



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



**NUEVO SUELO
RESIDENCIAL
EN LA VIA DE LA
HISPANIDAD**

**PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE ZARAGOZA**

TEXTO REFUNDIDO DE 2024

02

MODIFICACION AISLADA

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/02 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA EXPOSITIVA

I. INICIATIVA Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001. Desde entonces, ha sufrido numerosas modificaciones puntuales, que en su mayoría han resuelto problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o han recogido nuevos criterios de la Corporación. El tercer y último texto refundido aprobado, de octubre de 2024, recoge todas las modificaciones aprobadas definitivamente antes de esta fecha.

El 11 de noviembre de 2024, el gerente de Urbanismo ha remitido a los departamentos de Planificación y Diseño Urbano y de Ordenación y Gestión Urbanística un escrito en el que requiere una modificación del plan general que permita edificar unos 40.000 m², con uso de vivienda libre en la actual parcela de equipamiento público ED(PU)28.02, situada en vía de la Hispanidad, 32-38. En el escrito se indica que este equipamiento se recuperará preferentemente en el suelo calificado como sistema viario emplazado entre la prolongación de la avenida de Gómez Laguna, al este de vía Hispanidad, y la parcela 58.11, ocupada por los depósitos de agua de Casablanca y oficinas municipales; podrán utilizarse igualmente las porciones vacantes de esta parcela más próximas a dicho suelo viario.

Complementariamente, el proyecto da al paseo de Eduardo Ibarra la calificación de sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos, más adecuada a su urbanización actual y compatible, según la regulación de las zonas verdes en el plan general de Zaragoza, con el uso como biblioteca que el Área de Cultura, Educación y Turismo estudia dar a uno de los pabellones construidos en el año 2008 y con las demás edificaciones existentes.

Han redactado el proyecto el arquitecto jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano del Ayuntamiento de Zaragoza, Ramón Betrán Abadía, y la letrada jefe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística, Edurne Herce Urzáiz, con base en la documentación facilitada por los distintos servicios municipales. Ha colaborado el ingeniero técnico de obras públicas del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano Omar Chami Masip, que ha analizado las nuevas necesidades de urbanización y ha estimado su coste (capítulo VI de la memoria expositiva).

II. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, PLANEAMIENTO VIGENTE Y ESTADO ACTUAL

La modificación TR24/02 del plan general se refiere a la parcela actualmente calificada como sistema local de equipamiento deportivo SL/ED(PU)28.02, con una superficie, según el anejo VIII de las normas urbanísticas, de 13.449 m². Actualmente incluye el Campo Municipal de Fútbol «García Traid» y el skate park «Ignacio Echeverría».

Corresponde a la parcela catastral 3919601XM7132B, a la que la Oficina Virtual de Catastro atribuye una superficie de 13.439'32 m², y está inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de Zaragoza en el tomo 2015, libro 611, folio 31, finca 39934, inscripción 1.ª. Limita con la vía de la Hispanidad (oeste) y los andadores de Alí el Darocano (norte), Eduardo Fauque (este) y Gutiérrez Mellado (sur). Su calificación actual procede del plan parcial del polígono Universidad (PP23-28), aprobado el 24 de julio de 1975, que la denominó UP2-D2 y le dio un volumen edificable de 13.409 m³, con destino de equipamiento deportivo público. Este plan forma parte de la zona PR (planeamiento recogido) en el plan general vigente.



El proyecto de compensación del polígono Universidad, impuso a la finca UP2-D2 la servidumbre, a favor de la compañía Eléctricas Reunidas de Zaragoza, S.A., de permitir la instalación de un centro de transformación subterráneo adosado a la confluencia de los lindes sur (actual andador de Gutiérrez Mellado) y oeste (vía de la Hispanidad), con 6'90 m de largo, 5'50 m de ancho y 3'90 m de alto, más los pertinentes cajones de venti-

lación; su cara superior quedaría a ras de suelo de las parcelas y debería ser accesible permanente y directamente.



La parcela ED(PU)28.02 tiene la forma de un trapecio de 109 m de longitud, alineados con la vía de la Hispanidad, y profundidad de 122 en el lado norte y 132 m en el sur. En ella hay actualmente un patinódromo, dos campos de fútbol de distinto tamaño y dos pequeños edificios de servicios, integrados en el C.M.F. García Traid.

El patinódromo es una instalación elemental al aire libre («potrero») gestionada por Zaragoza Deporte Municipal, con unos 1.890 m² de superficie y abierta al público en general. Se inauguró en julio de 2017, después de renovarse sus instalaciones, y actualmente consta de una pista exterior para *skateboard* y patinaje, compuesta por un *bowl* y distintos tipos de saltos y rampas. Para instalaciones de este tipo, el Servicio de Instalaciones Deportivas del Área de Presidencia, Relaciones Institucionales y Seguridad Ciudadana considera idónea una superficie comprendida entre los 1.800 y los 2.000 m².

El campo de fútbol de mayor tamaño es de tipo F11 y ocupa 9.422'70 m² con sus instalaciones complementarias; su terreno de juego mide 63 por 95 m, que con las bandas alcanzan 67'40 por 99'20 m. El tapete de césped artificial se renovó en 2018, y puede estimarse que su vida útil es de 15 años.

El campo menor es de tipo F7, mide 35 por 53 m, con terreno de juego de 31'50 por 50 m, y su tapete de césped artificial ya ha cumplido los 15 años, por lo que puede

considerarse inminente el final de su vida útil. La altura necesariamente baja de los báculos que soportan su cerramiento y la necesidad de que su uso no afecte a las viviendas inmediatas limitan su utilización a equipos de benjamines y alevines.

Los dos campos satisfacen las medidas reglamentarias, fijadas en 45-90 m de ancho por 90-120 m de largo en campos F11 y en 30-45 m por 50-65 m en campos F7, pero el menor de ellos lo hace de una forma muy justa.

El edificio de servicios más antiguo alberga cuatro vestuarios de jugadores, vestuario del árbitro, aseos para el público, bar, almacenes y cuartos de instalaciones. Su instalación de fontanería está obsoleta y en mal estado, por lo que el Servicio de Conservación de Arquitectura estudia actualmente su reforma o sustitución, que requeriría utilizar el actual cuarto de calderas del edificio nuevo para dar servicio a la calefacción de ambos. El Servicio de Instalaciones Deportivas cree necesario que, en un momento posterior, se reordene también la distribución interior del edificio antiguo para adaptarlo a las necesidades deportivas actuales.

El edificio más moderno tiene dos niveles; el inferior incluye aparcamiento, sala de calderas, grupo de presión, dos almacenes, dos vestuarios de 71'45 m² y dos aseos, y el superior dos vestuarios de 33'60 m², dos aseos, sala de juntas, secretaría, vestíbulo, archivo y aseo de minusválidos.

Por otro lado, bajo la superficie del campo F7 y las bandas de separación con la vía de la Hispanidad y el andador de Gutiérrez Mellado, se construyó en su día un sótano de 2.672 m² de superficie, según Catastro, destinado a estacionamiento, con rampa de acceso desde vía de la Hispanidad. Su reducida altura libre, al parecer, impide su uso como estacionamiento, por lo que se utiliza como almacén y para algunos usos ocasionales.

El Ayuntamiento cedió el uso de ambos campos a la entidad C.F. Hernán Cortés Junquera por decreto del consejero de Economía y Cultura de 18 de junio de 2015; un decreto de la consejera de Hacienda y Fondos Europeos de 19 de julio de 2023 prorrogó la cesión desde su finalización, el 30 de junio de 2023, hasta el 30 de junio de 2027. En la temporada 2023-24, el citado club deportivo cuenta con 32 equipos y 550 jugadores.

El Servicio de Instalaciones Deportivas ha informado que el gran número de equipos que utilizan las actuales instalaciones y la alta demanda de este tipo de espacios deportivos no permite prescindir de uno de los dos campos de fútbol y que un traslado debería afectar simultáneamente a ambos, para evitar a la actual gestión y explotación del centro complicaciones derivadas de la duplicidad de accesos, espacios auxiliares y zonas de acceso, así como del posible tránsito de espectadores y jugadores de una a otra instalación.

En la modificación TR24/02 se propone sustituir los dos campos de fútbol por otros semejantes que podrían situarse al otro lado de la vía de la Hispanidad, y la construcción de un nuevo patinódromo en el lugar que considere oportuno Zaragoza Deporte, que por el momento no se contempla, aunque se posibilita mantenerlo junto a los campos.

* * *

Las condiciones de edificabilidad y de ordenación de las parcelas del sistema local de equipamiento que no se integran en manzanas cerradas se recogen en los artículos 8.2.36 y 8.2.37 de las normas urbanísticas del plan general. En su apartado 4.º, el artículo 8.2.36 atribuye a las parcelas de uso deportivo una edificabilidad de 0'50 m²/m², salvo que sólo se destinen a instalaciones cubiertas, en cuyo caso se considerará el índice

de edificabilidad correspondiente a la zona y grado de la zona en que se integren; en este caso se exige, además, que se dedique al menos un 25% de la superficie de la parcela a jardines y arbolado.

La parcela ED(PU)28.02 se incluye en la unidad vecinal UV4, «supermanzana» limitada por la vía de la Hispanidad y las avenidas de Luis Gómez Laguna, Juan Pablo II y Ramón Sáinz de Varanda, que comprende también la parcela de servicios de infraestructuras SI(PV)28.01 (Telefónica), la zona verde ZV(PU)28.03 (jardines de al-Andalús) y las parcelas de vivienda libre que en el plan parcial del polígono Universidad se denominaron UV4-A, UV4-B, UV4-C, UV4-D, UV4-E, UV4-F y UV4-G. Actualmente, todas las parcelas están edificadas y la urbanización completamente realizada y en uso.

El plan parcial del polígono Universidad otorgó a las parcelas residenciales citadas las condiciones de aprovechamiento que se indican en la tabla siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE HABITANTES		VIVIENDAS		EDIFICABILIDAD			ALTURA (m) (*)	OCUPACIÓN	
	(m ²)		n.º	m ² /viv	m ³ /m ²	m ³ †	m ² /m ²		%	m ²
UV4-A	4.564	961	240	118'66	18	82.152'00	6'24	XII	75	3.423'00
UV4-B	9.424	1.274	318	123'28	12	113.088'00	4'16	XII	50	4.712'00
UV4-C	5.190	585	146	123'35	10	51.900'00	3'47	XII	40	2.076'00
UV4-D	8.148	1.716	429	118'52	18	146.664'00	6'24	XII	75	6.111'00
UV4-E	3.650	769	192	118'63	18	65.700'00	6'24	XII	75	2.737'50
UV4-F	8.195	1.107	276	123'52	12	98.340'00	4'16	XII	50	4.097'50
UV4-G	9.474	1.067	266	123'60	10	94.740'00	3'47	XII	40	3.789'60
TOTAL	48.645	7.480	1.867			652.584'00				26.946'60
MEDIA	6.949'29	1.068'57	266	121'48	13'42	93.226'34	4'65	XII	55'39	3.849'51

(*) Se permita situar un 10% del volumen máximo sobre la altura de XII plantas (B+11), por lo que casi todos los edificios construidos alcanzan XIII o XIV plantas (B+12 o B+13).

En la tabla, el número máximo de viviendas se ha calculado dividiendo por 4 el número de habitantes fijado por el plan parcial, conforme al criterio establecido por el artículo 3.3.2,g de las normas del plan general. El plan parcial no limitó directamente la superficie edificada, sino el máximo volumen construido; para traducir este parámetro al que hoy se maneja, en m²/m², se ha supuesto que la superficie construida en planta baja equivale a la ocupación máxima y que tiene una altura de 3'50 m, conforme a la letra (b) del artículo 3.3.2; el resto del volumen máximo se ha hecho equivaler a superficie suponiendo que su altura es de 2'80 m; los valores resultantes han de considerarse indicativos.

Según ha informado Ecociudad Zaragoza, por el interior de la actual parcela ED(PU)28.02 no discurre ningún servicio de saneamiento que pudiera afectarle. Hay alcantarillas unitarias de 30 cm en uso bajo los andadores perimetrales de Alí el Darocano, Eduardo Fauque y Gutiérrez Mellado y la acera correspondiente de vía de la Hispanidad, por la que también discurre un colector de pluviales de 200 cm.

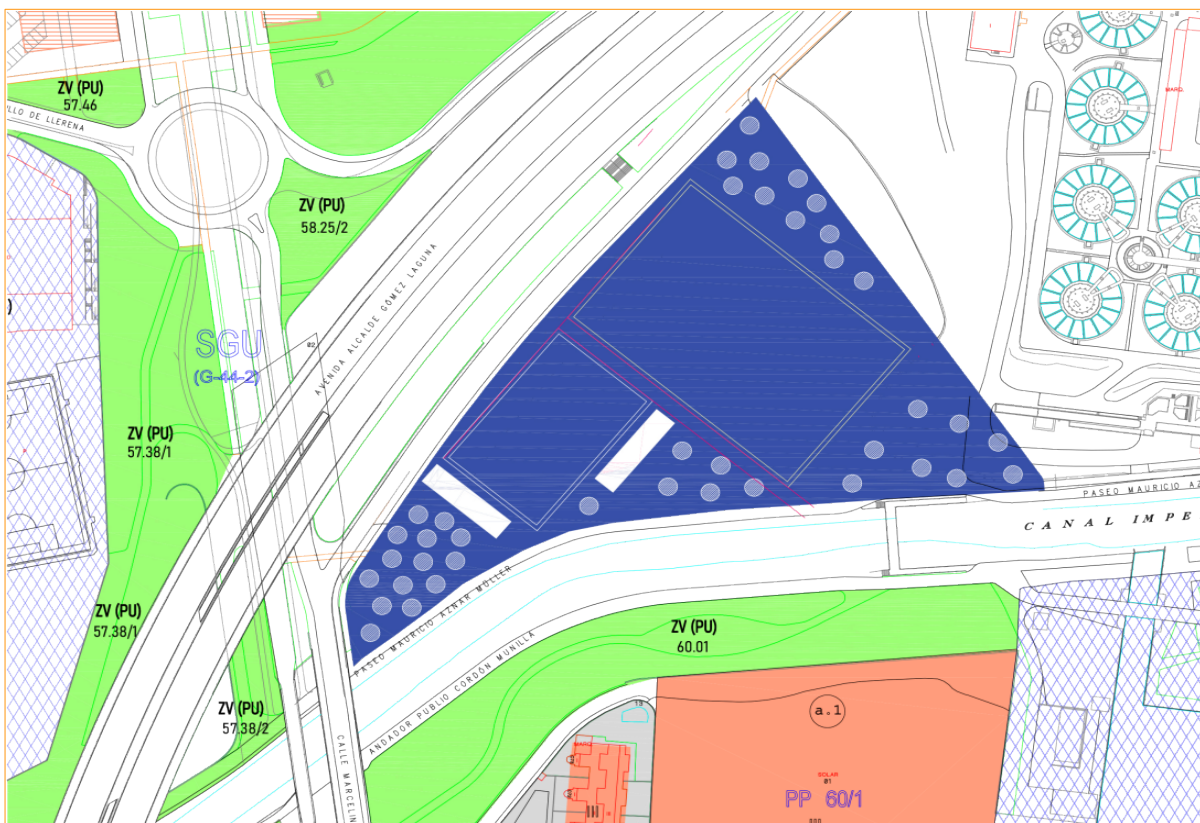
* * *

Para compensar el equipamiento deportivo local ED(PU)28.02 suprimido en el polígono Universidad, con una superficie de 13.449 m², la modificación TR24/02 da esta misma calificación a una nueva parcela ED(PU)58.34 situada en la prolongación de la avenida

de Gómez Laguna, al otro lado de la vía de la Hispanidad y muy cerca del cruce del Corredor Verde Oliver-Valdefierro y el Canal Imperial de Aragón; actualmente está calificada en su mayor parte como sistema general viario (estacionamientos al aire libre). Esta instalación reforzará la conexión con la ciudad y las funciones urbanas en el eje formado por el Corredor Verde Oliver-Valdefierro y la calle de Marcelino Álvarez, en el tramo comprendido entre Valdespartera y la Floresta.

De acuerdo con las indicaciones del Servicio de Instalaciones Deportivas, se ha considerado la necesidad de ubicar juntos los campos de fútbol F11 y F7, así como unas instalaciones complementarias semejantes a las que hay actualmente en la parcela de vía de la Hispanidad. También se ha intentado aumentar en lo posible la superficie del campo F7, teniendo en cuenta que, al alejarlo de edificios de viviendas, no será imprescindible dedicarlo únicamente a las categorías de benjamines y alevines.

Se han estudiado varias alternativas para su delimitación, de las que aquí sólo vale la pena describir dos. En la primera, la nueva parcela deportiva ocupa 11.865 m^2 de suelo viario y la franja de $8.031'58 \text{ m}^2$ de la parcela del sistema general de servicios públicos e infraestructuras SGU/SP-SI-ER(PU)58.11 (depósitos municipales de agua de Casablanca y oficinas del departamento municipal de Infraestructuras) que corre a lo largo del paseo de Mauricio Aznar desde la calle de Marcelino Álvarez hasta el cruce con el vial proyectado en el límite nordeste del citado estacionamiento. En este caso, la nueva parcela ED(PU)58.34 mide 19.987 m^2 (6.538 m^2 más que la actual), y la SP-SI-ER(PU)58.11 pierde $8.031'58 \text{ m}^2$, pasando de sus actuales 169.739 m^2 a 161.707 (-4'73%).



