

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/07 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA EXPOSITIVA

I. INICIATIVA Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001. Desde entonces ha sido objeto de numerosas modificaciones puntuales, que en su mayoría han resuelto problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o han recogido nuevos criterios de la Corporación. El tercer y último texto refundido, aprobado el 3 de octubre de 2024 y publicado en BOA en fechas 20 de diciembre de 2024 y 1 de febrero de 2025, recoge todas las modificaciones aprobadas definitivamente antes de esta fecha.

El 26 de febrero de 2025, el gerente de Urbanismo ha remitido a los departamentos de Planificación y Diseño Urbano y de Ordenación y Gestión Urbanística un oficio en el que se les requiere *que se inicie un procedimiento para modificar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con el objeto de modificar la calificación de la parcela ED PU 44.41, asignándole la calificación adjetiva 0/11, prevista en el artículo 2.6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU correspondiente a parcelas con aprovechamiento lucrativo perteneciente a una administración pública, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio.*

Se recuerda en ese escrito que *esta calificación supone que la parcela seguirá siendo pública ya que el Ayuntamiento de Zaragoza mantendrá necesariamente la titularidad del suelo, aunque podrá constituirse un derecho de superficie mediante el cual se atribuya al superficiario – a seleccionar mediante el correspondiente procedimiento de licitación- la facultad de construir el equipamiento deportivo previsto en esta parcela, manteniendo el superficiario la propiedad temporal de esta instalación únicamente hasta que finalice el plazo previsto en la constitución del derecho de superficie, momento en el que lo edificado pasará también a ser propiedad municipal.*

Se solicita además *que en el proyecto de Modificación del PGOU a redactar se imponga expresamente como condición que los usuarios podrán acceder a estas instalaciones en condiciones de acceso iguales a las de los demás equipamientos deportivos de carácter local, ubicados en los restantes barrios de la ciudad.*

Por último, se resalta en el escrito de inicio del procedimiento que *esta modificación de las determinaciones del PGOU resulta de interés público porque el Ayuntamiento de Zaragoza mantiene en todo momento la titularidad de la parcela, y se posibilita la construcción del equipamiento deportivo demandado por los vecinos, garantizando el derecho de acceso de éstos al nuevo equipamiento, que será de uso común y en condiciones económicas iguales a las de otras instalaciones deportivas municipales similares. Transcurrido el plazo previsto en el derecho de superficie, el Ayuntamiento de Zaragoza adquirirá la propiedad de lo edificado, al extinguirse el*

derecho de superficie, lo que refuerza el interés público de la modificación de planeamiento propuesta.

La parcela de equipamiento deportivo objeto de la modificación está denominada en el texto refundido del plan general como ED(PU) 44.41, tiene una superficie de 28.253 m² y se sitúa en el noreste del área G-44-2. Tiene frente a las calles Lago y Braulio Foz, al norte y junto al barrio de La Almozara, a la calle Fray José Casabona, al oeste, y linda con la zona verde ZV(PU) 44.01 al sur y este, ubicada al norte de la avenida Ciudad de Soria.

Posteriormente al trámite de información pública y a solicitud del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, la Dirección de Arquitectura emite informe el 28 de mayo de 2025 según el cual, del análisis del programa de necesidades remitido por el Servicio de Instalaciones Deportivas se desprende que el programa del equipamiento deportivo previsto puede ser adecuadamente desarrollado en una parcela de menor extensión que los 28.253 m² totales de la ED 44.41, incluyendo en el informe una propuesta de delimitación de dos subparcelas. La presente modificación no recoge la división parcelaria planteada, con el fin de evitar una rigidez innecesaria e incluso inconveniente en esta fase de planeamiento urbanístico. Para el supuesto que resultara precisa la división parcelaria, se remite la delimitación concreta de ambas parcelas a una fase posterior, previamente a la licitación del derecho de superficie en alguna de las parcelas.

Han redactado el proyecto la letrada jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Vanesa Laguarda Soro, y el arquitecto jefe de Unidad Técnica del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, Ignacio Castillo Alonso.

