

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

# ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

# 56

S.C.A. SAN CRISTÓBAL ( PEÑAFLOR)

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **29 MAYO 2009**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **23 DIC. 2010**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL

ABRIL DE 2009

Expte. 250.180/2009

# MODIFICACIÓN 56 MEMORIA JUSTIFICATIVA

---

## INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

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

El 27 de febrero de 2009, el alcalde del barrio de Peñaflores dirigió un escrito al Ayuntamiento de Zaragoza para solicitar «que se inicie un expediente por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano para el cambio de clasificación de la parcela catastral 233 del polígono 23, que en este momento es suelo no urbanizable de secano, y que pase a ser suelo urbano adecuado a almacén propio de productos agrícolas inocuos y no molestos. No hay edificaciones cercanas, pero sí linde con suelo urbano no consolidado sin desarrollar.»

La solicitud se relacionaba con una licencia de apertura en trámite desde tiempo atrás para la regularización de la actividad que la Sociedad Cooperativa Agraria San Cristóbal desarrollaba en la nave situada en la citada parcela (expediente 3017920/1995), que hasta la fecha no había podido resolverse por no disponer ésta de la superficie mínima requerida por las normas urbanísticas del plan general.

## NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Según se indica en el escrito del alcalde del barrio de Peñaflores que motiva la redacción de este documento, la Sociedad Cooperativa Agraria San Cristóbal es la única existente en el barrio rural de Peñaflores. Para el desempeño de su actividad, esta sociedad cooperativa dispone de un almacén, imprescindible para su funcionamiento, en la partida de Las Eras, sobre la parcela 233 del polígono de Rústica 23. Según manifiesta la Alcaldía, los productos almacenados son de tipo agrícola, inocuos y no molestos.

La parcela tiene una superficie de 10.274 m<sup>2</sup>, calificada en su mayor parte por el plan general vigente como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario en secano tradicional [SNU EP (S)], si bien una pequeña porción en su esquina nordeste, de 562'61 m<sup>2</sup> según mediciones realizadas sobre cartografía municipal, queda incluida en suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras [SNU ES (SCI)], sin desarrollar, que el plan previó para el trazado de una carretera local que uniera Montañana con la carretera de Huesca a través de Peñaflor (variante de Montañana-Peñaflor-San Mateo y conexión de San Gregorio con el acceso norte del cuarto cinturón).

Por lo demás, la parcela a que se refiere esta modificación del plan general linda por su límite oeste, por casi todo el este y por parte del norte con suelo no urbanizable de protección del secano tradicional; por parte del lindero norte y en un pequeño tramo del este, con suelo no urbanizable de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, y por el sur con el área de intervención en suelo urbano no consolidado F82/1, que por el momento está sin desarrollar.

La parcela mínima que establecen las normas del plan general para el otorgamiento de licencias de edificación en el suelo no urbanizable de protección del secano es de 25.000 m<sup>2</sup>, sensiblemente superior a la que soporta el almacén de la sociedad cooperativa, y, aunque ésta y la Alcaldía han intentado soluciones como una permuta con el Ayuntamiento que les permitiera disponer de más suelo, lo cierto es que aun en este caso no se conseguiría una parcela continua y dotada de la superficie mínima, ya que entre los suelos de que actualmente dispone el Ayuntamiento y la parcela del almacén media la banda de suelo de protección del sistema de comunicaciones a que se ha hecho referencia, que impediría sumar las superficies a efectos de acreditación de la parcela mínima.

El problema que plantea la Alcaldía de Peñaflor no es aislado, y ha de relacionarse con la desproporción que puede producirse en los suelos de secano entre una parcela mínima dimensionada en función de la explotación agraria y de usos no primarios del terreno, con usos como el de almacén de cooperativa, no vinculados a la explotación agrícola de la propia parcela y que, además, como es natural, tienen el condicionante contrario de afectar con el edificio, dimensionado en función de la producción de la suma de fincas de los cooperativistas, a una superficie de suelo lo más ajustada posible, para evitar precisamente el despilfarro de suelo.

Ante este problema resulta razonable el interés de la Alcaldía de barrio por mantener el almacén de la cooperativa y regularizar su utilización, dado que resulta necesario para el normal mantenimiento de la actividad agraria en el núcleo, que a su vez depende en buena medida de esa actividad para mantener su carácter rural.

## EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

Recibida la solicitud, los servicios técnicos de planeamiento han sopesado distintas posibilidades para solucionar el problema planteado. En esencia, se han considerado cinco alternativas:

- a) Establecimiento de un régimen específico de parcela mínima para los servicios de las cooperativas agrarias, mediante la modificación de los artículos 6.1.4 y 6.1.19 de las normas del plan general de Zaragoza, de modo que fueran admitidos en parcelas existentes inferiores a las unidades mínimas de cultivo y pudieran materializar edificabilidades superiores al índice de  $0'10 \text{ m}^2/\text{m}^2$  que se admite con carácter general, con retranqueos menores de 10 metros.
- b) Creación de una nueva zona de suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario dedicada a alojar los servicios de las cooperativas agrarias, donde se regularan unas condiciones de edificación específicas para este objeto.
- c) Calificación de los terrenos en que se sitúa el almacén como suelo urbano productivo, lo que a su vez permitiría tres posibilidades:
  - c.1. Calificación como zona H1 del suelo urbano no consolidado, pendiente de instrumento de gestión y proyecto de urbanización.
  - c.2. Calificación como zona A6/2 del suelo urbano consolidado, destinada a la implantación de usos industriales convencionales, pendiente de ejecución asistemática.
  - c.3. Creación de una nueva zona A6/3 del suelo urbano consolidado, específicamente diseñada para la implantación de usos agroindustriales.

### MANTENIMIENTO DEL SUELO COMO NO URBANIZABLE Y MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA (OPCIONES A Y B)

Las posibilidades (a) y (b) tienen la ventaja de mantener la parcela en el suelo no urbanizable, lo que no resulta disconforme con el uso de almacén agrario que se pretende legalizar y evita las reservas para dotaciones urbanas requeridas por la aplicación literal de la vigente legislación urbanística, que, aunque a algunos pudieran parecer excesivas en casos como el presente, no parece que puedan soslayarse en caso de clasificarse el suelo como urbano.

La opción (b) podría ser adecuada si respondiera a unas necesidades planteadas simultáneamente en los diversos barrios rurales, pero no lo es tanto si se tiene en cuenta la realidad de estas implantaciones hasta la fecha, que dificultan acometer la delimitación sobre planos de ordenación de las nuevas zonas; por otra parte daría lugar a una aplicación del planeamiento muy rígida, inconveniente acentuado por la precariedad de muchas de las actuales instalaciones.

Por eso, dentro de este apartado de modificaciones que no afectan a la clasificación del suelo, se considera más adecuada la opción (a), que llevaría a una

modificación del artículo 6.1.4 de las normas urbanísticas del plan general, añadiendo a su apartado 3º una excepción por la que se permitiera la implantación de almacenes de cooperativas agrarias desvinculados de la tierra en parcelas inferiores a la mínima de cultivo de modo parecido, aunque no igual, a lo que en el plan vigente se previó para las estaciones de servicio (parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>) o para parcelas existentes antes de 1984 destinadas a explotaciones agroganaderas (4.000 m<sup>2</sup> en regadío y 10.000 m<sup>2</sup> en secano). Para no entrar en conflicto con la regulación de las segregaciones en suelo no urbanizable establecida por el propio plan general y por la legislación urbanística, debería quedar claro que para que la edificación pudiera autorizarse, la parcela debería haber sido segregada con anterioridad a la entrada en vigor del plan general, que estableció la parcela mínima de 25.000 m<sup>2</sup> en el suelo no urbanizable especial de protección del secano a efectos de parcelación.

Una superficie de parcela mínima adecuada para la autorización de servicios de las sociedades cooperativas agrarias, a la vista de las parcelas de que actualmente suelen disponer, podría fijarse en los 8.000-10.000 m<sup>2</sup>, independientemente de la naturaleza, de regadío o secano, del suelo, ya que en este caso el almacén no se vincularía al cultivo del propio suelo.

