

## PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR

**89/3 Arcosur.**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3

Adaptar la calificación de los suelos al cambio  
del trazado de la Vereda de Épila.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **29 MAYO 2017**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Documento para la Aprobación Definitiva.

Mayo de 2017.

Expediente 863.740/2016



863.740/2016

Área 89/3 (Arcosur).

**Modificación nº 3 del Plan Parcial del Sector 89/3 (Arcosur), para adecuar la calificación del suelo al cambio de trazado de la “Vereda de Épila”.**

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El plan parcial del sector 89/3 “Arcosur” fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza el 28 de diciembre de 2004, con requerimiento de un texto refundido que aprobó la Corporación el 28 de julio de 2005 (BOP Zaragoza número 223 de 28 de septiembre de 2005, expediente 754.119/2002). En el texto refundido se incorporó la modificación de trazado de la vía pecuaria denominada “Vereda de Épila” aprobada por autorización del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) de 12 de diciembre de 2005, que constituye el trazado vigente.

El trazado de dicha vía pecuaria ha sido modificado recientemente por el INAGA, mediante la tramitación de la petición hecha por la Junta de Compensación del sector (expediente 1.038.820/2014) para poder completar la urbanización del sistema general de zona verde central del sector. El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA), en resolución de 24 de febrero de 2016, autorizó la modificación de la vía pecuaria clasificada como “Vereda de Épila” en su recorrido por el Sector 89/3 Arcosur, solicitada por el Ayuntamiento de Zaragoza, con motivo de llevar a cabo las obras del proyecto de urbanización del citado sector, bajo el cumplimiento de unas condiciones, la primera de las cuales se refiere a la entrega a la Comunidad Autónoma de Aragón, por parte del Ayuntamiento de Zaragoza, de los terrenos que constituirán el nuevo trazado, que viene delimitado por las coordenadas UTM 30T ETRS-89 incluidas en la siguiente tabla de la condición primera.

| MARGEN DERECHA |        |         |
|----------------|--------|---------|
| PUNTO(*)       | X      | Y       |
| MD-1           | 671256 | 4609923 |
| MD-2           | 671243 | 4609937 |
| MD-3           | 671419 | 4610099 |
| MD-4           | 671424 | 4610150 |
| MD-5           | 671422 | 4610162 |
| MD-6           | 671411 | 4610173 |
| MD-7           | 671301 | 4610189 |
| MD-8           | 671224 | 4610228 |

| MARGEN IZQUIERDA |        |         |
|------------------|--------|---------|
| PUNTO(*)         | X      | Y       |
| MI-40            | 671240 | 4609909 |
| MI-41            | 671225 | 4609927 |
| MI-42            | 671222 | 4609941 |
| MI-43            | 671229 | 4609952 |
| MI-44            | 671399 | 4610109 |
| MI-45            | 671403 | 4610153 |
| MI-46            | 671288 | 4610172 |
| MI-47            | 671209 | 4610213 |

**863.740/2016**

|       |        |         |
|-------|--------|---------|
| MD-9  | 671209 | 4610242 |
| MD-10 | 671202 | 4610254 |
| MD-11 | 671193 | 4610284 |
| MD-12 | 671180 | 4610302 |
| MD-13 | 671155 | 4610320 |
| MD-14 | 671142 | 4610335 |
| MD-15 | 671115 | 4610396 |
| MD-16 | 671079 | 4610453 |
| MD-17 | 671032 | 4610502 |
| MD-18 | 670977 | 4610541 |
| MD-19 | 670899 | 4610575 |
| MD-20 | 670811 | 4610601 |
| MD-21 | 670743 | 4610650 |
| MD-22 | 670722 | 4610669 |
| MD-23 | 670705 | 4610678 |
| MD-24 | 670688 | 4610685 |
| MD-25 | 670650 | 4610691 |
| MD-26 | 670601 | 4610703 |
| MD-27 | 670498 | 4610748 |
| MD-28 | 670262 | 4610914 |
| MD-29 | 670257 | 4610932 |
| MD-30 | 670253 | 4610980 |
| MD-31 | 670236 | 4611010 |
| MD-32 | 670204 | 4611026 |
| MD-33 | 670069 | 4611053 |
| MD-34 | 669786 | 4611266 |
| MD-35 | 669748 | 4611327 |
| MD-36 | 669734 | 4611363 |
| MD-37 | 669733 | 4611411 |
| MD-38 | 669741 | 4611428 |
| MD-39 | 669850 | 4611512 |

