

22 OCT 2015



**MODIF. AISLADA Nº 131 - MANZANA 45/4-3 (LA
ALMOZARA)**
EJEMPLAR "1/2"
22/10/2015
TOMO D
MOD PGOU SECTOR 45-4-3 - SEPTIEMBRE 2015 (3)
Expediente: 1250396/2014 C-6

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **23 DIC. 2015**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

nº 131

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA EN EL A.P.R. 45-4-3 DEL PGOU DE ZARAGOZA.

PROMOTOR: Junta de Compensación del Sector 45-4-3 de Zaragoza.
AUTORES: Clúa Longas CLC arquitectos SLP, Julio Clúa Martínez.
José Antonio Garcés Nogués, abogado.
FECHA: Septiembre de 2015.

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ANTECEDENTES.- El ámbito 45/U-4 fue objeto de un Plan Parcial definitivamente aprobado por resolución del Ministerio de la Vivienda en fecha 22-1-1974. Para la concreción del mismo, se presentó un Estudio de Detalle que es aprobado con carácter definitivo por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 11-12-1980.

La Unidad de Ejecución 45-4-3, de conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 1.986, quedaba clasificada suelo urbanizable programado, calificado como Zona G es decir zonas con determinaciones de Planeamiento anterior incorporadas al Plan y, además, obligaba a la Modificación del Plan Parcial al efecto de evitar la ubicación de edificaciones en suelos que, por constituir la margen fluvial o estar muy próximos a la misma, se podrían ver afectados por las avenidas del Río Ebro.

En cumplimiento del P.G.O.U. 86, con fecha 4 de mayo de 1.987, el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza acordó dar autorización administrativa previa para la redacción de una Modificación del Plan Parcial de 1.974 de la Unidad Vecinal 4 del Área de Referencia 45, modificación que fue aprobada definitivamente en fecha 19 de Enero de 1.989, según Proyecto presentado por Inmobiliaria Manuel Asín S.L.

Constituida la Junta de Compensación del ámbito 45-4-3, se observan deficiencias de cartografía en el Plan Parcial de 1.989 por no responder a la realidad la separación de 5 metros que marcaba aquel entre la alineación Norte de la edificación proyectada y la tubería de abastecimiento a Malpica, separación que en la realidad resultaba inferior, por lo que ésta redacta un Estudio de Detalle que fue aprobado definitivamente por la Corporación Municipal en sesión Plenaria del día 29 de julio de 1.994.

En ejecución de todo ello, la Junta de Compensación, en el año 1.995, presentó el Proyecto de Compensación y el de Urbanización del ámbito, siendo aprobado inicialmente y sometido a información pública el primero de ellos entre los meses de febrero y marzo de aquel año; el segundo de ellos ni siquiera fue aprobado inicialmente pese a que los dos proyectos se ajustaban a la delimitación de la Unidad de Ejecución 3 definida en los Planos de zonificación y delimitación del Plan Parcial, conforme a la ordenación y parcelas edificables en los términos del Estudio de Detalle de 1.994.

A partir de ese momento, se produce la paralización de los proyectos de Compensación y de Urbanización en su trámite ante el Ayuntamiento ya que éste propone variar la ordenación del espacio residencial; pretende eliminar uno de los dos bloques previstos y retrasar la alineación Norte del bloque principal para alinearla con la calle Sierra Vicor de manera que ésta tuviera continuidad hasta los accesos al puente sobre el río.

Finalmente, el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, habiéndose aprobado su texto refundido el 6 de junio de 2008 [BOA de 30 de junio de 2008] que califican el ámbito 45-4-3 como Área de Planeamiento Recogido APR en Zona G con determinaciones de planeamiento anterior incorporadas al Plan, en suelo urbano no consolidado, incorporando la modificación del Plan Parcial de la unidad vecinal 4 del área de referencia 45 aprobada definitivamente el 19 de enero de 1989, salvo en cuanto a la ordenación ya que concentra la edificación en el espacio recayente a la Plaza de Europa, eliminando el resto de las edificaciones residenciales que proponía el Plan Parcial.

Así, en la ficha del área el Plan General de 2001 se contiene la siguiente prescripción relativa al ámbito 3 de la unidad 45-4:

"Se mantienen las determinaciones desarrolladas en la modificación del plan parcial de la unidad 4. En el subpolígono 3 de la unidad 4, se mantiene su aprovechamiento, pero se propone una redistribución del volumen para trasladar el bloque proyectado al norte de la calle de la Sierra de Vicor a la zona este, más alejada del río. En lo no previsto expresamente se aplicará la normativa de la zona A2 grad01. Es de aplicación el artículo 3.3.2 punto 2 apartado b) y f)."

El plano J14 del Plan General de calificación y regulación de suelo indica sobre la manzana la zona de planeamiento recogido MPP 45/4, agrupando y acotando el área edificable residencial en una única manzana recayente a Plaza de Europa, fijando la altura en XIV.

Incorpora el cuadro de superficies y aprovechamiento que recoge de la modificación del Plan Parcial de 8 de febrero de 1989:

Parcela	Superficie m2	Vol. residencial m3	Vol. Otros usos m3	Nº.max viv
3	7.310,00 m2	83.157,27 m3	13.529,40 m3	311 viv.
S3	8.809,00 m2	2.126,25 m3		
V3	15.583,50 m2			
Viario	2.397,50 m2			
Total P3	34.100,00 m2	83.157,27 m3	15.655,65 m3	311 viv.

La asignación de superficies, como ya hemos adelantado, queda corregida por razón de la reducción del espacio residencial con el resultado que luego veremos. Convertido el volumen a superficie edificable, conforme a las equivalencias que establece el Plan General vigente, a razón de 2,8 m de altura para el uso residencial-vivienda y 3,8 m para el uso comercial en planta baja [art 3.3.2 b PGOU] resulta el siguiente cuadro:

Parcela	Edif. residencial m2	Edif. Otros usos m2	Edif. Total m2
3	29.699,03 m2	3.560,37 m2	33.259,40 m2

Presentado el proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación en los informes emitidos al mismo, al dividirse la única manzana edificable en dos parcelas para su adjudicación independiente a cada uno de los dos propietarios del ámbito, se prescribe la necesidad de presentar un Estudio de Detalle al indicar que "En lo relativo a las fincas resultantes para la creación de las dos parcelas edificables A y B resulta necesaria la tramitación de un estudio de detalle, tal como dispone el artículo 93.4 del reglamento de gestión urbanística."

En fecha 26 de julio de 2007 se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle relativo a la única manzana edificable, parcelas A y B del sector 45-4-3, que da cumplimiento a la prescripción del antedicho informe, incorporando el siguiente cuadro de superficies y aprovechamientos conforme a las determinaciones totales el Plan General:

	SUPERF m2	VOL.RESID. m3	SUP.RESID. m2	VOL.COMER. m3	SUP.COMER. m2	VIV.
PARC.B	2.570,79 m2	54.520,56 m3	19.471,63 m2	8.870,31 m3	2.334,29 m2	204
PARC.A	1.350,31 m2	28.636,71 m3	10.227,40 m2	4.659,09 m3	1.226,08 m2	107
TOTAL	3.921,10 m2	83.157,27 m3	29.699,03 m2	13.529,40 m3	3.560,37 m2	311

El estudio de Detalle recoge la delimitación de la única manzana residencial conforme al Plan General respetando sus cotas, estableciendo la rasante de referencia en la cota 200,47 que identifica como punto B, indicando que "La acera existente se separa, a partir de aquí, de las

parcelas edificables. La nueva acera entre A y B se hará horizontal con la rasante de B [200,47] y la zona ajardinada intermedia se ejecuta en talud. Si aplicamos una altura mínima de planta baja [3,50m.] en el punto B, en la calle Río Guadiana la altura de la cara inferior del forjado de planta baja será $3,50 + [200,47 - 198,20] = 5,77$ m. La sección por B nos daría una altura media en PB de 4,64 m.

Se aplica el criterio de que los edificios estén separados por una distancia equivalente a los 2/3 de la altura del más alto. Se pueden retranquear las plantas superiores para obtener dicha distancia. El contorno de la poligonal que define el ámbito se encuentra separada 20 m. de los edificios próximos en la calle Río Guadiana. La planta XIV requeriría una separación de 28,11 m. de las fachadas opuestas, es decir: un retranqueo de 8,11 m. con respecto a la línea de contorno que linda con esta calle, aunque, para mantener un pequeño margen se establece en 8,20 m. Para evitar excesivos retranqueos se plantean dos planos de fachada: - Desde la planta baja hasta la planta 8ª la alineación se corresponde con el plano límite de la parcela y los vuelos de las alzadas son de 1,00 m. - Las plantas 9ª a 13ª se retranquean al menos 8,20 metros de la misma referencia.

El retranqueo de las últimas plantas proviene de una regla de distancias mínimas y no de una norma de composición volumétrica, de manera que se permite que dicho retranqueo en ambos extremos, A y B, pueda ser distinto siempre que sea igual o mayor que 8,20 m. y se apliquen las mismas distancias a las plantas 9ª a 13ª [sin escalonamientos].

../..Fondos.- Se establece un fondo máximo de 15 m. en las plantas 1ª a 13ª, tal y como se expresa en los planos y gráficos, con el objeto de asegurar un desarrollo interior de ambas parcelas sin interferencias mutuas y con un espacio libre interior común.”

Finalmente se aprobó el proyecto de reparcelación en fecha 8 de noviembre de 2007 con la división de la única manzana edificable en sendas parcelas para los dos propietarios del ámbito, así como el proyecto de urbanización en fecha 20 de noviembre de 2009.

Conforme a la ordenación vigente, queda configurada la Unidad de Ejecución 45-4-3, APR en suelo urbano no consolidado, de una superficie de 34.599,17 m², con las cuatro zonas siguientes:

Zona Residencial: Constituye una única manzana edificable, parcela 3, de 3.921,10 m², con las condiciones de la modificación del Plan Parcial que expresa el Plan general, del Estudio de Detalle antes referido y del Plan General de Ordenación Urbana vigente, destinada a uso de vivienda colectiva con remisión a la Zona A-2 Grado 1 del Plan General en cuanto a lo no previsto expresamente como son los usos compatibles y complementarios; con un número máximo de 311 viviendas. Su aprovechamiento es de 96.686,67 m³ ó 33.259,4 m², de los cuales 83.157,27 m³ ó 29.699,03 m² corresponden a volumen residencial de vivienda colectiva y 13.529,40 m³ ó 3.560,37 m² a usos comerciales. Se permiten planta baja y trece plantas alzadas.

Zona S 3: Con una superficie de 7.632,66 m² destinada a zona de equipamiento y a la que corresponde un aprovechamiento público de 2.126,25 m³ coincidente y algo ampliado respecto del ya existente campo de fútbol.

Zona V 3: Con una superficie de 17.174,74 m² destinada a espacio libre público zona verde, en parte rodeando los límites norte, este y sur de la edificación proyectada.

Zona Viana: Con una superficie de 5.897,67 m² destinada a viales.

2.- ÁMBITO. OBJETO Y EXTENSIÓN.-

El ámbito territorial del presente proyecto de modificación lo constituye la unidad de ejecución 45-4-3 de suelo urbano no consolidado, calificada Área de Planeamiento Recogido APR MPP45/4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente, con una superficie de 34.100 m² según el PGOU y de 34.599 m² según el Estudio de Detalle de desarrollo.

Los instrumentos de ordenación objeto de la presente modificación son el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente en el ámbito referido y el Estudio de Detalle relativo a la única manzana edificable, parcelas A y B del sector 45-4-3, aprobado definitivamente en fecha 26 de julio de 2007.

La modificación del Plan General se limita a la concreción de la altura máxima edificable de manera pormenorizada en cada uno de los tramos de la manzana así como a la fijación del fondo máximo edificable, reduciendo el número máximo de viviendas. La propuesta se concreta en detalle en el proyecto de modificación del Estudio de Detalle tramitado simultáneamente.

3.- JUSTIFICACIÓN. NECESIDAD Y CONVENIENCIA.-

Desde la aprobación del proyecto reparcelatorio del ámbito 45-4-3 de suelo urbano no consolidado en noviembre de 2007, se ha producido un hecho relevante: la agrupación de la propiedad de las dos parcelas resultantes en una sola, de titularidad actual de Ebro SA. Esta circunstancia determina una nueva visión de la ordenación volumétrica, hasta el momento tratada para permitir su reparto en dos lotes diferenciados ajustados a los derechos de cada titular.

La revisión de la configuración volumétrica entendida ahora como un contenedor único en una parcela única permite sin duda el hallazgo de valores no reconocibles en el anterior espacio fragmentado con un volumen compartimentado que daba lugar a una fachada irregular y desarticulada visible desde una de las principales entradas a la ciudad. La propiedad única hace ahora posible usar la máxima libertad para alcanzar la mayor calidad de la pieza residencial, no sólo mejorando las fachadas y su impronta visual exterior, sino abriendo la manzana cerrada para ganar en soleamiento y calidad del espacio resultante.

Se propone la aparición de una pieza edificada de gran potencia visual en la entrada principal de la ciudad desde el norte, con una altura acomodada a la escala del entorno territorial en el que se ubica, junto a la ribera del Ebro, que se constituya en uno de los nuevos hitos urbanos de Zaragoza, como corresponde a un alzado de la ciudad de enorme transcendencia visual en el que se inserta. Se trata de una nueva pieza de dimensiones adecuadas para generar una referencia formal, inexistente por el momento, necesaria para cualificar un acceso principal a la ciudad que soporta un paso superior a los 72.000 vehículos diarios, tal como poseen otras entradas como son la del barrio del Ave, el puente de Santiago o el puente del Tercer Milenio, todas ellas dotadas de arquitecturas e infraestructuras que hablan de una Zaragoza con pasado y presente en clave de futuro. En definitiva, se trata de una operación de creación de imagen de ciudad de alta calidad, en un entorno carente de arquitectura e imagen relevantes, carencias que se pretenden corregir con la presente propuesta edificatoria.

Para lograrlo se propone trasladar volumen edificado de ciertas zonas de la manzana a su frente con la ribera, consiguiendo así la apertura escalonada de la edificación, permeabilizándola desde su proyección interior hacia el espacio público, el paisaje y la orientación solar, esto es, hacia la plaza de Europa, el parque de ribera y el sur, eludiendo los problemas que plantearía el reducido patio interior resultante, con grandes superficies recayentes al mismo como único espacio libre, con vistas enfrentadas entre bloques opuestos, nulo asoleo y perspectivas limitadas, para ganar así un espacio común abierto a la ciudad y al paisaje, bien soleado y dotado de usos que fomenten la convivencia vecinal, aportando una imagen que mejora en proporción y altura, trascendiendo el propio edificio para caracterizarse como pieza urbana que cualifique uno de los accesos principales de Zaragoza.

La justificación de esta modificación resulta así de la oportunidad del tratamiento unitario de la manzana cuya delimitación perimetral en planta se mantiene para reordenar el contenedor edificable tanto en su interior -aquí sin transcendencia alguna para el planeamiento vigente- como en altura para pasar, en determinada zona de la edificación, de las XIV plantas vigentes a XX, con la modificación que se propone del Plan General vigente, referida a la indicación de alturas del plano J14 del Plan General de calificación y regulación de suelo, y del Estudio de Detalle.

Consecuencia del tratamiento unitario del conjunto edificable, para su adaptación a la configuración general del aprovechamiento en el vigente Plan General, se unifica el aprovechamiento para la aplicación de los usos previstos en la Zona A-2 Grado 1 del Plan General, si bien manteniendo la planta baja dedicada en exclusiva a los usos compatibles y complementarios, y las plantas alzadas destinadas al uso principal de vivienda colectiva con los demás usos compatibilidades y complementarios, conforme con la regulación de dicha Zona A2 Grado 1. Su aprovechamiento se mantiene en 33.259,4 m² -equivalente a la suma del volumen vigente en 96.677,67 m³ [83.157,27 + 13.520,40], sin

distinción ni asignación de usos, y se reduce el número de viviendas, fijándose la densidad en el Estudio de Detalle que se tramita simultáneamente.

En cuanto al estado actual del terreno y a las obras de infraestructuras ejecutadas parcialmente en fechas recientes, se constata que se ha producido una alteración de los niveles y rasantes, lo que junto a los desniveles existentes con la acera de la Plaza de Europa, la calle Río Guadiana en la rasante actual, la prevista en el proyecto de urbanización pendiente de ejecución, y la zona verde junto al río, ha aconsejado efectuar un levantamiento topográfico que incorpora las coordenadas, el replanteo de la parcela y las cotas de las rasantes del terreno, que ha permitido fijar la rasante de referencia en la cota 200,47, al igual que lo hace la memoria del Estudio de Detalle de referencia, coincidente con la acera existente en la Plaza de Europa próxima a la entrada al puente sobre el río, resaltada con un círculo en el plano I-02 Topográfico Actual. Este levantamiento topográfico se incorpora al Estudio de Detalle que se tramita simultáneamente por correspondencia con el Estudio de Detalle vigente.

Se respetan el resto de las determinaciones del planeamiento incorporando esta modificación todos los elementos definitorios precisos al efecto incluso del otorgamiento de la licencia directa, también sin necesidad de instrumentos intermedios de gestión, estando aprobados en su día el proyecto de reparcelación y el de urbanización, pendiente únicamente la adaptación y ejecución de este último y la recepción de las obras para ganar la condición de suelo urbano consolidado.

La Modificación planteada se formula bajo la normativa de la Ley de Urbanismo de Aragón vigente, es decir, el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón [En adelante TR-LUA]. Se enmarca esta Modificación dentro de la categoría de Modificación Aislada, ya que su contenido no afecta sustancialmente a la ordenación estructural del Plan General, lo que determina su contenido, efectos y tramitación, de conformidad con la normativa incluida en el Título Segundo, Capítulo V, Sección 3ª del Texto Refundido de la Ley, Artículos 83 y 85 TR.LUA y concordantes.