II. ANTECEDENTES

La revisión del plan general de ordenación urbana de Zaragoza aprobada definitivamente el 13 de junio de 2001, actualmente vigente, calificó el ámbito en que se ubica la parcela de equipamiento deportivo como área de convenio, AC-44, en suelo urbano no consolidado, correspondiente a los terrenos ferroviarios en la avenida de Navarra. El convenio relativo al ámbito, propuesto por Zaragoza Alta Velocidad (ZAV), fue aprobado por el Ayuntamiento el 23 de marzo de 2002. El 2 de octubre de 2006 se aprobó definitivamente la modificación aislada 17 del plan general, redactada por ZAV, por la que se cambió la calificación del sector a área G 44-2 y se definió la ordenación pormenorizada del ámbito como parte del plan general, con 493.791,50 m² de sector, 461.747,80 m² de sistemas generales adscritos, 3.396 viviendas (367.990 m²t) y 215.648 m²t de usos terciarios (expte. 683438/2005). La modificación aislada 119 del plan general, aprobada el 26 de septiembre de 2014, tuvo como objeto principal facilitar a ZAV la venta de parcelas de su propiedad ya urbanizadas, a fin de poder acometer el resto de las obras pendientes comprometidas en el convenio (expte. 285170/2014).

En ambas modificaciones se ordenaron en el borde norte del área los dos parques equipados PEQ 1 y PEQ 2, de sistema local y general, respectivamente, al este y al oeste de la actual avenida de la Expo 2008. En ellos se estableció una regulación que permitía delimitar posteriormente, mediante estudio de detalle, parcelas para equipamientos públicos y suelo destinado a zonas verdes.

Mediante la modificación 191 del plan general, redactada de oficio por los servicios técnicos municipales y aprobada el 27 de septiembre de 2021, se reordenaron los terrenos calificados como parques equipados PEQ 1 y PEQ 2 y se sustituyó su calificación por las de zonas verdes y equipamientos públicos, ya con su destino y delimitación definidos (expte. 61803/2021).

Previamente, el 29 de julio de 2021 y simultáneamente a la aprobación inicial de esta modificación, el Ayuntamiento Pleno acordó asignar el uso deportivo a la parcela de equipamiento de reserva ER(PU) 44.41 que la ordenación entonces vigente preveía entre la avenida de la Ciudad de Soria y las calles Lago y Fray José Casanova, en el PEQ 1 (expte. 60769/2021).

La modificación 191 calificó el parque equipado PEQ 2, en el noroeste de la G 44-2, como zona verde pública en toda su extensión. En el parque equipado PEQ 1, en el noreste, mantuvo las parcelas de equipamiento que había delimitado un estudio de detalle anterior cuando estaban ya edificadas o en uso, o tenían proyecto avanzado (CIEM, Etopía, centro de salud La Almozara, estacionamiento de las Cortes de Aragón y parcela para equipamiento de enseñanza), y concentró todo el suelo que aún podía calificarse como equipamiento en una parcela destinada a uso deportivo. En concreto, la antecedente parcela ER(PU) 44.41 pasaba a denominarse ED(PU) 44.41, delimitada conforme a los criterios del artículo 5.2.2 de las ordenanzas particulares del área G 44-2, con una mayor superficie, de 28.253 m², y una edificabilidad acorde al artículo 5.3 de dichas ordenanzas.

El propósito de la modificación era destinar todo el suelo posible a la construcción de un gran equipamiento deportivo que mejorara las dotaciones del distrito de La Almozara y de los infraequipados distritos vecinos de Delicias, Centro y Centro histórico, y situarlo en la parte del parque equipado PEQ 1 más próxima a la Aljafería.

La parcela de equipamiento deportivo objeto de la presente modificación del plan general corresponde a la ordenada por la modificación aislada 191 del plan general, referenciada con el código ED(PU) 44.41 y emplazada entre las calles Lago y Braulio Foz, al norte y junto al barrio de La Almozara, la calle Fray José Casabona, al oeste y en prolongación de la avenida Puerta de Sancho, y la zona verde ZV(PU) 40.01 situada al norte de la avenida Ciudad de Soria.