**Área 89/3 (Arcosur).**

|       |        |         |
|-------|--------|---------|
| MI-48 | 671193 | 4610228 |
| MI-49 | 671185 | 4610242 |
| MI-50 | 671175 | 4610273 |
| MI-51 | 671164 | 4610288 |
| MI-52 | 671141 | 4610304 |
| MI-53 | 671125 | 4610322 |
| MI-54 | 671094 | 4610391 |
| MI-55 | 671058 | 4610446 |
| MI-56 | 671011 | 4610492 |
| MI-57 | 670957 | 4610529 |
| MI-58 | 670896 | 4610554 |
| MI-59 | 670797 | 4610585 |
| MI-60 | 670726 | 4610637 |
| MI-61 | 670709 | 4610652 |
| MI-62 | 670695 | 4610660 |
| MI-63 | 670679 | 4610666 |
| MI-64 | 670648 | 4610670 |
| MI-65 | 670598 | 4610682 |
| MI-66 | 670487 | 4610730 |
| MI-67 | 670246 | 4610899 |
| MI-68 | 670236 | 4610931 |
| MI-69 | 670234 | 4610971 |
| MI-70 | 670220 | 4610996 |
| MI-71 | 670195 | 4611007 |
| MI-72 | 670058 | 4611035 |
| MI-73 | 669769 | 4611253 |
| MI-74 | 669728 | 4611321 |
| MI-75 | 669714 | 4611359 |
| MI-76 | 669712 | 4611413 |
| MI-77 | 669724 | 4611441 |
| MI-78 | 669838 | 4611529 |

(\*) Numeración asignada de este a oeste de acuerdo con la descripción de la Vereda de Épila.

Traspasadas dichas coordenadas a los planos de calificación y regulación del suelo del plan general y a los del plan parcial del sector 89/3 Arcosur, se observa que parte del trazado discurre por suelo de la parcela de equipamiento deportivo público [ED 89.137 (PU)] (parcela D-5 de la reparcelación). El resto del trazado discurre por espacios libres, andadores peatonales y zonas verdes, todas ellas públicas.

El suelo de la nueva Vereda de Épila debe estar calificado, como el actual, de zona verde pública o viario público, a cuyos efectos se redacta esta modificación del plan parcial. Habrá de mantenerse la misma superficie de equipamiento público y de zona verde pública teniendo en cuenta que la anchura de la Vereda de Épila es de 20,89 metros, tal y como dice el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA).

863.740/2016

Área 89/3 (Arcosur).

**OBJETO, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.**

La presente modificación del Plan Parcial del sector SUZ 89/3 (Arcosur), tiene por objeto adecuar la calificación de los suelos por donde discurre el nuevo trazado de la vía pecuaria "Vereda de Épila" a su paso por el ámbito del sector de suelo urbanizable SUZ 89/3 (Arcosur), para que vaya por espacios libres de edificación.

El nuevo trazado de la Vereda de Épila, a su paso por el sector 89/3, en su tramo oriental discurre por el borde norte de la Avenida de Casablanca, que separa el sector norte del polígono de la zona verde de sistema general que lo atraviesa de este a oeste

El trazado aprobado discurre en su mayor parte por suelos que en la modificación nº 2 del plan parcial aprobada el 24 de marzo de 2014 (expediente 676820/2012) se calificaron como zonas verdes de sistema local o general o como viario, donde no hay inconvenientes urbanísticos para situar la vía pecuaria.

