

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

185

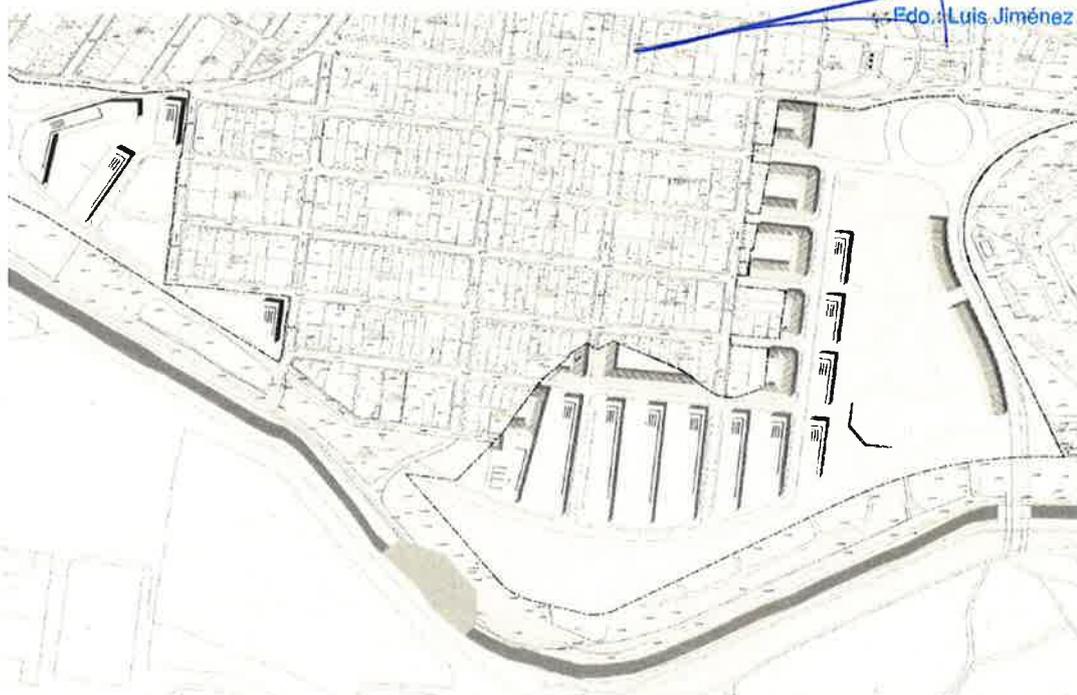
Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 JUL 2021**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo.: Luis Jiménez Abad

MODIF. AISLADA Nº 185 - NUEVA CALIFICACION ADJETIVA
EN EL ARTICULO 2.6.4
EJEMPLAR "2/3"
13/07/2021
TOMO B
MODIF PGOU 185 APROB DEF JUNIO 2021
Expediente: 5323/2021 C-5



GERENCIA DE URBANISMO

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
JUNIO DE 2021

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 185 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. INTRODUCCIÓN

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

El 21 de enero de 2021, el director gerente de la sociedad municipal Zaragoza Vivienda solicita al Área de Urbanismo y Equipamientos la redacción y tramitación de una modificación puntual del plan general con el objeto de adecuar el número de viviendas en distintas parcelas del patrimonio público de suelo pertenecientes a dicha sociedad, para poder destinarlas a viviendas protegidas en régimen de alquiler social a precio asequible como las que posee la sociedad en otras áreas del suelo urbano consolidado. La solicitud se acompaña con un informe del Área de Gestión Social y Alquileres de Zaragoza Vivienda donde se exponen las características tipológicas de las viviendas con una mayor demanda por los colectivos más desfavorecidos.

De acuerdo la solicitud de Zaragoza Vivienda, y considerando las actuales circunstancias sociales y urbanísticas de la ciudad, el Ayuntamiento cree necesaria la existencia de un parque suficiente de viviendas protegidas en inmuebles de titularidad pública y en régimen de alquiler social, e impulsa esta modificación aislada del plan general de ordenación urbana.

II. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ORDENACIÓN ACTUAL

La modificación del plan general afecta a las siguientes quince parcelas:

- A: Ocho parcelas resultantes de la ordenación del plan especial F-57-8, área de intervención situada al sur del barrio de Valdefierro (parcelas a1, a2/1, a2/2, a4, a6, a7, c13 y c14).
- B: Una parcela del área de intervención G-10-5 correspondiente a los antiguos terrenos de la fábrica de Schindler (parcela d1) en el barrio de Las Fuentes.
- C: Dos parcelas del área G-11-1 (parcelas c y d) en la calle Miguel Servet del barrio de San José.
- D: Una parcela de la unidad de ejecución 1 del área G-50-1 (parcela 2b1), situada entre la avenida de Cataluña, el camino de Torrecillas y la calle de la Azucarera.
- E: Tres parcelas del área AC-34, correspondiente al antiguo centro penitenciario del barrio de Torrero (parcelas 1c1, 2c1 y 3c1).

Conforme a sus respectivos planes de desarrollo, tienen las siguientes características:

A. Parcelas resultantes del plan especial del área F-57-8:

1. Parcela a1

Hoja del plano: H-16.

Localización: calle de Andrómeda, 8.

Superficie: 836 m².

Tipología: Edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada.

Uso: Principal: vivienda colectiva.

Complementarios: los de la zona A1, grado 3 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Superficie edificable: 2.834 m².

Ocupación: área de movimiento según plano

Altura: B+3 (13'50 m).

Densidad: 24 viviendas protegidas.

2. Parcela a2/1

Hojas del plano: H-16.

Localización: calle de Piscis, 2 / calle de Aries, 5 / calle de Centauro, 2-4.

Superficie: 777 m².

Tipología: edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada.

Uso: Principal: vivienda colectiva.

Complementarios: los de la zona A1, grado 3 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Superficie edificable: 2.310 m².

Ocupación: área de movimiento según plano.

Altura: B+3 (13,50 m).

Densidad: 20 viviendas protegidas.

3. Parcela a2/2

Hojas del plano: H-16.

Localización: calle Piscis 2- calle Aries 5- calle Centauro 2-4.

Superficie: 564 m²

Tipología: Edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada.

Uso: Principal: vivienda colectiva.

Complementarios: los de la zona A1, grado 3 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Superficie edificable: 1.380 m².

Ocupación: área de movimiento según plano.

Altura: B+2 (10,50 m).

Densidad: 12 viviendas protegidas.

4. Parcela a4

Hoja del plano: H-16.

Localización: calle de Júpiter, 1 / calle de Saturno, 2.

Superficie: 428 m².

Tipología: Edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada.

Uso: Principal: vivienda colectiva.

Complementarios: los de la zona A1, grado 3 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Superficie edificable: 1.380 m².

Ocupación: área de movimiento según plano.

Altura: B+3 (13,50 m).

Densidad: 12 viviendas protegidas.

5. Parcela a6

Hoja del plano: H-16.

Localización: Calle de Argos, 8.

Superficie: 1.736 m².

Tipología: Edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada.

Uso: Principal: vivienda colectiva.

Complementarios: los de la zona A1, grado 3 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Superficie edificable: 3.330 m².

Ocupación: área de movimiento según plano.

Altura: B+2 (10,50 m).

Densidad: 30 viviendas protegidas.

6. Parcela a7

Hoja del plano: H-16.

Localización: Calle de Argos, 8.

Superficie: 412 m².

Tipología: edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada.

Uso: Principal: vivienda colectiva.

Complementarios: los de la zona A1, grado 3 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Superficie edificable: 1.044 m².

Ocupación: área de movimiento según plano.

Altura: B+2 (10,50 m).

Densidad: 9 viviendas protegidas.

7. Parcela c13

Hoja del plano: H-16.

Localización: Calle de Mercurio, 24-26.

Superficie: 475 m².

Tipología: edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada.

Uso: Principal: vivienda colectiva.

Complementarios: los de la zona A1, grado 3 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Superficie edificable: 1.443 m².

Ocupación: área de movimiento según plano.

Localización: calle de Miguel Servet, 216.

Superficie: 734'83 m².

Tipología: Edificación aislada o agrupada en ordenación abierta. Remisión a zona A2 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU, con fachada alineada a la calle Miguel Servet.

Uso: Principal: vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A2 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Superficie edificable: 2.780 m²t.

Ocupación: área de movimiento según plano. Se admite retranqueo en el encuentro de las calles.

Altura: B+6

Densidad: 24 VPA

D. Parcela resultante área de intervención G-50-1, unidad de ejecución a

12. Parcela 2b1

Hoja del plano: L-14.

