

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

175

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 17 JUL 2020
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

EQUIPAMIENTO SANITARIO EN EL POLÍGONO 60



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA DE URBANISMO
DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE
PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
JULIO DE 2020

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 175 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. INTRODUCCIÓN

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

El 15 de abril de 2020, el coordinador general del Área de Urbanismo y Equipamientos solicitó a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano la redacción de un proyecto de modificación aislada del plan general de Zaragoza donde se delimitara una nueva parcela de equipamiento sanitario privado de 20.000 m² de superficie, con una superficie edificable máxima de 30.000 m², y las condiciones de ordenación propias de los suelos de equipamiento según el título VIII de las normas urbanísticas del plan general. El propósito de esta modificación es posibilitar la creación de un hospital capaz y moderno que complete las instalaciones con que cuenta la ciudad, y para el que el plan general vigente no prevé ninguna ubicación que sea adecuada.

Han redactado el proyecto los servicios de la Dirección de Planificación y Diseño Urbano del Ayuntamiento de Zaragoza, con especial dedicación de Ramón Betrán Abadía, arquitecto y director de servicios, José Ángel Navamuel Aparicio, ingeniero de caminos y jefe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, y Edurne Herce Urzáiz, licenciada en derecho y jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística.

II. CONVENIENCIA Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

CONDICIONES Y ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN

La modificación 175 del plan general tiene por fin mejorar la red sanitaria de la ciudad de Zaragoza, delimitando una parcela de superficie adecuada y posición idónea para que en ella se desarrolle un nuevo equipamiento hospitalario de suficiente capacidad, dotado de una óptima accesibilidad aunque no inmerso en el tejido residencial, y susceptible de contar con todos los adelantos que hoy se exigen a una instalación de esta naturaleza.

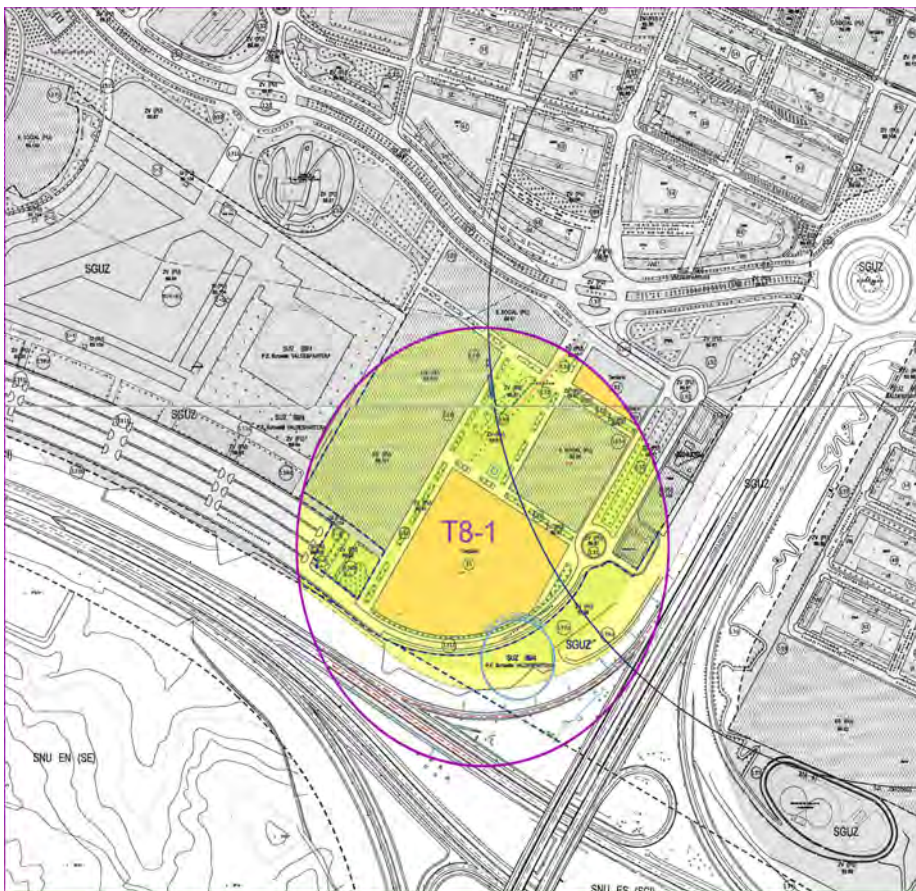
Dicho equipamiento deberá tener las características cuantitativas que se indican en el capítulo I de esta memoria, adecuarse lo mejor posible a la urbanización existente y ajustarse a la estructura general de la ordenación urbanística vigente.

Con estos puntos de partida, se han buscado zonas que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Alta accesibilidad por medios de transporte privado y público, a escala urbana y territorial, y buena comunicación con la línea del tranvía actualmente en funcionamiento.
- b) Propiedad municipal de todo el suelo afectado por la modificación.

- c) Emplazamiento que refuerce la eficacia de la ordenación estructural definida en el plan general, llenado algún vacío y ligando mejor zonas residenciales actualmente espaciadas, a fin de consolidar la continuidad de los tejidos urbanos.
- d) Ubicación en la parte sur de la ciudad, donde se sitúa buena parte del tejido hospitalario actual, tanto público como privado.

En este momento, el Ayuntamiento posee en el sector SUZ89/4 (Valdespartera) una parcela de 26.500 m², con edificabilidad de 47.200 m²_t y uso lucrativo terciario, compatible con cualquier uso de equipamiento, donde la actividad pretendida podría emplazarse sin modificar el planeamiento. No obstante, la difícil accesibilidad del terreno, su relieve y orientación, y una posición demasiado excéntrica con respecto al tejido residencial recomiendan no utilizarla y desplazar su aprovechamiento a un lugar más apropiado.

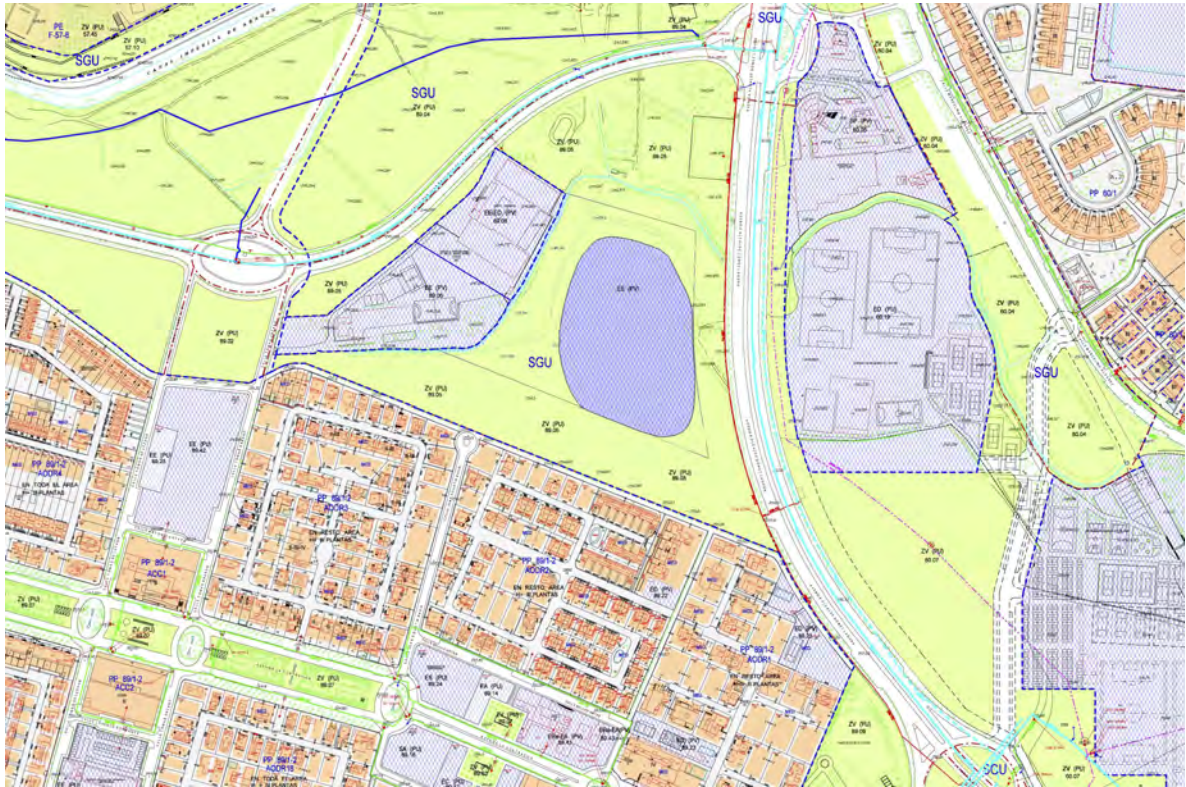


Las condiciones enunciadas por el coordinador del Área se verifican mejor que en ningún otro sitio de la ciudad en las inmediaciones de la prolongación de la avenida de Gómez Laguna, entre la urbanización residencial Soto del Canal, en el polígono 60 (entorno de los depósitos municipales de agua de Casablanca), el estadio Miralbueno-El Olivar y las urbanizaciones Montecanal y Valdespartera, donde el plan general prevé una extensa zona de sistemas generales y locales de zonas verdes y equipamientos que hoy están ejecutados sólo en parte.

Un uso como el que ahora se prevé reforzaría esta parte del suelo urbano y daría una mayor complejidad a las actividades previstas en medio de las urbanizaciones citadas, contribuyendo a que el espacio que las separa no sea, como hasta ahora, un vasto vacío urbano.

Dentro de esta extensa zona, se ha estudiado la posibilidad de emplazar el nuevo equipamiento a este y a oeste de la prolongación de la avenida de Gómez Laguna.

La ubicación al oeste de esta avenida afectaría a 20.000 m² de la parcela ZV(PU)89.44, de 35.455 m² de superficie, que en el plan general de 1986 formaba parte del sistema general de espacios libres públicos (SG-EP), en el de 2001 se calificó como sistema general urbano (SGU) de equipamiento público deportivo ED(PU)89.44, y en la modificación aislada número 40 del plan general, aprobada definitivamente el 24 de julio de 2009, se volvió a incorporar al sistema general de zonas verdes públicas.



Se elegiría para el uso sanitario su zona central, de modo que la nueva dotación se separara de las parcelas privadas EE(PV)89.06 y EE-ED(PV)89.08, a las que se pega la 89.44, una distancia de 35 (norte) a 100 metros (sur), dejando así paso a la acequia de la Almotilla y al camino que la acompaña; el lado septentrional de la nueva parcela sanitaria se mantendría paralelo a estos dos elementos, y el meridional se encontraría con el oriental y el occidental mediante dos curvas de gran radio, para dejar fluir en el contorno la zona verde y evitar aristas y ángulos tan antipáticos como los diseñados en 2001.

Esta opción permitiría seguir dedicando el suelo emplazado al oriente de este tramo de Gómez Laguna a actividades deportivas y el emplazado al occidente a equipamientos privados de otro tipo. A cambio, se restaría mucha superficie a la gran zona verde pública resultante de la modificación 40 del plan general, aun en el caso de que la nueva parcela sanitaria, de menor tamaño que la antigua ED(PU)89.44, se separara de los equipamientos privados colindantes del modo que se ha expuesto. Además, la localización del nuevo equipamiento en esta zona exigiría enterrar la línea aérea de alta tensión que sobrevuela actualmente las parcelas ZV(PU)89.44 y EE-ED(PV)89.08.

La otra ubicación estudiada, al este de la prolongación de Gómez Laguna, afectaría a la parcela del sistema general urbano (SGU) de zonas verdes públicas ZV(PU)60.07, de la que se detraería una parte situada frente a la glorieta de Manuel Albar Catalán como nueva parcela de equipamiento sanitario privado; para reducir menos la zona verde, parte de ésta podría tomarse también de la citada parcela vecina ED(PU)60.19.



Esta segunda alternativa tiene las ventajas de su mayor proximidad a la línea 1 del tranvía y a la entrada en la ciudad de la autovía Mudéjar, de su cercanía a las urbanizaciones residenciales Soto del Canal, Montecanal y Valdespartera, y de permitir que se mantenga una gran zona verde entre el lado oeste de la prolongación de Gómez Laguna, Montecanal y la acequia de la Almotilla. Su principal inconveniente es la necesidad de desviar un tramo de la conducción de abastecimiento de agua a Zaragoza y su entorno desde el embalse de La Loteta, para llevarlo por el margen oriental de la prolongación de Gómez Laguna. Requeriría también la ejecución del nuevo tramo del corredor Oliver-Valdefierro y de la calle de unión de la glorieta de Manuel Albar con la calle de Marcelino Álvarez que se previeron en la modificación 40 del plan general.

Analizadas las dos alternativas, se ha optado por la segunda, que sitúa el nuevo equipamiento sanitario al este de la prolongación de Gómez Laguna, y toma 5.000 m² de suelo de la parte sur de la parcela de equipamiento deportivo público ED(PU)60.19 (esto es, de la zona donde no están las construcciones que hasta 2009 pertenecieron al Estadio Miralbueno-Olivar) y 15.000 de la zona verde ZV(PU)60.07. La superficie actual de esta zona verde es de 69.885 m², de los que 27.906 m² se sitúan entre Gómez Laguna, la calle de unión de la glorieta de Manuel Albar con la calle de Marcelino Álvarez y la parcela ED(PU)60.19. Así, el equipamiento deportivo público se reducirá de 44.294 a 39.294 m², y la zona verde pública, en principio, de 69.885 a 54.885 m².

