad Urbana y el Servicio de Ingeniería de Desarrollo".

El Informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación Urbanística el 29 de marzo de 2022 plantea las siguientes prescripciones:

Denominación del Área de Intervención

- "Pese a que el nuevo área de intervención se denomina como G-75-6 en el proyecto presentado, puesto que se encuentra situada en el área de referencia 71 debe ser el área G-71-9 para ajustarla a la que correspondería por número de orden de acuerdo a las áreas de suelo urbano no consolidado delimitadas en el área de referencia 71."

Vial en 'fondo de saco'

- "De acuerdo al proyecto de modificación presentado cuenta con dos viales de 16 metros con calzada central de dos carriles, acera y plazas de estacionamiento en línea a ambos lados que si bien quedarían integrados en la malla viaria del SUZ SI/1 cuando éste se desarrolle, actualmente supondrían un fondo de saco que recaería a una hijuela de riego, al contar con un único acceso a través de la avenida de los Estudiantes. .. / .. En relación a esto señalar que no resulta admisible un trazado en fondo de saco amparándose en la continuidad viaria cuando se desarrolle el suelo urbanizable puesto que tal y como se ha señalado al inicio del informe se presupone que a corto o medio plazo el sector no va a desarrollarse. .. / .. En base a lo anterior, se entiende necesario que el viario presente un trazado continuo e independiente del desarrollo del suelo colindante."

Monetarización del 10% del Aprovechamiento

- "Conforme a lo dispuesto en los arts. 86.6 de la legislación urbanística aragonesa y art. 7.2.4 de las normas del plan general, en caso de pactarse la monetarización que se plantea mediante sustitución económica se deberá suscribir un convenio urbanístico de gestión anejo a la presente modificación aislada entre el Ayuntamiento y los propietarios."

Condiciones de posición de la edificación

- "Las condiciones de posición de la Zona A2 grado 4 están recogidas en el apartado 2.3 del artículo 4.2.5 de las normas, donde se especifica que la ocupación del suelo puede ser del 100% en plantas sótano, semisótano, baja y alzadas salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODIxOTU0OTc5MzMDMDA4

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	6 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

determinen áreas de movimiento que impliquen una ocupación inferior en todas o algunas de las plantas, circunstancia que no se ha establecido en el proyecto de modificación presentado.”

Altura de la edificación

- “El proyecto establece una altura de edificación de planta baja más una alzada sin fijar la altura en metros, de modo que la separación entre los edificios que se proyecten en esta parcela y los situados en las parcelas al otro lado de la calle será como mínimo dos terceras partes (0,67) de la altura del edificio terciario.”

Dotación mínima de estacionamiento en el interior de la parcela

- “De acuerdo al uso terciario lucrativo proyectado, desde el propio proyecto de modificación se deberá prever la dotación mínima de estacionamiento tanto de vehículos automóviles como de carga y descarga en el interior de la parcela conforme a lo previsto en el art. 2.4.6 de las normas urbanísticas del plan general.”

Superficie viaria

- “La superficie viaria, si bien cumple con la reserva mínima de suelo del 30% de la superficie bruta del sector con destino a viario de dominio y uso público prevista en el artículo 7.2.12 del PGOUZ (los viales ordenados representan un 29,91% de la superficie bruta del sector a los que se unen el excedente del 0,10% de superficie destinada a espacios libres superior al mínimo exigido) deberá ajustar su trazado de acuerdo a lo anteriormente informado.”

Documentación: planos

- “Se comprueba que el proyecto presentado de modificación aislada de plan general reúne formalmente la documentación exigible en razón de su finalidad, sin perjuicio de que se deba aportar el Plano Hoja 32 de clasificación del suelo del plan general a escala 1:10.000, tomo 10, tanto del estado actual como del modificado, así como corregir el Plano Hoja 32 de estructura urbanística modificado del plan general, tomo 10, ya que no incluye la nueva ordenación conforme a la modificación propuesta sino que remite a lo previsto en el planeamiento vigente.”

En el presente documento se subsanan estas prescripciones tal y como queda justificado en los puntos siguientes:

Denominación del Área de Intervención

- En todos los documentos se actualiza la denominación de la nueva Área de Intervención, que pasa a denominarse G-71-9.

Vial en ‘fondo de saco’

- Se modifica la ordenación del espacio viario, de manera que se elimina de manera completa el viario posterior que quedaba conformado como ‘vial en fondo de saco’. El vial planteado como calle perpendicular a la avenida Estudiantes se plantea como un espacio amplio, de 33 metros de anchura entre alineaciones. Se configura así como una explanada amplia, extensión en continuidad directa de los espacios de la Avenida de los Estudiantes, que elimina cualquier identificación como ‘vial en fondo de saco estrecho y peligroso’ y permitirá, además, en su momento, una perfecta integración con la ordenación que se plantea en el sector urbanizable colindante.”

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQzODIxOTU0OTc5MzMOwMDA4

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	7 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

Monetización del 10% del Aprovechamiento

- Se aporta a la documentación de la Modificación Aislada un Anexo 5 que contiene una Valoración económica de los terrenos objeto de la presente Modificación. De acuerdo con los valores de esta Tasación, en el apartado II.8 de la Memoria se presenta una valoración económica correspondiente a la monetización del 10% del Aprovechamiento del Área de Intervención.

Dotación mínima de estacionamiento en el interior de la parcela

- En el apartado II.4 se justifica la dotación mínima de estacionamiento tanto de vehículos automóviles como de carga y descarga en el interior de la parcela conforme a lo previsto en el art. 2.4.6 de las normas urbanísticas del plan general.

Superficie viaria

- La nueva ordenación viaria, propuesta para eliminar el vial posterior en fondo de saco, cumple con la reserva mínima de suelo del 30% de la superficie bruta del sector con destino a viario de dominio y uso público prevista en el artículo 7.2.12 del PGOUZ.