4.- CONTENIDO MATERIAL.-

En cuanto a la modificación del Plan General se refiere, conforme con los antecedentes y objetivos expuestos, se propone modificar las determinaciones de altura máxima, concretando el fondo máximo edificable, así como unificar la asignación de aprovechamiento por usos en la manzana de vivienda del ámbito 45-4-3 en Zona G de planeamiento recogido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Se incorpora el plano O-01 modificativo del Plan General de clasificación, calificación y regulación de suelo que mantiene la calificación de la parcela como zona de planeamiento recogido MPP 45/4 y demás parámetros, fijando la altura en XX en parte de la edificación, con detalle pormenorizado de las alturas en las distintas zonas y el fondo máximo edificable. El plano tiene carácter normativo. Se incorporan también los planos I-01 y I-02 indicativo de la situación, clasificación y calificación vigentes.

Además, al haberse cumplido el objetivo de la ficha del Plan General en orden a la concentración del aprovechamiento en la manzana junto a Plaza de Europa, la que nos ocupa en este proyecto, se suprime esta prescripción como también la remisión a la norma 3.3.32.2 b) y f) dado que el aprovechamiento que se expresaba en m³ ya se convierte en metros cuadrados.

En consonancia con cuanto se lleva expuesto, el documento Anejos a las normas urbanísticas, Anejo III, en el epígrafe Plan Parcial Subpolígono Puerta de Sancho [Área 45] cuando indica *"Se mantienen las determinaciones desarrolladas en la modificación del plan parcial de la unidad 4. En el subpolígono 3 de la unidad 4, se mantiene su aprovechamiento, pero se propone una redistribución del volumen para trasladar el bloque proyectado al norte de la calle de la Sierra de Vicor a la zona este, más alejada del río. En lo no previsto expresamente se aplicará la normativa de la zona A2 grado 1. Es de aplicación el artículo 3.3.2 punto 2 apartado b) y f)"* queda redactado como sigue:

"Se mantienen las determinaciones desarrolladas en el Estudio de Detalle Puerta de Sancho [unidades 1 y 2] en el Estudio de Detalle de la Industria Química [unidad 3], y en la modificación del Plan Parcial de la unidad 4, con las modificaciones de la altura máxima, que se fija en B + 19, con la ordenación volumétrica que se plantea en la modificación del Estudio de Detalle tramitada, manteniendo el aprovechamiento de 33.259,4 m², con uso principal de vivienda colectiva y los usos compatibles y complementarios del artículo 4.2.6 de la Zona A-2 del Plan General, debiendo destinarse la planta baja exclusivamente a usos compatibles y complementarios."

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 23 DIC. 2015
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

5.- CONTENIDO FORMAL.-

La modificación del Plan General se formaliza en la presente memoria en su apartado 3 en el que se expresa y justifica sus objetivos y alcance, y en el apartado 4 que precisa su contenido normativo, así como en los planos I-02 y O-01 a O-03 unidos a la misma, de carácter igualmente normativo.

En concreto, el párrafo dedicado al *subpolígono 3 de la unidad 4 del Anejo III del documento Anejos a las normas urbanísticas*, en el epígrafe *Plan Parcial Subpolígono Puerta de Sancho (Área 45)* del Plan General, queda sustituida por el expresado en el apartado anterior.

6.- VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.-

La modificación del Plan General que se propone no tiene incidencia negativa alguna sobre la viabilidad de la actuación prevista; más bien al contrario, favorece la viabilidad de la actuación al ganar en calidad la propuesta edificatoria, reducir la densidad de viviendas, sin variar el aprovechamiento y sin incrementar la ocupación.

7.- REQUISITOS ESPECIALES TR-L.U.A.-

En esta modificación del Plan General no concurren los requisitos especiales para la modificación del contenido de los planes previstos en los apartados 1 a 7 del artículo 86 TR-LUA, ya que no se clasifica nuevo suelo urbano ni se alteran los espacios libres y de dominio público ni se incrementa la densidad residencial ni la edificabilidad del ámbito.

8.- EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.-

La modificación que se propone carece de nuevos efectos sobre el territorio y la estructura de la ciudad dado que únicamente se propone adaptar el Plan General a las condiciones de altura que favorezcan una mejora de la impronta visual en un acceso a la ciudad y la mayor calidad del espacio interior resultante; se mantiene la ordenación del ámbito, no se incrementa el aprovechamiento y se mantiene la densidad de viviendas, sin afectar a las infraestructuras ni a los usos previstos manteniendo la dotación de equipamientos prevista en el plan.