Localización: camino de Torrecillas, 18.

Superficie: 581 m².

Tipología: Edificación aislada o agrupada en ordenación abierta. Remisión a zona A2 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Uso: Principal: vivienda colectiva.

Complementario: los de la zona A1, grado 3 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Superficie edificable: 1.558 m²t.

Ocupación: área de movimiento planta baja 377'55 m²t.

Altura: B+5.

Densidad: 17 VPA.

E. Parcelas resultantes área AC-34- Centro Penitenciario " Antigua Cárcel De Torrero "

13. Parcela 1c1

Hoja del plano: K-17.

Localización: calle del Semblante Aragonés, 2-4-6.

Superficie: 930 m².

Tipología: Edificación aislada lineal. Remisión a zona A2 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Uso: Principal: vivienda colectiva.

Complementario: los de la zona A2 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Superficie edificable: residencial : 3.541'40 m²t.

otros usos: 852'50 m²t.

Altura: B+4.

Densidad: 32 VPA.

14. Parcela 2c1

Hoja del plano: K-17.

Localización: calle de la Casa de Ganaderos, 2-4-6.

Superficie: 930 m².

Tipología: Edificación aislada lineal. Remisión a zona A2 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Uso: Principal: vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A2 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Superficie edificable: residencial : 3.541'40 m²t.

otros usos: 852'50 m²t.

Altura: B+4.

Densidad: 32 VPA.

15. Parcela 3c1

Hoja del plano: K-17.

Localización: calle de Manuel Villanueva, 2-4-6.

Superficie: 930 m².

Tipología: Edificación aislada lineal. Remisión a zona A2 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Uso: Principal: vivienda colectiva.

Complementario: los de la zona A2 del suelo urbano consolidado, según normas PGOU.

Superficie edificable: residencial : 3.541'40 m²t.

otros usos: 852'50 m²t.

Altura: B+4.

Densidad: 32 VPA.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

En septiembre de 2020, la sociedad Zaragoza Vivienda solicita la redacción de una modificación del plan general con el objeto de permitir que en las citadas parcelas del patrimonio público de suelo, titularidad de la sociedad municipal Zaragoza Vivienda, se permita superar la densidad de viviendas establecida por el planeamiento siempre que se destinen a viviendas protegidas en régimen de alquiler público social a precio asequible.

La política urbanística y de vivienda desarrollada en España desde principios del siglo XX se ha caracterizado por el apoyo a la vivienda en propiedad, y ha producido un fuerte desequilibrio frente al régimen de tenencia en alquiler, muy reducido y de mala calidad en el sector privado y casi inexistente en el sector público, cuyo parque de viviendas públicas o sociales en este régimen de tenencia es mucho más reducido que en la mayoría de los países de Europa occidental.

Las políticas de fomento de la vivienda han respondido más a criterios de estímulo de las actividades económicas y el empleo que a criterios de política social que persiguieran dotar de alojamientos dignos a aquellas personas que tienen dificultades reales para acceder a ellos. En consecuencia, tras la crisis financiera e inmobiliaria iniciada en 2007 subyace, por un lado, un exceso de viviendas construidas y de suelo calificado cuyo destino es el régimen en propiedad, pero que no han podido venderse o construirse por falta de demanda solvente, y, por otro, un acuciante problema de acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables.

Dentro de las viviendas en alquiler, se ha verificado una diferencia sustancial entre las pertenecientes a propietarios privados y las promovidas por administraciones o sociedades públicas en suelos de su propiedad y con destino al alquiler, mediante las que se ha de satisfacer el derecho al alojamiento de las capas sociales más necesitadas y que requieren tipos residenciales distintos de los habituales cuando no se verifican estas circunstancias.

En otro orden de cosas, el régimen de alquiler público evita que personas que han accedido a viviendas en propiedad con ayudas públicas obtengan posteriormente ganancias con su venta, y garantiza que el sector público disponga de manera permanente de un parque propio de viviendas para atender las necesidades de la población más desfavorecida, así como que sólo ésta puede acceder al disfrute de dichas viviendas y permanecer en él.