Documentación: planos

- Se aporta en el documento de Planos el plano requerido: Plano Hoja 32 de clasificación del suelo del plan general a escala 1:10.000, tomo 10, tanto del estado actual como del modificado.
- Se corrige el Plano Hoja 32 de estructura urbanística modificado del plan general, tomo 10, ya que no incluía la nueva ordenación conforme a la modificación propuesta sino que remite a lo previsto en el planeamiento vigente.

Con estas prescripciones subsanadas se aporta el presente documento para proceder a recabar los informes pertinentes y que de esta manera, si procede, se pueda aprobar con carácter definitiva la presente Modificación.

I.2. PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN.**I.2.1. Promotor.**

El promotor de la presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza es FEDERICO GARCÍA LÓPEZ Y HERMANOS, con domicilio en Paseo de la Gran Vía nº 17 duplicado, 1º derecha, 50006 Zaragoza, propietario de la única parcela catastral afectada por la Modificación.

El Ayuntamiento de Zaragoza tramitará la presente Modificación de oficio y llevará el proceso de tramitación hasta la aprobación definitiva de la misma.

I.2.2. Redactor.

El equipo redactor de la presente Modificación aislada del PGOU de Zaragoza está integrado por Pablo de la Cal Nicolás, Arquitecto integrado en CEROUNO ARQUITECTOS, S.C.P., con CIF J-50876705, y domicilio en calle Felipe Sanclemente nº 21, entlo. dcha., de Zaragoza

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIXOTUOOTc5MzV0MDA4

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	8 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

(50001), y por Daniel Serna, Abogado integrado en LACASA ABOGADOS, y domicilio en Plaza de los Sitios, 12, 2º, de Zaragoza (50001).

I.3. CONTENIDO Y REQUISITOS NORMATIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

I.3.1. Ley 1/2014 de Urbanismo de Aragón y Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.

La presente Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza se atiene a lo regulado en los artículos 85-‘Modificaciones aisladas’ y 86-‘Requisitos especiales’ 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:

Artículo 85. Modificaciones aisladas.

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

- a. La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b. La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

2. Las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones (salvo las de menor entidad a que se refiere el apartado siguiente) seguirán el procedimiento establecido en el artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal con las siguientes particularidades:

- a. [Derogada por el artículo 38.tres de la Ley [ARAGÓN] 2/2016, 28 enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón («B.O.A.» 3 febrero)].
- b. Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas, y la Memoria Ambiental en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

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

4. Cuando la modificación prevea la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, podrá éste tramitarse simultáneamente con dicha modificación en expediente separado, sin perjuicio de lo establecido respecto de los sectores concertados de urbanización prioritaria y en el artículo 43.2.

Artículo 86. Requisitos especiales.

1. Cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstas inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo.



DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	9 / 24
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

2. Cuando la modificación de los planes parciales o del plan general en suelo urbanizable tenga por objeto incrementar la densidad o la edificabilidad, se aplicarán los módulos de reserva locales a la densidad y edificabilidad totales resultantes, así como las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan a los incrementos planteados, conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los sistemas generales incorporados al plan general, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas de terrenos de sistemas generales a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, se informe favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo y se apruebe por el Ayuntamiento.

3. El aumento de densidad y de edificabilidad en suelo urbanizable o urbano no consolidado se ajustará a las siguientes determinaciones:

- a. Se deberán justificar las capacidades de la red viaria y de las redes de servicios planificadas, la correcta distribución de volúmenes edificables resultantes, puestos en relación con los espacios libres y los equipamientos, y su adecuada inserción en el desarrollo urbano.
- b. Se deberán analizar los efectos en la trama urbana en la que se insertan, y considerarlos admisibles en la ordenación urbana prevista respecto a la densidad y a la edificabilidad fijadas.
- c. Se deberán fijar los plazos de desarrollo y garantías de la urbanización y de la edificación en el ámbito.
- d. El incremento de densidad se entenderá condicionado a la completa ejecución en plazos determinados de la urbanización restante y de la edificación. El incumplimiento de cualquiera de los indicadores objetivos establecidos para la finalización de las obras de edificación o, en su caso, de urbanización, comportará la suspensión automática del otorgamiento de licencias y el inicio de un procedimiento de modificación del planeamiento, sin perjuicio de la posible exigencia de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados. El carácter condicionado del incremento de densidad deberá comunicarse al Registro de la Propiedad, así como el inicio del procedimiento de modificación en caso de incumplimiento.

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

5. En las modificaciones que supongan un incremento de superficie del suelo urbano o urbanizable con usos terciario, industrial o residencial del municipio se deberá analizar la situación de los suelos existentes pendientes de desarrollo, justificando la necesidad de una nueva incorporación de suelo.

6. En caso de ser necesario, por la entidad de la modificación tramitada, el reajuste en las dotaciones locales y sistemas generales se materializará, de forma preferente, en la misma área objeto de la modificación a través de la correspondiente unidad de ejecución con cesión de la parte correspondiente al incremento de aprovechamiento. Mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.

7. Cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

8. De forma excepcional y suficientemente motivada y siempre y cuando el municipio lo estime adecuado a su desarrollo urbano, cuando un sector de suelo urbanizable delimitado o programado resulte tener exceso de reservas de dotaciones locales respecto al mínimo legal exigido, no será preceptivo

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIXOTUOOTC5MzMDA4

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	10 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

incrementarlas como consecuencia de una modificación del planeamiento, siempre que se respete el mínimo legal y se justifique de forma adecuada la suficiencia de los espacios dotacionales previstos.

Dichas determinaciones están contenidas en los siguientes documentos que constituyen la presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, y que está integrada por los siguientes documentos:

DOCUMENTO 1**MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU**

TÍTULO I. MEMORIA INFORMATIVA

TÍTULO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

TÍTULO III. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA

TÍTULO IV. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL MODIFICADA

TÍTULO V. CONCLUSIÓN

ANEXOS A LA MEMORIA:

Anexo 1. Hojas 23 y 39 del Anejo VI de las normas urbanísticas (condiciones de ordenación del suelo urbanizable no delimitado residencial) en el PGOU vigente.