En lo relativo al desarrollo y ejecución del área G 44-2, el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución única fue aprobado definitivamente el 31 de julio de 2009 (expte. 1476990/2007), con tres operaciones jurídicas complementarias posteriores (exptes. 881915/2012, 1231332/2014 y 6346/2021). Desde 2006 hasta ahora se han aprobado diversos proyectos de urbanización de actuaciones parciales y la recepción de las obras correspondientes, que se concentran en la mitad este del sector, más próxima a la ciudad, y en el entorno de la Estación Intermodal Delicias. Actualmente se encuentran edificadas o en edificación algunas de las parcelas residenciales más próximas a la ciudad, como las resultantes 2 y 3, con frente a la avenida Ciudad de Soria en el extremo este, o la resultante 6, en el tramo de la avenida de Navarra frente a la estación intermodal.

III. PLANEAMIENTO VIGENTE

La presente modificación aislada, número 7 del texto refundido de 2024 del plan general de ordenación urbana (TR24/07), se refiere a la parcela de dotación local de equipamiento ED(PU) 44.41 que la modificación 191 del plan general ordenó en el anterior parque equipado PEQ 1, a la que asignó el uso de equipamiento público deportivo y atribuyó un índice de edificabilidad de $0'50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

En el texto refundido del plan general, aprobado el 3 de octubre de 2024, se mantiene la denominación ED(PU) 44.41 en la hoja J14 del plano de Calificación y Regulación del Suelo y también en el anejo VIII («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios») de las normas urbanísticas, que la recoge e indica que se trata de una parcela de sistema local de equipamiento público, uso deportivo (grupo 2), 28.253 m^2 de superficie, e índice de edificabilidad de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ definido en la observación (5).

Limita con las calles Lago y Braulio Foz al norte, la calle Fray José Casabona al oeste y la zona verde ZV(PU) 40.01 al sur y este. De acuerdo a la Oficina Virtual de catastro no tiene correspondencia actual con una parcela catastral específica, encontrándose dentro de la parcela con referencia 4340901XM7144A0001UD cuya ubicación corresponde con el parque equipado PEQ 1 resultante del proyecto de reparcelación del área G 44-2.

Aplicando el índice de edificabilidad a la superficie del terreno, se obtiene la siguiente superficie edificable máxima:

$$0'50 \times 28.253 = 14.126'50 \text{ m}^2$$

El artículo 5.1.1 de la ordenanzas particulares del área G 44-2 establece el régimen general de la edificación de los equipamientos y servicios, remitiéndolo al Título Octavo de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las particularidades que se señalan en los artículos siguientes al referido (artículos 5.1.2 a 5.3).

Rigen por tanto las condiciones de ordenación establecidas por el artículo 8.2.37 de las normas urbanísticas el texto refundido de 2024 para los equipamientos de dotación local que no estén integrados en manzanas cerradas:

La ordenación de las edificaciones en suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios en el suelo urbano consolidado podrá hacerse mediante:

- a) Proyecto de edificación, siempre que se refiera a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, y que se apliquen como regulación de las condiciones de la edificación:

[...]

- en parcelas que no se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición establecidas en estas normas para edificación aislada, acorde con las condiciones tipológicas del entorno;

- b) Estudios de detalle referidos a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, cuando la edificación se vaya a proyectar en diversas fases, o bien se produzca una de las siguientes circunstancias:

[...]

- Tratándose de parcelas que no se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de posición de la zona A-2, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema.

Las condiciones de posición para la edificación aislada (zona A-2) se regulan en el artículo 4.2.2 de las normas urbanísticas del plan general, con el siguiente contenido:

1. La línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial, salvo que en ordenanzas especiales o normas que desarrollen el plan se establezca otra cosa, y siempre que se verifique simultáneamente la condición de distancia mínima con respecto a los edificios enfrentados al otro lado del vial.

[...]

4. La separación entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos terceras partes ($0'67$) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del mismo modo indicado en el párrafo anterior.

El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.

5. La separación mínima entre los edificios situados en la parcela de que se trate y los edificios situados en otras parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la altura del más alto de dichos edificios, multiplicada por $0,67$. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del mismo modo indicado en el párrafo tercero.

Para aplicar esta condición, los edificios exteriores al ámbito en el que se sitúe la edificación se considerarán con la altura que realmente tengan o, cuando el número de plantas admitido sea mayor, con la máxima que puedan tener de acuerdo con el planeamiento.

[...]