Por otra parte, la reducción de la parcela mínima habría de completarse con un incremento del índice de edificabilidad y una disminución de los retranqueos mínimos a linderos que hiciera viable la construcción de un almacén. Para ello, habría que añadir un apartado destinado a este uso en el artículo 6.1.19 de las normas del plan general, sobre condiciones específicas de edificación, determinando, por ejemplo, una superficie edificable máxima de 5 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de parcela, con una altura máxima de 2 plantas y 9 metros, superable sólo por elementos imprescindibles para el proceso de producción, y con retranqueos mínimos de 5 metros a linderos con otras parcelas y 10 metros a linderos con caminos y viales.

Complementariamente, debería exigirse que la solicitud de la autorización se produjera a través de la alcaldía del barrio correspondiente, que acreditaría el interés efectivo de la instalación para el desarrollo agrario del término.

Aunque una modificación de las normas del plan general planteada así gozaría de algunas ventajas sobre otras opciones planteadas, tendría el inconveniente de su generalidad, que podría implicar algún riesgo, más aun que de abuso de la propia norma, de servir de precedente para la implantación de actividades desvinculadas del uso primario de la tierra, cuales son la mayoría de las consideradas de interés público específico.

Por supuesto, todavía serían menos adecuadas modificaciones de la normativa tendentes a resolver el problema concreto planteado con alteraciones de alcance más general, como serían la afectación del régimen de parcelas mínimas con porciones de suelo de protección del sistema de comunicaciones que interrumpen la continuidad de las parcelas, o bien la regulación de la parcela mínima a efectos de edificación en relación con construcciones existentes.

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO COMO URBANO (OPCIÓN C)

La opción (c), consistente en cambiar la clasificación urbanística de la parcela donde se ha planteado el problema de modo que fuera posible el uso pretendido, tendría la ventaja de limitar estrictamente el alcance de la operación al lugar y a los hechos que se quiere resolver, sin posible desencadenamiento de consecuencias imprevistas. A cambio, habría que tener en cuenta que el artículo 155.3 del reglamento de planeamiento vigente, relacionado con el 74.3 de la ley urbanística 5/1999, exige a las ampliaciones del suelo urbano que prevean una superficie construida superior a 1.000 m<sup>2</sup>, como es el caso, ordenar las mismas reservas de suelo para dotaciones exigidas a los planes parciales, lo que en este caso, destinado a resolver un servicio de naturaleza agraria y en una posición adecuada para ello, puede juzgarse desproporcionado, por más que la tajante letra de la ley no permita interpretaciones más laxas.

En nuestro caso, la superficie construida será mayor de 1.000 m<sup>2</sup>, de forma que deberán considerarse los módulos de reserva contemplados por el artículo 85 del reglamento de planeamiento. Prescribe ese artículo que en sectores de uso industrial se preverán 18 m<sup>2</sup> de zona verde por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, siempre que la superficie resultante no sea inferior al 10% de la superficie del sector. Además, en sectores de menos de 50.000 m<sup>2</sup> de superficie deberán reservarse otros 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 de superficie industrial construida, dedicados a equipamiento educativo, social, deportivo o de recreo, zonas verdes suplementarias o aparcamientos.

En cualquier caso, se trataría de dar al terreno donde se sitúa el almacén una calificación acorde con este uso, que bien podría ser, en principio, la de A6 o H1, zonas correspondientes a las actividades productivas elementales en suelo urbano consolidado y no consolidado, respectivamente.

Dado que se trata de una sola parcela, que a fecha de hoy está construida con el edificio que se quiere legalizar una vez aprobada la modificación, y que va a albergar un uso de naturaleza agraria, tendría poco sentido calificar el suelo como urbano no consolidado, tanto por estar ya consolidado por la edificación como por el incremento desproporcionado de los requisitos de gestión, pareciendo más razonable la opción del suelo urbano consolidado en zona A6, adecuada para implantaciones productivas convencionales.

Hay que hacer notar que el régimen legal del suelo urbano consolidado no excluye que, si se considerara necesario en el momento de la autorización del almacén, se exigieran obras de urbanización complementaria para que éste adquiriera la condición de solar.