Anexo 2. Hojas 23 y 39 del Anejo VI de las normas urbanísticas (condiciones de ordenación del suelo urbanizable no delimitado residencial). Propuesta de modificación.

Anexo 3. Ficha de Ordenación de la nueva Área de Intervención G-71-9 (a incorporar en el Anejo IV de las normas urbanísticas).

Anexo 4. Ficha NOTEPA de Datos Modificados del PGOU.

Anexo 5. Tasación inmobiliaria de los terrenos objeto de la presente Modificación.

Anexo 6. Estudio de Accesibilidad, Estacionamiento y Carga y descarga.

DOCUMENTO 2**PLANOS DE LA MODIFICACIÓN AISLADA****PLANOS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN**

Planos de Ordenación del PGOU de Zaragoza (Texto refundido 2007):

Plano Hoja 32. Estructura urbanística.

Escala 1:10.000.

Plano Hoja 32. Clasificación del suelo.

Escala 1:10.000.

Plano Hoja N12. Calificación y regulación del suelo.

Escala 1:4.000.

PLANOS DEL PGOU MODIFICADOS

Planos de Ordenación del PGOU de Zaragoza (Propuesta de Modificación Aislada, Septiembre 2022):

Plano Hoja 32. Estructura urbanística.

Escala 1:10.000.

Plano Hoja 32. Clasificación del suelo.

Escala 1:10.000.

Plano Hoja N12. Calificación y regulación del suelo.

Escala 1:4.000.

La Modificación contempla asimismo las determinaciones establecidas en la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón (Decreto 202/2014 de 2 de diciembre del Gobierno de Aragón).

I.3.2. Norma Técnica de Planeamiento de Aragón NOTEPA.

La presente Modificación Aislada del Plan General de Zaragoza se ha redactado siguiendo las premisas establecidas en la Norma Técnica de Planeamiento NOTEPA aprobada mediante Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón. Y ello de forma especial en la estructura de los contenidos de los documentos escritos (Memoria y Anexos).

Con respecto a la documentación gráfica, resulta preciso corregir dos planos de la ordenación del PGOU de Zaragoza, el Plano de Estructura urbanística y Clasificación del suelo (Hoja 32) y el Plano de Calificación y regulación del suelo (Hoja N12), y en estos dos casos se ha seguido el grafismo de este plan por tratarse de corrección de dos hojas existentes. En los archivos nuevos (ordenación propuesta del nuevo sector, etc.) se ha seguido la estructura de planos dictada en la NOTEPA, y la organización de archivos, capas gráficas en Autocad, etc.



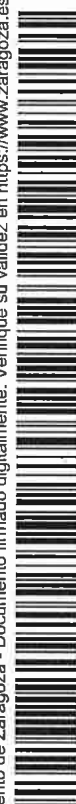
DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	11 / 24
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022

En **Anexo 4** a esta Memoria se aporta Ficha NOTEPA de los Datos modificados del Plan General. Dada la escasa superficie afectada por la ordenación, en esta tabla expresada en hectáreas no tiene cabida señalar ninguna modificación numérica. Conjuntamente con la documentación en formato papel, se aporta la totalidad de la documentación en soporte informático, en los formatos exigidos en la NOTEPA.

1.3.3. Relación de la Modificación aislada con otros planes o programas. Planeamiento urbanístico en municipios contiguos

El ámbito afectado por este documento se encuentra íntegramente en el término municipal de Zaragoza. En ninguno de los municipios limítrofes con Zaragoza existen determinaciones en los documentos del planeamiento municipal que afecten al planteamiento realizado en la presente Modificación Aislada.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODIxOTU0OTc5MzMDMDA4

DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEXOS. p. 10

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	12 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

TÍTULO II MEMORIA DE ORDENACIÓN

II.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

II.1.1. Objetivos

De conformidad con todo lo anteriormente expuesto, la presente Modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza plantea la exclusión del sector de suelo urbanizable no delimitado SI-1 de una superficie de 12.004,97 m², localizada en el extremo oeste del sector junto al actual centro educativo IES Ítaca, para su inclusión en una nueva área de intervención del suelo urbano no consolidado que posibilitaría la transformación de esta superficie.

Esta nueva Área de Intervención se identifica como G-71-9, y a ella se le asigna un uso de zona de suelo urbano consolidado A2/4 que posibilita la construcción de edificios de oficinas, hoteleros o comerciales.

II.1.2. Alternativas consideradas

La Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, indica que la Evaluación Ambiental Estratégica contendrá una descripción de la alternativa seleccionada y de las demás alternativas consideradas para alcanzar los objetivos del programa, incorporando un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas y de la alternativa elegida.

En la Modificación que nos ocupa, se han considerado dos alternativas. La Alternativa 0 consistiría en no modificar el Plan General de Ordenación Urbana, con lo que persistiría una situación de falta de nuevas actividades de usos terciarios o comerciales en esta zona de la ciudad, que ha justificado los cambios descritos en este expediente.

La Alternativa 1 consiste en el Cambio propuesto en la presente Modificación, que propone una nueva dotación en la fachada a la avenida de los Estudiantes, que adelanta un desarrollo parcial del terreno previsto en el PGOU como Suelo Urbanizable, sin causar ningún tipo de perjuicio urbanístico al desarrollo posterior que en su momento pueda plantearse en el Sector Urbanizable SI-1, que no supone ningún incremento de edificabilidad, de aprovechamiento urbanístico, ni de densidad de viviendas respecto a los parámetros previstos en la ordenación contemplada en el plan general para esta zona de la ciudad (SUZ SI-1). Más al contrario, al excluirse este terreno del suelo urbanizable residencial y plantear un destino en la nueva Área de actividades de uso terciario-comercial, se va a conseguir una reducción en el número de viviendas y una mayor diversificación de uso en el conjunto de este borde norte del barrio de Santa Isabel.

