

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
por el Pleno de Zaragoza por acuerdo plenario
de fecha 30 MAYO 2024
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLEN

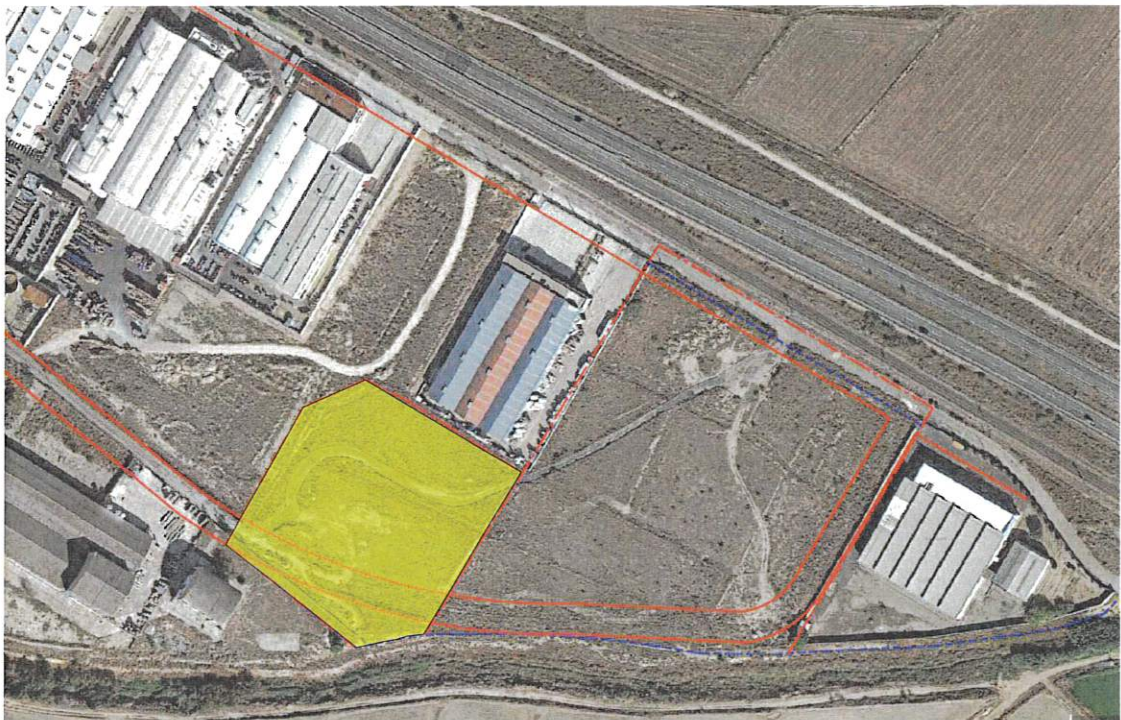
Fdo.: Luis Jiménez Abad



217

REDEFINICIÓN DE LOS ÁMBITOS CORRESPONDIENTES AL SECTOR
H-86-13 y AL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-86-5 DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA.

“Polígono Industrial PRYDES”



**EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
FEBRERO DE 2024**

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 217 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Tema: Redefinición de los ámbitos correspondientes al Sector H-86-13 y al área de Intervención F-86-5 del Plan General de Ordenación Urbana, con la regularización de su límite común mediante inclusión de una parte de los terrenos de la F-86-5 en el sector H-86-13 sin afectación a los propietarios anteriores de dicho Sector H-86-13.

Se acompaña de Convenio Urbanístico de Gestión con las condiciones de la ejecución posterior del planeamiento y urbanización del conjunto del Sector H-86-13 tras la modificación sin afectación a los propietarios iniciales del Sector H-86-13, así como de la compensación por los propietarios de las parcelas 309 y 310, de la cesión del 10% de aprovechamiento que correspondía en el área de intervención F-86-5 a los terrenos que se incorporan al Sector H-86-13, cuya superficie estimada según la cartografía municipal es de 12.980,96 m².

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 30/06/2008). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en su mayoría tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos, si bien en algunos casos también sirven para actualizar el planeamiento recogiendo nuevos criterios de la Corporación.

El presente caso corresponde al primero de los tipos, en que se propone una regularización de límites entre los ámbitos de suelo urbano no consolidado correspondientes al Sector H-86-13 con el área de intervención vecina F-86-5, incorporando a aquél una superficie total de unos 12.980,96 m² de dicha área de intervención, al objeto de posibilitar su posterior unión funcional a la parcela del Sector H-86-13 de referencia catastral 4168906XM8046G0001JH, propiedad actualmente de RUBI WIST, S.L. donde se localizan las instalaciones de ARVENSIS AGRO, S.A.

Corresponden estos terrenos a sendas porciones de las parcelas 309 (50900A070003090000YM) y 310 (50900A070003100000YT), propiedad hoy ambas de la sociedad mercantil RUBI WIST, S.L. tras la absorción por ésta de la mercantil TARP TIERRA, S.L., anterior titular de la parcela 309, que ha quedado extinguida tras dicha absorción; así como a la porción de terrenos sin referencia catastral limitados hacia el sur por el Barranco de la Concepción y el perímetro de la zona H-86-12, hacia el norte y oeste por la parcela 310, y hacia el oeste por la prolongación del lindero oeste de la parcela 310 (en adelante terrenos junto al Barranco de la Concepción), cuya propiedad deberá acreditarse en su día durante la tramitación del proyecto de reparcelación del Sector H-86-13 modificado.

Esa tercera porción de terrenos junto al barranco de unos 1.292,61 m² que se incluyen dentro de esos 12.980,96 m² a incorporar, están situados entre el viario de 16 m de ancho proyectado por el Planeamiento y el borde superior del Barranco de la Concepción, y se asignarán en la ordenación del Sector H-86-13 ampliado como zona verde del mismo, en concordancia con la ordenación establecida para ellos por el Plan Especial de la F-86-5, caducado por inactividad; pero que fue informado favorablemente por los servicios municipales y contó ya con aprobación inicial.

Se realiza dicha modificación de ámbito al objeto de posibilitar la ampliación de las instalaciones y el desarrollo de la actividad actual de la empresa ARVENSIS AGRO, S.A.; y de acuerdo al

pronunciamiento del PARECER FAVORABLE A DICHA MODIFICACIÓN emitido por el Consejo de Gerencia de Urbanismo en fecha 16 de mayo de 2022. (expte. 103990/2021).

A dicho pronunciamiento se acompañaban los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación (4/04/2022) y del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística (5/05/2022), en el que se relacionaban una serie de consideraciones a tener en cuenta en el posterior PROYECTO DE MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL que ahora se presenta, de forma que los propietarios de parcelas del inicial Sector H-86-13 mantengan la edificabilidad y las cargas de urbanización correspondientes a la ordenación que tenían previamente a la modificación que ahora se tramita.

Por tratarse de un Sector H, en el que no se está tramitando actualmente el proyecto de delimitación de una o varias unidades de ejecución, esto se conseguirá mediante la firma de un Convenio Urbanístico de Gestión por los propietarios de los terrenos de las parcelas 309 y 310, en el que se establecen las condiciones de participación en la ejecución conjunta del sector H-86-13, distinguiendo tres situaciones entre los terrenos del sector:

- Situación A: Parcelas incluidas en la H-86-13 en su estado previo a la modificación MA217.
- Situación B: Terrenos situados junto al barranco de la Concepción que se incorporan a la H-86-13 por la MA217.
- Situación C: Parte de las parcelas 309 y 310 que se incorporan a la H-86-13 por la MA217.

En dicho convenio, la mercantil propietaria de las parcelas 309 y 310, que promueve la modificación del Plan General, asume la compensación o sustitución económica del 10% de aprovechamiento que correspondía a los terrenos que se detraen del área de intervención F-86-5, sin perjuicio de que la propiedad de los terrenos situados junto al Barranco de la Concepción que se concrete en el proyecto de reparcelación pueda reintegrarle o compensarle la parte de le corresponda”.

Como se ha visto y se justificará en apartados siguientes, no se afecta ni en sus parcelas actuales ni en sus cargas urbanísticas a los actuales propietarios del Sector H-86-13, cuya propiedad salvo la parcela donde se ubica ARVENSIS corresponde mayoritariamente al grupo CABLES RCT, S.A, y en menor proporción también a la sociedad JAMARGIAL, S.L., exceptuando si la hay la parte de los viales del Sector que ya le hayan sido cedidos anticipadamente al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza. Así los titulares afectados por esta modificación serán exclusivamente los identificados para los terrenos que se incorporan a la H-86-13 y el resto de la propiedad de la F-86-5, estos son:

• **EN CUANTO A LOS TERRENOS QUE SE TRASLADAN AL ÁMBITO DEL SECTOR H-86-13**

Parcela 309 políg/70.	RUBI WIST S.L. ¹	(B-99267064)
Parcela 310 políg/70.	RUBI WIST, S.L.	(B-99267064)
Terrenos junto Barranco de la Concepción.	PENDIENTE DE ACREDITAR TITULARIDAD.	

• **EN CUANTO AL RESTO DE PROPIETARIOS DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-86-5.**

Parcela 309 (resto) políg/70.	RUBI WIST, S.L. ¹	(B-99267064)
Parcela 310 (resto) políg/70.	RUBI WIST, S.L.	(B-99267064)
Parcela 308 políg/70.	SAREB ²	(A-86602158)
Parcela 01 Ctra Castellón, 1100 (F).	SAREB	(A-86602158)
Parcela 02 Ctra Castellón, 1100 (G).	SAREB	(A-86602158)
Parcela 04 Ctra Castellón, 1100 (I).	SAREB	(A-86602158)
Parcela 01 Ctra Castellón, 1100 (J).	SAREB	(A-86602158)

¹ Tras fusión por la absorción por parte de RUBI WIST, S.L. de la sociedad titular anteriormente TARP TIERRA, S.L. (B-99363194), pertenecientes ambas al mismo grupo empresarial. Según consta en escritura de fecha 21 de Septiembre de 2023, autorizada por el notario D. Francisco Pizarro Moreno, con nº de su protocolo 3.027.

² Siglas SAREB que corresponden a la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A. con su sede principal en C/ Costa Brava nº 12, 28034. MADRID.

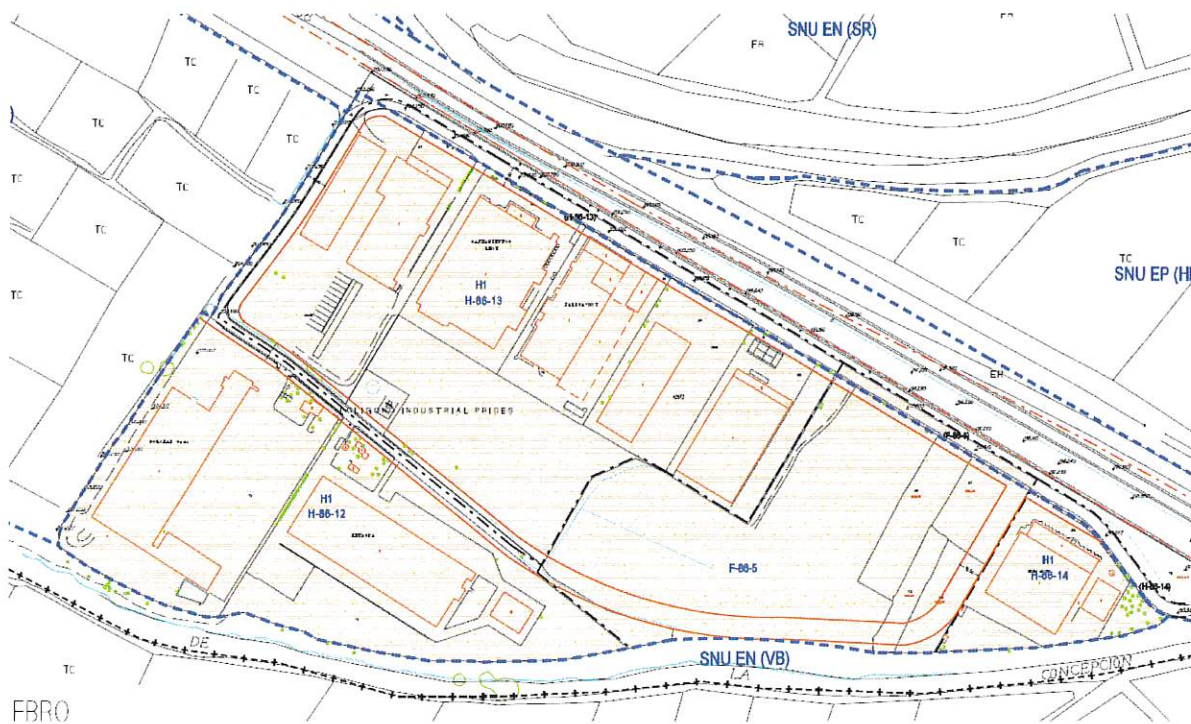
No consta cesión de ningún terreno de viales en dicha área a tenor del Plan Especial que se tramitó anteriormente.

II. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN

PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO

El Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza aprobado definitivamente el 13 de junio de 2.001, texto refundido de diciembre de 2007, clasificó los ámbitos objeto de la presente Modificación Aislada para redefinirlos tanto en los suelos que se detraen del área de intervención F-86-5 como al sector H-86-13 al que se incorporan, como Suelo URBANO NO CONSOLIDADO.

Se incluye a continuación detalle del plano de calificación y regulación del suelo P21 en que pueden apreciarse las delimitaciones como Suelo Urbano No Consolidado del conjunto del Polígono Industrial PRYDES en 4 ámbitos, Sectores H-86-12, H-86-13 y H-86-14 y área de intervención F-86-5; a los que se accede hoy de forma exclusiva mediante una conexión con la vía de Servicio paralela a la carretera de Castellón en la salida 228, compartida con el polígono industrial Empresarium y la salida a la depuradora de La Cartuja.



Calificación de terrenos en polígono PRYDES y delimitación de los diferentes ámbitos en el plano de Regulación P-21.

Coinciden también los suelos de los dos ámbitos a redefinir afectados por la modificación en cuanto a los usos y tipologías edificatorias asignadas a ellos por el Plan General como zonas H, Grado 1, esto es, áreas donde se ha iniciado la formación de un tejido industrial cuya urbanización no está completa y donde son precisas operaciones de reparcelación.

Se distinguen sin embargo el Sector H y el área F en que los terrenos del ámbito del Área de Intervención F-86-5, se califican como zona F, esto es, suelo en el que se proyecta un nuevo tejido urbano que está pendiente también de ordenación mediante un Plan Especial de Reforma Interior además de la Gestión consiguiente. Mientras en los sectores H como el H-86-13, el objetivo es el de completar la urbanización, red viaria, servicios urbanos y dotaciones, de acuerdo a una ordenación detallada ya incorporada por el propio Plan General, quedado en éstos últimos sólo pendiente de la correspondiente gestión.