Sin embargo, una porción de la vía pasa por suelo hoy calificado como equipamiento público deportivo de sistema local (parcela D-5 de la reparcelación). Como la calificación como vía pecuaria puede coincidir con las zona verde o viario, pero no con la de equipamiento deportivo, y la reserva de esta dotación se cumplió de forma estricta en la modificación 2, el tramo de la vereda que discurre por la parcela deportiva D-5 pasa a calificarse como zona verde (dominio público especial, vía pecuaria), y, a cambio, se amplía en la superficie necesaria las parcelas deportivas próximas (D-2, D-3 y D-8), a costa de la zona verde limítrofe por el oeste. La superficie que se detrae de equipamiento deportivo en la parcela D-5 es de 4.413 metros cuadrados, la misma superficie que se aumenta en el conjunto de las parcelas deportivas D-2, D-3, y D-8. Se ha diseñado que la envolvente redondeada de los linderos de las parcelas deportivas frente a los espacios de las zonas verdes mantengan ese carácter de envolvente curva, aún aumentando su superficie.

**DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN**

El nuevo trazado de la Vereda de Épila, al superponerlo sobre los planos de la modificación número 2 del plan parcial, pasa por el borde sur de la parcela D-5 calificada de equipamiento deportivo público, con una superficie de 4.413 m<sup>2</sup>. Esa porción de parcela deportiva se califica como zona verde pública de los suelos con el código ZV PU 89.174, compatible con el uso de vía pecuaria.



Pdo.: Luis Jiménez Abad

863.740/2016

Área 89/3 (Arcosur).

La superficie que se detrae de equipamiento deportivo en la parcela D-5 (código ED PU 89.137 en el plan general) y pasa a calificarse como zona verde, es la misma que se incrementa en las parcelas D-2, D-3 y D-8 (códigos ED PU 89.134, 89.135 y 89.140, respectivamente). La superficie de la zona verde pública 89.174 se mantiene constante.

Los datos de las parcelas afectadas se incluyen en la siguiente tabla, y se añaden las superficies edificables máximas de estas parcelas deportivas utilizando los mismos coeficientes unitarios que ya tenían en la modificación nº 2 del plan parcial.

| Parcela (código en el PGOU) | Planeamiento vigente (m²) | Modificación 3 del Plan Parcial (m²) | Coef. de edificabilidad (m²/m²s). | Superficie edificable máxima (m²) |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| D-2 (ED PU 89.134)          | 14.278,-                  | 14.657,-                             | 0,50                              | 7.328,50                          |
| D-3 (ED PU 89.135)          | 14.505,-                  | 14.533,-                             | 0,50                              | 7.266,50                          |
| D-5 (ED PU 89.137)          | 38.661,-                  | 34.248,-                             | 0,50                              | 17.124,00                         |
| D-8 (ED PU 89.140)          | 15.933,-                  | 19.939,-                             | 1,00                              | 19.939,00                         |
| TOTAL                       | 83.377,-                  | 83.377,-                             |                                   |                                   |
| (ZV PU 89.174)              | 252.492,-                 | 252.492,-                            |                                   |                                   |

Una vez aprobada la nueva ordenación de esta modificación 3 del plan parcial, será preciso también modificar el proyecto de urbanización e incorporar estas nuevas determinaciones al proyecto de reparcelación todavía pendiente de su presentación tras la modificación nº 2 del plan parcial.

La Vereda de Épila a su paso por el sector SUZ 89/3, Arcosur, definida por la coordenadas reflejadas en esta memoria y con una anchura de 20,89 metros tiene una superficie total de 56.978 metros cuadrados. De dicha superficie, la calificación que tienen cada porción es la siguiente: 6.238 m² son viario de sistema local, 2.753 m² son viario de sistema general urbanizable; 25.325 m² son zona verde de la parcela 89.174 de sistema local; 5.197 m² son zona verde de la parcela 89.175 de sistema local y 17.465 m² son zona verde de sistema general urbanizable de la parcela 89.173

|                   | Sistema Local |           | Sistema General Urbanizable |           | Total Vereda |
|-------------------|---------------|-----------|-----------------------------|-----------|--------------|
| Viario            | 6.238 m²      |           | 2.753 m²                    |           |              |
| Zona verde 89.173 |               |           |                             | 17.465 m² |              |
| Zona verde 89.174 |               | 25.325 m² |                             |           |              |
| Zona verde 89.175 |               | 5.197 m²  |                             |           |              |
| Totales           | 6.238 m²      | 30.522 m² | 2.753 m²                    | 17.465 m² | 56.978 m²    |

863.740/2016

Área 89/3 (Arcosur).