Como condiciones particulares de posición, el anejo VIII («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios») de las normas urbanísticas define en la observación “5” de la parcela ED(PU) 44.41 las siguientes determinaciones:

No es obligatorio el retranqueo de la edificación a la zona verde requerido por el artículo 4.2.2,2 de las normas urbanísticas del plan general.

Si el Ayuntamiento lo estima oportuno, quedará libre de edificaciones e instalaciones que afecten al subsuelo la banda de terreno más próxima a la avenida de la Ciudad de Soria donde el proyecto de instalaciones complementarias del llamado “túnel carretero” aprobado el 19 de mayo de 2011 situó un acceso de emergencia e instalaciones de ventilación. A su vez, si el proyecto de instalaciones se ejecutara, debería adaptarse al destino como equipamiento deportivo o zona verde pública del suelo afectado, reduciendo al máximo los elementos sobresalientes del terreno e integrándolos en el diseño del centro deportivo o en el parque.

Además de lo anterior, la hoja J14 del plano de Calificación y Regulación del Suelo del plan general recoge la “*Línea de afección ferroviaria*” que atraviesa la parcela objeto de la modificación a una distancia media aproximada de unos 28 m respecto del lindero sur, más próximo a la avenida Ciudad de Soria. Esta afección de carácter sectorial, vinculada a la infraestructura ferroviaria soterrada existente en la citada avenida, implica la no ocupación con edificación en la banda de la parcela ED 44.41 comprendida entre dicha línea de afección y el lindero sur de la parcela.

Por último, el artículo 5.2.2 de las ordenanzas particulares del área G 44-2 permite con carácter específico en los equipamientos del parque equipado PEQ 1, en el que la modificación 191 del plan general ordenó la parcela ED(PU) 44.41, “la altura máxima necesaria para el correcto funcionamiento del equipamiento de que se trate, de manera justificada”.

IV. EXPOSICIÓN DE LA MODIFICACIÓN

IV.1. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El 26 de febrero de 2025, el gerente de Urbanismo ha remitido a los departamentos de Planificación y Diseño Urbano y de Ordenación y Gestión Urbanística un oficio en el que se les requiere que se inicie un procedimiento para modificar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con el objeto de modificar la calificación de la parcela ED PU 44.41, asignándole la calificación adjetiva 0/11, prevista en el artículo 2.6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU correspondiente a parcelas con aprovechamiento lucrativo perteneciente a una administración pública, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio.

Las áreas de intervención en zona G se definen en el artículo 5.3.1 de las normas urbanísticas como sectores de suelo urbano no consolidado de uso dominante residencial, cuya ordenación detallada está contenida directamente en el plan general con nivel de determinación análogo al del suelo urbano consolidado, quedando pendientes de ejecución sistemática mediante el sistema de gestión que se indica en cada caso. En coherencia con la definición de estos sectores, procede realizar el cambio de calificación de una parcela correspondiente a la ordenación detallada del área G 44-2 mediante una modificación aislada del plan general, siendo esta de menor entidad de acuerdo a lo expuesto en el apartado VI.

IV.2. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

Conforme a lo requerido por el escrito citado en el apartado anterior, la modificación aislada TR24/07 tiene por único objeto modificar la calificación de la parcela ED PU 44.41, asignándole la calificación adjetiva 0/11, prevista en el artículo 2.6.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU correspondiente a parcelas con aprovechamiento lucrativo perteneciente a una administración pública, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio. La parcela seguirá siendo pública en cuanto a la titularidad del suelo, aunque quedará sometida al régimen de los bienes patrimoniales de las administraciones públicas y lo edificado sobre ella será de carácter privado -temporalmente-, a consecuencia de la constitución de un derecho de superficie en relación con esta finca.

De acuerdo con la nomenclatura de parcelas y zonas del plan general, esto supone que la actual parcela ED(PU) 44.41, según su denominación en el texto refundido de 2024, pasará a ser ED(PV) 44.41 -atendiendo esta sigla “PV” a la propiedad privada de la edificación a construir sobre la parcela-, y que se le añadirá una calificación adjetiva 0/11, que figurará en el plano de calificación y regulación del suelo (hoja J14) y en la correspondiente casilla de observaciones del anejo VIII de las normas del plan general («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios»).

La calificación 0/11 («parcela con aprovechamiento lucrativo perteneciente a una administración pública, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio») se añadió a las que ya contemplaba el artículo 2.6.4 de las normas del plan general en su modificación aislada 176, aprobada definitivamente el 24 de febrero de 2021. En ese momento se indicó que podría considerarse una calificación intermedia entre los dominios público y privado puros, correspondiente a parcelas

con aprovechamiento lucrativo pertenecientes a un patrimonio público de suelo, en las que puede transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio. Utilizando esta calificación, la administración podría encomendar a terceros el desarrollo de ciertas parcelas sin perder la titularidad del suelo y garantizándose la reversión del derecho a edificar, junto con lo construido, al cabo del plazo establecido al constituirse el derecho.

Según el artículo 53 del texto refundido de la ley estatal del suelo y rehabilitación, el derecho de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante, el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo. Para constituir el derecho, se requiere formalizarlo en una escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, en la que se fije su duración. Cuando se extinga el derecho de superficie, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin satisfacer indemnización alguna al superficiario. Según el artículo 54.3, en la constitución del derecho de superficie se podrán incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de transmisiones del derecho en su conjunto o por elementos parciales.

El artículo 113 del texto refundido de 2014 de la ley urbanística de Aragón faculta a los municipios, a la Comunidad Autónoma y a cualesquiera otros entes públicos y sus entidades instrumentales para constituir derechos de superficie en terrenos de sus patrimonios públicos de suelo, con destino a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler o a otros usos de interés social.

Se ha solicitado la modificación del plan general para posibilitar la constitución de un derecho de superficie, sin pérdida de la titularidad municipal del suelo. Si para ello se cambiara simplemente la calificación de equipamiento público por equipamiento privado, podría ocurrir que, al final, la administración perdiera la titularidad del suelo y el patrimonio público se redujera. Para evitarlo, se introdujo en la modificación 176 del plan general la calificación adjetiva 0/11. Atribuida ésta a una parcela, en la futura adjudicación del derecho de superficie deberán establecerse las garantías precisas, reflejadas en el Registro de la Propiedad, para asegurar el interés público concurrente tanto en la construcción del equipamiento como en su uso posterior y el acceso por los vecinos del entorno en condiciones iguales a las del resto de las dotaciones públicas locales, así como el retorno de la construcción al patrimonio municipal cuando finalice el plazo del derecho de superficie. A tal efecto, esta modificación incorpora la determinación anterior en la ficha de ordenación del área G 44-2 del anejo IV de las normas urbanísticas, relativa a las parcelas de equipamiento deportivo.

En concreto, además de la calificación adjetiva de la parcela ED 44.41 que se incorpora en la ordenación pormenorizada del plan general, en la ficha del anejo IV de sus normas, entre las condiciones vinculantes que regirán en caso de modificación de dicha ordenación se dice que *«las parcelas de dotación local de equipamiento podrán ser públicas con calificación adjetiva 0/11, en las que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio - y por tanto con obligación de mantenimiento de la titularidad municipal del suelo- siempre que las parcelas sean de uso deportivo, tengan más de 10.000 m² y en la adjudicación del derecho de superficie se establezcan las condiciones precisas para garantizar el uso común por los ciudadanos en circunstancias iguales a las del resto de equipamientos deportivos de carácter local de los demás barrios de la ciudad»*.

Se incorpora además en el anejo VIII de las normas del plan general («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios»), como observación en la línea de la parcela ED 44.41, que *«si resultara precisa la división parcelaria, previamente a la licitación del derecho de superficie en alguna de las parcelas, la concreción de su delimitación vendrá amparada por un estudio de detalle, no siendo necesario dicho instrumento en caso de que las parcelas resultantes tengan una superficie de suelo mínima de 10.000 m² y una edificabilidad real de 0,50 m²t/m²s»*.

* * *

En el caso actual, el cambio de calificación tiene efectos específicos que deben valorarse, puesto que afecta a una parcela de dotación local calificada como pública, sin ninguna calificación adjetiva adicional, y por tanto con edificabilidad hasta ahora no lucrativa.

El cambio de calificación de la parcela ED 44.41 no afecta a la superficie de suelo ni a la superficie edificable del equipamiento deportivo, aunque supone un incremento de la edificabilidad lucrativa de 14.126,50 m²t, puesto que en este concepto no se incluyen los equipamientos públicos, pero sí los privados y los bienes patrimoniales de las administraciones públicas, aunque en este caso concreto la consideración como equipamiento privado está matizada por la obligada titularidad municipal de la parcela y por el destino del suelo a una finalidad de uso público (deportivo) por los ciudadanos. Consecuentemente, podría entenderse que el cambio de calificación tiene como efecto un incremento meramente formal del aprovechamiento lucrativo del área, debiéndose calcular éste mediante la aplicación a la edificabilidad anterior del coeficiente de ponderación con respecto a la vivienda libre que corresponda al uso de equipamiento deportivo privado, en régimen de derecho de superficie.

El área G 44-2 no está ejecutada por completo, por lo que según los artículos 12 y 13 del texto refundido de 2014 de la Ley de Urbanismo de Aragón, mantiene su clasificación de suelo urbano en la categoría de no consolidado.

No obstante, de acuerdo con el artículo 127.4 del texto refundido de la ley de urbanismo, la modificación que requiere la Gerencia de Urbanismo podría llegar a considerarse como una actuación de dotación, por producir un aumento del aprovechamiento lucrativo o una reducción de los equipamientos públicos, si se verifican las condiciones que contiene el artículo 86 del texto refundido de la ley de urbanismo.

Para aplicar este artículo, hay que considerar que la modificación en curso no aumenta la superficie del suelo urbano, ni su densidad residencial, ni su edificabilidad real o material, sino sólo su edificabilidad lucrativa, ya que transforma un equipamiento público en “privado”, atendiendo a la propiedad de la edificación a materializar en la parcela. Por otra parte, este aumento viene matizado por el hecho de que el suelo seguirá siendo necesariamente de propiedad pública, municipal, y por la circunstancia de que se garantiza el uso común por los ciudadanos en circunstancias iguales a las del resto de equipamientos deportivos de carácter local de los demás barrios de la ciudad.

En el plan parcial del sector SUZ-SG/2 se aplicó un coeficiente de ponderación de 0'50 al aprovechamiento de la parcela sanitaria privada que se previó; al igual que en la parcela de equipamiento privado a asignar a la Fundación Picarral en la nueva área G 53/4 (Aceralia) aprobada definitivamente el 25 de julio de 2024; e igualmente que en la modificación 5 del plan parcial del sector SUZ 89/4 (Valdespartera), me-

dante la que se cambio la calificación de la parcela de equipamiento deportivo D1 de público a privado, análogamente al objeto de la presente modificación. Además, en el caso que nos ocupa, la parcela está sometida a un régimen de propiedad pública con derecho de superficie, lo que, a falta de concreción del plazo del derecho que se constituya, justifica aplicar al coeficiente anterior un segundo índice de 0'90, considerado también en la modificación 5 del plan parcial de Valdespartera citada. De este modo, el aprovechamiento objetivo de la parcela ED(PV) 44.41 no sería de 0'50 m²/m², sino de:

$$0'50 \times 0'50 \times 0'90 = 0'225 \text{ m}^2_{\text{th}}/\text{m}^2\text{s}$$

Aplicado a la superficie de la parcela, este índice supone un incremento del aprovechamiento ponderado de 6.356'93 m²t_h, correspondiente al 1,089% del aprovechamiento objetivo vigente de 583.638 m²th de la G 44-2 (367.990 m²th de vivienda libre + 215.648 m²th de otros usos compatibles), que pasa a 589.994,93 m²th.

En consecuencia, también el aprovechamiento medio vigente en el área G 44-2, de 0,639 m²th/m²s, adopta un nuevo valor ligeramente superior:

$$589.994,93 \text{ m}^2_{\text{th}} / (451.705,10 \text{ m}^2\text{s} \text{ aportado} + 461.748 \text{ m}^2\text{s} \text{ SSGG}) = 0'646 \text{ m}^2_{\text{th}}/\text{m}^2\text{s}$$

La superficie edificable lucrativa de la parcela ED(PV) 44.41 y el nuevo valor del aprovechamiento medio del sector resultantes de la modificación se incorporan a la ficha de ordenación del área G 44-2 del anejo IV de las normas urbanísticas.