El Plan General incluye dentro de su anejo IV (Áreas de Ordenación) para zonas “F” la ficha correspondiente al **Área de Intervención F-86-5**, adscrita al grado 11, y para la que se señalan sus condiciones de ordenación, entre otras las más importantes:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| - Superficie aportada: | 44.950,00 m ² |
| - Viarios y espacios que se conservan: | 0,00 m ² |
| - Aprovechamiento medio sector: | 0,80 m ² /m ² |
| - Edificabilidad real s/suelo bruto: | 0,80 m ² /m ² |
| - Usos y tipología edificación: | zona H1 |

Señala también para los suelos dentro de su ámbito un porcentaje del 33% de cesión de suelos destinados a sistemas locales, y una cesión del aprovechamiento municipal del 10%, así como el objetivo de completar los viales y la urbanización de acuerdo a la de las áreas industriales colindantes.

Para la futura Ordenación del área marca una franja de zona verde frente a las carreteras que pueda ser atravesada por las vías de acceso y servicio, condición que ya se plasmó en los planos de ordenación del Plan Especial cuya tramitación se declaró finalmente caducada.

Igualmente se detallan en el mismo anejo IV (Áreas de Ordenación), dentro del listado de las zonas “H” (entre la relación de las Áreas Industriales “H” en Suelo Urbano No Consolidado), las condiciones y circunstancias urbanísticas del **Sector H-86-13** (Polígono Prydes - Entorno Cables/RCT):

- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| - Zonificación: | H1 |
| - Superficie del Sector: | 80.251,00 m ² |
| - Cesión de viarios: | 10.251,00 m ² |
| - Porcentaje cesiones totales: | 12,77% |

Con una superficie resultante estimada de manzanas netas de 70.000 m² sobre las que se aplica una edificabilidad sobre parcela neta de 1,20 m²/m² y un máximo edificable en el conjunto del Sector de 84.000 m²t, sin cesión de aprovechamientos lucrativos al municipio.

Contiene el listado además un apartado destinado a observaciones en el que indica “Línea vegetación o ferrocarril y Carretera”, en referencia a elementos situados en el frente NE del Sector, y que por situarse los terrenos de ampliación en la parte S-SO del Sector hacia el barranco quedan alejados de los mismos.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-86-5

El Plan General de Ordenación Urbana en su art. 5.2.1, establece para los suelos incluidos en zonas F, áreas de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos pendientes de planeamiento, la ordenación mediante un Plan Especial y la gestión consiguiente.

A tal efecto, la entonces propietaria de la totalidad de los terrenos delimitados por el área de intervención F-86-5, NORTEÑA DE CONSTRUCCIONES, S.A. (NORCONSA), según consta en documentos de la tramitación, inició el 4 de diciembre de 2003 la tramitación del Plan Especial del área con el número de expediente 1159745/2003.

Dicho Plan Especial fue aprobado con carácter inicial el 15 de junio de 2005 con señalamiento de diversas prescripciones, pasando a información pública y a solicitud de otros informes.

Tras la información pública y en un momento de su tramitación posterior, en marzo de 2006, se solicitó por la promotora del Plan Especial la suspensión temporal de su tramitación al objeto de acordar una solución coordinada con las tres zonas H vecinas que integran el Polígono PRYDES, estas son los sectores H-86-12, H-86-13 y H-86-14. Intento que no fructificó, por lo que la misma propietaria del F-86-5 solicitó la reanudación de la tramitación el 15 de marzo de 2010, cuatro años después. Presentó para ello un nuevo documento del Plan Especial actualizado el 26 de Noviembre de 2010.

Este nuevo texto fue sucesivamente informado por los diferentes Servicios municipales, así como por los Departamentos del Gobierno de Aragón al que se le remitió el 15 de septiembre de 2011:

- Servicio de Información Geográfica.
- Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.
- Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano.
- Consejo de Urbanismo de Aragón. (acuerdo 14/12/2011)
- Confederación Hidrográfica de Ebro. (informe desfavorable por inundabilidad 19/11/2012)
- Servicio Municipal de Ingeniería y Desarrollo Urbano (informes 22/03/2012 y 17/12/2012)

Notificado a la propiedad el resultado de dichos informes, se le dio audiencia el 20 diciembre 2012 para que aportase la documentación que estimase oportuna, lo que hizo el 9 de julio de 2013, levantándose entonces una 1ª caducidad del procedimiento adoptada por acuerdo del Pleno de 28/06/2013.

Sobre esta nueva documentación informó de nuevo la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) en fecha 6 de julio de 2015, esta vez favorablemente respecto a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de corrientes pero desfavorable en cuanto a que entendía que faltaba la estimación y justificación de las futuras demandas hídricas asociadas a la urbanización del planeamiento, a la vez que incluía una serie de consideraciones a incorporar al documento respecto al futuro desarrollo de la actuación.

El 14 de agosto de 2015, el propio Servicio Municipal de Ingeniería y Desarrollo Urbano, valorando el informe de la CHE, considera justificada esa existencia de recursos hídricos en la zona con la ejecución del Proyecto exterior de saneamiento y abastecimiento tramitado por la Comunidad de Propietarios del Polígono para el conjunto del polígono PRYDES, y que con expediente municipal 1282499/2009 había sido aprobado por el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo en fecha 26/01/2012. Esto hace que el propio Servicio Municipal de Ingeniería y Desarrollo Urbano determine que se contaba ya con todos los informes favorables al Plan Especial en su parte esencial, quedando únicamente pendiente incorporar algunas condiciones de desarrollo posterior señaladas por los informes propios y el de la CHE.

Señala también en su informe el Servicio de Ingeniería que si bien entendía que se requería la redacción de un nuevo texto refundido que incorporara esas prescripciones derivadas del informe de la CHE de 11/06/2015 y del propio Servicio, dicha condición podría cumplimentarse igualmente mediante la inclusión como una prescripción de la redacción del mismo en el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial.

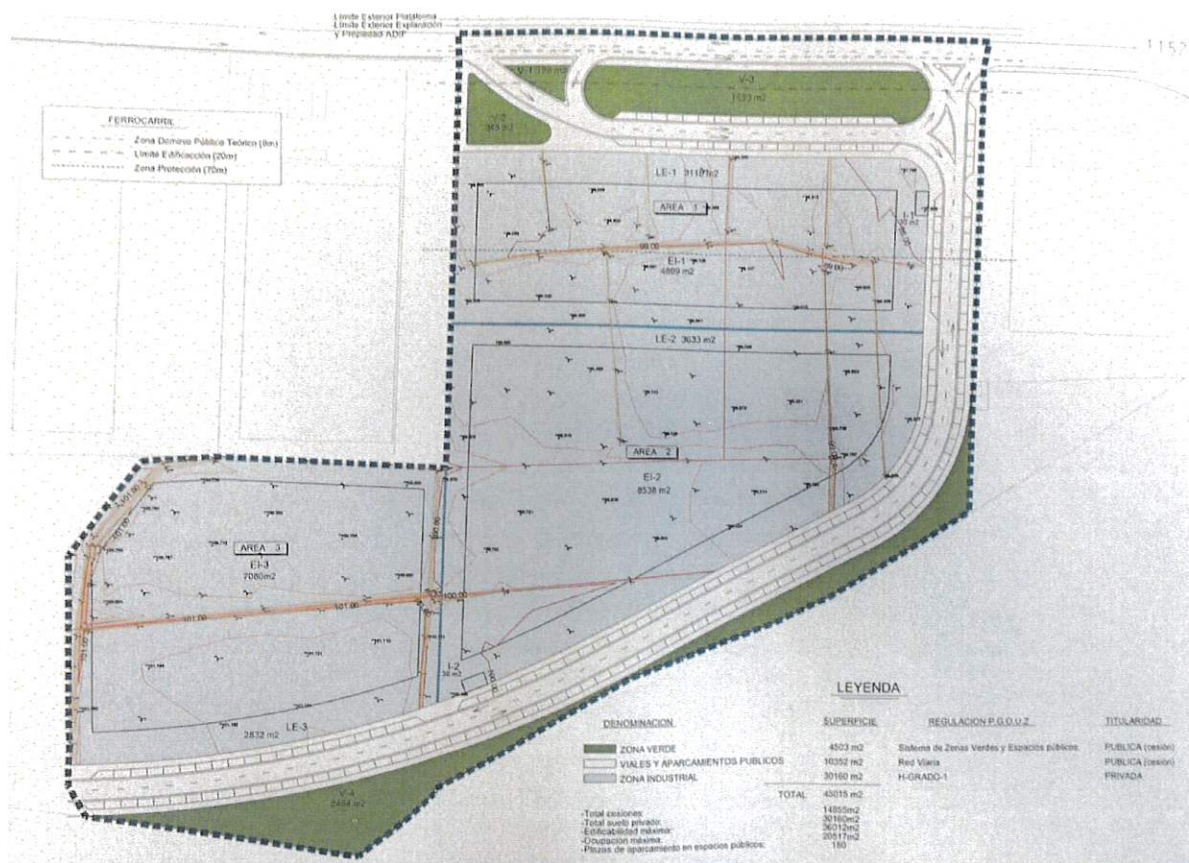
Desgraciadamente la propietaria NORCONSA había entrado en fase de liquidación en el mes de Abril de ese 2015, interrumpiendo en consecuencia su actividad en el procedimiento en curso al pasar la titularidad de sus terrenos a la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria), por lo que transcurrido un tiempo prudencial sin actividad, el Pleno municipal de 21 de Septiembre de 2016 se vio obligado a declarar la caducidad del procedimiento del Plan Especial del área de Intervención F-86-5 en trámite, si bien es preciso señalar que entonces dicho Plan había completado casi su trámite, por lo que en la propuesta de caducidad del Servicio municipal de Ordenación y Gestión Urbanística se señalaba que:

“Visto que en este procedimiento se han realizado actuaciones que podrían ser útiles para el caso de que en un momento posterior se aporte la documentación necesaria para la aprobación definitiva del Proyecto (informes, trámite de información pública, etc.) se propone que, si se estima procedente, se declare en el acuerdo por el que se finaliza este procedimiento que en caso de que el particular presente con posterioridad la documentación necesaria para la aprobación definitiva del proyecto, se conserven todas las actuaciones que resulten útiles y que consten en el procedimiento cuya caducidad se acuerda, si resulta admisible de acuerdo con la legislación vigente en ese momento”.

Es destacable que el documento se encontraba prácticamente aprobado en el momento de su caducidad, y que se disponía ya por tanto de una referencia acordada con los servicios municipales en cuanto a la ordenación propuesta por aquél y cuyo plano se acompaña al final del apartado.

Así la documentación resultado de la tramitación del propio Plan Especial y los planteamientos de los diferentes Servicios y Organismos, contenidos en todos esos informes realizados por ellos para la tramitación de aquél, así como las aportaciones de la información pública, constituyen una clara base de partida a la hora de plantear ahora la Ordenación pormenorizada de los terrenos que se pretenden incorporar al Sector H-86-13.

Se puede apreciar en el plano de ordenación que dicho Plan Especial definía ya 3 áreas de manzanas industriales, y planteaba la localización de las zonas verdes, coincidiendo la ordenación planteada en el Plan Especial como Área 3, con el vial de 16 m de ancho en su frente y la parte proporcional de la zona verde V-4 adyacente al barranco, con los terrenos que se proponen incorporar en esta Modificación Aislada al Sector H-86-13, sin que además esta ordenación de los mismos suponga ningún condicionante que impida mantener esa posible ordenación futura del resto de ámbito resultante en el área de intervención F-86-5.



Plano ZONIFICACIÓN O-1 del Texto del Plan Especial de 2010

SITUACIÓN DE DESARROLLO DEL SECTOR H-86-13 Y VECINOS.

Como ya se ha señalado en el apartado anterior, la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL PRYDES había tramitado con número de expediente 1282499/2009 el proyecto de conexión exterior del saneamiento y el proyecto de conexión exterior del abastecimiento para el polígono PRYDES, siendo aprobados por acuerdo del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 26 de enero de 2010. No se ha completado sin embargo hasta la fecha la reparcelación y urbanización del Sector H-86-13 ni consta la de los colindantes H-86-12 y H-86-14.

La casi totalidad de los terrenos del actual Sector H-86-13 (80.251 m²) se encuentran ya edificados o adaptados en cuanto al uso como campos internos de almacenamiento exterior, carga y descarga al servicio de las edificaciones ya existentes. La propiedad del Sector en su delimitación actual corresponde en su casi totalidad a la sociedad CABLES RCT S.A. con la excepción de alguna propiedad de la sociedad JAMARGIAL, S.L. y la parcela de RUBI WIST, S.L. (anteriormente de la

absorbida TARP TIERRA, S.L.) en que se ubican las instalaciones del grupo ARVENSIS AGRO, S.A, empresa de referencia en el desarrollo de tecnología aplicada a la agricultura.

CABLES RCT, SA es una empresa líder en su campo y se encuentra desde hace varios años desarrollando su “Proyecto 2X”, de transformación y ampliación de sus instalaciones hasta unos 75.000 m², con el objetivo de lograr duplicar su producción de cables. Para esa expansión de futuro ha realizado ya la adquisición de la mayoría de las parcelas disponibles colindantes a sus instalaciones en dicho sector. Actualmente representa por tanto más del 50% del Sector H-86-13, y está actualizando permanentemente sus instalaciones, como lo prueban recientes licencias recibidas, (la última a la fecha de redacción de este texto de la modificación el expte. 73966/22 concedida el 12/12/2022 por el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo).

A su vez ARVENSIS AGRO, S.A. es asimismo una compañía española fundada en 1998, con sede en Zaragoza y también con una intensa actividad internacional, sus productos están presentes en más de 40 países de los 5 continentes y cuenta con el reconocimiento por el Gobierno de España como Pyme Innovadora. Empresa que tuvo un crecimiento de ventas del 28,7% en su último ejercicio presentado (año 2020-2021), de las que el 79% de las mismas corresponden a exportaciones, y cuya plantilla ha experimentado igualmente un incremento del 34,62% sólo en el año 2022 pasado, como consta en datos públicos. Esta empresa necesita para poder continuar en su actividad y desarrollo de I+D de disponer “a corto plazo” de terrenos de expansión para sus instalaciones en los que poder implementar nuevas líneas de producción y envasado de producto, para lo que también hace un cierto tiempo adquirió los terrenos disponibles para ello que no pertenecían a CABLES RCT, estos son las parcelas 309 y 310 del polígono 70, colindantes con la suya e incluidas en el Plan Especial de la F-86-5, cuya tramitación aún no había sido declarada en caducidad, y en los que mantiene actualmente cultivos como laboratorio experimental de sus productos.