En todo caso, las medidas adoptadas, tanto en la documentación gráfica como en los textos modificados, han sido consecuentes con el criterio de coherencia general del documento de planeamiento, y han planteado las mínimas modificaciones al documento de planeamiento general, con la intención de no alterar el régimen de ningún otro territorio o sector no afectado directamente por esta iniciativa.



DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	13 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

II.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

La parcela en la que se propone llevar a cabo esta Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza afecta únicamente a la parcela catastral 131 del Polígono 14 MAMBLAS ZARAGOZA, con referencia catastral 50900A014001310000YX. Tiene, según la ficha catastral, una superficie de 17.751 metros cuadrados. Sus dimensiones aproximadas corresponden con un rectángulo de unos 112,83 metros en el lado largo, y de unos 155,19 metros de profundidad.

El ámbito de la Modificación afecta únicamente a esta parcela, aunque no en su totalidad, ya que el Área de Intervención que se propone delimitar y ordenar tendrá una superficie total de 12.004,97 m2.

Por el oeste, el ámbito linda con la parcela de propiedad pública, del centro educativo IES Ítaca, mientras que por el este linda con una parcela de la Comunidad de Regantes. La propuesta que se plantea afecta exclusivamente a la parcela ya referida.

Esta parcela está clasificada como Suelo Urbanizable No Delimitado en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, aprobado por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón en fecha 13 de junio de 2001, y su Texto Refundido de diciembre de 2007, aprobado el 6 de junio de 2008.



Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIXOTU00TC6MZMOMDA4

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	14 / 24
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

En concreto, a esta parcela le es de aplicación el Título Séptimo de las Normas Urbanísticas, y en particular los artículos 7.1.1 y 7.1.2 y la Modificación Aislada nº 33 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Según Anejo VII de las Normas Urbanísticas, las condiciones urbanísticas del Sector SI/1 son las siguientes:

ÁREA DE SANTA ISABEL (SUZ SI/1).

Modificación aislada nº 33 PGOU Pleno 30/03/07

Delimitación.

El área constituirá un único sector.

Usos compatibles.

Vivienda y usos complementarios, terciario y usos productivos mixtos en fachada a la carretera.

Usos incompatibles.

industria.

Accesos.

Nueva vía prevista en el plan entre las carreteras de Montañana y Villamayor (Avenida de los Estudiantes); su ejecución será a cargo del sector en lo que esté pendiente de realizar, incluida la rotonda de conexión con la A-129.

Organización Interna.

Dotaciones en colindancia con el centro Itaca. Orla verde de separación con la autopista; prevención de los efectos del ruido mediante estudios predictivos.

Sistemas generales inmediatos.

Franja de protección no obtenida de la autopista y suelos de la vía este-oeste (Avenida de los Estudiantes) no obtenidos de sectores anteriores, incluidos los necesarios para ejecutar la rotonda de conexión con la A-129.

Sistemas generales exteriores.

A determinar en el plan parcial.

Servicios urbanísticos.

Abastecimiento: establecimiento de red principal a lo largo del vial este-oeste, conectada a la red existente, formando malla cerrada.

Saneamiento: ejecución de colector principal a lo largo del vial este-oeste, a conectar con el previsto en la margen del tramo final del río Gállego. Instalación del correspondiente aliviadero de crecidas hacia el río.

Condiciones previas: ejecución de los colectores previstos en el proyecto municipal de "Colectores de la margen del tramo final del río Gállego".

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODIxOTUOTc5MzM0MDA4

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	15 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

El Sector SUZ SI/1 Santa Isabel tiene una superficie de 201.031 m² (20,10 Ha) y el uso dominante es el residencial. Desde la aprobación definitiva del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en junio de 2001 hasta la fecha, no se ha presentado ningún expediente para el desarrollo de este ámbito.

Teniendo en cuenta este antecedente y con el objetivo de mejorar las dotaciones del barrio de Santa Isabel, se plantea la conveniencia de modificar la condición de los terrenos colindantes con el lindero Este del centro educativo IES Itaca, y recayentes a la avenida Estudiantes. Estos terrenos tienen una condición claramente diferente al resto de los terrenos del Sector I-1 dado que se encuentran en una zona consolidada por Equipamientos públicos en un eje que tiene una clara condición de 'Eje urbano Equipado'.

Este 'Eje urbano Equipado' se desarrolla en sentido sur-norte, comienza en la plaza Serrano Berges junto a la avenida de Santa Isabel, y queda delimitado por la calle La Iglesia al oeste y la calle Pepe Garcés al este. El Colegio FEC La Concepción, el Centro de Educación de Infantil y Primaria y el Pabellón Deportivo Municipal Fernando Escartín son dotaciones educativas y deportivas que alcanzan la avenida Estudiantes.

No es previsible que el suelo urbanizable SUZ SI/1, dada su magnitud, y condición de propietarios, se desarrolle a corto o medio plazo. En todo caso, un aspecto que sí puede adelantarse es que en la ordenación que se realice de este Sector, este Eje Equipado se prolongue hacia el norte y organice el sector oeste de los suelos urbanizables. Es decir, es previsible que en el previsto Plan Parcial del Sector SUZ SI/1 se proponga una parcela de Equipamientos o sistemas dotacionales de tipo terciario lucrativo o comercial en este eje equipado del barrio de Santa Isabel.

Se propone ordenar urbanísticamente la parte correspondiente a la prolongación de este eje situado al norte de la avenida de los Estudiantes. Una ordenación que no violenta de ninguna manera a ninguna parcela colindante ni altera la ordenación general que en su momento pueda realizarse al ordenar el conjunto de los terrenos que tienen la consideración de Suelo Urbanizable.

