

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SECTOR 89/3

ARCOSUR

MODIFICACIÓN Nº 4

mayo 2017

 **Zaragoza**
AYUNTAMIENTO

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

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo del
Gobierno de Zaragoza de fecha **- 9 JUN. 2017**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

RECTOR

1000

1000

1000

1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 INTRODUCCIÓN

1.2 CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES Nº 103 Y Nº 116 DEL PGOU

1.3 OBJETO, JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

1.4 EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

2 PLANOS

INFORMACIÓN : INFORMACIÓN-1 ÁMBITO Y TOPOGRAFÍA TRAS M.A. 103

INFORMACIÓN-2 ORDENACIÓN TERRENOS SET PREVIA A M.A. 116

INFORMACIÓN-3 ORDENACIÓN TERRENOS SET M.A. 116

ORDENACIÓN : ORDENACIÓN-1 UNIDAD DE EJECUCIÓN -SECTOR Y SISTEMAS GENERALES-

ORDENACIÓN-2 ZONIFICACIÓN

ORDENACIÓN-3 DOTACIONES Y SISTEMAS GENERALES

3 ANEJOS

1. SENTENCIA 43/2.017

2. MODIFICACIÓN Nº 103 PGOU :

- PLANO 04: ÁMBITO FINAL

- HOJA SUELOS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS, ÁREA DE REF. 89

3. MODIFICACIÓN Nº 116 PGOU :

- PLANO 3: DEFINICIÓN DE SUPERFICIES. ESTADO INICIAL

- PLANO 3: DEFINICIÓN DE SUPERFICIES. ESTADO MODIFICADO

- HOJA SUELOS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS, ÁREA DE REF. 89

1.MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 INTRODUCCIÓN

La modificación nº 2 del Plan Parcial del sector 89/3, fue aprobada con carácter definitivo mediante acuerdo plenario de 24 de marzo de 2.014 (exp. 676.820/2.012).

Contra este acuerdo de aprobación, las mercantiles Arcoasín 1973, S.L.U., Explotaciones Inmobiliarias Zaragozanas, S.A. y Promociones Levantino-Aragonesas, S.A. interpusieron el recurso nº 118/2.014 ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo (sección primera) del Tribunal Superior de Justicia de Aragón. Como consecuencia de esto, el 15 de febrero de 2.017 se dictó la sentencia 43/2.017, que estimó parcialmente el recurso declarando la nulidad de la modificación recurrida *“únicamente en lo que se refiere a los cambios de ubicación de la subestación eléctrica y de los depósitos de agua en aquella previstos; desestimándose el recurso en todo lo demás.”*

Las causas de esta declaración de nulidad fueron expuestas en el fundamento de derecho cuarto de la sentencia que a continuación se reproduce parcialmente:

“En efecto, tales nuevas ubicaciones no estaban previstas en el Plan General y por ello, durante la tramitación del plan impugnado, ya se puso de manifiesto, en los informes emitidos, la necesidad de llevar a cabo tal modificación, llegándose a aprobar con carácter inicial una modificación puntual del Plan General el 28 de junio de 2.013 para calificar como sistema general no urbanizable de equipamientos y servicios los terrenos a ocupar por los depósitos, con la superficie aludida de 41.300 metros cuadrados, sin que, no obstante, llegara a alcanzar la aprobación definitiva antes de la del Plan aquí impugnado; y en cuanto a la subestación ni siquiera al aprobarse este último se había iniciado la modificación del Plan General en tal particular. Ha sido durante la tramitación de este recurso cuando tales modificaciones han sido definitivamente aprobadas: Por un lado, por resolución del Pleno de 26 de octubre de 2.015, por la que se acuerda aprobar con carácter definitivo la propuesta de modificación aislada número 103 del PGOU de Zaragoza, “con el objeto de calificar los terrenos de los depósitos de agua al servicio del sector 89/3 y otros como sistema general no urbanizable...”, publicada en el BOP núm. 264 de 16 de noviembre de 2.015; y por otro, por resolución de 23 de mayo de 2.016, por la que se acuerda aprobar con carácter definitivo la modificación aislada número 116 de dicho Plan General, “consistente en desplazar al norte del sector 89/3 la subestación eléctrica de transformación de 132 kV, propuesta por la Junta de Compensación del sector 89/3 Arcosur, ...”, publicada en el BOP núm. 131 de 10 de junio de 2.016. Resoluciones, ambas, que han quedado incorporadas a los autos, pero que, en contra de lo que vienen a sostener las demandadas, no determinan la validez y eficacia del Plan Parcial recurrido, que según su tesis estaban condicionadas a la publicación de tales modificaciones, ahora sí ya producida, ni la pérdida parcial sobrevenida del objeto del recurso.