Las instalaciones actuales de ARVENSIS AGRO en el polígono PRYDES son fruto asimismo de un proceso dilatado de permisos, por lo que no es factible un traslado de las mismas. Obtuvieron la Autorización Ambiental Integrada por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental en fecha 08 de Noviembre de 2017 (nº AR/AAI-1119). Igualmente obtuvo en su momento mediante el procedimiento de “Autorización previa” las licencias de acondicionamiento de su edificación en el Sector H-86-13 (expte 249583/2016) y de Licencia de Inicio de Actividad (expte. 532039/2019). Para ello la entonces propietaria titular TARP TIERRA, S.L. perteneciente a la misma estructura empresarial que ARVENSIS AGRO y RUBI WIST, S.L. inscribió como carga registral de esa parcela la cesión de 415,77 m² destinados a viales dentro del Sector H-86-13 y la monetización del resto de los viales cuya obtención en el sector correspondía a su parcela, así como la asunción de una carga de urbanización en el Sector estimada en 127.762,80 €, actualizable en el momento que se vaya a ejecutar finalmente la misma.

Del mismo modo se han concedido otras licencias urbanísticas y ambientales con el actual Plan General para el desarrollo de otras parcelas en el polígono PRYDES para los sectores vecinos H-86-14 (expte. 566160/2020 para taller mecánico) y en el H-86-12 (exptes. 439388/2016 y 532039/2019).

Todo ello demuestra así que el polígono PRYDES avanza en su desarrollo dentro de los sectores H, mientras que está actualmente bloqueado por falta de interés del propietario mayoritario SAREB en cuanto al área de intervención F-86-5.

INFORMES EMITIDOS PARA EL ACUERDO FAVORABLE A LA MODIFICACIÓN DE 16.05.2022 DEL CONSEJO DE GERENCIA DE URBANISMO.

En acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de fecha 16 de mayo de 2022 se ha obtenido el parecer favorable a la tramitación de la presente modificación puntual del Plan general de Ordenación urbana con el objeto de redefinir los ámbitos de ambos sectores H-86-13 y F-86-5 en el polígono PRYDES, estableciendo una serie de condiciones que deben contemplarse en el proyecto de Modificación Aislada del Plan General que ahora se presenta, estas son:

- 1.- La modificación en cuanto a una nueva delimitación de ámbitos para el sector H-86-13 y el área F-86-5 **NO debe suponer incremento de las cargas de urbanización** de las parcelas incluidas

anteriormente a la aprobación de esta modificación por el Plan General en el Sector H-86-13, que deberán contribuir exclusivamente con la cesión y urbanización de los 10.251 m² de viarios que contemplaba la ordenación del Sector previo a la modificación.

- 2.- No debe por tanto suponer incremento de las cesiones de terrenos conjunta del 12,77 %, promedio establecido para aquéllas por la ordenación en el Plan General vigente, y en consecuencia tampoco deben ver reducida su edificabilidad y aprovechamientos previos a la Modificación. (1,2 m²/m² sobre las parcelas netas).
- 3.- La redefinición de límites incorporará una ordenación gráfica pormenorizada para aquellos terrenos de la F-86-5 que se integren en el Sector H-86-13. Tanto en cuanto al mantenimiento del viario de 16 m de ancho, previsto ya por el Plan General en su plano de calificación, como en la delimitación como zona verde del espacio al Sur de dicho viario hasta el límite del Sector con el Barranco de la Concepción; identificando las superficies de cada una de estas nuevas cesiones e incorporándolas en la correspondiente casilla de los cuadros del Anexo IV del Plan General para este Sector H-86-13.
- 4.- Se debe adaptar gráficamente el plano específico y texto de la nueva ficha del Área F-86-5 al ámbito que finalmente resulte para la misma, consecuencia directa de la nueva delimitación modificada del sector H-86-13.
- 5.- Dado que la minoración del ámbito de suelo Urbano No Consolidado de la F-86-5, donde los terrenos contribuyen con una cesión del 10% de su aprovechamiento lucrativo al municipio, implica su incorporación en un Sector H también de Suelo Urbano No Consolidado; pero en el que el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios coincide con el Objetivo establecido por el planeamiento sobre las parcelas netas, se señala por los Servicios municipales que los terrenos que se incorporen deberán compensar al municipio de Zaragoza por la reducción de dicha cesión de los aprovechamientos lucrativos que tenían anteriormente en el área de intervención F-86-5. Indemnización que correrá inicialmente tras la aprobación o suscripción del convenio de gestión a cargo de la sociedad RUBI WIST, S.L. promotora de la Modificación y propietaria de las parcelas 309 y 310 y que estas podrán posteriormente en el proyecto de reparcelación reintegrarse o compensarse en la parte proporcional que les corresponda a los terrenos situados junto al Barranco de la Concepción.
- 6.- El proyecto de la Modificación Aislada deberá contener igualmente condiciones vinculantes para los terrenos que se incorporen al ámbito del H-86-13, que permitan la gestión posterior y ejecución del conjunto de la urbanización del nuevo Sector H-86-13, sin que el resto de propietarios anteriores se vean afectados por la misma; esto es, sin reducción de sus edificabilidades ni incrementos en cuanto a las cargas de cesión y urbanización pendiente en esos 10.251 m² de viarios que les correspondían en la ordenación previa a la Modificación.

El cumplimiento de estas dos últimas condiciones se ha acordado que se logra mediante la incorporación a la Modificación Aislada de un Convenio urbanístico de Gestión suscrito por la propiedad de las parcelas 309 y 310. Parte de los terrenos de estas parcelas se incorporan al sector H-86-13, conjuntamente con otros terrenos junto al barranco de la Concepción sin referencia catastral actualmente, y cuya propiedad deberá acreditarse durante la fase de tramitación del proyecto de reparcelación del Sector H-86-13. Dicho convenio complementa a la Modificación Aislada y contiene los términos y condiciones de ejecución del nuevo planeamiento para el conjunto del Sector H-86-13 modificado, así como las condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión o compensación del aprovechamiento correspondiente al municipio que los terrenos tenían anteriormente en la F-86-5. (Art. 102 del texto refundido de la Ley 4/2013 de la Ley de Urbanismo de Aragón, en adelante LUA).

Es por ello que el documento de proyecto de Modificación Aislada que ahora se presenta a aprobación contempla de forma explícita la solución de cada uno de ellos.

III. OBJETO, NECESIDAD, CONVENIENCIA Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se trata de modificar la delimitación entre los ámbitos del Sector H-86-13 y la vecina área de intervención F-86-5, incorporando al Sector H-86-13 parte de las parcelas colindantes 309 (id. Catastral 50900A070003090000YM) y 310 (id catastral 50900A070003100000YT), así como una porción de terrenos al Sur hasta el Barranco de la Concepción sin identificación catastral, cuya propiedad deberá acreditarse durante la tramitación del proyecto de reparcelación del Sector H-86-13 modificado.

Estos terrenos que se incorporan al Sector H-86-13 están actualmente incluidos por el planeamiento dentro del área de Intervención F-86-5 de la que se detraen, si bien como puede apreciarse en el plano de calificación forman conjuntamente con los sectores vecinos H-86-12 y H-86-14 la unidad compacta del polígono PRYDES, sin más distinción que permanecer hoy sin edificar en cuanto a la imagen del polígono desde la vía de servicio paralela a la carretera de Castellón que sirve al frente Norte conjunto de H-86-13, F-86-5 y H-86-14.

Esta modificación en la delimitación de ámbitos, con la regularización en línea recta del límite entre ambos, pretende habilitar los terrenos colindantes a las instalaciones de ARVENISIS en la esquina Sur del nuevo Sector para la permitir la próxima ampliación de su actividad, toda vez que como se ha indicado la estructura de propiedad del H-86-13, salvo esa parcela ocupada por ARVENISIS, y otra propiedad minoritaria de JAMARGIAL, S.L., pertenece en su amplia mayoría y está destinada al desarrollo de la pujante CABLES RCT, S.A., no siendo previsible en un horizonte próximo según consultas un nuevo intento de desarrollo de la F-86-5, cuyo actual propietario mayoritario es la SAREB.

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana vigente data en su estructura básica de 2001, y aunque se actualizó en un amplio refundido en 2008, en estos momentos es posible examinar el grado de desarrollo de las previsiones contenidas en él para el presente Sector H-86-13 en función de las dificultades de gestión que presenta. Además de los argumentos apuntados en apartados anteriores respecto a la necesidad de habilitar suelo colindante disponible a corto plazo en el ámbito del sector H-86-13, para posibilitar la consolidación y ampliación de la actividad industrial de ARVENISIS AGRO, S.A., se señalan algunos otros aspectos de la realidad actual del sector que justifican la necesidad y conveniencia de la presente modificación.

- 1.- La modificación de la delimitación propuesta es necesaria como apoyo al desarrollo y ampliación de las actividades industriales consolidadas a fecha de 2023 en el Sector H-86-13, evitando un bloqueo al desarrollo del polígono que sin embargo cuenta con suelos vacantes en la vecina área F-86-5 colindantes a las modernas y pujantes empresas de los que no es previsible su disposición a corto plazo, tanto por el desinterés de su actual propietaria mayoritaria (SAREB) en su enajenación individual, como por precisar para su desarrollo y partición del conjunto de un proceso de planeamiento cuya tramitación se dilataría en el tiempo, misma razón por la que la propia SAREB no lo tiene programado entre sus actuaciones prioritarias.

Es además adecuada la actual propuesta de ampliación del Sector H-86-13 en los términos que se realiza, por incluir como ordenación pormenorizada de los mismos aquella que ya contemplaba el Plan Especial caducado en su última fase de tramitación. Coincide en su delimitación con una de las áreas previstas en el mismo (ÁREA 3), que se acompaña de la parte proporcional de viario perimetral SUR prevista en el Plan General y de la parte correspondiente de zona verde V-4 hasta el Barranco de la Concepción. Dicha zona es funcionalmente autónoma respecto al resto de las otras 2 áreas que contemplaba el Plan Especial y permanecen en la F-86-5, y su desarrollo independiente previo no condicionará en nada el del futuro del área F-86-5 resultante, cuya ordenación viene ya muy condicionada desde el Planeamiento General por el

trazado orientativo de dicho vial SUR-ESTE y el retranqueo de su alineación a la vía de servicio Norte.

No supone tampoco modificación alguna de la estructura urbana prevista por el planeamiento general, ya que se mantiene la misma clasificación y uso como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO de uso INDUSTRIAL, con regulación de zona H1 para el suelo en ambos ámbitos, con un coeficiente de edificabilidad neto para ambos³ de 1,2 m²/m², si bien la incorporación al Sector H-86-13 para expansión de las actuales instalaciones de ARVENSIS AGRO supone una mayor garantía de su pronta urbanización y desarrollo mediante un procedimiento más ágil de “Autorización Previa” en la solicitud de Licencia.

2. La nueva delimitación entre el Sector H-86-13 y el área F-86-5 en un frente recto Norte-Sur que abarque la totalidad del límite Norte del H-86-12, en vez de un trazado que sólo atienda al parcelario de las propiedades, es en la actual fase de desarrollo del Sector H-86-13 más coherente, toda vez que una reciente licencia de inicio de actividad de la parcela enfrentada del Sector H-86-12 (concedida 21/09/2020) hace presumir que el frente Sur de esa zona pueda activarse en un horizonte próximo.

Cumple además esta nueva delimitación del Sector H-86-13 con los criterios marcados por el art. 45.2 de la LUA para criterios de delimitación de Sectores, ya que garantiza mejor en este momento “el desarrollo urbano racional de la ciudad” (esa esquina SE completa y regulariza el Sector y es previsible su desarrollo a corto plazo), y es “coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación establecida en el plan general” (su puesta en marcha constituirá incentivo para completar el desarrollo de la implantación industrial existente en el polígono PRYDES, sin modificar clasificación y uso del suelo).

3. Lo propuesto responde por ello a la necesidad de continuidad en el desarrollo del polígono PRYDES, aprovechando la posición preeminente y la pujante actividad económica de las empresas del sector H-86-13, incorporando al mismo terrenos que pueden apoyarlo mediante un trámite más sencillo para su expansión. Tal sucede con estos terrenos del grupo ARVENSIS AGRO. Algo más difícil de conseguir permaneciendo dentro de la F-86-5, como ha demostrado el trámite sin éxito durante casi 13 años de su plan especial, y que precisaría después de una gestión posterior con varios propietarios donde el propietario mayoritario no lo considera prioritario.

Se posibilita así mediante una individualización de actuaciones, que se vaya completando el desarrollo de un sector industrial existente con instalaciones modernas, en que puedan asumir de forma individual los compromisos de urbanización y cesiones de sus pequeños ámbitos en el trámite de “autorización previa”, ofreciendo con esa suma de compromisos a la administración local la capacidad de incentivar en un momento dado que se complete el mismo.

4. Los términos que la modificación plantea incluyen como elemento inseparable un Convenio urbanístico de Gestión con las condiciones de ejecución del conjunto del Sector H-86-13 modificado, suscrito por la propiedad de las parcelas 309 y 310, parte de cuyos terrenos se incorporan al sector H-86-13, conjuntamente con los delimitados por ese nuevo límite rectificado junto al barranco de la Concepción y que carecen de referencia catastral actualmente, por lo que su propiedad deberá acreditarse posteriormente durante la tramitación del proyecto de reparcelación del Sector H-86-13 modificado.

Dicho convenio garantiza en sus estipulaciones que los propietarios previos a la presente modificación del Sector H-86-13 no se verán afectados por ella. De esta forma no ven reducidos sus aprovechamientos previos (unos 84.000 m²t), ni sufren incremento de sus cesiones (los 10.251 m² de viarios identificados anteriormente), ni tampoco en las cargas de urbanización y reparcelación que tenían anteriormente en el sector. Ya que son los propietarios del conjunto de

³ De la aplicación del aprovechamiento bruto asignado a la F-86-5 en 0,8 m²/m² sobre una superficie neta del 67% tras cesiones resulta una edificabilidad de 1,194 m²/m², similar a la del Sector H-86-13. Máximo que NO alcanzan habitualmente las implantaciones industriales de la zona que suelen emplear entre el 0,5 y 0,55 m²/m².

los terrenos del ámbito en que se amplía al sector H-86-13, los que realizarán en su conjunto y a sus expensas la cesión y urbanización prevista de los esos nuevos 3.063,59 m² (unos 1.857 m² de viario y unos 1.207 m² de zona verde), identificados en la ordenación pormenorizada que se incorpora para dichos suelos. Equivalente al 23,60 % de estos nuevos suelos incorporados, si bien asumiendo una mayor proporción la propiedad de las parcelas 309 y 310 firmante del convenio, ya que los terrenos junto al barranco pasan con la obligación de cesiones del nuevo porcentaje promedio del sector modificado (estimativamente del 14,28%).