Por estas razones, en la actual coyuntura resulta necesaria la ampliación del parque de vivienda social en alquiler sobre terrenos de la administración pública, como verdadera alternativa a la vivienda social, digna y accesible. La ampliación de este mercado facilitará el acceso a una vivienda a los colectivos desfavorecidos que no pueden acceder a una vivienda adecuada a sus necesidades por un coste razonable y acorde con sus ingresos.

Hay que destacar también que la dispersión de las parcelas objeto de la solicitud en distintos barrios de la ciudad consolidada donde se localizan en gran parte las rentas más bajas (Valdefierro, Las Fuentes, San José y Torrero) favorecerá la regeneración urbana y social de estas áreas.

Para justificar la tipología y el tamaño de las viviendas más demandadas, acompaña a la solicitud presentada por la sociedad municipal un informe del Área de Gestión Social y Alquileres de Zaragoza Vivienda firmado el 18 de enero de 2021, en el que se señala que las viviendas preferentemente demandadas son las de dos dormitorios (43% de los solicitudes), seguidas por las de tres (39%) y las de un dormitorio (14%), reduciéndose a un 5% la demanda de viviendas de cuatro dormitorios.

Según este informe, no hay una correspondencia entre el tamaño de las viviendas solicitadas y las viviendas de que dispone la sociedad municipal, produciéndose un claro desajuste en el caso de los dos tipos más demandados. Así, el 60% de las viviendas disponibles son de tres dormitorios, frente al 39% demandado, mientras que tan sólo el 20 % de las viviendas tienen dos dormitorios, pese a existir una demanda del 43%.

Hay, en cambio, un equilibrio entre la oferta y la demanda en las viviendas de un dormitorio y apenas un ligero desajuste en las de cuatro dormitorios, ya que se dispone de un 2% del parque de Zaragoza Vivienda y la demanda es del 5%.

Según los parámetros de edificabilidad y densidad de las parcelas que son objeto de esta modificación, la superficie media de las viviendas que pueden materializarse con la actual calificación urbanística varía entre los 91'64 m² y los 120'25 m². En el área de intervención F57/8, la superficie media de vivienda en la parcela a1 sería de 118'08 m² (2.834m²/24 viv), de 115'50 m² en la parcela a2/1 (2.310 m²/ 20 viv), de 115,00 m² en las parcelas a2/2 y a4 (1.380 m²/12 viv), de 111'00 m² en la parcela a6 (3.330m²/30 viv), de 116'00 m² en la parcela a7 (1.044 m²/ 9 viv), de 120'25 m² en la parcela c13 (1.443 m²/ 12 viv) y de 103'13 m² en la parcela a7 (1.650 m²/ 16 viv). En el caso de la parcela d1 del área de intervención G10/5, la superficie media de vivienda sería de 111'33 m² (8.573 m²/77viv), de 126'36 m² (1.390 m²/11 viv) y de 115'83 m² (2.780 m²/24 viv) en el caso de las parcelas c y d del área de intervención G11/1, de 91'64 m² (1.588 m²/17 viv) en la parcela 2b1 del área de intervención G50/1A y de 110'67 m² (3.541'4 m²/32 viv) en las tres parcelas procedentes del área de intervención AC34.

Por tanto, la superficie media de las viviendas que pueden materializarse en estas parcelas es la adecuada para unidades de tres y cuatro dormitorios, lo que implicaría, en caso de ejecutarse en su actual densidad, un aumento de la oferta de los tipos que ya tienen cubierta su demanda.

Así las cosas, resulta procedente permitir que en las parcelas de titularidad pública señaladas, y en tanto se destinen a viviendas asequibles a los colectivos a los que se dirige la política de alquileres públicos, se desarrollen programas que superen la limitación de la densidad establecida por el planeamiento, con el objeto de alcanzar un equilibrio entre la oferta y lo solicitado, puesto que si bien es cierto que las viviendas de tres y cuatro dormitorios pueden dar respuesta a las necesidades de los solicitantes de viviendas menores, un mayor número de viviendas dará cobertura a mayor número de personas.

Hay que advertir que el número de viviendas admitido por la regulación actual no discrimina según el régimen de tenencia ni la personalidad, pública y privada, del promotor, y que si esta modificación se considera viable es porque afecta sólo a las viviendas en régimen de alquiler social situadas en inmuebles de propiedad pública, que constituyen una bol-

sa apartada del mercado del suelo y la vivienda, tanto en los alojamientos propiamente dichos como en los solares donde se sitúan, mediante la que sólo se trata de satisfacer una necesidad social. Se da el caso, además, de que quienes precisan estas viviendas tienen composiciones familiares peculiares y que, por su régimen de tenencia, sólo están vinculados a ellas mientras pervivan estas composiciones o sus dificultades para acceder al mercado convencional.