Para ello se propone delimitar un nuevo Área de Intervención, que se denomina G-71-9, y establecer una ordenación detallada en la Ficha de ordenación correspondiente, con la finalidad de generar una parcela de uso lucrativo donde poder ubicar una superficie de uso comercial tipo hipermercado o supermercado. Se prolongará, en el ámbito de la Modificación aislada, la calle La Iglesia, y la ordenación prevé asimismo la prolongación de la calle Pepe Garcés. En la acera de la avenida Estudiantes se dispondrá la reserva obligatoria correspondiente a la cesión de Zona Verde, con disposición de un bulevar peatonal o plateabanda ajardinada de 13 metros de anchura y unos 76,38 metros de longitud.

La única parcela edificable en la nueva Área G-71-9 contará con unas dimensiones aproximadas de unos 76,25 metros de anchura (fachada hacia la Avenida de los Estudiantes) y de unos 96,31 metros de profundidad media. De acuerdo con la ordenación propuesta, esta parcela tendrá una superficie de 7.343,84 metros cuadrados, y tendrá una calificación de Zona A-2 Grado 4 (terciario lucrativo, uso comercial).

En la nueva Ficha se contempla un índice de edificabilidad de 0,5639 m²/ m² de uso terciario lucrativo comercial, de manera que la superficie edificable de esta parcela (y del Área de Intervención al ser ésta la única parcela edificable) 4.141,71 metros cuadrados edificables.

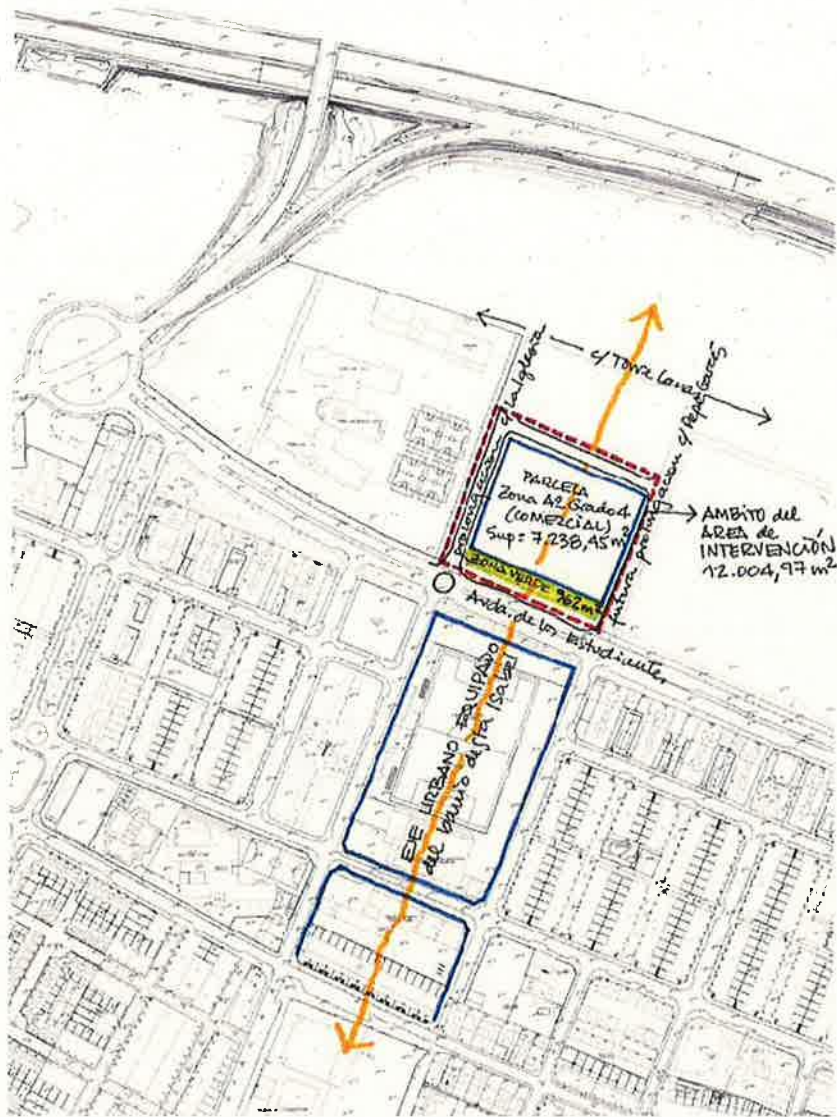
Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIXOTU00Tc5MzMOMMDA4

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	16 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

El Aprovechamiento Medio del Área G-71-9 es 0,345 UA/m², índice inferior al señalado en el PGOU para el Sector de suelo urbanizable SUZ SI/1, que es 0,347 UA/m².



Croquis-explicativo de la propuesta de Modificación aislada que se plantea en la prolongación del Eje equipado urbano del barrio de San Isabel en la prolongación de la calle La Iglesia y la calle Pepe Garcés de este barrio.

El vial planteado como calle perpendicular a la avenida Estudiantes se plantea como un espacio amplio, de 33 metros de anchura entre alineaciones. Se configura así como una explanada amplia, extensión en continuidad directa de los espacios de la Avenida de los Estudiantes, que elimina cualquier identificación como 'vial en fondo de saco estrecho y peligroso' y permitirá, además, en su momento, una perfecta integración con la ordenación que se plantea en el sector urbanizable colindante.



DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	17 / 24
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

Tanto el viario como los aspectos dimensionales de la parcela de uso terciario-comercial se han diseñado atendiendo a doble escenario temporal: por una parte, el funcionamiento del nuevo Área G-71-9 como área adosada a la Avenida de los Estudiantes, y por otra parte, este mismo ámbito como espacio integrado en la malla viaria del Sector urbanizable SI-1 cuando este se desarrolle y urbanice.

En el primer escenario, la extensión de la calle La Iglesia permitirá urbanizar un espacio amplio, con buena dotación de aparcamiento, arbolado y bien conectado con la avenida, y en su parte posterior, su amplitud permitirá dar la vuelta a los vehículos que accedan hasta este punto.

La ordenación planteada resuelve de manera satisfactoria todos los movimientos de vehículos que pueden usar este espacio: entrada y salida de camiones de suministro a la parcela, entrada y salida de vehículos de clientes a la parcela comercial, entrada y salida de vehículos que acceden a la explanada pública, entrada y salida de camiones que acceden a la explanada.

II.3. JUSTIFICACIÓN DE MÓDULOS DE RESERVA.

El DL 1/2014 de Texto refundido de la Ley de Urbanismo exige un 8% de la superficie destinada a equipamientos o espacios libres de transición, protección o adecuada conexión a los usos de carácter residencial. Por ello, se propone en la parte delantera ordenar un espacio verde lineal, de unos 76,38 metros de fachada y 13,00 metros de anchura, con una superficie aproximada de 986,87 metros cuadrados, que representan el 8,22 % del total del ámbito ordenado (12.004,97 m²).

El mínimo de espacio de reserva para estacionamiento se calcularía con una plaza de aparcamiento por unidad de reserva, 4.141,71 metros cuadrados edificables, 42 Unidades de Reserva, por lo que se deben localizar al menos la mitad de las plazas resultantes en espacio de uso público, es decir, 21 plazas de estacionamiento.

En la ordenación planteada, se dibujan en la Ficha de Ordenación 25 plazas en la zona de la nueva calle-explanada proyectada en el Escenario 1 (sin urbanización del Sector Urbanizable colindante), y 53 plazas en el Escenario 2 (con urbanización del Sector Urbanizable colindante), en las aceras del viario proyectado, de manera que se cumplen en ambos escenarios el mínimo exigible en la norma. Todo ello sin perjuicio de que el Proyecto de Urbanización pueda establecer un mayor número de plazas de estacionamiento. Por tanto, se comprueba que el viario previsto es suficiente para garantizar los espacios de estacionamiento exigidos.

Dado que únicamente se ordena una manzana edificable, de dimensiones sensiblemente cuadradas, no se prevé la determinación de una parcela de usos lucrativos para materializar la cesión del 10% del Aprovechamiento del ámbito ordenado. A cambio, se propone optar por la monetarización de este suelo. Para ello, se contempla en el apartado II.8 una valoración económica correspondiente a la monetarización del 10% del Aprovechamiento del Área de Intervención.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIXOTUOOT65MzMDA4

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	18 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

II.4. JUSTIFICACIÓN DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO EN EL INTERIOR DE LA PARCELA.

De acuerdo al uso terciario lucrativo proyectado, se debe cumplir la dotación mínima de estacionamiento tanto de vehículos automóviles como de carga y descarga en el interior de la parcela conforme a lo previsto en el art. 2.4.6 de las normas urbanísticas del plan general.

De acuerdo con este artículo del PGOU "en locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá "1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida".

De esta forma, dado que la edificabilidad permitida en la nueva parcela es de 4.141,71 m², se deberán prever 42 plazas de estacionamiento en el interior de la parcela.

Asimismo, de acuerdo con el artículo mencionado, adicionalmente se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados o fracción" en los Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 2.000 metros cuadrados, que es el caso que nos ocupa.

De esta forma, dado que la edificabilidad permitida en la nueva parcela es de 4.141,71 m², se deberán prever cinco plazas de carga y descarga.

La ubicación de estas plazas de estacionamiento exigidas en el artículo 2.4.6 de las normas urbanísticas del plan general no plantean ningún problema, dado que la parcela posee una superficie suficientemente amplia (de 7.343,84 m²) y una edificabilidad de 4.141,71 m², de manera que aunque todo el volumen edificado se plantease en una única planta baja, quedarían sin edificar 7.343,84 m² - 4.141,71 m² = 3.202,13 m², superficie muy amplia que permitirá disponer con comodidad las 47 plazas exigidas junto con los espacios correspondientes de circulación.

II.5. RELACIÓN DE FINCAS CATASTRALES Y PROPIETARIOS EN EL ÁMBITO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN AISLADA.

De acuerdo con el Artículo 86.7 de la Ley de Urbanismo de Aragón (DL 1/2014, BOA 140, 18.07.2014), cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

La parcela en la que se propone llevar a cabo esta Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza afecta únicamente a la parcela catastral 131 del Polígono 14 MAMBLAS ZARAGOZA, con referencia catastral 50900A014001310000YX. Tiene, según la ficha catastral una superficie de 17.751 metros cuadrados. Sus dimensiones aproximadas corresponden con un rectángulo de unos 112,83 metros en el lado largo, y de unos 155,19 metros de profundidad. El ámbito de la Modificación afecta únicamente a esta parcela, aunque no en su totalidad, ya que el Área de Intervención que se propone delimitar y ordenar tendrá una superficie total de 12.004,97 m².

Por el oeste, el ámbito linda con la parcela de propiedad pública, del centro educativo IES Itaca, mientras que por el este linda con una parcela de la Comunidad de Regantes del Rabal. La propuesta que se plantea afecta exclusivamente a la parcela ya referida.



DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	19 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

En los últimos cinco años no han existido otros propietarios distintos a los actuales.

II.6. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN AISLADA.

La modificación introducida en el Plan General de Ordenación Urbana no posee afección sobre la hacienda municipal, dado que no conlleva ninguna carga adicional para el Ayuntamiento de Zaragoza.

Al contrario, la aprobación de la presente Modificación, permitirá el impulso al desarrollo de estos terrenos y la construcción de una nueva dotación de uso comercial en el barrio de Santa Isabel, con los ingresos correspondientes para el Ayuntamiento de Zaragoza en concepto de Impuesto de Construcción (ICIO) en la fase de construcción, y el cobro del Impuesto de Bienes Inmuebles en la fase de explotación.

II.7. ESTUDIO DE LOS EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO. TRAMITACIÓN AMBIENTAL.