**ESTUDIO DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO**

Las determinaciones de la modificación del plan en la calificación de los suelos pasando el trazado de la vía pecuaria "Vereda de Épila" por el borde norte de la zona verde central del sector en vez de por el borde sur, y la nueva configuración de las parcelas de equipamiento deportivo público, manteniéndose la superficie relativa total de cada uno de estos usos, no ha de producir molestias ni, claro está, mayores necesidades de dotaciones de ningún tipo, sobre el entorno del suelo urbanizable modificado. Antes bien facilitará la ejecución de las obras de urbanización de la zona verde (sistema general) situada en el centro del sector.

El Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, contempla en su artículo 86.2 los requisitos especiales que debe cumplir la modificación del plan parcial de ordenación del suelo urbanizable, cuando la modificación tenga por objeto incrementar la edificabilidad o densidad; pero en este caso, como la modificación se refiere a una reordenación de la calificación de suelos públicos, ya sean zonas verdes, viarios o equipamientos, de modo que el trazado de la nueva vereda de Épila discurra por espacios libres públicos, no hay que prever incremento ni disminución de las reservas de dotaciones públicas. En este caso, la nueva configuración de las parcelas de equipamiento deportivo público y de zonas verdes públicas, manteniendo su superficie total según uso, tal y como se ha desglosado en la tabla anterior, no incide sobre los aprovechamientos urbanísticos.

**CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN.**

En razón de su finalidad, esta modificación del plan parcial contiene la memoria justificativa, con los datos de superficies modificadas, y los planos en sus modalidades de información y de ordenación, así como los antecedentes incluidos en el anejo.

Planos de Información:

- INF-0: Plano de Situación (escala 1/15.000).
- INF-1: Ordenación vigente del trazado (escala 1/7.000).
- INF-2: Ordenación vigente parcelas D-2, D-3, D-8 (escala: 1/2.000).
- INF-3: Ordenación vigente parcela D-5 (escala: 1/2.000)

863.740/2016

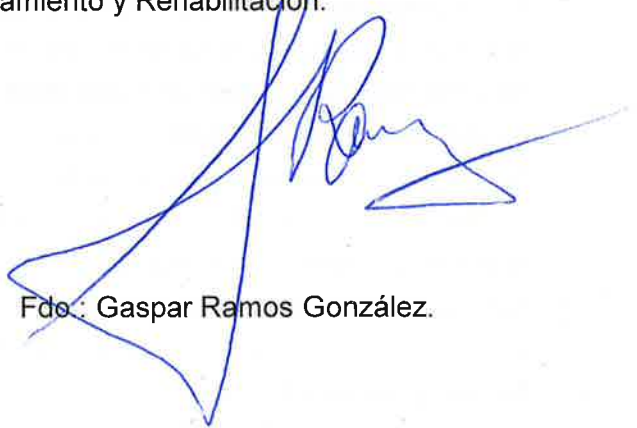
Área 89/3 (Arcosur).

Planos de Ordenación:

- PRO-1: Nueva Ordenación del trazado (escala 1/7.000).
- PRO-2: Nueva Ordenación parcelas D-2, D-3, D-8 (escala: 1/2.000).
- PRO-3: Nueva Ordenación parcela D-5 (escala: 1/2.000).
- PRO-4: Nueva Ordenación. Trazado de la Vereda (tramo Oeste, escala: 1/2.000).
- PRO-5: Nueva Ordenación. Trazado de la Vereda (tramo Central-Oeste, escala: 1/2.000).
- PRO-6: Nueva Ordenación. Trazado de la Vereda (tramo Central-Este, escala: 1/2.000).
- PRO-7: Nueva Ordenación. Trazado de la Vereda (tramo Este, escala: 1/2.000).

I.C. de Zaragoza, a 16 de mayo de 2017.

El Arquitecto Jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.



Fdo.: Gaspar Ramos González.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario  
de fecha **29 MAYO 2017**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad