

Modificación de la zona verde junto al edificio "Kasan" en el Área 15 del ACTUR. (Modificación aislada nº 46 del PGOU).

M E M O R I A

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Esta modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana supone el cambio de calificación del espacio interior de la manzana del edificio "Kasan", situada entre las calles Valle de Broto, avenida de los Pirineos, Padre Marcellán Mayayo y María Zambrano en el ACTUR. Se cambia su calificación de zona verde por la de espacio libre privado.

DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN GENERAL.

El espacio situado sobre el forjado del techo de la planta sótano dedicada a aparcamiento privado del edificio "Kasan", que forma parte del ámbito con el código número A.15.03, está calificado de zona verde pública por el vigente plan general de ordenación urbana.

Esta calificación fue recogida de la que ya tenía con anterioridad en el plan general de 1986, que, a su vez, recogía esta calificación del plan parcial de las áreas 15, 16, 17, 18 y 19 del ACTUR, Puente de Santiago.

A continuación se describe y analiza la génesis y desarrollo de la ordenación urbanística donde se encuentra este espacio.

ANTECEDENTES.

Actuación Aislada de 1967.

La implantación de los edificios Kasan, fue realizada mediante una Actuación Aislada, promovida por Antonio Villarroya Huerta en el año 1967, tramitada en el expediente 38.166/67, y con la ordenación de un croquis redactado por los arquitectos Joaquín Ecequiel Sampietro y José Luis Rivero Solano en terrenos del polígono 48 calificados, por el plan general de ordenación urbana del momento, como Zona de Reserva Urbana.

El croquis inicial de la actuación aislada presentado en octubre de 1967, fue corregido durante su tramitación y obtuvo su aprobación definitiva el 15 de abril de 1968. Las correcciones se referían a 1º: Cerrar la conexión de la nueva calle (Padre Marcellán Mayayo) con la Avenida de los Pirineos, por el diferente carácter que tenían ambas vías, 2º: Trasladar la zona comercial a las calles residenciales alejándola de la autovía, y 3º: Acceder a las viviendas, centro comercial y espacios libres privados a través de las calles proyectadas, puesto que, tal y como decía la memoria del croquis, en las plantas bajas, están previstos pasos en ciertos espacios en que esta planta está exenta de edificación, para la comunicación total de los bloques y de estos con las zonas verdes.

El croquis de la actuación aislada, comprendía la construcción de un conjunto de 13 bloques de planta en estrella adosados por los extremos de sus brazos configurando espacios hexagonales abiertos entre ellos.

La dimensión de cada brazo de la estrella es de 14,00 metros de largo por 10,00 metros de ancho. La superficie triangular del encuentro de los brazos es de 43 m², con lo que cada estrella, en planta se proyectaba con $(10 \times 14 \times 3) + 43 = 463$ m². Como la altura de los bloques era de 12 plantas y el número de bloques en estrella inicialmente previsto era de 13, la superficie total construida en estos bloques era de $463 \times 12 \times 13 = 72.228$ m².

Además, estaba prevista la construcción de un edificio con planta en forma de H, frente a la calle Valle de Broto (antes valle del Roncal), ocupando una posición central del espacio libre de la manzana. Los dos brazos de este bloque tenían 40 metros de largo por 10 metros de ancho, con lo que resulta una superficie de 800 m² por planta, que por los 12 plantas previstas suponía un total de 9.600 m².

Por otra parte, se preveía la construcción de una superficie comercial en planta baja de 2.840 m². La posición de esta superficie comercial, que en principio se había dispuesto bajo el edificio en forma de H, con frente y acceso desde la vía de ronda (Valle de Broto), se modificó previamente a la aprobación definitiva de la actuación aislada, y se dispuso frente a las calles interiores de la ordenación, donde afectase menos al tráfico general de la ciudad.

De esta ordenación, aprobada el 15 de abril de 1968, se construyeron 11 bloques en estrella, hasta el año 1977 en que fue aprobado el plan parcial de las áreas 15, 16, 17, 18 y 19 del Actur, a partir del cual no se construyeron más edificios.

Por lo que se refiere al ámbito objeto de esta modificación de plan general, el Croquis de la Actuación Aislada lo definía como "*Espacio Libre Privado*", con el grafismo de ajardinado. Al estar situado al interior de la parcela, se había dispuesto que su acceso fuese a través de la planta baja de los edificios de viviendas.

El croquis de la actuación aislada también contenía en su ordenación una porción de suelo como espacio libre público, en este caso, con destino a aparcamiento, situado junto a la calle Padre Marcellán Mayayo.

Así pues, el instrumento de ordenación donde se originó esta manzana, que fue el croquis de la actuación aislada, disponía el terreno interior de la parcela, situado entre los bloques y la calle Valle de Broto, como de un espacio libre de uso privado.

El croquis de la actuación aislada no contenía ninguna referencia respecto a las posibles plantas de sótano. Sin embargo, con la construcción de los edificios se empezó a hacer una planta sótano debajo de los primeros edificios de viviendas de la denominada 1ª fase, para, posteriormente, en 1974 plantear la ampliación de la planta sótano con destino a aparcamiento ocupando prácticamente la totalidad del espacio libre de la parcela, igual a la situación que presenta en la actualidad.

Plan Parcial de las áreas 15, 16, 17, 18 y 19 del ACTUR.

El Plan Parcial de Ordenación "ACTUR PUENTE DE SANTIAGO", ÁREAS 15, 16, 17, 18 y 19, redactado por el Ministerio de la Vivienda, y aprobado definitivamente por la orden ministerial de 15 de junio de 1977, comprendía un conjunto de terrenos, hasta cierto punto heterogéneos, situados entre el segundo cinturón de ronda (Valle de Broto), la ribera del Ebro, el barrio del Rabal y el Parque del Tío Jorge. Este plan parcial era la fase 4ª del desarrollo de los planes parciales de toda la Actuación Urbanística Urgente (ACTUR) y con ello quedaban redactados la totalidad de los Planes Parciales del terreno sujeto a ACTUR.

El ámbito del plan parcial está atravesado de norte a sur por una vía de gran capacidad, como es la avenida de los Pirineos, quedando las áreas 15, 16 y 17 al Oeste de la avenida y las áreas 18 y 19 al Este.

La calificación de estas áreas en el momento de redactarse el plan parcial, según la modificación de plan general que se tramitó para toda la extensión del "ACTUR PUENTE DE SANTIAGO", era también heterogénea y segregada según áreas, así: El área 15 se destinaba a usos residenciales (zona Semi-intensiva), el área 16 (situado entre dos partes del área 15) se destinaba a Centro Cívico, dando continuidad al comercial dispuesto en las áreas del Actur situadas más al norte, el área 17 se dedicaba a servicios administrativos, el área 18 a zona verde para ampliar el Parque del Tío Jorge y el área 19 a zona de equipamiento hotelero.

El plan parcial mantuvo los usos genéricos de cada área. El área 18 de 68.000 m² de zona verde se destinó íntegramente a la ampliación del Parque del Tío Jorge. El área 15 situada a ambos lados del Centro Cívico (área 16), fue dedicada fundamentalmente a zona residencial para albergar, según datos del propio plan parcial, 5.276 habitantes. Las áreas 17 y 19 mantuvieron los usos de servicios administrativos y servicios hoteleros respectivamente.

Sobre el conjunto de las áreas del plan parcial con una superficie de los 351.500 m², la densidad era de 150 habitantes por hectárea. El número total de viviendas fue de 1.319, a razón de 4,00 habitantes por vivienda (parámetro utilizado por el plan parcial). La densidad de viviendas resultante era de 37,52 viviendas por hectárea.

La existencia de los edificios KASAN en el momento de redactarse el plan parcial de ordenación de las áreas 15, 16, 17, 18 y 19, obligó a incorporar estas edificaciones dentro de la ordenación del plan parcial, y así en el apartado 1.2.6 de la Memoria, expresamente se dice que, *"En la zona Norte del Área 15, en la proximidad de la intersección de la Autovía de los Pirineos con el segundo cinturón de ronda y al Oeste de la Autovía, existe un núcleo importante de viviendas con edificaciones de doce plantas y cuya planta responde a una ordenación en estrella. La importancia de este núcleo, obliga necesariamente a tomarlo en consideración en el momento del planeamiento que se redacta en el presente Plan Parcial"*.

En cuanto a la disposición de zonas verdes, en el apartado 1.4.3 (*Zonas verdes*) de la Memoria del Plan Parcial, expresamente se dice, que *"Las zonas verdes del Área 15 se desarrollan fundamentalmente, una al Norte de las edificaciones en estrella, hoy ya ejecutadas y otra al Sur de dichas edificaciones con esta última, se persigue la idea de aligerar, en lo posible, la sensación de agobio que produce la continuidad en toda su altura de los edificios en estrella hoy ejecutados"*.

Así pues el Plan Parcial incorporó, junto a la ordenación pormenorizada de las parcelas vacantes de edificación de estas áreas, el conjunto de edificios que ya estaban construidos con anterioridad, calificando como zona verde la parte no edificada en altura de la parcela. A partir de ese momento no se construyeron los dos últimos bloques estrellados de la ordenación ni el bloque con planta en forma de H que ocupaba una posición central en el espacio libre. La intención de esta propuesta, era la de que no se construyeran más edificios en altura, en esta parcela, utilizando el criterio de que con ello se evitaría la sensación de aglomeración que había en la zona.

Plan General de Ordenación Urbana de 1986.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1986 recogió las determinaciones del Plan Parcial de las áreas 15, 16, 17, 18 y 19 del ACTUR, incorporándolas dentro del suelo urbano del propio plan general.

De este modo la porción de zona verde de la manzana de los edificios KASAN, situada al norte de los bloques junto con el terreno situado al sur de los edificios, formaron el ámbito con el código número A.15.2, como sistema local, del listado de los suelos de los sistemas de espacios libres y equipamientos y servicios, del plan general de 1986.

Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 2001.

La revisión del plan general de ordenación urbana realizada durante los años 1999 a 2001, definitivamente aprobada en junio de 2001, continúa con la calificación de zona verde pública del espacio situado en la parcela de los edificios KASAN, y mantiene englobados dentro del mismo ámbito (ahora numerado como A.15.03) las dos porciones de zona verde, la situada al norte y la situada al sur de los bloques de viviendas.

Repasando los instrumentos de planeamiento que han operado en este espacio tenemos que, el inicial croquis de la actuación aislada, establecía su carácter de espacio libre privado. Posteriormente durante la construcción de los edificios se ocupó dicho espacio libre con una planta sótano para aparcamientos. El plan parcial del Actur, incorporó las edificaciones existentes dentro de su ordenación y dispuso como zona verde, el espacio libre de parcela de modo que se evitó seguir con nuevas edificaciones. El plan general de 1986 recogió las determinaciones del plan parcial como incorporadas al suelo urbano del plan general, con lo que se mantenía su calificación de zona verde.

Por último la revisión del plan general de 2001, no altera las determinaciones del plan anterior y mantiene la calificación de zona verde de este espacio.

JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

La Comunidad de Propietarios del sótano de la manzana "KASAN", entre la calles Valle de Broto, avenida de los Pirineos, Padre Marcellán Mayayo y María Zambrano, solicita el cambio de calificación urbanística, del espacio situado sobre la planta sótano destinada a aparcamiento, que actualmente es de zona verde pública para que pase a ser espacio libre privado.

Se ha realizado un informe sobre el estado de la urbanización exterior y el aparcamiento de la planta sótano, redactado por el equipo de arquitectos "BUXADÉ, MARGARIT, FERRANDO, S.L.", en el que se describen las deficiencias de impermeabilización, pavimentación y red de saneamiento, con la formación de humedades, así como sobre la estructura de hormigón, las vigas y el forjado, con la formación de fisuras en el hormigón y la oxidación de armaduras, para acabar concluyendo que la estructura deberá ser reforzada para poder soportar el aumento de las cargas que se quieran establecer.