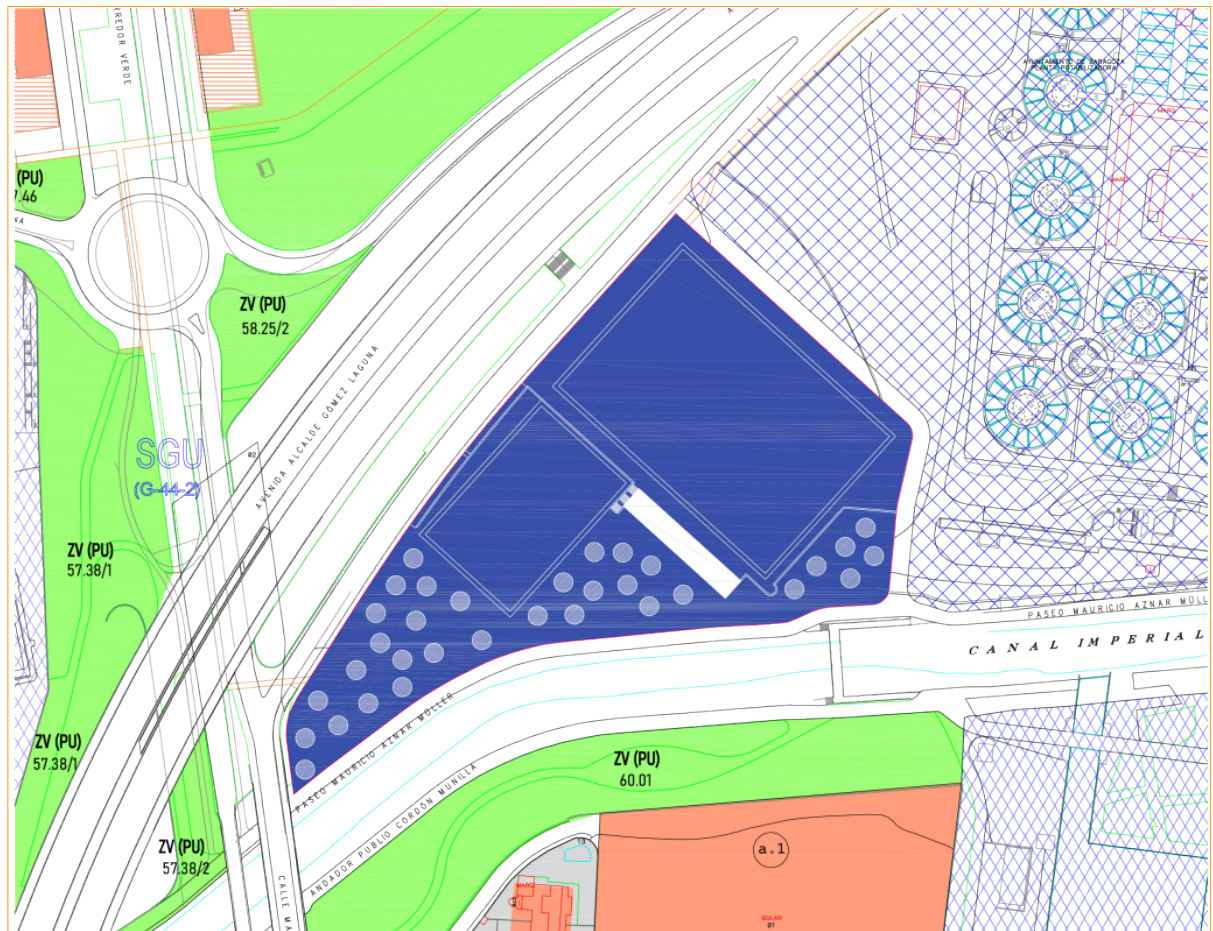
A pesar de tener más superficie que la actual ED(PU)28.02, la parcela no evita todas las dificultades debidas al relieve del terreno y a su forma, ya que conforma un triángulo que deja espacios que no son fáciles de aprovechar en instalaciones deportivas y, ade-

más, debe salvar un pronunciado cambio de nivel entre el límite con Gómez Laguna y el Canal, que encarecerá la adecuación del terreno y exigirá construir muros de contención.

La mejor solución sería situar el campo F7 a cota más baja que el F11, de modo que el cambio de nivel se llevara hacia el interior de la parcela y no se afectara al transformador eléctrico situado a cota del paseo de Mauricio Aznar ni los muros de contención se aproximaran demasiado al Canal. Si se quisiera emplazar en la misma parcela un patinódromo en sustitución del suprimido, éste podría tener entrada desde el Canal y aprovechar la pendiente del terreno, teniendo en cuenta que ni para esta instalación es preciso un contorno regular ni una superficie totalmente llana.

Como se ve en el croquis anterior, los campos de fútbol deberán ser F11 y F7, como los que se suprimen en vía de la Hispanidad, aunque el segundo podrá tener dimensiones algo mayores que las actuales.

La segunda alternativa estudiada modifica ligeramente el viario previsto por el plan general entre la parcela SP-SI-ER(PU)58.11 y el estacionamiento convertido en parcela deportiva, ajustándolo más a las instalaciones existentes y permitiendo que los campos se alejen algo más del Canal; así se facilitarán los movimientos de tierras y el encuentro con el Canal, y se afectará menos a la parcela de infraestructuras. La parcela ED(PU)58.34 mide ahora 19.112'32 m² (5.663'32 m² más que la actual), y la SP-SI-ER(PU)58.11 pierde 7.035'65 m², pasando de sus actuales 169.739 m² a 162.703'35 (-4'15%).



Con la calificación y superficie que se da a esta parcela en la segunda alternativa, el Ayuntamiento también podrá reconstruir el campo de fútbol F11, al menos con las medidas que tiene actualmente, un campo F7 de mayor dimensión que la actual, y un patinódromo no menor que el suprimido, disponiendo además de terreno vacante para vestuarios, estacionamientos y otras instalaciones.

Tanto en la alternativa primera como en la segunda, el terreno calificado como equipamiento deportivo forma parte de la parcela catastral 3815501XM7131H0001LZ, a la que la Oficina Virtual de Catastro atribuye una superficie de 174.272'32 m².

Según el informe redactado por el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda antes de la elaboración de la modificación TR24/02, está incluido también en la finca numerada como 243 en el Inventario General de Bienes del Ayuntamiento, con una superficie total de unos 151.759'34 m²; constituye un bien patrimonial de propios perteneciente al Ayuntamiento en virtud de privilegios otorgados y confirmados por sucesivos reyes de Aragón desde 1124, y está inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 1342, libro 450, folio 31, finca 15771, inscripción 1.^a

La zona afectada calificada como sistema general de servicios públicos no soporta hoy ninguna construcción. El terreno calificado como sistema general viario está urbanizado como estacionamiento público al aire libre con 135 plazas, que según la Oficina de Planificación y Diseño de la Movilidad podría estar sobredimensionado, pues los días laborables se usa poco, aunque actualmente es la única zona donde pueden dejar el vehículo quienes visitan el entorno lúdico del Canal y el lago de Casablanca. En el futuro, podría habilitarse una zona de estacionamiento más restringida en algún otro punto del entorno del Canal y la prolongación de Gómez Laguna, o en el espacio libre de la propia parcela 58.34.

Por este ámbito discurre un carril-bici paralelo a la prolongación de Gómez Laguna que, como consecuencia de esta modificación, deberá desplazarse ligeramente hacia el norte. La Oficina de Planificación y Diseño de la Movilidad entiende que modificar el trazado del carril bici no sería mayor problema, siempre que las nuevas instalaciones deportivas no llegaran a alcanzar la actual línea del bordillo.

Más importante es la afección de las partes meridional y oriental de la parcela 58.11 (fuera y dentro, respectivamente, del cerramiento de la ETAP Casablanca) por una tubería arterial de abastecimiento de agua de Ø1000 mm FD, que distribuye el agua del depósito de Valdespartera a los distritos de Delicias, Universidad y Centro. Además, por la acera contigua a la zona occidental de la parcela de estacionamiento y, en algún tramo, dentro de la 58.11, discurre una tubería de impulsión de agua desde el depósito de Casablanca al de Valdespartera, de Ø1200 mm FD. Según informa la Dirección de Infraestructuras el 27 de noviembre de 2024, ambas tuberías resultan críticas para el abastecimiento de la ciudad y no disponen de alternativas, por lo que deben mantenerse en su sitio. Este Departamento indica que sería preferible mantener la calificación actual en sus recorridos (aunque no aporta plano con su localización exacta), y, si no fuera posible, debería disponerse una banda de 10 m de anchura en la que no se construyera ninguna edificación, vestuario o cerramiento, a fin de poder excavar en su caso una banqueta y acceder a la rasante de la tubería si en el futuro hubiera que realizar alguna operación de reparación o mantenimiento; además, se debería permitir la circulación sin obstáculos de maquinaria de obra pública.

En el suelo de planta triangular hoy calificado como estacionamiento público, Infraestructuras no manifiesta afección alguna.

Como conclusión, indica que *«es viable la modificación siempre que se respeten las condiciones impuestas para proteger las exigencias que la explotación, mantenimiento y reparación de esas tuberías de Ø1000 mm FD (arterial) y Ø1200 mm FD (impulsión), debido a que se trata de dos tuberías para las que no existen tuberías alternativas y que de su correcta gestión depende el suministro de agua de una extensa población (150.000 personas)»*.

El informe, cuya conclusión ratifica lo que antes había indicado verbalmente el coordinador general del Área de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda, avalaría con las condiciones expresadas la calificación con uso deportivo del equipamiento, teniendo en cuenta su titularidad municipal y los usos previstos, que no contemplan más edificios que los vestuarios y dependencias complementarias de las instalaciones al aire libre. En consecuencia, la parcela se califica como equipamiento deportivo, aunque se ha preferido mantener como uso complementario el de servicios de infraestructuras, y en la entrada correspondiente del anejo VIII de las normas urbanísticas se recoge la condición propuesta por el jefe de la Dirección de Infraestructuras.

* * *

Por todas las razones expuestas, y a la vista de las ventajas e inconvenientes de las dos soluciones alternativas descritas, en la modificación TR24/02 del plan general se opta por calificar como nueva parcela de equipamiento público la que resulta del segundo estudio, de 19.112'32 m².

Tanto en esta alternativa como en la anterior, las obras que se realicen deberán obtener informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, por afectar parcialmente al entorno de protección de 25 m del Canal Imperial, con expediente incoado de declaración como bien de interés cultural por resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón de 20 de septiembre del 2000 (BOA 2/10/2000; sin declaración en noviembre de 2024); la zona de entorno que pasa al uso deportivo tenía calificación de equipamiento de reserva en el plan general de 2001, y esto hubiera permitido también el uso que ahora se contempla; por tanto, no se considera necesaria la autorización cultural en el trámite de planeamiento. Así mismo puede indicarse que el tipo de instalaciones previstas permitirá mantener en las inmediaciones del paseo de Mauricio Aznar los elementos de infraestructuras que actualmente existen.

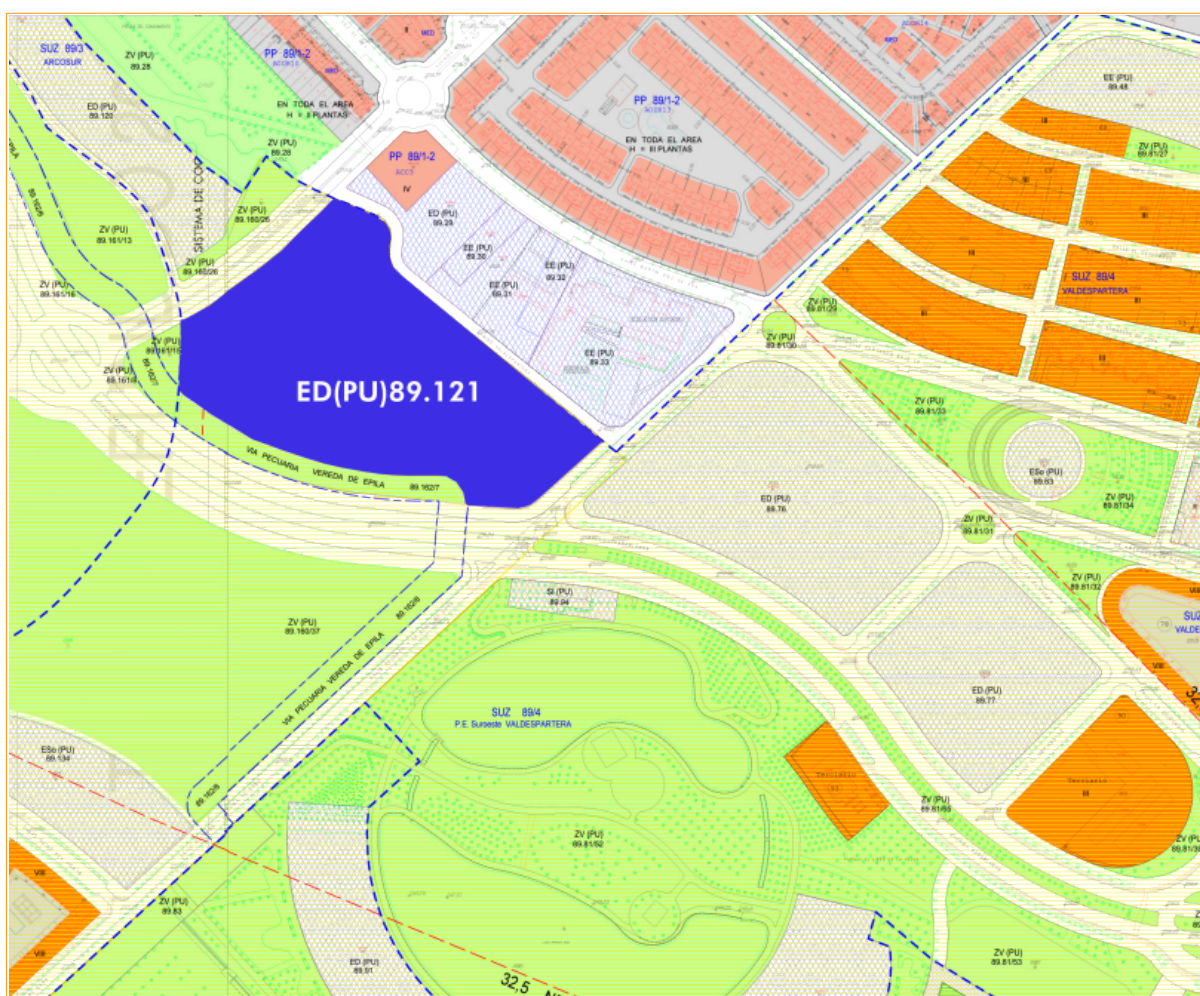
* * *

Por último, conviene una reflexión global sobre las afecciones de la parte de la parcela 58.11 que se califica como equipamiento público deportivo y los requisitos de reubicación y mejora de los campos de fútbol suprimidos en vía de la Hispanidad, cuya conjunción, obviamente, implica unas servidumbres que, aun no determinantes, tienen un coste económico y en un momento dado podrían implicar la inutilización de los campos y su posterior reconstrucción total o parcial.

Por este motivo, se sugiere a los servicios municipales competentes que la nueva parcela deportiva se dedique a instalaciones deportivas de barrio, al aire libre en las bandas afectadas por infraestructuras y con un programa menos constreñido, y las que utiliza el C.F. Hernán Cortés Junquera se desplacen a la actual parcela deportiva SL/

ED(PU)89.121, situada en la confluencia del sector SUZ89/3 (Arcosur), al que pertenece, con el SUZ89/4 (Valdespartera) y el SUP89/1-2 (Montecanal). Además de ser de propiedad municipal, esta parcela tiene 34.248 m² de superficie y goza de superficie llana, urbanización suficiente para poder utilizarse inmediatamente y una situación idónea, con buena accesibilidad rodada y tranviaria, y junto a tres sectores con abundante población juvenil. En este caso, en lugar de un campo F11 y otro F7, podrían construirse dos campos F11, incluso con un F7 añadido.

La Oficina de Planificación y Diseño de la Movilidad considera igualmente en su informe que ésta es la opción óptima, ya que, además de las ventajas citadas, permite obviar las dificultades que podría haber para dotar de estacionamientos a la parcela 58.34, que, por lo demás, sólo está servida en la actualidad por la línea de autobús 41, procedente de la puerta del Carmen y Rosales del Canal, y con una frecuencia aproximada de un bus cada 13 minutos.



Para terminar, el Servicio de Instalaciones Deportivas del Área de Presidencia, Relaciones Institucionales y Seguridad Ciudadana informa, cuando el proyecto de modificación del plan general está prácticamente concluido, que también a su juicio es óptima la ubicación de las nuevas instalaciones en la parcela ED(PU)89.121, ya que el Distrito Sur cuenta ya con unos 40.000 habitantes, que en el futuro serán muchos más, 23 centros educativos y más de 17.000 alumnos. Señala además el servicio que esta parcela está muy cerca del equipamiento deportivo que el Ayuntamiento contempla en la parcela

ED(PV)89.76 (Valdespartera), del campo de golf de Arcosur y del parque del Libro de la Selva (Valdespartera):

Por tanto el nuevo emplazamiento propuesto para el actual Campo Municipal de Fútbol «García Traid» en la deportiva SL/ED(PU)89.121, situada en la confluencia del sector SUZ89/3 (Arcosur), al que pertenece, con el SUZ89/4 (Valdespartera) y el SUP/89/1-2 (Montecanal), supondrá dotar a la zona sur de la ciudad del acondicionamiento de una parcela de equipamiento deportivo con mayores y mejores posibilidades de utilización actual y futura, que debería dar cobertura en un futuro a toda la zona sur de la ciudad. En dicho caso la estimación inicial de programa de necesidades mínimo (con carácter orientativo) [...] debería evaluarse desde otra perspectiva. Siendo evidente que una infraestructura deportiva de mayor dimensión a la actual, supondrá en esta nueva ubicación, de unos mayores costes de mantenimiento y conservación a futuro, pero también el rendimiento/oferta deportiva será mayor a la actual.

Conformando todas las parcelas descritas un espacio dinamizador de la consolidación y expansión de la urbanización de sus actuales barrios (Arcosur, Rosales del Canal, Valdespartera y Montecanal), sirviendo las políticas deportivas como vehículo al desarrollo urbano sostenible, integrando el crecimiento de la ciudad con las zonas verdes existentes y asociándolo con el entorno periurbano limítrofe. Dotando de esta manera a la zona sur de la ciudad con un equipamiento deportivo público accesible para todos los ciudadanos equilibrando la oferta de espacios deportivos en esta zona de la ciudad.

Con respecto a lo dicho por el Servicio de Instalaciones Deportivas, sólo puede indicarse que, al contemplar ya el planeamiento la parcela ED(PU)89.121 y estar prevista su construcción a cargo del Ayuntamiento, puesto que constituye un equipamiento público municipal, desde que se aprobó el plan parcial del sector SUZ89/3, los costes que supondrá no pueden considerarse añadidos a los que ya contempla el planeamiento.

Si durante el periodo de exposición pública, y después de consultado el C.F. Hernán Cortés Junquera por el Servicio de Instalaciones Deportivas, se confirma la elección de la parcela de Arcosur para el traslado de las instalaciones que tiene concedidas en vía de la Hispanidad, podría replantearse el destino deportivo de la nueva parcela 58.34, su superficie y su contorno. Una posibilidad que se valoraría sería dedicarla a equipamiento de reserva, con posibilidad de usos recreativos y culturales relacionados con el Canal Imperial, para lo que la parcela sería idónea por su inmediatez a esta infraestructura y al corredor Oliver-Valdefierro. En este caso, podría reducirse su superficie a la del actual estacionamiento al aire libre, con su límite nordeste adaptado a la topografía y a las construcciones existentes en la ETAP Casablanca, con un terreno llano y sin afecciones en el subsuelo; la franja meridional entre este terreno y el Canal podría calificarse como zona verde o incorporarse a la nueva parcela de equipamiento con la condición de mantenerla como espacio libre.