La parcela tiene acceso hoy en día por un camino rural, bien acondicionado, que proviene de la calle o de San Cristóbal, tramo asfaltado del camino que lleva de Peñafior a Leciñena a través de las Eras, calificadas como zona F82/1 por el plan general y, como se ha dicho, sin desarrollar a fecha de hoy. Una vez desarrolladas las previsiones del plan general, la parcela podría lindar con el propio viario de la F82/1, si el plan especial así lo previera, y sobre todo con la variante de Montañana a San Mateo de Gállego, prevista ya en el planeamiento vigente.

Hasta ese momento, la autorización de la edificación habría de atenerse a lo dispuesto en el artículo 2.1.3 de las normas del plan general («Ejecución de construcciones industriales previamente a la urbanización»), aplicable tanto a suelos urbanos no consolidados como a los consolidados que no tengan la condición de solar, que posibilita el otorgamiento de licencia tras un trámite previo de autorización y con unas condiciones entre las que se incluye la obligación del propietario de «establecer por su cuenta los servicios urbanísticos que se necesiten para sustituir a los que no existan, incluyendo acceso rodado adecuado desde el viario público y solución del abastecimiento y del vertido, en condiciones sanitarias suficientes según la normativa municipal o sectorial que sea aplicable e incluyendo, si procede, la captación y la depuración. El mantenimiento de estas obras quedará bajo su responsabilidad» (letra d).

En todo caso, la actual configuración del viario y la red de caminos no es propia más que de usos de índole agraria, por lo que la calificación del suelo como A6 debería acompañarse con alguna determinación complementaria que impidiera que en su momento pudieran implantarse otros usos permitidos por el plan general en esa zona y que tendrían unos requerimientos de infraestructura urbana más estrictos. De acuerdo con la solicitud de la Alcaldía del barrio, los usos que procedería admitir serían los de almacenamiento agrícola, conservación, envasado y similares, sin venta directa al público.

Para introducir esta limitación, se han estudiado las dos opciones, c.2 y c.3, que se detallarán a continuación.

#### CALIFICACIÓN DE LA PARCELA NETA PRODUCTIVA COMO ZONA A6/2 (OPCIÓN C.2)

La alternativa más sencilla y que menos alteración implica en el plan general vigente, consistiría en calificar la parcela como A6/2, zona ya regulada por las normas del plan, y añadir al elenco de calificaciones adjetivas que contempla el artículo 2.6.4 de las normas una nueva  $\text{?9}$  según la que estarían «admitidas exclusivamente las actividades de almacenamiento agrícola, conservación, envasado y similares, sin venta directa al público».

De acuerdo con el artículo 4.2.18 de las normas del plan general, la edificabilidad sobre parcela neta sería en este caso de  $1'20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ; con este dato y considerando que la finca a la que ha de referirse la modificación tiene  $10.274 \text{ m}^2$  de superficie, de los que  $562'61 \text{ m}^2$  están ya calificados como suelo no urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, lo que deja como ámbito de la modificación del plan general un resto de  $9.711'39 \text{ m}^2$ , el cumplimiento de las reservas reglamentarias implicará el siguiente reparto de superficies:

- a) Como parcela neta calificada como zona A6/3 podrá quedar una superficie de  $7.269 \text{ m}^2$  de suelo, con edificabilidad de  $8.722'80 \text{ m}^2\text{t}$ .
- b) Se calificará además una zona verde pública de  $1.570'10 \text{ m}^2$ , valor equivalente a  $18 \text{ m}^2$  por cada  $100 \text{ m}^2\text{t}$  ( $0'18 \times 8.722'80 = 1.570'10 \text{ m}^2$ ) y superior al 10% de la superficie del ámbito de la modificación del plan general ( $0'10 \times 9.711'39 = 971'14 \text{ m}^2$ ).

- c) Otros 872'28 m<sup>2</sup>, equivalentes a 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> (0'10x8.722'80 = 872'28 m<sup>2</sup>) podrían calificarse como equipamiento educativo, social, deportivo o de recreo, como zona verde suplementaria o como aparcamiento. En atención a las necesidades derivadas del uso que motiva la modificación del plan general y al entorno rústico del almacén, se optaría por el uso de acceso y estacionamiento de vehículos al aire libre.