Por su parte, el artículo 86.1 del texto refundido de la ley de urbanismo determina que, cuando una modificación de plan general eleve el aprovechamiento objetivo de un suelo urbano preverá las mismas reservas de dotaciones públicas de dotación local y sistema general que corresponderían a un plan parcial según los artículos 40 y 54 de la ley, y la normativa del propio plan general. En este caso concreto, al tratarse de un suelo de equipamiento, al no modificarse la superficie edificable ni el uso del actual, y al garantizarse el acceso de los ciudadanos en condiciones iguales a las del resto de instalaciones deportivas municipales similares, puede entenderse que no se generan nuevas necesidades ni reservas de zonas verdes, equipamientos o plazas de estacionamiento.

Según el artículo 127.4, los propietarios del suelo cuyo aprovechamiento objetivo aumente por causa de una actuación de dotación, deberán ceder también al municipio el 10% del incremento. En el caso que nos ocupa se trata de un suelo de propiedad municipal que, además, seguirá siéndolo, por lo que dicha cesión, del Ayuntamiento a sí mismo, no tendría ningún efecto en la práctica.

Respecto de la reserva de equipamientos ha de considerarse que en la modificación aislada 17 del plan general, que definió la ordenación del área G 44-2, se adaptaron las reservas de suelo para equipamientos establecida para los sectores urbanizables, según lo posibilitado para actuaciones de reforma o renovación de la urbanización por los artículos 58 de la ley urbanística de Aragón 5/1999 y 120.3 del reglamento de desarrollo parcial de la ley anterior, dimensionándolas en función de las necesidades dotacionales del área y del entorno. Puede advertirse, por otro lado, que en el momento de aprobarse la modificación 17 del plan general, la normativa urbanística vigente de referencia no exigía que las reservas mínimas de equipamiento (no así la de zonas verdes) se satisficieran sólo con dotaciones de titularidad pública.

Por último, el artículo 86.3 de la ley de urbanismo requiere justificar que las redes viaria y de servicios tendrán suficiente capacidad, y los volúmenes resultantes de

la modificación se distribuirán correctamente en relación con los espacios libres y los equipamientos, y con el desarrollo urbano. Como no varían la delimitación, el uso, ni la superficie edificable de la parcela, es manifiesto que todas estas condiciones se van a cumplir sin ninguna precaución añadida. También está claro que la modificación no tendrá efectos en la trama urbana. La edificación en la parcela deberá atenerse a las condiciones del planeamiento, a los pliegos y a la escritura pública de los que derive la constitución del derecho de superficie.

V. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

Los apartados que anteceden de esta memoria detallan suficientemente los efectos de la actuación propuesta sobre el territorio, reducidos básicamente al cambio en el régimen jurídico de la parcela de equipamiento deportivo local ED 44.41 en el texto refundido de 2024 del plan general, a la que se añade la calificación adjetiva 0/11, con mantenimiento de la titularidad municipal de la parcela y con obligada previsión de un régimen de acceso por los ciudadanos iguales a las del resto de equipamientos municipales de carácter local.

El hecho de que la parcela mantenga su uso y no se introduzcan otros cambios implica que la modificación no producirá efectos sobre el territorio.

VI. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

De acuerdo con el artículo 85.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo, son modificaciones de menor entidad *«aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural, conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley»*.

El objeto único de la modificación aislada TR24/07 del plan general es cambiar la calificación del equipamiento deportivo local ED 44.41, afectando solamente a su régimen jurídico, que pasa de pública (PU), sin mayores especificaciones, a ser una parcela con calificación adjetiva que resulta de obligada titularidad municipal en cuanto al suelo pero en la que se prevé la posible constitución de un derecho de superficie para la edificación de la parcela, por corresponderle la calificación adjetiva 0/11. No se alteran ni su uso ni sus condiciones de edificabilidad y ordenación.

El hecho de que se mantengan los mismos usos previstos por el plan general, sin alterar en absoluto las condiciones generales de su ordenación ni su relación con el exterior del ámbito, y que sólo se afecte una parcela de dotación local, lleva a concluir que no se distorsiona ni la estructura interna del sector ni, mucho menos, la de la ciudad, y que tampoco se afecta a las directrices del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio implícitos en el plan general, tal como las define el artículo 40 del decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 85.3 del citado texto refundido la modificación aislada TR24/07 del plan general en el Area de Intervención G 44-2 puede considerarse de menor entidad, y procede aplicar lo previsto en el texto refundido para las modificaciones de esta naturaleza y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, que obtuvo la homologación por decreto del Gobierno de Aragón de 22 de octubre de 2013.

