

AYUNT. 4666. MIGUEL ANGEL MONESMA GUERIN. 17.132.492. ZARAGOZA. 23/01/2003. UN MES. R.D. 13/92. 50.1.

AYUNT. 4671. ANTONIO GRACIA CARIDAD. 72991555. ZARAGOZA. 05/03/2003. UN MES. R.D. 13/92. 3.1.

AYUNT. 4693. ABEL CARROQUINO GONZALEZ. 72.966.878. ZARAGOZA. 09/03/2003. UN MES. R.D. 13/92. 20.1.

AYUNT. 4705. ISMAEL GRACIA PINILLA. 17.696.790. LA CARTUJA BAJA (ZARAGOZA). 17/01/2003. UN MES. R.D. 13/92. 50.1.

AYUNT. 4711. ROSARIO VICENTE CAPILLA. 17.727.935. CADRETE. 21/01/2003. UN MES. R.D. 13/92. 50.1.

AYUNT. 4715. JOSE LUIS SOTO VIAMONTE. 17.112.532. ZARAGOZA. 15/03/2003. UN MES. R.D. 13/92. 29.1.

AYUNT. 4787. MIGUEL ANGEL BEA GONZALEZ. 17.205.307. SAN JUAN DE MOZARRIFAR (ZARAGOZA). 28/01/2003. UN MES. R.D. 13/92. 50.1.

AYUNT. 4823. RAFAEL FERNANDEZ GARCIA. 73.067.703. TAUSTE. 09/04/2003. UN MES. R.D. 13/92. 20.1.

AYUNT. 4891. GUANG YAO QIU. X-1 494184-N. ZARAGOZA. 28/02/2003. UN MES. R.D. 13/92. 50.1.

AYUNT. 4943. JUAN MANUEL TORREJON SORO. 25.180.252. ZARAGOZA. 27/04/2003. DOS MESES. R.D. 13/92. 50.1.

AYUNT. 4945. FCO. JAVIER PEREZ SALINAS. 25.446.017. ZARAGOZA. 06/02/2003. UN MES. R.D. 13/92. 20.1.

AYUNT. 4970. RAFAEL SALGADO SANCHEZ. 17.433.367. ZARAGOZA. 13/05/2003. UN MES. R.D. 13/92. 50.1.

AYUNT. 5024. PABLO SIMON GARCIA. 29.086.683. ZARAGOZA. 02/06/2003. UN MES. R.D. 13/92. 50.1.

AYUNT. 5073. JORGE DAVID GIMENEZ CENIZO. 29.100.340. ZARAGOZA. 22/05/2003. UN MES. R.D. 13/92. 20.1.

## SECCION QUINTA

### Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza

Núm. 1.922

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 28 de enero de 2004, acordó:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo y con las prescripciones que se señalan el Plan parcial del sector de suelo urbanizable delimitado por convenio urbanístico 88/3-1 (Puerto Venecia), según proyecto técnico visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 14 de enero de 2004 y planos inf 4, pr 2k y pr 7 visados el 20 de enero de 2004, anexos de estudio hidrológico, estudio de tráfico y transporte y estudio geológico-geotécnico, instado por Ian Andrew Sandford, en representación de Eurofund Investments Zaragoza, S.L.

Segundo. — En relación al contenido del Plan parcial se señala lo siguiente:

1.º Que el presente Plan parcial no prevé expresamente la implantación de establecimientos comerciales en gran superficie o recintos comerciales asimilables a los mismos definidos en el Decreto 112/2001, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón, por lo que cualquier implantación de los mismos en el futuro deberá obtener informe favorable previo de la Comisión Provincial de Equipamientos Comerciales de Zaragoza o, en su caso, sujetarse al régimen jurídico vigente en el momento de la solicitud.

2.º Se excluye la necesidad de firmar un convenio con el promotor del Plan parcial para que éste colabore en las cargas de explotación del transporte urbano, debiendo establecerse dicha colaboración en los términos señalados en el informe del Servicio de Tráfico y Transportes de 13 de diciembre de 2002 y con el trámite del artículo 1.7.6.c), apartado segundo, manteniéndose en vigor el resto del apartado tercero del citado artículo.

3.º Se trasladarán a posibles futuros propietarios todas las obligaciones que en el documento de compromisos y su modificación por el presente acuerdo asume el promotor del Plan parcial, entendiéndose modificado el apartado 1.7.6.g) por este acuerdo.

4.º Las referencias que el apartado 1.3.6 (“Condiciones respecto a la legislación sectorial comercial”) del Plan parcial realiza en orden a la aplicabilidad o no del Decreto 112/2001, de 22 de mayo, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprobó el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón, no tienen carácter vinculante.

5.º En el procedimiento de gestión se determinará la condición jurídica de los caminos existentes en el ámbito, en orden a la atribución de los correspondientes aprovechamientos urbanísticos.

Tercero. — Establecer, de acuerdo con el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio al Plan parcial, que los terrenos de cesión en el Plan parcial fuera del sector 88/3-1 en virtud del convenio urbanístico previo, y a los solos efectos de cumplimentar una de las condiciones de desarrollo del área 88 recogida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, se consideran como sistema general adscrito, ya que se trata de infraestructuras necesarias para la puesta en funcionamiento del sector, sin que computen en el cálculo del aprovechamiento medio dada su clasificación de suelo no urbanizable.

Cuarto. — Antes de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización del ámbito y de las zonas adscritas deberá estar informada favorablemente por la Dirección General de Carreteras la solución definitiva de accesos al sector desde el cuarto cinturón, para lo cual este Ayuntamiento redactará y remitirá la documentación técnica suficiente para cursar la solicitud, con independencia de que los costes que se deriven, de acuerdo con los compromisos del Plan parcial, sean a cargo de la sociedad promotora de éste. Asimismo, en ese mismo momento, deberá quedar garantizada la ejecución del viario de conexión del

sector con el tercer cinturón y la ejecución del resto de infraestructuras que dan servicio al sector 88.1 y al que aquí nos ocupa.

Quinto. — Resolver las alegaciones formuladas en el trámite de información pública en el siguiente sentido:

• Escrito alegación del señor secretario general de la Federación de Empresarios de Comercio y Servicios de Zaragoza. Expediente 333069/03. 31 de marzo de 2003.

Desestimar la alegación presentada inmediatamente después de la aprobación inicial y antes de la información pública, de inadecuación del Plan parcial al Plan General de Equipamiento Comercial de Aragón, a la vista del informe obrante en el expediente de la Comisión Provincial de Equipamiento Comercial y de la condición que se impone en el acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan parcial, recordando que el presente Plan parcial no prevé expresamente la implantación de establecimientos comerciales en gran superficie o recintos comerciales asimilables a los mismos definidos en el Decreto 112/2001, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón, por lo que cualquier implantación de los mismos en el futuro deberá obtener informe favorable previo de la Comisión Provincial de Equipamientos Comerciales de Zaragoza o, en su caso, sujetarse al régimen jurídico vigente en el momento de la solicitud.

• Alegación de Parque de Atracciones de Zaragoza, S.A. Expediente 528427/03. 20 de mayo de 2003.

I. Desestimar la alegación presentada de inadecuación del Plan parcial al Plan General de Equipamiento Comercial de Aragón a la vista del informe obrante en el expediente de la Comisión Provincial de Equipamiento Comercial y de la condición que se impone en el acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan parcial, señalando que el presente Plan parcial no prevé expresamente la implantación de establecimientos comerciales en gran superficie o recintos comerciales asimilables a los mismos definidos en el Decreto 112/2001, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón, por lo que cualquier implantación de los mismos en el futuro deberá obtener informe favorable previo de la Comisión Provincial de Equipamientos Comerciales de Zaragoza o, en su caso, sujetarse al régimen jurídico vigente en el momento de la solicitud. Asimismo se desestima la alegación en relación a las deficiencias previas, insuficiencia de documentación que debería quedar completada, omisión de informes que resultan preceptivos con carácter previo a la aprobación, etc., previa definición correcta y detallada de los usos que no aparecen en el documento sometido a información pública, por cuanto la concreción o pormenorización de los distintos usos sobre las diferentes parcelas o manzanas del ámbito que se establece ya estaba fijada en el documento de Plan parcial sometido a información pública al remitirse a los grupos de usos recogidos en las normas del Plan General y que ya se contenía en el documento aprobado inicialmente, memoria expositiva, apartados 1.2.2.6 y 1.3.6. En relación a la omisión de emisión de informes preceptivos, cuando se aprueba inicialmente el Plan parcial ha transcurrido el plazo de un mes, más otro mes más previsto en el artículo 10.3 de la Ley de Carreteras del Estado para la emisión del informe, entendiéndose la conformidad con la ordenación. En cuanto al resto de los informes preceptivos, de acuerdo con la legislación sectorial se pueden solicitar a lo largo de la tramitación del procedimiento y antes de la aprobación definitiva, y en todo caso emitidos con posterioridad a la aprobación inicial del Plan parcial; reiterada jurisprudencia señala que razones de economía procesal impiden que se haya de estimar en este punto el recurso, porque hacerlo así sólo equivaldría a retrotraer actuaciones para hacer cumplir con la emisión de un informe que ya consta o que emitido nuevamente puede incorporarse al expediente antes de la aprobación definitiva del Plan parcial, y en el expediente constan en la actualidad los informes necesarios emitidos. Finalmente se señala que la aprobación inicial de un Plan parcial con prescripciones o condiciones está expresamente previsto en el artículo 102.3 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley Urbanística. En cuanto a la implantación sin garantías conocidas, ni acreditación de la solvencia ni justificación de la experiencia previa en este tipo de actuaciones, desestimar la alegación por cuanto la sociedad promotora ha acreditado en el expediente recursos suficientes y fuentes de financiación, que son los conceptos que señala la normativa urbanística a justificar.