Puede advertirse, por último, que tanto la alternativa elegida como la desechada tienen la ventaja, frente a otras zonas de la ciudad, de no afectar más que a suelos que, aun ordenados actualmente por el planeamiento y clasificados como urbanos, están de hecho sin ejecutar, de modo que un cambio en la ordenación no requerirá destruir obras de urbanización ejecutadas conforme al estado anterior del plan. La opción elegida motivará, además, la realización de obras importantes para la ciudad, como el viario de conexión entre Marcelino Álvarez y Gómez Laguna, y el tramo de la prolongación del corredor verde Oliver-Val-

defierro que la acompaña hasta Gómez Laguna y Valdespartera, o la ejecución de la calle paralela, que hasta ahora no tenían un aliciente directo para iniciarse.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Como se ha adelantado en el apartado anterior, la modificación 175 del plan general delimita una nueva parcela del sistema local de equipamiento sanitario privado, ES(PV)60.20, con una superficie de 20.000 m², edificabilidad de 30.000 m²_t y situada en el lado oriental de la prolongación de la avenida de Gómez Laguna, al sur del equipamiento deportivo ED(PU)60.19, al oeste de la prolongación del corredor verde Oliver-Valdefierro prevista por la modificación número 40 del plan general, y enfrentada al extremo nordeste de la urbanización Montecanal.

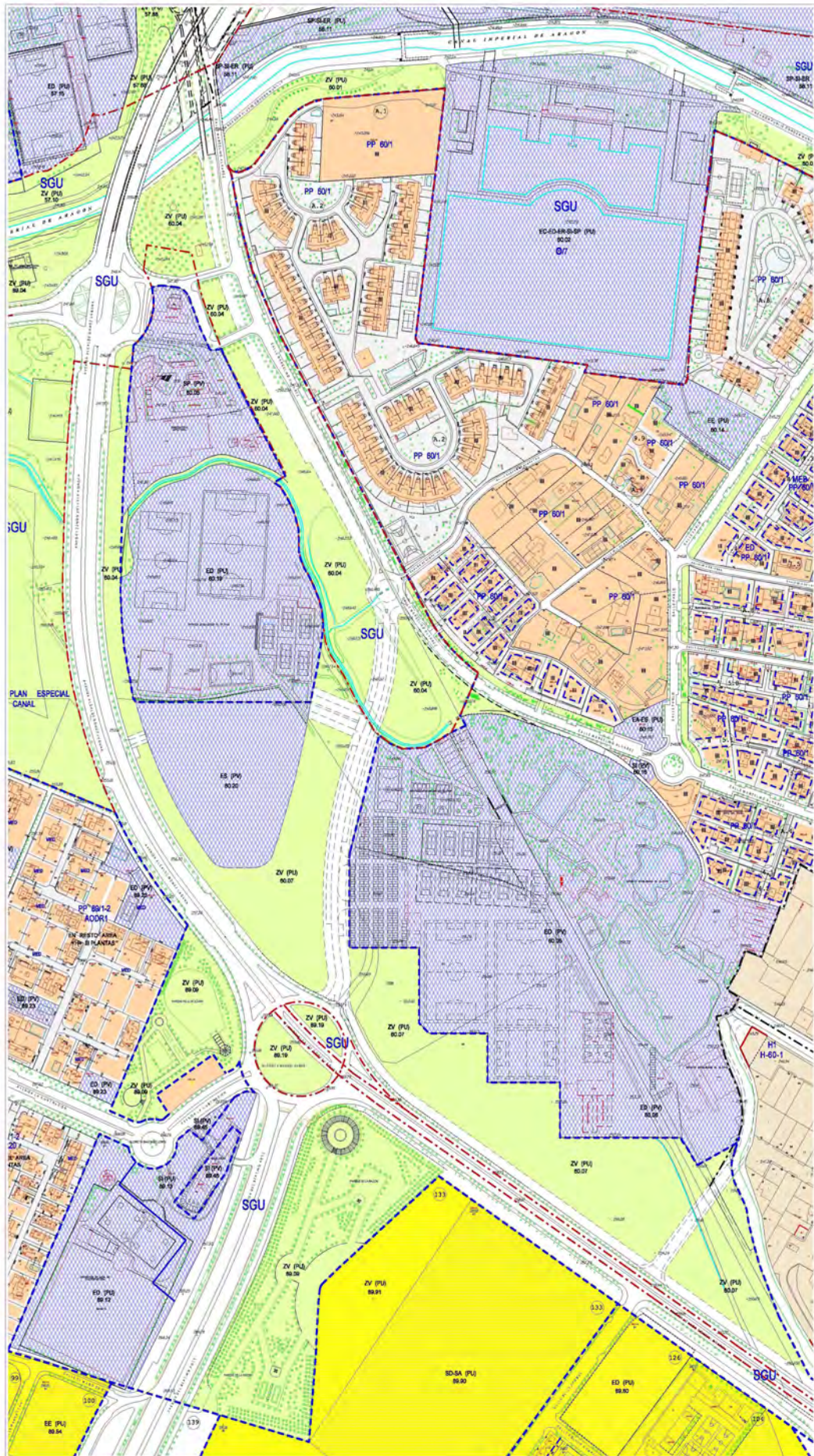
Los parámetros previstos hacen que la parcela tenga una superficie análoga a la del Hospital Provincial (3.08, 19.966 m²) e inferior a las del resto de hospitales públicos de la ciudad (Militar, 59.04, 84.144 m²; Royo Villanova, 83.05, 65.058 m²; Miguel Servet, 30.02, 42.903 m²; Psiquiátrico, 22.12, 28.074 m²; Clínico Universitario, 27.04, 23.564 m²).

Comparada con otros establecimientos sanitarios privados, la nueva parcela es prácticamente igual que la ES(PV)83.13, de 19.881 m², correspondiente a las instalaciones de la MAZ en la avenida de la Academia General Militar, en el extremo norte de la ciudad. Es sensiblemente superior, sin embargo, a las ocupadas por clínicas privadas de su parte sur como la Quirón (33.01, 3.621 m²), la Montpellier (58.12, 6.750 m²), Viamed Montecanal, que no ocupa una parcela de equipamiento, sino de uso lucrativo terciario (parc. OU-2 del plan parcial 89/1, de 10.583'90 m²), o Quironsalud, que también ocupa una parcela de usos lucrativos distintos de la vivienda (parc. C-C-C-S del sector 57-58/1, de 7.750 m²).

Como se dijo, la nueva parcela toma 5.000 m² de la actual ED(PU)60.19, en su parte meridional no construida, y 15.000 m² de la zona verde ZV(PU)60.07. Forma un trapecio con dos de sus ángulos redondeados, trazado de forma que se mantenga una zona verde lineal entre el parque de Félix de Azara y la glorieta de Manuel Albar, al sur, y la zona verde del corredor verde Oliver-Valdefierro, al norte.

Su relieve es poco pronunciado, con la cota medida más baja en el vértice nordeste (+249'92 metros) y la más alta hacia la mitad de su lado occidental (+253'441). Interiormente, hay continuidad entre el relieve de toda la nueva parcela, sin distinción entre la parte norte hoy calificada como equipamiento deportivo y la sur que es zona verde. En relación con el contorno, se verifica actualmente un cierto rehundimiento con respecto a las rasantes de la prolongación de Gómez Laguna, cuya calzada pasa en el tramo de contacto desde +258'789 metros en el cruce con la futura prolongación del corredor verde (SE) y la calle que lo acompaña a +254'181 en el extremo norte, donde la diferencia de cotas con el estado natural del terreno se reduce a poco más de 2 metros. Las diferencias señaladas podrán acomodarse tanto modificando el relieve interior de la parcela sanitaria de acuerdo con los edificios que se construyan y sus necesidades de acceso, como operando sobre el perfil de la banda de 18 metros de anchura comprendida entre la avenida y la parcela, que se califica como zona verde y se integra an la actual 60.07.

También se corrige ligeramente el trazado del viario de conexión entre la calle Marcelino Álvarez y la prolongación de la avenida Gómez Laguna que resultó de la modificación aislada número 40 del plan general, suavizando sus encuentros y dándole un recorrido más fluido.



De paso, se soluciona la inadecuada posición de la pequeña glorieta que previó la modificación 40 en el cruce de las calles de Marcelino Álvarez y Ducado de Neopatria, que, según los informes previos a la aprobación definitiva de los servicios de Conservación de Infraestructuras (16/2/2009) y Planeamiento y Rehabilitación (3/6/2009), debía situar su centro en el encuentro de los ejes de esas dos calles. Se sitúa el centro de la nueva glorieta en el eje de la calle del Ducado de Neopatria, y se le da un radio interior de 11'50 metros, igual al de la glorieta situada en la intersección de las calles de Marcelino Álvarez y Fanlo, 340 metros hacia el este. Esto permite que el ángulo de salida del nuevo vial sea menos oblicuo con respecto a la calle de Marcelino Álvarez y propicia una mayor anchura en la zona central del corredor verde, que como resultado de la modificación aislada 40 tenía su mayor estrechamiento al sur del Canal Imperial, donde no alcanzaba los 30 metros de anchura, y que, tras la 175, no bajará de 45 metros en ningún tramo de su recorrido.

Además, la anchura de este tramo de la calle que une la glorieta de Manuel Albar con la calle de Marcelino Álvarez se amplía de 21 a 23 metros para poder disponer de dos hileras de plazas de estacionamiento en batería.

Se amplía de 15 a 30 metros, girándolo y desplazándolo hacia el norte, el acceso desde esta calle a la parcela de equipamiento deportivo ED(PU)60.19 y a la nueva parcela sanitaria ES(PV)60.20, y se contempla otro acceso rodado a ésta, particularmente útil para las ambulancias, desde la prolongación de la avenida de Gómez Laguna y en el punto donde es menor la diferencia de cotas. Como se desconoce el diseño del futuro equipamiento sanitario, se aprovecha la posibilidad contemplada por el artículo 67.3 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón para posibilitar que, mediante un estudio de detalle referido al ámbito formado por la zona verde 60.07 y los dos viales de acceso a la parcela ES(PV)60.20, se varíe la posición y la anchura de éstos, siempre que no disminuya la superficie calificada como zona verde. (Se incluye la misma previsión para la zona verde ZV(PU)60.04 y el acceso a la parcela de equipamiento deportivo público ED(PU)60.19.)

Como complemento, se incorporan a las zonas verdes de sistema general urbano ZV(PU)60.04 y ZV(PU)60.07 diversos restos perimetrales que la modificación 40 del plan general mantuvo como sistema viario, ya sin sentido, así como los restos del anterior trazado del corredor Oliver-Valdefierro entre Soto del Canal, el polígono Argualas y la prolongación de Gómez Laguna (interrumpidos por la delimitación de la parcela ED(PU)60.06 que resultó de dicha modificación), y el espacio interior de la glorieta de Manuel Albar, que a pesar de su amplia superficie y de situarse entre el final del corredor verde y los parques de Félix de Azara y la Razón, seguía calificada como viario público.

Como consecuencia de todo ello, la zona verde 60.04 aumenta en 9.665 m² (incrementos de 1.188 m² en el intersticio entre su extremo norte y la prolongación de Gómez Laguna, de 6.680 m² en el límite entre esta avenida y las parcelas 60.05, 60.19 y 60.20, y de 3.117 m² en el intersticio entre su extremo sudeste y la calle de Marcelino Álvarez; decrementos de 435 m² por cambio de trazado del vial de conexión de la calle de Marcelino Álvarez con la prolongación de Gómez Laguna, y de 885 m² por desplazamiento hacia el norte del acceso oriental a la parcela ED(PU)60.19). Esto supone pasar de sus actuales 30.043 m² (según medición actualizada) a 39.708.

La zona verde 60.07 disminuye en 7.246 m² (incrementos de 4.991 m² en el intersticio entre la prolongación de Gómez Laguna, la zona verde actual y la dotación 60.20, de 80 m² por cambio de trazado del vial de conexión de la calle de Marcelino Álvarez con la prolongación de Gómez Laguna, de 370 m² por desplazamiento hacia el norte del acceso orien-

tal a las parcelas 60.19 y 60.20, y de 2.313 m² por incorporación de los restos del antiguo corredor ferroviario Oliver-Valdefierro en su vértice sudeste; decremento de 15.000 m² para la formación de la nueva parcela 60.20), lo que supone pasar de 69.584 m² (según medición actualizada) a 62.338.

Además, se califica una nueva ZV(PU)89.19 de 4.506 m² en la extensa glorieta de Manuel Albar Catalán, intermedia entre la 60.04 y 60.07, al norte, y la 89.09 al sur.

En total, las zonas verdes de sistema general urbano aumentan en 6.925 m² (9.665 – 7.246 + 4.506).

Como determinación sin contenido material, se elimina la denominación específica de la zona verde ZV(PU)89.44 y se integra su superficie (35.455 m²) en la ZV(PU)89.05, que desde 2009 la envuelve en todo su perímetro.