II.7.1. Documentación ambiental.

La presente Modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza no requiere la preparación de un Documento Ambiental Estratégico, ya que las previsiones urbanísticas de la misma ya están contempladas en las previsiones del Plan general de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIXOTU00TG5MZM0MDA4

DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEXOS. p. 18

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	20 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

II.8. CÁLCULO DEL IMPORTE PARA LA MONETARIZACIÓN CORRESPONDIENTE AL 10% DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA.

La modificación plantea un aprovechamiento medio de 0,345 UA/m² para el nuevo área delimitada (4.141,71 m^{2t} / 12.004,97 m²), inferior al índice de 0,347 UA/m² señalado en la actualidad para el ámbito de suelo urbanizable SUZ SI/1. Además, al tratarse de suelo urbano no consolidado, el 10% del aprovechamiento medio de la actuación corresponde al Ayuntamiento por participación de las plusvalías que se generan; puesto que este aprovechamiento se materializaría en una parcela de aproximadamente 414,17 m² (0,345 m^{2t}/m^{2s} x 10% x 12.004,97 m^{2s}), inferior a los 500 m² de parcela mínima para la zona de referencia, la presente Modificación plantea la sustitución económica.

Se aporta en Anexo 5 una Valoración económica correspondiente al valor de mercado de 1 m² de repercusión de suelo urbanizado para uso terciario comercial en el ámbito de la presente Modificación, realizada por TINSA con fecha 21 de octubre de 2021.

Dicha valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a: los principios, las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria, la instrucción para calcular el valor de tasación. El valor de mercado se ha calculado por el método del valor residual.

De acuerdo con la misma, el valor de tasación del terreno objeto de la presente Modificación corresponde al Valor Residual de 174,57 euros/ m².

Corresponde por tanto al Ayuntamiento una compensación económica que asciende al siguiente importe:

Sustitución económica: 414,17 m² x 174,57 euros/ m² = 72.301,65 euros.

Para materializar esta monetarización se deberá suscribir un convenio urbanístico de gestión anejo a la presente modificación aislada entre el Ayuntamiento y los propietarios.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODGzODIxOTU0OTc5MzZM0MDA4

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	21 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

TÍTULO III DOCUMENTACIÓN DEL PGOU QUE SE MODIFICA
--

III.1. DOCUMENTACIÓN ESCRITA.

La presente Modificación Aislada modifica el contenido de dos hojas de la documentación escrita del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza del Anejo VI de las normas urbanísticas (condiciones de ordenación del suelo urbanizable).

En concreto, se modifica el contenido de las hojas 23 y 39 del Anejo VI de las normas urbanísticas (condiciones de ordenación del suelo urbanizable).

Estas dos hojas, en la versión del PGOU vigente, se muestran en el **Anexo 1**.

III.2. PLANOS.

La presente Modificación Aislada modifica los siguientes planos del Plan General de Zaragoza:

Planos del PGOU de Zaragoza (Texto Refundido 2007):	
Plano Hoja 32. Estructura urbanística.	Escala 1:10.000.
Plano Hoja 32. Clasificación del suelo.	Escala 1:10.000.
Plano Hoja N12. Calificación y regulación del suelo.	Escala 1:4.000.

Estos dos planos que se modifican se aportan en el Documento 2 -"Planos" de la presente Modificación.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODIxOTU0OTc5MzMwMDA4

DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEXOS. p. 20

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	22 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

TÍTULO IV DOCUMENTACIÓN DEL PGOU MODIFICADA
--

IV.1. DOCUMENTACIÓN ESCRITA.

La presente Modificación Aislada modifica el contenido de dos hojas de la documentación escrita del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza del Anejo VI de las normas urbanísticas (condiciones de ordenación del suelo urbanizable).

Se modifica el contenido de las hojas 23 y 39 del Anejo VI de las normas urbanísticas (condiciones de ordenación del suelo urbanizable), en los siguientes términos:

En la Hoja 23, se modifica, por un lado, la superficie en metros cuadrados del Sector Santa Isabel-1, que pasa de tener 201.031 m² y 20,10 hectáreas a tener 189.026 m² y 18,90 hectáreas. Este cambio se produce al restar a la superficie actual del Sector Urbanizable la correspondiente a la nueva Área de Intervención G-71-9, que cuenta con 12.004,97 m².

Y, por otro lado, se modifica asimismo la cifra total de la superficie del conjunto del suelo urbanizable no delimitado, que pasa de tener 14.628.091 m² y 1.462,81 hectáreas a tener 14.616.086 m² y 1.461,61 hectáreas.

En la Hoja 39 únicamente se realiza una corrección en el texto. En el epígrafe de Organización interna, la frase "Dotaciones en colindancia con el centro Itaca", se sustituye por "Dotaciones en colindancia con el centro Itaca" y la ordenación resultante del Área de Intervención G-71-9".

Estas dos hojas, en la versión de la propuesta modificada, se muestran en el **Anexo 2**.

Asimismo, se aporta en el **Anexo 3** la nueva Ficha de Ordenación de la nueva Área de Intervención G-71-9, que se añadirá a las ya integrantes del Anejo IV de las Normas Urbanísticas.

IV.2. PLANOS.

La presente Modificación Aislada modifica los siguientes planos del Plan General de Zaragoza:

Plano Hoja 32. Estructura urbanística.	Escala 1:10.000.
Plano Hoja 32. Clasificación del suelo.	Escala 1:10.000.
Plano Hoja N12. Calificación y regulación del suelo.	Escala 1:4.000.

Estos dos planos modificados se aportan en el Documento 2 -"Planos" de la presente Modificación.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIXOTU00Tc5MZMOMDA4

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	23 / 24
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

**TÍTULO V
CONCLUSIÓN**

Considerando que la documentación que se aporta ofrece la descripción de las condiciones de ordenación de la **Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza** denominada **“Área de Intervención G-71-9 en Santa Isabel”**, así como la información y los criterios que han servido para definirla, la sometemos a consideración del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, para que se tramite hasta su aprobación definitiva si procede.