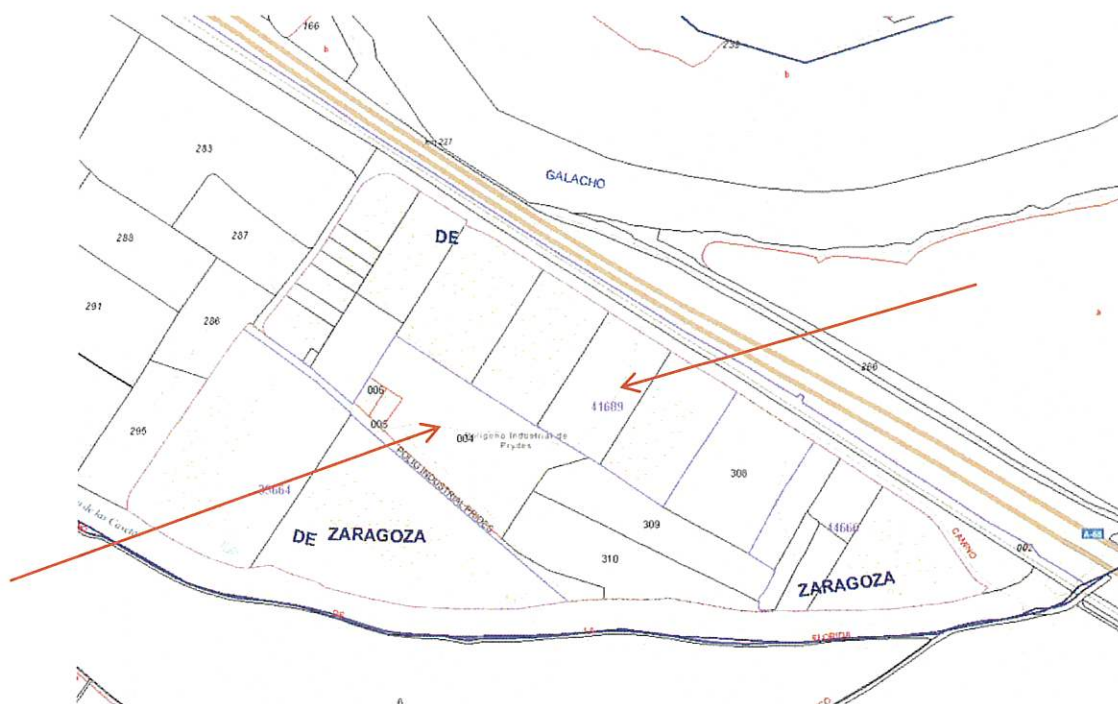
Igualmente garantiza ese Convenio de gestión que no se produzca menoscabo al municipio con el cambio de terrenos de una zona F a otra zona H, ya que se contempla en él que la compensación de la cesión del 10% del aprovechamiento municipal que correspondía al conjunto de terrenos anteriormente incluidos en el ámbito de la F-86-5, estimativamente 1.190,08 m² de edificabilidad, se compensará tras la aprobación o suscripción del convenio de gestión que se deriva de la modificación por la propiedad de los terrenos de las parcelas 309 y 310 incorporados, pudiendo éstas reintegrarse o compensar durante la posterior tramitación del proyecto de reparcelación la parte correspondiente a los terrenos situados junto al Barranco de la Concepción (proporcional a sus 1.293 m²). Se incluye como anexo la valoración de dichos aprovechamientos.

5. La reducción planteada en unos 12.980,96 m² del ámbito anterior del área F-86-5, que según mediciones gráficas sobre cartografía municipal quedará finalmente con una superficie de unos 31.658,62 m², no imposibilita o supone tampoco la necesidad de asumir unas mayores cargas por el resto de las propiedades que permanecen en dicha área de intervención, ya que los condicionantes a la ordenación que contempla el Plan General para dicho ámbito suponen según medición gráfica en cartografía municipal un total de unos 8.187,34 m², distribuidos en unos 2.528,39 m² del viario de acceso en su frente Norte, unos 4.740,23 m² de viario perimetral SUR-ESTE y unos 918,72 m² de zona de vegetación desde el viario perimetral Sur hasta el linde del área con el Barranco de la Concepción. Todo ello representa apenas el 25,86 % del nuevo sector, pudiendo por tanto igualmente realizar dicha cesión en su posterior ordenación, ya que se mantiene para ellos la exigencia de un 33% de cesión total en su nuevo ámbito, en forma similar a la planteada por el Plan especial caducado.
6. Finalmente se contempla también en el citado Convenio un compromiso que afecta exclusivamente a los terrenos de las parcelas 309 y 310, que se comprometen en la modificación al mantenimiento de la conexión actual de tierra existente en régimen “alegal como colaboración de buena vecindad”, a través de los restos de esas parcelas privadas que permanecieran en la F-86-5 modificada, y unirán igualmente el final del viario Sur del Sector H-86-13 modificado y la vía Norte de servicio para accesos al Sector H-86-13, área F-86-5 y Sector H-86-14, paralela a la carretera de Castellón.

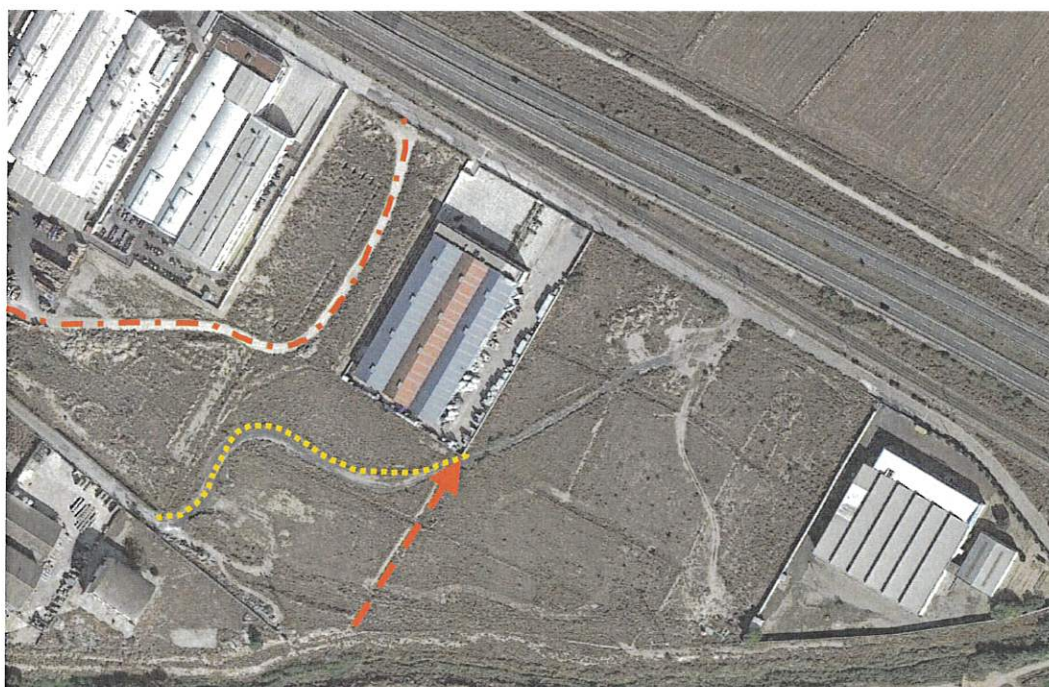
Como puede comprobarse en la imagen aérea y la cartografía catastral que se acompañan, dicha conexión “de facto” consiste en un paso abierto espontáneamente por tierra a través de parcelas privadas todavía sin edificar, basada en la buena disposición hasta la fecha de los propietarios de las mismas, que fue ya la sustitución alternativa a un paso existente anteriormente más próximo e igualmente “alegal”, que conectaba a través de parcelas propiedad hoy de CABLES RCT, S.A. (ref. 4168905XM8046G0001IH y 001000400XM80E0001EY). Dicho paso fue inutilizado con el vallado de esas propiedades, si bien su traza sí estaba recogida en la cartografía catastral. La solución de esta conexión se desplazó entonces temporalmente fuera del Sector H-86-13 quedando implícitamente vinculada y asumida por los propietarios, entre los que ya se encontraban las parcelas 309 y 310, en el desarrollo del área F-86-5 entonces en tramitación, que se sustituiría en su día con la ejecución definitiva del vial perimetral.

Con la nueva delimitación, para facilitar el desarrollo anticipado mediante “autorización previa a obtención de licencia” de los terrenos incorporados al H-86-13, momento en que el tramo que actualmente discurre por las parcelas 309 y 310 quedaría comprometido por su conexión funcional con las actuales instalaciones de ARVENSIS AGRO S.A., se podrá garantizar igualmente, como condición de la concesión de dicha autorización previa, la habilitación de un

trazado sustitutorio al que se elimine a través de los restos de parcelas 309 y 310 que quedarán todavía integradas en la nueva F-86-5 en su linde paralelo al límite con el nuevo H-86-13, y cuya solución definitiva seguiría igualmente vinculada al desarrollo de la F-86-5.



Cartografía catastral del polígono PRYDES en que se aprecia el trazado de la comunicación anterior eliminada entre el vial Sur y la vía de servicio Norte a través de parcelas de CABLES RCT, S.A en el Sector H-86-13.



(Anterior) Imagen aérea de 10/31/2020 en que se aprecia el paso anteriormente existente de conexión por parcelas hoy de CABLES RCT (trazo y punto rojo), su trazado actual con un tramo atravesando por los terrenos que se incorporan al H-86-13 (puntos en amarillo). Se indica igualmente en trazos y flecha roja la propuesta de su desvío alternativo, a plantear a través de los restos de las parcelas 309-310 que permanecerán en la F-86-5, cuando se elimine el tramo afectado por el desarrollo de los terrenos de esas parcelas que se proponen incorporar al H-86-13.

Será por todo ello en el trámite posterior de concesión de la “autorización previa a obtención de licencia” cuando se concreten las condiciones técnicas que determinen la ejecución de ese desvío

provisional de paso y conexión en la parte que afecta a las parcelas 309 y 310 que se incorporan, a la vista de la situación en ese momento que presente el propio camino, y el avance o no en el desarrollo de los terrenos del área de intervención F-86-5 que atraviesa.

DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

El contenido material de la presente Modificación Aislada del PGOU se corresponde con su objeto, esto es, la redefinición del límite de los ámbitos colindantes en el polígono PRYDES entre el Sector H-86-13 y el área de Intervención F-86-5 establecidos por el Plan general vigente. Se prolonga para ello la línea recta de la delimitación Este, sentido Norte-Sur, del Sector H-86-13 anterior.

Esto supone incorporar al sector una superficie de unos 12.980,96 m² medidos sobre la cartografía municipal, incluidos anteriormente en el ámbito del área vecina F-86-5, y a los que correspondía una edificabilidad de 0,8 m²/m² (10.384,77 m²t), correspondiendo compensar por ello en concepto del 10% de cesión municipal del aprovechamiento 1.038,48 m²t que no tienen en un sector H.

Los terrenos afectados por esta nueva delimitación mantienen su clasificación como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, el uso Industrial con remisión a la zonificación H1 que tenían anteriormente, y quedan así contemplados en la nueva hoja del Plano de Regulación P21.

Se identifican en la Tabla I que se acompaña las superficies que se incorporan y su procedencia sobre la cartografía municipal, así como la obligación de compensar económicamente tras la aprobación o suscripción del convenio de gestión, por parte de la propiedad de los terrenos de las parcelas 309 y 310 que se incorporan, esa cesión del 10% de aprovechamiento que le correspondía anteriormente al conjunto de los 12.980,96 m² que se detraen del ámbito de la F-86-5, si bien como se ha dicho éstos podrán reintegrarse o compensar posteriormente durante la redacción y tramitación del proyecto de reparcelación la parte proporcional que corresponda a los terrenos situados junto al Barranco de la Concepción por ellos.

TABLA I.- SUPERFICIES MODIFICADAS Y 10 % DE APROVECHAMIENTOS A COMPENSAR

Parcelas afectadas	Superficie ⁽⁴⁾ (cartografía municipal)	Superficie incorporada al Sector H-86-13	Compensación 10% aprovechamiento municipal F-86-5	Resto de Superficie en Área F-86-5
309	9.454,78 m ²	5.028,73 m ²	402,30 m ² t	4.426,05 m ²
310	10.530,78 m ²	6.659,62 m ²	532,77 m ² t	3.871,16 m ²
Resto terrenos junto a barranco	1.292,61 m ²	1.292,61 m ²	103,41 m ² t	-
TOTALES		12.980,96 m ²	1.038,48 m ² t	8.297,21 m ²

Se acompaña además el presente proyecto de Modificación Aislada del Plan general vigente de un Convenio urbanístico de Gestión con las condiciones de ejecución del conjunto del Sector H-86-13 modificado, suscrito por los propietarios de los terrenos de las parcelas 309 y 310 afectados, para su aprobación conjunta con la Modificación, en el que se estipulan con carácter vinculante aquellas condiciones y/o compensaciones señaladas por el servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en su informe de 4 de abril de 2022 que acompañaba al parecer favorable emitido para acometer esta modificación por el Consejo de Gerencia de Urbanismo de fecha 16/05/2022 (expte. 0.103.990/2021), y que recoge también las prescripciones contenidas en los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 8 de agosto de 2023 y en el del

⁽⁴⁾ Todas estas superficies corresponden a las superficies medidas gráficamente sobre la cartografía municipal, apoyadas además en la identificación de los elementos sobre el terreno, distinguiendo un resto que anteriormente se asignó a particulares durante la tramitación del Plan Especial y del que por carecer de referencia catastral no es posible en este momento asignar su titularidad, posponiéndose dicha acreditación a la posterior tramitación del proyecto de reparcelación del Sector H-86-13 modificado.

Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 13 de septiembre a los que condicionó la aprobación inicial de esta Modificación Aislada nº 217 del Plan General de Ordenación Urbana, de menor entidad. En acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 28 de septiembre de 2023 (BOPz 19/10/2023). El cumplimiento de todo ello se justifica pormenorizadamente para la opción adoptada en la definición del nuevo límite entre ámbitos:

1. Incorporación al Sector H-86-13 de los terrenos, con su Ordenación pormenorizada correspondiente a un Sector zona “H”, en concordancia con la definición viaria del polígono planteada por el Plan general para el H-86-13 y la F-86-5.

Identificación en dicho ámbito y ordenación sobre la cartografía municipal de los suelos destinados a cada tipo de cesiones y la alineación de parcela neta resultante, (se acompaña a continuación la Tabla II en que se detalla todo ello respecto al conjunto de los 12.980,96 m² que se incorporan).