* * *

Por otra parte, el aumento de la densidad residencial en el ámbito se acompaña con la calificación de 24.734'70 m² de zonas verdes. De éstas, pertenecen al sistema local 6.215'94 m² emplazados en la parte frontal de la parcela suprimida ED(PU)28.02. Pertenecen al sistema general 18.518'76 m² (52x350 m) situados en la banda central del paseo de Eduardo Ibarra, excluidos dos andadores laterales en el límite con las manzanas que lo limitan por el noroeste y el sudeste, que mantendrán su calificación actual como sistema viario. Tanto una como otra zona cumplen las condiciones que imponen a las zonas verdes la ley de urbanismo, el reglamento de planeamiento de 2002 y las normas del plan general de Zaragoza.

Ha de advertirse que la actual calle de Eduardo Ibarra se calificó como zona verde en el plan parcial del polígono Gran Vía, redactado por la Gerencia de Urbanización del Ministerio de la Vivienda y aprobado en 1961, después de reclamarlo el Ayuntamiento para satisfacer las necesidades de evacuación del nuevo campo de fútbol de la Romareda. A pesar de ello, constituyó desde entonces una gran playa de estacionamiento en superficie; la misma memoria de la modificación del plan parcial de Gran Vía aprobada en 1972 advertía que, de acuerdo con el aumento del nivel de vida y del parque automovilístico desde 1961, uno de sus tres fines fundamentales era la creación de espacios libres para que en su día pudiera ampliarse convenientemente la superficie destinada a aparcamiento de vehículos. En planos, se representaba en el espacio libre de Eduardo Ibarra la playa de estacionamiento. Consiguientemente con este uso, el plan general de 1986 y su revisión del 2001 calificaron Eduardo Ibarra como sistema general viario. La modificación aislada número 7 del plan general, que creó el área de intervención G28/2 junto al estadio municipal, no alteró esa calificación, aunque contuvo diversas indicaciones acerca del tratamiento que había de contemplar el proyecto de urbanización.



Como consecuencia de estas indicaciones, en abril de 2008 se terminó de ejecutar el «proyecto de aparcamiento y paseo de Eduardo Ibarra», redactado por el arquitecto Diego Cano Pintós (estudio Cano Lasso), para la construcción de un estacionamiento subterráneo con 1.505 plazas y, sobre él, un conjunto de jardines y pequeños edificios transversales dedicados a servicios públicos y usos hosteleros. Según la memoria del proyecto, abarcó un ámbito de unos 40.000 m², de los que aproximadamente 25.000 m² correspondían al paseo de Eduardo Ibarra y el resto a las calles de Luis Bermejo, Violante de Hungría, Convento de Jerusalén y encuentro de ésta con Juan II. Bajo la rasante se

construyó un estacionamiento público de 47.483'60 m², distribuidos en tres sótanos, de 18.073'70 m² (-1), 14.931'20 m² (-2) y 14.478'70 m² (-3). En superficie, se suprimió la extensa playa de estacionamiento al aire libre preexistente para construir un gran espacio libre que incluía tres estanques en los extremos norte y sur y en el cruce con Luis Bermejo, cuatro áreas ajardinadas y, entre ellas, nueve cuerpos transversales con una superficie construida total de 796'05 m², de los que 269'70 m² correspondían a cinco pabellones para el acceso peatonal al estacionamiento enterrado (53'94 m² cada uno) y 526'35 m² a cuatro quioscos para usos complementarios del espacio libre público, cuya explotación correspondería al Ayuntamiento o a sus concesionarios; en ellos, se previeron los usos de restaurante (168 m²), biblioteca (168 m²), venta de helados (106'65 m² más 95 m² bajo pérgola) y venta de flores (83'70 m²). Conforme a las recomendaciones de la modificación 7 del plan general, el estacionamiento bajo rasante tenía la peculiaridad de interrumpirse a lo largo de la banda longitudinal central (salvo las bandas transversales de acceso y comunicaciones) para permitir plantaciones arbóreas de gran porte; contra lo esperado, sólo se plantaron árboles de moderado desarrollo. Puede señalarse también que el Ayuntamiento autorizó más adelante que se ampliara la superficie cerrada de la construcción de uso hostelero situada más al norte, frente al edificio del Auditorio, y más al sur, frente al Cubo (Espacio Bebé), que de 168 m² pasaron, respectivamente, a 414 y 247 m².

La modificación 206 del plan general, que suprimió el área de intervención G28/2 y amplió la parcela del campo de fútbol, no afectó a la calificación de Eduardo Ibarra, a pesar de que en ese momento estaba ejecutado y en uso el gran espacio ajardinado proyectado después de aprobarse la modificación 7.

* * *

Considerando los datos expuestos hasta ahora y los que se detallarán en el capítulo siguiente, la modificación TR24/02 del plan general afecta a los siguientes terrenos, clasificados íntegramente como suelo urbano, en su categoría de consolidado:

- SL/ED(PU)28.02: 13.449 m². Dentro de sus límites actuales, se delimitan cuatro porciones:
 - Parcela residencial calificada como zona A2/5, de 6.742'08 m².
 - Porción de 5.924'11 m², incorporada a la zona verde del sistema local ZV(PU)28.02.
 - 782'81 m² calificados como sistema local viario peatonal, formando un andador entre la zona verde anterior y la parcela residencial, y una plataforma entre esta última y el andador de Gutiérrez Mellado.
- Franja de suelo viario de 3 m de anchura en el andador de Gutiérrez Mellado, con 291'83 m² de superficie, que se incorpora a la zona verde ZV(PU)28.02. Ésta alcanza así una superficie total de 6.215'94 m².
- SGU/SP-SI-ER(PU)58.11: 93'03 m². Diferencia entre el sistema local viario proyectado y el calificado actualmente.
- Porción de sistema general SGU/SP-SI-ER(PU)58.11: 6.942'62 m². Se califica como nuevo equipamiento deportivo de sistema local ED(PU)58.34. Junto con la porción

anterior, supone reducir la superficie del equipamiento de servicios públicos, de infraestructura y de reserva de 169.739 m² a 162.703'35 m².

- Porción de sistema general viario dedicada a estacionamiento, junto a prolongación de la avenida de Luis Gómez Laguna: 12.169'70 m². Se califica como nuevo equipamiento deportivo SL/ED(PU)58.34. Junto con la porción anterior, este nuevo equipamiento mide 19.112'32 m², lo que supone una ganancia de 5.663'32 m² con respecto al deportivo suprimido.
- Porción de sistema general viario en calle de Eduardo Ibarra: 18.518'76 m². Se califica como nueva zona verde SG/ZV(PU)28.32.

Por tanto, el ámbito total de la modificación, representado en los planos correspondientes, comprende una superficie de 51.473'94 m²:

CALIFICACIÓN	PLAN GENERAL ACTUAL	PLAN GENERAL MODIFICADO	INCREMENTO
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	13.449'00 m ²	19.112'32 m ²	+ 5.663'32 m ²
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS	7.035'65 m ²	0'00 m ²	- 7.035'65 m ²
ZONAS VERDES	0'00 m ²	24.734'70 m ²	+ 24.734'70 m ²
VIARIO	30.980'29 m ²	875'84 m ²	- 30.104'45 m ²
RESIDENCIAL	0'00 m ²	6.742'08 m ²	+ 6.742'08 m ²
TOTAL	51.464'94 m ²	51.464'94 m ²	0'00 m ²

III. EXPOSICIÓN DE LA MODIFICACIÓN

III.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El 11 de noviembre de 2024, el gerente de Urbanismo ha remitido a los departamentos de Planificación y Diseño Urbano y de Ordenación y Gestión Urbanística un oficio en el que se les requiere...

[...] que se inicie un procedimiento para modificar las determinaciones del plan general de ordenación urbana de Zaragoza, destinando parte de la parcela de equipamiento deportivo 28.02 situada en vía Hispanidad (campo de fútbol García Traid y «skate park» Ignacio Echeverría) al uso residencial, vivienda libre, con un aprovechamiento de unos 40.000 m², recuperando las instalaciones deportivas actualmente existentes preferentemente en los terrenos calificados como sistema general viario situados entre la prolongación de la avenida de Gómez Laguna y la parcela 58.11 (depósitos de agua de Casablanca y oficinas), y en parte de esta última, si es necesario.

La modificación del PGOU resulta oportuna para proceder a la enajenación de la nueva parcela residencial, destinando el beneficio derivado de la venta a la financiación de las obras de construcción del nuevo estadio de fútbol de la ciudad.

De acuerdo con la posibilidad prevista en el artículo 33 de la ley 39/2015, de procedimiento administrativo común, se solicita que se aplique a este procedimiento la tramitación de urgencia, a fin de que los ingresos previstos puedan obtenerse en la fecha más próxima posible, teniendo en cuenta el calendario de actuaciones previstas para la candidatura de la ciudad de Zaragoza para ser sede en el Mundial de Fútbol a celebrar en el año 2030.

III.2. DETERMINACIONES EN LA NUEVA PARCELA RESIDENCIAL

De acuerdo con lo requerido por el escrito del gerente de Urbanismo reproducido en el apartado anterior, la modificación TR24/02 del plan general cambia la calificación de una porción de 6.742'08 m² de la actual parcela SL/ED(PU)28.02 por la de zona A2, con uso dominante residencial (vivienda libre) y, al igual que las parcelas de este uso de su entorno, ordenación abierta.

Se atribuye a la nueva parcela residencial una superficie máxima edificable de 40.000 m², que supone un índice de edificabilidad de 5'93 m²/m² (40.000/6.742'08), inferior al de las parcelas vecinas UV4-A, UV4-D y UV4-E (6'24 m²/m²).

Para estimar el volumen que resultaría de esta superficie construida hay que tener en cuenta el contenido del artículo 4.2.2 de las normas urbanísticas, sobre condiciones de posición para en las zonas de ordenación abierta:

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 m 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 m. 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 sitúa 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.

6. En edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos permitidos, se permite la agrupación de edificios situados en parcelas independientes, sin retranqueos en los linderos comunes entre parcelas. Requerirá ordenación mediante estudio de detalle previo, salvo que los edificios agrupados se integren en un proyecto único para la obtención de la licencia.

7. Los edificios podrán disponerse sin retranqueos a los linderos de parcelas colindantes con el fin de ocultar medianeras vistas que existan en el linde, cuando, por el estado de conservación y uso y el régimen urbanístico aplicable a los edificios que las producen se presuma su permanencia. La solución no deberá producir nuevas medianeras en altura ni profundidad.

En aplicación del apartado 5 del artículo anterior, el nuevo edificio deberá mantener distancias no inferiores a 0'67 veces la altura del más elevado con respecto a las construcciones de las parcelas UV4-G, en la esquina de vía de la Hispanidad con el andador Gutiérrez Mellado, y UV4-F, entre este andador y la avenida de Ramón Sáinz de Varanda. El mayor de los dos edificios es el primero, con XIII plantas (B+12), coincidentes con el máximo señalado por el plan general.



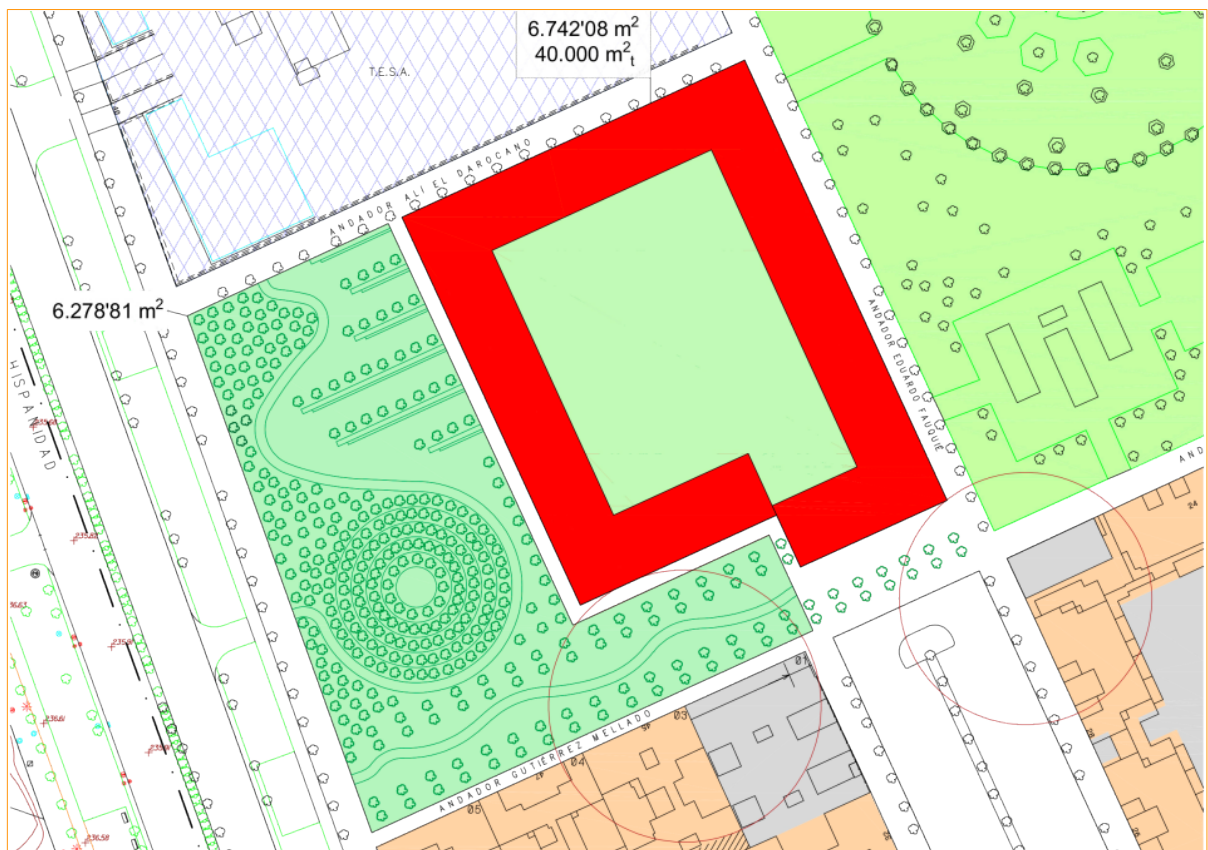
Según el proyecto de este bloque, visado el 17 de octubre de 1984, su altura de cornisa, medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado de la última planta, es de 37'10 m [$3'50 + 12 \times (2'5 + 0'30)$], por lo que la distancia mínima al nuevo edificio, si éste no supera su altura, es de 24'86 m ($0'67 \times 37'10$); el artículo 3.3.2,2.b de las normas del plan general prescribe que para traducir las limitaciones de volumen a limitaciones de superficie edificable en el planeamiento recogido, se considerarán alturas de 3'50 m en la planta baja y de 2'80 m en las alzadas, lo que supone en un edificio de XIII plantas los mismos 37'10 m de altura total. Cuando el plan general vigente determina la altura máxima en la zona A2, considera una altura de 3 m por planta elevada y 4'50

en la baja (art. 4.2.5,2.1.B NN.UU.); un nuevo edificio de 13 plantas estaría así sujeto a un máximo de 40'50 m, y la distancia mínima que debería mantener con respecto a la construcción existente al otro lado del andador de Gutiérrez Mellado sería de 27'14 m. Si la altura del nuevo edificio fuera mayor, la distancia mínima aumentaría en consecuencia.

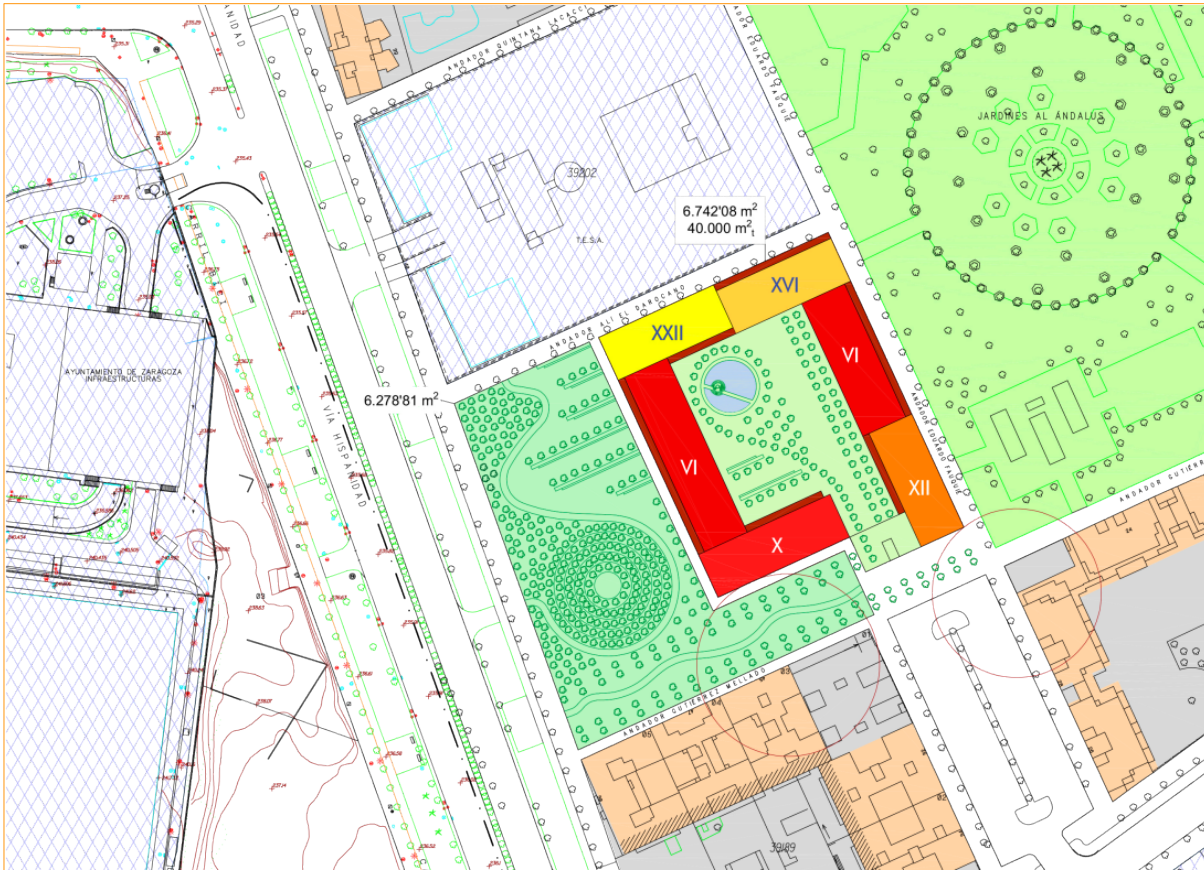
El edificio de la parcela UV4-F tiene una planta menos que el anterior y el plan general vigente le atribuye XII plantas (37'50 m), por lo que, de acuerdo con el artículo citado, el edificio de la parcela creada por la modificación TR24/02 debería separarse 25'125 m (0'67x37'50), o más si él mismo superara los 37'50 m de altura.

