

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

191

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **27 SEP 2021**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Méndez Abad



ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS EN EL ÁREA G44/2



MODIF. AISLADA Nº 191 - CALIFICACION PARCELAS PEQ-1 y
PEQ-2 AREA G-44-2
EJEMPLAR "1/2"
14/09/2021
TOMO B
MODIF 191 ZONAS VERDES EN G44/2 - SEPTIEMBRE 2021
Expediente: 61803/2021 C-3



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
SEPTIEMBRE DE 2021

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 191 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, y hoy se aplica de acuerdo con el texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA 30/6/2008) y las modificaciones aprobadas posteriormente.

Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones aisladas, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación. Las numeradas como 17 y 119, aprobadas definitivamente en 2006 y 2014, afectaron a los antiguos terrenos ferroviarios de Delicias, donde se construyó la actual estación intermodal, que se calificaron como área de intervención G44/2. En su borde norte, se ordenaron los dos parques equipados PEQ 1 y PEQ 2, respectivamente al este y al oeste de la actual avenida de la Expo 2008, y en ellos se estableció una regulación que permitía delimitar posteriormente, mediante estudio de detalle, parcelas para equipamientos públicos y suelo destinado a zonas verdes.

Desde entonces, sólo se ha aprobado el estudio de detalle del PEQ 1, próximo a las primeras promociones de viviendas del área y al actual suelo urbano consolidado de uso residencial, e incluso se han construido y puesto en uso varios de los equipamientos así definidos. En el momento actual, cuando el suelo de equipamiento vacante en el PEQ 1 es ya poco y el PEQ 2 sigue sin desarrollarse, el Área de Urbanismo y Equipamientos cree oportuno modificar el plan general para reajustar definitivamente la situación de las dotaciones públicas en el conjunto de los dos parques, de modo que se satisfagan lo mejor posible las necesidades propias del área de intervención en que se sitúan y las de los barrios próximos.

Han redactado el proyecto que se eleva a aprobación inicial Ramón Betrán Abadía, arquitecto jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano.

II. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN 191

Como se ha dicho, el Área de Urbanismo y Equipamientos del Ayuntamiento considera oportuno modificar la distribución de los sistemas de zonas verdes y espacios libres públicos y de equipamientos públicos en el área de intervención G44/2 (entorno de la estación de Delicias), y, más concretamente, en los terrenos correspondientes a los parques equipados PEQ 1 y PEQ 2, calificados respectivamente como dotación local y sistema general, y regulados de acuerdo con el artículo 8.2.19 de las normas urbanísticas del plan general, que tiene el siguiente contenido:

1. Se define como parque equipado al espacio libre público del que se reserva un 30% de su superficie para los usos de equipamiento público, sin concretar gráficamente su ubicación pero con determinación de una superficie máxima ocupable por las parcelas de equipamiento y una superficie máxima edificable en su interior. En un momento posterior, las parcelas de equipamiento se delimitarán físicamente mediante un estudio de detalle referido a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del sistema.
2. A efectos de cómputo de las zonas verdes y los espacios libres públicos ordenados por el planeamiento, y en particular del cumplimiento de los módulos de reserva establecidos por la legislación urbanística, solamente se considerará el 70% de la superficie de los suelos así calificados.
3. La superficie máxima edificable de los equipamientos incluidos en esta categoría de espacios libres públicos será de 1'50 m² por cada metro cuadrado de superficie ocupable, o 0'45 m² por cada metro cuadrado calificado como parque equipado, salvo que, tratándose de elementos del sistema local, en el planeamiento de desarrollo o normas de zona se indique un índice diferente.
4. Los parques equipados ordenados por el planeamiento de desarrollo podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad, por efecto de su ejecución, como una parcela única de titularidad municipal, sin perjuicio de que el estudio de detalle que en futuro se formule habilite la segregación de las parcelas donde se materialice la superficie ocupable por los equipamientos.
5. En ausencia del estudio de detalle a que se refieren los apartados anteriores, el proyecto de urbanización dispondrá el tratamiento como zona verde de todo el ámbito calificado como parque equipado.
6. El destino de los equipamientos incluidos en el parque equipado podrá determinarse:
 - a) En el propio plan que los ordene, que podrá considerarlos simplemente equipamientos de reserva, o bien llegar a un mayor grado de concreción.
 - b) En el estudio de detalle que delimite la superficie ocupable.
 - c) Mediante un acuerdo municipal, en los términos establecidos por el artículo 8.2.9,3.º de las normas del plan general en relación con las dotaciones de reserva (ER).
7. Una vez aprobado el estudio de detalle que sitúe físicamente la superficie ocupable por los equipamientos públicos y determinado el destino de éstos, se les aplicará la normativa específica contenida en la sección tercera del capítulo 8.2 de estas normas para el supuesto de equipamientos no integrados en manzanas cerradas. Los espacios interiores a la superficie ocupable que no queden efectivamente ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados en el parque de que forman parte, salvo que la naturaleza específica del equipamiento construido requiera objetivamente cerrar, con destino a actividades al aire libre, una porción de suelo libre de edificación, que nunca podrá rebasar los límites de la superficie ocupable ordenada en el estudio de detalle. En el proyecto de edificación de cada equipamiento se incluirán todas las determinaciones precisas para la ejecución de dichos espacios libres de edificación.

Según la modificación 119 del plan general, aprobada definitivamente el 26 de septiembre de 2014 (exp. 285170/2014), el parque equipado PEQ 1, calificado como dotación local (en el texto refundido del plan general de 2007, clave PEQ 1*), tiene una superficie de 134.413 m², lo que supone que deben destinarse a zonas verdes y espacios libres públicos al menos 94.089'10 m² (0'70x134.413), y a equipamientos públicos no más de los 40.323'90 m² restantes, con una superficie edificable de 2 m²/m² (80.647'80 m²).

El parque equipado PEQ 2, calificado como sistema general (en el texto refundido del plan general de 2007, clave PEQ2*), tiene una superficie de 72.549 m², lo que supone que no deben destinarse a zonas verdes y espacios libres públicos menos de 50.784'30 m² (0'70-x72.549), ni a equipamientos públicos más de los 21.764'70 m² restantes, con una superficie edificable de 1'50 m²/m² (32.647'05 m²).

Entre los dos parques equipados, se suman superficies de 144.873'40 m² de zona verde (mínima) y 62.088'60 m² de equipamientos públicos (máxima), con una superficie edificable de 113.294'85 m².

De los dos parques, sólo tiene ordenación pormenorizada el PEQ 1. La contuvo un estudio de detalle redactado por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y aprobado definitivamente el 25 de septiembre de 2009 (exp. 816762/2009), que se modificó mediante un nuevo estudio de detalle, redactado por la sociedad pública Zaragoza Alta Velocidad 2002 y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Zaragoza el 28 de diciembre de 2020.

En la ordenación actualmente vigente, se delimitan dentro del parque equipado PEQ 1 dos parcelas de zona verde y seis de equipamiento público, todas ellas de sistema local, con las siguientes características:

Código de parcela	Uso	Superficie de parcela (m ²)	Superficie edificable (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)
44.37	Equipamiento de reserva. Centro de Innovación Empresarial.	3.004'00	7.510'00	2'50
44.38	Etopía, Centro de Arte y Tecnología Digital	8.116'00	16.232'00	2'00
44.39	Centro de salud La Almozara	1.855'00	3.710'00	2'00
44.40	Equipamiento educativo	13.617'00	13.617'00	1'00
44.41	Equipamiento de reserva	9.221'90	26.048'80	2'824
44.44	Edificio de las Cortes de Aragón	4.510'00	13.530'00	3'00
Total equipamientos		40.323'90	80.647'80	2'00
44.45	Zona verde en la parte oeste del parque equipado PEQ 1	53.794'00		
44.46	Zona verde en la parte este del parque equipado PEQ 1	40.295'10		
Total zonas verdes públicas		94.089'10		
TOTAL PARQUE EQUIPADO 1		134.413'00	80.647'80	0'60

Aparte de la edificabilidad neta y el uso, la ordenación de todas las parcelas se remite a la normativa del plan general sobre zonas verdes y equipamientos de la dotación local, lo que supone libertad de ocupación y altura, con sujeción a las normas de posición de las zonas residenciales de edificación abierta, exceptuadas ciertas condiciones que el plan general permite modificar mediante estudio de detalle, enunciadas y justificadas así por el aprobado en diciembre de 2020:

