

**PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN nº 62
GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA.**

SITUACIÓN: ÁREA 43.04 – CENTRO DE FORMACIÓN I.F.E.T.
CALLE TENIENTE ORTIZ DE ZÁRATE, 26
ZARAGOZA

PROMUEVE: CÁMARA DE COMERCIO E INDUSTRIA DE ZARAGOZA

ARQUITECTO: JOSÉ MANUEL PÉREZ LATORRE



El presente Texto Refundido ha sido aprobado en sesión
ordinaria por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 30 SET. 2011

JUNIO 2011



EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Ex. 1.470.772 / 2007

Contenido

PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO I: FICHA URBANÍSTICA

ANEJO II: DOCUMENTO DE ACUERDO CIUDADANO

ANEJO III: INFORME DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

ANEJO IV: ESTUDIO DE EQUIPAMIENTOS

ANEJO V: ESTUDIO DE DENSIDADES

ANEJO VI: ESTUDIO ECONÓMICO URBANIZACIÓN Y PASEO PEATONAL

PLANOS PLANEAMIENTO ACTUAL

PLANOS PLANEAMIENTO REFORMADO

PLANOS DE PROPUESTA DETALLADA

1. -PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA - MEMORIA.

1.1. OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente Proyecto de Modificación consiste en la delimitación de una nueva unidad de Ejecución discontinua en la que, además de los suelos correspondientes a la parcela de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Zaragoza donde se ubica el Centro de Formación I.F.E.T, sito en la calle Teniente Ortiz de Zárate, 26, (a fin de obtener la recalificación del suelo pasando de Equipamiento Escolar de Uso Privado (EE-PV) a Zona G, con uso residencial asimilable a las Zonas A) se incorpore la parcela hoy calificada como equipamiento ER(PU) 43.01 (de 3.714 m² de superficie) que linda al sur con la calle Somport y al este con Antonio de Tramullas, para la ubicación de zonas verdes en ésta.

Se propone, en consecuencia, por una parte delimitar una unidad de ejecución discontinua, con ordenación pormenorizada según documentación gráfica que podrá desarrollarse mediante licencia directa, asignando a la parcela mencionada del IFET el mismo uso de las parcelas colindantes, con un aprovechamiento equiparable al de los ámbitos residenciales existentes en la zona, o sea, uso residencial con un índice de edificabilidad de 1,55 m²/ m² sobre parcela bruta. Y por otra parte, el objeto de la inclusión de la parcela denominada hoy ER(PU) 43.01, es poder situar sobre ella los espacios libres de cesión legalmente exigidos como consecuencia del incremento de población que resultará de esa Modificación, (dando así cumplimiento a la exigencia contenida en el artículo 79.2 de la nueva Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que entró en vigor el 30 de septiembre de 2009). La ubicación sobre este suelo de las nuevas zonas verdes de dominio y uso público permitirá la prolongación del corredor verde que representa el Paseo Alberto Casañal Shakery, y concentrar todo el equipamiento en el entorno de la parcela 43.04.

Esta modificación responde a la necesidad de la Cámara de Comercio e Industria de Zaragoza de trasladar su Centro de Formación a otro lugar más adecuado para la prestación de servicios conjuntos de la institución, esto es, la sede de la Cámara de Comercio en Isabel la Católica, en cumplimiento de los objetivos y finalidades contenidos en su normativa reguladora y en su Plan Estratégico.

1.2. INICIATIVA

Esta Propuesta de Modificación Puntual se formula por parte de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Zaragoza, que es una Corporación de Derecho Público con personalidad jurídica y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, configurándose como un órgano consultivo y de colaboración con las Administraciones Públicas (artículo 1 de la Ley 3/1993, de 22 de marzo, sobre Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación).

Esta propuesta de la Cámara de Comercio de Zaragoza ha sido consensuada previamente con los entes sociales participantes, formalizándose un acuerdo a instancias del Ayuntamiento de Zaragoza y con los vecinos de la zona y la participación de Zaragoza Vivienda, que se plasma en un documento definitivo de mediación. Este documento se aporta en la presente memoria y sirve como justificación para el planteamiento establecido.

Aunque se ha intentado respetar en lo máximo el acuerdo ciudadano suscrito por el Ayuntamiento, Vivienda de Zaragoza y la asociación de vecinos "El Picarral", se ha corregido respecto de este acuerdo, a fin de cumplir la legislación vigente en cuanto al artículo 54.3 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, la distribución en superficie propuesta, incorporándose una nueva parcela que responde a los 2 m²/m² por habitante que exige en el citado artículo sobre reserva de suelo para vivienda autonómica. Se revisa también la cesión propuesta en el acuerdo en cuanto a aprovechamiento reduciéndose del 20 % al 10 % para dar cabida a todas las parcelas necesarias y también se revisan los números generales en cuanto a cesión de equipamientos, de espacios verdes y vivienda libre proporcionándolos a la edificabilidad residencial de la propuesta.