Finalmente, la sociedad Zaragoza Vivienda solicita que en estas parcelas no sea obligatoria la construcción y dotación de estacionamiento interior. El artículo 2.4.10 de las normas del plan general admite la reducción o la exención en la dotación de estacionamientos propios de los edificios, previo informe de los servicios municipales competentes, «*cuando se intervenga en edificios existentes de tipología inadecuada*» o «*cuando las características [geométricas] de la parcela o local no permitan la instalación de las plazas requeridas*». En las parcelas de titularidad pública en que se ejecuten promociones de vivienda protegida en régimen de alquiler social, la dotación puede resultar innecesaria e inviable al responder a una tipología inadecuada, ya que la dotación automovilística en el tipo de destinatarios a que se dirigen es, obviamente, sensiblemente menor que en los edificios de vivienda convencionales. Sin embargo, no siempre se tratará de edificios existentes, por lo que se cree correcto incorporar lo solicitado por la sociedad municipal.

IV. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 185

REGULACIÓN GENERAL DE LA CALIFICACIÓN ADJETIVA Θ/12

Desde un punto de vista urbanístico, la provisión de vivienda social implica la necesidad de reservar suelo suficiente para la promoción de este tipo de vivienda protegida. En la reciente modificación 176 del plan general se contempló la regulación de una nueva calificación adjetiva Θ/7, que permite que el plan general califique directamente parcelas de uso residencial en el suelo urbano consolidado como reservadas para viviendas de protección pública, al igual que pueden hacer los planes parciales y especiales de reforma interior en los suelos urbanizable y urbano no consolidado.

La modificación 185 corrige el artículo 2.6.4,1 de las normas urbanísticas del plan general («Compatibilidad de usos según la clasificación y calificación del suelo»), para añadir una nueva calificación adjetiva Θ/12, aplicable a parcelas de propiedad pública destinadas a viviendas de protección pública en régimen de alquiler social o de denominación equivalente de acuerdo con la normativa de vivienda protegida que esté vigente en cada momento.

La asignación de esta calificación adjetiva permitirá construir mayor número de viviendas que el derivado de la limitación de densidad, siempre que se satisfaga el resto de condiciones establecidas por el planeamiento y demás normativa vigente, y en particular la relativa a las viviendas de protección oficial y a los arrendamientos urbanos.

La regulación establecida evita que puedan construirse infraviviendas que no se adecuen al programa mínimo y otras condiciones contenidas en los artículos 2.7.3 y 2.3.16 de las normas del plan general; aunque este instrumento requiere con carácter general que las viviendas de un solo dormitorio tengan una superficie útil no menor de 37 m², que aumenta conforme lo hace el número de dormitorios, la Corporación acordó en la aprobación inicial de la modificación 185 que, cuando se aplicara la nueva calificación adjetiva que regula, «*en ningún caso, las viviendas resultantes presenten una superficie útil inferior a 45 m²*».

En la norma reguladora de la calificación adjetiva Θ/12 se especifica, para terminar, que, de acuerdo con las peculiaridades de las viviendas públicas de alquiler social, el Ayuntamiento podrá reducir la dotación de plazas propias de estacionamiento o eximir de ellas, siguiendo el mismo trámite que ya establece el plan general para otro tipo de exenciones y reducciones de plazas.

En razón de todo lo expuesto, el apartado que se añade al artículo 2.6.4,1 de las normas del plan general presenta la siguiente redacción:

- Θ/12: Parcelas de titularidad pública destinadas a viviendas protegidas en régimen de alquiler social o denominación equivalente de acuerdo con la normativa vigente sobre acceso a la vivienda. En ellas se podrá construir un mayor número de viviendas que el derivado de la limitación de densidad, siempre que se satisfagan todas las demás condiciones establecidas por el planeamiento y el resto de normativa aplicable, y que, en los inmuebles correspondientes no se proyecte ninguna vivienda de superficie útil inferior a 45 m². En caso de ser necesario, podrá modificarse la distribución entre la superficie edificable residencial y la de otros usos lucrativos. De acuerdo con las necesidades propias de este uso, el Ayuntamiento podrá reducir o suprimir la dotación de plazas de estacionamiento determinada con carácter general

por el artículo 2.4.6 de estas normas urbanísticas, previo informe de los servicios técnicos competentes.