II. Desestimar la alegación de que existe un compromiso municipal de no permitir la instalación de ningún otro parque de atracciones, y de una posible competencia ilícita de la sociedad promotora con la alegante, porque aunque entre las cláusulas del concurso por el que el Ayuntamiento otorgó la concesión de esta actividad en el año 1972 figura que no se autorizará la instalación de ningún otro parque de atracciones, el Ayuntamiento no otorga una nueva concesión administrativa para la instalación de un segundo parque de atracciones, sino que se ejerce la potestad municipal reglada de aprobar un Plan parcial, y de la zonificación con usos pormenorizados presentada en la nueva comparación no se deduce la previsión de ningún parque de atracciones, siendo lo más parecido un “parque infantil controlado” en el “Mundo del Espectáculo y del Juego”, en la manzana M-09 del ámbito funcional AF-3: ocio integral. Que por la superficie de la manzana y las diversas actividades a ubicar en la misma se puede deducir que el parque no pasará de ser la típica zona de juegos de acceso libre, no suponiendo competencia con las actividades de la alegante.

III. Desestimar la alegación de que la actividad denominada “outlet factory” no puede considerarse incluida en ninguna de las categorías de usos del Plan General y Plan parcial. Señalar al alegante que de acuerdo con el informe técnico municipal, en el AF-3 (ocio integral) se pueden permitir, como venta mayo-

rista o minorista, las actividades de los grupos 2 y 3 y las directamente relacionadas con los usos dominantes del grupo 4 descritos en el Plan parcial. Sólo así pueden admitirse usos como el denominado “Mundo de las oportunidades” o “outlet factory”, y otros como tienda de música, tienda de cine y vídeo, anticuarios, sometiendo los usos comerciales al cumplimiento de la legislación comercial sectorial y a las limitaciones que el Plan General de Equipamiento Comercial de Aragón establezca en cada momento de su desarrollo.

IV. Desestimar la alegación de la sociedad señalando la intención de la sociedad promotora de posponer la concreción de consideraciones relativas a los usos a desarrollar en el parque temático a un momento futuro en el que se haya procedido a una revisión de la legislación sectorial actualmente vigente en materia de actividad comercial, por cuanto la especificación o concreción de un uso terciario (se entiende comercial) en un Plan parcial no vulnera lo dispuesto en la normativa comercial, ya que dicha pormenorización no implica nunca que se deba detallar cuál ha de ser la superficie de venta que va a tener cada uno de los distintos establecimientos comerciales que se ubiquen en el proyecto, cuestión que es objeto de concreción y control en el trámite de las licencias urbanísticas.

V. Desestimar la alegación en la referencia que la alegante realiza al informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 6 de marzo de 2003, en el apartado 1.7.B de la memoria del convenio, apartado B.1, en donde se concreta que la superficie del proyecto que se prevé para usos comerciales en gran superficie no excedería del 15% de la superficie; tras la previsión contenida en el apartado primero de esta alegación queda clara la posición del presente Plan parcial en relación a la implantación de grandes superficies o superficies asimiladas.

VI. Desestimar la alegación en cuanto a la excesiva concentración de cines en un radio de 500 metros, por cuanto por acuerdo de 27 de julio de 2000 se autorizó a Parque de Atracciones, S.A., para efectuar una cesión parcial de terrenos con derecho a ejercer sus actividades a la empresa UGC Cine-Cite Aragón, S.A., para desarrollar un “Centro de entretenimiento familiar” ante la previsión de la construcción de veinte salas de cine en el anterior centro, y se entiende que no existen limitaciones para el número de salas de cine, salvo en zonas saturadas del casco urbano, y, en consecuencia, se limitarán por las leyes del mercado, añadiéndose que en la zonificación de usos del Plan parcial solamente se deduce la previsión de nuevos cines en el “Mundo del Espectáculo y del Juego”, en la manzana M-09 del ámbito funcional AF-3.

VII. Desestimar la alegación que realiza señalando datos inexactos o inveraces para la creación de puestos de trabajo, pues realiza una mera afirmación la alegante, relativa al Parc del Vallés en Terrassa, sin prueba alguna que sustente sus afirmaciones.

VIII. Desestimar la alegación en cuanto a la concreción de usos y necesidad de nuevo dictamen por el órgano competente autonómico en materia comercial a la vista de lo contestado en el apartado primero de la presente alegación.

IX. Desestimar la alegación en cuanto a la necesidad de conformidad y autorización de los propietarios de los terrenos, ya que los artículos 51 de la Ley Urbanística de Aragón y 96.1 del Reglamento de Planeamiento de desarrollo establecen que los planes pueden ser formulados por cualquier persona, independientemente en todo caso de la circunstancia de que ostente o no la titularidad de los terrenos.

• Alegación de José Luis García Basterra en nombre de la Federación de Empresarios de Comercio y Servicios de Zaragoza. Expediente 528440/03. 20 de mayo de 2003.

I. Desestimar la alegación presentada de inadecuación del Plan parcial al Plan General de Equipamiento Comercial de Aragón a la vista del informe obrante en el expediente de la Comisión Provincial de Equipamiento Comercial y de la condición que se impone en el acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan parcial, señalando que el presente Plan parcial no prevé expresamente la implantación de establecimientos comerciales en gran superficie o recintos comerciales asimilables a los mismos definidos en el Decreto 112/2001, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón; por lo que cualquier implantación de los mismos en el futuro deberá obtener informe favorable previo de la Comisión Provincial de Equipamientos Comerciales de Zaragoza o, en su caso, sujetarse al régimen jurídico vigente en el momento de la solicitud. Asimismo se desestima la alegación en relación a las deficiencias previas, insuficiencia de documentación que debería quedar completada, omisión de informes que resultan preceptivos con carácter previo a la aprobación, etc., previa definición correcta y detallada de los usos que no aparecen en el documento sometido a información pública, por cuanto la concreción o pormenorización de los distintos usos sobre las diferentes parcelas o manzanas del ámbito que se establece ya estaba fijada en el documento de Plan parcial sometido a información pública al remitirse a los grupos de usos recogidos en las normas del Plan General y que asimismo se contenía en el documento aprobado inicialmente, memoria expositiva, apartados 1.2.2.6 y 1.3.6. En relación a la omisión de emisión de informes preceptivos, cuando se aprueba inicialmente el Plan parcial ha transcurrido el plazo de un mes, más otro mes más previsto en el artículo 10.3 de la Ley de Carreteras del Estado para la emisión del informe, entendiéndose la conformidad con la ordenación. En cuanto al resto de los informes preceptivos, de acuerdo con la legislación sectorial se pueden solicitar a lo largo de la tramitación del procedimiento y antes de la aprobación definitiva, y en todo caso emitidos con posterioridad a la aprobación inicial del Plan parcial; reiterada jurisprudencia señala que razones de economía procesal impiden que se haya

de estimar en este punto el recurso, porque hacerlo así sólo equivaldría a retrotraer actuaciones para hacer cumplir con la emisión de un informe que ya consta o que emitido nuevamente puede incorporarse al expediente antes de la aprobación definitiva del Plan parcial, y en el expediente constan en la actualidad los informes necesarios emitidos. Finalmente se señala que la aprobación inicial de un Plan parcial con prescripciones o condiciones está expresamente previsto en el artículo 102.3 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley Urbanística. En cuanto a la implantación sin garantías conocidas, ni acreditación de la solvencia ni justificación de la experiencia previa en este tipo de actuaciones, desestimar la alegación por cuanto la sociedad promotora ha acreditado en el expediente recursos suficientes y fuentes de financiación, que son los conceptos que señala la normativa urbanística a justificar.