El cumplimiento del 30 % de vivienda protegida se obtiene completando la cesión del 10 % del aprovechamiento del Ayuntamiento (30 viviendas protegidas del Ayuntamiento y locales comerciales) con 27 viviendas protegidas más incorporadas en la parcela de promoción privada que se suman a las 133 libres.

1.3.- CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

Este Proyecto de Modificación Puntual propone Unidad de Ejecución discontinua afectando a dos parcelas:

1) Parcela EE (PV) 43.04

Parcela situada en la Calle Teniente Ortiz de Zárate, 26, propiedad, como ya se ha expuesto, de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Zaragoza.

La parcela tiene una superficie de 12.159 m², de los que tiene edificados un total de 6.000 m².

Sus límites son: al norte, con la parte trasera de fincas de la calle Juslibol y de la Avenida San Juan de la Peña; al sur, con la calle Pantano de Yesa; al este con la avenida San Juan de la Peña y al oeste con la calle Teniente Ortiz de Zárate.

La finca está clasificada como Suelo Urbano Consolidado –dispone de todos los servicios urbanos- y calificada como Equipamiento Enseñanza de Uso Privado, identificada en el catálogo de equipamientos con el Código 43.04, (Grupo 3), si bien sus alrededores están ocupados mayoritariamente por espacios zonificados como residenciales A1 y A2 y con presencia de numerosos equipamientos de tipo escolar, deportivo y de servicios públicos, y un sistema general de zona verde, cual es el Parque del Tío Jorge.

2) Parcela ER(PU) 43.01

Parcela denominada por el Plan General como ER(PU) 43.01, que linda al este con la calle Antonio de Tramullas, y al sur con la calle Somport, al norte con las viviendas de Manuel Rotellar y al oeste con urbanización de viviendas adosadas de la calle Somport.

La parcela tiene una superficie de 3.714 m²

La finca está clasificada como Equipamiento de Reserva de Uso Público, con el Código 43.01.

3) Viario estacionamiento calle Teniente Ortiz de Zárate

Se quiere incorporar a la ordenación la porción de viario correspondiente al estacionamiento de la calle Teniente Ortiz de Zárate a fin de regularizar la parcela resultante del equipamiento. En total, se trata de una superficie de 303.58 m² que facilitará el emplazamiento y la libre distribución del equipamiento en la parcela.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA Y ESTUDIO DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

Las necesidades fundamentales a las que se atiende con la modificación puntual son los siguientes:

1.- Posibilitar la renovación de uso de los suelos donde hoy se ubica el Centro de Formación I.F.E.T, favoreciendo el desarrollo urbanístico de la zona en base a actuaciones de tipo mayoritariamente residencial, que son los que prevalecen al oeste de la Avenida de San Juan de la Peña de Zaragoza.

En este sentido se adjunta en el anejo IV el estudio de equipamientos de la zona probándose que el área está suficientemente equipada y por tanto no se perjudica la distribución de equipamientos local.

También se adjunta en el anejo III un informe del departamento de Educación Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, en donde se pone de manifiesto la no necesidad del IFET como equipamiento educativo.

2.- Obtención de las suficientes economías que puedan financiar el traslado de la actividad de formación e innovación a otro lugar más adecuado según el Plan Estratégico de la Cámara de Comercio e Industria de Zaragoza y permitir la realización de inversiones en sectores propios de sus objetivos institucionales.

3.- Favorecer la modernización y funcionalidad de los servicios de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Zaragoza, ya que la actuación permite la centralización de los mismos en un único lugar, evitando descentralizaciones que no favorecen los fines de esta institución.

En este sentido, se ha de señalar que se está procediendo a una rehabilitación de la sede central de la Cámara, disponiendo de espacio suficiente para la ubicación de los servicios de enseñanza, formación e innovación, lo que constituye, según dispone el artículo 2 de la Ley 3/1993, de 23 de marzo, funciones públicas esenciales de la institución.

La recalificación de la finca que se pretende generaría las sinergias necesarias para financiar el traslado del Centro de Formación I.F.E.T. a la sede central de la Cámara sita en el Paseo de Isabel la Católica, 2, así como para modernizar y actualizar los servicios educativos que la entidad está obligada legalmente a prestar.

4.- Permitir la continuidad del corredor verde del Paseo Alberto Casañal, al traspasar las cesiones de espacio verde a la parcela denominada ER(PU) 43.01.

En cuanto a los efectos de la propuesta sobre el territorio, esta intervención se propone formar parte de la revitalización del barrio, y surge paralelamente al desarrollo del Plan de Renovación Y Revitalización del barrio del Picarral, respaldada por el Ayuntamiento de Zaragoza, la Junta Municipal de Distrito El Arrabal, la Asociación de Vecinos Picarral-Salvador Allende y con la colaboración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda y la Cámara de Comercio e Industria de Zaragoza, tal y como se redacta en la propuesta de convenio adjunta en el anejo II: *"...los intereses de cada partes alineados a los objetivos de la revitalización del barrio del Picarral; y todo ello con el convencimiento de lo que esta actuación supone como motor de renovación del Barrio del Picarral e impulso decidido a la ampliación de la Feria de Muestras de Zaragoza."*

La propuesta aporta también las superficies legales y tan necesarias en el barrio para construir viviendas de calidad higiénicas, superficie de equipamiento adecuado al sector, y espacios verdes libres enlazados con el corredor existente del Paseo Casañal.

1.5.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Cámara Oficial de Comercio e Industria de Zaragoza realizó una inversión considerable en formación siguiendo las pautas que regían la materia en los años ochenta, es decir, dando preferencia el servicio presencial respecto a la utilización de técnicas telemáticas.

Por ello, la Cámara de Comercio erigió un edificio específico para dicho fin, con unos 6.000 m² construidos, con 50 aulas y múltiples estancias de usos y destinos múltiples, sobre una finca de más de 12.000 m².

La Cámara de Comercio ha diseñado un nuevo proyecto de formación en aplicación de su Plan Estratégico, más ajustado a las necesidades específicas de las empresas, más acorde con el sistema nacional de empleo y más coherente con las funciones divulgativas e informativas que tiene asignadas por la Ley 3/1993, de 22 de marzo, sobre Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación.

El cambio de enfoque en materia de formación se consigna en la Memoria de la Cámara del año 2004, última de las publicadas en la web oficial de la entidad, de la que es posible sonsacar la siguiente recensión:

"El Área de Formación e Innovación de la Cámara de Comercio e Industria de Zaragoza, durante el ejercicio 2004, ha reformado su estructura con la incorporación de un nuevo servicio, el SATP (Servicio de Asesoramiento Tecnológico de Pymes), que ha llevado consigo la reagrupación en el mismo de otros, como son Nexopyme y Camerfirma. Así se pretende ofrecer un servicio tecnológico completo a las empresas. El SATP, a su vez, desarrolla numerosas actividades vinculadas a programas de pymes.

Otro de las acciones destacadas del Área es el compromiso de colaboración adquirido con el Gobierno de Aragón a través del Instituto Aragonés del Empleo para la realización de acciones de formación y empleo. En los aspectos de formación esta colaboración se concreta en acciones dirigidas a mujeres, a comarcas y a las empresas de actividad internacional. En cuanto a las relacionadas con el empleo destaca el programa SIAP (Servicio de Integración Activa en las Pymes), programa experimental en Aragón, pero que ha conseguido grandes éxitos en otras comunidades autónomas desde el año 2002. Es este un programa en el que se combinan acciones de formación y empleo para atender las necesidades concretas de las empresas y lograr la inserción de los demandantes a su medida.

En este año se ha ofrecido un nuevo producto de formación, la formación online, completando así el catálogo de productos formativos, de los que la Cámara dispone, y facilitando, por tanto, el acceso a la formación incluso de aquellos que por tiempo y distancia no podrían acceder a los medios tradicionales.

Para poder llegar a un mayor número de clientes, a lo largo del año se modificó la presencia en la web, logrando por tanto una mayor especificidad de cada uno de los productos que se desarrollan en el Área de Formación e Innovación. En este sentido un punto destacable es la transformación del SCOP (Servicio Cameral de Orientación Profe-

sional) que tradicionalmente se trabajaba documentalmente, en un SCOP virtual, permitiendo la introducción de currículo de demandante y ofertas empresariales, directamente por Internet y por los propios interesados. Este proceso ha agilizado aún más las peticiones empresariales”

Se aprecia una lógica adaptación de los servicios formativos de la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Zaragoza, produciéndose una integración de servicios y la transformación de las tradicionales actuaciones presenciales con apoyo documental en el Centro de Formación en divulgaciones telemáticas que permitan la interactividad entre empresarios y trabajadores.

En este sentido, las cifras de alumnos en el año 2004 ponen de manifiesto lo anteriormente indicado, ya que han pasado por el Centro de Formación una media de unos 130 alumnos al mes, que constituye una cantidad considerable, pero muy por debajo de la capacidad del edificio (con más de 50 aulas).

Para poder desarrollar con éxito este nuevo proyecto es imprescindible trasladar el Centro de Formación a la sede de la Cámara de Comercio, sita en Paseo de Isabel la Católica, 2, la cual está siendo objeto en estos momentos de una considerable remodelación en la que se está llevando a cabo la actualización tecnológica que es exigible. El proyecto, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 4 de mayo del 2007, ya se encuentra en fase de tramitación.

Por otro lado, la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Zaragoza ha aprobado dentro de su Plan Estratégico el reforzamiento la Feria de Zaragoza, siendo fundamental la ampliación de su área, lo que se prevé mediante fases, la primera de las cuales abarcaría aproximadamente un aumento del 25% de su superficie.

Así pues, la Cámara necesita generar economías para poder financiar los objetivos públicos que le asigna la Ley 3/1993, es decir, potenciar su función en la Feria de Muestras de Zaragoza, y conseguir la funcionalidad de sus actuaciones de formación, lo que solamente es posible mediante un cambio en la zonificación del inmueble de su propiedad sita en la calle Teniente Ortiz de Zárate, 26.

A lo anterior, hay que añadir que el lugar donde se encuentra hoy el Centro de Formación tiene una clara vocación residencial, a diferencia de lo que sucede con el lado este de la Avenida de la Peña, siendo de señalar que dicho punto de la ciudad está perfectamente dotado de numerosos equipamientos públicos y privados, ya sean educativos, ya sea deportivos o de servicios públicos (como se explica en el anexo 4) que favorecen la implementación del lugar con otros espacios de tipo mayoritariamente residenciales con uso comercial compatible.

En este sentido, es de destacar la decisión del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, de construir en los terrenos calificados como Equipamiento de Enseñanza en el Plan Parcial del Sector 50/53 “Sector Azucarera” el Instituto de Educación Secundaria que de servicio a esta parte de la ciudad, tal como se recoge en el Anexo 3.

Es evidente, por lo tanto, que la finalidad de la parcela como Equipamiento de Enseñanza queda totalmente anulada, de manera que su mantenimiento con el uso que se prescribe en el Plan General puede producir una clara infrutilización que perjudique el edificio en concreto y a la institución en general, a la vez que no se reducen los equipamientos locales, pues este equipamiento siempre ha tenido un carácter de sistema general.

1.6.- ORDENACION PROPUESTA

1.6.1. - INTRODUCCION

La presente Modificación Puntual del Plan General incorpora las siguientes determinaciones:

1.- Modificación de la calificación de la parcela EE (PV) 43.04, pasando de un Equipamiento Escolar de Uso Privado a una Zona G, la futura G-43-4 y ordenación según documentación gráfica aportada.

2.- Asignación del índice de edificabilidad de 1,55 m2/m2, que constituye el quantum construible mínimo para alcanzar los fines indicados en este documento.

3.- Incorporación de la parcela ER (PU) 43.01 a la Unidad de Ejecución EE (PV) 43.04, pasando a ser una Unidad de Ejecución discontinua.

1.6.2.- MÓDULOS DE RESERVA EXIGIBLES

Cálculo de los módulos de reserva según la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

Edificabilidad residencial 16.250,00 m2

Edificabilidad usos compatibles (comercial integrado) 2.650,00 m2

Total edificabilidad..... 18.900,00 m2

Número de habitantes potenciales:

- Uso residencial..... 16.250 / 30 = 542 hab

- Uso comercial..... 2650 / 35 = 76 hab

618 hab

Reservas de dotaciones locales (artículo 54 Ley 3/2009)

-Espacios libres..... 618 x 6 m2/hab = 3.708,00 m2

-Equipamientos..... 618 x 5 m2/hab = 3.090,00 m2

-S.A. vivienda social..... 542 x 2 m2/hab = 1.084,00 m2

-Aparcamientos..... 618/3 = 206 plazas

20 % plazas en espacio público; 206 x 0.20 = 42 plazas en espacio público

Total dotaciones locales = **7.882,00 m2**

Reservas de espacios libres en Sistema General (art. 79.2)

-Espacios libres..... 618 x 5 m2/hab = 3.090,00 m2

Total dotaciones generales = **3.090,00 m2**

Total suma de cesiones de terrenos según ley 3/2009

10.972,00 m2

1.6.3.- DISTRIBUCIÓN DE LAS CESIONES

Para la distribución de las cesiones se consideran dos fases distintas:

- a) En la primera se calculan las cesiones sobre la parcela aportada por la Cámara verificando su cabida.
- b) En una segunda fase, se distribuyen las cesiones una vez aportado el equipamiento de reserva del Ayuntamiento, esto es, la parcela ER(PU) 43.01, traspasándose las cesiones de zona verde y agrupándose el equipamiento en una sola parcela.

a) Distribución en superficie sobre la parcela 43.04

Parcela inicial.....	12.159,00 m ²
Residencial promoción privada	4.220,00 m ²
Viviendas libres (133 viv. promoción privada)	
Viviendas protegidas (27 viv. promoción privada)	
Residencial promoción pública	836,00 m ²
Viviendas protegidas (30 viv. Ayuntamiento)	
Reserva de suelo para sistema autonómico de vivienda social en alquiler.....	1.084,00 m ²
Espacio libre de uso público:	
Zona verde.....	3.252,00 m ²
Equipamiento local.....	<u>2.767,00 m²</u>
Total.....	12.159,00 m ²

b) Incorporación de la parcela ER(PU) 43.01 y viario de aparcamiento

Para la consecución de los fines previstos se propone la delimitación de una unidad de ejecución discontinua en la que además de los suelos correspondientes al IFET, EE(PV) 43.04 (12.159 m²), se incorpora el equipamiento ER(PU) 43.01 de 3.714 m² de superficie. Además también se incorpora el viario correspondiente al antiguo aparcamiento del IFET en la calle Teniente Ortiz de Zárate (303.58 m²), que se integra en la parcela, regularizando su forma.