La parcela se ha diseñado de modo que pueda construirse en todo su perímetro y no deje forzosamente espacios libres perimetrales, incorporándose al espacio libre público el suelo afectado por las distancias mínimas indicadas. También se han considerado sus necesidades de acceso y el ruido procedente de vía de la Hispanidad, que recomiendan alejarla de ella en lo posible y posibilitar una entrada para los vehículos desde la playa de estacionamiento conectada a Sáinz de Varanda, evitando su acceso por vías de malla básica (Hispanidad) o andadores peatonales (Gutiérrez Mellado, Eduardo Fauque y Alí el Darocano). La Oficina de Planificación y Diseño de la Movilidad ha informado favorablemente esta solución, y recomienda añadir plazas para visitantes en el subsuelo.

Un fondo edificado normal en los cuerpos edificados podría ser de 13'50 o 14 m. Suponiendo el primer valor y edificación en todo el perímetro, la ocupación por planta en la parcela diseñada sería de 3.745'73 m² y su superficie edificable podría desarrollarse en una altura uniforme de XI plantas (B+10); al ser menos que las alturas existentes o admitidas en las parcelas residenciales próximas, no habría que aumentar las distancias mutuas.



Aunque esta modificación del plan general no determina una ordenación de volúmenes obligatoria y admite cualquiera que cumpla la normativa general de la zona A2 del suelo urbano consolidado, se recomienda prescindir de un edificio de altura uniforme y optar por una ordenación volumétrica más compleja, que responda con flexibilidad a las distintas condiciones del entorno inmediato y lejano, y proporcione una imagen urbana a la vez más contextualizada y más poderosa, materializando el considerable volumen ordenado sin caer en la monotonía.



Una posibilidad entre otras sería la que se representa en esta página a modo de ejemplo, que puede contener toda la superficie edificable atribuida a la parcela y deja un espacio libre privado de unos 3.000 m² en el interior de la manzana.

Su elemento más destacado es una torre de XXII plantas (altura máxima de 67'50 m) alineada con el andador de Alí el Darocano, que enfatizaría la actuación y le daría mayor visibilidad en una visión longitudinal de vía de la Hispanidad y desde la prolongación de la avenida de Gómez Laguna, introduciendo una jerarquía dentro de la nueva manzana y en un espacio periférico hoy poco diferenciado. Este cuerpo se alinearía, a 50 m de distancia, con la torre de comunicaciones de Movistar erigida en el centro de la parcela SI(PV)28.01, inaugurada en julio de 1992 y con una altura de 100 m hasta el último piso de la estructura (equivalente a la altura máxima de un edificio de XXXII o XXXIII plantas) y 17 m más con la antena.

La torre respondería a la estrategia de ubicación de edificios altos en los puntos nodales de la estructura urbana, para hacerlos visibles a distancia, que en los últimos años se ha utilizado en la torre prevista en El Portillo frente a la entrada por las avenidas de Navarra y de la Ciudad de Soria, la Torre del Agua en la Expo, la llamada Torre de Zara-

goza de la avenida de Navarra, la Torre Europa de la plaza homónima, la torre verde propuesta en la nunca aprobada modificación 71 del plan general, junto al encuentro del Tercer Cinturón con Echegaray y Caballero y la huerta de Las Fuentes, la torre de 16 plantas prevista por la modificación 192 del plan general en el área G10/1 (Torre Ramona), señalando el límite entre el tejido residencial y las dotaciones situadas sobre la antigua huerta, o el edificio de 15 plantas proyectado en la modificación 2 del plan especial del área U36/8, frente al parque de La Paz. Como se dice en la memoria del texto refundido del plan general de 2024, estas torres cumplirán una función semejante a la de los campanarios en la ciudad medieval, sobresalientes de la línea de los tejados y visibles a distancia.



A partir de la torre, el resto de la edificación se descompondría en cuerpos individualizados en planta y en altura que respondieran a las características y solicitudes de cada orientación, dando lugar a una macla de cuerpos horizontales y verticales que, además, facilitaría la futura construcción por fases. Como modelos de referencia, puede señalarse el proyecto de reconstrucción de Le Havre de Auguste Perret (1945 y ss.), los conjuntos residenciales construidos por Fernand Pouillon en los años 1950 y 1960 en Francia y Argelia (*La Tourette* en Marsella, *Résidence du Parc* en Meudon-la-Forêt, *Résidence du Point du Jour* en Boulogne-Billancourt, *Résidence Buffalo* en Montrouge, *Diar-es-Saada* en Argel...), la propuesta de Hans Koolhaas para el concurso de la Alexanderplatz en Berlín (1993), o los proyectos de Rapp+Rapp para el Centrum Ypenburg (2006) y la torre de Kroon (2011), en La Haya.

El lado noroeste, donde está la torre, se completaría con otro cuerpo en altura, aunque menor, considerando la conveniencia de concentrar en esta parte la mayor edificabilidad, puesto que las sombras se arrojarán fundamentalmente sobre las instalaciones de Movistar y no sobre el interior de la parcela ni sobre otras construcciones residenciales,

terciarias o de equipamiento. En los lados largos, hacia los Jardines de al-Ándalus y la nueva zona verde frontal, se dispondrían cuerpos de sólo VI plantas para producir sombras más cortas, contrastar con los cuerpos elevados, y, en el caso de la fachada hacia el oeste, reducir la incidencia del ruido en combinación con el arbolado de la zona verde antepuesta; ante ambos volúmenes, se han dibujado cuerpos de una planta con porches de uso público hacia los jardines públicos y, sobre ellos, terrazas para las viviendas de la planta primera. Hacia el sudeste, las alturas subirían hasta las X y XII plantas, acercándose a las habituales del entorno, sin superarlas, y manteniendo las distancias mínimas exigidas por el plan general frente a los edificios residenciales de las parcelas UV4-F y UV4-G.

Independientemente de la solución volumétrica que finalmente se dé a la nueva manzana residencial, la propuesta intenta lograr las mejores condiciones ambientales y funcionales para las viviendas, incluidas en una sucesión de zona verde pública, zona verde privada y, otra vez, zona verde pública.

La nueva zona verde frontal, interpuesta entre la manzana y la vía de la Hispanidad y con una profundidad comprendida entre los 47 y los 54'5 m, no sólo proporcionará unas buenas vistas a las viviendas con frente hacia ella, sino que servirá de barrera contra el ruido procedente del tráfico, tanto por el arbolado que se plante como por la posibilidad de manipular el relieve del terreno.

Esta zona verde se prolonga ante el lado nordeste de la manzana, para enlazarla con los Jardines de al-Ándalus. En este mismo frente se prevé además, como ya se ha dicho, el acceso rodado a los estacionamientos de las viviendas.

La superficie edificable que ha de tener la parcela no se corresponde con los grados 1.º y 2.º de la zona A-2, con índices, respectivamente, de 1'35 y 1'50 m²/m². El grado 3.º corresponde a parcelas ordenadas por planes anteriores al actual que tenían más aprovechamiento que el contemplado por las dos zonas anteriores, y el 4.º a parcelas donde no se admite el uso de vivienda. Por tanto, en este caso procede otorgar a la parcela el grado 5.º de la zona A-2 (*«renovación de uso a residencial»*), que, según el artículo 4.2.4 de las normas del plan general corresponde a *«operaciones de sustitución de actividades y edificios ya existentes, en áreas ordenadas conforme a planes anteriores a la revisión del plan general, para su reconversión al uso y tipología residencial dominante en su entorno inmediato»*. Según el apartado 2.4 del artículo 4.2.5, las condiciones de aprovechamiento en este grado serán las siguientes:

A) Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas, se permite el 100%.

B) Alturas:

La altura máxima será la señalada en el plano correspondiente de calificación y regulación del suelo.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

La edificabilidad será la señalada en el plano correspondiente de calificación y regulación del suelo.

La edificabilidad podría limitarse indistintamente como valor absoluto, expresado en metros cuadrados edificados (m²), o como índice relativo en metros cuadrados edificados por metro cuadrado de suelo (en m²/m²). Aquí es más adecuado el primer procedimiento, ya que las condiciones de entorno exigen que la distribución de volúmenes sea muy desigual en toda la superficie de la parcela, y esto es incompatible con una regulación que,

en caso de dividirse la parcela en un futuro, diera a los lotes resultantes la misma proporción de superficie edificada. Si se fija en el plano de calificación y regulación del suelo una superficie edificable máxima de 40.000 m², y más adelante se divide la parcela, un proyecto básico conjunto o un estudio de detalle previo a los respectivos proyectos de edificación permitirán establecer libremente tanto el reparto de aprovechamientos como las condiciones de ordenación.

Ya se ha visto que la superficie edificable prevista puede materializarse en distintas configuraciones volumétricas y diferentes alturas. A criterio de los redactores de esta modificación, como ya se ha dicho, una solución movida, que articule cuerpos de distintos volúmenes, será más atractiva y adecuada al entorno que una monótona construcción de altura homogénea. Por este motivo, y porque se cuenta con los límites que impone la regulación de las distancias a otros edificios y a linderos, se prefiere dejar libertad compositiva al proyecto.

Por último, conviene señalar que el plan general no establece condiciones de densidad ni en la zona A2 ni en el resto del suelo urbano no consolidado que ordena directamente. Por tanto, la modificación TR24/02 no fija un número máximo de viviendas. Si la proporción entre superficie edificable y número de viviendas fuera semejante a la establecida por el plan parcial del polígono Universidad en las demás manzanas de la unidad vecinal UV4, los 40.000 m², posibles contendrían unas 330 viviendas ($\approx 40.000/121'48$).

No obstante, al no fijarse una densidad máxima, y de acuerdo con el artículo 54 de la ley de urbanismo de Aragón, las dotaciones correspondientes a la nueva edificabilidad residencial deben calcularse considerando un máximo de 470 viviendas, resultantes de dividir la superficie edificable susceptible de uso residencial por los 85 m², que la ley define como unidad de reserva a estos efectos.

Las condiciones de uso de la nueva parcela residencial se regulan en el artículo 4.2.6 de las normas urbanísticas del plan general, con este contenido:

1. Uso principal: Vivienda.

Cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación se admitirá la vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 3. En establecimientos de más de 500 m² construidos, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

— En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.

— En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 300 m² y 15 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.

En situación c), en plantas semisótano y superiores.

En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

D) Oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

E) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

F) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

III.3. NUEVAS DOTACIONES PÚBLICAS

La modificación TR24/02 constituye una actuación de dotación, conforme a los artículos 14 del texto refundido de 2015 de la ley del suelo y rehabilitación urbana y 86 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón. En su apartado 1.6, este último artículo prescribe que, cuando una modificación del plan general afecte al suelo urbano *«incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta ley y en el plan general»*.

La modificación no amplía el suelo urbano, pero sí la superficie edificable lucrativa, que pasa de 0 a 40.000 m², con uso de vivienda libre. Aumenta también el número de viviendas admitido, que, a los efectos de cálculo que ahora interesan, pasa de 0 a 470, calculadas a razón de una por cada 85 m² de superficie edificable de uso residencial.

Para satisfacer estas reservas de dotaciones, se califica como sistema general de zonas verdes (con posibilidad de dedicar cierta superficie a equipamientos, conforme al artículo 8.2.7 de las normas del plan general) el actual paseo de Eduardo Ibarra, lo que resulta acorde con su actual conformación física y uso. Excluidos dos andadores de separación con las manzanas que lo limitan al noroeste y al sudeste, que mantienen su calificación como sistema viario, adquirirán esa calificación 18.518'76 m².

Como ya se ha dicho, en el paseo hay cuatro construcciones dedicadas a servicios públicos y usos hosteleros que se construyeron como consecuencia del proyecto del estudio Cano Lasso para el estacionamiento bajo rasante y los jardines que lo cubren. El plan general de Zaragoza no contempla expresamente construcciones de este tipo en el suelo viario, lo que no obsta su legitimidad cuando se trata de ciertas concesiones habituales en las calles, como los quioscos de prensa, de venta de flores o terrazas al aire libre; más dudosa es la construcción de una biblioteca, como se preveía en el proyecto de estacionamiento y urbanización del paseo, y otros servicios públicos análogos. La calificación como zona verde de este sistema general no sólo se adecua mucho mejor a la urbanización realizada y al uso que recibe, así como a la calificación prevista en el plan parcial del polígono Universidad, sino que se aviene mejor con las pequeñas construcciones de 2008 y permite un catálogo más extenso de usos, conforme al artículo 8.2.7,3 de las normas del plan general (8.2.19,3 en el texto refundido de 2024:

Con carácter general, en los suelos pertenecientes a los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes, podrá destinarse un 5% de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas, siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado.

Al medir la nueva zona verde 18.518'76 m², la superficie máxima de este tipo de construcciones es de 925'94 m² (0'05x18.518'76), que supera la de las existentes, fijadas por el proyecto de Cano en un total de 526'35 m² y que, con las ampliaciones autorizadas después por el Ayuntamiento, alcanzan hoy una superficie conjunta de 855 m², según la Oficina Virtual de Catastro.

por vivienda para el equipamiento social; con la edificabilidad característica de la zona A2/1, de $1'5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, el último parámetro puede hacerse equivaler a 2 m^2 de suelo por vivienda y el total de suelo de equipamiento de dotación local queda en $20 \text{ m}^2/\text{viv}$. Con este índice, la reserva de suelo para equipamientos locales sería de 9.400 m^2 y el total de 24.910 m^2 .

También habría que contar con la reserva legal de plazas de estacionamiento en la vía pública (incluido subsuelo), que la ley de urbanismo fija, en zonas de vivienda, en el 25% de las que resulten de aplicar un índice de una plaza por unidad de reserva o vivienda; esto equivaldría a 25% de 470 plazas, o 118 plazas, que con una superficie de 25 m^2 por plaza equivaldrían a 2.950 m^2 . Como sugiere la Oficina de Planificación y Diseño de la Movilidad, esta demanda podría cubrirse con una mayor dotación de estacionamientos en las plantas bajo rasante del nuevo edificio residencial, y también adecuando el sótano existente bajo el campo F7 de modo que pueda satisfacer esta demanda, para la que, de hecho, fue construido en su día.

Con la calificación de $30.398'02 \text{ m}^2$ destinados a nuevas dotaciones públicas reguladas por la ley, el reglamento y el planeamiento, se cumplen los mínimos señalados. Hay que advertir que en este balance no se ha tenido en cuenta la disminución del suelo viario ni la del sistema general de servicios de infraestructura, puesto que se trata de conceptos para los que ninguna de estas normas señala reservas mínimas.

Al no calificarse más que suelo urbano consolidado, no sería imprescindible satisfacer las reservas mínimas pormenorizadamente, sino en su conjunto, ya que en esta categoría de suelo, a diferencia del urbanizable, la ordenación ha de adecuarse a las posibilidades del tejido circundante y la propia zona de intervención, y satisfacer, por otro lado, las necesidades concretas del lugar en que se encuentre más que las necesidades genéricas de nuevas zonas urbanas. En áreas pequeñas o discontinuas, en particular, la exigencia del desglose pormenorizado llevaría al absurdo de múltiples parcelas de tamaño insuficiente para resolver eficazmente las dotaciones. Por ello, en otras ocasiones se ha entendido necesario cumplir la cuantía total de dotaciones requeridas, incluyendo zonas verdes y equipamientos de dotación local y sistema general, pero, dentro de ella, calificar el suelo conforme resulta más adecuado en la zona de actuación.

Tampoco se considera preciso diferenciar la zona verde de sistema general de la de sistema local, ya que, tratándose de zonas verdes y espacios libres públicos, tanto la urbanización como el régimen de uso de ambas categorías son idénticos y la única diferencia real entre ambas es el modo de obtención del suelo, en este caso indiferente. Es, pues, preferible, cumplir la dotación conjunta general y local, y distinguir una y otra según las características objetivas del ámbito, posibilidad implícitamente admitida por el artículo 86.6 de la ley de urbanismo cuando admite la sustitución de la cesión de terrenos resultantes de la aplicación de módulos de reserva y sistemas generales por su valor en metálico o por terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, lo que ampara la calificación de las nuevas dotaciones con usos detallados adaptados a las circunstancias concretas del lugar, cuando la suma no es inferior y las nuevas viviendas tienen satisfechas sus necesidades en todas ellas.

No obstante, la modificación TR24/02 satisface sobradamente el mínimo de suelo de zonas verdes (se califican $24.734'70 \text{ m}^2$) y se acerca al de equipamiento público si só-

lo se consideran los 5.663'32 m² de incremento de la superficie actual, aunque califica una parcela de 19.112'32 m².

Para valorar estos parámetros conviene tener en cuenta la realidad actual del área de referencia 28 y del polígono Universidad, y compararla con las precisiones genéricas de la ley de urbanismo en suelos de nueva urbanización.

Como se detalla en la tabla contenida en el apartado VI.2.1 de la memoria expositiva del texto refundido del plan general de ordenación urbana de octubre de 2024 (tomo 2B, p. 114), actualmente, el distrito Universidad tiene una superficie de 305'6 ha, 48.842 habitantes y 25.958 viviendas, y corresponde a las áreas de referencia del plan general 26, 27, 28, 30, 31, 32 y 33. Estas áreas suman 616.153 m² de zonas verdes, que suponen 23'7 m² por habitante, y 829.254 m² de suelo calificado como equipamiento de enseñanza, deportivo y social, equivalentes a 31'9 m²/hab.

El área de referencia 28 mide 86'5 ha, y tiene 15.246 habitantes y 7.200 viviendas; el plan general actual califica en ella 54.494 m² de zonas verdes, lo que supone 7'6 m²/viv, y 237.109 m² de equipamientos con los usos citados, es decir, 32'9 m²/viv.

Hay que señalar la muy buena dotación del área y del distrito, en particular, en los usos deportivos, de enseñanza y sanitario.

Teniendo en cuenta que la ley de urbanismo requiere 33 m²/viv de zonas verdes y 15 m²/viv de equipamientos, tanto en el área de referencia como el distrito resultan mejor dotados relativamente de equipamientos que de zonas verdes, por lo que resulta correcta la distribución del nuevo suelo de dotaciones en la modificación TR24/02.

Considerando en el distrito 28 los 24.734'70 m² de zona verde que añade esta modificación del plan general y restando 13.449 m² de equipamiento deportivo (aunque se compensan en la inmediata área 58, perteneciente a la junta de Casablanca), quedan 79.228'70 m² de zonas verdes y 223.660 m² de equipamiento social, deportivo y de enseñanza. Si se supone que en la nueva manzana residencial se construyen 400 viviendas con 1.400 habitantes (3'50 hab/viv), el número de viviendas del área de referencia sería de 7.600 y el de habitantes de 16.646, lo que supondría 10'43 m²/viv (o 4'76 m²/hab) de zonas verdes y 29'43 m²/viv (o 13'43 m²/hab) de equipamientos.

En ambos casos se superan los índices señalados por la normativa urbanística para los suelos urbanizables, las reservas previstas en la mayoría de los barrios de la ciudad de Zaragoza y los estándares que se estiman propios de áreas urbanas bien dotadas en estudios como el dirigido por Agustín Hernández Aja para el Ministerio de Fomento (*La ciudad de los ciudadanos*, 1997).

* * *

La ley estatal del suelo y el texto refundido de la ley aragonesa de urbanismo, en su artículo 86, exigen que toda modificación del planeamiento que eleve el aprovechamiento subjetivo prevea suelos destinados a nuevas zonas verdes y equipamientos públicos en la misma cuantía que los planes parciales, pero no requieren nuevas viviendas de protección pública fuera de las áreas de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable. Solamente el artículo 40.1,d de la ley de urbanismo señala que «el Ayuntamiento podrá prever o el órgano autonómico competente exigir un incremento en las reservas, para cubrir, mediante alquiler u otras fórmulas similares, las necesidades residenciales, en especial de los sectores más vulnerables»; en todo caso, sólo se determina que en las capitales de provin-

cia, y dentro de ellas en los sectores con edificabilidad residencial mayor de 100.000 m², se destinará al menos el 2% de esta edificabilidad a cubrir esas necesidades.

La disposición final cuarta de la ley 12/2023, del derecho a la vivienda, determina que en los planes parciales se calificará suelo destinado a viviendas de protección pública con capacidad para el 40% de la edificabilidad residencial total, en lugar del 30% vigente hasta entonces, salvo que la ley autonómica determine una reserva mayor; para los planes especiales de reforma interior eleva la reserva del 10% al 20%. Pero estas reservas de viviendas protegidas sólo se exigen en modificaciones del planeamiento general que afecten a *«suelo rural [...] incluido en actuaciones de nueva urbanización»* o *«suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización»*.

La modificación TR24/02 no delimita sectores de suelo urbano no consolidado o urbanizable porque, al ser de propiedad municipal todo el suelo afectado, no es preciso delimitar una unidad de ejecución para obtener nuevos terrenos públicos ni para repartir cargas y beneficios. Tampoco contempla una edificabilidad residencial de la magnitud indicada en el artículo 40.1 de la ley de urbanismo.

En consecuencia, y de acuerdo con el escrito del gerente que da inicio al expediente, no se prevén viviendas protegidas por no exigirlo la legislación vigente, por el equilibrio ya demostrado en otras ocasiones en el término de Zaragoza y porque el Ayuntamiento entiende más adecuado desarrollar su política de vivienda pública de alquiler en áreas más vulnerables y en suelos consolidados que precisan actuaciones de regeneración urbana, para las que estas iniciativas pueden ser muy oportunas.

Por último, puede advertirse que el hecho de que se trate de un plan de iniciativa municipal sobre suelo perteneciente al Ayuntamiento exime de prever la cesión gratuita al Municipio del 10% del incremento de valor del aprovechamiento lucrativo que requiere la ley de urbanismo en las actuaciones de dotación. No obstante, cuando se enajene la parcela, el Ayuntamiento deberá destinar la cantidad correspondiente a ese porcentaje a los fines propios del patrimonio municipal de suelo. Con este objeto, se sugiere contemplar la adquisición, en la zona más densa del barrio próximo de Delicias, de solares aptos para localizar placitas semejantes a las que en los últimos decenios se han abierto en el centro histórico, o de viviendas que puedan destinarse al mercado de alquiler público.

IV. CONDICIONES ACÚSTICAS

A efectos de la ley 7/2010, de 18 de noviembre, sobre protección contra la contaminación acústica de Aragón, la parte del ámbito de la modificación TR24/02 donde se ubica la nueva parcela de viviendas es un área acústica residencial con usos residenciales privados, expuestos a la fuente sonora del tráfico que discurre por vía de la Hispanidad.

La modificación permite construir un edificio con uso dominante de vivienda cuya relación con el ruido puede calificarse de pasiva, ya que no producirá niveles distintos de los que producen los demás edificios residenciales de su entorno. Su relación con la fuente principal de ruido en el área será igual que en los edificios residenciales próximos y se resolverá con los mecanismos regulados por el documento básico HR del Código Técnico de la Edificación, aprobado por real decreto 1371/2007 y objeto de varias modificaciones posteriores; para limitar, dentro de los edificios y en condiciones normales de uso, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a sus usuarios, este documento exige que los edificios se proyecten, construyan y mantengan de modo que los elementos constructivos que conformen sus recintos tengan características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de sus instalaciones propias, y para limitar el ruido reverberante de los recintos.

Su apartado 2.1.1, sobre valores límite de aislamiento acústico a ruido aéreo, determina que las fachadas, las cubiertas, las medianerías y los suelos en contacto con el aire exterior que conforman cada recinto protegido de un edificio deben satisfacer los límites indicados en la tabla 2.1 según el uso del edificio y los valores del índice de ruido día, L_d , definido en el anejo I del real decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, de la zona donde se ubica el edificio:

Tabla 2.1 Valores de aislamiento acústico a ruido aéreo, $D_{2m,nT,Air}$, en dBA, entre un recinto protegido y el exterior, en función del índice de ruido día, L_d .

L_d dBA ⁽¹⁾	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario ⁽²⁾ , docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

(1) En el caso de que un recinto pueda estar expuesto a varios valores de L_d , como por ejemplo un recinto en esquina, se adoptará el mayor valor.

(2) En edificios de uso no hospitalario, es decir, edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.

El apartado 3.1 determina los procedimientos de diseño y dimensionado de los elementos constructivos destinados a garantizar el aislamiento de los edificios a ruido aéreo y de impactos, y en la tabla 3.4 indica los valores mínimos que deben cumplir los elementos que forman los huecos y la parte ciega de las fachadas, cubiertas o suelos en contacto con el aire exterior, en función de los valores límite de aislamiento acústico entre cada recinto protegido y el exterior que señala la tabla 2.1 y de la relación entre la superficie del hueco y la superficie total de la fachada en el interior de cada recinto protegido.

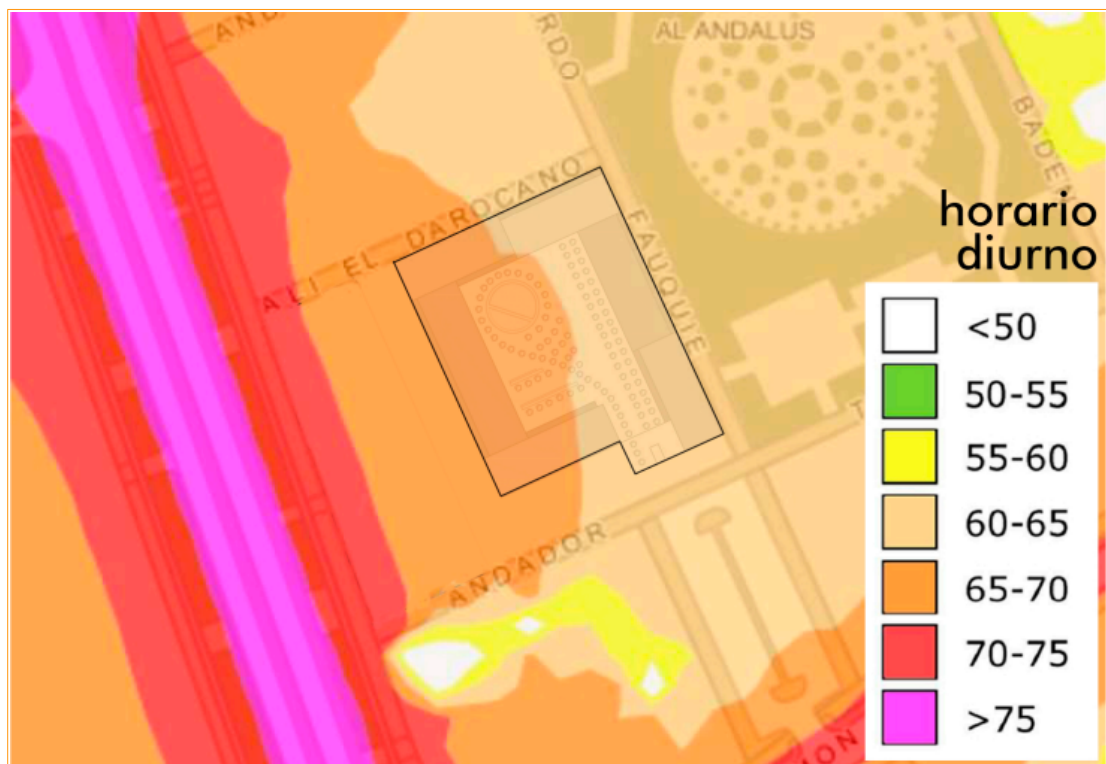
La modificación TR24/02 sitúa la parcela residencial en la parte posterior del actual equipamiento deportivo e interpone una zona verde pública entre ella y la vía de la His-

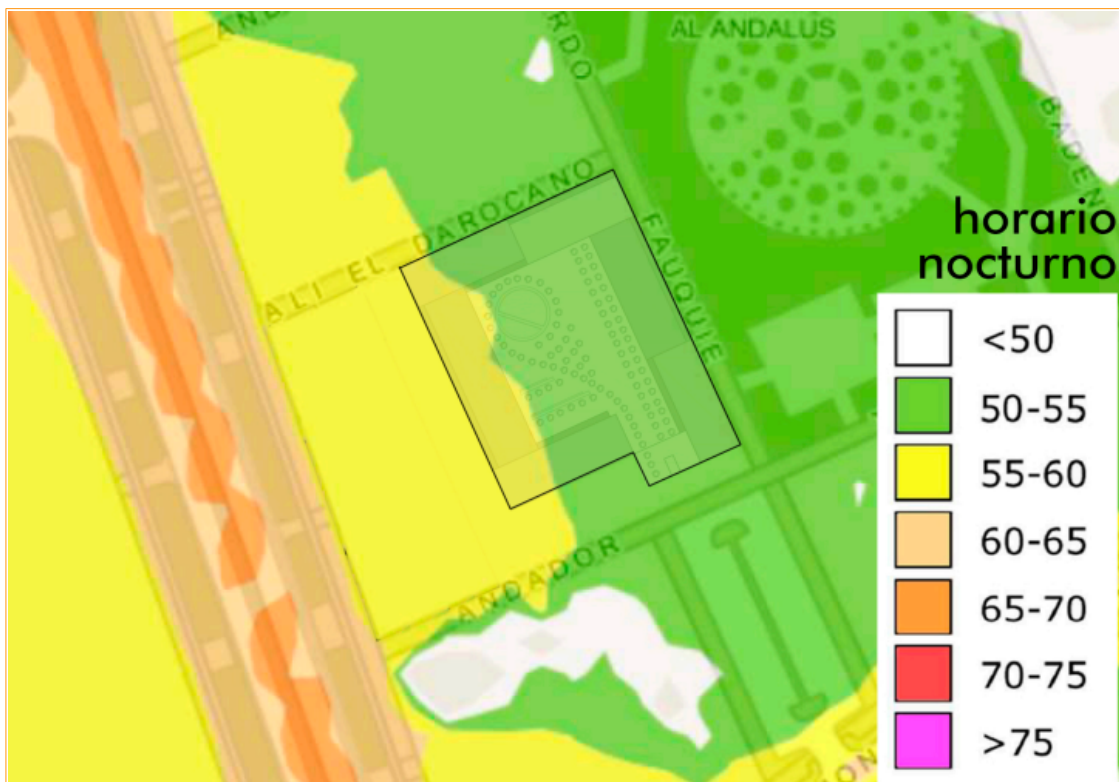
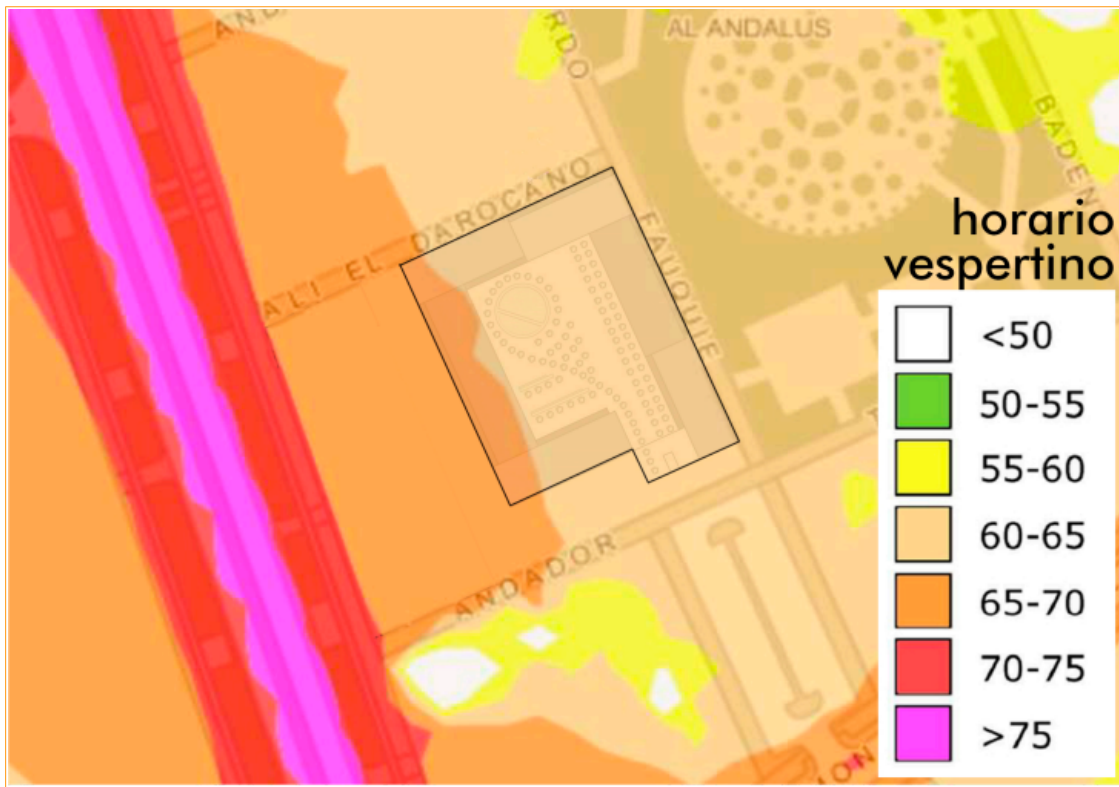
panidad, con la consiguiente reducción de la incidencia acústica sobre las viviendas, tanto por el alejamiento del tráfico como por las posibilidades de moderar la altura en la fachada occidental de la manzana y de plantar arbolado denso en la zona verde, modelando incluso el terreno para que contribuya a crear una barrera acústica.

Según el mapa estratégico de ruido de viales urbanos elaborado por la Agencia de Medio Ambiente y Sostenibilidad del Ayuntamiento de Zaragoza (2016), en horario diurno (7 a 19 h), la parte frontal de la parcela, equivalente a un 49% de su superficie, alcanzará niveles sonoros máximos de aproximadamente 65-67 dbA y el resto de 63-65 dbA. En horario vespertino (19 a 23 h), la una zona frontal equivalente al 13% de la superficie de la parcela soportará un nivel de 65-66 dbA y el resto de 63-65 dbA, y en horario nocturno (23 a 7 h), el 19% frontal de la parcela soportará 55-56 dbA y el resto 53-55 dbA. Hay que tener en cuenta que todos estos valores resultan del mapa de ruido actual, pero el edificio que se construya en la parcela implicará una reducción del ruido en el patio de manzana y en los cuerpos situados en los linderos trasero y laterales.

A partir del mapa municipal de ruido, elaborado con el método común europeo NOSSOS, en el futuro proyecto de edificación se incorporará un estudio detallado que evalúe los niveles de exposición al ruido exterior en cada planta del edificio que se proyecte, considerando su elevación, la posición en relación con la fuente emisora, y la forma, distribución, materiales y disposiciones constructivas del edificio. El estudio analizará también las afecciones por otras fuentes exteriores e interiores de ruido aéreo y de impacto, y las vibraciones en las instalaciones, de acuerdo con lo prescrito por el documento básico HR del Código Técnico de la Edificación.

En el proyecto de obras de la zona verde se estudiarán los niveles acústicos en la zona verde frontal y su protección mediante el modelado del terreno y una banda arbórea en el límite con vía de la Hispanidad a que se ha hecho referencia.





V. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN TR24/02 DEL PLAN GENERAL

Como conclusión de todo lo expuesto, ha de indicarse que todos los suelos incluidos en el ámbito de la modificación TR24/02 son actualmente suelo urbano consolidado y, como consecuencia de sus previsiones, seguirán siéndolo, puesto que constituyen parcelas de propiedad municipal integradas en la malla urbana actual, con acceso rodado y peatonal por viarios urbanizados, y cuantos servicios e infraestructuras exige la ley de urbanismo para que puedan considerarse solares, sin necesidad de actuaciones de reurbanización ni de gestión sistemáticas.

La actuación supondrá para las haciendas públicas los costes consiguientes a la reconstrucción por el Ayuntamiento de las instalaciones deportivas afectadas y de la ejecución de la zona verde pública prevista, en ambos casos sobre terrenos que hoy ya son municipales, asó como de los costes fiscales derivados de la transmisión de la parcela patrimonial y los costes asociados a la inscripción de las nuevas parcelas en el Registro de la Propiedad.

La ejecución de la nueva zona verde ZV(PU)28.02 se realizará mediante un proyecto de obras ordinarias de urbanización, en el que se resolverá la situación del estacionamiento enterrado bajo el actual campo de fútbol F7 y sus bandas perimetrales, que, según parece, no es utilizable para la función con que se realizó. Una posibilidad será sustituir total o parcialmente su forjado de techo y construir una nueva estructura que eleve la altura libre y permita la entrada de luz, y cuyo trasdós, al mismo tiempo, pueda ajardinarse e incorporarse a la zona verde; en este caso, se valorará la conveniencia de dar entrada al espacio enterrado, dedicado a algún uso compatible con la calificación de zona verde, a través de un local en la planta baja del edificio residencial que se reservaría el Ayuntamiento o por otro procedimiento. También se estudiará la adecuación material de este sótano al uso de estacionamiento para el que se concibió, de modo que aumente la dotación de plazas públicas en esta parte del polígono.

En la urbanización de la zona verde frontal y lateral, se tendrá en cuenta la circulación de los vehículos de emergencias y su acceso a las fachadas. Según la ordenación volumétrica que finalmente se dé a la manzana, se considerará también esta exigencia en su patio interior.

También se acometerá con uno o más proyectos de obras ordinarias y mediante el propio proyecto de las instalaciones deportivas previstas en la parcela ED(PU)58.34, la adaptación a la nueva ordenación del actual estacionamiento al aire libre de la prolongación de Gómez Laguna.