En efecto, siguiendo lo que dijimos en la sentencia de 31 de octubre de 2.012 (rec. 645/2008), y se reiteró en la de 4 de noviembre de 2.013 (rec. 285/2.009) – que cita las actora-, siendo el Plan Parcial un instrumento subordinado del Plan General, cuyas determinaciones no puede variar, si por parte de la Administración se consideraba que debía optarse en la Modificación del Plan Parcial, como así ha sido, por nuevas ubicaciones de la subestación eléctrica y de los depósitos de agua, debió proceder previamente a la modificación del Plan General, y no, como ha hecho, con posterioridad, lo que determina la nulidad de pleno derecho de la Modificación en particular, al carecer de la necesaria cobertura tales cambios de ubicación.”

1.2 CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES Nº 103 Y Nº 116 PGOU

Tal y como señala la sentencia, la calificación expresa de los sistemas generales en las que se ubican los depósitos de agua y la subestación eléctrica de transformación se determinó en las modificaciones nº 103 y nº 116 del Plan General respectivamente.

Brevemente, en cuanto al contenido y determinaciones de estas modificaciones:

• **La modificación aislada nº 103 del Plan General** se aprobó con carácter definitivo por acuerdo plenario de 26 de octubre de 2.015. El objeto de esta modificación fue la calificación del terreno triangular ocupado por los depósitos de abastecimiento de agua al servicio del sector y otros como sistema general no urbanizable cuya obtención se adscribía al sector SUZ89/3; Estos terrenos, de los que es propietaria la junta de compensación, miden 41.300 m² y estaban comprendido en la parcela 23 del polígono 105 (referencia catastral 50900A105000230000GZ), de un total de 274.522 m², situada entre la circunvalación Z40 y las vías del ferrocarril de alta velocidad, al sur del sector y al oeste del cerro de Santa Bárbara.

La propuesta de clasificación como sistema general estaba vinculada a su adscripción al sector para su obtención. Esta adscripción implicaba por tanto la ampliación de la unidad de ejecución en la superficie ocupada por los depósitos por lo que se pasaba de los 4.353.388,90 m² iniciales (3.648.889,12 m² de sector urbanizable y 704.499,78 m² de sistemas generales) a 4.394.688,90 m² (3.648.889,12 m² de sector urbanizable y 745.799,78 m² de sistemas generales).

	PLAN PARCIAL	MODIF. Nº103 PGOU
Superficie sector 89/3	3.648.889,12	3.648.889,12
Superficie sistemas generales adscritos	704.499,78	745.799,78
Total	4.353.388,90	4.394.688,90

En el punto segundo del acuerdo de aprobación definitiva se advertía que la propiedad del camino de acceso a los depósitos o las servidumbres que fueran precisas, se obtendrían por el Ayuntamiento en ejecución del sector, con cargo a sus propietarios, a



los que corresponderá también la ejecución de las obras que pudieran ser precisas. Con fecha 18 de marzo de 2.016 se otorgó ante notario escritura pública de segregación, compraventa y constitución de servidumbre.

● **La modificación aislada nº 116 del Plan General** se aprobó con carácter definitivo por acuerdo plenario de 23 de mayo de 2.016. Esto es, a la fecha de aprobación definitiva de la modificación nº 2 del Plan Parcial tal y como se indica en la sentencia no se había iniciado la modificación de Plan General. No obstante, conviene aclarar que la modificación del Plan Parcial no recogió ninguna determinación correspondiente a la nueva ubicación de la subestación eléctrica puesto que la calificación expresa de una nueva parcela se remitió, al afectar a suelo exterior al sector que estaba calificado como sistema general, a una posterior modificación de plan general. En este sentido en el punto duodécimo del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación nº 2 del Plan Parcial se solicitaba, *"Requerir a la Junta de Compensación para que, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta resolución, aporte la documentación necesaria para poder iniciar el procedimiento de Modificación Aislada del plan general, para adecuar el planeamiento a la implantación de la subestación eléctrica de transformación prevista en su nueva ubicación, al norte del sector"*.