VII. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En razón de su fin, y aparte de esta memoria, la modificación aislada TR24/07 del plan general incluye los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.
- Ficha de datos urbanísticos del anejo V de la NOTEPA.
- Anejo IV de las normas urbanísticas del plan general («Fichas de ordenación de las áreas de intervención en suelo urbano no consolidado»): ficha del Área G 44-2.
- Anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios»): línea correspondiente a la parcela ED 44.41.
- Plano de Calificación y regulación del suelo (hoja J14, en el plan general vigente).

En lo relativo a los documentos del plan general, se presentan en primer lugar los contenidos afectados del texto refundido de 2024 en estado actual, seguidos de sus análogos en estado proyectado o de nueva ordenación.

En los documentos escritos correspondientes al estado actual, se reproducen en **negrita** los pasajes que se modifican; en los documentos escritos correspondientes al estado proyectado, se reproducen en **negrita** los mismos pasajes, y en *cursiva* las palabras concretas modificadas o incorporadas.

En el caso del Anejo IV de las normas urbanísticas en estado proyectado, se incluye la hoja de determinaciones escritas y, como ordenación gráfica, únicamente la hoja cuarta en la que se asignan los códigos de calificación pormenorizada de las parcelas dotacionales y se incluye la parcela objeto de la modificación.

Zaragoza, a 10 de junio de 2025

La letrada jefe del Servicio
de Ordenación y Gestión Urbanística,

El arquitecto jefe de Unidad Técnica
de Planeamiento y Rehabilitación,

Vanesa Laguarda Soro

Ignacio Castillo Alonso

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha 26 JUN. 2025
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACION AISLADA TR24/07 DEL PLAN GENERAL				Marzo de 2025	
DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE		50 2973		INE	
PROVINCIA		Zaragoza			
MUNICIPIO		Zaragoza			
NÚCLEOS O ENTIDADES		43		Observatorio Municipal de Estadística	
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		967'07 km²		Observatorio Municipal de Estadística	
POBLACIÓN		694.109 habitantes (I/2023)		Observatorio Municipal de Estadística	
DENSIDAD DE POBLACIÓN		717'74 hab/km² (I/2022)		Observatorio Municipal de Estadística	
NÚMERO DE VIVIENDAS		327.112 (2011)		Instituto Nacional de Estadística (censo de población y vivienda)	
NÚMERO DE HOGARES		277.525 (2022)		Observatorio Municipal de Estadística	
CARTOGRAFÍA UTILIZADA		Base cartográfica municipal			
REDACTORES		Edurne Herce Urzáiz, letrada, jefe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística Igancio Castillo Alonso, arquitecto, jefe de Unidad Técnica de Planeamiento y Rehabilitación			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	0 m²	0%	PLANEAMIENTO	Superficie de SUNC. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	28.253 m²	0'0029%	PLANEAMIENTO	
EDIFICABILIDAD TOTAL	VIVIENDA	0 m² _i	0 m² _i	PLANEAMIENTO	Superficie edificable real objeto de la modificación TR24/07 del plan general. A la izquierda, en el planeamiento original; a la derecha, en el modificado.
	INDUSTRIA	0 m² _i	0 m² _i	PLANEAMIENTO	
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0 m² _i	14.126'50 m² _i	PLANEAMIENTO	
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	14.126'50 m² _i	0 m² _i	PLANEAMIENTO	
	NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	0		
	PROTEGIDAS	0		PLANEAMIENTO	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0 m²	0%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de cada grupo. A la derecha, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación TR24/07 del plan general.
	EQUIPAMIENTOS	28.253 m²	100%	PLANEAMIENTO	
	VIARIO	0 m²	0%	PLANEAMIENTO	
	INFRAESTRUCTURAS	---		PLANEAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES	ZONAS VERDES (suelo urbano)	0	0%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de cada grupo. A la derecha, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación TR24/07 del plan general.
	EQUIPAMIENTOS	0	0%	PLANEAMIENTO	