II. Desestimar la alegación de que la actividad denominada “outlet factory” no puede considerarse incluida en ninguna de las categorías de usos del Plan General y Plan parcial. Se señala al alegante que de acuerdo con el informe técnico municipal, en el AF-3 (ocio integral) se pueden permitir, como venta mayorista o minorista, las actividades de los grupos 2 y 3 y las directamente relacionadas con los usos dominantes del grupo 4 descritos en el Plan parcial. Solo así pueden admitirse usos como el denominado “Mundo de las oportunidades” o “outlet factory”, y otros como tienda de música, tienda de cine y vídeo y anticuarios, sometiendo los usos comerciales al cumplimiento de la legislación comercial sectorial y las limitaciones que el Plan General de Equipamiento Comercial de Aragón establezca en cada momento de su desarrollo.

III. Desestimar la alegación de la sociedad señalando la intención de la sociedad promotora de posponer la concreción de consideraciones relativas a los usos a desarrollar en el parque temático a un momento futuro en el que se haya procedido a una revisión de la legislación sectorial actualmente vigente en materia de actividad comercial, por cuanto la especificación o concreción de un uso terciario (se entiende comercial) en un Plan parcial no vulnera lo dispuesto en la normativa comercial, ya que dicha pormenorización no implica nunca que se deba detallar cuál ha de ser la superficie de venta que va a tener cada uno de los distintos establecimientos comerciales que se ubiquen en el proyecto, cuestión que es objeto de concreción y control en el trámite de las licencias urbanísticas.

IV. Desestimar la alegación en la referencia que la alegante realiza al informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 6 de marzo de 2003, en el apartado 1.7.B de la memoria del convenio, apartado B.1, en donde se concreta que la superficie del proyecto que se prevé para usos comerciales en gran superficie no excedería del 15% de la superficie; tras la previsión contenida en el apartado primero de esta alegación queda clara la posición del presente Plan parcial en relación a la implantación de grandes superficies o superficies asimiladas.

V. Desestimar la alegación que realiza señalando datos inexactos o inveraces para la creación de puestos de trabajo, pues realiza una mera afirmación la alegante, relativa al Parc del Vallés en Terrassa, sin prueba alguna que sustente sus afirmaciones.

VI. Desestimar la alegación en cuanto a la concreción de usos y necesidad de nuevo dictamen por el órgano competente autonómico en materia comercial a la vista de lo contestado en el apartado primero de la presente alegación.

VII. Desestimar la alegación en cuanto a la necesidad de conformidad y autorización de los propietarios de los terrenos, ya que los artículos 51 de la Ley Urbanística de Aragón y 96.1 del Reglamento de Planeamiento de desarrollo establecen que los planes pueden ser formulados por cualquier persona, independientemente en todo caso de la circunstancia de que ostente o no la titularidad de los terrenos.

• Alegación de Comunidad de Bienes Montes de Torrero. Expediente 528464/03. 20 de mayo de 2003.

I. Existencia de concesiones de explotaciones mineras en el ámbito del Plan parcial. — Desestimar la alegación de ser titular de una concesión de explotación minera de arenas y gravas y otra de yesos dentro del ámbito del Plan parcial, y que las indemnizaciones por la extinción de estas actividades no han sido contempladas en el estudio económico, por cuanto según informe técnico municipal en una visita al terreno no se percibe ningún tipo de actividad extractiva. Respecto a la explotación de yesos, se comprueba con la documentación gráfica aportada que las 41 cuadrículas mineras quedan fuera del ámbito. Respecto a la de gravas, no se acredita ni se comprueba visualmente ninguna actividad sobre el terreno. Por ser un suelo urbanizable, el uso, caso de existir, es incompatible con el Plan General, sin perjuicio de que si se acredita la existencia de actividades susceptibles de ser indemnizadas, su extinción se considerará en la reparcelación.

II. Desestimar la alegación presentada de inadecuación del Plan parcial al Plan General de Equipamiento Comercial de Aragón a la vista del informe obrante en el expediente de la Comisión Provincial de Equipamiento Comercial y de la condición que se impone en el acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan parcial, señalando que el presente Plan parcial no prevé expresamente la implantación de establecimientos comerciales en gran superficie o recintos comerciales asimilables a los mismos definidos en el Decreto 112/2001, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón; por lo que cualquier implantación de los mismos en el futuro deberá obtener informe favorable previo de la Comisión Provincial de Equipamientos Comerciales de Zaragoza o, en su caso, sujetarse al régimen jurídico vigente en el momento de la solicitud. Asimismo se desestima la alegación en relación a las deficiencias previas, insuficiencia de docu-

mentación que debería quedar completada, omisión de informes que resultan preceptivos con carácter previo a la aprobación, etc., previa definición correcta y detallada de los usos que no aparecen en el documento sometido a información pública, por cuanto la concreción o pormenorización de los distintos usos sobre las diferentes parcelas o manzanas del ámbito que se establece ya estaba fijada en el documento de Plan parcial sometido a información pública al remitirse a los grupos de usos recogidos en las normas del Plan General y que asimismo se contenía en el documento aprobado inicialmente, memoria expositiva, apartados 1.2.2.6 y 1.3.6. En relación a la omisión de emisión de informes preceptivos, cuando se aprueba inicialmente el Plan parcial ha transcurrido el plazo de un mes, más otro mes más previsto en el artículo 10.3 de la Ley de Carreteras del Estado para la emisión del informe, entendiéndose la conformidad con la ordenación. En cuanto al resto de los informes preceptivos, de acuerdo con la legislación sectorial se pueden solicitar a lo largo de la tramitación del procedimiento y antes de la aprobación definitiva, y en todo caso emitidos con posterioridad a la aprobación inicial del Plan parcial; reiterada jurisprudencia señala que razones de economía procesal impiden que se haya de estimar en este punto el recurso, porque hacerlo así sólo equivaldría a retrotraer actuaciones para hacer cumplir con la emisión de un informe que ya consta o que emitido nuevamente puede incorporarse al expediente antes de la aprobación definitiva del Plan parcial, y en el expediente constan en la actualidad los informes necesarios emitidos. Finalmente se señala que la aprobación inicial de un Plan parcial con prescripciones o condiciones está expresamente previsto en el artículo 102.3 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley Urbanística. En cuanto a la implantación sin garantías conocidas, ni acreditación de la solvencia ni justificación de la experiencia previa en este tipo de actuaciones, desestimar la alegación por cuanto la sociedad promotora ha acreditado en el expediente recursos suficientes y fuentes de financiación, que son los conceptos que señala la normativa urbanística a justificar.

• Alegación de Secundino Sánchez. Expte. 540339/03. 22 de mayo de 2003.

I. Desestimar la alegación de existencia reiterada de defectos e irregularidades en el proceso, en concreto la falta de acreditación de medios económicos del promotor y la falta de presentación de la garantía del 6%, pues en el anexo correspondiente al cumplimiento del artículo 99 del Reglamento para planes de iniciativa privada se incluye un apartado sobre los medios económicos y otro con el compromiso a presentar la garantía del 6% antes de la aprobación definitiva, y la sociedad promotora ha acreditado en el expediente recursos suficientes y fuentes de financiación, que son los conceptos que señala la normativa urbanística a justificar. Y ha presentado el oportuno aval.

II. Desestimar la alegación de la necesidad de conformidad y autorización de los propietarios de los terrenos, por cuanto los artículos 51 de la Ley Urbanística de Aragón y 96.1 del Reglamento de Planeamiento de desarrollo establecen que los planes pueden ser formulados por cualquier persona, independientemente en todo caso de la circunstancia de que ostente o no la titularidad de los terrenos.

III. Desestimar la alegación relativa al quebranto de la propiedad intelectual, por cuanto durante la exposición pública del primer avance del Plan General, en el año 1993, se presentó una sugerencia (número 236, expte. 3004565/94) en la que se proponía la creación, en un terreno anexo al de Puerto Venecia, de lo que se denominaba "Proyecto ciudad del ocio". Sin embargo, la propuesta se refería a un terreno situado al este del ámbito de Puerto Venecia, al otro lado del cuarto cinturón. Durante la tramitación del Plan General, que fue larga hasta su aprobación en 2001, se siguió el criterio de establecer como límite para futuros desarrollos urbanos el cuarto cinturón (aparte de las inmediaciones de los barrios rurales) y fue desestimada la sugerencia, clasificando el suelo como no urbanizable.