#### CREACIÓN DE UNA NUEVA ZONA DE SUELO URBANO CONSOLIDADO A6/3, DESTINADA A ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES (OPCIÓN C.3)

También podría optarse por crear una nueva zona A6/3 donde sólo se admitieran usos agroindustriales y, además, se rebajara en consecuencia el índice de edificabilidad a un valor acorde con esas necesidades. Para ello, sería necesario modificar los artículos 4.2.14 («Tipo de ordenación» en zona A6) y 4.2.16 («Condiciones de uso» en zona A6) de las normas urbanísticas, añadiendo además un nuevo 4.2.19 específico sobre las condiciones de aprovechamiento en el nuevo grado 3º.

En el artículo 4.2.14 bastaría con añadir a la descripción de los grados actuales un grado 3º correspondiente a parcelas destinadas exclusivamente a almacenes, servicios e industrias de naturaleza agraria no vinculadas a la explotación primaria de la parcela en que se sitúen.

En el artículo 4.2.16 se remitiría la actual descripción de las condiciones del uso dominante a los grados 1º y 2º, añadiéndose como uso dominante del grado 3º los almacenes y servicios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación agraria, industrias de primera transformación o manipulación de productos agrícolas, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche, incluyendo oficinas y exposiciones comerciales sin venta minorista complementarias del uso principal. También en el uso comercial admitido como complementario podrían especificarse para el grupo 3º, en lugar de los actuales, remitidos a los grupos 1º y 2º, los edificios destinados al uso admisible de venta mayorista o a exposiciones con venta minorista en establecimientos especializados de más de 2.000 m<sup>2</sup> que se dedicaran a la venta de productos relacionados con la agricultura, semillas, abonos, flores, plantas y pequeños animales.

Por último, se añadiría un artículo nuevo 4.2.19 sobre condiciones de aprovechamiento de las parcelas agroindustriales, donde podrían concretarse como tipos de edificación las naves aisladas, agrupadas o en fila, sin edificios representativos, las agregaciones de pabellones y naves en desarrollo horizontal, los edificios entre medianeras y otros análogos. Cabría aumentar la parcela mínima hasta los 4.000 m<sup>2</sup> y reducir el índice de edificabilidad del 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> vigente en la zona A6/2 a 0'8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En lo demás, la regulación quedaría igual que la establecida en el artículo 4.2.18 para la zona A6/2.

Considerando que la finca a la que ha de referirse la modificación tiene 10.274 m<sup>2</sup> de superficie, de los que 562'61 m<sup>2</sup> están ya calificados como suelo no urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, lo que deja como ámbito de la modificación del plan general un resto de 9.711'39 m<sup>2</sup>, y también que



el índice de edificabilidad de la parcela lucrativa sería de 0'80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, el cumplimiento de las reservas reglamentarias implicaría en este supuesto el siguiente reparto de superficies:

- a) Como parcela neta calificada como zona A6/3 podrá quedar una superficie de 7.934'14 m<sup>2</sup> de suelo, con edificabilidad de 6.347'20 m<sup>2</sup>t.
- b) Se calificará además una zona verde pública de 1.142'50 m<sup>2</sup>, valor equivalente a 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup>t (0'18x6.347'20 = 1.142'50 m<sup>2</sup>) y superior al 10% de la superficie del ámbito de la modificación del plan general (0'10x9.711'39 = 971'14 m<sup>2</sup>).
- c) Otros 634'75 m<sup>2</sup>, equivalentes a 10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup>t (0'10x6.347'30 = 634'73 m<sup>2</sup>) podrían calificarse como equipamiento educativo, social, deportivo o de recreo, como zona verde suplementaria o como aparcamiento. En atención a las necesidades derivadas del uso que motiva la modificación del plan general y al entorno rústico del almacén, se opta por el uso de acceso y estacionamiento de vehículos al aire libre.

#### CONCLUSIÓN

Todas las alternativas indicadas requieren modificar el plan general, aunque con contenidos muy diferentes. De todas ellas, parecen en principio las más adecuadas la modificación de la normativa de parcelación y edificación del suelo no urbanizable para contemplar la ejecución de almacenes de las cooperativas agrarias (opción a) y la calificación del terreno donde vaya a autorizarse el almacén como urbano consolidado en una zona A6/2 con una nueva limitación adjetiva para actividades agropecuarias, opción que se prefiere a la creación de una zona A6/3 porque, tratándose de resolver un problema planteado en un solo barrio rural, puede considerarse más ajustado no introducir en la normativa modificaciones generales significativas que puedan evitarse.