CALIFICACIÓN DE LAS PARCELAS

Por otra parte, la modificación 185 aplica la calificación adjetiva $\Theta/12$ regulada con carácter general a las parcelas pertenecientes a la sociedad municipal Zaragoza Vivienda detalladas en el apartado II de esta memoria, en las que se cumplen las condiciones requeridas para este tipo. Si, en el futuro, se decidiera aplicar la misma calificación a más parcelas municipales o pertenecientes a otras administraciones públicas, sería necesario modificar el plan general o, en ciertos casos, aprobar un plan especial, cuyo objeto se reduciría a señalar esa afección en los planos de calificación y regulación del suelo.

Como consecuencia de esta calificación, las parcelas de propiedad pública afectadas mantienen los parámetros urbanísticos relativos a aprovechamiento, ocupación y altura máxima regulados con carácter general, añadiéndoseles las condiciones asociadas a la calificación superpuesta $\Theta/12$ que se especifican en el artículo 2.6.4,1 de las normas. En virtud de ellas, los inmuebles construidos en las parcelas señaladas, ocupados con viviendas de protección pública en régimen de alquiler, podrán superar la limitación de densidad para adaptarse a los programas que la administración titular considere más adecuados para los problemas sociales que se pretendan resolver.

Puede advertirse que en las parcelas 1c1, 2c1 y 3c1 del área AC-34 («antigua cárcel de Torrero»), que ocuparán los actuales locales comerciales de tres edificios construidos, pertenecientes a la sociedad Zaragoza Vivienda, las nuevas viviendas deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 2.3.24 de las normas del plan general, que señala que cuando se transformen al uso residencial uno o más locales contiguos cuya superficie total no supere los 140 m², no se admitirá ninguna nueva vivienda con una superficie útil inferior a 45 m², y cuando se superen los 140 m², la superficie útil mínima por vivienda será de 55 m².

INEXIGENCIA DE NUEVAS DOTACIONES POR CAUSA DE LA MODIFICACIÓN 185

El artículo 86.1 del texto refundido de 2014 de la ley urbanística de Aragón determina que...

Cuando la 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 185 no supone que en las parcelas a las que se aplique la calificación adjetiva $\Theta/12$ se eleve la superficie ni la edificabilidad, y tampoco, estrictamente la densidad, aunque se permite construir un número mayor de viviendas que el derivado de ésta si el solar es de propiedad pública y todas sus viviendas de alquiler social. La titularidad pública de los inmuebles y el carácter rotatorio y temporal derivado de la adjudicación en régimen de alquiler social (que sólo puede mantenerse mientras el inquilino cumple las condiciones subjetivas que lo motivan) permite asimilar este caso, a estos efectos y sólo a ellos, al de los pisos tutelados y protegidos que admiten las normas del plan general entre los usos de equipamiento de asistencia y bienestar social, a su vez permitidos tanto en parcelas con esta calificación como residenciales, en calidad de usos compatibles.

Esta asimilación y el hecho de que, en rigor, no se verifique un incremento de la densidad, sino que, sin variarla, se permita que esa limitación no se aplique en las parcelas calificadas como $\Theta/12$, de propiedad pública y dedicadas a viviendas de alquiler social, justificaría no considerar actuaciones de dotación las derivadas de la modificación 185, máxime por no producirse un aumento del aprovechamiento objetivo del suelo.

Aun en el caso de que la calificación $\Theta/12$ se equiparara a una actuación de dotación, la analogía del supuesto, a estos efectos, con el régimen de los citados equipamientos de asistencia social, justificaría prescindir del incremento material de las dotaciones, en virtud del artículo 86.2 del texto refundido, y, en su lugar, establecer una compensación económica por el valor del suelo. Pero, aun así, esta compensación no procedería cuando las parcelas fueran municipales o de sociedades públicas de capital municipal, al ser también el Ayuntamiento el destinatario de la cesión.