Las actuales inscripciones registrales deberán modificarse, por los procedimientos que sean oportunos, para acomodar la delimitación y descripción de las fincas al contenido de esta modificación. En las nuevas inscripciones se cumplirá lo dispuesto en el artículo 86.3,d del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

La parcela susceptible de aprovechamiento lucrativo resultante de la modificación TR24/02 del plan general podrá enajenarse conforme al régimen aplicable a los bienes patrimoniales del Ayuntamiento, considerándose, en particular, lo dispuesto por la ley de urbanismo de Aragón (texto refundido de 2014) para aquellos bienes inmuebles que el planeamiento urbanístico destina a la construcción de viviendas en régimen libre.

Para la solicitud de las licencias de edificación regirá el plazo general considerado 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 la modificación del plan general, realizándose después las obras en los plazos indicados en las respectivas licencias.

VI. URBANIZACIÓN

La transformación del terreno de la actual parcela de equipamiento deportivo ED(PU)28.02, en vía de la Hispanidad, 32-38, que prevé esta modificación del plan general requiere obras de adecuación de la urbanización que se detallan y valoran en este apartado.

Será precisa, en primer lugar, la demolición de todos los elementos que actualmente ocupan la parcela (campos de fútbol, instalaciones, vestuarios y pérgolas); se incluye también en este apartado la demolición del estacionamiento subterráneo existente bajo el campo de fútbol F7, aunque, como se indicó en el apartado anterior, el Ayuntamiento también podrá optar por mantener el subterráneo y acondicionarlo para algún uso compatible con la zona verde superpuesta. Además, deberán retirarse 36 árboles de las especies *acer campestris* y *celtis australis*, que se encuentran adosados a la actual parcela de equipamiento, si bien se repondrán sobradamente, conforme a la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano.

Habrà que ampliar la actual red de abastecimiento de agua, sustituyendo la parte que rodea la parcela, constituida por tubería de PVC Ø160 mm, por una de fundición dúctil Ø300 mm, para permitir el funcionamiento simultáneo de dos nuevos hidrantes contra incendios y para prestar una mayor garantía de suministro de agua.

Para el cálculo del suministro eléctrico a las nuevas viviendas, se parte de las siguientes previsiones:

- Características del área: uso residencial.
- Número total de viviendas: 470, aunque, como se vio en la memoria, es probable que sea sensiblemente menor.
- Electrificación elevada ($P = 9200 \text{ W}$).
- Superficie edificable: 40.000 m^2 . A efectos de cálculo se considera una altura puntual máxima de XXII alturas y otros bloques de VI, X, XII y XVI, aunque el plan no obliga a ello y, como se vio en la memoria, la superficie edificable podría materializarse en un bloque perimetral con altura uniforme de XI plantas.
- Zona Verde a incorporar a la ZV(PU)28.02 Superficie: $6.278'81 \text{ m}^2$.

Para la previsión de potencias eléctricas, se aplica el reglamento electrotécnico para baja tensión y sus ITCs, así como la orden EIE/768/2016, de 8 de julio, por la que se hizo pública la instrucción de 7 de julio de 2016 sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial. En consecuencia, se obtienen los siguientes parámetros:

- Coeficiente de simultaneidad (tabla 10.1): $s = 15'3 + (470 - 21) \times 0'5 = 239'8$.
- Potencia prevista en viviendas: $P = 9.200 \text{ W} \times 239'8 = 2.206.160 \text{ W}$.
- Potencia prevista en servicios comunes: 200.000 W .
- Alumbrado público en la zona verde: 20.000 W .

TOTAL POTENCIA PREVISTA EN BAJA TENSIÓN:

Parcela residencial: 2.406.160 W

Alumbrado en zona verde: 20.000 W

TOTAL B.T. : 2.426.160 W

Para determinar la potencia prevista en los centros de transformación, se aplica la tabla del apartado 1.3 de la Orden EIE/768/2016, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón:

Uso residencial: $0,6 \times 2.426.160 = 773.364 \text{ W}$

TOTAL PREVISTA EN C.T.: 1.455.696 W

Estimando un factor de potencia (cos ϕ) de 0,97, la potencia aparente resulta:

Q = 1.412 kVA.

Como en la planta baja de la edificación podrá haber locales comerciales, es necesario aumentar la previsión de demanda hasta 2.000 kVAs, por lo que en la valoración de las obras de urbanización se considera un centro de transformación situado en un local de planta baja y equipado con dos máquinas transformadoras de 1.000 kVAs.

Por último, se tiene en cuenta la compensación del arbolado apeado según lo previsto en artículo 15 de la ordenanza de protección de arbolado urbano del Ayuntamiento de Zaragoza (BOPZ nº 141 de 22 junio 2013):

Artículo 15. Compensación por daños o pérdida de arbolado.

1. Se utilizará el método para valoración de árboles y arbustos ornamentales conocido como Norma Granada, adoptado por la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos, con arreglo a la versión actual que corresponde a la revisión de 2006 o las actualizaciones posteriores que pudieran producirse.
2. Como norma general, en aquellos casos en que se produzca la pérdida total del árbol la compensación se llevará a cabo facilitando al Servicio de Parques y Jardines un ejemplar de calibre 12/14 por cada dos años de vida que tuviera el árbol abatido.
3. Las plantas que se entreguen en sustitución cumplirán las condiciones establecidas por el Ayuntamiento para nuevas plantaciones y serán de la misma especie o justificadamente de otra análoga de valor equivalente.

A título informativo y a falta de una tasación concreta, se valora la reposición medioambiental por apeo del arbolado considerando un valor promedio de 300 € por unidad, salvo los cinco ejemplares de gran porte existentes junto al Canal Imperial, que se valoran en 6.000 € por unidad, según otras referencias similares.

En el cuadro siguiente se detalla el presupuesto estimado para ejecución material de las obras de urbanización en Vía Hispanidad 32-38 contempladas por la modificación TR24/02, y calculado según las hipótesis indicadas hasta aquí:

URBANIZACIÓN VIA HISPANIDAD 32-38

Ud. Concepto	Unidades	Precio	Total
Ud. Apeo de arbolado existente de porte medio, incluso carga, transporte a vertedero, transformación o biotrituración.	36,00	300,00	10.800,00
PA. Compensación medio ambiental OMPAU	1,00	10.800,00	10.800,00
PA. Demoliciones (patinódromo, cerramientos, campos de fútbol, edificios de instalaciones, aparcamiento subterráneo y pavimentos), incluida carga y transporte a vertedero y canon de vertido.	1,00	525.000,00	525.000,00
m3. Movimiento general de tierras.	10.500,00	15,00	157.500,00
PA. Adecuación de urbanización existente.	1,00	180.000,00	180.000,00
m2. Urbanización de zona verde.	6.278,81	90,00	565.092,90
PA. Refuerzo red de abastecimiento tubería FDØ300, hidrantes, etc.	280,00	600,00	168.000,00
PA. Acometidas de saneamiento de parcela.	1,00	90.000,00	90.000,00
PA. Electrificación (RSMT, RSBT, 2 Ct's 1.000 kVA) incluido suministro exterior.	1,00	750.000,00	750.000,00
PA. Seguridad y salud, ensayos.	0,04	2.457.192,90	98.287,72
PA. Redacción de proyecto y estudio geotécnico	0,02	2.555.480,62	51.109,61
Total Presupuesto de ejecución Material:			2.606.590,23
Gastos Generales 13% + Beneficio Industrial 6%			495.252,14
Suma			3.101.842,37
IVA 21%			651.386,90
Total Presupuesto de ejecución por Contrata IVA 21% incluido:			3.753.229,27
Ratios por vivienda en PEM:		Alt.1 + Urb	Alt.2 + Urb
nº viviendas:	470	10.226,79	8.950,19
Ratios por vivienda en PEC sin IVA::		Alt.1 + Urb	Alt.2 + Urb
nº viviendas:	470	12.169,88	10.650,73

En las «ratios» expresadas en el cuadro anterior se ha considerado, además del coste de urbanización de los terrenos cuya calificación se modifica en la vía de la Hispanidad, el coste de urbanización de la nueva parcela deportiva de la prolongación de Gómez Laguna, con las hipótesis indicadas en la página siguiente.

* * *

Por otra parte, la modificación contempla la calificación de una nueva parcela de equipamiento deportivo de sistema local, ED(PU)58.34, de 19.112'32 m² de superficie, situada en el encuentro de la prolongación de la avenida de Gómez Laguna con el Canal Imperial de Aragón.

Como se ha visto en la memoria, para la traslación de los campos actualmente existentes en el C.M.F. García Traid se ha considerado tanto la nueva parcela 58.34 como la ED(PU)89.121, que tiene varias ventajas, y entre ellas contar con una urbanización suficiente para ejecutar esa previsión sin nuevas obras de urbanización, ejecutada y costeada por la junta de compensación del sector SUZ89/3 (Arcosur).

Si se eligiera esta opción, la parcela 58.34 podría dedicarse a instalaciones deportivas de barrio y necesitaría un acondicionamiento de la urbanización sensiblemente menos costoso que si hubieran de disponerse en ella todas las instalaciones suprimidas en la actual parcela ED(PU)28.02.

No obstante, para esta estimación de presupuesto se considera la otra alternativa. Dentro de ella, a su vez, puede contemplarse la adecuación de la parcela en un solo nivel o en dos, con el campo F7 a la cota aproximada del paseo de Mauricio Aznar Müller y el campo F11 a la de la prolongación de Gómez Laguna.

Si el nivel fuera único, la urbanización existente debería modificarse, delimitándose la parcela con el paseo de Mauricio Aznar mediante un muro de contención de altura variable, que podría alcanzar los 4 m en buena parte de su desarrollo. Además, se necesitarían las siguientes intervenciones:

- retirada de 145 unidades de arbolado existentes (87 *platanus x hispanica*, 53 *morus alba* «pendula», 1 *pinus halepensis*, 2 *populus alba*, 1 *populus nigra* y 1 *fraxinus angustifolia*); los cuatro últimos ejemplares son de gran porte;
- posible desvío de la tubería de distribución existente de Ø1000 mm de fundición dúctil (hasta que no se determine su posición exacta), que podría verse afectada por la ejecución del muro de contención;
- desmontaje y demoliciones de los elementos existentes sobre la rasante (pérgolas, alumbrado público, escaleras, muros, riego, mobiliario urbano...), y
- demolición de pavimentos actuales hasta el límite de la futura parcela de equipamiento con el viario, reposición del carril bici y pavimentación de aceras junto a la nueva parcela de equipamiento.

Esta alternativa también podría afectar a una elevación de agua del Canal para la red de riego municipal y un centro de transformación de las infraestructuras del Canal, adosado al vallado de la planta potabilizadora municipal.

Considerando todo ello, el presupuesto de ejecución material de la urbanización perimetral del nuevo equipamiento de equipamiento deportivo, suponiendo que ésta se definiera en un solo nivel, puede estimarse en 2.200.000 €, incluidas las acometidas a la parcela. Considerando un 13% de gastos generales y un 6% de beneficio industrial, el presupuesto de contrata sería de 2.618.000 €, que con un 21% de IVA se elevaría a 3.167.780 €.

Si se resolviera el cambio de nivel en el interior de la parcela deportiva, sin afección de la estación elevadora de riego, aunque manteniendo probablemente, pero en menor medida, la del centro de transformación de las infraestructuras del Canal, el presupuesto de ejecución material de la urbanización podría estimarse en 1.600.000 €. Considerando un 13% de gastos generales y un 6% de beneficio industrial, el presupuesto de contrata sería de 1.904.000 €, que con un 21% de IVA se elevaría a 2.303.840 €.

Para comparar la estimación de costes en una y otra alternativa, debe tenerse en cuenta que en ambos casos se valora la urbanización de la parcela de equipamiento, pero no su adecuación interior, lo que supone que en la primera se considera la nivelación del terreno mediante un muro perimetral y, en la segunda, la nivelación, más compleja y muy dependiente del proyecto de la instalación deportiva, se remite al futuro pro-

yecto de obras, cuyo presupuesto podrá elaborar el servicio municipal competente en función de la opción de desplazamiento de los campos del C.M.F. García Traid que elija.

* * *

El Servicio de Conservación de Arquitectura ha informado, por otra parte, acerca de los costes de construcción de un centro municipal de fútbol y un patinódromo de similares características al existente.

Los campos de fútbol F7 y F11, con el programa de necesidades establecido por el Servicio de Instalaciones Deportivas, y considerado tanto los terrenos de juego como los espacios complementarios cubiertos (vestuarios, aseos, cuartos de instalaciones, almacén, botiquín, bar, cocina y dos salas multiusos), los espacios exteriores y de circulación y un estacionamiento, alcanzarían un coste de unos 3.350.000 €, IVA incluido, de acuerdo con el siguiente desglose:

TERRENO DE JUEGO EN CAMPO F11 (105x64 m), con iluminación:	800.000 €
TERRENO DE JUEGO EN CAMPO F7 (53x35 m), con iluminación:	350.000 €
EDIFICIOS DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:	1.600.000 €
URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA, CON INSTALACIONES Y ESTACIONAMIENTO:	600.000 €

La obra del patinódromo se valora en unos 200 €/m², que con una superficie de 2.000 m², que se considera adecuada, supondría 400.000 €, IVA incluido. No obstante, el proyecto de ejecución deberá afinar esta estimación en su momento, considerando la ubicación exacta de la instalación y los elementos con que cuente (saltos, rampas, bowl...)

Por tanto, el coste de construcción de todas las instalaciones evaluadas puede estimarse en unos 3.750.000 €, IVA incluido.

Puede recordarse, para terminar, que el Servicio de Instalaciones Deportivas del Área de Presidencia, Relaciones Institucionales y Seguridad Ciudadana ha informado que la mejor opción, por diversos motivos, para la reubicación del C.M.F. García Traid es la parcela SL/ED(PU)89.121, lo que supondrá que el Ayuntamiento no necesitará asumir costes de urbanización con este fin, y que el coste de la construcción de las instalaciones no se añadirá tampoco a las expectativas de gasto que ya contrajo al acceder a la propiedad de la parcela 89.121, que por su naturaleza de equipamiento deportivo municipal debería costear aunque no se trasladaran los campos de vía de la Hispanidad.

Si esta opción se confirma, la nueva parcela ED(PU)58.34 podría destinarse a instalaciones deportivas locales convencionales, con menores requisitos de ocupación de suelo y, sobre todo, de movimiento de tierras, y el ahorro consiguiente en su adecuación. Si esta opción se decide antes de la aprobación definitiva de la modificación TR24/02, también sería posible calificar la parcela como equipamiento de reserva, con posibilidad de usos recreativos y culturales asociados al Canal Imperial, dejando la franja inferior actualmente incorporada a la parcela SP-SI-ER(PU)58.11 como zona verde o espacio libre de transición entre la cota del Canal y la del equipamiento.

VII. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

Los apartados que anteceden detallan suficientemente los efectos de la actuación propuesta sobre el territorio, consistentes en:

- Calificación de una parcela con uso de vivienda en parte de un equipamiento público deportivo perteneciente a la dotación local del polígono Universidad.
- Calificación como zona verde local de otra parte de dicho equipamiento deportivo.
- Calificación de un nuevo equipamiento deportivo de escala local y superficie mayor que la del suprimido al otro lado de la vía de la Hispanidad, en una porción no edificada de la parcela donde se ubican los depósitos municipales de agua de Casablanca y en suelo actualmente viario.
- Calificación como sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos de la zona central del paseo de Eduardo Ibarra, adecuando la calificación del suelo a su realidad material y funcional actual.

Estas modificaciones no suponen calificación de suelos pendientes de nueva urbanización, no afectarán al funcionamiento de la estructura general de la ciudad, no exigirán nuevas vías públicas o ampliación de las existentes y no provocarán desequilibrios funcionales en la ciudad ni en su entorno más próximo.

Como se deduce de las consultas realizadas a otros servicios municipales, la capacidad de la red viaria y de las redes de servicios del entorno de los terrenos afectados son suficientes para los usos e intensidades derivados de esta modificación. En los apartados anteriores de la memoria se ha visto también que la ordenación de adecua a las características de la trama urbana en que se inserta, tanto por los volúmenes edificados que producirá como por las dotaciones existentes y nuevas.

Hay que señalar, por fin, que sólo se afecta suelo urbano consolidado y que no será preciso urbanizar nuevos viales, salvo los andadores peatonales de protección que rodean parcialmente la parcela residencial, integrados funcionalmente en la nueva zona verde local.

VIII. 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 *«aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural, conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley»*.

La modificación TR24/02 reduce ligeramente la superficie de la parcela de equipamiento municipal de los depósitos de Casablanca (-4'15%), pero mantiene los edificios y servicios actuales, y cambia la calificación de la parte peatonal del paseo de Eduardo Ibarra de viario a espacio libre público, sin cambiar sus condiciones funcionales. Aunque en ambos casos se modifica puntualmente la calificación de sistemas generales, no se produce en absoluto una nueva ordenación estructural del plan general.

Por otra parte, las nuevas viviendas previstas suponen una cantidad poco apreciable en relación con las existentes en la zona (si se consideran 470, 6'53% de las existentes en el área referencia 28 y 1'81% de las del distrito Universidad), por lo que no tendrán unos efectos significativos sobre el entorno.

Por estas razones, la estructura general de la ciudad seguirá funcionando en las mismas condiciones establecidas por el planeamiento vigente antes de esta modificación.

En consecuencia, la modificación no distorsiona la estructura interna del área ni, mucho menos, la de la ciudad, y tampoco se afecta a las directrices del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio implícitos en el plan general, tal como las define el artículo 40 del decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

Por tanto, la modificación puede considerarse de menor entidad, y procede aplicar lo previsto en el texto refundido para las modificaciones de esta naturaleza y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, que obtuvo la homologación prevista en su artículo 57.4 por decreto del Gobierno de Aragón de 22 de octubre de 2013.