La sentencia parte de la consideración de que la modificación nº 2 del Plan Parcial ha recogido las determinaciones que posteriormente se aprobaron en la modificación nº 116 del Plan, consideración errónea puesto que en la modificación del Plan Parcial nº 2 simplemente desapareció la parcela en la que se preveía inicialmente, remitiendo la calificación expresa de la nueva ubicación al planeamiento general.

Contrariamente a esto, fue la definición concreta de la nueva ubicación de la subestación eléctrica la que alteró parcialmente la ordenación contenida en la modificación nº 2 del Plan Parcial, en virtud precisamente del aludido principio de jerarquía normativa del planeamiento. Obviamente, si la modificación nº 2 del Plan Parcial se hubiera adelantado y hubiera recogido las determinaciones propias de la modificación del Plan General nº 116 no se hubiera visto modificada posteriormente por ésta.

Conviene recordar que en el informe suscrito por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 3 de junio de 2.014 incluido en el expediente 0528390/2.014 relativo a la modificación aislada nº 116 se señalaba que *"Aunque con las opciones segunda y la tercera varía la actual delimitación del sector, el hecho de que el sistema general actual afectado esté adscrito a él supone que no se modificarían la delimitación de la unidad de ejecución -ámbito de la reparcelación- ni tampoco el aprovechamiento medio. Además, la calificación como sistema general o local de porciones distintas de un mismo elemento es ya una consecuencia del plan general vigente, debida a la superposición a la ordenación urbanística del huso de ruido del aeropuerto o las bandas de protección del sistema general viario.*

Por otra parte, la ordenación del plan parcial aprobado (modificación 2) se ve alterada por el vial que sustituye parte de la zona verde 89.174, pero, no yendo el cambio más allá, podría bastar la modificación del plan general, instrumento de rango superior al parcial, y la inclusión de esta alteración en el proyecto de urbanización modificado y en la modificación del proyecto de reparcelación que en cualquier caso viene exigida por la modificación nº 2 del plan parcial. Esta

posibilidad viene avalada por el principio genérico de que un plan puede incluir determinaciones propias de instrumentos de rango inferior, sino también por la posibilidad expresamente contemplada desde 2.009 por el artículo 42.2 de la ley de urbanismo de Aragón, que remite la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable delimitado (caso del SUZ89/3 desde que se aprobó el plan parcial) indistintamente al plan parcial o al plan general.

Queda por tanto aclarado que no se infringió ningún principio de jerarquía normativa que justificara volver a tramitar el plan parcial con respecto a la calificación de la parcela en la que se ubica la subestación subeléctrica. No obstante, puesto que tiene que tramitarse en ejecución de sentencia para incorporar las determinaciones relativas a la modificación nº 103 del Plan General parece procedente actualizar también el Plan Parcial de acuerdo a la ordenación contenida en la modificación nº 116 del Plan General.

Brevemente, en cuanto al contenido de esta modificación decir que tuvo por objeto adecuar la calificación del suelo a la instalación en el norte del sector de una subestación eléctrica, inicialmente prevista en la parcela I18 dando cumplimiento a la decisión de Endesa de realizar una única subestación que diera servicio tanto a Arcosur como al área SUZ 56/5. Esta modificación afectaba a 19.912 m² de suelo (9.120 m² del sistema general de comunicaciones y 10.792 m² del sistema local de zonas verdes 89.174), que pasaban a tener las siguientes calificaciones:

Sistema general viario:	791 m ²
Sistema general de zonas verdes:	1.129 m ²
Sistema general de equipamientos y servicios:	1.561 m ²
Dotación local viaria:	3.160 m ²
Dotación local de zonas verdes:	13.271 m ²

Con respecto a la modificación nº 2 del Plan Parcial, el sistema general disminuía 5.639 m² y el sector aumentaba en esa superficie pero al tratarse de un sistema general adscrito, no variaba la delimitación de la unidad de ejecución ni el aprovechamiento medio. Por otro lado, esta modificación suponía también la alteración de la ordenación en cuanto a que 3.160 m² de la zona verde 89.174 pasaban a calificarse como dotación local viaria.

	PLAN PARCIAL	MODIF. Nº103 PGOU	MODIF. Nº116 PGOU
Superficie sector 89/3	3.648.889,12	3.648.889,12	3.654.528,12
Superficie sistemas generales adscritos	704.499,78	745.799,78	740.160,78
Total	4.353.388,90	4.394.688,90	4.394.688,90

1.3. OBJETO , JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

Tal y como se ha visto en el apartado de introducción de este informe se redacta esta modificación en ejecución de la sentencia 43/2.017 del Tribunal Superior de Justicia de Aragón que declaró nula la modificación nº 2 del Plan Parcial del área únicamente en lo referente a los cambios de ubicación de la subestación eléctrica y de los depósitos de agua manteniéndose el resto de determinaciones de acuerdo a la modificación nº 2 del Plan Parcial aprobado.

El objeto de esta modificación es por tanto incorporar al Plan Parcial aprobado las determinaciones de las modificaciones 103 y 116 de Plan General :

A. Por un lado, en virtud de la modificación nº 103 del Plan General, se recoge la delimitación de la unidad de ejecución tras la adscripción al sector de los 41.300 m² de superficie de los terrenos ocupados por los depósitos para el abastecimientos de agua del sector como sistema general no urbanizable, en la categoría de servicios de infraestructuras (SI). De de este modo, la unidad de ejecución se amplía de 4.353.388,90 m² a 4.394.688,90 m².

	UNIDAD DE EJECUCIÓN TRAS MODIF. Nº103 PGOU
Superficie sector 89/3	3.648.889,12
Superficie sistemas generales adscritos	745.799,78
Total	4.394.688,90

Los datos del sector según la modificación nº 2 del Plan Parcial aprobado, con los sistemas generales incorporando ya la superficie de terreno de los depósitos en virtud de la modificación nº 103 del Plan General quedaban como sigue:

ZONA	SUPERFICIE (m ²)
Equipamiento escolar	470.319,13
Equipamiento deportivo	207.624,32
Equipamiento social	226.707,87
Servicios de infraestructuras	10.423,40
Vivienda social autonómica	11.669,50
Total equipamientos	926.744,22
Zonas Verdes	759.616,52
Viario	1.045.532,14
TOTAL DOTACIONES LOCALES	2.731.893,58
Parcelas residenciales	779.001,59
Parcelas de uso terciario	137.993,95
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS	916.995,54
TOTAL SECTOR	3.648.889,12
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	745.799,78
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	4.394.688,90

B. Por otro lado, partiendo de esta unidad de ejecución, se actualiza la ordenación de sistemas generales y locales de acuerdo a la modificación nº 116 del Plan General tras la calificación adecuada del lugar a ocupar por la subestación eléctrica. Con respecto a la modificación nº 103 del Plan General y la modificación nº 2 del Plan Parcial aprobado supone la variación de la delimitación del sector aumentando en 5.639 m² las dotaciones locales (3.160 m² el sistema local viario y 2.479 la zona verde) disminuyendo el sistema general en consecuencia quedando del siguiente modo:

	UNIDAD DE EJECUCIÓN TRAS MODIF. Nº116 PGOU
Superficie sector 89/3	3.654.528,12
Superficie sistemas generales adscritos	740.160,78
Total	4.394.688,90

ZONA	SUPERFICIE (m ²)
Equipamiento escolar	470.319,13
Equipamiento deportivo	207.624,32
Equipamiento social	226.707,87
Servicios de infraestructuras	10.423,40
Vivienda social autonómica	11.669,50
Total equipamientos	926.744,22
Zonas Verdes	762.095,52
Viario	1.048.692,84
TOTAL DOTACIONES LOCALES	2.737.532,58
Parcelas residenciales	779.001,59
Parcelas de uso terciario	137.993,95
TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS	916.995,54
TOTAL SECTOR	3.654.528,12
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	740.160,78
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	4.394.688,90

Dentro de los 740.160,78 m² de superficie de sistemas generales adscritos al sector, 41.300 m² corresponden a los terrenos ocupados por los depósitos calificados por la modificación nº 103 como sistema general no urbanizable, en la categoría de servicios de infraestructuras (código 89.08), 1.561 m² corresponden a la parcela en la que se ubica la subestación eléctrica calificada por la modificación nº 116 como sistema general en la categoría de servicios de infraestructuras (código 89.177) y los 697.299,78 m² restantes corresponden a sistemas generales de viario y espacio libre.

1.4 EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

En base a que esta modificación de Plan Parcial se limita a recoger las determinaciones del planeamiento general aprobado en ejecución de la sentencia 43/2.017 por lo que no presenta ningún efecto sobre el territorio

I.C. de Zaragoza, a 23 de mayo de 2.017

Conforme, el Jefe de Servicio



Fdo. : Gaspar Ramos González

La Arquitecta,



Fdo. : Susana Domínguez Herranz

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



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

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo del
Gobierno de Zaragoza de fecha **-9 JUN. 2017**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

Fdo.: Luis Jiménez Abad