TABLA II.- DATOS DE LA ORDENACIÓN DEL CONJUNTO DE TERRENOS INCORPORADOS AL H-86-13

Parcelas afectadas	Parcela neta del conjunto en H-86-13	CESIONES		
		Viario	Zona Verde	Total cesión
309	8.809,35 m ²	1.745 m ²	1.134 m ²	2.879 m ²
310				
Resto	1.107,61 m ²	112 m ²	73 m ²	185 m ²
TOTAL	9.916,96 m ²	1.857 m ²	1.207 m ²	3.064 m ² (23,60%)

2. Confección de una nueva ficha del área F-86-5, que se acompaña como anexo, para un nuevo ámbito reducido a unos 31.658,62 m², medidos igualmente sobre la cartografía municipal, manteniendo para los suelos incluidos en él los objetivos y condiciones vinculantes anteriores que no se ven afectados por esos terrenos que desaparecen, así como el resto de los parámetros establecidos en la ficha previa:

- GRADO 11.
- Edificabilidad real s/suelo bruto: 0,80 m²/m²
- Aprovechamiento medio sector: 0,80 m²/m²
- % aprovechamiento municipal: 10%
- Usos y tipología de la edificación: H1
- Plazo para presentar planeamiento desarrollo: 4 años

CESIONES DE SUELO⁵

- Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 33%

3. Se modifican igualmente los datos correspondientes al sector H-86-13 en la tabla del Anexo IV, “Áreas de Ordenación de zonas H” en cuanto a la nueva superficie del sector y cesiones, incluyendo en sus Observaciones la referencia al cumplimiento de las mismas de acuerdo a las cláusulas del Convenio urbanístico de Gestión con las condiciones de ejecución del conjunto del Sector H-86-13, suscrito por los propietarios de los terrenos de las parcelas 309 y 310 que son incorporados al sector por la modificación aislada, y por la que los terrenos que se incorporan junto al barranco de la Concepción lo hacen con la cesión media del 14,28%, del sector modificado, inferior al 33% que tenían en la F-86-5 anterior.

⁵ En el apartado de Necesidad y Conveniencia anterior se ha justificado cómo los elementos de cesión obligatoria distinguibles en la Ordenación señalada por el Plan General para esta área F-86-5 representarían apenas un 25,86% del nuevo ámbito reducido, pudiendo ejecutarse sin condicionamientos adicionales en la ordenación posterior del área dentro de ese 33% de cesión que se mantiene, incluso en el caso improbable de que se reactivara la propuesta por el Plan Especial caducado en su día.

Pº Prydes-Entorno Cables/RCT:

- Área de Referencia:	86
- Sector:	H-86-13
- Hoja:	P21
- Zona:	H1
- Superficie (80.251 m ² + 12.980,96 m ²):	93.232 m ²

CESIONES

- Viario (10.251 m ² + 1.856,76 m ²):	12.108 m ²
- Zona Verde (1.206,83 m ² , nuevos en MA):	1.207 m ²
- Cesiones Totales (13.315 m ² en sector MA):	14,28%

OBSERVACIONES

Línea vegetación o ferrocarril y Carretera. En las condiciones derivadas de la MAPG nº 217 y Convenio urbanístico de Gestión del sector tras la modificación que la acompaña.

4. El Convenio urbanístico de Gestión del Sector H-86-13 tras la modificación que acompaña a este proyecto deja claro en sus términos que la modificación no supone por tanto reducción alguna en los aprovechamientos, ni incremento de las cesiones y cargas de urbanización que correspondían anteriormente a esta modificación aislada nº 217 a los anteriores propietarios del Sector H-86-13.

De acuerdo a las condiciones señaladas en el convenio, se distinguen tres “situaciones” distintas para los propietarios de las parcelas o terrenos incluidos en el nuevo sector H-86-13 modificado.

Las condiciones de participación en el sector de cada tipo de parcela o terreno en función de su “situación” está determinada por el porcentaje de cesión de suelo que le corresponde, del que se deriva su edificabilidad. El porcentaje de participación de cada parcela o terreno del sector en las cargas de urbanización se concretará en el proyecto de reparcelación de acuerdo a la proporción de la superficie a ceder por cada parcela o terreno respecto a la superficie de cesión conjunta del sector H-86-13.

Las situaciones y condiciones definidas en el convenio de gestión son, en concreto, las siguientes:

Situación A: Parcelas incluidas en el Sector previamente a la aprobación de la Modificación Aislada nº 217 (unos 80.251 m²). Mantendrán el porcentaje de cesión del 12,77% respecto a la superficie anterior del sector (10.251 m² destinada a viarios), así como el aprovechamiento de sus parcelas netas (84.000 m²t), debiendo contribuir en su conjunto con los costes de completar la urbanización pendiente de los 10.251 m² de viario preexistente identificados entonces.

Situación B: Terrenos junto al barranco de la Concepción incorporados al sector H-86-13 por dicha MAPG nº 217 dentro de los 12.981 m² ampliados, (unos 1.292,61 m²). Participarán en un porcentaje del 14,28% en las cesiones de viario y zonas verdes señaladas por la ordenación para el total de sector H-86-13, (estimativamente 112 m² de viarios y 73 m² de zona verde), y podrán contribuir en fase de proyecto de reparcelación en la compensación del 10% de aprovechamiento municipal que tenían anteriormente sus terrenos detraídos del área de intervención F-86-5.

Situación C: Terrenos de las parcelas 309 y 310 incorporados al sector H-86-13 por dicha MAPG nº 217 dentro de los 12.981 m² ampliados, (unos 11.688,35 m²). Participarán en un porcentaje del 24,63% en las cesiones de viario y zonas verdes señaladas por la ordenación del sector H-86-13, (estimativamente 1.745 m² de viario y 1.134 m² de zona verde). Por ser estos terrenos propiedad de la entidad mercantil que ha promovido la modificación del Plan

general, ésta asume la compensación o sustitución económica del 10% de aprovechamiento que correspondía a los terrenos que se detraen del área de intervención F-86-5, sin perjuicio de que la propiedad de los terrenos situados junto al Barranco de la Concepción que se concrete en el proyecto de reparcelación pueda reintegrarle o compensarle la parte que le corresponda.

Se asume además por parte de los propietarios de los terrenos que se incorporan en la modificación al sector H-86-13, mediante el referido convenio que acompaña a este proyecto, y respecto a las cesiones que se contemplan en la ordenación para esta extensión de ámbito (en torno al 23,60% de lo ampliado), tanto su puesta a disposición municipal como su correspondiente urbanización; con el compromiso expreso de ejecutarlos en el momento que se les requiera, o cuando se acometa el desarrollo futuro, gestión y urbanización del citado Sector H-86-13 modificado, en coordinación con el resto de propietarios del sector.

Todo ello queda reflejado más claramente en la Tabla III que se acompaña.

TABLA III.- DATOS DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR H-86-13 TRAS LA MODIFICACIÓN 217

SITUACIÓN Y TIPOS DE TERRENOS	SUPERFICIE EN SECTOR	CESIONES SUPERFICIE (%)	SUPERFICIE NETA PARCELAS	EDIFICABILIDAD 1,2 m²/m²
A. Parcelas en Sector previo a MA217	80.251 m ²	10.251 m ² Viario (12,77%)	70.000 m ²	84.000 m ² t
B. Terrenos incorporados junto al barranco por MA217	1.293 m ²	185 m ² Viario y ZV (14,28%)	1.108 m ²	1.329 m ² t
C. Terrenos incorporados de parcelas 309 y 310 por MA217	11.688 m ²	2.879 m ² Viario y ZV (24,63%)	8.809 m ²	10.571 m ² t
SECTOR H-86-13 MODIFICADO	93.232 m²	12.108 m² (V) 1.207 m² (ZV) (14,28%)	79.917 m²	95.900 m²t

- Incorporación expresa en ese Convenio urbanístico de Gestión del sector H-86-13 modificado del compromiso de compensación económica al municipio por parte de los propietarios de las parcelas 309 y 310 con terrenos incorporados al sector H-86-13, tras la aprobación o suscripción del convenio de gestión que se deriva de la modificación por el 10% del aprovechamiento lucrativo industrial que les correspondía al conjunto de terrenos incorporados en el área F-86-5, estimativamente unos 1.038,48 m²t, si bien éstos podrán posteriormente en la redacción y tramitación del proyecto de reparcelación reintegrarse o compensarse por la parte correspondiente a los terrenos situados junto al Barranco de la Concepción (unos 1.293 m²).

Se acompaña como un anexo de este proyecto de modificación aislada la valoración de dicha compensación, aplicando el “Valor Unitario” correspondiente por la ponencia de valores catastrales en el municipio para el Polígono Prydes en la zona de valor considerada (U44) y para un uso industrial (55,00 €/m²).

- Finalmente, se incluye también entre las cláusulas del Convenio que la acompaña, el compromiso de las propiedades de las actuales parcelas 309 y 310 del polígono 70 afectadas por la modificación, de realizar el desvío provisional, por los restos de ellas que permanezcan en la F-86-5, del actual paso no regulado que discurre actualmente por sus terrenos que se incorporan. Se haría en paralelo al nuevo límite Este del H-86-13 y hasta su

enlace con el trazado actual del paso en su límite con la parcela 308, incluida asimismo en la F-86-5, manteniendo el mismo carácter de “colaboración de buena vecindad”.

7. Este desvío se efectuará en el momento del desarrollo de las parcelas que ahora se incorporan al H-86-13, en las condiciones técnicas que se concreten para ello en la tramitación de la “autorización previa” con el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano.

IV. ESTUDIO DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

La modificación aislada del plan general que se propone se limita a la incorporación de unos terrenos actualmente incluidos en el ámbito de una zona F, correspondiente a un suelo urbano no consolidado, al sector vecino H también con la misma clasificación de suelo urbano no consolidado, manteniendo dichos suelos el mismo uso y un coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta muy similar al que tenían en el ámbito anterior, y asumiendo los propietarios de los terrenos el incremento de cesiones y costes de urbanización que conlleva dicha inclusión, así como la compensación al municipio por el 10% de aprovechamiento que tenían previamente en el área F, no exigible a los sectores de zona “H”. Por lo que en esos aspectos no puede decirse que tenga efectos reseñables sobre el territorio.

La ordenación que incorporan los nuevos terrenos al sector, y la que se derivará en la nueva área F, no supone tampoco otra variación en los criterios de ordenación previstos por el plan general en cuanto a la previsión de viarios o zonas verdes para esta zona, limitándose la modificación a adaptar y regularizar en una línea recta Norte-Sur el límite entre esos dos ámbitos, e incorpora para ellos como actuación útil la ordenación que ya se había estado a punto de aprobar definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento en la tramitación del Plan Especial de la F-86-5 anteriormente.

Sirve la modificación propuesta para poner a disposición de las modernas industrias del polígono a fecha de 2023, una porción de terreno en colindancia de su propiedad, y cuyo desarrollo estaba vinculado por el Plan General de 2001 a un área de intervención con trámite fallido que permanece actualmente estancada y de muy difícil gestión.

Por todo ello, aunque la modificación propuesta ayudará a avances en el desarrollo del actual polígono, al menos en los terrenos que ahora se incorporan al sector H-86-13, la modificación no supone otro efecto significativo respecto a lo ya previsto anteriormente por el plan general para ambos ámbitos de suelo urbano no consolidado del Polígono PRYDES, sino que sólo simplifica y acorta los plazos para habilitar el desarrollo de una parte del suelo colindante a las industrias con fuerte crecimiento.

Tampoco produce efectos la modificación en la estructura urbanística por su entidad, toda vez que se mantiene el total de ámbito en el polígono clasificado como suelo urbano no consolidado y una edificabilidad sobre parcela neta muy similar en lo ya previsto por el planeamiento vigente.

V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El contenido de la presente Modificación Aislada no afecta a las determinaciones del Plan General vigente propias de la ordenación estructural, ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del mismo, conforme a las determinaciones del 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 (TR LUA).

Puede considerarse por tanto una modificación de menor entidad de acuerdo al artículo 85.3 del citado decreto y aplicarle en su tramitación la homologación prevista en el artículo 57.4 del mismo, atribuyendo la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, con intervención facultativa de la Comunidad Autónoma.

VI. FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (Anexo V de la NOTEPA)

Si bien no se modifica la clasificación de suelo asignada por el planeamiento general, hay un pequeño incremento del aprovechamiento urbanístico en los terrenos que se incorporan a la zona “H” con un aprovechamiento sobre parcela neta de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ desde la zona “F”, en que el aprovechamiento en su parcela neta resultante tras cesiones era de $1,194 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Así los $12.980,96 \text{ m}^2$ de superficie que se detraen tienen diferente aprovechamiento según se incluyan en el área de intervención F-86-5 con una cesión del 33% y aprovechamiento de $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (estimativamente unos $10.384,77 \text{ m}^2$), o en el sector H-86-13 donde su cesión es del 23,60% y el aprovechamiento de $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta (estimativamente $11.900,84 \text{ m}^2$).

Se incluyen a continuación las fichas de datos urbanísticos (Anexo V de la NOTEPA) para cada uno de los ámbitos de suelo urbano NO CONSOLIDADO que se modifican. Esto es el Sector H-86-13 modificado y el Área de intervención F-86-5 modificada.

NUEVA FICHA DEL SECTOR H-86-13

MODELO DE FICHA DE DATOS GENERALES (MODIFICADOS) DE PLANEAMIENTO		ORIGEN DATOS
TÍTULO DEL TRABAJO	Modificación Aislada N° 217. Redefinición de los ámbitos correspondientes al Sector H-86-13 y al Área de Intervención F-86-5 del PGOU de Zaragoza. (Polígono PRYDES).	
FECHA	Febrero de 2024	

MODELO DE FICHA SECTOR		ORIGEN DATOS
TÍTULO DEL TRABAJO	Modificación Aislada n° 217 del PGOU de Zaragoza	
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR	Área 86	Planeamiento
NOMBRE DEL SECTOR	H-86-13	Planeamiento
FECHA	Febrero de 2024	

1) DATOS GENERALES		ORIGEN DATOS
CÓDIGO INE	50297	IAEST
PROVINCIA	Zaragoza	
MUNICIPIO	Zaragoza	
NÚCLEOS O ENTIDADES	Sector H-86-13. Polígono Prydes - Entorno Cables/RCT	Planeamiento
REDACTOR	ESTUDIO METRO ARQUITECTURA y URBANISMO SLP	

2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				ORIGEN DATOS
SUPERFICIE TOTAL	Sector H-86-13 modificado	9,32	Ha	Planeamiento
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo Urbano			Planeamiento
CATEGORÍA DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado (SU – NC)			Planeamiento
USO GLOBAL	Industrial (I). Grupos 1 y 2 de zonas H del PGOU.			Planeamiento
DENSIDAD	Uso industrial	0,00	Viv/ha	Planeamiento
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS	No tiene	0,00	Ha	Planeamiento
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	No tiene	0,00	Ha	Planeamiento
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	Sobre parcela neta	1,20	m²/m²	Planeamiento
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		1,0286	m²/m²	Formula
VIVIENDA PROTEGIDA %	Uso Industrial		%	Planeamiento
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN			años	Planeamiento
SISTEMA DE ACTUACIÓN				Planeamiento