IX. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En razón de su fin, la modificación TR24/02 del plan general de ordenación urbana incluye los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.
- Ficha de datos urbanísticos del anejo V de la NOTEPA.
- Anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios»): líneas añadidas y modificadas. Tanto en el estado actual como en el proyectado, se resaltan en negrita y cursivas los contenidos que sufren cambios.
- Planos de información:
 - **Clasificación del suelo en el plan general vigente (escala 1:5000).**
 - **Estructura urbanística en el plan general vigente (escala 1:5000).**
 - **Calificación y regulación del suelo en el plan general vigente (escala 1:2000).**
- Planos de proyecto:
 - **Clasificación del suelo en el plan general vigente (escala 1:5000).**
 - **Estructura urbanística en el plan general vigente (escala 1:5000).**
 - **Calificación y regulación del suelo en el plan general vigente (escala 1:2000).**

Zaragoza, a 4 de diciembre de 2024

El arquitecto jefe del Departamento
de Planificación y Diseño Urbano,


Ramón Betrán Abadía

El ITOP jefe de la Unidad de
Ingeniería de Desarrollo Urbano,


Omar Chami Masip

La letrada jefe del Departamento
de Ordenación y Gestión Urbanística,


Edurne Herce Urzáiz

FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACION TR24/02 DEL PLAN GENERAL DE ZARAGOZA				Diciembre de 2024	
DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE		50 2973		INE	
PROVINCIA		Zaragoza			
MUNICIPIO		Zaragoza			
NÚCLEOS O ENTIDADES		43		Observatorio Municipal de Estadística	
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		967'07 km²		Observatorio Municipal de Estadística	
POBLACIÓN		694.109 habitantes (I/2023)		Observatorio Municipal de Estadística	
DENSIDAD DE POBLACIÓN		717'74 hab/km² (I/2022)		Observatorio Municipal de Estadística	
NÚMERO DE VIVIENDAS		329.302 (12/2022)		Oficina Virtual de Catastro	
NÚMERO DE HOGARES		277.525 (2022)		Observatorio Municipal de Estadística	
CARTOGRAFÍA UTILIZADA		Base cartográfica municipal			
REDACTORES		Ramón Betrán Abadía, arquitecto, jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano Eduarne Herce Urzáiz, letrada, jefe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	51.464'94 m²	0'0053%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0 m²	0%	PLANEAMIENTO	
EDIFICABILIDAD TOTAL	VIVIENDA	0 m² _i	40.000 m² _i	PLANEAMIENTO	Superficie edificable real objeto de la modificación TR24/02 del plan general. A la izquierda, en el planeamiento original; a la derecha, en el modificado.
	INDUSTRIA	0 m² _i	0 m² _i	PLANEAMIENTO	
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0 m² _i	0 m² _i	PLANEAMIENTO	
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	6.724'50 m² _i	9.556'16 m² _i	PLANEAMIENTO	
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	≈ 330 (470 u.r.)		PLANEAMIENTO	
	PROTEGIDAS	0		PLANEAMIENTO	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	6.215'94 m²	12'08%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de cada grupo. A la derecha, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación TR24/02 del plan general.
	EQUIPAMIENTOS	19.112'32 m²	37'13%	PLANEAMIENTO	
	VIARIO	875'84 m²	1'70%	PLANEAMIENTO	
	INFRAESTRUCTURAS	---		PLANEAMIENTO	
SISTEMAS GENERALES	ZONAS VERDES (suelo urbano)	18.518'76 m²	35'98%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de cada grupo. A la derecha, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación TR24/02 del plan general.
	EQUIPAMIENTOS	0	0%	PLANEAMIENTO	

MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/02 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO VIII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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



ESTADOS ACTUAL Y PROYECTADO

LÍNEAS QUE SE AÑADEN

Código: 58.34.

Hojas del plano: I-16.

Localización, identificación o emplazamiento: *Instalaciones deportivas municipales.*

Superficie (m²): 19.112'32 m².

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 2 (ED).

Observaciones: *Las construcciones que se realicen tendrán en cuenta los conductos de abastecimiento de agua Ø1000 mm FD (arterial) y Ø1200 mm FD (impulsión) que discurren por el subsuelo, sobre las que se dejarán sendas bandas libres de 10 m de anchura, accesibles para la maquinaria de obras públicas.*

Código: 28.32.

Hojas del plano: J-16.

Localización, identificación o emplazamiento: *paseo de Eduardo Ibarra.*

Superficie (m²): 18.518'76 m².

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones:

LÍNEAS QUE SE MODIFICAN

ESTADO ACTUAL:

Código: 28.02.

Hojas del plano: I-16.

Localización, identificación o emplazamiento: C.D.M. García Traid (Hernán Cortés) y patinódromo.

Superficie (m²): 13.449 m².

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 2 (ED).

Observaciones: Planeamiento recogido.

Código: 58.11

Hojas del plano: I-16, I-17.

Localización, identificación o emplazamiento: Depósitos de agua.

Superficie (m²): 169.739 m².

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 9 (SP)- 10 (SI)- 15 (ER).

Observaciones:

ESTADO PROYECTADO:

Código: 28.02.

Hojas del plano: I-16.

Localización, identificación o emplazamiento: Zona verde entre vía de la Hispanidad, junto a la torre de Movistar.

Superficie (m²): 6.215'94 m².

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones: *El proyecto podrá contemplar la utilización del sótano construido bajo parte de la parcela con un uso compatible con la calificación de zona verde, tratando su trasdós conforme a lo dispuesto por el artículo 8.2.22, apartado 6.º, de las normas del plan general. No se admitirá más ampliación de la superficie del sótano que la que pudiera requerirse para darle acceso.*

Código: 58.11

Hojas del plano: I-16, I-17.

Localización, identificación o emplazamiento: Depósitos municipales de agua de Casablanca.

Superficie (m²): 162.703'35 m².

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 9 (SP)- 10 (SI)- 15 (ER).

Observaciones:

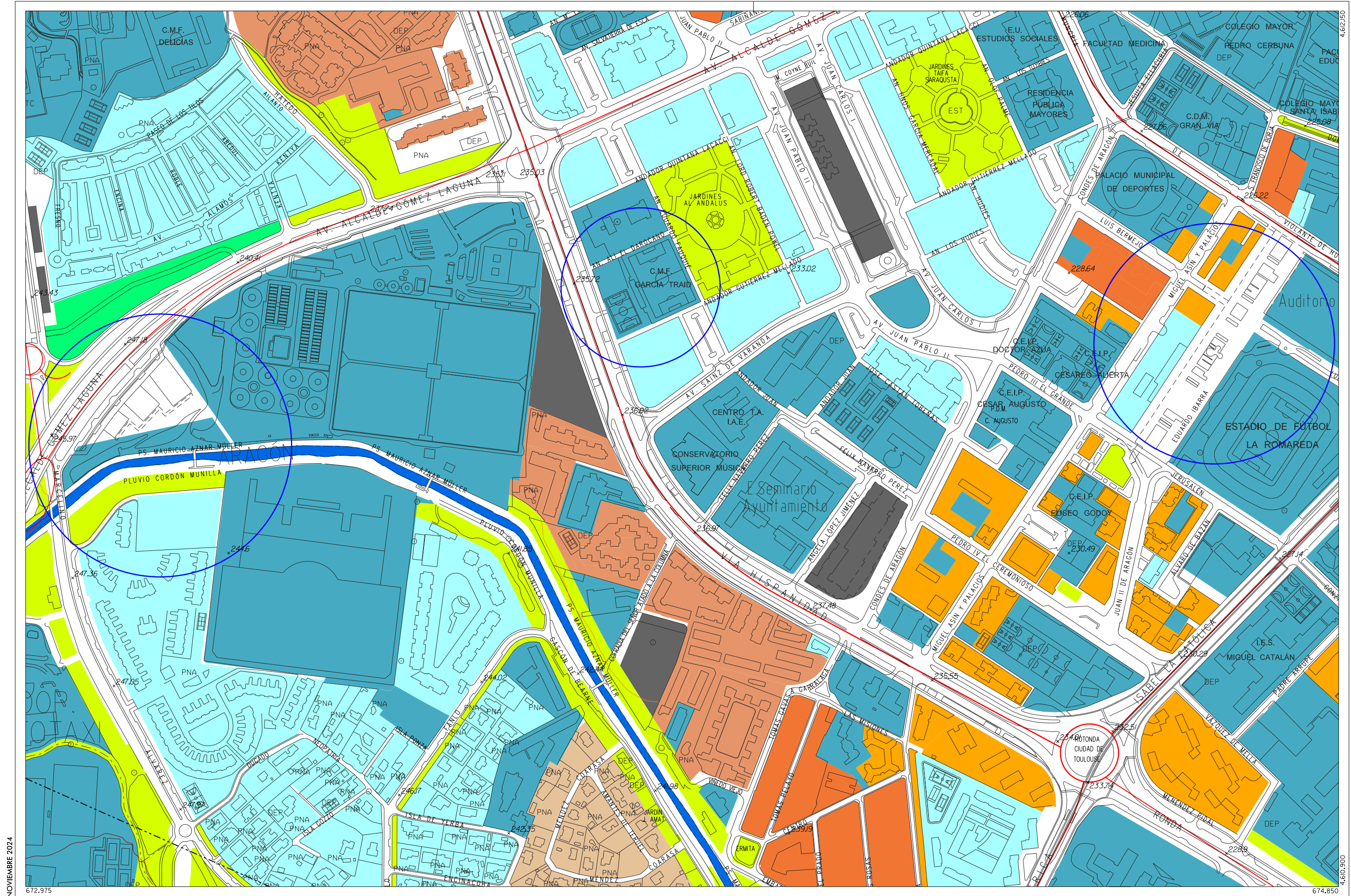
MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/02 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

PLANOS DE ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
ESTRUCTURA URBANÍSTICA
CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO



ESTADO ACTUAL



NOVIEMBRE 2024



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

- Zona verde
- Equipamiento
- Terminales de Transporte y Actividades Logísticas
- Vías Pecuarias
- Vial
- Ferrocarril
- Caminos

- SUELO URBANO**
- A 1
 - A 2
 - A 3
 - A 4
 - 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
 - Reposición Forestal

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

- Áreas de la Defensa
- Patrimonio Cultural
- Transición al Ebro

ESQUEMA DE SITUACIÓN

064	065	066
074	075	076
084	085	086

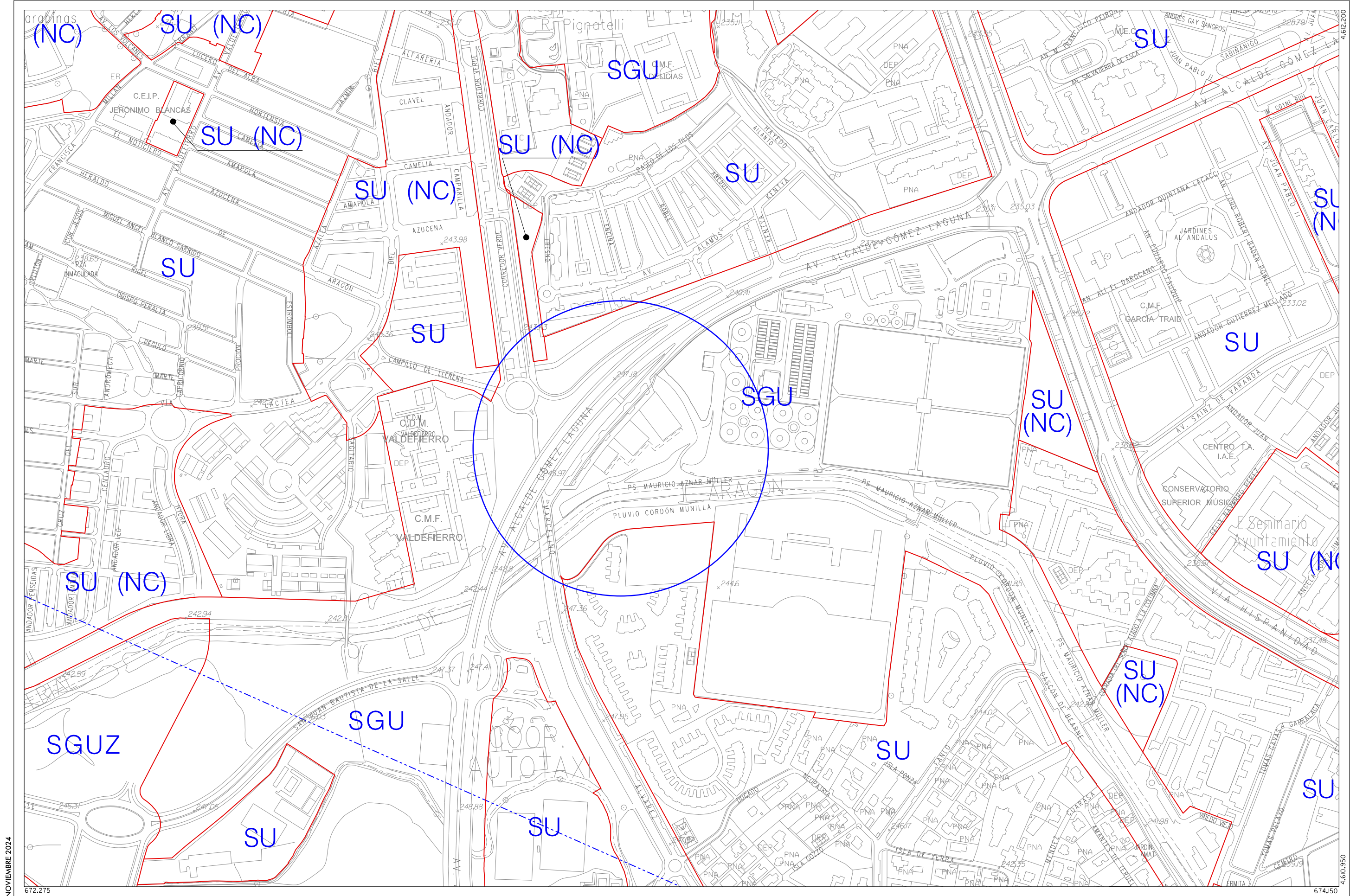
MODIFICACIÓN AISLADA TR24/02
PLANEAMIENTO ACTUAL

ESCALA 1/5.000

0 50 100 200 m

MODIFICACIÓN AISLADA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ESTRUCTURA URBANÍSTICA



NOVIEMBRE 2024



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

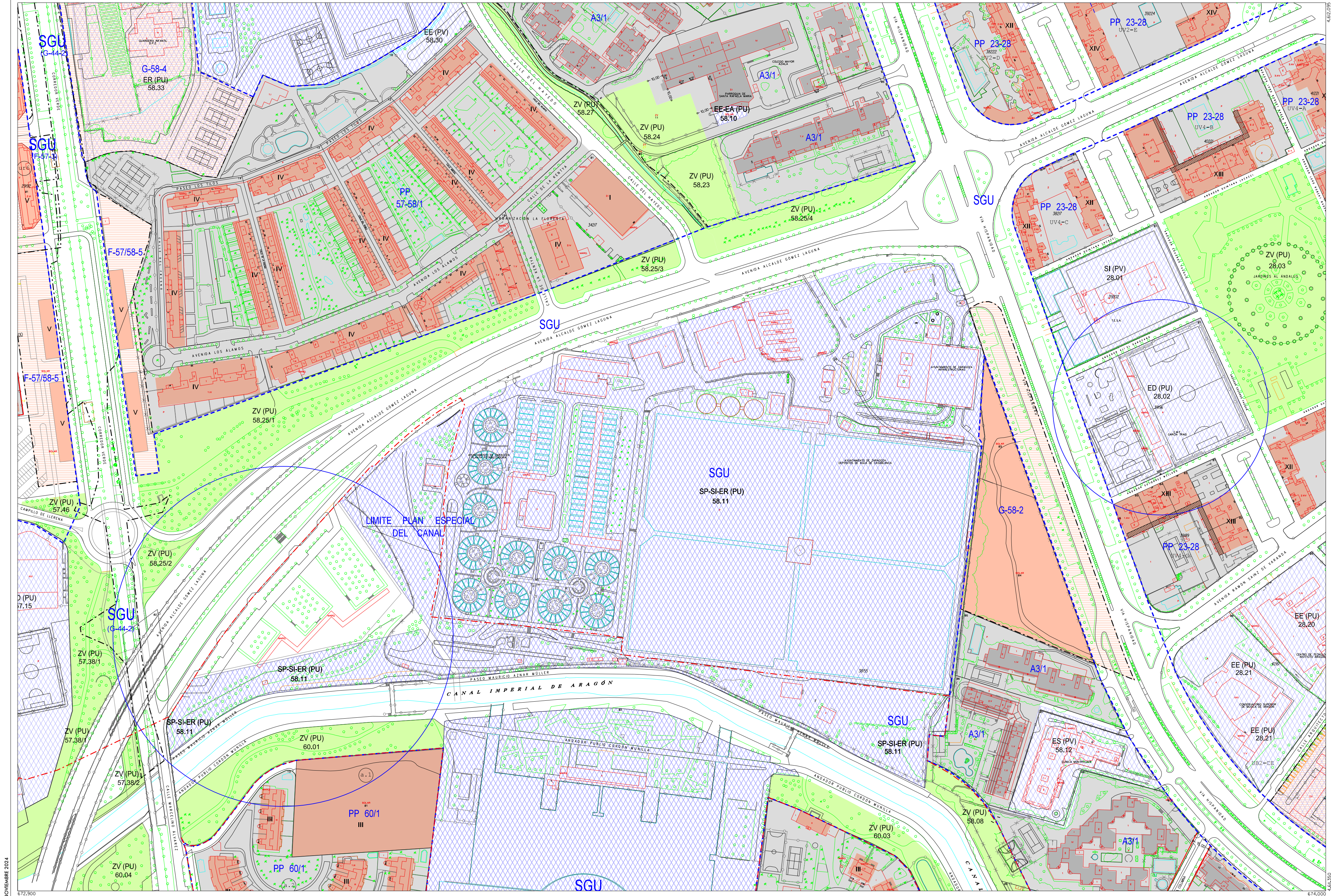
Sistema General
SGU Urbano
SGUZ Urbanizable
SGNU No Urbanizable