El traspaso de edificabilidades una vez producido el aporte de la parcela 43.01 se hace de la siguiente manera: ya que se destina a zona verde la totalidad de la parcela 43.01 de 3.714 m², quedando en el ámbito de la parcela del IFET sólo los 855 m² del paseo peatonal, se puede conseguir una parcela de equi-

pamiento de 5.467,58 m2 al agrupar los 2.767 procedentes de la cesión de equipamiento de ésta con los 2.700,58 m2 restantes (correspondientes a los 2.397 m2 de cesión de espacios verdes públicos que se han traspasado a la parcela 43.01 más los 303,58 del antiguo aparcamiento).

Parcela inicial 43.04 IFET	12.159,00 m ²
Parcela ER(PU) 43.01 Reserva dotacional	3.714,00 m ²
Incorporación viario aparcamiento	<u>303,58 m²</u>
Total parcela	16.176,58 m ²

Distribución en superficie

Residencial promoción privada	4.220,00 m ²
Viviendas libres (133 viv. promoción privada)	
Viviendas protegidas (27 viv. promoción privada)	
Residencial promoción pública	
Viviendas protegidas (30 viv. Ayuntamiento).....	836,00m ²
Reserva de suelo para sistema autonómico de vivienda social en alquiler.....	1.084,00 m ²
Espacio libre de uso público:	
Zona verde.....	4.569,00 m ²
Equipamiento local.....	<u>5.467,58 m²</u>
Total.....	16.176,58 m ²

1.6.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LAS CESIONES

Se propone calificar la finca como Zona G residencial, esto es, como Suelo Urbano No Consolidado, denominada finalmente G-43-4, y la implantación de un equipamiento singular. Se fomenta la relación de éste con las nuevas viviendas y la oportunidad de asomarse a la avenida de San Juan de la Peña desde el paseo verde Alberto Casañal, incorporando un eje peatonal y incluyendo usos comerciales en la parcela en planta baja.

Descripción detallada de las cesiones:

a) Espacios libres públicos (Zona verde y paseo peatonal)

Dado que esta Modificación Puntual supone un incremento residencial, es preciso prever mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público, en aplicación de lo establecido en el artículo 79.2 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Dentro del ámbito de la superficie aportada por la Cámara, en la parcela 43.04 de 12.159 m², se calculan los espacios libres públicos de equipamiento general según el artículo 40, esto es, 5 m² /habitante para espacios libres sistemas generales. Para cumplirla se disponen de 3.252 m² para este uso y se cumple así con la superficie mínima requerida para modificaciones del plan general de 5 m² por habitante nuevo (3.252,00 m² > 618 x 5 m²/hab = 3.090,00 m²).

La superficie de cesiones locales destinada a parques y jardines, plazas y paseos peatonales que se recoge en el artículo 54.4 de la Ley 3/2009, es de 6 m² por habitante nuevo, 618 x 6 m²/hab = 3.708,00 m². No se cumplen no obstante estas previsiones de espacios verdes locales, faltando en la ordenación 3.708 m² – (3.252 m² – 3.090 m²) = 3.546 m² de espacio verde libre.

En el artículo 42.5 de la Ley 3/2009, se permite *“reducir o eliminar, justificándolo expresa y suficientemente, los módulos de reserva exigibles en la ordenación de concretos sectores o unidades cuando sus dimensiones o grado de ocupación hagan inviable su exigencia.”*

La exigencia de espacios verdes libres para sistemas locales del artículo 54.4.a) es la equiparable a la de los planes parciales, que disponen de una mayor superficie de suelo. El suelo requerido sumando únicamente cesiones para espacios verdes libres de sistemas generales y sistema local hace un total del 57 % del suelo. Tratándose de un área de reforma interior de suelo urbano, cuya trama está densificada e integrada en el suelo urbano, las cesiones a este respecto son difíciles de cumplir, pues sumadas a las cesiones de equipamiento, dotaciones residenciales y de aprovechamientos harían inviable la propuesta.

Por otra parte, la distribución de la parcela propuesta obedece en general al Acuerdo Ciudadano que a nivel local han aprobado los vecinos con el Ayuntamiento, luego

estos manifiestan su acuerdo con este ajuste de los espacios verdes libres de los sistemas locales.

La ordenación proyectada, considerando la aportación de la parcela 43.01 de 3.714 m² prevé destinar la totalidad de esta parcela a espacios libres públicos, esto es, 3.714 m² además de la reserva de 855 m² de paseo peatonal interior, que hacen un total de 4.569 m².

El paseo peatonal interior, ubicado en la parcela 43.04 satisface las necesidades de circulación peatonal del sector y del área cedida al Ayuntamiento de Zaragoza para equipamiento. Se propone abrir un espacio peatonal en continuidad a la calle Pantano de Yesa, conectando la Avenida San Juan de la Peña con la calle Teniente Ortiz de Zárate y favoreciendo la relación con el eje verde Paseo Alberto Casañal.

b) Sistema Local de Equipamientos

La LUar prevé una reserva de 5m² por habitante para equipamiento docente, social o deportivo, luego el estrictamente estipulado por la ley es de 3.090 m² (618 hab x 5). En este caso se ceden 2.767 m² de suelo, para equipamientos locales, localizables en la sub-área norte de la parcela. Esta cifra supone un índice de 4.39 m²/habitante inferior también con lo requerido en el artículo 54.4.b) la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009. Para el cumplimiento de este módulo de reserva faltarían 323 m².

El desajuste de estos metros cuadrados también se ampara en el artículo 42.5 de la Ley 3/2009, y las razones de éste son las mismas aludidas para el espacio verde. Se trata de un suelo urbano cuya trama circundante es bastante compacta, en el que resultan difíciles de encajar las reservas de los planes parciales. Y por otra parte, basándose esta modificación en un acuerdo ciudadano, los vecinos, Zaragoza Vivienda y Alcaldía han ratificado con este acuerdo su concierto con estas cifras.

b) Cesión de superficie para Viviendas en régimen de alquiler autonómicas

La superficie correspondiente de 2 m²/ habitante del artículo 54.3, calculado el número de habitantes en función del artículo 54.1.a), esto es, un habitante por cada treinta metros cuadrados construidos de uso residencial, $16.250 / 30 = 542$ habitantes nuevos, es de 1.084 m². Esta parcela se ha ubicado colindando con el equipamiento y asomándose a la avenida San Juan de la Peña.

d) Aparcamiento

La ley prevé en su artículo 54.4.c) una plaza de aparcamiento cada 3 habitantes, debiendo localizarse además un veinte por ciento más de plazas en espacio de uso público.

Luego $(1pl/3 \text{ Hab} \times 618 \text{ habit}) \times 120 = 247$ plazas, el 20 % de las cuales son 42 en espacio público.

Estas plazas de aparcamiento se situarán en el subsuelo público, esto es, bajo el eje verde peatonal. Otras 205 plazas serían necesarias aunque estas se situarían bajo suelo privado y disgregando el suelo público y el privado.

e) Cesión de aprovechamiento lucrativo

El porcentaje para la cesión de vivienda protegida se establecen en el 10 % del aprovechamiento medio, esto es, en 2.650 m² que con el coeficiente de homogeneización se convierten en 1.325 m² en la superficie homogeneizada. Se ceden también 350 m² de suelos de aprovechamiento lucrativo destinado a otros usos, distribuidos en planta baja, sumando entre ambos 1.675 m² (s.h.) resultando un total del aproximadamente del 10% del aprovechamiento medio (16.427,50 m²)

Las viviendas protegidas (VPA) se ven afectadas por un coeficiente de homogeneización del 0,50, equivalente al previsto en el Plan General para el cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado.

El suelo donde se ubique la cesión se adjudicará al Ayuntamiento de Zaragoza en cumplimiento de la obligación de cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento real de la unidad de ejecución. Esta edificabilidad de 2.650 m² se distribuirá en un área de 836 m².

En comparación con la propuesta de acuerdo ciudadano de la que parte este documento, la incorporación de la parcela de vivienda social régimen autonómico según la Ley 3/2009 ha hecho imprescindible el reajuste de la cesión de aprovechamiento al estrictamente legal (esto es, el 10 % de cesión de aprovechamiento). También se han ajustado los metros de cesión de equipamientos y zonas verdes proporcionándolos a la reducción de metros cuadrados de residencial, para evitar así grandes concentraciones en altura. Esto es, se adecua el conjunto proporcionalmente a la disminución de residencial.

Para conseguir el 30 % de viviendas protegidas en la promoción, se completa en la parcela de promoción privada con 27 viviendas protegidas que más las 30 del ayuntamiento completan el porcentaje legal.

f) Cómputo global de cesiones

En definitiva, la ordenación propuesta destina a dotaciones públicas el 58.42 % de la superficie total, distribuida en las siguientes proporciones:

a) Reserva de suelo para vivienda protegida del sistema autonómico.	
	(1.084/12.159) 8,92 %
b) Equipamiento público local (2.767/12.159).....	22,75 %.
c) Zonas Verdes y viales peatonales (3.252/12.159).....	<u>26,75%</u> .
Total.....	58,42%

La ordenación propone dos parcelas de uso residencial y otros usos que en superficie constan de 4.220 m2 para vivienda de promoción privada y otros usos y otra de 836 m2 para vivienda protegida de promoción pública. La superficie neta en planta destinada a usos lucrativos queda en un 41,58 % del total.

1.6.5. DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN LA PARCELA.

Distribución parcela EE(PV) 43.04 + ER(PU) 43.01+viarío

Uso predominante.....	Residencial
Superficie total.....	16.176,58 m²
Superficies que se conservan y no computan edificabilidad.....	
Parcela ER(PU) 43.01.....	3.714,00 m ²
Viario a incorporar (antiguo aparcamiento).....	303,58 m ²
Superficie aportada.....	12.159 m ²
Coefficiente de edificabilidad.....	1.55 m²/m²
Edificabilidad lucrativa real (sobre parcela bruta).....	18.900 m²
Número de viviendas.....	190 viv
Densidad (viviendas/Ha).....	156.26 viv/Ha

Edificabilidad real para usos residenciales (85,98 %)

Número máximo de viviendas (de 85 m ² t).....	190 viv
Viviendas libres (133 viv. promoción privada).....	11.305,00 m ²
Viviendas protegidas (27 viv. promoción privada).....	2.295,00 m ²
Reserva viviendas protegidas (30 viv. ayuntamiento).....	2.650,00 m ²
Total.....	16.250,00 m²

Edificabilidad real para usos distintos (incluido uso comercial integrado en las edificaciones residenciales (14.02 %)

Usos distintos patrimonializables.....	2.300 m ²
Usos distintos de aprovechamiento municipal.....	350 m ²
Total.....	2.650 m²

Superficie homogeneizada

Residencial		
Libre (prom. priv.)	11.305,00 m ² x 1,00 =	11.305,00 m ²
VPA (prom. priv.)	2.295,00 m ² x 0,50 =	1.147,50 m ²
VPA (ayuntamiento)	2.650,00 m ² x 0,50 =	1.325,00 m ²
Comercial		
	2.650,00 m ² x 1,00 =	2.650,00 m ²
Total.....		16.427,50 m²

Cesiones de aprovechamiento municipal (>10% s/16.427,50 m² s.h)

Viviendas protegidas (30 viv.)	(s.h.) 1.325 m ²
Usos distintos.....	350 m ²
Total.....	1.675 m²

1.6.6. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL ÁMBITO

La parcela respeta en su volumetría y distribución las ordenanzas del Plan General, cumpliendo las premisas Medio Ambientales de éste.

Manteniendo las alineaciones propuestas en el Plan para la calle San Juan de la Peña y Pantano de Yesa, el conjunto residencial se distribuye dentro de la parcela en una manzana sur. Dentro de esta manzana, en el sur se concentra el bloque de promoción privada y en el norte del conjunto residencial de promoción pública, resolviéndose con pastilla de 11.30 m de crujía, paralela a la calle Pantano de Yesa y delimitando el equipamiento en su lado sur. Estos bloques así definidos se vuelven a subdividir: el de promoción privada en dos (uno de ellos en forma de U de vivienda libre al este y otro aislado de vivienda protegida al oeste) y el de promoción pública en otros dos, uno de ellos del Ayuntamiento de vivienda protegida al oeste y el otro un suelo reservado a vivienda autonómica de alquiler, al este. Mediante esta agrupación se favorece una gestión discontinua clara.

La densidad residencial se concentra en el este de la parcela, correspondiéndose con la avenida de mayor anchura, San Juan de la Peña, y va diluyéndose hacia el oeste. Los bloques también se disponen escalonados en cuanto a alturas. Así el bloque de viviendas de promoción pública del Ayuntamiento tendría una altura de 7 plantas (baja+ 6 plantas), el de vivienda autonómica del alquiler de 9 plantas y los bloques de vivienda libre oscilan entre 5- 6 del edificio aislado (vivienda pública de promoción privada) y 6-13 (baja + 12 plantas) en el bloque con forma de U, tal y como está grafiado en los planos correspondientes.

El conjunto de viviendas se configura en cuanto a usos según la zona A2 y mediante ordenación de zona G se obtienen las diferentes edificabilidades y ocupaciones.

En cuanto a las condiciones de posición, se cumple la ordenanza para zonas de Edificación Abierta del Plan General en su artículo 4.2.2.4, esto es, la separación entre edificios situados en una misma parcela es igual a las 2/3 partes de la altura del más alto.

En cuanto a edificabilidad se atiende a las premisas de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón en su artículo 42.5.a que establece que en áreas de reforma interior el Plan General podrá elevar de forma igualmente expresa y suficientemente motivada hasta un máximo

de ciento cincuenta viviendas por hectárea o la zona de ordenación donde se encuentre, si fuera superior. Según estudio de densidades adjunto, anexo nº 5, la densidad es equiparable a la de la zona donde se encuentra y del mismo orden que la permitida por el Plan.

Respecto a la distribución en planta se refleja la voluntad de la continuación del eje peatonal que se define entre el núcleo de viviendas anejo (Grupo Teniente Polanco) y el equipamiento educativo 43.03 Escuela Infantil San Braulio. Este eje es fundamental por su función de traba y ligazón de San Juan de la Peña con los equipamientos del Oeste del Barrio del Picarral, en un discurso de actividades públicas y espacios para el ocio y el esparcimiento. Integra a su vez el eje Verde del Paseo Alberto Casañal Shaker, eje que se refuerza también desde esta modificación con la incorporación del Equipamiento de reserva 43.01. y su transformación en zona verde.

Esta vía peatonal de conexión se prolonga adentrándose en nuestra parcela para salir por fin en el eje principal San Juan de la Peña, remarcando su carácter público. En el interior de la parcela la vía se repliega sobre sí misma generando un anillo comercial porticado en torno a un espacio libre con carácter de plaza pública como propuesta de integración y actividad social.

Resumen de ordenación pormenorizada.

PROMOCIÓN PRIVADA						PROMOCIÓN PÚBLICA				DGA - AUTONÓMICA						
VIV. LIBRE		VIV. PROTEGIDA		TOTAL M2	VPA			TOTAL M2	VIV. ALQUILER		TOTAL M2	TOTAL				
VIVIENDA	Nº viv.	VIVIENDA	Nº viv.		OTROS USOS	VIVIENDA	Nº viv.		OTROS USOS	VIVIENDA			Nº viv.			
PB	2300,00	450,00	-	150,00	-	2300,00	350,00	100,00	-	450,00	PB	468,00	100,00	-	568,00	
P1	-	1565,45	19	490,20	6	2055,65	-	425,00	5	425,00	P1	-	423,00	5	423,00	
P2	-	1565,45	19	490,20	6	2055,65	-	425,00	5	425,00	P2	-	423,00	5	423,00	
P3	-	1565,45	19	490,20	6	2055,65	-	425,00	5	425,00	P3	-	423,00	5	423,00	
P4	-	1565,45	19	490,20	6	2055,65	-	425,00	5	425,00	P4	-	423,00	5	423,00	
P5	-	1565,45	19	184,20	3	1749,65	-	425,00	5	425,00	P5	-	423,00	5	423,00	
P6	-	1351,92	18	-	-	1351,92	-	425,00	5	425,00	P6	-	423,00	5	423,00	
P7-P12	-	1675,83	22	-	-	1675,83	-	-	-	-	P7-P12	-	-	10	-	
Nº VIV.			133		27				30			Nº VIV.			40	40 viv.
TOT. VIV.		11305,00		2295,00				2650,00		16250,00	TOT. VIV.		3484,00		3484,00	
TOTAL COMERC.	2300,00						350,00			2650,00	TOTAL COMERC.	468,00			468,00	
										TOTAL		TOTAL				
										18900,00		3952,00				

1.6.7.- SERVICIOS PREVISTOS

Se prevé la realización de los servicios necesarios para el paseo peatonal de nueva apertura que se proyecta.

1.6.8.- SISTEMA DE ACTUACION Y DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION

Se delimita una única unidad de ejecución discontinua a desarrollar por el sistema de compensación.

La ejecución de este espacio requiere proyecto de reparcelación de propietario único y de urbanización.

1.6.9.- COSTE ECONOMICO DE LA ACTUACION

El propietario del suelo del área de intervención deberá ejecutar la urbanización de los espacios libres incluidos en el ámbito.

Por otro lado, el coste de urbanización para el paseo peatonal y la zona verde se estima en la cantidad de 235.000 Euros, que comprenden:

Urbanización calle peatonal 156.625,35€

Ajardinamiento zona verde 77.663,85€

Aparcamiento público en subsuelo público 727.928,64€

Estas cifras económicas se detallan en el anejo VI.

1.6.10.- PLAN DE ETAPAS

Se prevé la ejecución de la unidad de ejecución en una única etapa.

Se calcula que la misma podrá realizarse en el plazo de 20 meses desde la vigencia de la Modificación del Plan General.

Zaragoza, Julio de 2011



Fdo: José Manuel Pérez Latorre
Arquitecto

El presente Texto Refundido ha sido aprobado en sesión ordinaria por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha

30 SET. 2011

EL SECRETARIO GENERAL, DEL PLENO,



Fdo.: Luis Jiménez Abad