Se mantiene el criterio fijado en el estudio de detalle anterior de no limitar la ocupación de la edificación dentro del ámbito de cada parcela, «que se regirá por la normativa genérica de ordenación

de las parcelas de equipamiento contenida en el título VIII de las normas del plan general, exceptuada la obligación de retranqueo de 5 metros a las zonas verdes, en aplicación de lo previsto en el artículo 8.2.16 de las normas urbanísticas del plan general, donde se establece la posibilidad de ordenar la edificación de los equipamientos y servicios del sistema local mediante estudio de detalle, como en este caso, referido a la totalidad del ámbito, y se dé, entre otras, la circunstancia de que tratándose de parcelas que no se integren en manzanas cerradas, no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de posición de la zona A-2 con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema. En este estudio de detalle la regulación no aplicable es el retranqueo de la edificación de 5 metros a zonas verdes del artículo 4.2.2,2, por cuanto se trata de posibilitar una ordenación integrada de los edificios con los espacios libres y zonas verdes del parque de modo que configuren un conjunto unitario evitando la segregación de sus elementos».

Del mismo modo, se mantienen las siguientes singularidades en las condiciones de ocupación de la edificación en las parcelas:

- En la parcela 44.39 ES (PU) de equipamiento sanitario se fija un retranqueo mínimo a la edificación, en toda su altura (incluido sótanos), de 6'50 metros (3'00 metros para rampas y escaleras y 3'50 metros para ampliación de acera [...]), para que se pueda disponer de ese espacio en el caso de que fuese necesario ampliar la acera de la avenida de la Autonomía hacia el interior del ámbito del parque equipado.
- En la parcela vecina de la anterior 44.37 ER (PU) de equipamiento de reserva, destinada actualmente al Centro de Innovación Empresarial, CIEM, se fija el retranqueo mínimo 7'00 por el mismo motivo.
- En la parcela 44.44 SA (PU) de servicios de la administración para edificio auxiliar de las Cortes de Aragón, se fija una línea de máxima ocupación de la edificación en plantas alzadas [en realidad, sobre rasante], coincidente con las alineaciones de fachada de la edificación de las calles Reina Felicia y del Reino. La planta sótano (bajo rasante) puede ocupar la totalidad de la parcela.

De las parcelas ordenadas en el parque equipado PEQ 1, están ya edificadas y en uso las denominadas 44.37 (CIEM), 44.38 (Etopía) y 44.39 (centro de salud La Almozara); la 44.44 no está edificada, pero las Cortes de Aragón han acondicionado su superficie como estacionamiento al aire libre para sus diputados y trabajadores, con uso complementario para los vecinos en las horas en que esa institución lo deja libre; en la 44.40, el Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón ha desarrollado ya un anteproyecto de centro educativo, que, además, será muy necesario una vez se construyan y ocupen las viviendas del área G44/2. Las zonas verdes están pendientes de un proyecto definitivo de urbanización, ya que actualmente sólo cuentan con una ejecución provisional las del parque equipado PEQ 1 y está sin ejecutar en absoluto la del PEQ 2.

Por tanto, entre las parcelas de equipamiento sólo queda libre la denominada 44.43, que en el último estudio de detalle se consideró de reserva. Resulta de la agrupación de tres pequeñas y poco útiles parcelas de ese mismo uso, ordenadas por el estudio de detalle de 2009 (las entonces llamadas 44.41, 44.42 y 44.43), que juntas sumaban 9.221'90 m², y de la concentración sobre ella de toda la edificabilidad vacante en el parque equipado PEQ 1, que suponía 26.048'80 m²; esta superficie construida, realmente alta, se explicaba por tratarse de un equipamiento de reserva y desconocerse sus necesidades futuras.

III. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

De acuerdo con el encargo recibido del Área de Urbanismo y Equipamientos, esta modificación permite construir en el actual parque equipado PEQ 1 un gran equipamiento público deportivo que mejore las dotaciones del distrito de La Almozara y, también, de los distritos vecinos de Delicias, Centro y Centro Histórico. Se ha previsto que dicho equipamiento ocupe una superficie de suelo de 28.253 m², emplazada en la parte del parque equipado donde hasta ahora no se han ubicado equipamientos ya construidos (Etopía, CIEM, centro de salud La Almozara y estacionamiento de las Cortes de Aragón) o proyectados (equipamiento de enseñanza), esto es, en la porción comprendida entre la avenida de Soria, la prolongación de la avenida de la Puerta de Sancho, las calles de Lago y Braulio Foz, y una línea perpendicular a esta última situada al oeste del estacionamiento de las Cortes, de manera que deje libre una franja para unir peatonalmente las porciones norte y sur de La Almozara.