ESQUEMA DE SITUACIÓN		
064	065	066
074	075	076
084	085	086

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/02
PLANEAMIENTO ACTUAL

ESCALA 1/5.000

0 50 100 200 m



NOVIEMBRE 2024



SUELO URBANO CONSOLIDADO

Zonificación	NO CONSOLIDADO
A1*	B
A2*	C 1
A3*	C 2
A4*	D 1
A5*	D 2

(*) Grado

SUELO URBANIZABLE

SUZ No Delimitado

SUZ (D) Delimitado

SISTEMAS GENERALES

SGU Urbano

SGUZ Urbanizable

SGNU No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

SGU EN Ecosistema Natural

SGU EP Productivo Agrario

SGU EC Patrimonio Cultural

SGU ET Transición al Ebro

SGU ES Sectorial y Complementario

GENÉRICO

SGU G (CI) Cuevas

SGU G (VT) Vertido y Tratamiento de Residuos

SGU G (NR) Núcleos Rurales Tradicionales

SGU G (AL) Actividades Logísticas

ESQUEMA DE SITUACIÓN

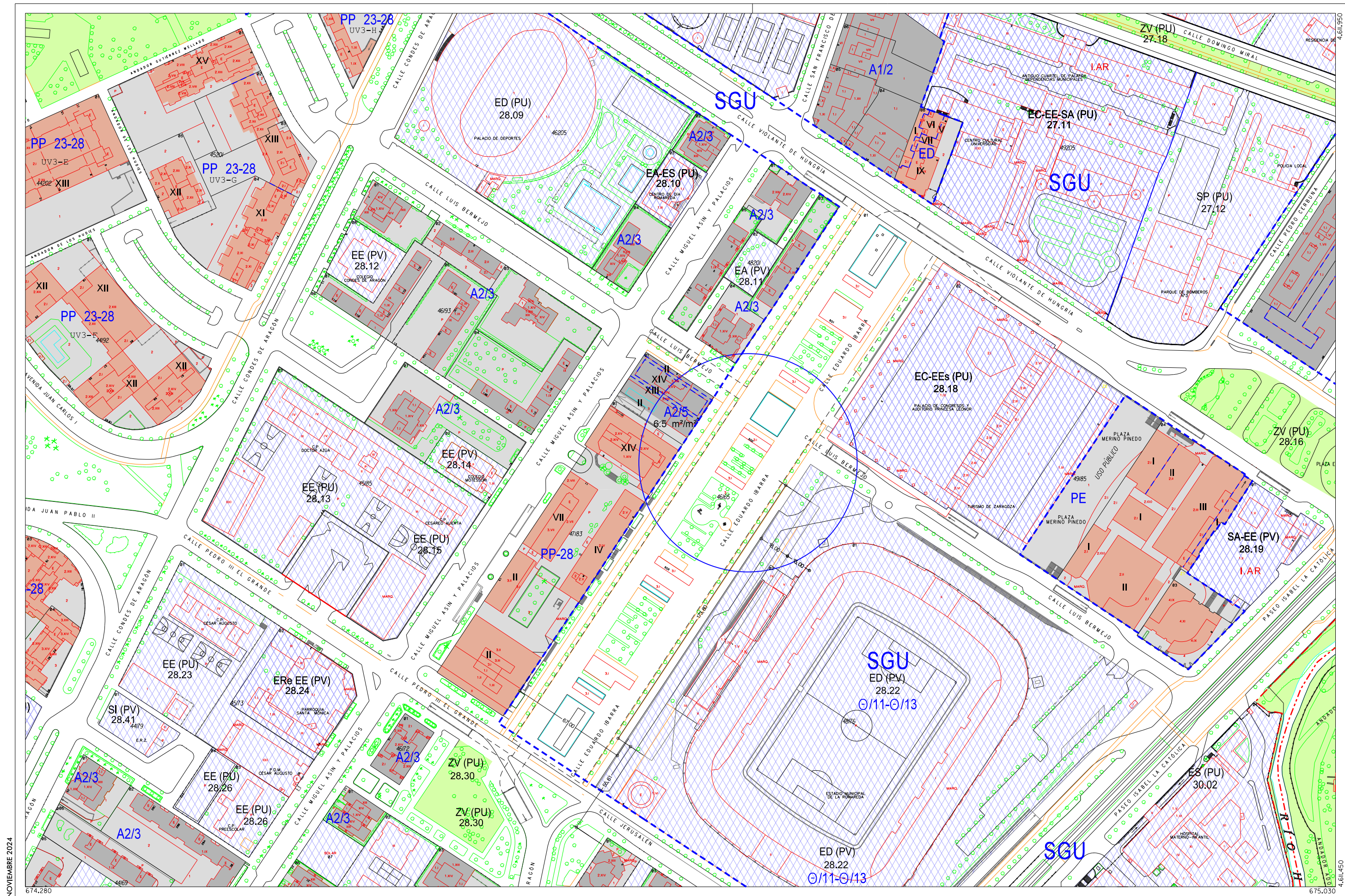
H15	115	116
H16	117	118
H17	119	120

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/02

PLANEAMIENTO ACTUAL

ESCALA 1/2.000

0 25 50 75 m



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

SUELO URBANO CONSOLIDADO		NO CONSOLIDADO	
Zonificación		Área de Intervención	
A1/*	B *	E	H 1
A2/*	C 1	F	H 2
A3/*	C 2	F, G, K	AC
A4/*	D 1		
A6/*	D 2		
(* Grado)			

---	Límite de área intervención
■	Planeamiento Recogido
■	Planeamiento de Desarrollo
■	Zona verde
■	Espacio Libre Privado
■	Equipamientos y Servicios
---	Nueva alineación

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado
SISTEMAS GENERALES	
SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNU EN	Ecosistema Natural
SNU EP	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES	Sectorial y Complementaria

GENÉRICO	
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales
SNU G (AL)	Actividades Logísticas

ESQUEMA DE SITUACIÓN		
I15	J15	K15
I16	J16	K16
I17	J17	K17

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/02

PLANEAMIENTO ACTUAL



ESCALA 1/2.000

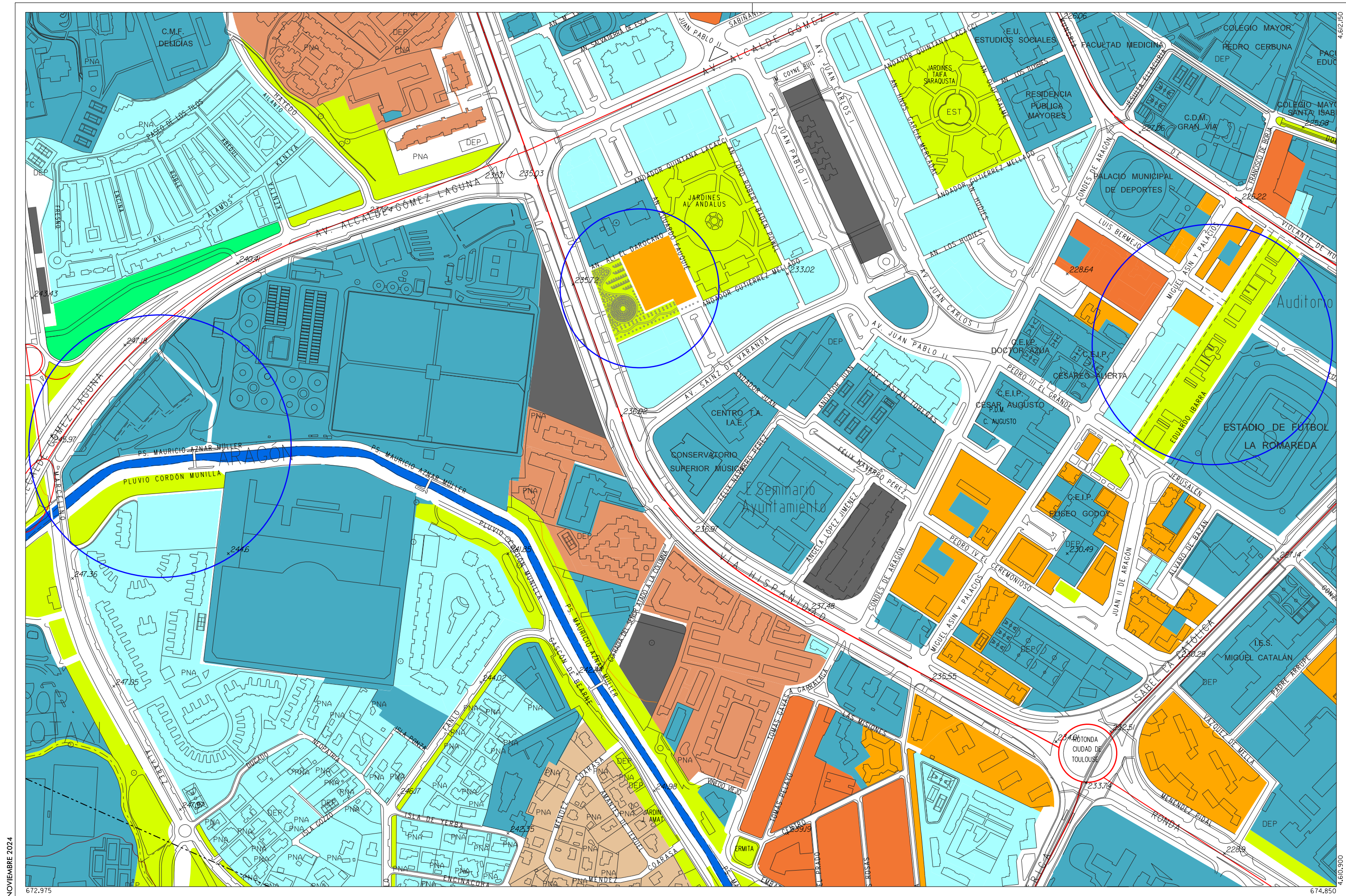
MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/02 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

PLANOS DE ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
ESTRUCTURA URBANÍSTICA
CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO



ESTADO PROYECTADO



NOVIEMBRE 2024



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

- Zona verde
- Equipamiento
- Terminales de Transporte y Actividades Logísticas
- Vías Pecuarias
- Vial
- Ferrocarril
- Caminos

- SUELO URBANO**
- A 1
 - A 2
 - A 3
 - A 4
 - 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
 - Reposición Forestal

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

- Áreas de la Defensa
- Patrimonio Cultural
- Transición al Ebro

ESQUEMA DE SITUACIÓN

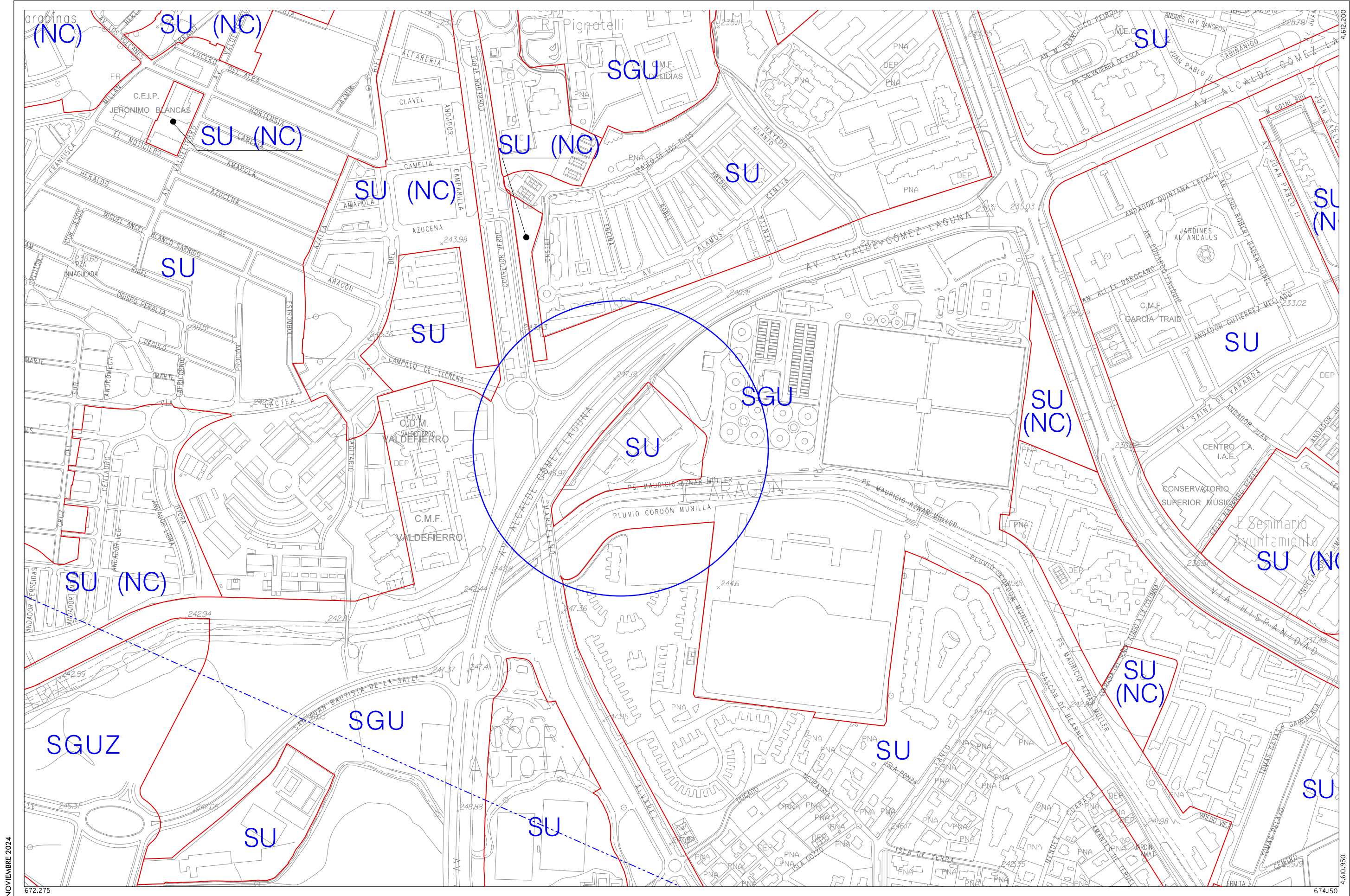
064	065	066
074	075	076
084	085	086

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/02

NUEVA ORDENACIÓN

0 50 100 200 m

ESCALA 1/5.000



NOVIEMBRE 2024



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

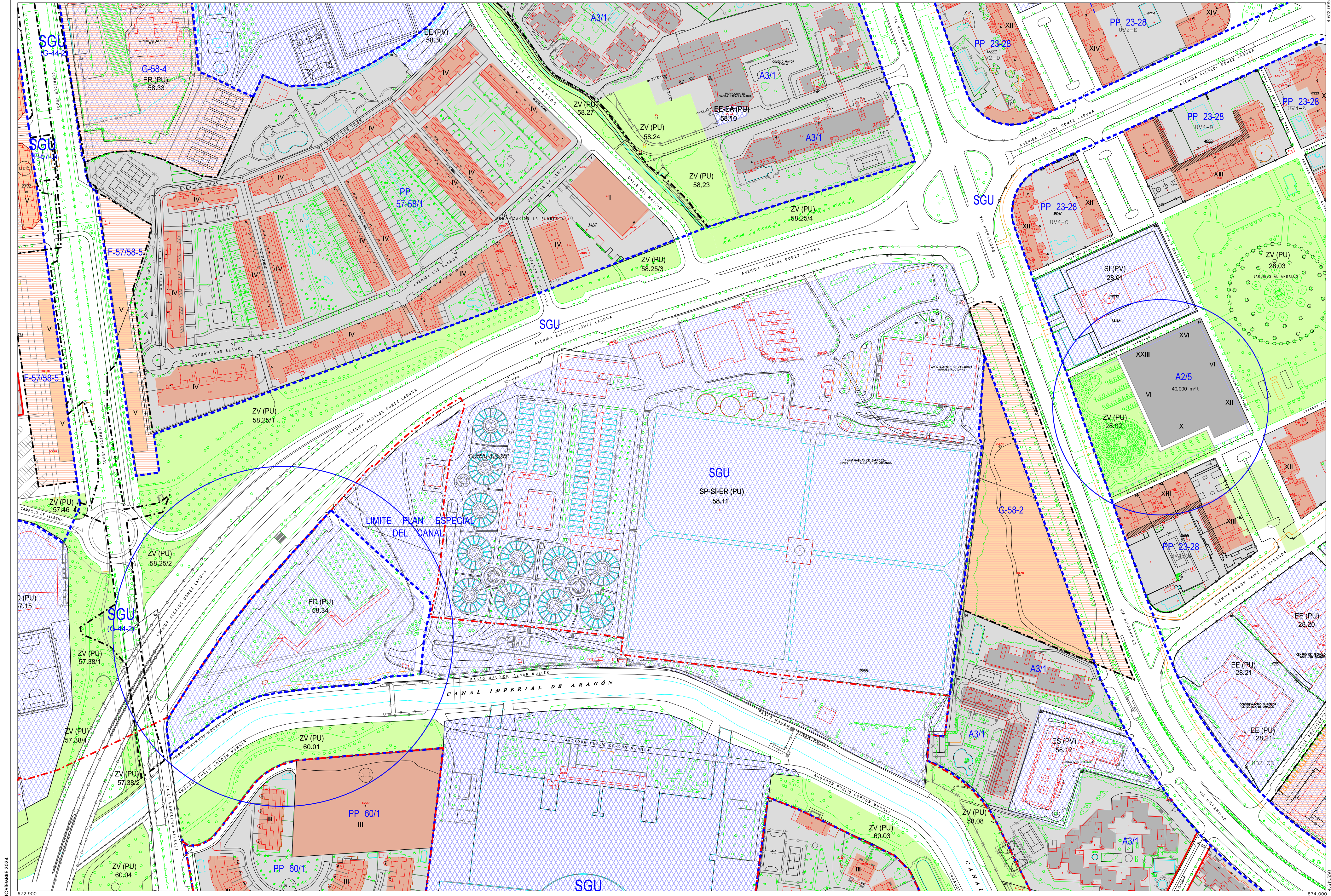
Sistema General
SGU Urbano
SGUZ Urbanizable
SGNU No Urbanizable

ESQUEMA DE SITUACIÓN		
064	065	066
074	075	076
084	085	086

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/02
NUEVA ORDENACIÓN

ESCALA 1/5.000

0 50 100 200 m



NOVIEMBRE 2024



SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Zonificación		Área de Intervención	
A1*	B		
A2*	C 1		
A3*	C 2		
A4*	H 2		
A5*	D 1		
	D 2		
	(° Grado)		

- Límite de área intervención
- Planeamiento Recogido
- Planeamiento de Desarrollo
- Zona verde
- Espacio Libre Privado
- Equipamientos y Servicios
- Nueva alineación

SUELO URBANIZABLE		SISTEMAS GENERALES	
SUZ	No Delimitado	SGU	Urbano
SUZ (D)	Delimitado	SGUZ	Urbanizable
		SGNU	No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL		SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	
SNU EN	Ecosistema Natural	SNU G (CI)	Cuevas
SNU EP	Productivo Agrario	SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU EC	Patrimonio Cultural	SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales
SNU ET	Transición al Ebro	SNU G (AL)	Actividades Logísticas
SNU ES	Sectorial y Complementaria		

ESQUEMA DE SITUACIÓN

H15	115	115
H16	116	116
H17	117	117

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/02

NUEVA ORDENACIÓN

ESCALA 1/2.000

0 25 50 75 m



SUELO URBANO	
CONSOLIDADO	NO CONSOLIDADO
Zonificación	Área de Intervención
A1/*	E
A2/*	H 1
A3/*	H 2
A4/*	F, G, K
A6/*	AC

(* Grado)

- Limite de área intervención
- Planeamiento Recogido
- Planeamiento de Desarrollo
- Zona verde
- Espacio Libre Privado
- Equipamientos y Servicios
- Nueva alineación

SUELO URBANIZABLE		
SUZ	No Delimitado	
SUZ (D)	Delimitado	
SISTEMAS GENERALES		
SGU	Urbano	
SGUZ	Urbanizable	
SGNU	No Urbanizable	

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

SNU EN	Ecosistema Natural
SNU EP	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES	Sectorial y Complementaria

GENÉRICO		
SNU G (C)	Cuevas	
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos	
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales	
SNU G (AL)	Actividades Logísticas	

ESQUEMA DE SITUACIÓN

I 15	J 15	K 15
I 16	J 16	K 16
I 17	J 17	K 17

ESCALA 1/2.000

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/02

NUEVA ORDENACIÓN

ESCALA 1/2.000