El equipamiento deportivo público disminuye en 5.000 m² por reducción de la dotación local 60.19, pero aun con esto supera la previsión que hizo la última revisión del plan general de ordenación urbana. En efecto, en 2009 la modificación aislada 40 del plan general calificó como zona verde pública la parcela 89.44, de 35.455 m², que la revisión del plan general de 2001 había calificado como sistema general de equipamiento deportivo público; a cambio, calificó como equipamiento deportivo público de dotación local ED(PU)60.19 un terreno de 44.294 m² que antes era parte de la zona verde 60.07 y, sobre todo, de la parcela de equipamiento deportivo privado local ED(PV)60.06 (estadio Miralbueno-El Olivar); y, además, modificó la delimitación de esta última parcela, que se elevó de 117.669 a 119.669 m². Con todo ello, la previsión de equipamiento deportivo público contenida en la revisión del plan general de 2001 se elevó en esta zona en 8.839 m² y la de equipamiento deportivo privado en otros 2.000 m². Por añadidura, después de la revisión de 2001 se aprobó y ejecutó el plan parcial del sector SUZ89.4 (Valdespartera), que, además de la dotación local de equipamiento deportivo prevista por el reglamento de planeamiento de 2002, calificó una importante reserva de sistemas generales deportivos.

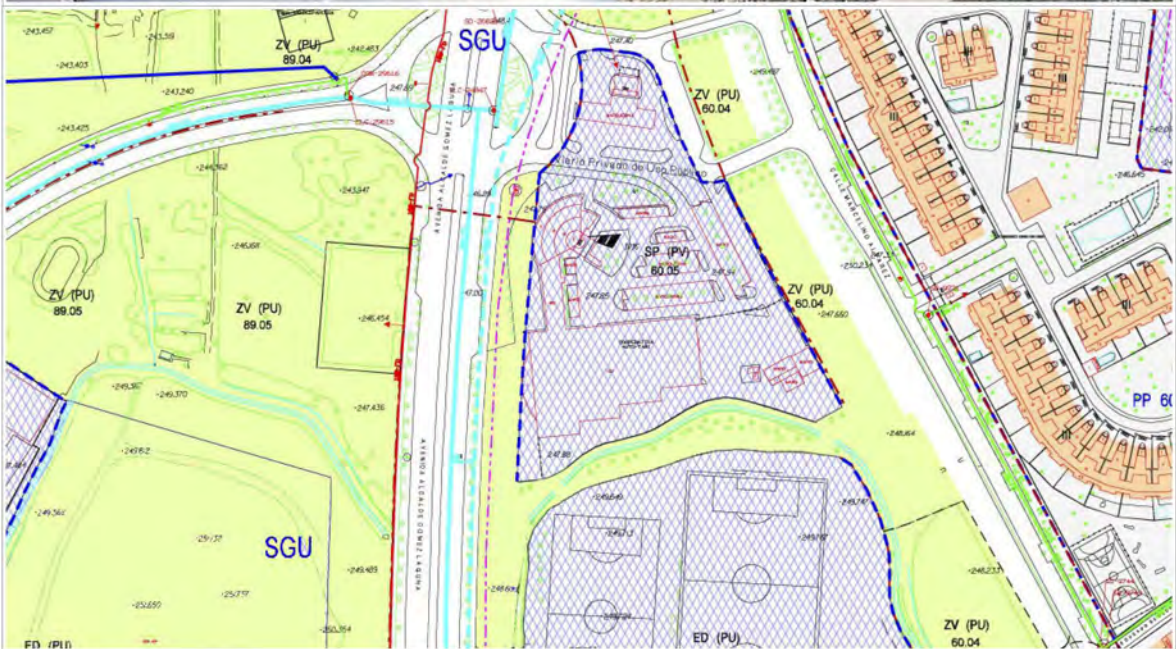
En conjunto, la modificación 175 del plan general amplía los sistemas públicos de zonas verdes y equipamientos en 1.925 m² (6.925 m² de aumento de las zonas verdes, menos 5.000 m² de disminución de los equipamientos públicos).

Para terminar este apartado, puede añadirse que se ha estudiado la posibilidad de calificar como viario de dominio y uso público la calle que atraviesa la parcela de equipamiento privado de servicios públicos ESP(PV)60.05 (Cooperativa del Taxi), vital para la circulación en esta zona y calificada por la modificación 92 del plan general (aprob.def. 27/9/2013) como viario privado con servidumbre de uso público.

También se ha analizado la conveniencia de ampliar la anchura del tramo de zona verde que bordea la acequia de la Almotilla entre esta parcela ESP(PV)60.05 y el equipamiento deportivo público ED(PU)60.19, para hacerla realmente eficaz como parte del sistema de zonas verdes y conectar mejor las situadas a este y oeste de la prologación de Gómez Laguna. Esta ampliación afectaría, sobre todo, a la parcela de equipamiento deportivo público, pero quedaría mejor resuelta si se le incorporaran dos pequeñas porciones de suelo correspondientes a las esquinas en ángulo agudo de la ESP(PV)60.05, la emplazada al oeste sin construir y exterior al vallado de la Cooperativa, y la del este con una pequeña construcción de una planta.

Las dos modificaciones tendrían a su favor el hecho de que la parcela ESP(PV)60.05 es de propiedad municipal, aunque, por acuerdo del Ayuntamiento pleno de 28 de noviembre de 1991 (exp. 3050175/1991), se constituyó un derecho de superficie a favor de la Cooperativa del Auto-taxi. Para evitar perjuicios a la Cooperativa, la reducción de la parcela

calificada como equipamiento privado podría acompañarse con el mantenimiento de su superficie edificable, mediante anotación en la columna de observaciones del anejo VIII de las normas del plan general, en los mismos 18.095 m² atribuidos al equipamiento hasta entonces.



Possible ampliación de la zona verde 60.04 entre ED60.19 y SP60.05

Sin embargo, se ha preferido no incorporar estas previsiones a la modificación 175, por no tener una relación directa con la creación de la nueva parcela de equipamiento sanitario, por estar de momento suficientemente resuelta la funcionalidad de la calle ordenada por la modificación 92 del plan general y porque el ensanchamiento de la zona verde lineal afectaría fundamentalmente a la parcela ED(PU)60.19, también municipal; de acuerdo con

las normas del plan general, aunque no se cambie la calificación del suelo no habría ningún problema en retrasar el cerramiento de ésta hacia el sur y ensanchar funcionalmente la zona verde, incorporándole las zonas arboladas existentes al norte de los campos de fútbol. En su momento, si el Ayuntamiento se dedice efectivamente a ampliar la franja verde de la acequia de la Almotilla, podrá negociar con Cooperativa del Taxi las alteraciones de su parcela que se han descrito.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

En la nueva parcela de dotación local ES(PV)60.20, de 20.000 m² de extensión, se podrá construir una superficie edificada máxima de 30.000 m², fijada por la modificación 175 en virtud de lo dispuesto por el artículo 8.2.15,5, de las normas del plan general:

En los casos en que, con la debida motivación, el planeamiento ha determinado unas condiciones de edificabilidad específicas para un elemento de las dotaciones locales de equipamientos y servicios, aquéllas se hacen constar en la casilla correspondiente del anejo VIII de estas normas («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios»), bien indicándose directamente, bien por remisión al planeamiento recogido.

La edificabilidad de la parcela ES(PV)60.20, mayor que la que atribuyen a las parcelas de equipamiento de dotación local los apartados 2.º y 3.º del mismo artículo, viene motivada por las necesidades peculiares de una dotación sanitaria con internamiento, que requieren un volumen construido que, de mantener igual proporción con la superficie de parcela que otro tipo de equipamientos, supondría un consumo de suelo excesivo, máxime teniendo en cuenta que en esas dotaciones los espacios libres no tienen la utilidad que puede dárseles en las docentes o en las deportivas, por ejemplo (de ahí que el artículo 8.2.13 atribuya al sistema general de equipamiento sanitario 30.02, correspondiente al hospital general Miguel Servet, un límite de edificabilidad de 4'00 m²/m²). Por añadidura, en el entorno del corredor verde y del Canal Imperial interesa al Ayuntamiento reducir lo menos posible la superficie del sistema de zonas verdes públicas.

Esa edificabilidad, de carácter lucrativo, no se constituye *ex novo*, sino que se toma de la gran parcela lucrativa terciaria T8-1, de 26.500 m² de superficie y 47.200 m² de edificabilidad, emplazada en el cuadrante sudoeste del sector SUZ89/4 (Valdespartera) y creada por el plan especial que modificó el plan parcial original con el fin de implantar el recinto ferial. Pasados 12 años desde la aprobación definitiva del plan especial (28/3/2008) y desarrollado el sector casi por completo, se ha demostrado que las características de la parcela T8-1 son manifiestamente mejorables, por su edificabilidad excesiva, su alejamiento de las zonas residenciales, el relieve de su contorno y su complicado acceso. El Ayuntamiento tiene la intención de acometer en plazo próximo una modificación más profunda del plan especial, que reordene por completo su zona oriental para abrirla más hacia el tejido residencial del barrio y darle una mayor utilidad.

Actualmente, el índice de edificabilidad de la parcela T8-1 es de 1'7811 m²/m² (47.200/26.500); tras la modificación 175, quedará en 0'6491 m²/m² (17.200/26.500), mientras que en la nueva parcela ES(PV)60.20 será de 1'50 m²/m² (30.000/20.000). Por tanto, los nuevos valores relativos son inferiores al que hoy tiene la parcela emisora del derecho edificable.

Dado que el planeamiento de Valdespartera atribuye a la parcela T8-1 todos los usos admitidos por el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general en la zona A2, salvo el de vivienda, y entre estos usos están todos los de equipamientos y servicios en situación (d), o de parcela completa, el trasvase no supone cambio de uso sino únicamente su restricción a una sola posibilidad. Tampoco es preciso modificar las demás condiciones de

ordenación de la parcela (alturas, ocupación, retranqueos, tratamiento arquitectónico...), cuya flexibilidad permite aplicarlas indistintamente de la superficie edificada.

Así planteada, se ve que la modificación 175 del plan general no constituye, en último extremo, la creación de una nueva dotación, sino el desplazamiento desde la posición donde el planeamiento la permitiría, incluso con mayores superficies de suelo y techo, a un emplazamiento más apropiado.

Por lo demás, el artículo 2.2.19,1 de las normas del plan general contiene los criterios de cómputo de la superficie edificada en zonas de edificación abierta, que la modificación 175 no altera:

Para el cálculo de la superficie edificable, de acuerdo con las limitaciones de edificabilidad vigentes en cada zona, se considerará toda la superficie construida transitable cubierta que esté comprendida dentro del perímetro exterior de cada planta, incluidos los elementos materiales de construcción y los vuelos cerrados, y excluidas las superficies de los patios interiores descubiertos de la parcela, las de los huecos de aparatos elevadores y las siguientes superficies construidas:

a) En plantas bajo la rasante:

Los locales situados en plantas de sótano que no tengan la condición de semisótano quedarán excluidos del cómputo de la edificabilidad en todos los casos, salvo que se trate de alguno de los siguientes supuestos:

- cuando se trate de edificaciones cuyo uso exclusivo sea el productivo, tal cual lo define el artículo 2.7.1 de estas normas, caso en el que computarán a efectos de edificabilidad las superficies vinculadas a él bajo rasante en los mismos términos que en las plantas sobre la rasante, con excepción de los estacionamientos y los espacios sin acceso del público, tales como locales destinados a instalaciones técnicas y a almacenaje. [...]

Los locales situados en plantas que tengan la condición de semisótano, cuando se destinen, vinculándose a tal efecto en el Registro de la Propiedad, a los usos comunes al servicio del edificio, tales como estacionamiento de vehículos, instalaciones generales como la calefacción, refrigeración, depuración, impulsión, ascensores, prevención de incendios, basuras, contadores, etc., o a cuartos trasteros, siempre que se satisfagan las condiciones expresadas en el artículo 2.3.17 de estas normas; la superficie o el número de cuartos que excedan de los límites señalados en su apartado segundo se considerarán en el cómputo de la edificabilidad.

b) En plantas sobre la rasante:

En la planta baja, no se incluirán en la superficie edificable para el cómputo de la edificabilidad las superficies correspondientes a los siguientes elementos: [...]

- en tipos de edificación abierta:

- cuando estén admitidos por las normas particulares de cada zona, porches, plantas bajas porticadas abiertas y plantas bajas diáfanas que constituyan elemento común de la finca o se incluyan en edificios de titularidad única, con cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 2.2.27 de estas normas, y exceptuados los cuerpos cerrados que se incluyan en ellas; [...]

En las plantas alzadas no se considerarán incluidos:

- vuelos abiertos proyectados fuera de la línea de fachada y terrazas interiores a dicha línea, siempre que su profundidad no exceda de 1'50 m medidos en cada punto desde el plano o planos de fachada; la parte de las terrazas que exceda esta profundidad se considerará a efectos del cómputo de edificabilidad. En tipos de edificación en manzana cerrada, se excluirán también de este concepto, en las fachadas interiores, las terrazas con una profundidad máxima de 1'50 m medidos desde el plano o planos de fachada y los vuelos abiertos más allá de ésta, siempre que con ellos no se sobrepasen los límites de fondo y ocupación máxima, y que su vuelo no supere el admitido para la fachada exterior paralela del mismo cuerpo edificado.

Sobre la última planta de piso del edificio no se considerarán incluidos:

- los elementos ornamentales de la cubierta,
- los espacios encerrados por los faldones de la cubierta o por planos virtuales sujetos a las mismas limitaciones geométricas, cuando se destinen a instalaciones generales del edificio o a cuartos trasteros, con las mismas condiciones, en ambos casos, que se señalaron en los semisótanos, y siempre que los faldones o los planos envolventes cumplan las condiciones señala-

das en estas normas para ser admitidos como construcción situada por encima de la altura máxima; se entenderá que el límite de 8 m² de superficie útil de trastero por vivienda operará conjuntamente para cualesquiera plantas en que se sitúen.

El artículo 8.2.16 de las normas del plan general contiene las condiciones de ordenación de la edificación en las parcelas de equipamiento de dotación local, que estarán vigentes en la que delimita esta modificación 175:

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

- a) proyecto de edificación, siempre que se refiera a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, y que se apliquen como regulación de las condiciones de la edificación: [...]
 - en parcelas que no se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición establecidas en estas normas para edificación aislada, acorde con las condiciones tipológicas del entorno;
- b) estudios de detalle referidos a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, cuando la edificación se vaya a proyectar en diversas fases, o bien se produzca una de las siguientes circunstancias: [...]
 - tratándose de parcelas que no se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de posición de la zona A-2, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema.

Como se ve, en las parcelas de equipamiento situadas en áreas de ordenación abierta no se establecen límites de altura ni de ocupación en planta, en atención a la flexibilidad necesaria para el desarrollo de programas funcionales menos previsibles, por mucho más variados y complejos, que los habituales de las viviendas, las oficinas o el comercio. Los de posición, que, entre otras cosas, garantizan que no se causan perjuicios a los terrenos próximos, son los expresados en el artículo 4.2.2 de las normas:

1. La línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial, salvo que en ordenanzas especiales o normas que desarrollen el plan se establezca otra cosa, y siempre que se verifique simultáneamente la condición de distancia mínima con respecto a los edificios enfrentados al otro lado del vial. [...]
2. En linderos con zonas verdes y espacios libres públicos, los retranqueos serán de 5 metros como mínimo.
3. En linderos con otras parcelas, los retranqueos serán iguales a la tercera parte de la altura del propio edificio de que se trate, con un mínimo de 5 metros. Se permite la disposición escalonada de los volúmenes, de modo que, en cada planta, la distancia de la fachada al lindero sea igual, al menos, a la tercera parte de la altura de la planta de piso de su forjado de techo con respecto a la rasante del terreno.
4. La separación entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del mismo modo indicado en el párrafo anterior.

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

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

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

El uso dominante de la nueva parcela 60.20 es el de equipamiento de sanidad y salud, que el artículo 2.7.13,3 de las normas define así:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin internamiento hospitalario de las personas, y a las tareas de investigación, preven-

ción, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Se asimilan a este uso las clínicas veterinarias.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas del INSALUD, consultas médicas colectivas en edificio completo, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios de análisis clínicos, centros de radiología, servicios de ambulancias y transporte sanitario, bancos de sangre, centros de hemodiálisis y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

No se incluyen los servicios que se presten en despachos profesionales, fuera de los centros médicos.

Según el artículo 8.2.10,1, además de este uso sanitario principal o dominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a la prestación o a la permanencia del fin previsto, siempre que se justifique que no supone obstáculo al desarrollo del sanitario.

CONVENIENCIA DE LA ACTUACIÓN

Con las condiciones expuestas, la modificación 175 del plan general resulta conveniente para el interés público por varias razones. La primera y más importante es que reforzará la red sanitaria de Zaragoza, y en especial su red hospitalaria, cuya capacidad y eficacia conviene ampliar, según ha demostrado la todavía no resuelta epidemia del coronavirus de Wuhan (COVID-19). Al margen de las mejoras que la administración autonómica impulse en la red de establecimientos públicos en virtud de su competencia, el planeamiento urbanístico, de competencia municipal, puede propiciar ampliaciones del suelo adecuado para ese uso, directamente en el caso de los establecimientos privados y a instancia de la Comunidad Autónoma, si se produjera, en el de los públicos.

La nueva parcela propuesta se ha localizado de modo que no interfiera la red pública sanitaria, alejándola de los hospitales que comprende, y en particular del Miguel Servet (paseo de Isabel la Católica, 1-3) y el Clínico Universitario (San Juan Bosco, 15), pero emplazándola también al sur de la ciudad, más alejada del centro urbano y más o menos en la bisectriz del ángulo que formarían dos líneas dirigidas hasta él desde esos dos hospitales. Se ha tenido en cuenta también que en un entorno relativamente próximo se emplazan equipamientos sanitarios como el hospital Militar (vía Iberica, 1), el hospital de día Quironsalud (avenida de Gómez Laguna, 82), el hospital Viamed Montecnal (Franz Schubert, 2) y la clínica Montpellier (vía de la Hispanidad, 37), el primero público y los otros tres privados.

Como ya se dijo, la accesibilidad de la nueva parcela desde el centro urbano, el perímetro de la ciudad y la carretera de acceso desde Valencia y Teruel es óptima.

Hay que advertir aquí, además, que la localización del nuevo equipamiento sanitario será ventajosa para el corredor verde Oliver-Valdefierro, cuyo buen funcionamiento requiere la máxima y más variada actividad en sus márgenes, y para la mejor relación entre las zonas urbanizadas al nordeste de la calle de Marcelino Álvarez y al sur de la prolongación de Gómez Laguna.

En tercer lugar, y ya con una trascendencia menor, se corrige ligeramente el trazado de la calle que une la glorieta de Manuel Albar y la calle de Marcelino Álvarez, para suprimir los inconvenientes del que resultó de la modificación 40 del plan general, se completa la ordenación que estableció ésta dando la calificación adecuada a los restos del antiguo corredor ferroviario cuya transformación en corredor verde dejó de contemplarse, y se cumple una prescripción impuesta a aquella modificación, de iniciativa particular, que nunca llegó a recogerse en un texto refundido definitivo.

Así, en los planos de clasificación, estructura urbanística y calificación se traza el achaflanamiento de la parcela ED(PV)60.06 en el ángulo sudoeste del campo de fútbol más

occidental, que en el proyecto de abril de 2009 aprobado definitivamente se dibujaba en un plano de conducciones hidráulicas incorporado a su anejo 3, pero no en los planos de ordenación.

Aunque no se prescribiera en el acuerdo de aprobación de la modificación 40, de 24 de julio de 2009, se resuelve el deficiente diseño, señalado en los informes técnicos previos, de la rotonda de encuentro de la conexión de la glorieta de Manuel Albar y Marcelino Álvarez con esta calle y la del Ducado de Neopatria. Para ello, se desplaza su centro y se le dan unas dimensiones similares a las de la rotonda existente en el encuentro de las calles de Marcelino Álvarez y Fanlo, situada 340 metros al este.

Por último, se adecuan las superficies de todas las parcelas afectadas por la modificación 40 a sus dimensiones reales tras los cambios introducidos en el documento que se aprobó definitivamente y que no se habían corregido, como se indicó en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 3 de junio de 2009.

III. EJECUCIÓN

La actuación ordenada en la modificación aislada 175 del plan general afecta únicamente al suelo urbano consolidado, y, dentro de él, a elementos del sistema general urbano (SGU) de zonas verdes y de la dotación local de equipamientos, y no incluye más parcelas con aprovechamiento lucrativo que la nueva de equipamiento sanitario privado. Por otro lado, todo el suelo afectado por la modificación pertenece actualmente al Ayuntamiento de Zaragoza, en virtud de la ejecución del plan parcial y el plan especial que ordenaron el sector SUZ89/4 (Valdespartera), de la permuta celebrada con el Estadio Miralbueno-El Olivar tras la aprobación de la modificación 40 del plan general (porción de la parcela 60.19 que antes de 2009 fue 60.06) y de la ejecución del sector SUNP89/1-2 (Montecanal), cuyo proyecto de compensación, aprobado definitivamente el 31 de octubre de 1990, incluyó los terrenos calificados como sistema general de zonas verdes que se verán afectados por la modificación 175 (y también los que se afectarían si se hubiera elegido la alternativa 1 expuesta en el capítulo II) como sistemas generales adscritos para su cesión al Ayuntamiento.

No caben, pues, reclamaciones de reversión ni en un caso, por tratarse de una permuta convenida entre el Municipio y el Estadio Miralbueno-El Olivar, ni en el otro, porque el aprovechamiento de la parcela ES(PV)60.20 no se constituye *ex novo* en el suelo cedido hace 30 años en la reparcelación de Montecanal, sino que procede del aprovechamiento de de otra parcela emplazada en Valdespartera, perteneciente al Ayuntamiento en virtud de su proyecto de reparcelación (resultado último del convenio celebrado con el Ministerio de Defensa en marzo de 2001) y de una operación jurídica complementaria posterior.

Por todo lo expuesto, la actuación prevista por la modificación 175 del plan general es de naturaleza asistemática y no requiere la delimitación de una unidad de ejecución ni la aprobación de proyectos de reparcelación ni de urbanización.

En lo concerniente a la gestión, el Ayuntamiento sólo deberá modificar la descripción de las fincas afectadas para adecuarlas al nuevo planeamiento, reflejándolas en el inventario general de bienes y, después, en el Registro de Propiedad, por los procedimientos que sean oportunos. Posteriormente, la parcela de equipamiento sanitario privado delimitada podrá enajenarse conforme al régimen aplicable a los bienes del patrimonio municipal de suelo.

Para la solicitud de licencia de edificación en la parcela ES(PV)60.20 regirá el plazo genérico establecido en el artículo 2.1.21,2.º del plan general de Zaragoza, de cuatro años contados desde que cobre eficacia el acuerdo de aprobación definitiva de esta modificación 175. Después, las obras deberán realizarse en los plazos indicados en la licencia.

Por otra parte, la materialización de la ordenación propuesta requerirá la ejecución de tres obras de urbanización, a partir de la aprobación de los correspondientes proyectos de obras ordinarias:

A) EJECUCIÓN DE LA CONEXIÓN DE LA CALLE DE MARCELINO ÁLVAREZ CON LA GLORIETA DE MANUEL ALBAR

La parcela ES(PV)60.20 podrá tener accesos rodados por la prolongación de la avenida de Gómez Laguna y por el vial que la unirá con la calle de Marcelino Álvarez. Además, en el tramo de este vial comprendido entre Gómez Laguna y el acceso a la parcela 60.20 se situarán las plazas de estacionamiento en la vía pública requeridas por el nuevo equipamiento.

El vial de conexión de Marcelino Álvarez y Gómez Laguna fue previsto y ordenado por la modificación 40 del plan general, pero hasta hoy el Ayuntamiento no lo ha ejecutado. Por este motivo, se aprovecha la nueva modificación para mejorar su trazado corrigiendo ligeramente sus alineaciones para suprimir puntos angulosos, logrando radios interiores de giro no menores de 10 metros y ampliándolo hasta una anchura de 23 metros para que pueda flanquearse con estacionamientos en batería.

El proyecto de este vial deberá ser anterior al de la zona verde inmediata, puesto que en él se definirán las rasantes definitivas de los lados este y norte de su contorno.

Se estima un coste de urbanización del viario de conexión de 150 €/m², sin IVA, valor habitual en este tipo de urbanizaciones. Por lo tanto, el coste estimado de los 420 metros de longitud con 23 metros de anchura resultará de 966.000 € más el IVA:

$$420 \text{ m} \times 23 \text{ m} \times 100 \text{ € /m}^2 = 966.000 \text{ € (sin IVA).}$$

El proyecto incluirá, además de la pavimentación correspondiente, una tubería de fundición dúctil de 150 mm de diámetro para agua potable que complete la red de abastecimiento de la zona, así como los servicios correspondientes para el drenaje y la iluminación de la nueva calle.

B) AFECCIONES SOBRE CONDUCCIONES HIDRÁULICAS

Bajo el suelo de la nueva parcela de equipamiento sanitario corre de noroeste a sudeste la conducción de abastecimiento de agua a Zaragoza y su entorno desde el embalse de La Loteta (Aquaebro, ramal Huerva-2), de 1.400 mm de diámetro en poliéster reforzado de fibra de vidrio (PRFV), PN 10 atm. y rigidez circunferencial esférica SN 10000, que no es de propiedad municipal. Por razones de conservación y mantenimiento, esta tubería debe estar exenta de edificaciones sobre ella y disponer de una franja también libre de 10 metros de anchura a cada lado.

Consecuentemente, será necesario anular el tramo afectado y construir otro nuevo por la margen oriental de la prolongación de Gómez Laguna, aproximadamente entre los puntos kilométricos 40+540 y 40+940.

La ejecución de este desvío deberá ser anterior a la de las construcciones de la parcela ES(PV)60.19.

Las unidades de obra más destacadas para la ejecución del desvío son las siguientes:

- 430 metros de tubería de PRFV de 1.400 mm de diámetro,
- dos codos de cambio de dirección con sus correspondientes piezas especiales y macizos de contrarresto, y

- una ventosa trifuncional en el punto alto, en sustitución de la existente sobre el suelo de la nueva parcela de equipamiento sanitario.

Tanto las conducciones de 1.400 mm de diámetro de PRFV, que dependen de su disponibilidad cuando se acometa la obra, como, sobre todo, las piezas especiales de los codos, que deben construirse expresamente para cada obra concreta, tienen un carácter singular. Por ello, su valoración asciende a una cantidad importante, que se ha estimado, tras conversaciones con técnicos de la Sociedad Mercantil Estatal Aguas de las Cuencas de España, S.A. (ACUAES), propietaria de conducción, en:

1.000.000 € (sin IVA).

Como indica el informe remitido por ACUAES tras la aprobación inicial del proyecto de modificación 175, el Ayuntamiento se encargará de los trabajos de reposición de la conducción y asumirá los gastos que ocasione. Antes de ejecutar el desvío, deberá dirigir a la sociedad estatal una solicitud formal de modificación del trazado de la tubería, acompañada de un documento en el que se defina técnica y económicamente la obra a realizar. La sociedad supervisará el contenido de este documento, autorizará los trabajos si es correcto y supervisará posteriormente su ejecución.

El desvío de la conducción de traída de agua de La Loteta se cruzará en dos puntos con un colector de drenaje de Valdespartera paralelo a Gómez Laguna, realizado en hormigón y con un diámetro de 50 cm. En el futuro proyecto de obras de reposición de la tubería de La Loteta se definirán y acotarán con precisión esas afecciones, resolviéndose cualquier posible conflicto.

Además del conducto de La Loteta, discurre por el ámbito de la modificación 175, a una profundidad de unos 2-2'20 metros, una tubería de hormigón de 70 cm de diámetro correspondiente a los desagües de los depósitos de Montecanal al Huerva. Esta conducción afecta mínimamente a la esquina nordeste de la nueva parcela de equipamiento, en el punto en que se ha previsto su acceso desde el vial de conexión de la glorieta de Manuel Albar con Marcelino Álvarez. Por su superficie y posición, se considera que esta afección no tendrá efectos sobre el aprovechamiento futuro del terreno.

En todo caso, en el futuro proyecto de obras se definirán las cotas rojas entre la rasante de esta tubería y el nuevo vial, y se calcularán las solicitudes que producirán sobre aquella la carga del vial y la sobrecarga de tráfico; si resulta necesario, la conducción se reforzará, o bien se renovará en algún tramo.

C) EJECUCIÓN DE LAS ZONAS VERDES DE SISTEMA GENERAL ZV(PU)60.04, ZV(PU)60.07 Y ZV(PU)89.19

Las zonas verdes públicas ZV(PU)60.04 y ZV(PU)60.07 fueron previstas por la revisión del plan general de 1986; las recogió luego la de 2001, se cambió su delimitación en la modificación aislada número 40 y vuelve a cambiarse en esta modificación 175. Como consecuencia, la superficie de la primera aumenta de 30.043 a 39.708 m² y la de la segunda disminuye de 69.584 a 62.338 m².

A pesar de su larga historia, estas zonas verdes, al igual que su vecina ZV(PU)89.05 del otro lado de la prolongación de Gómez Laguna (de la que en 2001 se separó la parcela deportiva 89.44, desaparecida en 2009), están sin ejecutar en toda su extensión. Por tanto, tras la aprobación de la modificación 175 deberán urbanizarse por medio de uno o más proyectos de obras ordinarias, de acuerdo con las prescripciones que establece la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general para el sistema de zonas verdes y espacios libres públicos.

Al no tratarse de un proceso de urbanización sistemática, no será necesario acometer la urbanización de toda su extensión de una sola vez ni con un solo proyecto. A diferencia de la desviación del conducto de La Loteta y el vial de conexión de Gómez Laguna con Marcelino Álvarez, las zonas verdes no son imprescindibles para el funcionamiento del nuevo equipamiento sanitario. Por tanto, por el momento podrían plantearse tres opciones en cuanto a su ejecución.

La primera sería no ejecutarlas todavía, como de hecho ha ocurrido desde que se aprobaron la modificación 40 del plan general y, antes aún, las revisiones de 2001 y 1986, para hacerlo cuando los presupuestos municipales lo permitan, teniendo en cuenta las múltiples inversiones que cada año han de hacerse en la ciudad y dando a cada una la prioridad que proceda según su importancia para el interés general. En este caso, sólo deberían realizarse los movimientos de tierras imprescindibles para la ejecución del viario de conexión de la calle de Marcelino Álvarez con Gómez Laguna y los accesos a la parcela de equipamiento sanitario, de modo que no quedaran zonas con importantes y peligrosos desniveles. No se valoran económicamente estas actuaciones, ya que su coste se incluiría en el de ejecución de los viales citados.

La segunda opción sería ejecutar la parte de la zona verde ZV(PU)60.07 comprendida entre el nuevo equipamiento sanitario, la prolongación de Gómez Laguna, la calle que ha de unir la glorieta de Manuel Albar con Marcelino Álvarez y el acceso a la parcela sanitaria por su extremo norte, y hacerlo con una calidad equivalente a la que se dio en su momento al corredor verde Oliver-Valdefierro, del que esta zona verde es prolongación. El proyecto debería incorporar todas las unidades de obra correspondientes a movimiento de tierras, pavimentos, plantaciones, red de riego, alumbrado público y mobiliario urbano, e integraría en el diseño el sistema preexistente de acequias. Si la superficie de esta porción es de 18.713 m² y se estima un coste de urbanización de 100 €/m², muy similar al que ha supuesto la urbanización del corredor verde entre la carretera de Logroño y el Canal Imperial de Aragón, el coste estimado de la obra a ejecutar resultaría de 1.871.300 €:

$$18.713 \text{ m}^2 \times 100 \text{ €/m}^2 = 1.871.300 \text{ € (sin IVA).}$$

Una tercera posibilidad, intermedia entre las anteriores, sería no ejecutar de momento estos 18.713 m² de zona verde con la calidad del tramo existente del corredor Oliver-Valdefierro, sino proceder a un ligero tratamiento de su superficie que no desentone del lugar donde se halla, basado fundamentalmente en la plantación de una pradera silvestre, y a la creación de zonas de arbolado compatibles con su diseño definitivo, pospuesto a un momento futuro. Esta alternativa puede valorarse en una cantidad comprendida entre los 100.000 y los 250.000 €.

Tanto en la opción segunda como en la tercera, para evitar el sufrimiento de las plantaciones por causa de las obras en la parcela ES(PV)60.20 y acomodar lo mejor posible las rasantes exteriores e interiores, convendría retrasar el proyecto hasta que se tuviera una idea precisa de la construcción de dicha parcela, ejecutándola después, cuando estuviera garantizado que las obras interiores y las de urbanización de la calle de unión de la glorieta de Manuel Albar con Marcelino Álvarez no le fueran a causar perjuicios.

IV. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La memoria que antecede detalla suficientemente los efectos de la modificación 175 sobre el territorio, consistentes esencialmente en la ampliación de la red hospitalaria zaragozana y en el fortalecimiento de la actividad urbana en las márgenes de la prolongación de Gómez

Laguna y en el vasto espacio comprendido entre las urbanizaciones Soto del Canal, Montecanal y Valdespartera.

La actuación no producirá mayores cargas sobre las dotaciones urbanas ya calificadas por el planeamiento y mejorará la situación actual, ya que el único nuevo uso que prevé es el equipamiento sanitario, mientras que se reduce el equipamiento deportivo ordenado en 2009 y se amplían las zonas verdes, en ambos casos en proporción moderada (-11'28% el deportivo y +6'95% las zonas verdes). Dados los usos existentes en las márgenes de este tramo de Gómez Laguna, la circulación rodada que producirá la modificación no supondrá particulares problemas de congestión, lo que conviene al tráfico general de la ciudad y a la necesidad que tendrá el equipamiento de un acceso fluido de vehículos de emergencia. Por otra parte, la posición elegida tiene una buena conexión con las líneas de transporte público, que reducirá las necesidades de desplazamientos en vehículo privado.



Líneas de autobús 41, 51 y 57

Actualmente prestan su servicio en el ámbito de la modificación 175 tres líneas de autobús. La línea 41, entre la plaza del Carmen y Rosales del Canal y con una frecuencia media de 20 minutos, transita por la prolongación de la avenida de Gómez Laguna, entre la vía de la Hispanidad y la glorieta de Manuel Albar, y sería idónea para dar servicio al nuevo equipamiento sanitario. La línea 55, entre Montecanal y el tranvía, tiene una frecuencia media de 18 minutos, pasa por la glorieta de Manuel Albar y supone otra buena opción de transporte público, ya que conecta con la línea 1 del tranvía en el paseo de Los Olvidados (Valdespartera). Por último, la línea 57, entre Casablanca y el tranvía, tiene una frecuencia de 15 minutos y completa la conexión de la zona con la línea 1 del tranvía, al discurrir por las calles de Marcelino Álvarez y Fanlo; si fuera el caso, se podría estudiar su aproximación a la zona del nuevo equipamiento sanitario.

En apartados anteriores de la memoria se ha acreditado que la superficie de equipamientos y zonas verdes públicas no disminuye por causa de la modificación.

Por otra parte, al trasvasarse la superficie edificable de la parcela ES(PV)60.20 de una parcela situada en el vecino sector SUZ89/4, que disminuye su edificabilidad en la misma magnitud, no se entiende preciso aumentar las dotaciones conforme a lo prescrito por los artículos 86 y 54 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón para las actuaciones de dotación.

No obstante, puede señalarse que, aun en el caso de que la edificabilidad de la nueva parcela se hubiera creado *ex novo*, se satisfarían esas condiciones. En efecto, según el artículo 86.1 del texto refundido de la ley de urbanismo, las modificaciones del planeamiento que aumenten el aprovechamiento subjetivo por elevación del suelo clasificado como urbano, la superficie edificable lucrativa o la densidad residencial deben acompañarse de la calificación y cesión de suelo destinado a nuevas dotaciones públicas en la proporción indi-

cada por los artículos 40 y 54 y con la cesión gratuita al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento lucrativo (en este caso improcedente por tratarse de suelo perteneciente al propio Ayuntamiento). En suelos de uso lucrativo no residencial (industrial o terciario), el artículo 54.3.b.1 del texto refundido requiere una reserva equivalente al 8% de la superficie calificada, que debe destinarse a equipamientos o espacios libres públicos de transición, protección o adecuada conexión a usos de carácter residencial. Como la parcela de equipamiento sanitario privado tiene una superficie de 20.000 m², este valor supondría unas dotaciones adicionales de 1.600 m² (0'08x20.000), superficie inferior a los 1.925 m² en que se amplía la superficie conjunta de zonas verdes y equipamientos públicos. Fuera de esta dotación, no sería preciso añadir otra por aplicación del artículo 40 del plan general, que requiere 5 m² de nueva zona verde de sistema general por cada nuevo habitante, ya que no se contemplan nuevas viviendas.

En lo que al sistema de zonas verdes atañe, puede añadirse que la modificación 175 supone un aumento de 6.925 m², con lo que se satisface la exigencia contenida en el artículo 86.4 del texto refundido de la ley de urbanismo, según el que las modificaciones de planeamiento que cambien la calificación de zonas verdes y espacios libres públicos, deberán sustituir los eliminados por otros nuevos de calidad no inferior (y hay que entender que esta condición incluye la cantidad).

Además, el artículo 54.3.b.2 requiere una plaza de estacionamiento por cada 100 m². Según esta proporción, la edificabilidad prevista, de 30.000 m², requerirá 300 plazas, reserva coincidente con la que las normas del plan general de Zaragoza exigirán emplazar dentro de la propia parcela sanitaria. Además, la ley de urbanismo obliga a situar la mitad de esa reserva en la vía pública, lo que supone emplazar en ella 150 nuevas plazas (que, en virtud del plan general, se añadirán a las 300 que, al menos, habrán de disponerse dentro de la parcela). La longitud y conformación del tramo del corredor Oliver-Valdefierro comprendido entre Gómez Laguna y el acceso a la nueva parcela permitirá disponer unas 168 plazas en batería, que cumplirán la dotación prevista.

V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

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

El objeto principal de la modificación 175 del plan general es crear una parcela de equipamiento privado y uso sanitario que, por su superficie y edificabilidad, tiene una entidad análoga al Hospital Provincial, de titularidad pública, y a la clínica de la MAZ, privada, está próxima al Hospital Clínico Universitario y al Psiquiátrico, y es sensiblemente inferior a otros hospitales públicos de la ciudad y sensiblemente superior a otros privados.

En el actual sistema sanitario español (Sistema Nacional de Salud), corresponde a los equipamientos de titularidad pública la función básica de la asistencia sanitaria universal, actuando los equipamientos privados como complemento o refuerzo de los anteriores. Por esa razón, la nueva parcela ES(PV)60.20 no está prevista para dar servicio a toda la población del municipio ni a gran parte de ella, e, independientemente de su tamaño, le corresponde la calificación de dotación local (la misma de la MAZ y otras clínicas privadas) y no de sistema general (artículo 187 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón).

En relación con la magnitud del nuevo equipamiento ha de señalarse que la superficie edificable que se le otorga ya está atribuida por el planeamiento vigente a una parcela, de la que se trasvasa, que admite el uso sanitario privado y que tiene incluso mayor superficie, por

lo que la modificación 175 no supone tanto crear una parcela donde poder implantar un equipamiento sanitario de este tamaño como situar esta posibilidad en un emplazamiento más acorde con la estructura general del planeamiento vigente.

Si por lo que se refiere a la naturaleza intrínseca de la nueva parcela sanitaria privada de dotación local no cabe suponer que se afecte a la ordenación estructural del plan general, procede plantearse si ésta se ve alterada por el hecho de que el suelo ocupado por aquella estuviera calificado antes como sistema general de zonas verdes. Como se ha visto al comienzo de este capítulo, el artículo 85.3 del texto refundido de la ley define las modificaciones de menor entidad como aquellas que no alteran la «ordenación estructural», concepto remitido a su artículo 40; pero esta remisión y el propio título de este último artículo («Ordenación estructural») no pueden hacer suponer que todo aquello que éste contenga forme parte de dicha ordenación, ya que entonces absolutamente todo el contenido del plan general (puesto que todo él se detalla en el artículo 40) tendría la condición de estructural y no podría modificarse mediante el trámite previsto en el 85.3 para los ayuntamientos homologados. Más razonable es pensar que, como el propio artículo 40 indica en su primer párrafo, la ordenación estructural *«está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio»*.

Hay que preguntarse entonces si cabe identificar cualquier modificación del contorno de un elemento concreto de los sistemas generales con una modificación de la «ordenación estructural» o la «estructura general» determinante de la idea de la ocupación del territorio y de la evolución de la urbanización que inspiró el plan general vigente (en el caso de Zaragoza, la revisión de 2001), de modo que se estaría verificando un cambio en el modelo urbanístico de la ciudad.

En un municipio de la extensión y complejidad de Zaragoza, parece claro que la ordenación estructural no depende necesariamente del trazado individual de un sistema general concreto, máxime cuando éste sólo modifica sus límites pero no cambia su posición ni reduce su superficie. Hasta tal punto puede entenderse así que la vigente legislación de urbanismo permite incluso que un plan parcial (así lo hizo, por ejemplo, el del sector vecino SUZ89/4, Valdespartera), delimite y ordene los sistemas generales incluidos en él siempre que el plan general le haya señalado los criterios a seguir (en el caso de Valdespartera, su superficie, igual al 25% del ámbito de ordenación, y su destino, fundamental, pero no exclusivamente, deportivo), y eso no significa que un Ayuntamiento homologado no pueda aprobar dichos planes parciales sin la previa intervención vinculante del Consejo Provincial de Urbanismo de Aragón.

La modificación 175 afecta puntualmente a un elemento del sistema viario y a otro del sistema general de zonas verdes. En el primer caso (conexión de Gómez Laguna con Marcelino Álvarez), no hace sino mejorar técnicamente el trazado, suavizando radios de giro y mejorando una rotonda, sin cambiar la función ni la posición general del elemento. En el segundo (zona verde del entorno de la parcela ES(PV)60.20), tampoco se varía su configuración básica ni se reduce su superficie, que, antes bien, aumenta en 6.925 m².

En resumen, el equipamiento que motiva esta modificación se ha calificado como sistema local y, en este aspecto, no se verifica una determinación que conforme al artículo 40 del texto refundido se deba integrar en la estructura general del término municipal. Como tampoco se distorsiona en otros aspectos la estructura general del plan general vigente ni las directrices de su modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, se considera procedente tramitar el procedimiento como modificación del plan general de menor entidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 85.3 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón y en el decreto de homologación para la ciudad de Zaragoza, aprobado por el Gobierno de Aragón en fecha 22 de octubre de 2013.

VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 175

Para cumplir con su objeto, esta modificación del plan general altera el anejo VIII de las normas del plan general, en el que se describen los espacios libres y equipamientos públicos resultantes, y los siguientes planos de ordenación del plan general:

- Plano de estructura urbanística: hoja 48.
- Plano de clasificación del suelo: hoja 48.
- Plano de calificación y regulación: hojas H17, I17 e I18.

Además de la redacción propuesta para todos estos documentos, se reproducen a título informativo los apartados del anejo VIII de las normas y las hojas de los planos sujetos a alteración, con la redacción contenida en el texto refundido del plan general de 2007 y modificaciones posteriores del plan general definitivamente aprobadas, y su estado proyectado.

A título indicativo, se incluye un plano con las infraestructuras hidráulicas afectadas por la modificación 175 y la propuesta de nuevo trazado de todas ellas.

En los planos se consideran las referencias, en letra y número, resultantes de la actualización de la cartografía municipal conforme al sistema de referencia ETRS-1989.

En los anejos de las normas, se marcan las modificaciones efectuadas en color morado, negrita y cursiva.

Además de la documentación correspondiente a la modificación de documentos del texto refundido del plan general, se incluye como anejo una modificación del artículo 4.1,5 de las normas del plan parcial del sector SUZ89/4 (Valdespartera), que al ser un sector ejecutado, es suelo urbano consolidado según el artículo 12,d del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón. Este artículo reguló la superficie edificable de la parcela lucrativa terciaria T8-1, desde la que se trasvasa una parte a la nueva SA(PV)60.20. Aunque la forma y posición de la parcela vino determinada por el plan especial para la reordenación de su cuadrante sudoeste, aprobado el 28 de marzo de 2008, la única determinación que se altera, que es la de su edificabilidad, se remitió al plan parcial aprobado el 29 de noviembre de 2002, sustituyendo una parcela anterior de igual denominación y superficie por la nueva. Por tanto, no es necesario modificar las normas del plan especial, ni tampoco sus planos, ya que, aun con menor edificabilidad, la parcela mantiene su superficie, contorno y posición.

Zaragoza, a 8 de julio de 2020

El arquitecto director de servicios
de Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía.

El ingeniero de caminos jefe del Servicio
de Ingeniería de Desarrollo Urbano,

José Ángel Navamuel Aparicio.

La letrada jefe del Servicio de
Ordenación y Gestión Urbanística,

Eduarne Herce Urzáiz.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 17 JUL 2020
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACION AISLADA DE PLAN GENERAL				MAYO DE 2020	
DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE	50 2973	INE			
PROVINCIA	Zaragoza				
MUNICIPIO	Zaragoza				
NÚCLEOS O ENTIDADES	43	Observatorio Municipal de Estadística			
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	967'07 Km ²	Observatorio Municipal de Estadística			
POBLACIÓN	706.904 habitantes (I/2019)	Observatorio Municipal de Estadística			
DENSIDAD DE POBLACIÓN	730'98 hab/km ² (2020)	Observatorio Municipal de Estadística			
NÚMERO DE VIVIENDAS	327.112 (2011)	Instituto Nacional de Estadística (censo de población y vivienda)			
NÚMERO DE HOGARES	275.476 (2019)	Observatorio Municipal de Estadística			
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	Base cartográfica municipal				
REDACTORES	Ramón Betrán Abadía, arquitecto, director de servicios de Planificación y Diseño Urbano				
	José Ángel Navamuel Aparicio, ingeniero de C.C.P. jefe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano				
	Edurne Herce Urzáiz, letrada jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	166 m ² (SU-C en plan actual)	0'00002%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-C. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0	0%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-NC. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
EDIFICABILIDAD TOTAL	EQUIPAMIENTO PRIVADO	30.000 m ² _i		PLANEAMIENTO	
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	39.294 m ² _i		PLANEAMIENTO	
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	0	0%	PLANEAMIENTO	
	PROTEGIDAS	0	0%	PLANEAMIENTO	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0 m ²	0%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales.
	EQUIPAMIENTOS	59.294 m ²	100%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales.
	INFRAESTRUCTURAS	---		PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales.
SISTEMAS GENERALES	ZONAS VERDES (suelo urbano)	106.552 m ²	100%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de sistemas generales.

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 175 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

NORMAS URBANÍSTICAS

ANEJO VIII

**SUELOS PERTENECIENTES A LOS SISTEMAS DE
ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

LÍNEAS QUE SE AÑADEN

Código: 60.20.

Hojas del plano: I-17.

Localización, identificación o emplazamiento: Equipamiento sanitario.

Superficie (m²): 20.000.

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PV.

Grupos de uso: 4 (ES).

Observaciones: Superficie edificable: 30.000 m².

Código: 89.19.

Hojas del plano: I-17, I-18.

Localización, identificación o emplazamiento: Zona verde en la glorieta de Manuel Albar.

Superficie (m²): 4.506.

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones:

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **17 JUL 2020**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo. Luis Jiménez Abad

LÍNEAS QUE SE SUPRIMEN

Código: 89.44.

Hojas del plano: H-17, I-17.

Localización, identificación o emplazamiento: Zona verde pública.

Superficie (m²): 35.455.

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones:

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **17 JUL 2020**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Pdo.: Luis Jiménez Abad

LÍNEAS QUE SE MODIFICAN

ESTADO ACTUAL:

Código: 60.04.

Hojas del plano: I-17.

Localización, identificación o emplazamiento: Zona verde entre la prolongación de Gomez Laguna y el Canal Imperial.

Superficie (m²): 29.776.

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones:

Código: 60.07.

Hojas del plano: I-17, I-18.

Localización, identificación o emplazamiento: Zona verde junto a prolongación de Gómez Laguna y vía férrea.

Superficie (m²): 69.885.

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones:



Fdo.: Luis Jiménez Abad

Código: 60.19.

Hojas del plano: I-17.

Localización, identificación o emplazamiento: Equipamiento deportivo en prolongación de Gómez Laguna.

Superficie (m²): 44.294.

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 2 (ED).

Observaciones:

Código: 89.05.

Hojas del plano: H-17, I-17.

Localización, identificación o emplazamiento: Zona verde junto a viario al sur de Valdefierro y frente a prolongación de Gómez Laguna.

Superficie (m²): 62.209.

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones:

ESTADO PROYECTADO:

Código: 60.04.

Hojas del plano: I-17.

Localización, identificación o emplazamiento: Zona verde entre la prolongación de Gomez Laguna y el Canal Imperial.

Superficie (m²): **39.708**.

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones: *Mediante un estudio de detalle referido al ámbito formado por la zona verde 60.04 y el vial de acceso a la parcela ED(PU)60.19 desde la conexión de prolongación de la avenida de Gómez Laguna con la calle de Marcelino Álvarez, podrá variarse la posición y la anchura de éste, siempre que no disminuya la superficie calificada como zona verde.*

Código: 60.07.

Hojas del plano: I-17, I-18.

Localización, identificación o emplazamiento: Zona verde junto a prolongación de Gómez Laguna y vía férrea.

Superficie (m²): **62.338**.

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones: *Mediante un estudio de detalle referido al ámbito formado por la zona verde 60.07 y los viales de acceso a la parcela ES(PV)60.20 desde la prolongación de la avenida de Gómez Laguna y la conexión de ésta con la calle de Marcelino Álvarez, podrá variarse la posición y la anchura de éstos, siempre que no disminuya la superficie calificada como zona verde.*

Código: 60.19.

Hojas del plano: I-17.

Localización, identificación o emplazamiento: Equipamiento deportivo en prolongación de Gómez Laguna.

Superficie (m²): **39.294**.

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 2 (ED).

Observaciones:



Fdo.: Luis Jiménez Abad

Código: 89.05.

Hojas del plano: H-17, I-17.

Localización, identificación o emplazamiento: Zona verde junto a viario al sur de Valdefierro y frente a prolongación de Gómez Laguna.

Superficie (m²): 97.664.

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones:

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 17 JUL 2020
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 175 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

NORMAS URBANÍSTICAS

ANEJO

**MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 4.1,5 DEL PLAN PARCIAL DEL
SECTOR SUZ89/4 (VALDESPARTERA)**

ESTADO ACTUAL

[...]

CAPÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN LUCRATIVA NO DESTINADA A VIVIENDAS (T)

ARTÍCULO 4.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

[...]

5. Condiciones de edificabilidad:

En la variante tipológica (a), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcelas T1 (superficie de parcela: 1.890 m²): 3.700 m²t.

En la variante tipológica (b), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T2 (superficie de parcela: 2.180 m²): 6.000 m²t.

En la variante tipológica (c), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T3 (superficie de parcela: 2.112 m²): 13.500 m²t.

En la variante tipológica (d), se establecen las siguientes superficies edificables máximas:

- Parcela T4 (superficie de parcela: 4.781 m²): 11.000 m²t.
- Parcela T5 (superficie de parcela: 3.066 m²): 8.600 m²t.
- Parcela T6 (superficie de parcela: 2.505 m²): 7.500 m²t.
- Parcela T7 (superficie de parcela: 1.943 m²): 6.500 m²t.

En la variante tipológica (e), se establecen las siguientes superficies edificables máximas:

- Parcela T8-1 (superficie de parcela: 26.500 m²): 47.200 m²t.
- Parcela T8-2 (superficie de parcela: 4.634 m²): 8.253 m²t.

En la variante tipológica (f), se establece las siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T9 (superficie de parcela: 10.106 m²): 18.513 m²t.

En la variante tipológica (g), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcelas T10 (superficie de cada parcela: 576 m²): 4.200 m²t.

En la variante tipológica (h), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T11 (superficie de parcela: 3.000 m²): 1.500 m²t.

ESTADO PROYECTADO

[...]

CAPÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN LUCRATIVA NO DESTINADA A VIVIENDAS (T)

ARTÍCULO 4.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

[...]

5. Condiciones de edificabilidad:

En la variante tipológica (a), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcelas T1 (superficie de parcela: 1.890 m²): 3.700 m²t.

En la variante tipológica (b), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T2 (superficie de parcela: 2.180 m²): 6.000 m²t.

En la variante tipológica (c), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T3 (superficie de parcela: 2.112 m²): 13.500 m²t.

En la variante tipológica (d), se establecen las siguientes superficies edificables máximas:

- Parcela T4 (superficie de parcela: 4.781 m²): 11.000 m²t.
- Parcela T5 (superficie de parcela: 3.066 m²): 8.600 m²t.
- Parcela T6 (superficie de parcela: 2.505 m²): 7.500 m²t.
- Parcela T7 (superficie de parcela: 1.943 m²): 6.500 m²t.

En la variante tipológica (e), se establecen las siguientes superficies edificables máximas:

- Parcela T8-1 (superficie de parcela: 26.500 m²): **17.200** m²t.
- Parcela T8-2 (superficie de parcela: 4.634 m²): 8.253 m²t.

En la variante tipológica (f), se establece las siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T9 (superficie de parcela: 10.106 m²): 18.513 m²t.

En la variante tipológica (g), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcelas T10 (superficie de cada parcela: 576 m²): 4.200 m²t.