Entiende el Ayuntamiento que para los barrios próximos, donde actualmente se concentra una gran población y que tienen desiguales, pero severas, carencias de equipamientos públicos, es más conveniente concentrar éstos en las áreas más cercanas de los parques equipados, dejando las más alejadas (el PEQ 2) como zonas verdes que completen las calificadas en sus inmediaciones. Apoya también esta opción el hecho de que el parque equipado PEQ 2 constituya una larga y estrecha franja lineal, limitada al norte por la zona verde ZV(PU)93.22, hoy cubierta con una solera de hormigón y utilizada por el rastro, y al sur por la estación intermodal y las vías de alta velocidad, que suponen una potente barrera para las comunicaciones con la futura zona residencial occidental del área G44/2.

El nuevo equipamiento deportivo no quiere ser un simple pabellón de barrio, sino una instalación de buen tamaño y provista tanto de zonas cubiertas como de amplias instalaciones al aire libre, que incluyan un parque acuático como el que en 2002 se proyectó en Valdespartera y no llegó a construirse. En las zonas cubiertas, el Ayuntamiento prevé la instalación de piscinas para distintas edades, *spa*, varias salas de *fitness*, cuerpo y actividades, bicicletas estáticas, saunas, ludoteca, vestuarios, fisioterapia, enfermería, cafetería y otras instalaciones complementarias, todo ello con una superficie construida de unos 6.000 m².

Con estas instalaciones, la extensa zona del parque equipado adquirirá una cualidad urbana singular, acorde con su situación estratégica, entre el parque de El Portillo, la Aljafería, la estación intermodal y el meandro de Ranillas, y tendrá un atractivo que ayudará a superar la escisión histórica impuesta por las vías del tren a los barrios de La Almozara y Delicias.

Es importante advertir que, en el área de referencia 45, correspondiente a la parte de La Almozara situada al norte del parque equipado PEQ 1, hay dos instalaciones deportivas públicas calificadas: una (45.10, de 10.991 m²) situada en la avenida de la Almozara, a 500 m de distancia de la que ahora se delimita, y otra (45.6, de 9.369 m²) ya en la margen del Ebro y a una distancia no menor de 640 m en ningún punto; aparte de estas dos, y también junto al río, están calificadas las grandes parcelas de El Soto (45.1, de 84.096 m²) y el Tiro de Pichón (45.2, de 40.911 m²), ambas de titularidad privada.

La dotación deportiva, o de cualquier otro tipo, es más deficiente en la parte sur de La Almozara (área de referencia 44), donde no hay más suelo con ese destino que el que contenga el área G44/2, a la que se refiere la modificación 191.

Mucho más aguda es la carencia del vecino barrio de Delicias, en cuyas áreas de referencia 19 y 20 tampoco hay ninguna parcela deportiva calificada, pública o privada; en la más alejada 21, igualmente amplia y muy poblada, el planeamiento no contempla más parcela de este uso que la 21.06, con una superficie de 1.799 m², en las esquinas del Psiquiátrico.

Y lo mismo ocurre en el distrito Centro, sin ningún terreno de uso deportivo en las áreas 18 y 17, relativamente próximas a la dotación que ahora se propone aunque ya algo alejadas, y en Centro Histórico, cuyas áreas 2 y 3 (San Pablo y entorno del edificio Pignatelli) sólo disponen del polideportivo del colegio de Santo Domingo (2.05, de 4.625 m² incluido el colegio) y del C.D.M. Palafox, incluido en los bajos del edificio residencial promovido por la Sociedad Municipal de la Vivienda en la calle de Mayoral (3.26, de 1.554 m²).

Por tanto, las instalaciones que ahora se posibilitan no sólo servirán al distrito de La Almozara (29.853 habitantes en enero de 2021), sino que cubrirán un agudo déficit en los distritos de Delicias (103.592 habitantes), Centro (53.045 habitantes) y Centro Histórico (46.930 habitantes), claro está que con menor eficacia cuanto más alejamiento se verifique.

De acuerdo con la alta demanda que estos datos permiten esperar, el Ayuntamiento quiere dar a la nueva parcela deportiva la máxima superficie compatible con los parámetros generales de ordenación del área, de lo que resulta una extensión comparable con la de la zona deportiva pública Alberto Maestro, entre el extremo noroeste de Las Fuentes y la Magdalena (parcela 7.05, de 28.428 m²), el C.D.M. Torrero (37.12, de 29.898 m²) o el C.D.M. Delicias, en la Bombarda (40.06, de 28.336 m²). Se supera holgadamente al C.D.M. Gran Vía y al Palacio de los Deportes, en Universidad (27.09, de 19.040 m², y 28.09, de 15.332 m²) o al C.D.M. Miralbueno (56.03, de 20.228 m²), pero se está lejos del C.D.M. La Granja, en San José (16.09, de 45.158 m²), y del C.D.M. Valdefierro (57.15, de 39.481 m²).

IV. EXPOSICIÓN DE LA ACTUACIÓN

La modificación 191 del plan general concentra el suelo calificado como equipamiento en el parque equipado PEQ 1, manteniendo como zonas verdes bandas de mayor o menor anchura que siguen posibilitando la conexión de los parques del Portillo y la Aljafería con los barrios limítrofes, Ranillas y el PEQ 2.

En el parque PEQ 1 se mantienen las parcelas de equipamiento ordenadas en el estudio de detalle aprobado en 2020, sin variar su delimitación, su uso ni las condiciones de ordenación que entonces se establecieron. La única excepción es la parcela 44.41, que se señaló como equipamiento de reserva, con 9.221'90 m² de superficie y una superficie edificable de 26.048'80 m², producto de concentrar toda la no asignada a las otras parcelas en este parque equipado.

Sobre la misma zona que ocupa este equipamiento, aunque ampliándolo, se delimita ahora la parcela deportiva también llamada 44.41, con una superficie de 28.253 m² y una edificabilidad de 0'50 m²/m², que es la que el artículo 8.2.115,4 de las normas del plan general asigna a los equipamientos deportivos de la dotación local en zonas de edificación abierta, y que cubre sobradamente el programa previsto para esta instalación.

De todo lo expuesto, resulta la siguiente distribución de superficies de parcela y edificables:

Código de parcela	Uso	Superficie de parcela (m ²)	Superficie edificable (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)
44.37	Equipamiento de reserva. Centro de Innovación Empresarial.	3.004'00	7.510'00	2'50
44.38	Etopía, Centro de Arte y Tecnología Digital	8.116'00	16.232'00	2'00
44.39	Centro de salud La Almozara	1.855'00	3.710'00	2'00
44.40	Equipamiento educativo	13.617'00	13.617'00	1'00
44.41	Equipamiento deportivo	28.253'00	14.126'50	0'50
44.44	Edificio de las Cortes de Aragón	4.510'00	13.530'00	3'00
Total equipamientos en el actual PEQ 1		59.355'00	68.725'50	1'158
44.45	Zona verde en la parte oeste del actual PEQ 1	53.794'00		
44.46	Zona verde en la parte este del actual PEQ 1	21.264'00		
Total zonas verdes públicas en el actual PEQ 1		75.058'00		
93.12	Zona verde en el actual PEQ 2	72.549		
Total zonas verdes públicas en los actuales PEQ 1 y PEQ 2		147.817'00		
TOTAL DOTACIONES PÚBLICAS		206.962'00	68.725'50	0'332

Como demuestra el cuadro anterior, en el conjunto de la actuación no se produce más que una variación insignificante en el reparto del suelo destinado a equipamientos y a zonas verdes públicas que resultaría de aplicar con exactitud los porcentajes del 30 y el 70% señalados por las normas del plan general, ya que la superficie de equipamiento público que se aumenta en el PEQ 1 se compensa con una disminución prácticamente equivalente en el PEQ 2.

En efecto, un porcentaje del 70% de la superficie de los dos parques equipados equivale a 144.873'40 m² (0'70x134.413 + 0'70x72.549), y la modificación 191 destina a zonas verdes y espacios libres públicos un total de 147.607 m² (53.794 + 21.264 + 72.549), es decir, 2.733'60 m² o un 1'89% más. Los 59.355 m² calificados por esta modificación como equipamiento público suponen reducir en un 4'40% los 62.088'60 m² que resultarían de aplicar un porcentaje del 30% a la superficie conjunta de los dos parques equipados (0'30x134.413 + 0'30x72.549).

Pero, al establecer el artículo 8.2.19,1 de las normas del plan general que en los parques equipados el 30% destinado a equipamientos es un máximo, no puede decirse que la actual modificación suponga una disminución de éstos, máxime porque en el PEQ 2 no se ha aprobado hasta hoy un estudio de detalle.

Por otro lado, se cumple lo prescrito por el artículo 86.4 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, que requiere que, en las modificaciones del planeamiento que afecten a espacios verdes y libres de dominio y uso público, no se produzca disminución de la calidad de éstos ni, por tanto, de su superficie.

Además, se ha creído conveniente que en el PEQ 1 no se supere la superficie construida prevista actualmente, y se ha dado al equipamiento deportivo ordenado una edificabilidad de 0'50 m²/m². Como su superficie es de 28.253 m², podrá edificarse un máximo de 14.126'50 m², y la superficie construida máxima en el conjunto del parque equipado PEQ 1 quedará en 68.725'50 m², 11.922'30 m², menos que los 80.647'80 m², que ahora tiene. Como el parque equipado PEQ 2 se califica íntegramente como zona verde, con la consiguiente supresión de 32.647'05 m², en el conjunto del área afectada por la modificación 191 se produce una disminución de 44.569'35 m², destinados a equipamiento.

El efecto más destacado de esta determinación es que en el equipamiento deportivo, que sin duda aprovechará sólo una parte de la edificabilidad que le otorga la modificación 191, quedará una amplia extensión de suelo sin edificar, ocupado por las instalaciones deportivas al aire libre y los espacios ajardinados anejos.

Fuera de la asignación del uso de equipamiento público deportivo y de la atribución de una superficie edificable de 0'50 m²/m², las condiciones de edificación de la parcela reordenada ED(PU)44.41 serán las establecidas por el capítulo 8.2 de las normas del plan general de ordenación urbana (secciones 4.^a y 5.^a) para los equipamientos deportivos de dotación local en zonas de edificación abierta, sin más particularidad, como luego se verá, que la supresión del retranqueo mínimo a las zonas verdes que el estudio de detalle de 2020 estableció en todos los equipamientos del parque equipado.

Conforme a una sugerencia de Zaragoza Alta Velocidad 2002 durante el período de información pública de la modificación 191, en el anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general se añade a esta prescripción que, si el Ayuntamiento lo estima oportuno, el futuro proyecto del equipamiento deportivo dejará sin ocupar por edificios o instalaciones al aire libre que afecten al subsuelo la banda de terreno más próxima a la avenida de la Ciudad de Soria donde el proyecto de instalaciones complementarias del llamado «túnel carretero» aprobado definitivamente el 19 de mayo de 2011 (exp. 421140/2007) situó un acceso de emergencia e instalaciones de ventilación. La razón de esta redacción es que, en la *addenda* al convenio interadministrativo de 23 de marzo de 2002 que se firmó el 23 de julio de 2012,

se liberó a ZAV2002 de la financiación de las instalaciones del túnel y se pospuso su ejecución *sine die*, por entenderse que su coste, evaluado en 23.878.121'53 €, era inabordable para la sociedad y que la propia infraestructura era poco necesaria para la ciudad; en 2021, puede considerarse muy poco probable que vaya a ejecutarse el túnel tal como se concibió, aunque la obra civil realizada pueda aprovecharse para otro tipo de usos bajo rasante, con distintos requisitos de acceso y otras instalaciones complementarias. Si, aun así, esas instalaciones se ejecutaran algún día, el proyecto correspondiente debería adaptarse al destino como equipamiento deportivo o zona verde pública de los terrenos afectados, reduciendo al máximo los elementos sobresalientes del terreno y diseñándolos de modo que se integraran en el centro deportivo o en el parque.

Es conveniente destacar aquí las condiciones de ordenación, contenidas en el artículo 8.2.16:

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

- Proyecto de edificación, siempre que se refiera a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, y que se apliquen como regulación de las condiciones de la edificación:

[...]

- en parcelas que no se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición establecidas en estas normas para edificación aislada, acorde con las condiciones tipológicas del entorno;

- Estudios de detalle referidos a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, cuando la edificación se vaya a proyectar en diversas fases, o bien se produzca una de las siguientes circunstancias:

[...]

- Tratándose de parcelas que no se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de posición de la zona A-2, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema.

Las condiciones de posición de la zona A-2 se detallan en el artículo 4.2.2 de las normas del plan general:

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.

[...]

4. La separación entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos terceras partes (0'67) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del mismo modo indicado en el párrafo anterior.

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

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

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

[...]

Aparte de estas condiciones, el plan general no establece en los equipamientos en zonas de edificación abiertas limitaciones de ocupación ni de altura.

Por último, y ya en relación con la pura técnica del planeamiento, puede señalarse que en la modificación 191 se ha optado por suprimir la actual calificación como parques equipados de las dos zonas de dotaciones públicas previstas al norte del área de intervención G44/2, sustituyéndola por la calificación detallada de las zonas verdes y los equipamientos públicos resultantes del estudio de detalle aprobado en diciembre de 2020 y de la propia modificación del plan general. Para ello hay dos razones: la primera, que, ordenado definitivamente el conjunto y definidas con precisión todas las zonas que han de componer ambos parques equipados, e incluso construidos varios de los equipamientos, no tiene sentido mantener la calificación polivalente otorgada en 2006, cuyo fin era posponer la calificación a un momento en que el Ayuntamiento tuviera totalmente claras las necesidades del sector y de su entorno; la segunda razón es que el desplazamiento de equipamientos del PEQ 2 al PEQ 1, y el consiguiente desplazamiento inverso de zonas verdes, requerirían una modificación de la normativa general de los parques equipados para amparar distribuciones distintas del 70/30% previsto, y eso tampoco sería oportuno a estas alturas del desarrollo del sector.

Se trasladan a la ordenación del plan general las condiciones de posición señaladas por el estudio de detalle vigente hasta ahora en las parcelas de equipamiento del parque PEQ 1, referidas en el apartado II de esta memoria («Antecedentes de la modificación 191»). Para ello, en el plano de calificación y regulación del suelo se dibujan, como en ese instrumento, las alineaciones de la edificación señaladas en las parcelas 44.37, 44.39 y 44.44. En todas las parcelas afectadas, se indica en la columna de observaciones de la tabla del anejo VIII de las normas urbanísticas («Suelos de los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios») que la edificación no deberá sujetarse al retranqueo mínimo de 5 m con respecto a los linderos con zonas verdes que requiere el artículo 4.2.2,2 de las normas urbanísticas del plan general.

En la misma columna de observaciones, y conforme al apartado 5.º del artículo 8.2.15 de las normas urbanísticas, se indica la superficie edificable máxima de cada una de las parcelas de equipamiento que ahora pasa a regular directamente el plan general.

V. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

Para cumplir con su objeto, la modificación aislada 191 del plan general altera el destino pormenorizado de los planes equipados PEQ 1 y PEQ 2 del área de intervención G44/2, sin variar la superficie total de suelo destinado a zonas verdes y equipamientos públicos. No se contempla ningún nuevo uso lucrativo e incluso se reduce la superficie construida, ya que buena parte del nuevo equipamiento deportivo previsto estará ocupado por espacios libres de este uso.

En rigor, la modificación permite concentrar el suelo destinado a equipamiento público en la mitad oriental del parque equipado PEQ 1, inmediata al actual suelo residencial del barrio de la Almozara, más próxima a Delicias, Centro y Centro Histórico, y, por tanto, más necesitada de usos como éste, dedicando íntegramente a zona verde el PEQ 2, situado más allá de la avenida de la Expo 2008 y de la estación de Delicias.

Es importante advertir que, aunque uno de los dos suelos afectados constituye sistema general, la reordenación que se impulsa no afecta más que en porcentajes inferiores al 5% al total de las superficies de zonas verdes y de equipamientos previstas, limitándose a redistribuirla dentro del ámbito del entorno de la estación de Delicias. Tras esta redistribución, la superficie y la delimitación del sistema general no se altera en absoluto, del mismo modo que se mantiene exactamente igual la de dotaciones locales.

Por lo que se refiere a la distribución interna del sistema general, tampoco se produce realmente una modificación de las previsiones actuales del planeamiento, ya que el artículo 8.2.19,1 de las normas del plan general caracteriza el 30% a ocupar por las parcelas de equipamiento dentro de los parques equipados como un máximo, pero no como un mínimo. De acuerdo con esto, si sólo se hubiera tratado de dar a todo el suelo del parque equipado PEQ 2 el destino de zona verde, hubiera bastado con tramitar un estudio de detalle.