En Zaragoza, 4 de noviembre de 2022

Por el equipo redactor,
CEROUNO ARQUITECTOS y LACASA ABOGADOS


Pablo de la Cal Nicolás
Arquitecto


Daniel Serna Bardavío
Abogado

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **25 ENE 2023**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



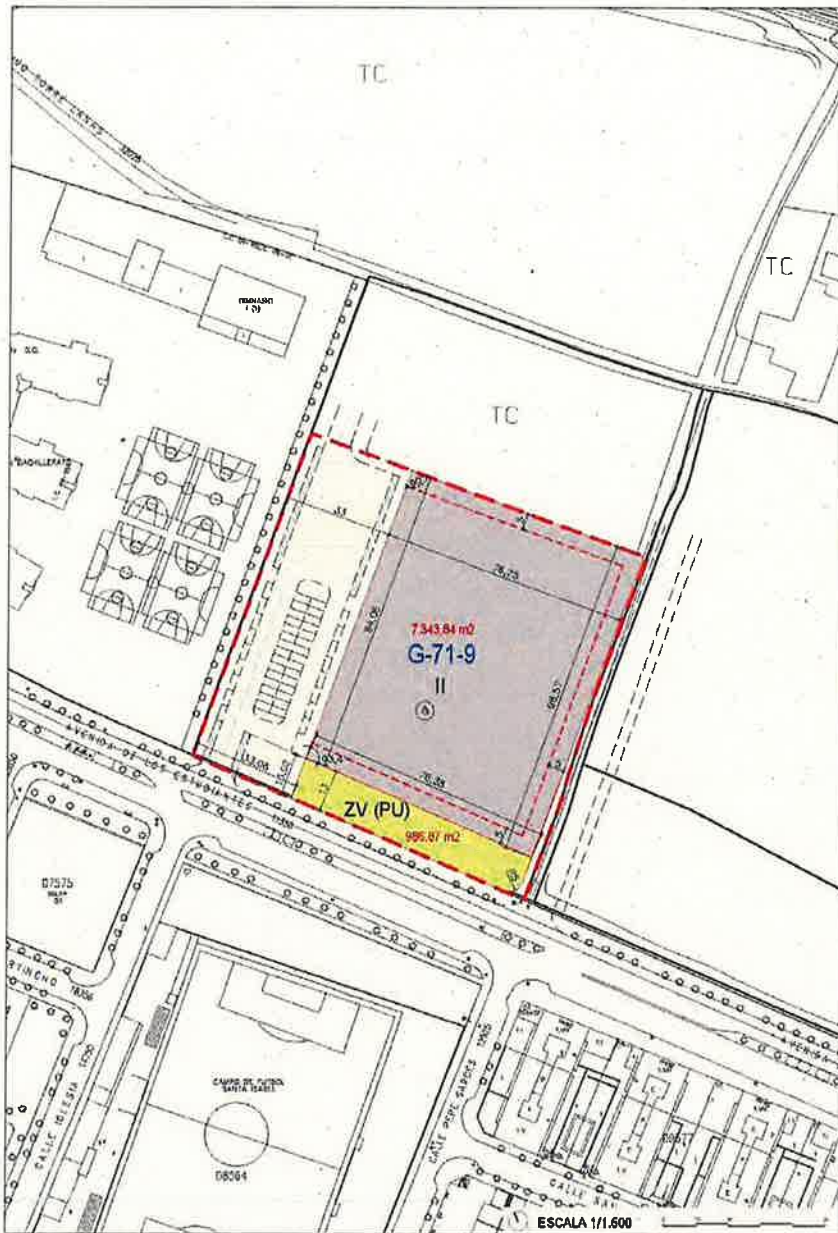
50297MTY20DQZODIXOTU00TC5MzM0MDA4

DOCUMENTO 1. MEMORIA Y ANEXOS. p. 22

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9896774	PÁGINA	24 / 24
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 ÁREA DE INTERVENCIÓN: **G-71-9**



Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQzODI1MTAxMDcyMTkzNjc5

DOCUMENTO 2
 [PLANOS]

DOCUMENTO	PLANOS	ID FIRMA	9896773	PÁGINA	1 / 14
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

ÍNDICE

DEL DOCUMENTO 2 PLANOS DE LA MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU DE ZARAGOZA (ZARAGOZA):
 "NUEVA ÁREA DE INTERVENCIÓN G-71-9 EN SANTA ISABEL"

I. PLANOS DEL PGOU QUE SE MODIFICAN

Planos de Ordenación del PGOU de Zaragoza (Texto refundido 2007):

Plano Hoja 32. Estructura urbanística.	Escala 1:10.000.
Plano Hoja 32. Clasificación del suelo.	Escala 1:10.000.
Plano Hoja N12. Calificación y regulación del suelo.	Escala 1:4.000.

II. PLANOS DEL PGOU MODIFICADOS

Planos de Ordenación del PGOU de Zaragoza (Propuesta de Modificación Aislada, Enero 2022):

Plano Hoja 32. Estructura urbanística.	Escala 1:10.000.
Plano Hoja 32. Clasificación del suelo.	Escala 1:10.000.
Plano Hoja N12. Calificación y regulación del suelo.	Escala 1:4.000.

En Zaragoza, 4 de noviembre de 2022

Por el equipo redactor,
 CEROUNO ARQUITECTOS y LACASA ABOGADOS


 Pablo de la Cal Nicolás
 Arquitecto


 Daniel Serna Bardavío
 Abogado

Zaragoza
 AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado
 con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
 de fecha **25 ENE 2023**
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



DOCUMENTO 2. PLANOS. p. 1

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2OD0zOD11MTAxMDcyMTkzNjc5

DOCUMENTO	PLANOS	ID FIRMA	9896773	PÁGINA	2 / 14
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	