En la variante tipológica (h), se establece la siguiente superficie edificable máxima:

- Parcela T11 (superficie de parcela: 3.000 m²): 1.500 m²t.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



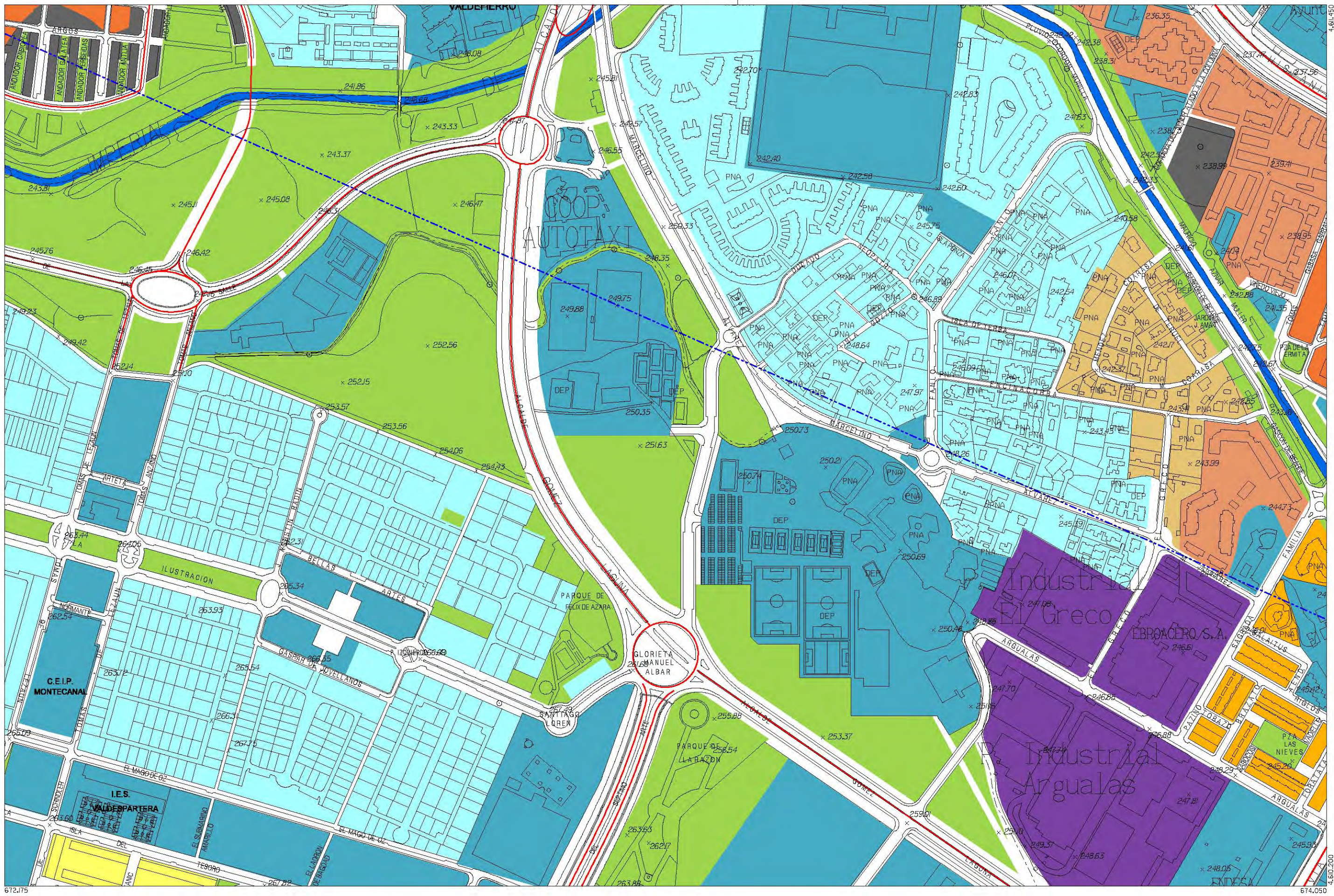
SENERCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **17 JUL 2020**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 175 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESTADO ACTUAL



JULIO 2020



SUELO URBANO

A 1	C
A 2	D
A 3	E
A 4	A 6, H
B	Áreas F y G
	Áreas K

SUELO URBANIZABLE

Residencial
Usos Productivos

PLANEAMIENTO RECOGIDO

Residencial
Otros Usos

SUELO NO URBANIZABLE

GENÉRICO	ESPECIAL
Cuevas	Sotos y Riberas
Tratamiento Residuos	Otros Espacios
Núcleos Rurales Tradicionales	Cauces y Canales
	Masas Arbóreas
	Repoblación Forestal

Vaguadas y Barrancos
Suelo Estepario
Huerta Honda
Regadío Alto
Secano Tradicional
Vales

Áreas de la Defensa	Zona verde
Patrimonio Cultural	Equipamiento
Vías Pecuarías	Terminales de Transporte y Actividades Logísticas
Vial	Caminos
Ferrocarril	
Límite Servidumbre Aeronáutica	

ESQUEMA DE SITUACIÓN

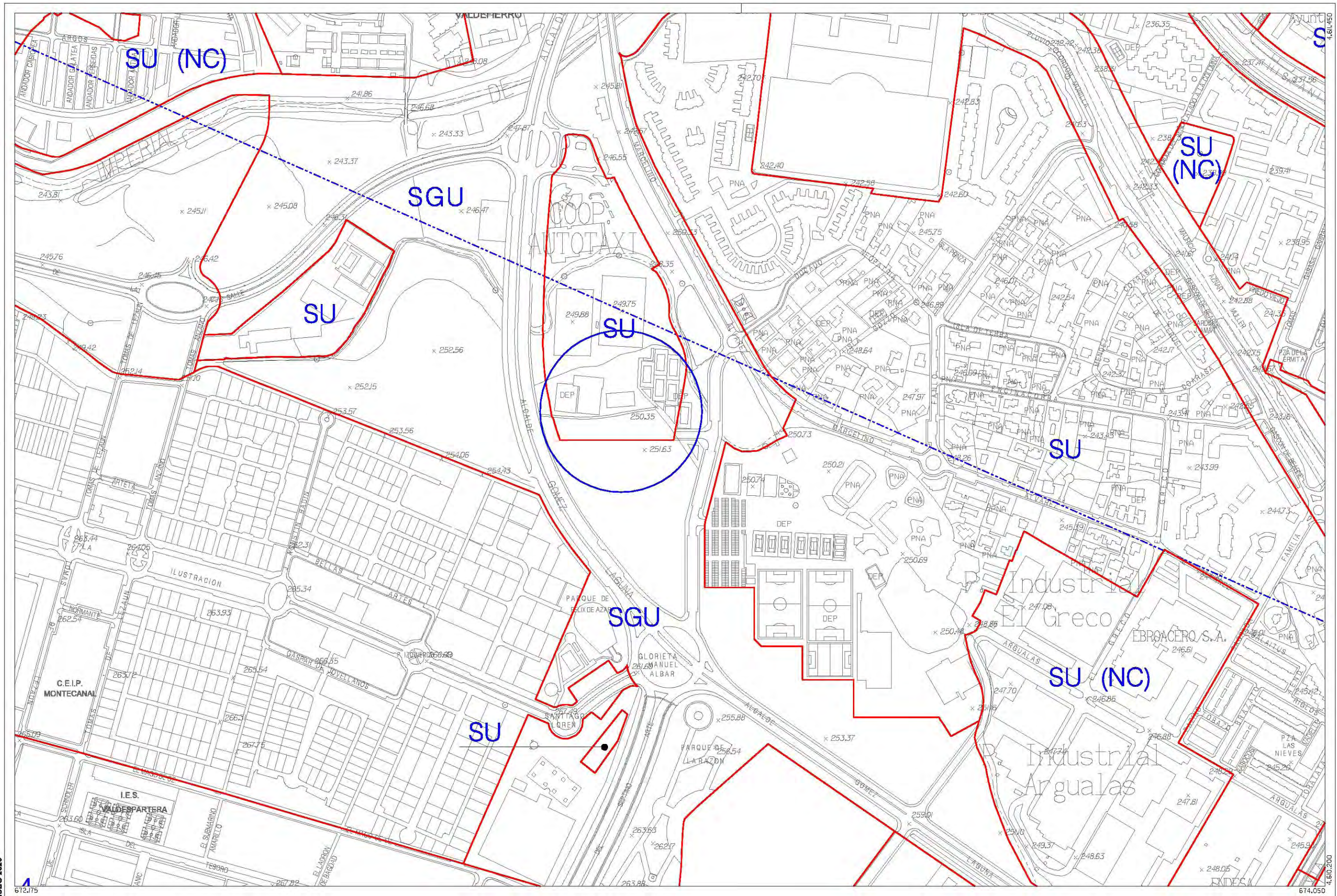
38	39	40
47	48	49
54	55	56

ESCALA 1/5.000

MODIFICACIÓN AISLADA 175

PLANEAMIENTO ACTUAL

0 50 100 200 m



JULIO 2020



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Suelo Urbano
SU Consolidado
SU (NC) No Consolidado
Suelo Urbanizable
SUZ (D) Delimitado
SUZ No Delimitado

Suelo No Urbanizable Especial (Categoría)**
SNU EN ()** Ecosistema Natural
SNU EP ()** Productivo Agrario
SNU EC Patrimonio Cultural
SNU ET Transición Tramo Urbano del Ebro
SNU ES ()** Sectorial y Complementaria

Suelo No Urbanizable Genérico
SNU G (C) Cuevas
SNU G (AL) Actividades Logísticas
SNU G (VT) Vertido, Tratamiento, Recuperación y Valoración de Residuos
SNU G (NRT) Núcleos Rurales Tradicionales

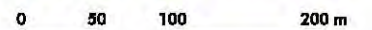
Sistema General
SGU Urbano
SGUZ Urbanizable
SGNU No Urbanizable

ESQUEMA DE SITUACIÓN

38	39	40
47	48	49
54	55	56

MODIFICACIÓN AISLADA 175
PLANEAMIENTO ACTUAL

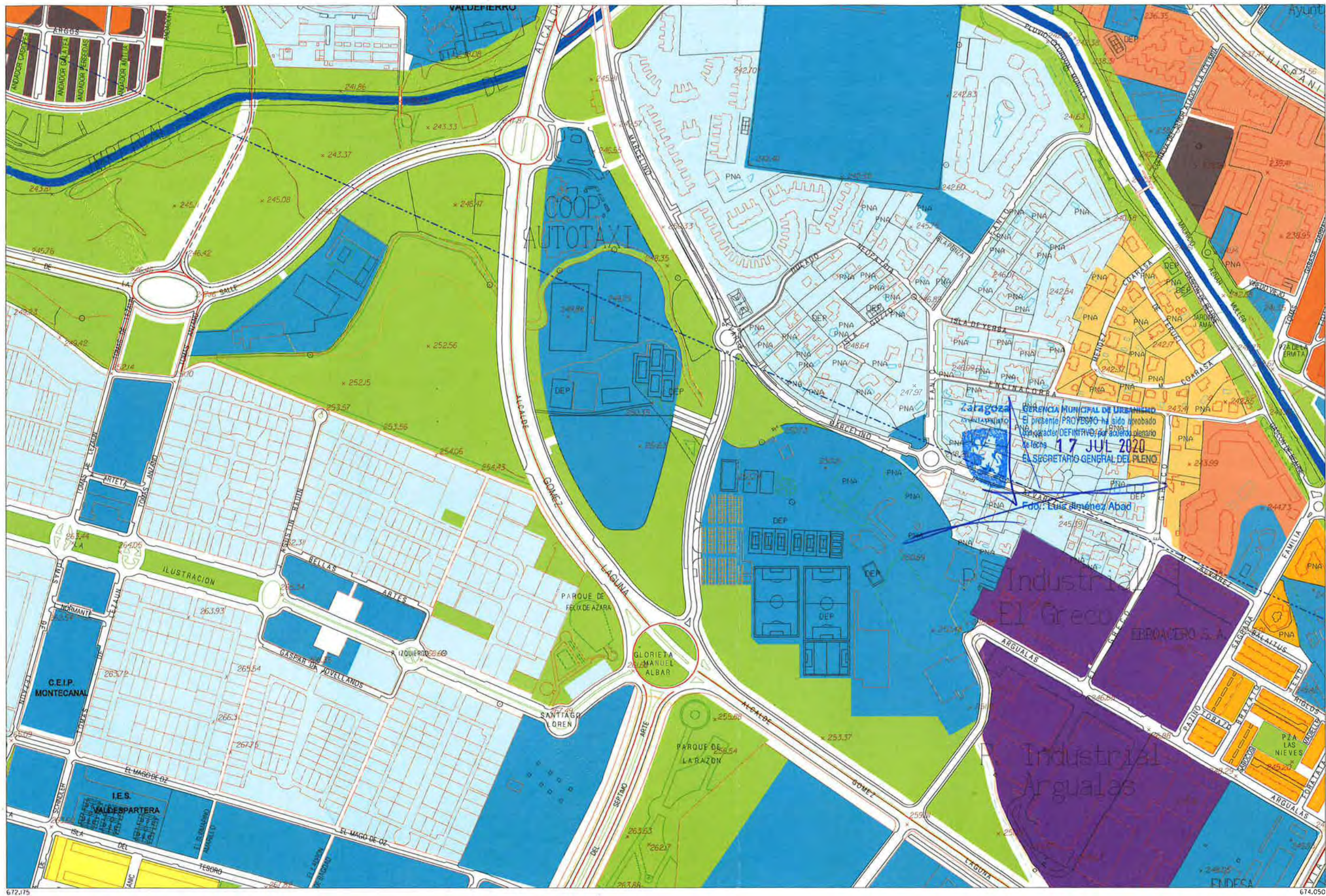
ESCALA 1/5.000



**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 175 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESTADO PROYECTADO



JULIO 2020



- SUELO URBANO**
- A1
 - A2
 - A3
 - A4
 - B
 - C
 - D
 - E
 - A 6, H
 - Áreas F y G
 - Áreas K

- SUELO URBANIZABLE**
- Residencial
 - Usos Productivos
 - PLANEAMIENTO RECOGIDO
 - Residencial
 - Otros Usos

- SUELO NO URBANIZABLE**
- GENÉRICO
- Cuevas
 - Tratamiento Residuos
 - Núcleos Rurales Tradicionales
- ESPECIAL
- Sotos y Riberas
 - Otros Espacios
 - Cauces y Canales
 - Masas Arbóreas
 - Repoblación Forestal

- Vaguadas y Barrancos
- Suelo Estepario
- Huerta Honda
- Regadío Alto
- Secano Tradicional
- Vales

- Áreas de la Defensa
- Patrimonio Cultural
- Transición al Ebro
- Vías Pecuarias
- Vial
- Ferrocarril
- Límite Servidumbre Aeronáutica
- Zona verde
- Equipamiento
- Terminales de Transporte y Actividades Logísticas
- Caminos

ESQUEMA DE SITUACIÓN

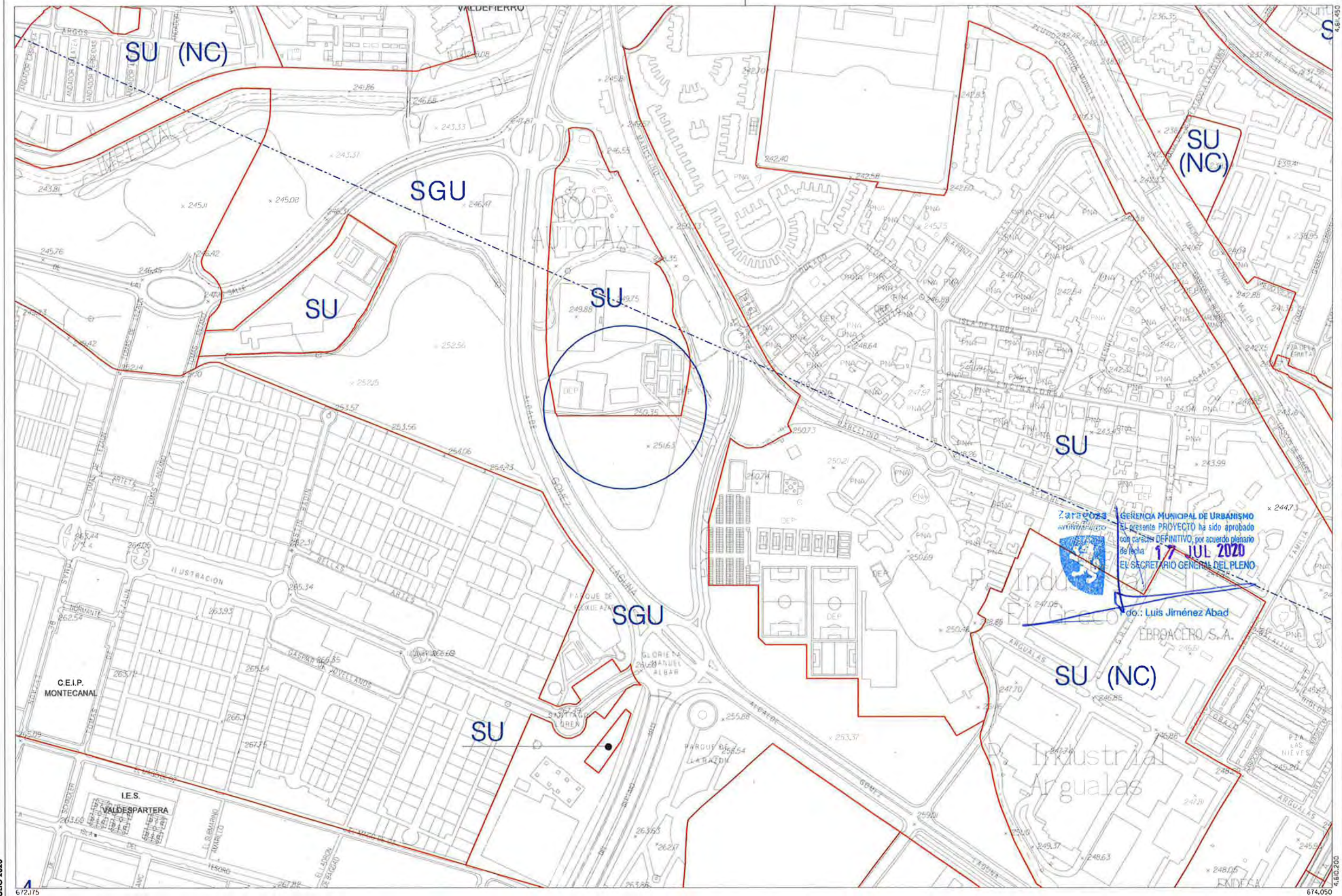
38	39	40
47	48	49
54	55	56

ESCALA 1/5.000

MODIFICACIÓN AISLADA 175

NUEVA ORDENACIÓN

0 50 100 200 m



Zaragoza
 Ayuntamiento
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha **17 JUL 2020**
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 do: Luis Jiménez Abad

JULIO 2020



Suelo Urbano
 SU Consolidado
 SU (NC) No Consolidado
Suelo Urbanizable
 SUZ (D) Delimitado
 SUZ No Delimitado

Suelo No Urbanizable Especial (Categoría)**
 SNU EN (***) Ecosistema Natural
 SNU EP (***) Productivo Agrario
 SNU EC Patrimonio Cultural
 SNU ET Transición Tramo Urbano del Ebro
 SNU ES (***) Sectorial y Complementaria

Suelo No Urbanizable Genérico
 SNU G (C) Cuevas
 SNU G (AL) Actividades Logísticas
 SNU G (VT) Vertido, Tratamiento, Recuperación y Valoración de Residuos
 SNU G (NRT) Núcleos Rurales Tradicionales

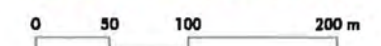
Sistema General
 SGU Urbano
 SGUZ Urbanizable
 SGNU No Urbanizable

ESQUEMA DE SITUACIÓN

38	39	40
47	48	49
54	55	56

MODIFICACIÓN AISLADA 175
NUEVA ORDENACIÓN

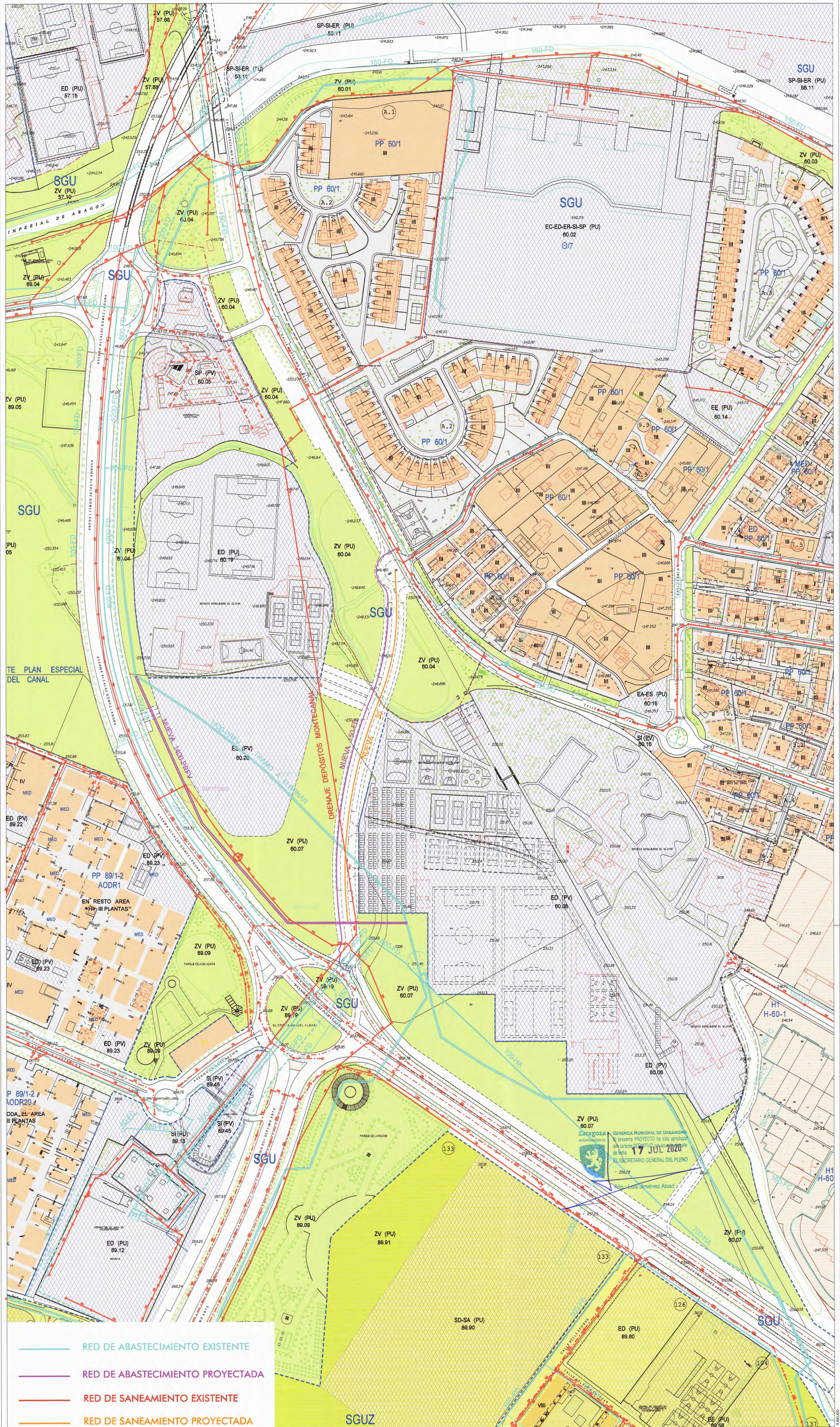
ESCALA 1/5.000



**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 175 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

INFRAESTRUCTURAS

**ESTADO ACTUAL Y PROPUESTO
(ORIENTATIVO)**



172.800
172.800

SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
U1	U2	U3	U4
U5	U6	U7	U8
U9	U10	U11	U12
U13	U14	U15	U16
U17	U18	U19	U20
U21	U22	U23	U24
U25	U26	U27	U28
U29	U30	U31	U32
U33	U34	U35	U36
U37	U38	U39	U40
U41	U42	U43	U44
U45	U46	U47	U48
U49	U50	U51	U52
U53	U54	U55	U56
U57	U58	U59	U60
U61	U62	U63	U64
U65	U66	U67	U68
U69	U70	U71	U72
U73	U74	U75	U76
U77	U78	U79	U80
U81	U82	U83	U84
U85	U86	U87	U88
U89	U90	U91	U92
U93	U94	U95	U96
U97	U98	U99	U100

SUELO URBANIZABLE ESPECIAL		SUELO NO URBANIZABLE	
U101	U102	U103	U104
U105	U106	U107	U108
U109	U110	U111	U112
U113	U114	U115	U116
U117	U118	U119	U120
U121	U122	U123	U124
U125	U126	U127	U128
U129	U130	U131	U132
U133	U134	U135	U136
U137	U138	U139	U140
U141	U142	U143	U144
U145	U146	U147	U148
U149	U150	U151	U152
U153	U154	U155	U156
U157	U158	U159	U160
U161	U162	U163	U164
U165	U166	U167	U168
U169	U170	U171	U172
U173	U174	U175	U176
U177	U178	U179	U180
U181	U182	U183	U184
U185	U186	U187	U188
U189	U190	U191	U192
U193	U194	U195	U196
U197	U198	U199	U200

SISTEMAS GENERALES		SUELO NO URBANIZABLE GÉNÉRICO	
U201	U202	U203	U204
U205	U206	U207	U208
U209	U210	U211	U212
U213	U214	U215	U216
U217	U218	U219	U220
U221	U222	U223	U224
U225	U226	U227	U228
U229	U230	U231	U232
U233	U234	U235	U236
U237	U238	U239	U240
U241	U242	U243	U244
U245	U246	U247	U248
U249	U250	U251	U252
U253	U254	U255	U256
U257	U258	U259	U260
U261	U262	U263	U264
U265	U266	U267	U268
U269	U270	U271	U272
U273	U274	U275	U276
U277	U278	U279	U280
U281	U282	U283	U284
U285	U286	U287	U288
U289	U290	U291	U292
U293	U294	U295	U296
U297	U298	U299	U300

MANEJO DE RESIDUOS		SISTEMA DE ABASTECIMIENTO	
U301	U302	U303	U304
U305	U306	U307	U308
U309	U310	U311	U312
U313	U314	U315	U316
U317	U318	U319	U320
U321	U322	U323	U324
U325	U326	U327	U328
U329	U330	U331	U332
U333	U334	U335	U336
U337	U338	U339	U340
U341	U342	U343	U344
U345	U346	U347	U348
U349	U350	U351	U352
U353	U354	U355	U356
U357	U358	U359	U360
U361	U362	U363	U364
U365	U366	U367	U368
U369	U370	U371	U372
U373	U374	U375	U376
U377	U378	U379	U380
U381	U382	U383	U384
U385	U386	U387	U388
U389	U390	U391	U392
U393	U394	U395	U396
U397	U398	U399	U400

MODIFICACIÓN AISLADA 175
ESCALA 1/2.000
0 25 50 75 m