También conviene recordar aquí que, aun manteniendo la superficie de suelo afectado por equipamientos públicos, la superficie construida total disminuye en 44.569'35 m², ya que la que se suprime en el parque equipado PEQ 2 no se recupera en el PEQ 1, e incluso en éste el equipamiento deportivo 44.41 tiene menos edificabilidad que el de reserva al que sustituye, aun cuando su superficie en planta sea mayor.

Así todo, y puesto que los suelos afectados por la modificación eran y siguen siendo íntegramente de dotaciones públicas, no es necesario incrementar las previstas por el planeamiento actual ni tampoco las plazas de estacionamiento en la vía pública. Conforme al plan general vigente, la nueva parcela ED(PU)44.41 resolverá en su interior las que precise en función de su uso y superficie.

Por estos motivos, se concluye que la modificación 191 no produce efectos desfavorables sobre el territorio del término municipal de Zaragoza.

VI. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

Como se deduce del apartado anterior de esta memoria, el contenido de la modificación 191 no distorsiona 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, de acuerdo con el artículo 85.3 del citado texto refundido la modificación aislada 191 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 por decreto del Gobierno de Aragón de 22 de octubre de 2013.

VII. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 191

Para cumplir con su objeto, esta modificación aislada del plan general altera el destino por menorizado de los planes equipados PEQ1 y PEQ2 del área de intervención G44/2 del plan general, sin variar la superficie total de suelo destinado a zonas verdes y equipamientos ni las calificadas como sistema general y como dotación local.

Por tanto, sólo deben modificarse los planos de ordenación urbanística que resultan afectados («Estructura urbana» y «Calificación y regulación del suelo») y el anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios»).

En este anejo, se utiliza la letra negrita y cursiva para indicar los contenidos añadidos a la redacción vigente hasta ahora, en color rojizo cuando el añadido ya se contempló en la aprobación inicial, y en azul cuando procede de la definitiva.

Se reproduce a título informativo el contenido de los documentos citados en el estado vigente en julio de 2021, y el resultante de la modificación que ahora se proyecta.

Se incluye también al final de esta memoria la ficha del anejo V de la norma técnica de planeamiento (NOTEPA).

Zaragoza, a 14 de septiembre de 2021

El arquitecto jefe del Departamento de
Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 27 SEP 2021
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Fdo.: Luis Jiménez Abadía

FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACION AISLADA 191 DEL PLAN GENERAL				SEPTIEMBRE DE 2021	
DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE	50 2973			INE	
PROVINCIA	Zaragoza				
MUNICIPIO	Zaragoza				
NÚCLEOS O ENTIDADES	43			Observatorio Municipal de Estadística	
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	967'07 km ²			Observatorio Municipal de Estadística	
POBLACIÓN	714.058 habitantes (I/2021)			Observatorio Municipal de Estadística	
DENSIDAD DE POBLACIÓN	738 hab/km ² (I/2021)			Observatorio Municipal de Estadística	
NÚMERO DE VIVIENDAS	327.112 (2011)			Instituto Nacional de Estadística (censo de población y vivienda)	
NÚMERO DE HOGARES	275.476 (2019)			Observatorio Municipal de Estadística	
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	Base cartográfica municipal				
REDACTORES	Ramón Betrán Abadía, arquitecto, jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	0	0%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-C. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	206.962 m ²	0'0214%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-NC. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
EDIFICABILIDAD TOTAL	EQUIPAMIENTO PRIVADO	0		PLANEAMIENTO	
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	68.725'50 m ²		PLANEAMIENTO	
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	0	0%	PLANEAMIENTO	
	PROTEGIDAS	0	0%	PLANEAMIENTO	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	75.058 m ²	36'27%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación 191.
	EQUIPAMIENTOS	59.355 m ²	28'68%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de equipamientos. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación 191.
	INFRAESTRUCTURAS	---		PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de suelo afectado por la modificación 191.
SISTEMAS GENERALES	ZONAS VERDES (suelo urbano)	72.549 m ²	35'05%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación 191.
	EQUIPAMIENTOS	0	0%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de equipamientos. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación 191.