Concluye que el espacio sobre el forjado del techo del sótano no debería ser utilizado por los peatones ni tampoco deberían aumentar las cargas que soporta la estructura sin que previamente sea reforzada.

También se ha redactado un informe pericial sobre el estado de la estructura de la cubierta del garaje del edificio KASAN, por el Laboratorio de Ensayos Técnicos, con la extracción de probetas-testigo, con el examen de pilares y vigas de la estructura, así como

con el análisis de las viguetas-tipo del forjado, con la conclusión de que no puede incrementarse la sobrecarga de uso, con la situación actual de la estructura.

De la situación de la estructura portante analizada y expuesta en los estudios aportados al expediente, se deduce que no es aconsejable su utilización para zona de uso público, ni para zona verde por el incremento de las cargas que ello supondría.

Por otra parte, la vecindad de los usos de zona verde pública y de garajes privados, uno en la vertical de otro, y en con superficie de 6.267 m², no es una posición adecuada para el buen desarrollo de estos usos, por los conflictos que esta colindancia puede generar en orden a las labores de conservación y mantenimiento de los respectivos espacios.

Por ello, se propone la modificación de la calificación de este espacio como zona verde pública, que, por otra parte, nunca a funcionado como tal, pasando a ser espacio libre privado, y compensar la reducción de esta superficie de zona verde con otra equivalente en tamaño, situada en el entorno.

NUEVA ORDENACIÓN.

El espacio de zona verde de la parcela del edificio Kasan, forma parte, según el plan general, del ámbito código A.15.03, que comprende dos porciones de zona verde, una al norte y otra al sur de los edificios Kasan, con una superficie conjunta de 15.439 m².

La porción norte (la de la parcela de Kasan) tiene una superficie de 6.267 m² y la porción sur 9.172 m².

La supresión como zona verde de la porción norte de 6.267 m² se compensa con la calificación como zona verde pública de los siguientes suelos, situados en las inmediaciones:

Terreno situado en el ángulo noreste de la parcela de Kasan:.....	1.434 m ² .
Terrenos contiguos a las aceras de las calles María Zambrano y Gertrudis Gómez de Avellaneda:	4.292 m ² .
Terreno en el área 16, situado entre las dos calles anteriores:.....	<u>870 m².</u>
TOTAL SUELO CON NUEVA CALIFICACIÓN DE ZONA VERDE:.....	6.596 m ² .

Los terrenos contiguos a las aceras de las calles María Zambrano y Gertrudis Gómez de Avellaneda de 4.292 m², y la porción del área 16 situada entre las dos calles anteriores están, de hecho, ajardinadas como zona verde, aunque su calificación actual es de viario. En cuanto a superficie de suelo calificado como zona verde, con esta propuesta se aumenta en 329 m².

Desde el punto de vista formal la porción de suelo situada en el área 16, entre los dos ámbitos residenciales del área 15, tiene el código número A.16.05, correlativo con los del listado del anejo VIII de los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios de las normas del plan general, con su superficie de 870 m².

La zona verde A.15.03 mantiene su numeración, pasando a estar constituida por el terreno del ángulo noreste de la parcela de Kasan, las porciones de suelo contiguas a las calles María Zambrano y Gómez de Avellaneda y la parcela al sur de los edificios Kasan, con una superficie de 14.898 m².

DOCUMENTOS AFECTADOS DEL TEXTO REFUNDIDO DEL P.G.O.U.

Tomo 10. Planos de Estructura Urbanística, hoja 31 y 40.

Tomo 11. Planos de Calificación y Regulación del Suelo, hoja K-13.

Tomo 15. Anejo VIII. Suelos pertenecientes al Sistema de Espacios Libres y de Equipamientos y Servicios (zona verde A.15.03 y A.16.05).

I.C. de Zaragoza, a 18 de junio de 2008.

El Arquitecto

Unidad Técnica de Planeamiento y Rehabilitación.

Conforme:

El Arquitecto Jefe del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación.

Fdo.: Gaspar Ramos González.

Fdo.: Ramón Betrán Abadía.