

Estudio de Detalle del Parque Equipado PEQ 1 del Área de Intervención G-44-2, en el entorno de la Estación Intermodal.

M E M O R I A

OBJETO Y ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Mediante la modificación 17 del plan general se ordenaron los suelos ferroviarios y del entorno de la estación intermodal de la avenida de Navarra. La pieza de sistema local denominada Parque Equipado 1 (PEQ 1) posponía su ordenación pormenorizada a la redacción de un estudio de detalle que delimitase físicamente las parcelas de equipamiento público dentro de la zona verde del Parque.

El ámbito del parque equipado de sistema local del sector G 44-2, denominado PEQ 1, se encuentra comprendido entre la avenida Ciudad de Soria (conexión de la A 68 con la rotonda de la Ciudadanía), el parque de la Aljafería, la calle de Braulio Foz, la calle de Lago, la avenida de la Autonomía y el nudo de enlace del paseo de la Estación con el puente del Tercer Milenio. La prolongación de la avenida de la Puerta Sancho divide el área en dos porciones. La más occidental tiene una superficie de 80.581 metros cuadrados y la más oriental tiene una superficie de 53.833 metros cuadrados, entre ambas suman un total de 134.414 metros cuadrados.

DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Las condiciones de ordenación de las zonas de parque equipado son las indicadas por el artículo 8.2.19 de las normas del plan general de ordenación urbana vigente (texto refundido de 2007), que se introdujo, precisamente, con la aprobación de la modificación de plan general número 17, de ordenación del área G44/2:

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 metros cuadrados por cada metro cuadrado de superficie ocupable, o 0'45 metros cuadrados 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 el 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 8.2.9,3º 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 del 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 17 del plan general, el parque equipado PEQ1 tiene una superficie total de 134.414 m², lo que significa que en el estudio de detalle pueden destinarse a equipamientos públicos hasta 40.324 m², incluidas las zonas ocupadas por la edificación y los espacios libres adscritos a ellas; los otros 94.090 m² deberán destinarse a zona verde pública.

El suelo neto resultante de equipamientos públicos deberá dedicarse a cualquiera de los usos de esa naturaleza que definen las normas del plan general. El artículo 5.2 de las ordenanzas particulares de la modificación 17 estableció para el parque equipado PEQ1 una edificabilidad de 2 m²/m² sobre la superficie neta de equipamiento, de acuerdo con la posibilidad que le permitía la norma del plan general por tratarse de un sistema local (en PEQ2, de sistema general, se determinó la limitación general de 1'5 m²/m² sobre neto). Por tanto, la superficie máxima edificable total en PEQ1 será de 80.648 m²t (2 x 40.324). Los edificios de equipamiento podrán alcanzar la altura que sea necesaria para su correcto funcionamiento.

Determinó además el artículo citado que los equipamientos que se ejecuten en el parque PEQ1 respetarán una distancia de 20 metros con respecto al paseo de la Estación con el fin de permitir la continuidad de un paseo arbolado.

Por otra parte, tras la aprobación definitiva de la modificación 17 del plan general, la Comunidad Autónoma manifestó al Ayuntamiento que razones de urgencia en su edificación requerían que en el texto refundido que todavía debía redactarse se delimitaran dos parcelas para la posible construcción inmediata de un centro de salud –próxima a La Almozara- y de unos estacionamientos al servicio de las Cortes de Aragón –próxima a la Aljafería.

Estas parcelas fueron incorporadas en el texto refundido presentado por la sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002, del que mostró conformidad el Pleno del Ayuntamiento de 26 de enero de 2007, y se acotaron dentro del parque equipado PEQ1 dos parcelas de equipamiento sanitario y de reserva, destinadas a albergar un centro de salud (parcela ES) y unos estacionamientos enterrados para las Cortes de Aragón (parcela ER).

En las ordenanzas particulares del área G44/2 se reguló la edificación en estas dos parcelas (artículos 5.2.3 a 5.2.5). El artículo 5.2.4 estableció para la parcela sanitaria, de 1.500 m² de superficie, un índice de edificabilidad de 2'4 m²/m² (3.600 m²t) y un retranqueo mínimo de 5 metros con respecto a la avenida de la Autonomía. La parcela ER, de 3.200 m² de superficie, sólo recibió una edificabilidad de 160 m²t.

El artículo 5.2.3, de las ordenanzas particulares del área G44/2 añade que el estudio de detalle para la ordenación del parque equipado PEQ1 podrá ajustar o modificar la posición o la ordenación de las parcelas ES y ER que se determinaron en la modificación 17 del plan general.

ANTECEDENTES.

Con anterioridad a la redacción de oficio del estudio de detalle por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, la sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002 S. A. había iniciado trabajos sobre la ordenación conjunta de equipamientos y espacios libres comprendidos en el Parque Equipado PEQ 1. A partir del momento en el que este Servicio Técnico de Planeamiento empezó a redactar el estudio de detalle, ha habido una estrecha colaboración de Zaragoza Alta Velocidad mediante la inmediata puesta a disposición de este Servicio de todos los datos técnicos y trabajos elaborados por aquella sociedad o por sus equipos técnicos.

Los criterios básicos de la ordenación propuesta en los trabajos elaborados por los equipos técnicos de Zaragoza Alta Velocidad 2002 han sido tenidos en cuenta en la delimitación de las parcelas de equipamiento que comprende el estudio de detalle.

CRITERIOS, OBJETIVOS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El plan general, en la modificación aislada número 17 donde se contiene la ordenación pormenorizada del área de intervención G-44-2, de la que el parque

equipado 1 es una pieza, establece, además del límite máximo de suelo que puede destinarse a equipamiento público, el que la ordenación de la edificación sea integrada dentro de la urbanización del parque, de modo que contribuyan a resolver las diferencias de cotas del terreno.

En este sentido se ha buscado priorizar la circulación peatonal transversal del área para mejorar la comunicación entre los barrios de Delicias y la Almozara, reclamación tradicional entre las demandas vecinales. Comunicación que se potencia dando continuidad a las zonas verdes y viarios existentes en ambas márgenes del parque (Jardines de Lisboa, calles de Juan Bautista del Mazo, Reina Felicia y del Reino).

La base de partida en la ordenación pormenorizada de estos terrenos, es diseñar un conjunto de equipamientos públicos que se integren físicamente dentro del ámbito del parque que los agrupa.

Atendiendo a peticiones anteriores, como ya se ha dicho el plan general en su modificación aislada número 17, donde surgió la ordenación del área G-44-2, contiene la previsión de dos parcelas de equipamiento, situadas en el límite del área con el barrio de la Almozara. Una destinada a equipamiento sanitario (ES), para el nuevo Centro de Salud de La Almozara, en la avenida de la Autonomía y otra a servicios de la Administración (SA), destinada a aparcamiento al servicio de la Sede de las Cortes de Aragón, situada en la calle Braulio Foz. El estudio de detalle recoge ambas parcelas y ajusta su tamaño y posición, además de concretar el uso de servicios de la Administración (SA) de la parcela del futuro estacionamiento de las Cortes, que en la modificación 17 del plan general tenía el de equipamiento de reserva (sin uso concreto).

La parcela sanitaria, inicialmente en la modificación 17 del plan general, tenía una superficie de 1.500 m² (50x30 metros), mientras que ahora en el estudio de detalle **aprobado inicialmente** pasa a tener 2.122 m² (60x35 metros aproximadamente) al haberse retrasado cinco metros respecto a la línea interior de la acera actual, que permita el ensanchamiento futuro de la acera si fuese necesario (actualmente tiene 1,60 metros de anchura) y ampliado su frente en diez metros para posibilitar en el lado oriental una fila en batería de aparcamientos en superficie. **Con arreglo al informe técnico a la alegación del Servicio Aragonés de Salud la parcela 44.39 ES (PU) pasa a tener 1.855 m².** La ordenación de esta parcela en el estudio de detalle asume y amplía ligeramente, para posibilitar el retranqueo citado, la nueva posición y condiciones instadas por el Servicio del Salud del Gobierno de Aragón (expediente 55.248/2009) que dio lugar a la aprobación inicial de la modificación 58 del plan general, entonces entendida como el procedimiento más rápido. Todavía no ha recaído la aprobación definitiva de la modificación de plan general y probablemente no se llegue a alcanzar, por cuanto el estudio de detalle con una tramitación más breve consigue la misma definición de la regulación de esta parcela.

En la parcela destinada a instalaciones complementarias de las Cortes de Aragón se recogen las sugerencias, hechas verbalmente por los arquitectos que actualmente están redactando un proyecto de estacionamiento subterráneo, para dar unas nuevas dimensiones a la parcela. Se le dota también de una superficie edificable, que permita en el futuro la construcción de un edificio sobre el estacionamiento actualmente en proyecto.

La parcela del Centro de Arte y Tecnología Digital se recoge en el estudio de detalle con la posición y tamaño que tiene en el proyecto arquitectónico del edificio (7.872 m²), añadiendo en su frente la porción de suelo hasta el viario público, alcanzando la superficie de parcela de 8.116 m².

Además de estas parcelas que tienen una ubicación y tamaño en buena medida predeterminado, el estudio de detalle dispone la localización de una parcela con destino a Colegio de Infantil y Primaria y cuatro parcelas más sin uso definido.

La ubicación de estas parcelas se inspira en la propuesta presentada por Zaragoza Alta Velocidad S. A., redactada por INECO , Intecsa-Inarsa, S.A. e i3 Consultores (Eduardo Leira, Susana Jelen, arquitectos). Manteniendo los criterios básicos de la ordenación contenida en la propuesta aportada se han ajustado la posición y tamaño de las parcelas nuevas (la del colegio y las cuatro de reserva) aumentando ligeramente la escolar y dejando las de reserva en torno a una superficie de 3.000 m² cada una; cumpliendo con el límite de que la superficie máxima de todos los equipamientos sea el 30% de la superficie bruta del parque equipado.

Ocupación de la edificación

No se ha establecido ninguna limitación singular a 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 de, 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.

Las condiciones de ocupación de la edificación en las parcelas que se relacionan, tienen las siguientes singularidades :

- 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 m. para rampas y escaleras y 3,50 m. para ampliación de acera, según informe a la alegación)**, 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, se fija el retranqueo mínimo **7,00 metros** por el mismo motivo.

- En la parcela 44.44 SA (PU) de Servicios de la Administración para edificio auxiliar de la Sede de las Cortes de Aragón, se fija una línea de máxima ocupación de la edificación en plantas alzadas, 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.
- En la parcela 44.40 EE (PU) de equipamiento de enseñanza para Colegio de Educación Infantil y Primaria, se fija el área de movimiento de la edificación.

Por lo demás, la edificación de los equipamientos se integrará dentro del parque acomodando la rasante de su planta baja y accesos a las nivelaciones que tenga la configuración topográfica definitiva de los espacios libres e incorporando a la zona verde los espacios libres de las parcelas no ocupados por los edificios que no sean necesarios para desarrollar el programa funcional del equipamiento o por razones de seguridad. Con ello se trata de evitar la proliferación de vallas y cierres de parcela. Como contrapartida la edificación puede ocupar la totalidad de la parcela, pudiendo disponer la fachada directamente sobre los espacios libres del parque sin retranquear la edificación.

COMPATIBILIDAD DE LAS ZONAS VERDES DEL PARQUE CON LAS INSTALACIONES DEL TÚNEL CARRETERO Y LA ESTACIÓN DEL TELECABINA.

Se considera compatible con la calificación de zona verde y espacio libre público, establecida en la modificación 17 del plan general para el 70% del suelo del parque equipado PEQ 1, la ejecución de las instalaciones de ventilación y salidas de emergencia del túnel de tráfico ordinario de vehículos automóviles (el llamado “túnel carretero”), que discurre parcialmente bajo el límite sur del ámbito del parque, siempre que tengan un tamaño y posición aproximadamente semejante al representado en los planos y presenten un diseño integrado en la configuración del parque.

La misma compatibilidad de uso se considera que tiene la estación del telecabina de acceso aéreo al recinto de la Expo 2008, situado en el extremo más occidental del ámbito del Parque Equipado, siendo apreciada como un medio de comunicación y de recreo.

DATOS CUANTITATIVOS

El estudio de detalle comprende la totalidad del parque equipado 1 (PEQ 1) del área de intervención G-44-2 del plan general con una superficie de 134.414 m². Las parcelas de los equipamientos públicos han de ocupar, como máximo, una superficie de 40.324 m², (30% del PEQ1). La superficie edificable en el conjunto de los edificios

de equipamiento tiene que mantenerse por debajo de 80.648 m² , resultante de aplicar el coeficiente unitario de 2 m²/m² a la superficie de parcela neta (40.324 m²).

Se exponen a continuación los datos más significativos de cada una de las parcelas.

Parcela Código	USO	Superficie de parcela (m ²).	Superficie edificable (m ² t).	Coeficiente de edificabilidad
44.37	Equipamiento de Reserva (ER).	3.004 m ²	7.510 m ² t	2,50 m ² /m ²
44.38	Equipamiento Cultural (EC). Centro de Arte y Tecnología Digital.	8.116 m ²	16.232 m ² t	2,00 m ² /m ²
44.39	Equipamiento de Sanidad y Salud (ES)	1.855 m²	3.710 m²t	2,00 m ² /m ²
44.40	Equipamiento de Enseñanza (EE).	13.617 m ²	13.617 m ² t	1,00 m ² /m ²
44.41	Equipamiento de Reserva (ER).	3.077 m ²	7.846 m ² t	2,55 m ² /m ²
44.42	Equipamiento de Reserva (ER).	2.574 m ²	7.722 m ² t	3,00 m ² /m ²
44.43	Equipamiento de Reserva (ER).	3.304 m ²	9.912 m ² t	3,00 m ² /m ²
44.44	Servicios de la Administración Pública. (SA).	4.510 m ²	13.530 m ² t	3,00 m ² /m ²
TOTAL EQUIPAMIENTOS		40.057 m²	80.079 m²t	
44.45	Zona Verde Pública (ZV)	50.455 m²		
44.46	Zona Verde Pública (ZV)	43.357 m ²		
TOTAL ZONA VERDE PÚBLICA		94.090 m²		
TOTAL PARQUE EQUIPADO 1		134.414 m²		

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La documentación gráfica, siguiendo lo establecido en el reglamento de planeamiento para los estudios de detalle, se estructura en dos bloques:

- Planos de información INF.

INF-1 Situación, (1/5.000).

INF-2 Calificación actual del Plan General, (1/2.000).

INF-3 Topografía, usos e infraestructuras, (1/2.000).

- Planos de ordenación y proyecto PRO.

PRO-1 Ordenación del conjunto, (1/2.000).

PRO-2A y 2B Ordenación detallada, (1/500).

PRO-3 Parcelas, (1/2.000).

I.C. de Zaragoza, a *18 de septiembre* de 2009.
El Arquitecto
Unidad Técnica de Planeamiento y Rehabilitación.

Conforme:
El Arquitecto Jefe del Servicio
Técnico de Planeamiento y
Rehabilitación.

Fdo.: Ramón Betrán Abadía.

Fdo.: Gaspar Ramos González.