3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA				ORIGEN DATOS
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	Uso Industrial (I) (coef. Homogeneización 1,0)	95.900	m²	Fórmula
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	Uso Industrial (I) (sin cesión 10%)	95.900	m²	Fórmula
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha	Planeamiento
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	Planeamiento
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	Planeamiento
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	Planeamiento
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha	Planeamiento
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	Planeamiento
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	Planeamiento
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	Planeamiento
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,12	Ha	Planeamiento
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	Planeamiento
	DE INFRAESTRUCTURAS	1,21	Ha	Planeamiento
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	Planeamiento

Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN		Única		Planeamiento
USOS COMPATIBLES	Complementarios que guarden relación justificada con el industrial (Grupo 1 zonas H del PGOU)			Planeamiento
USOS INCOMPATIBLES	Venta minorista en establecimientos de menos de 2000 m²			Planeamiento
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO	NO HAY			Planeamiento
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES		viv	Planeamiento
	PROTEGIDAS		viv	Planeamiento
	TURÍSTICAS		viv	Planeamiento
	TOTALES	0	viv	
PLAZOS	URBANIZACIÓN		años	Planeamiento desarrollo
	CESIÓN		años	Planeamiento desarrollo
	EDIFICACIÓN		años	Planeamiento desarrollo

NUEVA FICHA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-86-5

MODELO DE FICHA DE DATOS GENERALES (MODIFICADOS) DE PLANEAMIENTO		ORIGEN DATOS
TÍTULO DEL TRABAJO	Modificación Aislada Nº 217. Redefinición de los ámbitos correspondientes al Sector H-86-13 y al Área de Intervención F-86-5 del PGOU de Zaragoza. (Polígono PRYDES).	
FECHA	Febrero de 2024	

MODELO DE FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN		ORIGEN DATOS
TÍTULO DEL TRABAJO	Modificación Aislada nº 217 del PGOU de Zaragoza	
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	Área 86	Planeamiento
NOMBRE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	F-86-5	Planeamiento
FECHA	Febrero de 2024	

4) DATOS GENERALES		ORIGEN DATOS
CÓDIGO INE	50297	IAEST
PROVINCIA	Zaragoza	
MUNICIPIO	Zaragoza	
NÚCLEOS O ENTIDADES	Área de Intervención F-86-13. Terrenos situados al Sur de la Carretera de Castellón junto al Polígono Prydes	Planeamiento
REDACTOR	ESTUDIO METRO ARQUITECTURA y URBANISMO SLP	

5) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL				ORIGEN DATOS
SUPERFICIE TOTAL	Área de Intervención F-86-5 modificada	3,17	Ha	Planeamiento
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo Urbano			Planeamiento
CATEGORÍA DE SUELO	Suelo Urbano No Consolidado (SU – NC)			Planeamiento
USO GLOBAL	Industrial (I). Grupos 1 y 2 de zonas H del PGOU.			Planeamiento
DENSIDAD	Uso industrial	0,00	Viv/ha	Planeamiento
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS	No tiene	0,00	Ha	Planeamiento
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	No tiene	0,00	Ha	Planeamiento
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	Sobre suelo bruto	0,80	m²/m²	Planeamiento
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		0,80	m²/m²	Planeamiento
VIVIENDA PROTEGIDA %	Uso Industrial		%	Planeamiento
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN			años	Planeamiento
SISTEMA DE ACTUACIÓN				Planeamiento

6) ORDENACIÓN PORMENORIZADA				ORIGEN DATOS
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	Uso Industrial (I) (coef. Homogeneización 1,0)	25.327	m²	Fórmula
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	Uso Industrial (I) (cesión 10%)	22.794	m²	Planeamiento
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha	Planeamiento
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	Planeamiento
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	Planeamiento
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	Planeamiento
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0,00	Ha	Planeamiento
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	Planeamiento
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	Planeamiento
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	Planeamiento
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	Conjunto 1,045	Ha	Planeamiento
	DE INFRAESTRUCTURAS			
	DE EQUIPAMIENTOS			
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	Planeamiento

Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN		Única		Planeamiento
USOS COMPATIBLES	Complementarios que guarden relación justificada con el industrial (Grupo 1 zonas H del PGOU)			Planeamiento
USOS INCOMPATIBLES	Venta minorista en establecimientos de menos de 2000 m²			Planeamiento
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO	NO HAY			Planeamiento
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES		viv	Planeamiento
	PROTEGIDAS		viv	Planeamiento
	TURÍSTICAS		viv	Planeamiento
	TOTALES	0	viv	
PLAZOS	URBANIZACIÓN		años	Planeamiento desarrollo
	CESIÓN		años	Planeamiento desarrollo
	EDIFICACIÓN		años	Planeamiento desarrollo

VII. CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN.

En razón de su finalidad, esta modificación del plan general supone la alteración de los siguientes documentos del Plan General vigente:

- Anejo IV de las Normas Urbanísticas (Áreas y fichas de ordenación). (Tomo 14).
- Planos de estructura urbanística (tomo 10).
- Planos de calificación y regulación del suelo (tomo 11).

De acuerdo con el artículo 85.1 del Texto Refundido de la ley Urbanística de Aragón (Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón), las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado. Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación los siguientes documentos:

- DOCUMENTACIÓN PLAN GENERAL VIGENTE:
 - Ficha y plano con ordenación previa a la modificación del área de intervención actual F-86-5 cuyo ámbito se modifica del anejo IV de las normas urbanísticas.
 - Página del listado de zonas "H" con ordenación previa a la modificación que incluye al sector H-86-13 cuyo ámbito y cesiones se modifican del anejo IV de las normas urbanísticas.
 - Hoja 64 del plano de ESTRUCTURA URBANÍSTICA vigente con la ordenación previa a la modificación.
 - Hoja P21 del plano de CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO vigente con la ordenación previa a la modificación.
- DOCUMENTACIÓN PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA:
 - Ficha y plano del área de intervención F-86-5 con la nueva delimitación de su ámbito tras la modificación, para su incorporación al anejo IV de las normas urbanísticas.
 - Página del listado de zonas "H" correspondiente al sector H-86-13 con los nuevos datos de superficie, cesiones y observaciones tras la modificación, para su incorporación al anejo IV de las normas urbanísticas.
 - Hoja 64 modificada del plano de ESTRUCTURA URBANÍSTICA del Plan General.
 - Hoja P21 modificada del plano de CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO.

En todos los casos se aportan en primer lugar, y a título informativo, los planos y documentos afectados del vigente PGOU, seguidos de sus equivalentes modificados.

En Zaragoza, Febrero de 2024

El arquitecto



ANEJOS A LA MEMORIA

- Acuerdo favorable del Consejo de Gerencia de Urbanismo de fecha 16 de Mayo de 2022 al inicio de la presente propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.
- Acuerdo de la Aprobación Inicial de la presente Modificación Aislada nº 217 del plan general de fecha 28 de septiembre de 2023 (BOPz 19/10/2023)
- Notas descriptivas y gráficas y Certificación catastral con colindantes de las parcelas afectadas 309 y 310 del polígono 70.
- Identificación sobre cartografía municipal de las superficies de cesión en la ordenación detallada de terrenos que se incorporan al H-86-13 y ordenación gráfica orientativa del Plan General para la F-86-5.
- Valoración de la cesión del 10% correspondiente en la F-86-5 a los terrenos que pasan al H-86-13.
- Fotografías del entorno.



SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA
Vía Hispanidad 20
Centro Administrativo Seminario
Teléfono 976721700

Expediente: 103990/2021

HORARIO
De 8,30 a 13,30 horas

23262

ARVENSIS AGRO, S.A.
Ctra. Castellón, km. 226,9 (Polígono Prydes) - La Cartuja
50720 Zaragoza

Asunto: Requerir pronunciamiento en relación con la petición de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana con el objeto de redefinir los ámbitos de los sectores H-86-13 y F-86-5 en polígono Prydes, planteada por Arvensis Agro, S.A. X110

El Consejo de Gerencia de Urbanismo, con fecha 16 de mayo de 2022, acordó lo siguiente:

ÚNICO.- Mostrar su parecer favorable a la petición de modificación puntual del Plan General de Ordenación urbana con el objeto de redefinir los ámbitos de los sectores H-86-13 y F-86-5 en polígono Prydes.

I.C. de Zaragoza a 17 de mayo de 2022.

EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO
AL GOBIERNO DE ZARAGOZA,
P.D. de fecha 23 de agosto de 2017,
LA LETRADA- JEFA DEL SERVICIO,



Fdo.: Vanesa Laguarda Soro.

Se adjunta los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación el 4 de abril y por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística el 5 de mayo de 2022.

NÚMERO DE SALIDA: 2022043062

recibida 20/05/22



SECCIÓN QUINTA

Núm. 7439

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS, ENERGÍA Y VIVIENDA

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de septiembre de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter inicial la modificación aislada número 217 del Plan General de Ordenación Urbana, de menor entidad, a petición de las sociedades mercantiles Tarp Tierra, S.L., y Rubi Wist, S.L., con el objeto de redefinir de los ámbitos de las áreas H-86-13 y F-86-5, Incorporando a este primer ámbito, parte de las parcelas catastrales colindantes números 309 y 310 del polígono catastral 70 de Zaragoza (referencias 50900A070003090000YM y 50900A070003100000YT), además de terrenos situados al sur junto al barranco de la Concepción. Todo ello actualmente incluido en el área F-86-5; conforme al proyecto técnico aportado en fecha 13 de abril de 2023, suscrito por el arquitecto don José Manuel López Floría, condicionando su aprobación definitiva al cumplimiento de las prescripciones contenidas en los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 8 de agosto de 2023 y del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 13 de septiembre de 2023, sin perjuicio de aquellas que pudieran derivarse de los demás Informes que recaigan durante la tramitación del expediente y a la adopción de acuerdo de aprobación y suscripción en su caso, del de Gestión Urbanística derivado de la presente modificación de Plan General, cuyo objeto es el establecimiento de las condiciones de ejecución del conjunto del sector H-86-13.

Segundo. — Someter el expediente a información pública durante el plazo de un mes, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 85.3 y 57 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, mediante edicto a publicar en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón*, según dispone la disposición adicional quinta del citado cuerpo legal.

Tercero. — Comunicar el acuerdo a las entidades solicitantes de la presente modificación de Plan General y a los servicios municipales del Área de Urbanismo y Equipamientos, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Cuarto. — Finalizado el período de información pública, de conformidad con el procedimiento regulado en el artículo 85.3 de la Ley de Urbanismo de Aragón para las modificaciones de menor entidad de los Planes Generales, se resolverá lo que proceda sobre la aprobación definitiva, visto que por acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 22 de octubre de 2013 se ha procedido a la homologación del Ayuntamiento de Zaragoza para que la intervención autonómica en el planeamiento derivado y modificaciones de menor entidad del Plan General sea facultativa.

Quinto. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 77.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición que pudieran verse afectadas por la modificación en curso.

Sexto. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la ejecución del presente acuerdo.

Mediante el presente anuncio se somete el expediente número 103990/2021 a información pública durante el plazo de un mes en el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo (silo en Vía Hispanidad, 20, Centro Administrativo Seminario), en horas de oficina, a partir del día siguiente al de la publicación en el boletín oficial correspondiente.

I. C. de Zaragoza, a 2 de octubre de 2023. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La letrada-jefa del Servicio, Vanesa Laguarda Soro.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 50900A070003090000YM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AR F-86-5 Suelo Polígono 70 Parcela 309
CODERA. 50720 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

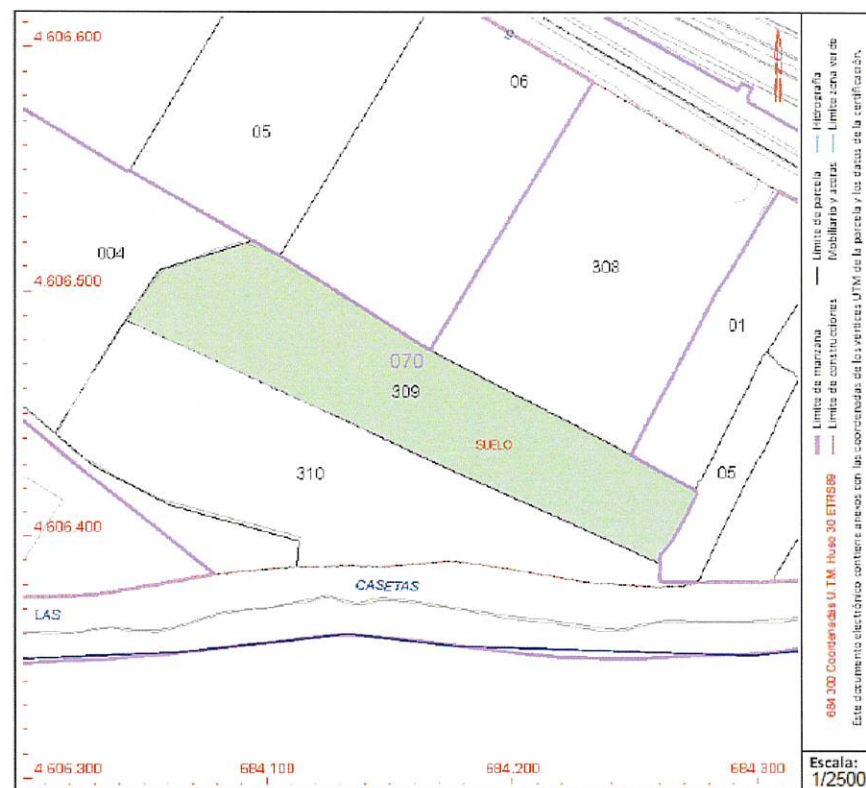
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 9.453 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



PARCELA 50900A070003090000YM (309)

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

Domingo , 26 de Marzo de 2023



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 50900A070003090000YM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AR F-86-5 Suelo Polígono 70 Parcela 309 CODERA. 50720 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2021]: 93.803,06 €
Valor catastral suelo: 93.803,06 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
TARP TIERRA SL

NIF/NIE
B99363194

Derecho
100,00% de
propiedad

Domicilio fiscal
CL AJEDREA 20 PI:NA PLE6
50720 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 9.453 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B99363194 TARP TIERRA SL

Finalidad: CERTIFICADO TITULAR

Fecha de emisión: 20/10/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: RFD2STEY0R1T10XE (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/10/2021



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTROCERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 50900A070003090000YM

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 50900A070003080000YF

Localización: AR F-86-5 Polígono 70 Parcela 308
CODERA, ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE	A86602158	CL COSTA BRAVA 12 28034 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 4168906XM8046G0001JH

Localización: CR CASTELLON [CARTUJA] 1100[E]
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
TARP TIERRA SL	B99363194	CL AJEDREA 20 Pl:NA Pl:E6 50720 ZARAGOZA [ZARAGOZA]



Referencia catastral: 001000400XM80E0001EY

Localización: AR H-86-13 CORDERA
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CABLES RCT SA	A50017243	CR CASTELLON KM 9 50013 ZARAGOZA [ZARAGOZA]



Referencia catastral: 4466601XM8046E0001KZ

Localización: CR CASTELLON [CARTUJA] 1100[F]
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE	A86602158	CL COSTA BRAVA 12 28034 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 4168905XM8046G0001IH

Localización: CR CASTELLON [CARTUJA] 1100[D]
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CABLES RCT SA	A50017243	CR CASTELLON KM 9 50013 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: RFD25TEY0R1T10XE (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/10/2021



SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL
DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 50900A070003090000YM

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4466605XM8046E0001IZ
Localización: CR CASTELLON [CARTUJA] 1100[J]
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE	A86602158	CL COSTA BRAVA 12 28034 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 50900A070003100000YT
Localización: AR F-86-5 Poligono 70 Parcela 310
CODERA. ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal		
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
RUBI WIST, S.L.	B99267064	CL AJEDREA POLIGONO EMPRESAR 20 Pt:E6 50720 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: RFD2STEY0R1T10XE (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/10/2021





GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 50900A070003100000YT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AR F-86-5 Suelo Polígono 70 Parcela 310
CODERA. 50720 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

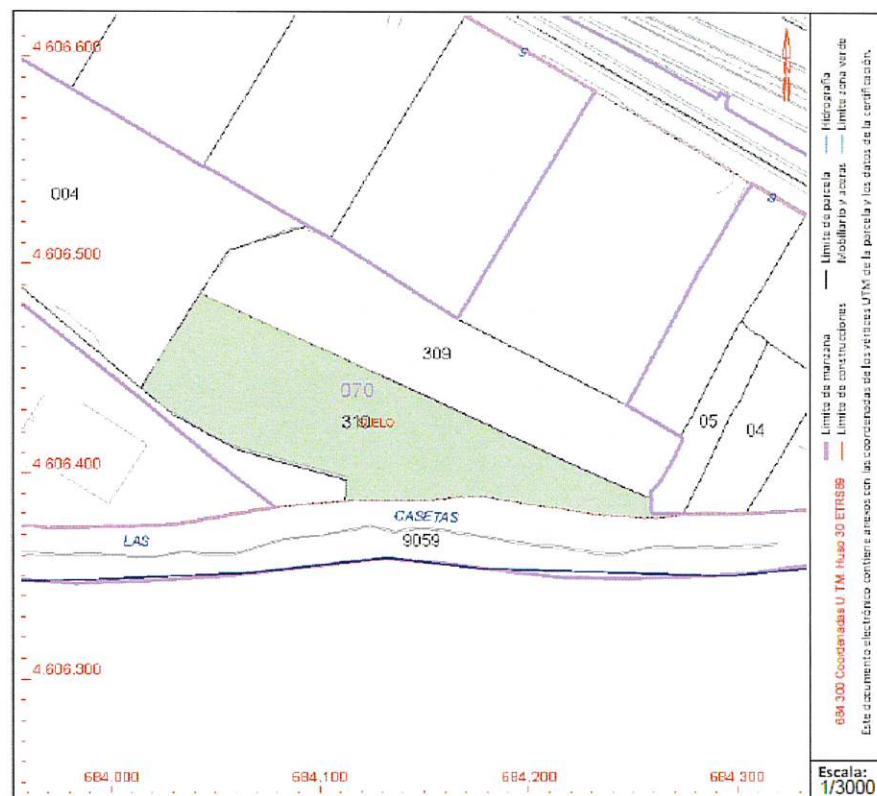
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 10.689 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



PARCELA 50900A070003100000YT (310)

DOCUMENTACIÓN CATASTRAL

Domingo, 26 de Marzo de 2023



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 50900A070003100000YT

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AR F-86-5 Suelo Polígono 70 Parcela 310 CODERA. 50720 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2021]: 106.068,01 €
Valor catastral suelo: 106.068,01 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social
RUBI WIST, S.L.

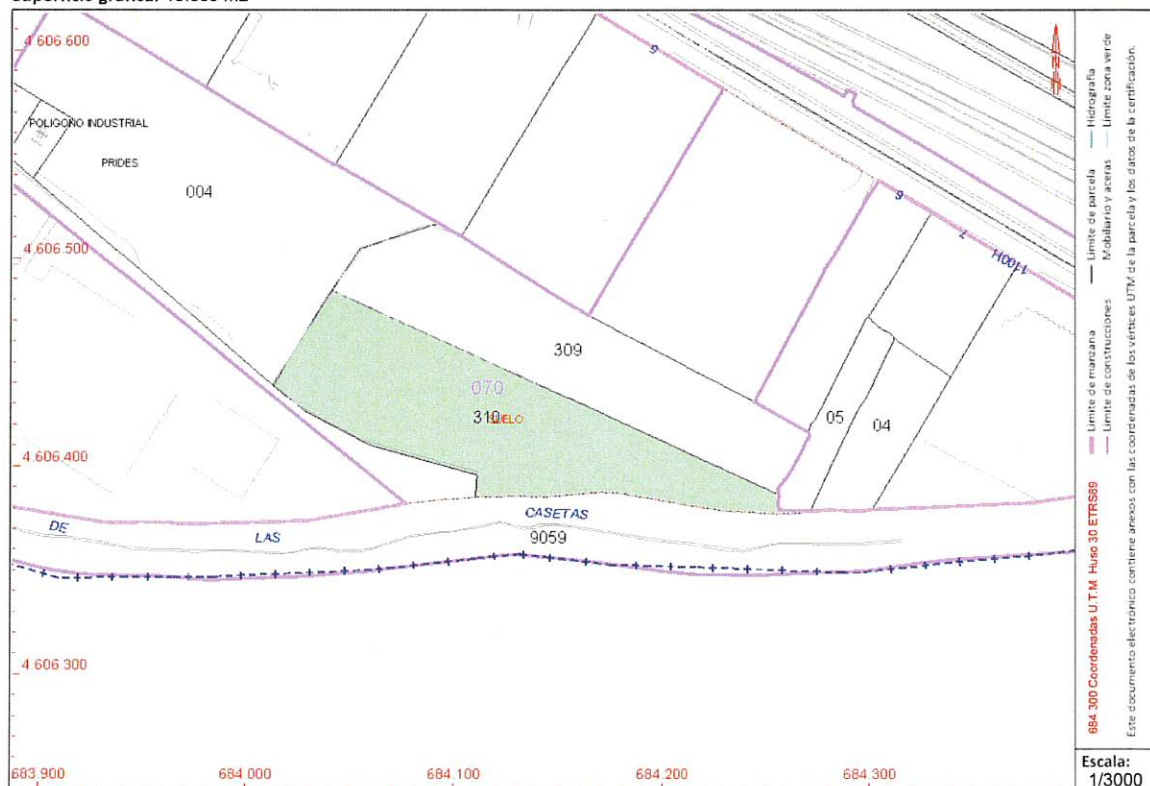
NIF/NIE
B99267064

Derecho
100,00% de propiedad

Domicilio fiscal
CL AJEDREA POLIGONO EMPRESAR 20 PLE6
50720 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 10.689 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: B99267064 RUBI WIST SL

Finalidad: CERTIFICADO

Fecha de emisión: 20/10/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: VSK3WKHFHNWZYSW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/10/2021





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 50900A070003100000YT

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

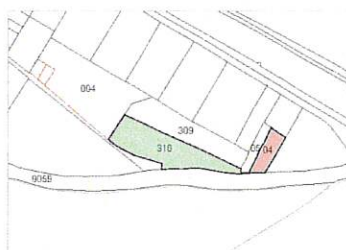


Referencia catastral: 001000400XM80E0001EY

Localización: AR H-86-13 CORDERA
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CABLES RCT SA	A50017243	CR CASTELLON KM 9 50013 ZARAGOZA [ZARAGOZA]



Referencia catastral: 4466604XM8046E0001XZ

Localización: CR CASTELLON [CARTUJA] 1100[I]
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE	A86602158	CL COSTA BRAVA 12 28034 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 4466605XM8046E0001IZ

Localización: CR CASTELLON [CARTUJA] 1100[J]
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE	A86602158	CL COSTA BRAVA 12 28034 MADRID [MADRID]

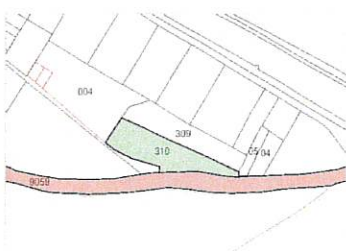


Referencia catastral: 50900A0700030900000YM

Localización: AR F-86-5 Polígono 70 Parcela 309
CODERA, ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
TARP TIERRA SL	B99363194	CL AJEDREA 20 PI:NA Pt:E6 50720 ZARAGOZA [ZARAGOZA]



Referencia catastral: 50900A0700905900000YE

Localización: Polígono 70 Parcela 9059
BARRANCO CASAS DE LAS, ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA	P5030300G	PZ NS PILAR 50003 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: VSK3WKHFHFWZSCW (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 20/10/2021



PLANO (identificación de las cesiones de viarios y zonas verdes)



VALORACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO MUNICIPAL EN LA F-86-5

I. CONSIDERACIONES PREVIAS.

Se trata de determinar el valor del 10% de aprovechamiento municipal que correspondía en la F-86-5 a los terrenos que la modificación incorpora al sector H-86-13 para su compensación al municipio, en razón de que las zonas "H" a las que se incorporan los terrenos están eximidas de dicha cesión de aprovechamientos. Estimativamente unos 1.038,48 m².

Partiendo de la indefinición en cuanto a plazos del desarrollo del área F-86-5 a partir de la estructura de propiedad mayoritaria en ella (SAREB), y de que la demanda actual de suelos en la zona está fundamentalmente vinculada a las propias empresas que operan actualmente y están instaladas en la misma (CABLES RCT SA y ARVENSIS AGRO, SA), ya que existen para nuevas implantaciones múltiples alternativas en polígonos próximos como "Empesarium", con comunicaciones y servicios más completos, se desestima una valoración por método residual.

Es criterio del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación valorar la compensación económica de la cesión municipal del 10% del aprovechamiento de uso productivo mediante la aplicación del "Valor Unitario" establecido en la Zona de Valor correspondiente por la ponencia de valores catastrales vigente en nuestro municipio. Corresponde en la ponencia vigente al Polígono Prydes la Zona de Valor U44 y un Valor unitario del uso industrial de 55.00 €/m².

La ponencia de valores vigente define en su apartado 2.2.3.1. "Criterios generales de valoración del suelo" el "valor unitario" como el valor en euros por cada metro cuadrado de suelo destinado, entre otros usos, al industrial en edificación abierta. Se debe por tanto aplicar el "valor unitario" establecido al 10% de la superficie de parcela o parcelas netas correspondientes a los terrenos a incorporar al sector H-86-13.

Dado el porcentaje mínimo de cesiones para dotaciones locales del 33% establecido en el área F-86-5, la superficie de parcela neta correspondiente a cada finca o terreno es el 67% de su superficie bruta. Corresponde pues en dicha área: a los 5.028,73 m² a incorporar de la parcela 309 una superficie neta de 3.369,25 m²; a los 6.659,62 m² de la parcela 310 una superficie neta de 4.461,95 m²; y a los 1.292,61 m² de los terrenos junto al barranco de la Concepción, una parcela neta de 866,05 m².

Por aplicación del, valor unitario de 55,00 €/m² al 10% de las superficies netas anteriores se obtienen los siguientes valores de la cesión municipal procedentes de cada finca o terreno a incorporar a la zona H-86-13: 18.530,88 € correspondientes a la parte de la parcela 309; 24.540,73 € correspondientes a la parte de la parcela 310; y 4.763,28 € correspondientes a los terrenos ubicados junto al barranco de la Concepción. La valoración conjunta de la cesión municipal del 10% del aprovechamiento de los terrenos que se propone incorporar al sector H-86-13 asciende por tanto a 47.834.89 €.

II. REPARTO DEL VALOR INDEMNIZATORIO DEL 10%.

En cumplimiento de las prescripciones contenidas en los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 8 de agosto de 2023 y del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 13 de septiembre de 2023, se determina para cada una de las propiedades afectadas por la modificación en la nueva delimitación el 10% de cesión municipal correspondiente a ellas en la F-86-5 aplicando a sus superficies una cesión del 33%. A dichos 10% de cesión de parcelas netas se aplicará el Valor Unitario de Repercusión de la ponencia de 55 €/m² y se obtiene así la siguiente Tabla A con los resultados debidos por parcela:

VALORACIÓN DE LA COMPENSACIÓN DEL 10% DE CESIÓN EN F-86-5

TABLA A.- INDEMNIZACIONES POR EL 10% DE CESIÓN MUNICIPAL A COMPENSAR

Parcelas afectadas	Superficie ⁽⁶⁾ (cartografía municipal)	Superficie ⁽⁶⁾ incorporada al Sector H-86-13	Compensación 10% cesión municipal sobre 67% en F-86-5	Indemnización por 10%
309	9.454,78 m ²	5.028,73 m ²	336,92 m ²	18.530,88 €
310	10.530,78 m ²	6.659,62 m ²	446,19 m ²	24.540,73 €
Resto	1.292,61 m ²	1.292,61 m ²	86,60 m ²	4.763,28 €
TOTALES		12.980,96 m ²	869,71 m ²	47.834,89 €

De acuerdo a los criterios señalados por los referidos informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación (8/08/2023) y del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística (13/09/2023). El compromiso de realizar esta compensación tras la aprobación o suscripción del convenio de gestión que se deriva de la presente modificación la asumirá la propiedad de las parcelas 309 y 310, quedando así recogido en el Convenio Urbanístico de Gestión con las condiciones de ejecución del conjunto del sector H-86-13 modificado que acompaña a la Modificación Aislada nº 217, si bien éstas podrán reintegrarse o compensarse en la posterior redacción y tramitación del proyecto de reparcelación por parte de los terrenos incorporados junto al Barranco de la Concepción (unos 1.293 m²) en la parte que les corresponde a los mismos.

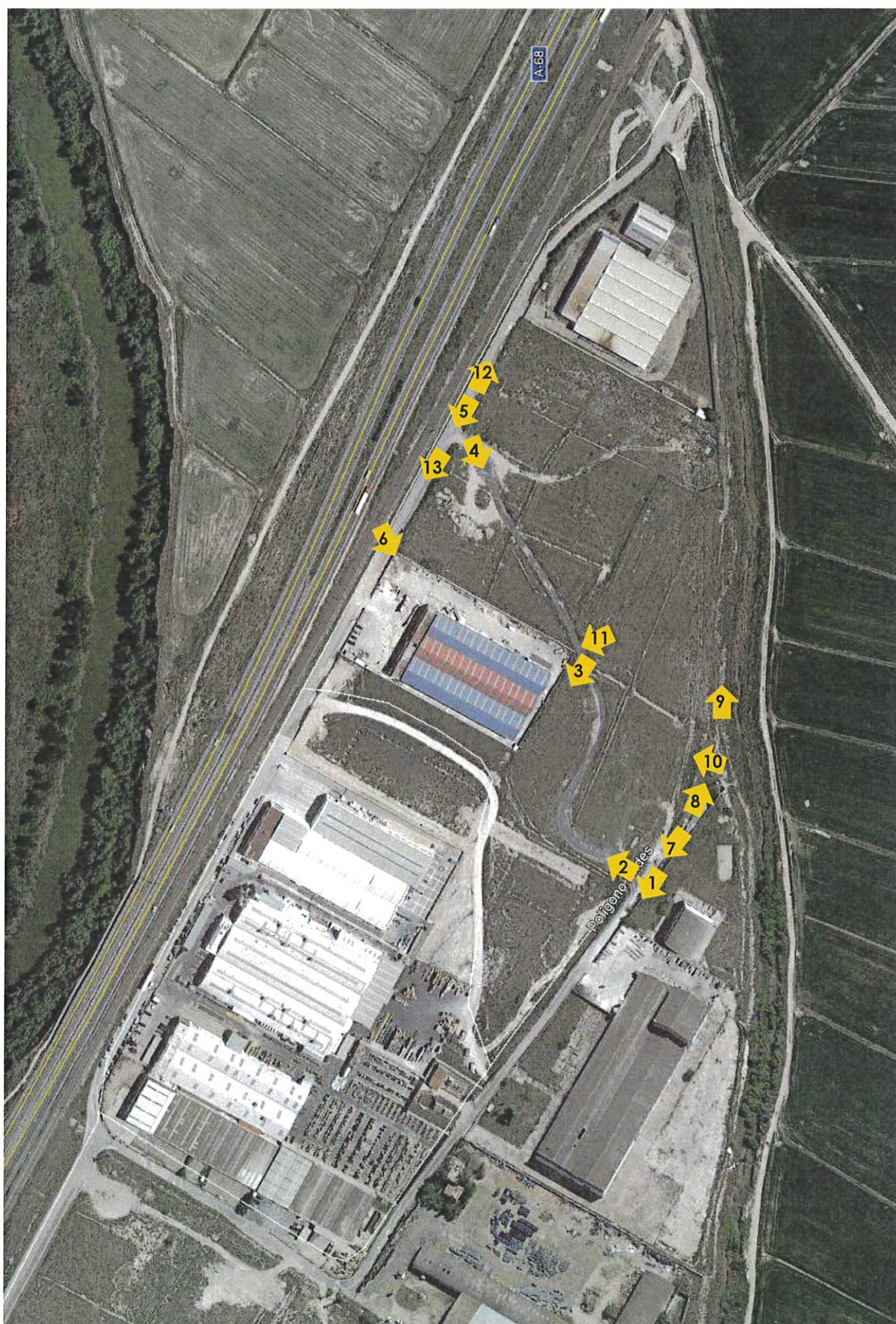
Así la asignación de dicha compensación quedaría para el momento de la aprobación o suscripción del convenio como se indica en la Tabla B que se acompaña:

TABLA B.- ASIGNACIÓN DE INDEMNIZACIONES POR EL 10% DE CESIÓN MUNICIPAL A COMPENSAR

Parcelas afectadas	Superficie ⁽⁶⁾ (cartografía municipal)	Superficie ⁽⁶⁾ incorporada al Sector H-86-13	Compensación 10% cesión municipal sobre 67% en F-86-5	Indemnización ASIGNADA por 10%
309	9.454,78 m ²	5.028,73 m ²	374,18 m ²	20.580,21 €
310	10.530,78 m ²	6.659,62 m ²	495,53 m ²	27.254,68 €
Resto	1.292,61 m ²	1.292,61 m ²	-	-
TOTALES		12.980,96 m ²	869,71 m ²	47.834,89 €

⁽⁶⁾ Todas estas superficies corresponden a las superficies obtenidas de la medición gráfica sobre la cartografía municipal, apoyadas además en la identificación de los elementos sobre el terreno, distinguiendo como resto lo que anteriormente se asignó a particulares durante la tramitación del Plan Especial y del que se deduce en catastro su pertenencia al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

• VISTA AÉREA DEL ENTORNO y LOCALIZACIÓN DE LAS FOTOGRAFÍAS.



1

• VISTAS LÍMITES ACTUALES SECTOR H-86-13 y ÁREA F-86-5.

Sector H-86-13.

FOTOGRAFÍA 1.

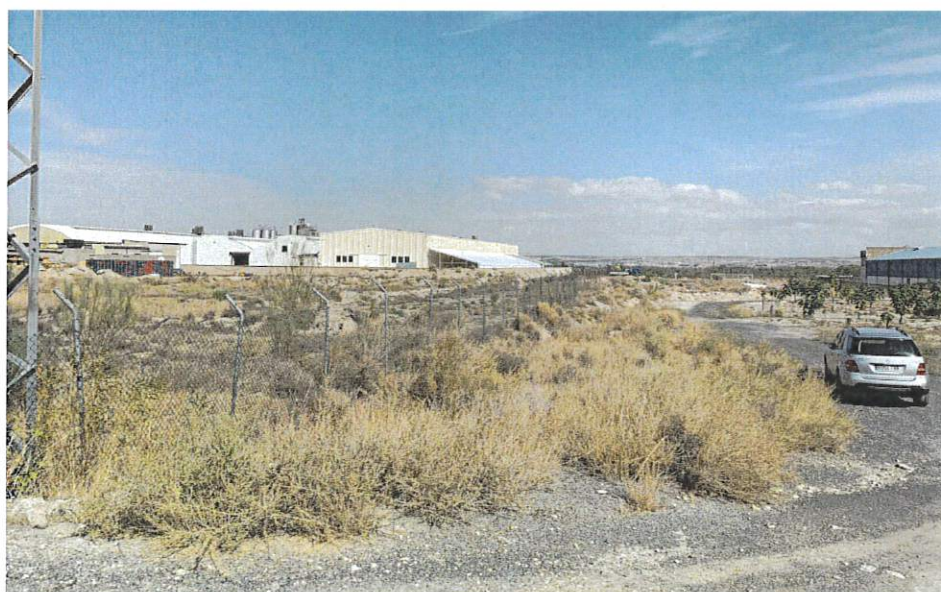
(Actual viario SUR con H-86-12)



Vista del final del viario Sur en su estado actual de desintegración en el punto que conecta con el límite del área F-86-5 previamente a la modificación. Aquí termina la pavimentación del firme muy deteriorado sin aceras ni alumbrado desde la mitad de su trazado y pasa a convertirse en camino de tierra cuyo trazado responde al paso espontáneo de vehículos.

FOTOGRAFÍA 2.

(Linde SE del H-86-13 con terrenos que se incorporan)



Vista de la valla que delimita el Sector H-86-13 en la esquina SURESTE con los terrenos cuya incorporación realiza la presente modificación. Se aprecia el inicio de uno de los trazados del camino de tierra por el que actualmente se conecta el final de este viario Sur con la vía de servicio Norte.

A la derecha asoman en la imagen las instalaciones de ARVENSIS AGRO en el sector H-86-13 con las que se comparten límite la parte de las parcelas 309 y 310 objeto de la modificación de delimitación de ámbitos.

FOTOGRAFÍA 3. (Linde S del H-86-13 con F-86-5, traseras ARVENSIS AGRO)

Vista del límite posterior de las instalaciones de ARVENSIS AGRO hacia la F-86-5 en el linde con los terrenos que se incorporan en la modificación. Esta parcela 309 y la contigua 310 se destinan actualmente a cultivos experimentales por ARVENSIS. En el centro se aprecia el trazado del paso que se permite actualmente atravesando los terrenos de la F-86-5, camino que se desplazó del sector H-86-13.

FOTOGRAFÍA 4. (Linde E del H-86-13 con F-86-5, lateral ARVENSIS AGRO)

Trazado del paso por terrenos de la F-86-5 visto desde el linde Este de las instalaciones de ARVENSIS AGRO, límite en recto cuya prolongación marcará la porción de terrenos de la F-86-5 que se incorporan al sector H-86-13.

FOTOGRAFÍA 5.

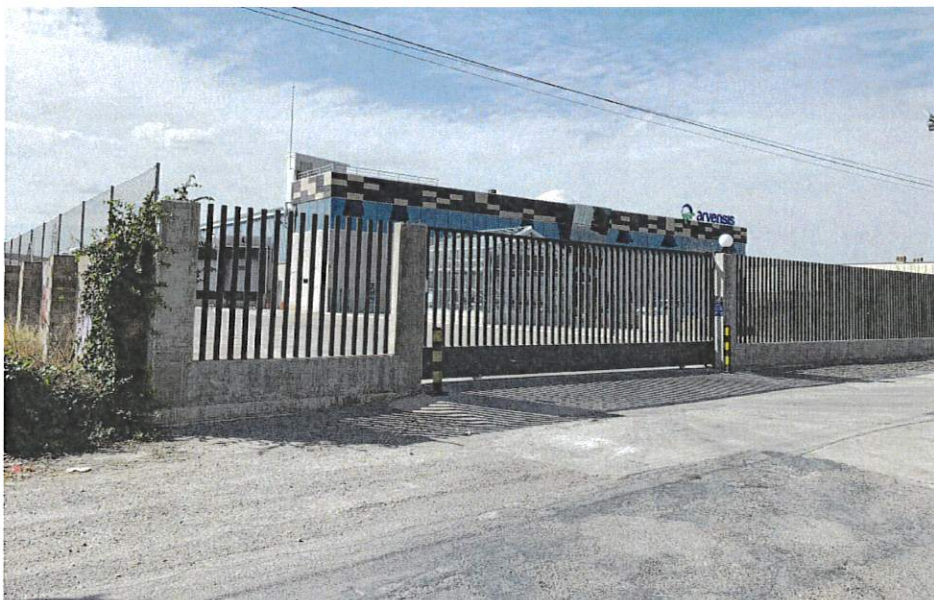
(Límite N de la F-86-5 a la vía de Servicio hacia el H-86-13)



Desembocadura del paso en el vial de servicio Norte paralelo a la carretera de Castellón en su vista hacia el sector H-86-13. En esta zona se ha abierto de forma provisional el paso hacia el siguiente H-86-14 si bien no consta que se haya producido la cesión de estos terrenos de viario que figuran en el plano de clasificación del plan general como SGU.

FOTOGRAFÍA 6.

(Límite con el sector H-86-13 en la vía Norte de Servicio)



Vista del cerramiento hacia el vial de servicio de las instalaciones de ARVENSIS AGRO en el límite con los terrenos de la F-86-5. En este punto desaparece el asfaltado que viene del sector H-86-13.

Área F-86-5.**FOTOGRAFÍA 7.**

(Conexión de la F-86-5 al vial Sur del H-86-13)



Vista desde los terrenos de la F-86-5 que se pretenden incorporar al H-86-13 de la actual conexión del paso de tierra con el viario Sur de separación del H-86-13 con el H-86-12.

FOTOGRAFÍA 8.

(Vista desde terrenos a incorporar al H-86-13 hacia el barranco)



Vista hacia el Barranco de la Concepción desde los terrenos que se proponen incorporar al ámbito del H-86-13.

A la derecha se ve el límite de la F-86-5 con el cerramiento de la misma parcela vecina del H-86-12 que se veían en la imagen anterior y que ha obtenido Licencia de Inicio de Actividad en fecha 21/09/2020 (expte. 532039/2019).

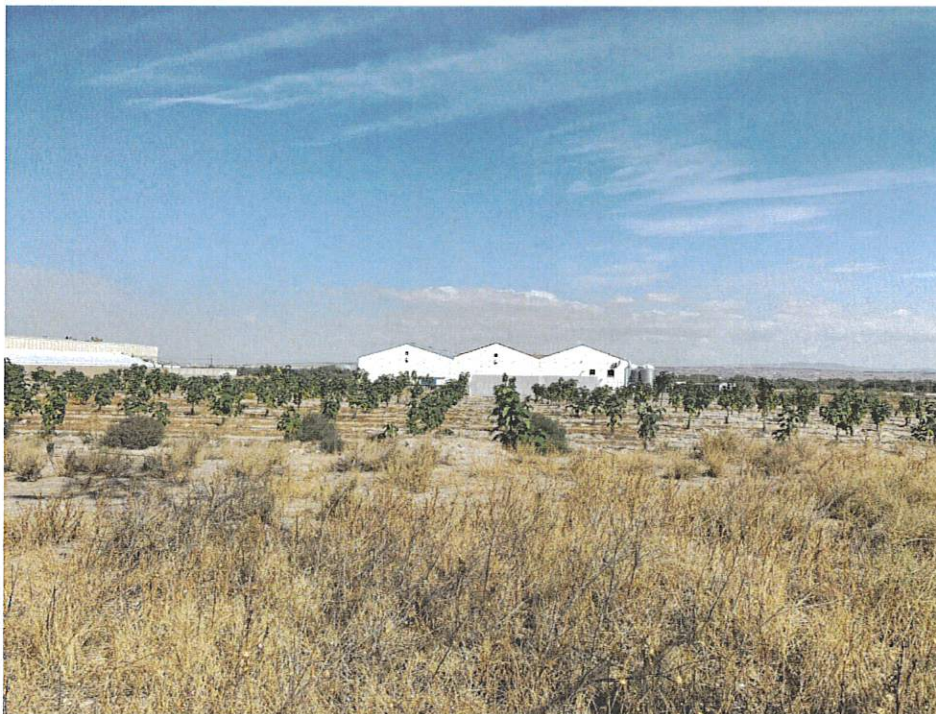
FOTOGRAFÍA 9.

(Linde SE de la F-86-5 al Barranco de la Concepción)



Vista del límite de la F-86-5 con el barranco de la Concepción.

FOTOGRAFÍA 10. (Vista general de terrenos a incorporar, trasera ARVENSIS AGRO)



Vista general desde el límite con el H-86-12 del conjunto de los terrenos del área F-86-5 al H-86-13 en la trasera de las instalaciones de ARVENSIS AGRO.

FOTOGRAFÍA 11. (Linde E de ARVENSIS AGRO en el H-86-13 hacia la F-86-5)



Vista de la esquina SE del sector H-86-13 que corresponde con el vértice en ese límite de la valla de las instalaciones de ARVENSIS AGRO. La nueva delimitación de la separación entre el H-86-13 y la F-86-5 prolongará la línea recta del límite Este de esta valla.

FOTOGRAFÍA 12. (Linde N de la F-86-5 a la vía de Servicio hacia el H-86-14)



Vista hacia el sector vecino final H-86-14 desde la desembocadura en el vial de servicio Norte del paso “en colaboración de buena vecindad” que atraviesa la F-86-5. La apertura de éste en ambos ámbitos no estaría cedida y tendría un pavimento provisional.

FOTOGRAFÍA 13.

(Linde N de la F-86-5 a la vía de Servicio hacia el H-86-13)



Vista desde el mismo punto de desembocadura del paso al vial de servicio hacia el tramo del vecino H-86-13. Única conexión actual con la autovía hacia Castellón.