Por otra parte, la ley de urbanismo determina la cesión al Ayuntamiento de suelo que pueda soportar el 10% del incremento del aprovechamiento objetivo o una cantidad económica de igual valor. Por la misma razón señalada en el párrafo anterior, carecería de sentido que el Ayuntamiento se hiciera a sí mismo esta cesión.

Debe señalarse, por fin, que, aunque la compensación económica no se haga efectiva, sería preciso que el Ayuntamiento la destinara a usos propios del patrimonio municipal del suelo en el que se integraría. Como entre estos usos está la construcción de viviendas sociales, según el artículo 105.2,a del texto refundido de 2014, y no se va a dedicar a ellas el 10%, sino el 100% de la superficie edificable, se entiende que esta condición queda también satisfecha.

V. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La memoria que antecede detalla suficientemente los efectos de la modificación propuesta sobre el territorio, consistentes esencialmente en una mayor precisión en las normas de compatibilidad de los usos entre sí, con la que se pretende que en parcelas de propiedad pública destinadas a viviendas de protección pública en régimen de alquiler pueda superarse la limitación de densidad para adaptar la promoción a los programas que la administración titular considere más adecuados a los problemas sociales que se pretendan resolver a la demanda en función del régimen de tenencia establecido.

Por ese motivo, de la modificación 185 no resultará una transformación profunda en la ordenación de la ciudad, sino sólo una disposición más completa de los usos admitidos en el suelo urbano.

VI. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El contenido de la modificación 185 no altera la estructura general del plan general vigente ni las directrices de su modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, 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.

En consecuencia, procede aplicar la homologación prevista en el artículo 57.4, y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, con intervención facultativa de la Comunidad Autónoma.

VII. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 185

Para cumplir con su objeto, esta modificación del plan general altera el contenido del artículo 2.6.4 de las normas urbanísticas del plan general, tal y como que se ha indicado en el apartado IV de esta memoria.

Se reproduce a título informativo el contenido de este artículo en el estado vigente en abril de 2021, y el contenido que ahora se proyecta. En la redacción proyectada, se resalta en cursiva, negrita y color morado el texto añadido en el documento de modificación 185 aprobado inicialmente, y en color rojo las correcciones efectuadas antes de la aprobación definitiva.

Se modifican también las hojas H16, H17, L14, L16 y K17 de los planos de calificación y regulación del suelo del plan general.

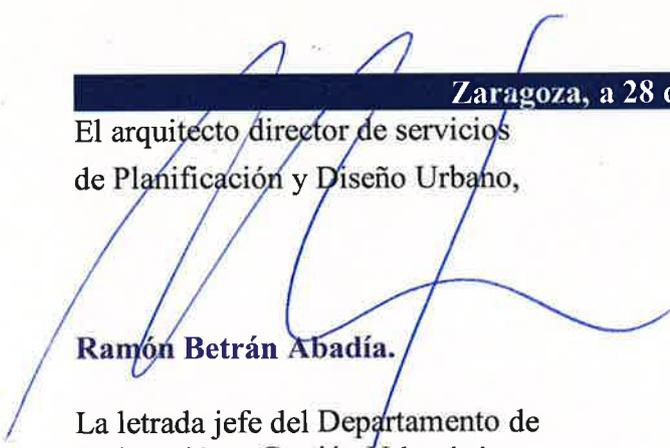
Se reproducen a título informativo las hojas de los planos sujetos a alteración, con la redacción contenida en el texto refundido del plan general de 2007 así como la modificación que ahora se proyecta.

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

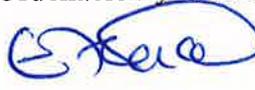
Debido a la naturaleza de la modificación, no es preciso incluir la ficha del anejo V de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

Zaragoza, a 28 de junio de 2021

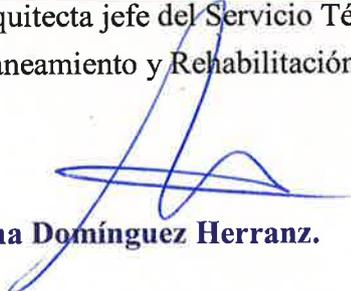
El arquitecto director de servicios
de Planificación y Diseño Urbano,


Ramón Betrán Abadía.

La letrada jefe del Departamento de
Ordenación y Gestión Urbanística,


Edurne Herce Urzáiz.

La arquitecta jefe del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación,


Susana Domínguez Herranz.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 29 JUL 2021
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abadía