IV. Desestimar la alegación presentada de inadecuación del Plan parcial al Plan General de Equipamiento Comercial de Aragón a la vista del informe obrante en el expediente de la Comisión Provincial de Equipamiento Comercial y de la condición que se impone en el acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan parcial, señalando que el presente Plan parcial no prevé expresamente la implantación de establecimientos comerciales en gran superficie o recintos comerciales asimilables a los mismos definidos en el Decreto 112/2001, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan General para el Equipamiento Comercial de Aragón; por lo que cualquier implantación de los mismos en el futuro deberá obtener informe favorable previo de la Comisión Provincial de Equipamientos Comerciales de Zaragoza o, en su caso, sujetarse al régimen jurídico vigente en el momento de la solicitud. Asimismo se desestima la alegación en relación a las deficiencias previas, insuficiencia de documentación que debería quedar completada, omisión de informes que resultan preceptivos con carácter previo a la aprobación, etc., previa definición correcta y detallada de los usos que no aparecen en el documento sometido a información pública, por cuanto la concreción o pormenorización de los distintos usos sobre las diferentes parcelas o manzanas del ámbito que se establece ya estaba fijada en el documento de Plan parcial sometido a información pública al remitirse a los grupos de usos recogidos en las normas del Plan General y que asimismo se contenía en el documento aprobado inicialmente, memoria expositiva, apartados 1.2.2.6 y 1.3.6. En relación a la omisión de emisión de informes preceptivos, cuando se aprueba inicialmente el Plan parcial ha transcurrido el plazo de un mes, más otro mes más previsto en el artículo 10.3 de la Ley de Carreteras del Estado para la emisión del informe, entendiéndose la conformidad con la ordenación. En cuanto al resto de los informes preceptivos, de acuerdo con la legislación sectorial se pueden solicitar a lo largo de la tramitación del procedimiento y antes de la aprobación definitiva, y en todo caso

emitidos con posterioridad a la aprobación inicial del Plan parcial; reiterada jurisprudencia señala que razones de economía procesal impiden que se haya de estimar en este punto el recurso, porque hacerlo así sólo equivaldría a retrotraer actuaciones para hacer cumplir con la emisión de un informe que ya consta o que emitido nuevamente puede incorporarse al expediente antes de la aprobación definitiva del Plan parcial, y en el expediente constan en la actualidad los informes necesarios emitidos. Finalmente se señala que la aprobación inicial de un Plan parcial con prescripciones o condiciones está expresamente previsto en el artículo 102.3 del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley Urbanística. En cuanto a la implantación sin garantías conocidas, ni acreditación de la solvencia ni justificación de la experiencia previa en este tipo de actuaciones, desestimar la alegación por cuanto la sociedad promotora ha acreditado en el expediente recursos suficientes y fuentes de financiación, que son los conceptos que señala la normativa urbanística a justificar.

Sexto. — Con carácter previo a su aprobación definitiva, el proyecto de urbanización deberá ser informado por el órgano de la Administración autonómica competente, sobre la necesidad de aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental. Asimismo, antes del inicio de cualquier obra o remoción del terreno, se deberá cumplimentar el informe arqueológico del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón obrante en el expediente y que acompaña al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio. De igual modo el proyecto de urbanización deberá recoger las observaciones, recomendaciones y prescripciones citadas en el informe técnico municipal de 20 de enero de 2004, párrafo final, así como el coste que su cumplimiento suponga. Finalmente, dicho proyecto de urbanización se acompañará de un estudio técnico que permita resolver al Ayuntamiento en relación a la viabilidad y oportunidad de implantar un sistema neumático de recogida de residuos urbanos, que, en su caso, formaría parte de la obligación urbanizadora de este sector.

Séptimo. — De acuerdo con lo previsto en la disposición adicional sexta de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y en el artículo 143 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios del Reglamento de Planeamiento, el presente acuerdo, junto con las normas urbanísticas del Plan parcial, deberá ser objeto de publicación en el BOP o, en su caso, en la sección provincial del "Boletín Oficial de Aragón", y notificación personal a los propietarios y demás interesados del ámbito.

Octavo. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, deberá remitirse a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza copia de los documentos integrantes del Plan parcial aprobado definitivamente, así como copia de los informes técnico y jurídico emitidos al acuerdo de ese organismo, y copia del presente acuerdo.

Noveno. — Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, de planeamiento urbanístico, el acuerdo de aprobación definitiva se inscribirá en el libro registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Décimo. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo.

Igualmente se procede a la publicación de las normas urbanísticas del citado instrumento de planeamiento, según el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó en el plazo de un mes, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional cuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

Zaragoza, 12 de febrero de 2004. — El teniente de alcalde delegado del Área de Urbanismo y Arquitectura, Antonio Gaspar Galán. — El secretario general, P.D.: El vicesecretario general, Luis Giménez Abad.

## ANEXO

### Normas urbanísticas

#### TÍTULO PRIMERO. — GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

##### CAPÍTULO PRIMERO. — GENERALIDADES

###### Artículo 1.º Objeto y ámbito de aplicación.

1.1. Las presentes normas son parte integrante del Plan parcial del sector "Puerto Venecia" SUZ 88/3-1, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito.

1.2. El Plan parcial viene a ordenar de forma pormenorizada los terrenos comprendidos en el sector 88/3-1 y, de forma complementaria, determina las obligaciones de cesión de terrenos y de urbanización de sistemas viarios exteriores al mismo.

Art. 2.º *Integración normativa.*

2.1. Las normas urbanísticas del Plan General y la regulación contenida en las presentes normas constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación en el ámbito territorial del Plan parcial.

2.2. Las presentes normas constituyen el desarrollo, interpretación y aplicación al ámbito territorial sobre el que se actúa de las diferentes disposiciones urbanísticas contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Art. 3.º *Vigencia.*

3.1. Aprobado el Plan parcial con carácter definitivo y publicado el acuerdo al efecto y estas normas, los distintos documentos del mismo serán inmediatamente ejecutivos. Si dicha aprobación se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare ésta carecerán de ejecutoriedad las determinaciones a que se refieran.

3.2. La vigencia del Plan es indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art. 4.º *Interpretación.*

4.1. El Ayuntamiento de Zaragoza, en el ejercicio de sus competencias, interpretará los documentos del Plan parcial a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:

—La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del mismo.

—El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en la memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.

—La coherencia con el Plan General.

4.2. En la interpretación de los distintos documentos del Plan parcial se aplicarán los siguientes criterios:

—Cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.

—Cuando no se contradiga lo dispuesto en el apartado anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas las materias que en ellas se regulan.

—Cuando no se contradiga lo dispuesto en el primer apartado, prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

—Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana y a los intereses más generales de la colectividad.

—En ningún caso la interpretación del Plan parcial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

## CAPÍTULO II. — TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 5.º *Terminología de conceptos.*

5.1. Vial estructurante: Vial a ejecutar a cargo del Plan parcial que comunica el sector Puerto Venecia con el sector 88/1 y sirve de conexión con el resto de los terrenos del área 88/3.

5.2. Zonificación: Cualidad de unos terrenos determinada por sus usos, aprovechamiento y, en su caso, por las características de la edificación de que es susceptible. En el presente Plan parcial, las distintas zonificaciones se delimitan en el plano PR-1.

5.3. Manzana: Cada uno de los ámbitos de carácter lucrativo de usos productivos delimitado en el plano PR-1. Se identifican con la letra M y con un número de orden que va del 01 al 13.

5.4. Área de movimiento: Espacio de cada una de las zonificaciones dentro del cual puede situarse la edificación. Su delimitación se incluye en el plano PR-5.

5.5. Ambito funcional o de usos: Conjunto de manzanas que responden a una concepción de usos y entre las cuales se permite un trasvase de edificabilidad conforme a la regulación del capítulo II de estas normas. Su delimitación se recoge en el plano PR-5 y se identifican con las letras AF y un número de orden que va del 1 al 3.

## TÍTULO II. — REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO PRIMERO. — CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 6.º *Clasificación del suelo.*

Los terrenos objeto del presente Plan parcial tienen la clasificación de suelo urbanizable delimitado. Tendrán la condición de suelo urbano cuando, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art. 7.º *Condición del suelo.*

7.1. Suelo público: Constituye el suelo público el conjunto de terrenos calificados en el plano de zonificación PR-1 como viales públicos, espacios libres de dominio y uso público y equipamientos públicos.

7.2. Suelo privado: Constituye el suelo susceptible de aprovechamiento privado el resto de los terrenos del Plan, calificados en el plano de zonificación PR-1 como manzanas privadas de usos productivos y servicios privados de infraestructuras.

Art. 8.º *Zonificación.*

El suelo ordenado en el presente Plan parcial se divide en las siguientes zonificaciones, de acuerdo con el plano PR-1 “Zonificación”.

8.1. Manzanas privadas de usos productivos: Comprende los terrenos destinados a la implantación de los usos productivos como uso dominante. La regulación, edificabilidad y usos específicos de cada manzana se contemplan en el plano PR-5 y en las normas particulares de su zonificación (art. 21).

8.2. Servicios privados de infraestructuras: Comprende los terrenos destinados a la instalación de infraestructuras urbanas y de edificaciones al servicio de las mismas. La regulación, edificabilidad y usos específicos se contemplan en el plano PR-5 y en las normas particulares de su zonificación (art. 22).

8.3. Espacios libres públicos: Comprende los espacios libres de dominio y uso público destinados a parques y jardines, plazas peatonales y paseos peatonales. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 23).

8.4. Equipamiento: Comprende los terrenos destinados a usos educativos y sociales de carácter cultural, sin perjuicio de las alternativas contempladas en las presentes normas. Su regulación y usos específicos se contemplan en las normas particulares de su zonificación (art. 24).

Art. 9.º *Sistema local viario.*

Está constituido por los suelos públicos destinados al movimiento de vehículos, bicicletas y peatones, cuya definición se recoge en el plano PR-2a. Se considera como parte del mismo el vial estructurante definido en los planos PR-2a, PR-2k y PR-2l.

## CAPÍTULO II. — ESTUDIOS DE DETALLE

Art. 10. *Estudios de detalle.*

1. La edificación en el ámbito de las manzanas de usos productivos (M) del presente Plan parcial requerirá la previa aprobación de un estudio de detalle, salvo que el proyecto de edificación abarque la totalidad de la manzana.

2. La ordenación del estudio de detalle exigirá el ámbito mínimo correspondiente a una manzana completa, según se define en el plano PR-5.

3. El estudio de detalle no podrá trasvasar edificabilidad de un ámbito funcional a otro, siendo necesario para tal fin la modificación del Plan parcial, en la que se justificará el cumplimiento de los parámetros del Plan General respecto de los usos productivos.

4. Los estudios de detalle, caso de que comprendan varias manzanas, podrán reajustar los límites entre las mismas, siempre y cuando la superficie de cada una de ellas no varíe más de un 5% y se mantengan íntegramente los parámetros de usos y edificabilidad total y por grupos. Los estudios de detalle no podrán afectar a la calificación, es decir, los reajustes que, en su caso, se produzcan no podrán afectar a viario público, zonas verdes o dotaciones.

5. No se requerirá estudio de detalle previo a la edificación en las zonas de servicios privados y en la zona de equipamiento público.

6. Los estudios de detalle podrán trasvasar edificabilidad entre manzanas situadas dentro del mismo ámbito funcional, previamente a su edificación, sin alterar la edificabilidad real y homogeneizada correspondiente al conjunto de las manzanas del ámbito.

7. Aprobado el proyecto de reparcelación, el trasvase de edificabilidad entre parcelas de una misma manzana requerirá, además de la correspondiente operación jurídica complementaria o de la modificación de dicho proyecto, un estudio de detalle en el que no se podrá incrementar la edificabilidad real y homogeneizada de la manzana.

## CAPÍTULO III. — PARCELACIONES

Art. 11. *Manzanas privadas de usos productivos.*

La configuración parcelaria de los terrenos calificados como manzanas privadas de usos productivos (M) se determinará en el proyecto de reparcelación, el cual concretará la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes, de acuerdo con el contenido de las presentes normas. En el caso de que la manzana se divida en varias fincas resultantes, la reparcelación irá acompañada de un estudio de detalle.

## CAPÍTULO IV. — PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Art. 12. *Naturaleza y contenido.*

Constituye un proyecto destinado a la ejecución física del Plan parcial, siendo su finalidad el diseño, cálculo, valoración y realización de las obras de implantación de los servicios urbanísticos. El proyecto de urbanización deberá cumplir las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas y demás disposiciones de aplicación. Las obras a incluir se referirán a los siguientes aspectos:

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, carril bici y aceras.
2. Acondicionamiento de las zonas de espacios libres públicos con su jardinería.
3. Redes de abastecimiento y distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios.
4. Redes separativas de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
5. Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
6. Red de telefonía y telecomunicaciones.

## 7. Red de gas.

Art. 13. *Ambito.*

Las obras de urbanización abarcarán la totalidad del ámbito del Plan parcial por configurarse éste como una sola unidad de ejecución, así como la urbanización del nudo de enlace con el cuarto cinturón y el vial estructurante hasta su conexión con el sector 88/1.

Art. 14. *Cuotas de urbanización.*

Las cuotas de urbanización comprenderán el coste de la urbanización del sector y de los sistemas viarios reseñados en el artículo anterior.

## TÍTULO III. — NORMAS DE EDIFICACION

## CAPÍTULO PRIMERO. — CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LA RED VIARIA

Art. 15. *Alineación viaria.*

Los retranqueos mínimos de la edificación respecto del viario público y zonas verdes públicas, en las manzanas de usos productivos y en la zona de equipamiento público, estarán comprendidos entre 5 y 10 metros, según lo grafiado en el plano PR-5.

La línea de edificación al cuarto cinturón, por tratarse de una autopista de circunvalación (art. 25.4 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras) deberá cumplir la distancia de 100 metros a la arista exterior de la calzada más próxima de la Z-40, según se acota en el plano PR-5.

Art. 16. *Vuelos.*

No se permiten los vuelos sobre las vías públicas.

Art. 17. *Estacionamientos.*

1. El proyecto de urbanización desarrollará la dotación de estacionamientos prevista en el plano PR-2a vinculada a los viales públicos, reservando el 2% como mínimo para usuarios minusválidos con las condiciones dimensionales exigidas al respecto. Se aplicarán los estándares de arbolado y de diseño establecidos en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Urbanística de Aragón, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, haciéndose extensivos a los aparcamientos privados de entidad.

2. En las manzanas de usos productivos y en la zona de equipamiento, los proyectos de edificación deberán prever la dotación complementaria mínima de estacionamientos y de carga y descarga exigida por las normas del vigente Plan General.

3. No se requerirá dotación de estacionamiento en las zonas de servicios de infraestructuras, excepción hecha de la posible implantación de la dotación de vivienda unifamiliar con destino a guardas, vigilantes y empleados.

## CAPÍTULO II. — CONDICIONES COMUNES A LAS DISTINTAS ZONAS

Art. 18. *Construcciones sobre la altura máxima.*

Se permiten torreones de ascensor, núcleos de escalera de acceso a azoteas y maquinaria de instalaciones propia de los edificios.

Art. 19. *Paramentos al descubierto, cubiertas y superficie construida.*

1. Todos los paramentos al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

2. No podrán utilizarse como materiales de cubierta la teja negra y la pizarra.

3. No será computable a efectos de edificabilidad la superficie construida de aquellos elementos destinados a instalaciones generales de la urbanización: transformadores, depósitos en general, armarios de control, etc.

Art. 20. *Servidumbres aeronáuticas.*

La construcción de cualquier edificio o estructura requerirá informe previo y vinculante del Ministerio de Defensa, conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto de 24 de febrero de 1972, sobre servidumbres aeronáuticas, salvo que con anterioridad se haya dispuesto por el mismo su innecesidad para construcciones que no superen determinadas alturas.

## CAPÍTULO III. — NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Art. 21. *Zonas de manzanas privadas de usos productivos.*

1. Tipología: Edificación aislada o agrupada, con cuerpos representativos que dan fachada a la vía principal, con un adecuado tratamiento arquitectónico, y urbanización o ajardinamiento en los retranqueos, que también podrán ser destinados a estacionamientos.

2. Parcela mínima: 4.000 metros cuadrados, con excepción de las manzanas M-01, M-04, M-11, M-12 y M-13, en las que será 2.000 metros cuadrados.

3. Usos: Los usos lucrativos se estructuran en tres ámbitos funcionales (AF) conformados por manzanas, no permitiéndose en ellos los usos del grupo 1 que no sean accesorios del principal: industria tradicional o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución.

3.1. El ámbito funcional AF-1 se caracteriza por los usos terciarios y de servicio, está constituido por las manzanas M-01, M-04, M-11, M-12 y M-13 y se destina a los siguientes tipos de usos:

- Actividades comerciales de los grupos 2 y/o 3 destinadas a vehículos, accesorios y piezas de recambio, combustibles, carburantes, servicios accesorios al automóvil, etc.:

- Parque de varios concesionarios de marca y multimarca. Y mercado de coches de segunda mano en las manzanas M-01, M-04 y M-11.

- Autocentro con lavado y gasolinera con tienda de conveniencia en las manzanas M-12 y M-13.

- Actividades comerciales de los usos autorizados en los grupos 2 y 3, no especificadas, en los niveles inferiores de los edificios de todas las manzanas M-01, M-04, M-11, M-12 y M-13.

- Actividades terciarias y de servicios: oficinas, locales de reunión y negocio, servicios personales como enseñanza, atención médica, etc., y otros análogos en todas las manzanas M-01, M-04, M-11, M-12 y M-13.

- Actividades y usos hoteleros en todas las manzanas M-01, M-04, M-11, M-12 y M-13.

Se aplicará el Decreto 112/2001, de 22 de mayo, de la Diputación General de Aragón, sobre equipamiento comercial, en aquello que esté en vigor en cada momento.

3.2. El ámbito funcional AF-2 se caracteriza por los usos productivos comerciales, está constituido por las manzanas M-02, M-03, M-05 y M-06 y se destina a los siguientes tipos de usos:

- Grupo 2: Venta mayorista o minorista en establecimientos especializados de más de 2.000 metros cuadrados dedicados a las siguientes actividades: materiales de construcción, maquinaria y bricolaje.

- Y grupo 3: Venta mayorista y minorista dedicados a las siguientes actividades:

- Las actividades admitidas en el grupo 2.

- Muebles en general y equipamiento del hogar.

- Mobiliario y equipamiento de oficina.

- Aparatos e instrumentos médicos y ortopédicos.

- Artículos de deporte.

- Armas y artículos de pirotecnia.

- Semillas abonos, flores, plantas y pequeños animales.

La distribución indicativa de usos en las diferentes manzanas del ámbito es la siguiente:

- Bricolaje: M-02 y M-03.

- Materiales de construcción, sanitarios, griferías, revestimientos, pavimentos, carpinterías, vidriería, cerrajería, maquinaria, acabados, pinturas, instalaciones y equipos, etc.: M-02, M-05 y M-06.

- Muebles y equipamiento del hogar, menaje, lámparas, textil del hogar, alfombras y moquetas, maquinaria y equipos domésticos, cocinas, decoración, seguridad, electrónica y robótica, etc.: M-02, M-03, M-05 y M-06.

- Artículos de deportes, armas, pesca, caza, etc.: M-05 y M-06.

- Garden center y actividades relacionadas. Animales domésticos: M-02, M-05 y M-06.

Estos usos se distribuirán en parcelas independientes dentro de las diferentes manzanas de forma no previamente organizada.

Se aplicará el Decreto 112/2001, de 22 de mayo, de la Diputación General de Aragón, sobre equipamiento comercial, en aquello que esté en vigor en cada momento.

3.3. El ámbito funcional AF-3 se caracteriza por incorporar, fundamentalmente, los usos de ocio integral alrededor de un lago y está constituido por las manzanas M-07, M-08, M-09 y M-10. Dado este uso, se permite la instalación en los espacios libres de las manzanas de elementos de mobiliario urbano, quioscos, pequeñas instalaciones lúdicas ligadas a la explotación del lago y, en general, aquellos elementos tradicionales ligados a los espacios públicos. Se destina a los siguientes tipos de usos:

- Grupo 4: Edificios destinados a uso dominante de ocio y los asimilables o análogos, actividades terciarias, locales de negocio y servicios relacionados con los dominantes, agrupados temáticamente.

- Grupos 2 y 3: Usos comerciales autorizados en la proporción establecida.

La distribución indicativa de usos en las diferentes manzanas del ámbito es la siguiente:

- Mundo del deporte: Manzanas M-08 y M-10:

- Centro deportivo, gimnasio y fitness con actividades añadidas exteriores.

- Centro de talasoludismo, aguas termales y juegos de agua.

- Centro consultorio de salud, masajes, recuperación funcional, tratamientos, etc.

- Centro de deportes náuticos en el lago, vela infantil, windsurf, esquí, remo, etc.

- Tiendas de deportes de concepto evolucionado con espectáculo y enseñanza.

- Tiendas deportivas especializadas (náutica, ciclismo, etc.).

Y usos exteriores como:

- Circuito exterior de running, trekking, bicicross, y actividades deportivas al aire libre.

- Playa artificial de arena blanca y agua depurada, junto al lago.

- Cancha deportiva de arena para deportes de playa al aire libre.

- El mundo de la música: Manzana M-10:

- Discotecas y/o multidiscotecas.

- Bares musicales, interiores y exteriores con terrazas sobre el lago.

- Tiendas de música, hardware y software, instrumentos, auditorios.

- Centro de Internet 24 horas.

Y otros usos exteriores como:

- Auditorio para conciertos al aire libre, con gradas y escenario en el lago.

- Calles, plazas y espacios de recreo.

- El mundo del espectáculo y del juego: Manzana M-09:

- Cine múltiple, con sala utilizable como teatro.

- Plató para espectáculos, fiestas infantiles, producción de programas de TV, etc.

- Tiendas de cine, vídeo, televisión, libros, etc.

- Parque infantil controlado, con actividades lúdicas y educativas, ocio, comercio y servicios.

—Bolera, salas de billares, futbolines y otros juegos colectivos.  
—Family Entertainment Center, con realidad virtual, juegos de ordenador, etcétera.

—Tiendas de informática y comunicaciones.

• El mundo de las oportunidades: Manzanas M-07 y M-08:

—Mercado de oportunidades con pequeños locales de negocio y servicios dedicados a:

—Arte y artesanías.

—Anticuarios.

—Venta directa de fabricante de marcas y productos fuera de temporada, restos de serie, taras, etc. (Factory Outlet).

—Otros servicios personales.

• El mundo del automóvil: Manzanas M-07 y M-08:

—Concesionarios de marca y multimarca.

—Mercado de coches de segunda mano.

—Repuestos y servicios accesorios.

• Restauración y hostelería: Manzanas M-07, M-08, M-09 y M-10:

—Bares y restaurantes con terrazas en las riberas del lago, a nivel del agua y elevados.

—Uno o dos hoteles en las manzanas M-08 y/o M-10.

Se aplicará el Decreto 112/2001, de 22 de mayo, de la Diputación General de Aragón, sobre equipamiento comercial, en aquello que esté en vigor en cada momento.

4. Se permite en los distintos ámbitos funcionales la vivienda unifamiliar con sujeción a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 5.4.3 de las normas del Plan General.

5. Las edificabilidades correspondientes a cada una de las fincas resultantes para los distintos grupos de usos serán intercambiables entre éstos, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos: a) que no se incremente ni la edificabilidad real ni la edificabilidad homogeneizada; b) que la edificabilidad real trasvasada del grupo IV al grupo II+III se establezca con el coeficiente 1,00; y c) que la edificabilidad real trasvasada del grupo II+III al grupo IV se minore por el coeficiente 0,666 (1,20:1,80).

6. Con carácter general, los retranqueos en las manzanas de usos productivos serán los reseñados en el plano PR-5.

7. Las edificaciones destinadas a usos comerciales cumplirán con la legislación sectorial y se mantendrán dentro de las limitaciones del Plan General de Equipamientos Comerciales de Aragón que les sean de aplicación en cada momento.

8. En función del número de orden de cada manzana, reseñado en el plano PR-5, su regulación complementaria será la siguiente:

#### Manzana M-01.

Ambito funcional: AF-1.

Superficie: 11.409 metros cuadrados.

Edificabilidad: Usos comerciales grado 2.º + 3.º: 3.766 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.1 de este artículo).

Edificabilidad: Usos terciarios grado 4.º: 9.488 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.1 de este artículo).

Edificabilidad real total: 13.254 metros cuadrados.

Ocupación: 5.704 metros cuadrados.

Plantas: Baja + 7.

Altura: 32 metros.

#### Manzana M-02.

Ambito funcional: AF-2.

Superficie: 38.899 metros cuadrados.

Edificabilidad: Usos comerciales grado 2.º + 3.º: 29.000 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.2 de este artículo).

Edificabilidad: Usos grado 4.º: 0 metros cuadrados.

Edificabilidad real total: 29.000 metros cuadrados.

Ocupación: 23.300 metros cuadrados.

Plantas: Baja + 2.

Altura: 16 metros.

#### Manzana M-03.

Ambito funcional: AF-2.

Superficie: 29.911 metros cuadrados.

Edificabilidad: Usos comerciales grado 2.º + 3.º: 30.000 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.2 de este artículo).

Edificabilidad: Usos grado 4.º: 0 metros cuadrados.

Edificabilidad real total: 30.000 metros cuadrados.

Ocupación: 17.947 metros cuadrados.

Plantas: Baja + 2.

Altura: 16 metros.

#### Manzana M-04.

Ambito funcional: AF-1.

Superficie: 12.877 metros cuadrados.

Edificabilidad: Usos comerciales grado 2.º + 3.º: 4.252 metros cuadrados.

(Concesionarios y servicios del automóvil).

(Los establecidos en el apartado 3.1 de este artículo).

Edificabilidad: Usos terciarios grado 4.º: 10.709 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.1 de este artículo).

Edificabilidad real total: 14.961 metros cuadrados.

Ocupación: 6.438 metros cuadrados.

Plantas: Baja + 7.

Altura: 32 metros.

#### Manzana M-05.

Ambito funcional: AF-2.

Superficie: 18.783 metros cuadrados.

Edificabilidad: Usos comerciales grado 2.º + 3.º: 13.000 metros cuadrados.

Edificabilidad: Usos grado 4.º: 0 metros cuadrados.

Edificabilidad real total: 13.000 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.2 de este artículo).

Ocupación: 11.250 metros cuadrados.

Plantas: Baja + 2.

Altura: 16 metros.

#### Manzana M-06.

Ambito funcional: AF-2.

Superficie: 15.373 metros cuadrados.

Edificabilidad: Usos comerciales grado 2.º + 3.º: 11.000 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.2 de este artículo).

Edificabilidad: Usos grado 4.º: 0 metros cuadrados.

Edificabilidad real total: 11.000 metros cuadrados.

Ocupación: 9.224 metros cuadrados.

Plantas: Baja + 2.

Altura: 16 metros.

#### Manzana M-07.

Ambito funcional: AF-3.

Superficie: 34.424 metros cuadrados.

Edificabilidad: Usos comerciales grado 2.º + 3.º: 4.000 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.3 de este artículo).

Edificabilidad: Usos terciarios y de ocio, etc., grado 4.º: 17.500 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.3 de este artículo).

Edificabilidad real total: 21.500 metros cuadrados.

Ocupación: 15.254 metros cuadrados.

Plantas: Baja + 2.

Altura: 16 metros.

#### Manzana M-08.

Ambito funcional: AF-3.

Superficie: 25.023 metros cuadrados.

Edificabilidad: Usos comerciales grado 2.º + 3.º: 4.500 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.3 de este artículo).

Edificabilidad: Usos terciarios y de ocio, etc., grado 4.º: 13.500 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.3 de este artículo).

Edificabilidad real total: 18.000 metros cuadrados.

Ocupación: 10.000 metros cuadrados.

Plantas: Baja + 2 y baja + 6.

Altura: 16 y 28 metros (\*).

#### Manzana M-09.

Ambito funcional: AF-3.

Superficie: 39.418 metros cuadrados.

Edificabilidad: Usos comerciales grado 2.º + 3.º: 4.000 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.3 de este artículo).

Edificabilidad: Usos terciarios y de ocio, etc., grado 4.º: 27.500 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.3 de este artículo).

Edificabilidad real total: 31.500 metros cuadrados.

Ocupación: 17.500 metros cuadrados.

Plantas: Baja + 2.

Altura: 24 metros (\*\*).

#### Manzana M-10.

Ambito funcional: AF-3.

Superficie: 38.118 metros cuadrados.

Edificabilidad: Usos comerciales grado 2.º + 3.º: 4.500 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.3 de este artículo).

Edificabilidad: Usos terciarios y de ocio, etc., grado 4.º: 17.000 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.3 de este artículo).

Edificabilidad real total: 21.500 metros cuadrados.

Ocupación: 15.500 metros cuadrados.

Plantas: Baja + 2 y baja + 6.

Altura: 24 y 28 metros (\*\*).

(\*) En las manzanas M-08 y M-10, la altura de 28 metros relativa a planta baja más 6 corresponderá a los usos hoteleros y de oficinas, el resto de usos se mantendrá en los parámetros de planta baja + 2 y las alturas permitidas.

(\*\*) En las manzanas M-09 y M-10, la altura en metros relativa a planta baja más dos se incrementa hasta 24 metros habida cuenta la diferencia de cota existente entre el vial de acceso público a dichas parcelas y la rasante interior en la zona del lago.

#### Manzana M-11.

Ambito funcional: AF-1.

Superficie: 10.750 metros cuadrados.

Edificabilidad: Usos comerciales grado 2.º + 3.º: 3.550 metros cuadrados.

(Los establecidos en el apartado 3.1 de este artículo).  
 Edificabilidad: Usos terciarios grado 4.º: 8.939 metros cuadrados.  
 (Los establecidos en el apartado 3.1 de este artículo).  
 Edificabilidad total: 12.489 metros cuadrados.  
 Ocupación: 5.375 metros cuadrados.  
 Plantas: Baja + 7.  
 Altura: 32 metros.

**Manzana M-12.**

Ambito funcional: AF-1.  
 Superficie: 6.368 metros cuadrados.  
 Edificabilidad: Usos comerciales grado 2.º + 3.º: 2.104 metros cuadrados.  
 (Los establecidos en el apartado 3.1 de este artículo).  
 Edificabilidad: Usos terciarios grado 4.º: 5.297 metros cuadrados.  
 (Los establecidos en el apartado 3.1 de este artículo).  
 Edificabilidad total: 7.401 metros cuadrados.  
 Ocupación: 3.184 metros cuadrados.  
 Plantas: Baja + 7.  
 Altura: 32 metros.

**Manzana M-13.**

Ambito funcional: AF-1.  
 Superficie: 8.450 metros cuadrados.  
 Edificabilidad: Usos comerciales grado 2.º + 3.º: 2.790 metros cuadrados.  
 (Los establecidos en el apartado 3.1 de este artículo).  
 Edificabilidad: Usos terciarios grado 4.º: 7.029 metros cuadrados.  
 (Los establecidos en el apartado 3.1 de este artículo).  
 Edificabilidad total: 9.819 metros cuadrados.  
 Ocupación: 4.225 metros cuadrados.  
 Plantas: Baja + 7.  
 Altura: 32 metros.

**Art. 22. Zona de servicios de infraestructuras.**

1. Uso principal: Instalación de infraestructuras urbanas (centros de transformación, depósitos, centralización de antenas, etc.) y edificaciones al servicio o relacionadas con las mismas. No computan a efectos de edificabilidad.

2. Uso compatible: Una vivienda unifamiliar en cada una de las zonas de servicios con destino a guardas, vigilantes y empleados con la edificabilidad máxima asignada a cada zona.

3. Parcela mínima: 400 metros cuadrados.

4. Retranqueos: 5 metros en el caso de edificación sobre rasante.

5. Estacionamientos: Sólo se exigirá una plaza en el caso de uso de vivienda.

6. Plantas y altura máxima: Una planta y 6 metros.

7. En función del número de orden de la zona de servicios reseñado en el plano PR-5, su regulación complementaria será la siguiente:

**Servicios S-1.**

Superficie: 1.600 metros cuadrados.  
 Edificabilidad: Usos grado 2.º + 3.º: 250 metros cuadrados.  
 Edificabilidad: Usos grado 4.º: 0 metros cuadrados.  
 Edificabilidad total: 250 metros cuadrados.  
 Ocupación: 250 metros cuadrados.  
 Plantas: Baja.  
 Altura: 6 metros.

**Servicios S-2.**

Superficie: 1.004 metros cuadrados.  
 Edificabilidad: Usos grado 2.º + 3.º: 250 metros cuadrados.  
 Edificabilidad: Usos grado 4.º: 0 metros cuadrados.  
 Edificabilidad total: 250 metros cuadrados.  
 Ocupación: 250 metros cuadrados.  
 Plantas: Baja.  
 Altura: 6 metros.

**Art. 23. Espacios libres de dominio y uso público.**

1. Uso principal: Parques, jardines, plazas peatonales y paseos peatonales con zonas de recreo y expansión de carácter público.

2. Uso compatible: Se permiten edificaciones adecuadas a su naturaleza.

3. Retranqueos: Mínimo 5 metros.

4. Estacionamientos: No se exigen.

5. Plantas y altura máxima: Una planta y 6 metros.

6. Edificabilidad: 0,10 metros cuadrados/metro cuadrado cuando la parcela sea inferior a 2,5 Ha (Z2 a Z5) y 0,05 metros cuadrados/metro cuadrado cuando la parcela sea superior a 2,5 Ha (Z1), según lo establecido en el artículo 8.2.7 de las normas del Plan General.

7. Ocupación máxima: 5%.

8. Otras condiciones: El ajardinamiento global será superior al 50% de la superficie del sistema con una plantación de, al menos, un árbol cada 30 metros cuadrados.

**Art. 24. Zona de equipamiento.**

1. Uso principal: Equipamiento educativo y social de uso cultural.

2. Usos alternativos: Su superficie podrá ser destinada, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.

3. Retranqueos: Mínimo 5 metros.

4. Estacionamientos: Los derivados de su destino definitivo, de acuerdo con el Plan General.

5. Plantas y altura máxima: Planta baja + una y 10 metros.
6. Edificabilidad: 1 metro cuadrado/metro cuadrado, según lo establecido en el artículo 8.2.15 de las normas del Plan General.
7. Ocupación máxima: 50%.
8. Parcela mínima: 4.000 metros cuadrados.

CUADRO número 2										
PLAN PARCIAL Sector 88/3-1 (plano PR-5)										
ZONIFICACIÓN, APROVECHAMIENTOS Y USOS										
Edificabilidad Real										
ZONIFICACIÓN	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ocupación (m <sup>2</sup> )	Usos y Edificabilidad (Grados y m <sup>2</sup> const.)		Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> const.)	Plantas Alturas (m)				
MANZANAS DE USOS PRODUCTIVOS	M-01	11.409	5.704	2+3 4	3.766 9.488	13.254	Baja+7	32		
	M-02	38.899	23.300	2+3 4	29.000 0	29.000	Baja+2	16		
	M-03	29.911	17.947	2+3 4	30.000 0	30.000	Baja+2	16		
	M-04	12.877	6.438	2+3 4	4.252 10.709	14.961	Baja+7	32		
	M-05	18.783	11.250	2+3 4	13.000 0	13.000	Baja+2	16		
	M-06	15.373	9.224	2+3 4	11.000 0	11.000	Baja+2	16		
	M-07	34.424	15.254	2+3 4	4.000 17.500	21.500	Baja+2	16		
	M-08	25.023	10.000	2+3 4	4.500 13.500	18.000	Baja+6	28		
	M-09	39.418	17.500	2+3 4	4.000 27.500	31.500	Baja+2	24		
	M-10	38.118	15.500	2+3 4	4.500 17.000	21.500	Baja+6	28		
	M-11	10.750	5.375	2+3 4	3.550 8.939	12.489	Baja+7	32		
	M-12	6.368	3.184	2+3 4	2.104 5.297	7.401	Baja+7	32		
	M-13	8.450	4.225	2+3 4	2.790 7.029	9.819	Baja+7	32		
<b>TOTAL MANZANAS</b>		<b>289.803</b>	<b>144.901</b>		<b>116.462</b> <b>116.962</b>	<b>233.424</b>				
SERVICIOS	S-1	1.600	250	2+3 4	250 0	250	Baja	6		
	S-2	1.004	250	2+3 4	250 0	250	Baja	6		
<b>TOTAL SERVICIOS</b>		<b>2.604</b>	<b>500</b>		<b>500</b> <b>0</b>	<b>500</b>				
<b>TOTAL PRIVADO</b>		<b>292.407</b>	<b>145.401</b>		<b>116.962</b> <b>116.962</b>	<b>233.924</b>				
EQUIPAMIENTO (E)		23.392	11.696			23.392	Baja+1	10		
ÁMBITO FUNCIONAL AF-1: MANZANAS M-01, M-04, M-11, M-12, M-13					Usos artículo 21.3.1 Normas					
ÁMBITO FUNCIONAL AF-2: MANZANAS M-02, M-03, M-05, M-06					Usos artículo 21.3.2 Normas					
ÁMBITO FUNCIONAL AF-3: MANZANAS M-07, M-08, M-09 y M-10					Usos artículo 21.3.3 Normas					
ÁMBITO FUNCIONAL AF-1:					Edificabilidad REAL = 57.924 m <sup>2</sup> /t					
ÁMBITO FUNCIONAL AF-2:					Edificabilidad REAL = 83.000 m <sup>2</sup> /t					
ÁMBITO FUNCIONAL AF-3:					Edificabilidad REAL = 92.500 m <sup>2</sup> /t					

CUADRO número 3										
PLAN PARCIAL Sector 88/3-1 (plano PR-5)										
ZONIFICACIÓN, APROVECHAMIENTOS Y USOS										
Edificabilidad Homogeneizada										
ZONIFICACIÓN	Superficie (m <sup>2</sup> )	Ocupación (m <sup>2</sup> )	Usos y Edificabilidad (Grados y m <sup>2</sup> homog.)		Edificabilidad Total (m <sup>2</sup> homog.)	Plantas Alturas (m)				
MANZANAS DE USOS PRODUCTIVOS	M-01	11.409	5.704	2+3 4	4.519,2 17.078,4	21.597,6	Baja+7	32		
	M-02	38.899	23.300	2+3 4	34.800,0 0,0	34.800,0	Baja+2	16		
	M-03	29.911	17.947	2+3 4	36.000,0 0,0	36.000,0	Baja+2	16		
	M-04	12.877	6.438	2+3 4	5.102,4 19.276,2	24.378,6	Baja+7	32		
	M-05	18.783	11.250	2+3 4	15.600,0 0,0	15.600,0	Baja+2	16		
	M-06	15.373	9.224	2+3 4	13.200,0 0,0	13.200,0	Baja+2	16		
	M-07	34.424	15.254	2+3 4	4.800,0 31.500,0	36.300,0	Baja+2	16		
	M-08	25.023	10.000	2+3 4	5.400,0 24.300,0	29.700,0	Baja+6	28		
	M-09	39.418	17.500	2+3 4	4.800,0 49.500,0	54.300,0	Baja+2	24		
	M-10	38.118	15.500	2+3 4	5.400,0 30.600,0	36.000,0	Baja+6	28		
	M-11	10.750	5.375	2+3 4	4.260,0 16.090,2	20.350,2	Baja+7	32		
	M-12	6.368	3.184	2+3 4	2.524,8 9.534,6	12.059,4	Baja+7	32		
	M-13	8.450	4.225	2+3 4	3.348,0 12.652,2	16.000,2	Baja+7	32		
<b>TOTAL MANZANAS</b>		<b>289.803</b>	<b>144.901</b>		<b>139.754,4</b> <b>210.531,6</b>	<b>350.286,0</b>				
SERVICIOS	S-1	1.600	250	2+3 4	300,0 0,0	300,0	Baja	6		
	S-2	1.004	250	2+3 4	300,0 0,0	300,0	Baja	6		
<b>TOTAL SERVICIOS</b>		<b>2.604</b>	<b>500</b>		<b>600,0</b> <b>0</b>	<b>600</b>				
<b>TOTAL PRIVADO</b>		<b>292.407</b>	<b>145.401</b>		<b>140.354,4</b> <b>210.531,6</b>	<b>350.886,0</b>				
EQUIPAMIENTO (E)		23.392	11.696			23.392	Baja+1	10		
ÁMBITO FUNCIONAL AF-1: MANZANAS M-01, M-04, M-11, M-12, M-13					Usos artículo 21.3.1 Normas					
ÁMBITO FUNCIONAL AF-2: MANZANAS M-02, M-03, M-05, M-06					Usos artículo 21.3.2 Normas					
ÁMBITO FUNCIONAL AF-3: MANZANAS M-07, M-08, M-09 y M-10					Usos artículo 21.3.3 Normas					
ÁMBITO FUNCIONAL AF-1:					Edificabilidad HOMOGENEIZADA = 94.386 m <sup>2</sup> /h					
ÁMBITO FUNCIONAL AF-2:					Edificabilidad HOMOGENEIZADA = 99.600 m <sup>2</sup> /h					
ÁMBITO FUNCIONAL AF-3:					Edificabilidad HOMOGENEIZADA = 156.300 m <sup>2</sup> /h					