La segunda de las opciones destacadas se considera, por último, preferible en razón de su mayor coherencia con el ordenamiento urbanístico que hoy está vigente en Zaragoza, ya que la opción (a) implica una distorsión quizá excesiva de la normativa genérica del suelo no urbanizable, que, aun controlada en sus efectos desde el punto de vista urbanístico, podría dar lugar a aplicaciones abusivas por depender su aplicación de las posibilidades que la legislación sectorial otorgara a la formación de asociaciones y cooperativas agrarias, ello sin contar con el riesgo de futuras expansiones de criterios concebidos con un carácter general a supuestos hoy imprevisibles.

#### ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

En virtud de los razonamientos contenidos en el apartado precedente, la modificación del plan general que se formula afecta a un ámbito territorial de 9.711'39 m<sup>2</sup>, calificado actualmente como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario en seco tradicional [SNU EP (S)], que pasaría en su mayor parte a estar calificado como suelo urbano consolidado en la zona A6/2, regulada por los artículos 4.2.16, 4.2.18 y concordantes de las normas del plan general vigente, acompañada de una calificación

adjetiva 09 («Admitidas exclusivamente las actividades de almacenamiento agrícola, conservación, envasado y similares, sin venta directa al público»).

A pesar de tratarse de una calificación encaminada a favorecer la explotación agraria del territorio rústico, la vigente legislación urbanística no permite el simple cambio de clasificación del suelo, de no urbanizable a urbano, sin aumento de las dotaciones públicas previstas. Los artículos 74.3 de la ley urbanística y 155.3 de su reglamento de planeamiento determinan que cuando una modificación de plan general suponga clasificación de nuevo suelo urbano, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que se prevea una superficie construida menos de 1.000 m<sup>2</sup>t, que no es el caso.

Como se razonó en el apartado anterior, estas condiciones suponen que el ámbito de la actual parcela del almacén, de 10.274 m<sup>2</sup>, quedará afectado por las siguientes calificaciones urbanísticas:

- a) Los 562'61 m<sup>2</sup> que ya están calificados como suelo no urbanizable de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras seguirán teniendo la misma calificación.
- b) Al sur de la finca y con un perímetro rectangular sensiblemente regular, se delimitará una parcela productiva neta, calificada como suelo urbano (A6/2) de 7.269 m<sup>2</sup> de superficie, con edificabilidad de 8.722'80 m<sup>2</sup>t.
- c) Entre la parcela A6/2 y la futura variante de Montañana a San Mateo, al noroeste, se delimitará una superficie aproximadamente cuadrangular de 1.570'10 m<sup>2</sup>, calificada como zona verde pública del sistema local ZV(PU)82.12.
- d) También entre la parcela A6/2 y la futura variante de Montañana a San Mateo, al noreste, se delimitará una superficie aproximadamente triangular de 872'28 m<sup>2</sup>, calificada como viario público del sistema local, con uso como aparcamiento.

En definitiva, de los 10.274 m<sup>2</sup> de la finca actual quedarán como parcela lucrativa susceptible de propiedad privada 7.269 m<sup>2</sup> (70'75%). Los otros 3.004'99 m<sup>2</sup> (29'25%) deberán pasar a titularidad del Ayuntamiento como suelos de dominio y uso público pertenecientes a la red viaria o al sistema de zonas verdes y espacios libres públicos. La normativa urbanística vigente (artículo 2.1.3,e, de las normas del plan general y 17,b, de la ley urbanística) prevé que en suelo urbano consolidado los particulares cederán gratuitamente los suelos afectados por las alineaciones establecidas por el planeamiento, con un tope máximo del 15% de la superficie bruta de la finca. En este caso, las alineaciones vigentes sitúan la cesión gratuita por debajo de ese límite (5'48%), pero las que se introducirían en esta modificación, con ánimo de permitir la instalación del almacén, la llevarían hasta un valor superior (29'25%), de modo que el Ayuntamiento podría verse abocado a expropiar el suelo. Por este motivo, se considera adecuado que la modificación se acompañe con la asunción por la sociedad propietaria del terreno del compromiso de la cesión gratuita de todo el suelo afectado por alineaciones previa o simultáneamente a la obtención de la licencia.

## **EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO**

Tanto en el estado actual como en el propuesto, se afecta sólo a un suelo actualmente calificado como no urbanizable de secano que pasará a tener una calificación adecuada al uso de almacén agrario de productos inocuos y no molestos que ya hoy soporta.

Desde el punto de vista de su incidencia sobre el medio rural en que se sitúa, el cambio de calificación no ha de tener particular incidencia, ya que se restringe expresamente en la modificación, mediante una nueva calificación adjetiva 9, el tipo de usos que pueden implantarse a los estrictamente vinculados al medio rural, siendo además un hecho indiscutible que se trata aquí de resolver una necesidad objetiva de este medio, cual es la disponibilidad de un almacén de productos agrícolas por parte de la sociedad cooperativa agraria de Peñaflores.

Por lo que se refiere a su incidencia sobre el medio urbano, el tipo de productos a almacenar, por su naturaleza, no ha de producir molestias ni, menos aún, deteriorar las condiciones de salubridad sobre la futura área residencial F82/1 con que limita por el sur, lo que no excluye que en su momento hayan de obtenerse las pertinentes autorizaciones administrativas, en cuya tramitación habrán de acreditarse esos extremos.

Por lo demás, la modificación no implica menoscabo del actual sistema de zonas verdes y espacios libres públicos, ni conlleva aumento del aprovechamiento residencial, de modo que, de acuerdo con el artículo 155.1 del reglamento de planeamiento de 2002 no se requiere aumento de las zonas verdes.

Sí han de aumentarse éstas, como quedó dicho en los apartados anteriores, en virtud del apartado 3º del mismo artículo 155, que determina que cuando una modificación de plan general suponga clasificación de nuevo suelo urbano, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los planes parciales, salvo que se prevea una superficie construida menos de 1.000 m<sup>2</sup>. En nuestro caso, se clasifica una nueva parcela de 7.269 m<sup>2</sup> de suelo, cuya superficie edificable máxima es de 8.722'80 m<sup>2</sup>, valor superior a 1.000 m<sup>2</sup>. Consiguientemente, y como también quedó justificado, se califica una nueva zona verde de sistema local de 1.570'10 m<sup>2</sup>, que se sitúa junto a la prevista variante de Montañana a Casetas, por donde en su momento habrá de producirse el acceso principal a la parcela. Requiere también el reglamento de planeamiento la reserva de una parcela de 872'28 m<sup>2</sup> destinada a equipamientos, zona verde suplementaria o aparcamientos, siendo en nuestro caso esta última opción la que se ha elegido por considerarse particularmente acorde al tipo de uso previsto.

## **CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL**

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

- Artículo 2.6.4 de las normas urbanísticas (tomo 12).

- Listado de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios (anejo VIII de las normas urbanísticas; tomo 15).
- Planos de estructura urbanística (tomo 10).
- Planos de clasificación urbanística (tomo 10).
- Planos de calificación y regulación del suelo (tomo 11).

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación los siguientes documentos:

- Redacción del artículo 2.6.4 de las normas del plan general («Compatibilidad de usos según la clasificación y calificación del suelo»).
- Página 50 del listado de zonas verdes y equipamientos y servicios, con adición de una fila correspondiente a la nueva zona verde ZV(PU)82.12, de 1.570'10 m<sup>2</sup>.
- Hoja del plano de estructura, que incorpora la parte afectada por la modificación de la hoja 01 del texto refundido.
- Hoja del plano de clasificación del suelo, que incorpora la parte afectada por la modificación de la hoja 01 del texto refundido.
- Hoja del plano de calificación y regulación del suelo, que incorpora la parte afectada por la modificación de la hoja P1 del texto refundido.

En todos los casos, se aportan en primer lugar y a título informativo las hojas afectadas del vigente texto refundido de 2007, seguidas de sus equivalentes modificadas.

Zaragoza, a 16 de abril de 2009



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **29 MAYO 2009**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

El arquitecto jefe del Servicio Técnico  
de Planeamiento y Rehabilitación,

Ramón Betrán Abadía



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **23 DIC. 2010**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad