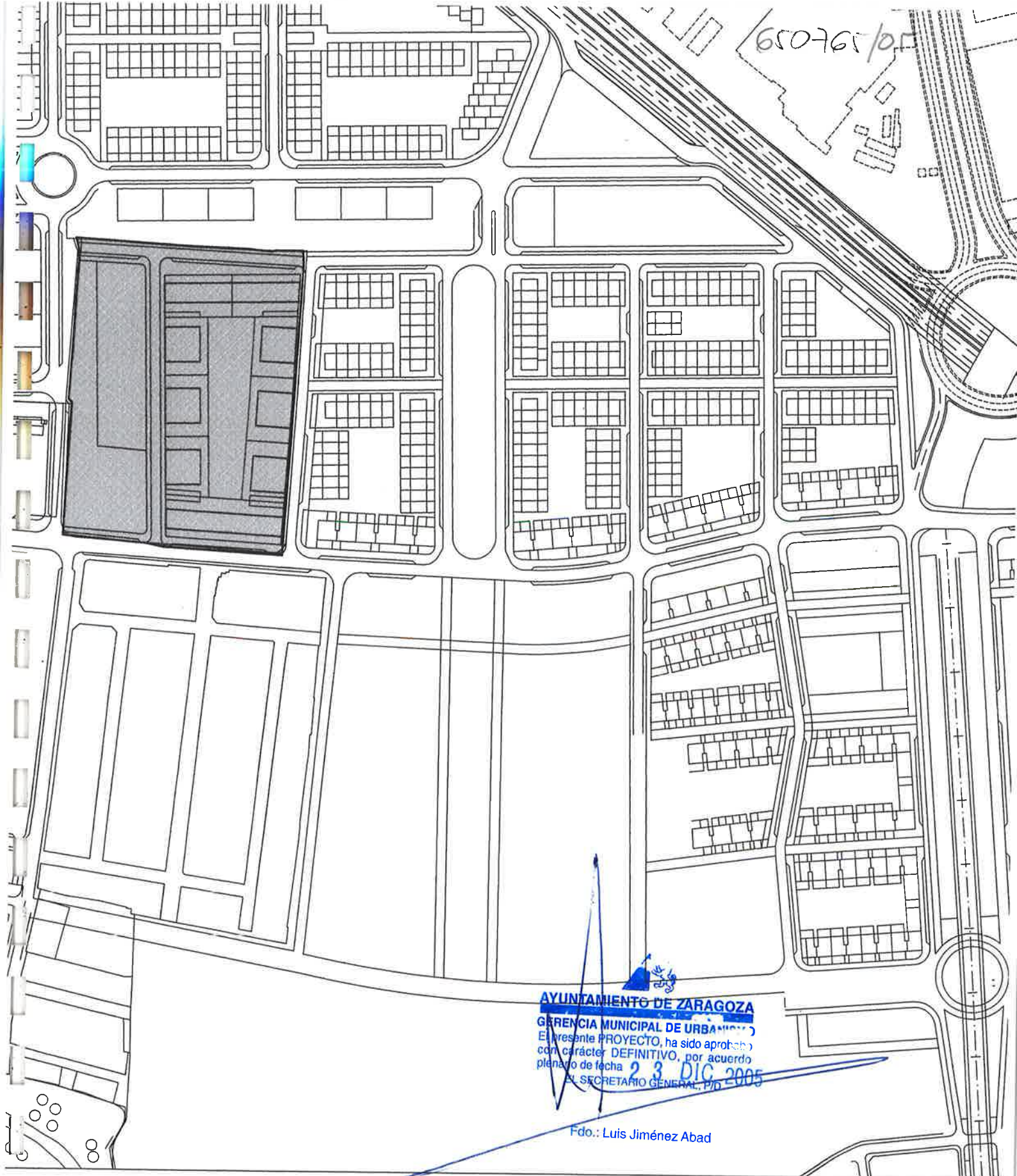




TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE INTERVENCION G-56.4 DEL PGOU DE ZARAGOZA

EMPLAZAMIENTO: CAMINO DE MIRALBUENO Nº 18-20 DE ZARAGOZA
PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACION DEL AREA DE INTERVENCION G-56-4
FECHA: NOVIEMBRE 2005

MEMORIA

ARQUITECTOS : J.MANUEL CASTILLO MALO
ABOGADOS : ERNESTO ALCAÑIZ SANCHO

ELENA VALLINO GIL
JOSE RUBIO PEREZ

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-56-04**

INDICE

I.- MEMORIA.

•CAPITULO 1

I.0.- Texto Refundido.....	6
I.1.- Objeto del Trabajo.....	6

•CAPITULO 2

I.2.- Justificación de la Procedencia de su Formulación.....	7
I.2.1.- Determinaciones al respecto en el Plan General.....	7
I.2.2.- Conveniencia y oportunidad.....	7

•CAPITULO 3

I.3.- Información Urbanística.....	10
I.3.1.- Situación de los terrenos.....	10
I.3.2.- Características Naturales del Territorio.	10
I.3.3.- Usos y edificaciones existentes.....	11
I.3.4.- Infraestructuras Existentes.....	11
I.3.4.1 - Suministro de Agua.....	11
I.3.4.2.- Red de Saneamiento.....	11
I.3.4.3.- Suministro Eléctrico.....	12
I.3.4.4.- Red de Gas.....	12
I.3.4.5.- Telefonía y Cable.....	12
I.3.5.- Estructura de la Propiedad del Suelo.....	12
I.3.6.- Ordenación pormenorizada del ámbito Estudio de Detalle.....	12

•CAPITULO 4

I.4. – Objetivos y Criterios de la Ordenación.....	13
I.4.1.- Determinaciones del Plan General.....	13
I.4.2.- Objetivos y Criterios.....	14
I.4.3.- Memoria de la Ordenación del Estudio de Detalle.....	14
I.4.3.1.- Objetivos y criterios del Est. de Detalle.....	15
I.4.3.2.- Ordenación del Estudio de Detalle.....	15

I.4.3.3. Estudio comparativo. PG-ED inicial	18
I.4.3.4. Distribución edificabilidades en ED.	19
 •CAPITULO 5	
I.5.- Alternativas y Descripción de la Ordenación Projectada....	20
I.5.1.- Examen y análisis de alternativas.....	20
I.5.2.- Descripción de la Ordenación.....	20
I.5.3.- Datos de usos y aprovechamiento.....	21
I.5.3.1.- Espacios de aprovechamiento lucrativo	21
I.5.3.2.- Espacios de aprovechamiento públicos	22
I.5.3.3.- Aprov. medio y datos complementarios	22
I.5.3.4.- Redes de servicios. Conexiones	22
 •CAPITULO 6	
I.6.- Anexo a la Memoria: Síntesis y Cuadros	23
 •CAPITULO 7	
I.7.- Anexo a la Memoria: Planes de Iniciativa Particular.....	23
I.7.1.- Consideraciones generales.....	23
I.7.2.- Acreditación de la voluntad de la entidad promotora	23
I.7.3.- Relación de propietarios y restantes titulares afectados	24
I.7.4.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.....	24
I.7.5.- Compromisos a contraer entre urbanizador y Ayuntamiento, y entre promotor y futuros propietarios.....	24

II.- ORDENANZAS URBANÍSTICAS.

Art.1.- Objeto y ámbito de aplicación.....	28
Art.2.- Clasificación y calificación del suelo.....	28
1.- Residencial Vivienda Libre (R.V.L).....	28
2.- Residencial Vivienda de Protección (R.V.P).....	28

3.- Zona Verde (ZV PU).....	28
4.-Equipamiento de Reserva.....	28
5.- Viario.....	28
Art.3.- Estudio de Detalle.....	29
Art.4.- Integración Normativa.....	29

III.- EJECUCIÓN Y PLAN DE ETAPAS.

III.1.- INTRODUCCIÓN.....	30
III.2.- ÁMBITO DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.	30

IV.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

V.1.- CONSIDERACIÓN GENERAL.....	32
IV.2.- PROYECTO DE URBANIZACION.....	33
IV.3.- EVALUACION APROXIMADA DEL COSTO TOTAL.....	33

LISTA DE PLANOS INFORMACION

I.1.1.-SITUACION. RELACIÓN CON EL PLAN GENERAL.....	E:1:4.000
I.1.2.-ORDENACION SEGUN PLAN GENERAL.....	E: 1:2.000
I.1.3.-ORDENACION EN ESTUDIO DE DETALLE.....	E: 1:1.000
I.2.1.-TOPOGRAFICO.....	E: 1:1.000
I.2.2.-FINCAS RESULTANTES DE LA REPARCELACION.....	E: 1:1.000
I.2.3.1.-ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	E: 1:1.000
I.2.3.2.-SANEAMIENTO.....	E:1:1.000
I.2.3.3.-TELEFONIA.....	E:1:1.000
I.2.3.4.-MEDIA TENSION.....	E:1:1.000

LISTA DE PLANOS ORDENACION

O.1.-ZONIFICACION.....	E: 1:1.000
O.2.1.-ESTUDIO DE DETALLE. Parcelas Resultantes:	
Datos de las Parcelas, Alineaciones y Rasantes.....	E: 1:1.000
O.2.2.-ESTUDIO DE DETALLE. Planta Sótano:	
Áreas de Movimiento y Servidumbres de Paso.....	E: 1:1.000
O.2.3.-ESTUDIO DE DETALLE. Planta Baja:	
Áreas de Movimiento.....	E: 1:1.000
O.2.4.-ESTUDIO DE DETALLE. Planta Alzadas:	
Áreas de Movimiento.....	E: 1:1.000
O.2.5.-ESTUDIO DE DETALLE.	
Alzados y Secciones.....	E: 1:1.000

O.2.6.-ESTUDIO DE DETALLE.

Perspectiva de la Ordenación.....	E: 1:1.000
O.3.-RED VIARIA. Alineaciones y Rasantes.....	E: 1:1.000
O.4.1.-ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	E: 1:1.000
O.4.2.-GAS.....	E: 1:1.000
O.4.3.-SANEAMIENTO.....	E: 1:1.000
O.4.4.-TELEFONIA.....	E: 1:1.000
O.4.5.-BAJA TENSION.....	E: 1:1.000
O.4.6.-MEDIA TENSION.....	E: 1:1.000

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE INTERVENCIÓN G-56-04

I.- MEMORIA

I.0.- TEXTO REFUNDIDO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 28 de julio de 2005, aprobó con carácter inicial el Plan Especial del Área de Intervención G-56/4, *condicionando su aprobación definitiva a la presentación de un texto refundido en el que se cumplimenten las prescripciones contenidas en los informes de los servicios técnico y jurídico, sin perjuicio de las que se deriven de los informes pendientes y que se emitan durante la tramitación del procedimiento.*

Dando cumplimiento al precitado acuerdo, se procede a la redacción del presente Texto Refundido.

I.1.- OBJETO DEL TRABAJO

El presente proyecto tiene por objeto la redacción del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Intervención G-56/4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Se trata de una Área de Intervención o Sector, de 25.600 m², situada en colindancia con el Camino del Pilón y configurada en el Plan General como una Zona G, que linda: al Norte, con el Sector 56/2; al Sur, con el Camino del Pilón; al Este, con el Sector 56/1; y al Oeste, con el Sector 56/2 y con una zona de suelo urbano calificada como A3/2. La superficie de este ámbito, dando cumplimiento a la prescripción 1ª del informe técnico municipal, se refleja en el plano topográfico I.2.1.

La redacción del Plan Especial responde a lo dispuesto en el artículo 5.3.3 de las Normas del Plan General, según el cual la ordenación establecida en éste para las Zonas G podrá ser modificada *mediante un plan especial de reforma interior referido al sector completo.*

Por este motivo, en la documentación elaborada se plasma, formalmente, la ordenación de la totalidad del Área o Sector; no obstante lo cual, su contenido sustantivo se limita, estrictamente, por los motivos que más adelante se exponen, a la modificación de las dotaciones que en la ficha del Área de Intervención se destinan a zona verde y a equipamiento público, incrementándose la primera a costa de la segunda.

Al mismo tiempo, cumpliendo las prescripciones técnicas, se incluye en la documentación del Plan Especial el Estudio de Detalle aprobado en su día, de manera que la documentación completa del ámbito quede refundida en un único documento. Esta circunstancia se aprovecha para efectuar un pequeño reajuste en la distribución de las edificabilidades efectuadas por el Estudio de Detalle, motivada por la comprobación de datos obtenida en la redacción de los proyectos de edificación.

I.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION

I.2.1. Determinaciones al respecto en el Plan General

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en el artículo 5.3.3. de sus Normas, arriba citado, dispone que la ordenación contenida las Zonas G *podrá ser modificada, de oficio o a instancia de los interesados, mediante un plan especial de reforma interior referido al sector completo, cuyas **determinaciones deberán respetar los fines y objetivos de la ordenación contenidos en cada caso, y mantener las limitaciones de uso, aprovechamiento y densidad global, la superficie de zonas verdes públicas, la proporción total de suelos de cesión destinados a albergar sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y viales**, y, en su caso, la asignación de sistema general y la previsión mínima de viviendas sujetas a algún régimen de protección.*

En el presente caso se mantienen íntegramente las determinaciones de la ficha del Área de Intervención, limitándose la modificación, según exponíamos con anterioridad, al incremento de la zona verde, a costa de la zona de equipamiento, manteniendo el aprovechamiento de ésta y la proporción total de suelos de cesión destinados a dotaciones locales públicas.

I.2.2. Conveniencia y oportunidad.

La ordenación plasmada en la ficha del Área de Intervención G-56-04 del Plan General desconocía que la zona de equipamiento público prevista por la misma era

atravesada en el subsuelo, a importante profundidad, por un colector del sistema general de infraestructuras de vertido.

Esta incidencia ha sido conocida en la tramitación del Proyecto de Urbanización, después de constituida la Junta de Compensación e inscrito en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación, estimándose que de cara a posibles actuaciones futuras era conveniente garantizar que el espacio atravesado por el colector no se pudiera ver afectado en el futuro por ninguna obra o instalación realizada sobre el mismo, motivo por el cual dicho espacio se califica como espacio libre público en toda su longitud con una anchura adecuada para facilitar posibles actuaciones de reposición o reparación.

Existen, por otra parte, motivos técnicos que aconsejan afrontar tal modificación, en los que se ha profundizado la vista de las prescripciones del acuerdo de aprobación inicial. Estos motivos, que suponen una ampliación de los argumentos expuestos en torno a la conveniencia y justificación de la modificación, se explicitan a continuación en cumplimiento de las prescripciones impuestas.

Así, en primer lugar, se destaca que el referido colector, que conduce aguas residuales de ámbitos exteriores al A. I. G-56/4, discurre a una profundidad superior a 4 metros, afectando al terreno hasta una profundidad media de 4,50 metros, teniendo el tramo de que se trata una longitud actual en torno a 200 metros. La modificación de su trazado para adaptarlo al sistema viario, supondría pasar del actual recorrido recto a uno sinuoso que, en lugar de recorrer un lado de un rectángulo, discurriría por los otros tres lados del mismo, dando un rodeo que aumentaría la longitud del colector en un 50%, aproximadamente, esto es, pasaría de 200 metros (longitud actual) a 300 metros.

Ahora bien, según los datos técnicos manejados, procedentes de fuentes municipales, la pendiente del tramo actual de colector es prácticamente nula, no llegando al uno por mil. Por ello, el incremento de su longitud en torno al 50%, cualquiera que fuere la solución adoptada, supondría minorar aún más su pendiente, lo que no es técnicamente aconsejable y podría, incluso, no ser posible, ya que la pendiente final sería prácticamente cero en un tramo de 300 m, lo que ocasionaría un mal funcionamiento. Estimamos, por todo ello, que no se puede construir físicamente un colector con menor pendiente de la actual y que, en cualquier caso, supondría una disminución notable de su capacidad hidráulica, por lo que sería improcedente.

En segundo lugar, no es recomendable aumentar el diámetro del colector para compensar la pérdida de capacidad hidráulica que se originaría con el desvío. En efecto, si se desvía el colector y se amplía de 2 metros a 3 metros el diámetro del mismo para no perder capacidad hidráulica, entre la clave del tubo (parte superior) y el terreno pisable quedarían unos 90 cms. libres para el resto de servicios municipales y privados, lo que supondría una limitación que obligaría a realizar obras de modificación en los servicios existentes (que quizá fuera imposible) y sería un obstáculo muy serio para los que se pretendan instalar con la urbanización del G-56-4 y en el futuro.

En tercer lugar, a juicio del equipo profesional autor del Plan Especial, la solución de desviar el colector por el sistema viario, además de no ser necesaria para dar o mejorar el servicio, incrementa la problemática en caso de reparaciones y de mantenimiento al afectar, lógicamente, a la circulación. Se estima que resultan más económicas y sencillas las intervenciones al respecto cuando el colector discurre por una zona verde o espacio libre público, motivo por el cual, al parecer, se ha adoptado tal solución en otros trabajos de iniciativa pública.

En cuanto al diseño y al resultado de la ordenación, la incidencia de la modificación sobre la zona de equipamiento actual no limita su aprovechamiento y da lugar a una parcela adecuada para su destino, al tiempo que implica una mejora importante de la zona verde o espacio libre público, al permitir el acceso directo a la misma desde la calle Ibón de Trigonero y la comunicación peatonal desde ésta a la calle de nueva apertura. La incidencia de la modificación sobre la parcela de equipamiento se ve compensada urbanísticamente, a juicio de los autores del Plan, por una mayor calidad y potenciación del espacio libre público y de la comunicación peatonal a través del mismo.

En cuanto al coste del desvío del colector, sería desproporcionado en relación con el valor de la urbanización del sector. El coste de la obra de urbanización inicial estaba en torno a 675.000 euros, y el desvío del colector para 3 m de diámetro ascendería a unos 872.000 euros.

La justificación de este importe, solicitada en el informe técnico, es la siguiente:

▪ excavación	13.035 m3	7 e/m3	91.245 euros
▪ base H-150	495 m3	60 e/m3	29.700 euros
▪ tubos	330 m	1.143 e/m	377.190 euros
▪ colocación	330 m	220 e/m	72.600 euros
▪ arquetas	6 ud	13.000 e/ud	78.000 euros

▪ rellenos	10.000 m3	11 e/m3	110.000 euros
ejecución coste			758.735 euros
▪ pruebas, sys, gg+bi			75.874 euros
▪ técnicos, otros			37.937 euros
suma total			872.545 euros

Por otra parte, la obra de desvío del colector supondría, respecto a lo previsto en las obras de urbanización del A. I. G-56-4, la necesidad de usar medios técnicos más potentes, diferentes, y técnicas constructivas distintas de las previstas para el resto del ámbito. Los tubos de 2 metros ó 3 metros de diámetro son mucho más pesados que cualquier otro elemento manejado en el proyecto de urbanización y ello, combinado con la profundidad a la que hay que trabajar, hace que la política de riesgos no sea ni tan siquiera parecida. En definitiva, se considera que la obra, técnicamente, sería desproporcionada en cuanto a magnitud y resultados, más teniendo en cuenta la entidad del sector G-56-4.

Por último, se estima que, tratándose de un sistema general de infraestructuras totalmente independiente de la unidad de ejecución cuyo desarrollo se está afrontando, es conveniente que cualquier intervención sobre el mismo se contemple con carácter general, con soluciones unitarias para tramos completos de mucha mayor longitud, y no de forma parcial sobre un ámbito mínimo como es el A.I. G-56/4.

I.3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

I.3.1. Situación de los terrenos

El ámbito objeto del Plan Especial, según hemos expuesto, tiene una superficie de 25.600 m2 y linda: al Norte, con el Sector 56/2; al Sur, con el Camino del Pilón; al Este, con el Sector 56/1; y al Oeste, con el Sector 56/2 y con una zona de suelo urbano calificada como A3/2.

I.3.2. Características naturales del territorio

Se trata de terrenos sensiblemente planos, variando sus cotas de 205,12 m, en el lindero Norte, a 204,87 m, en el lindero Sur (ver plano topográfico de información 2.1).

El estudio geotécnico del ámbito se realizó por Laboratorio de Ensayos Técnicos, S.A. (ENTECSA) y fue aportado con el proyecto de urbanización, actualmente en trámite, habiéndose tenido en cuenta a efectos de la redacción de éste.

I.3.3. Usos y edificaciones existentes

Existen en su ámbito dos grupos de edificaciones, **todas ellas sin uso** tras los acuerdos alcanzados por sus ocupantes con la Junta de Compensación.

El grupo de edificaciones emplazado en el frente del Camino del Pílon corresponde a los antiguos almacenes de "Gay", mientras que las edificaciones situadas al fondo, parte Norte del Área, constituían un pequeño polígono de naves industriales que, en la actualidad, como hemos indicado, se encuentran desalojadas y sin actividad.

Habiéndose inscrito ya en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación del Área, se prevé que la demolición de las edificaciones existentes tenga lugar a corto plazo, ya que no se mantiene ninguna de ellas al ser incompatibles con la ordenación a ejecutar.

I.3.4. Infraestructuras existentes

I.3.4.1. Suministro de agua

El Área de Intervención G-56/04 se encuentra urbanizada en su perímetro exterior y cuenta con abastecimiento de agua potable de la red municipal.

Está formada, en la parte de infraestructura que le afecta directamente, por dos tuberías de 150 mm de fundición dúctil tanto en la calle Ibón de Trigonero como en el Camino del Pílon.

Además de dichas tuberías, existe otra de transporte de 500 mm de diámetro interior en el Camino del Pílon.

I.3.4.2. Red de saneamiento

En el caso del alcantarillado existe, así mismo, infraestructura municipal circundante, que se compone de un colector de 200 cm que cruza el Área por su lateral Oeste y otro colector de 40 cm en el Camino del Pílon.

I.3.4.3. Suministro eléctrico

Actualmente existe una línea aérea que cruza el Área y que suministraba la energía a las naves.

I.3.4.4. Red de gas

Existe una red inmediata al Área, que se encuentra situada en la calle Ibón de Trigonero, de la que se derivará la red a instalar en las calles del ámbito.

I.3.4.5. Telefonía y cable

La red existente de telefonía más cercana al Sector se encuentra situada en el Camino del Pilón. De ella se derivará la red a instalar en la nueva urbanización.

Se reflejan las infraestructuras existentes en los planos de información I.2.3.1 a I.2.3.4 y en el proyecto de urbanización en trámite.

I.3.5. Estructura de la propiedad del suelo

Aprobado el Proyecto de Reparcelación e inscrito en el Registro de la Propiedad, las fincas antiguas han sido sustituidas, en virtud del principio de subrogación real, por las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación.

En consecuencia, son de propiedad municipal tanto las zonas verdes y de equipamiento afectadas sustantivamente por la modificación de la nueva ordenación proyectada, como el viario y la finca de uso lucrativo residencial destinada a la construcción de viviendas protegidas que da frente al Camino del Pilón

En cuanto a las demás fincas de usos lucrativos resultantes de la Reparcelación su titularidad se reparte entre las mercantiles Plaza 14, S.L., Construcciones Castillo Balduz, S.L. y Río Ebro, S.L. (ver plano de información I.2.2).

I.3.6. Ordenación pormenorizada del ámbito. Estudio de Detalle

El informe técnico emitido a efectos de la aprobación inicial del Plan Especial hace referencia al Estudio de Detalle del ámbito aprobado definitivamente en fecha 30 de junio de 2004 por el Ayuntamiento Pleno, reseñando en sus conclusiones que *se incluirá entre la documentación del Plan Especial el Estudio de Detalle aprobado, de manera que la ordenación completa del ámbito quede refundida en un único documento.*

En cumplimiento de esta prescripción se procede a incorporar, por una parte, la Memoria de la ordenación del Estudio de Detalle en el apartado I.4.3 de la documentación escrita del presente Plan Especial y, por otra, los planos fundamentales del mismo con los números 0.2.1 y siguientes.

Es de destacar a este respecto que, al proyectar la edificación de las parcelas residenciales contempladas en el Estudio de Detalle y en el Proyecto de Reparcelación, se ha constatado la conveniencia de minorar ligeramente la edificabilidad de las parcelas P8 (2.721,56 m² a 2.536,65 m²) y P9 (2.834,96 m² a 2.525,10 m²), pasando su edificabilidad a las parcelas P2 a P6, datos que se reseñan más adelante dentro de la ordenación específica del Estudio de Detalle (apartado I.4.3).

I.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

I.4.1. Determinaciones del Plan General

Los datos esenciales plasmados en la ficha del Área de Intervención (plano de información I.1.2) son los siguientes:

- **Ámbito:** 25.600 m2.
- **Objetivos:** renovación del uso industrial con residencial semejante al entorno.
- **Condiciones vinculantes:**
 - Obtener suelo para equipamiento público.
 - Trazado viario conectado al colindante.
 - Superficie edificable: 21.760 m2.
 - Plazo para presentar la Reparcelación: dos años.
 - Remisión a zona: A2
 - Densidad: 75 viv/Ha
 - Altura máxima: B + 4
 - Sistema de actuación: Compensación
 - Aprovechamiento medio sector: 0,773 m2/m2.
 - % aprovechamiento municipal: 10%

En cumplimiento de esta prescripción se procede a incorporar, por una parte, la Memoria de la ordenación del Estudio de Detalle en el apartado I.4.3 de la documentación escrita del presente Plan Especial y, por otra, los planos fundamentales del mismo con los números 0.2.1 y siguientes.

Es de destacar a este respecto que, al proyectar la edificación de las parcelas residenciales contempladas en el Estudio de Detalle y en el Proyecto de Reparcelación, se ha constatado la conveniencia de minorar ligeramente la edificabilidad de las parcelas P8 (2.721,56 m² a 2.512,33 m²) y P9 (2.834,96 m² a 2.512,33 m²), pasando su edificabilidad a las parcelas P2 a P6, datos que se reseñan más adelante dentro de la ordenación específica del Estudio de Detalle (apartado I.4.3).

I.4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

I.4.1. Determinaciones del Plan General

Los datos esenciales plasmados en la ficha del Área de Intervención (plano de información I.1.2) son los siguientes:

- **Ámbito:** 25.600 m².
- **Objetivos:** renovación del uso industrial con residencial semejante al entorno.
- **Condiciones vinculantes:**
 - Obtener suelo para equipamiento público.
 - Trazado viario conectado al colindante.
 - Superficie edificable: 21.760 m².
 - Plazo para presentar la Reparcelación: dos años.
 - Remisión a zona: A2
 - Densidad: 75 viv/Ha
 - Altura máxima: B + 4
 - Sistema de actuación: Compensación
 - Aprovechamiento medio sector: 0,773 m²/m².
 - % aprovechamiento municipal: 10%

- Reserva para viviendas protegidas: 18,18%
- Cesiones de suelo:
 - Dotaciones 20%
 - Varios 20%
 - Zonas Verdes 10%
 - Total 50%

I.4.2. Objetivos y criterios del Plan General

Según hemos expuesto, los objetivos marcados por el Plan General se centran en la renovación de uso industrial con residencial semejante al entorno.

Este objetivo, plasmado, a su vez, en el diseño del Área incorporado al Plan General, se encuentra ya cumplido jurídicamente, estando pendiente, únicamente, de su ejecución material, mediante la correspondiente urbanización y posterior o simultánea edificación.

Es más, el Ayuntamiento ha iniciado ya el procedimiento dirigido a la construcción de 35 viviendas de protección oficial en la parcela resultante de la reparcelación número 1, que ha sido objeto de cesión obligatoria y gratuita en el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente e inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad.

I.4.3. Memoria de la ordenación del Estudio de Detalle aprobado

En fecha 30 de junio de 2004, el Ayuntamiento Pleno aprobó con carácter definitivo el Estudio de Detalle para el ámbito del Área de Intervención G-56/4, entre calles Juan Bautista Lavaña y Camino del Pílon, según proyecto visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón en fecha 26 de junio de 2003.

En cumplimiento de las prescripciones técnicas del acuerdo de aprobación inicial del Plan Especial, su contenido se incorpora al presente texto refundido, de manera que la ordenación completa del ámbito quede recogida en un único documento.

En consecuencia, se recoge a continuación la Memoria de la ordenación del Estudio de Detalle, al tiempo que se incorpora el reajuste en la distribución de edificabilidades del mismo referido en el apartado I.3.6.

Es de señalar, por otra parte, sin que ello tenga carácter vinculante, la previsión de presentar un anteproyecto o proyecto básico unitario de toda la edificación de

vivienda libre con el fin de conseguir una adecuada integración de las soluciones arquitectónicas de los distintos bloques.

I.4.3.1. – Objetivos y criterios del Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle ordena la manzana teniendo en cuenta la configuración de las fincas resultantes de la reparcelación.

En la manzana, de acuerdo con las fincas resultantes, se distribuye el aprovechamiento residencial dando una respuesta volumétrica conjunta.

Al mismo tiempo, se establecen los accesos rodados a los aparcamientos bajo rasante, que se ejecutarán (en principio, como máximo) en las parcelas 1, 2, 3, 8 y 9, teniendo en la parcela 1 carácter indicativo y no vinculante. Ello lleva al establecimiento de servidumbres sobre zonas de paso subterráneas de acceso rodado a garajes que se contemplan en el proyecto de reparcelación.

Se ajustan las parcelas resultantes de tal manera que las superficies de cesión para dotaciones viarias y zonas verdes se ajusten a los parámetros marcados para esta Área por el Plan General de Ordenación Urbana.

I.4.3.2. – Ordenación del Estudio de Detalle.

A. - Tipología.

La Zona A-2 a la que nos remite la ficha del Área en el Plan General, marca como tipo de edificación:

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva. Los tipos de la edificación serán los propios de la edificación aislada de viviendas colectivas: bloques de desarrollo dominante en altura, desarrollos lineales laminares en rediente, etc.....

B. - Parcelación.

Las parcelas deberán tener al menos 500 m² de superficie, permitiendo sus dimensiones sean edificadas de acuerdo con las separaciones a linderos y entre edificios.

En el proyecto de reparcelación la parcela resultante de menor superficie es la P.6, que tiene 946,53 m², superando los 500 m² establecidos como mínimos por el Plan General para la Zona A-2.

C. – Ordenación Volumétrica.

Se definen en la manzana ocho edificaciones de vivienda colectiva. La definición del área de movimiento en plantas baja y alzadas, ocupación en sótano, alturas, retranqueos, vuelos permitidos y rasantes de la edificación se fijan en los planos de ordenación O.2.1 y siguientes de la documentación grafica.

D. – Zonas libres privadas.

Tendrá carácter comunitario, vinculado a las parcelas resultantes P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 y P.9, la parcela P.10, y serán de uso privativo de la finca las áreas residuales de cada parcela no ocupadas por la edificación.

En todos los casos deberán tratarse con jardinería y/o pavimentación para asegurar un buen aspecto permanente.

La parcela P.10, definida como procomunal, tendrá la consideración en superficie de espacio de uso común de los propietarios de las parcelas P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 y P.9 y se le aplicará el régimen estatuario previsto al efecto en la reparcelación. Su tratamiento se hará de forma unitaria para toda la manzana mediante un diseño conjunto y con homogeneidad de materiales.

La separación ó cerramiento del resto de las parcelas con la parcela P.10 de uso común tendrá una altura máxima de 2,00 m. medida desde la rasante de la parcela P.10. Será homogéneo en configuración y materiales en la totalidad de la manzana, siendo el material elegido diáfano, quedando prohibida la utilización de elementos macizos que superen la altura de 1m.

La definición del cerramiento vendrá reflejada en el Proyecto de edificación.

A falta de acuerdo de todos los propietarios de la manzana en cuanto al diseño del cerramiento, se deberá construir con tratamiento permeable metálico de altura 2,00 m. El primer proyecto que se realice en la manzana, cuando no comprenda su totalidad y pretenda modificar el diseño referido, deberá acreditar el acuerdo expreso o tácito de todos los restantes propietarios de la manzana.

En cuanto a los cerramientos de la manzana respecto de las calles colindantes tendrá una altura máxima de 2,30 m medidos desde la rasante de la calle, excepto en los puntos de acceso peatonal a las casas, que podrán superar esa altura. Será homogéneo en configuración y materiales, en la totalidad de la manzana, siendo además diáfano como mínimo a partir de una altura de 1.20 mts, salvo en elementos puntuales, (monolitos eléctricos, gas, etc.) que podrán ser macizos en toda su altura.

La definición del cerramiento vendrá claramente reflejada en el proyecto de edificación.

A falta de acuerdo de todos los propietarios de la manzana en cuanto al diseño del cerramiento, se deberá construir con un zócalo visto de hormigón armado de 1,20 m. de altura, medida desde la rasante de la calle, teniendo hasta los 2,30 m. de altura un tratamiento permeable metálico. Los monolitos exigidos se realizarán de hormigón armado visto, para incluir los armarios de los diferentes servicios en los mismos. El primer proyecto que se realice en la manzana, cuando no abarque su totalidad y pretenda modificar el diseño referido, deberá acreditar el acuerdo expreso o tácito de todos los restantes propietarios de la manzana.

E. – Rasantes y Cota Reguladora.

En el Estudio de Detalle se contemplan los ocho bloques de viviendas que prevé el Plan General. Para garantizar el uso común de los accesos de garajes, así como las servidumbres de paso entre cada parcela se fija la rasante del nivel de cara alta de solera de sótano -1, en las parcelas P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 Y P.9, según se ha grafiado en los planos O.3 y O.6. En caso de presentarse un proyecto único para las parcelas 2 a 9 podría variarse dicha rasante. No así en la parcela P.1, que por no venir condicionada por servidumbres al respecto, determinará su rasante en el proyecto de edificación.

Se establece la altura reguladora de cornisa para el bloque situado sobre las parcelas P.8 y P.9 con el fin de garantizar una solución unitaria del mismo. No obstante, dicha altura podrá modificarse y ajustarse exclusivamente a las determinaciones del Plan General en el caso de que se presente un proyecto básico de edificación para todo el bloque.

En el resto de bloques, al situarse cada uno sobre una parcela únicamente, no se ha considerado preciso establecer una norma reguladora de la altura de la edificación, rigiéndose esta por las Normas del Plan General.

F. – Cubiertas.

Igualmente, para el bloque situado sobre las parcelas P.8 Y P.9 en el Estudio de Detalle regula el tipo de cubierta, que será plana, en cuanto al resto de elementos a situar por encima de la altura máxima se estará a lo dispuesto en el artículo 2.2.22 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Zaragoza.

Al igual que en el caso anterior, se podrá alterar esta solución si se presenta un proyecto básico de edificación para todo el bloque.

G.– Servidumbres entre parcelas y accesos a la Parcela P-10.

Se establecen en el Proyecto de Reparcelación servidumbres de paso con carácter recíproco entre las parcelas P.3, P.5, P.7 y P.9, por un lado, y entre las P.2, P.4, P.6 y P.8, por otro, correspondientes a nivel de sótano –1, tal como se han grafiado en el plano correspondiente. Los accesos rodados se harán a través de las parcelas P.3 y P.9, y P.2 y P.6, respectivamente.

Los accesos peatonales a la parcela común P.10 se podrán realizar desde las calles colindantes y/o directamente desde el resto de las parcelas que tienen derecho al uso de la misma, esto es, parcelas P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 y P.9, no siendo necesario el establecimiento de servidumbres al respecto.

La servidumbre solo alcanza al sótano –1, por lo que si en alguna parcela se promueve un segundo sótano deberá resolver su accesibilidad y rampas en la misma parcela.

H. – Criterios de diseño.

Se podrán cambiar los criterios de diseño anteriormente expuestos, siempre que exista acuerdo de la totalidad de los propietarios y no sobrepasen el Área de Movimiento planteada en el plano correspondiente.

En el caso de querer aumentar la ocupación en sótano –1 habrá de realizarse un Estudio de Detalle.

La proporcionalidad del pago del costo de estas obras y los criterios de actualización de costo se fijan en el Proyecto de Reparcelación.

I.4.3.3. – Estudio comparativo. Plan General-Estudio de Detalle.

	PLAN GENERAL	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE DE MANZANA	(50% superficie aportada) 12.800 m2	12.800 m2
TIPOLOGÍA	Bloque lineal o aislado de Viv. Colectiva	Bloque lineal o aislado de Viv. Colectiva
PARCELA MÍNIMA	500 m2	946,53 m2
EDIFICABILIDAD	21.760,02 m2	21.760,02 m2
ALTURA MÁXIMA	5 plantas y 16,50 m.	5 plantas y entre 15,56 – 15,87 m.
Nº VIVIENDAS	75 Viv/Ha - 75 X 2,56 Ha = 192 Viv.	192
OCUPACIÓN S/ MANZANA	O. Sótano..... 100% - 12.800 m2 O. P. Baja50% - 6.400 m2 O. P. Alzadas50% - 6.400 m2	O. Sótano.....10.025,62 m2 O. P. Baja..... 4.637,11m2 O. P. Alzadas.... 5.357,33m2
VUELOS A CALLES	Según ancho de calle – 0,8 m. Maximo	0,8 m.
USO PRINCIPAL	Vivienda Colectiva	Vivienda Colectiva
RETRANQUEOS MÍNIMOS	Linderos – 1/3 de la altura y 5 m. mín.. Separ. entre edifs. 0,67 X H = 11,05 m.	Linderos 6 metros Separac. máxima entre edificios 15 m.

I.4.3.4. – Estudio comparativo. Reajuste en la distribución de edificabilidades efectuada por el Estudio de Detalle.

Como exponíamos en el apartado I.3.6, el estudio pormenorizado de las parcelas resultantes a nivel de proyecto de edificación aconseja afrontar un pequeño reajuste de las edificabilidades asignadas a las parcelas P-8 y P-9, minorando ligeramente su aprovechamiento e incrementándolo en idéntica cuantía distribuido entre las parcelas P-2, P-3, P-4, P-5 y P-6.

Ver acuerdo
plenario 24/2/06

08 FEB. 2006

Los datos resultantes de este reajuste son los siguientes:

<u>Parcela</u>	<u>Edificab. E. D. inicial</u>	<u>Edificab. E.D. modificado</u>
P-2	2.041,18	2.206,50
P-3	2.041,18	2.206,50
P-4	2.041,18	2.095,89
P-5	2.041,18	2.095,89
P-6	2.041,18	2.095,89
P-8	2.721,57	2.536,65
P-9	2.834,96	2.525,10
Total	15.762,44	15.762,44

El resto de parcelas mantiene su edificabilidad, por lo que la relación de parcelas lucrativas resultantes, superficie, edificabilidad y número de viviendas de las mismas son los siguientes:

Nº de Parcela	Superficie M2	Edificabilidad M2	Nº de Viviendas
P.1	1.883,12	3.956,40	35,00
P.2	974,63	2.206,50	18,00
P.3	978,88	2.206,50	18,00
P.4	1.005,28	2.095,89	18,00
P.5	1.063,04	2.095,89	18,00
P.6	946,53	2.095,89	18,00
P.7	990,85	2.041,18	18,00
P.8	1.074,35	2.536,65	24,00
P.9	1.081,24	2.525,10	25,00
P.10	2.802,08	-	-
TOTAL	12.800,00	21.760,02	192,00

Los datos resultantes de este reajuste son los siguientes:

<u>Parcela</u>	<u>Edificab. E. D. inicial</u>	<u>Edificab. E.D. modificado</u>
P-2	2.041,18	2.206,50
P-3	2.041,18	2.206,50
P-4	2.041,18	2.095,89
P-5	2.041,18	2.095,89
P-6	2.041,18	2.095,89
P-8	2.721,56	2.536,65
P-9	2.834,96	2.525,10
Total	15.762,42	15.762,42

El resto de parcelas mantiene su edificabilidad, por lo que la relación de parcelas lucrativas resultantes, superficie, edificabilidad y número de viviendas de las mismas son los siguientes:

Nº de Parcela	Superficie M2	Edificabilidad M2	Nº de Viviendas
P.1	1.883,12	3.956,40	35,00
P.2	974,63	2.225,04	18,00
P.3	978,88	2.225,04	18,00
P.4	1.005,28	2.095,89	18,00
P.5	1.063,04	2.095,89	18,00
P.6	946,53	2.095,89	18,00
P.7	990,85	2.041,18	18,00
P.8	1.074,35	2.512,335	24,00
P.9	1.081,24	2.512,335	25,00
P.10	2.802,08	-	-
TOTAL	12.800,00	21.760,02	192,00

I.5.- ALTERNATIVAS Y DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA

I.5.1. Examen y análisis de alternativas

Como hemos expuesto al inicio, si bien la ordenación global del Sector se plasma en la documentación gráfica a efectos formales, sustantivamente el Plan Especial se limita a la reordenación de las fincas resultantes de la reparcelación identificadas como Zona Verde de Uso Público y Zona de Equipamiento Público.

Ante la finalidad perseguida, que es la de garantizar la no edificabilidad y ejecución de instalaciones sobre el colector existente que cruza la zona de equipamiento, se plantearon, básicamente, dos alternativas.

La primera, modificar la configuración de la zona verde, diseñándola de forma longitudinal en el lado Oeste del Sector. Y la segunda, mantener la zona verde y prolongarla con una franja de la misma calificación hasta el viario previsto al Norte del Área, minorando en la misma medida la zona de equipamiento.

Esta segunda solución es la que se ha considerado más adecuada, ya que, al mismo tiempo que permite mantener la edificabilidad asignada a la zona de equipamiento, mejora la zona verde, facilita el acceso a la misma y potencia su uso.

I.5.2. Descripción de la Ordenación

Como se aprecia en los planos de zonificación y ordenación de detalle O.1 y O.2, la ordenación del Plan Especial recoge fielmente la ordenación pormenorizada contenida en la ficha del Área de Intervención y concretada en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente que acompañó en su trámite al Proyecto de Reparcelación, con la única excepción de la configuración de las zonas verde y de equipamiento público.

Por lo que se refiere a éstas, como ya hemos explicado, la solución adoptada consiste en la prolongación de la zona verde con una franja de la misma calificación que discurre por el lado Oeste del Área hasta alcanzar la calle de nueva apertura que sirve de conexión con los sectores 56/1 y 56/2.

Esta franja se proyecta a costa de la zona de equipamiento, que queda configurada como una parcela de forma rectangular de 29,95 metros de ancho por 114,04 de largo, con una superficie total de 3.434,32.

La solución se considera que mejora la ordenación precedente, ya que, al tiempo que potencia y facilita la utilización de la zona verde, da lugar a una parcela de

equipamiento con una configuración adecuada para su construcción susceptible de mantener la edificabilidad de la finca anterior.

1.5.3. Datos de usos y aprovechamiento

1.5.3.1. Espacios de aprovechamiento lucrativo

Los espacios de uso lucrativo y su aprovechamiento coinciden con los de la ficha del Área de Intervención, concretados y especificados en el Estudio de Detalle y en el Proyecto de Reparcelación aprobados, sin perjuicio del reajuste en la distribución de edificabilidades entre parcelas expuesto en el apartado 1.4.3.4, y son los siguientes:

zona	Uso pral.	superficie	edificabilidad	nº viviendas
Resid. libre	viv. libre	10.916,88 m ²	17.803,60 m ²	157
Resid. protegida	viv. protegida	1.883,12 m ²	3.956,40 m ²	35
total	—	12.800,00 m ²	21760 m ²	192

1.5.3.2. Espacios de aprovechamiento público

Los espacios públicos mantienen su superficie total, si bien se incrementa la zona verde de 2.560 m² a 4.245,68 a costa de la zona de equipamiento. Por este motivo, con el fin de no minorar la edificabilidad correspondiente a ésta, se le adjudica una edificabilidad de 1,49 m²/m², de tal modo que su edificabilidad total se mantiene en 5.120 m².

Las superficies y aprovechamientos resultantes son las siguientes:

zona	Uso pral.	superficie	edificabilidad	Edific. total
Zona Verde PU	espacio libre	4.245,68 m ²	5% superficie	212,28 m ²
Equipamiento PU	equip. reserva	3.434,32 m ²	1,49 m ² /m ²	5.120,00 m ²
Viario	viario	5.120 m ²	—	—
total	—	12.800,00 m ²	—	5.232,28 m ²

I.5.3.3. Aprovechamiento medio y datos complementarios

Se mantienen íntegramente los parámetros fijados en la ficha del Área de Intervención G-56/4 del Plan General:

- aprovechamiento medio del sector 0,773 m²/m.
- densidad 75 viviendas/hectárea.
- altura máxima B + 4.
- participación de aprovechamiento lucrativo municipal 10%.
- Remisión a zona A2.

I.5.3.4. Características y trazado de las redes de servicios. Conexión con servicios existentes.

Habida cuenta el objeto del Plan Especial y el hecho de que existe ya un proyecto de urbanización redactado y en trámite, nos limitamos a remitirnos a éste y a plasmar en los planos O.4.1 a O.4.6 los trazados de las redes de los servicios de agua, gas, saneamiento, telefonía, baja tensión y media tensión.

En cualquier caso, el proyecto de urbanización definirá la calidad y elementos necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente.

I.6. ANEXO A LA MEMORIA: SÍNTESIS Y CUADROS NUMÉRICOS.

Dada la sencillez del contenido del presente Plan Especial, al limitarse su objeto al reajuste de las zonas verde y de equipamiento público, por una parte, y al reajuste de edificabilidad entre parcelas, por otra, nos remitimos a los apartados precedentes 1.5.2, 1.5.3. y 1.4.3.4.

I.7. ANEXO: PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR

I.7.1. Consideraciones generales

El artículo 112.4 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, dispone que los Planes Especiales de iniciativa particular que desarrollan Plan General se formularán con la documentación y con sujeción al procedimiento establecido en los artículos 99 a 104 para los Planes Parciales cuya iniciativa responde a tal carácter.

A su vez, el artículo 99 del Reglamento arriba citado, al contemplar el planeamiento de iniciativa particular, establece que, además de la documentación general, habrá de incorporar una serie de datos complementarios que reseña de forma individualizada.

Ahora bien, debe de tenerse en cuenta que el artículo 58 de la LUA dispone en su apartado b) que los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos.

Por ello, dado que el presente Plan tiene por objeto el reajuste de las zonas de verde y de equipamiento público de una unidad de ejecución que está en curso al tener Junta de Compensación constituida, Proyecto de Reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad y Proyecto de Urbanización en tramitación, nos limitamos a hacer referencia únicamente a los aspectos que guardan relación directa o indirecta con dicho objeto.

I.7.2. Acreditación de la voluntad de la entidad promotora

La Junta de Compensación, promotora del presente trabajo, ha acordado su redacción en la sesión celebrada con fecha 31 de mayo de 2005.

Se adjunta certificación del acuerdo, emitida por el Secretario de la Junta con el visto bueno de su Presidente.

I.7.3. Relación de propietarios y restantes titulares afectados.

- Ayuntamiento de Zaragoza Plaza de Nuestra Sra. del Pilar
- Río Ebro, S.L. Zurita, 12, oficina 5, ZARAGOZA.
- Construc. Castillo Balduz, S.L. Zurita, 12, oficina 5, ZARAGOZA.
- Junta de Compensación, S.L. Zurita, 12, oficina 5, ZARAGOZA.

Se fija como domicilio a efectos de notificaciones de todos ellos el correspondiente a la Junta de Compensación, con renuncia expresa a la notificación personal al existir acuerdo unánime de sus miembros.

I.7.4. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas

Se mantiene la ejecución por el sistema de compensación fijado en el Plan General.

En cuanto a la conservación de la obra urbanizadora, habida cuenta que se trata de un espacio integrado en la trama urbana de la Ciudad, corresponderá al Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en la normativa de contratación de las administraciones públicas, una vez recibidas las obras de urbanización.

1.7.5. Compromisos a contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre el promotor y los futuros propietarios

Entre las prescripciones establecidas a efectos de la aprobación definitiva del Plan Especial figura que *deberá aportarse el documento de compromisos, tal y como se señala en el artículo 99 del Reglamento de Planeamiento, así como la garantía del cumplimiento de dichos compromisos por importe del seis por ciento del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.*

Se procede al cumplimiento de tal prescripción, por lo que se refiere al documento de compromisos, al tiempo que, por lo que se refiere a la presentación de aval, se formula alegación de disconformidad. Según reza un reiterado aforismo jurídico, las cosas son lo que son y no lo que su nombre indica, destacándose, en el marco de este principio, que los Planes, como dispone el artículo 58 de la LUA, *deben*

contener las determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos. Por ello, no resulta adecuado, a juicio de la Junta de Compensación y de los redactores del Plan Especial, exigir obligaciones que no guardan relación con el contenido sustancial del Plan Especial, ya que la modificación plasmada en el mismo no implica una modificación de la situación urbanística que origine obligaciones que no son exigibles de no producirse la misma, debiendo tenerse presente que nos encontramos con un planeamiento en curso de ejecución física y jurídicamente ejecutado. Sin perjuicio de ello, en cumplimiento de lo requerido, se formula la siguiente relación de compromisos:

a. Sobre plazos de ejecución

- Presentación de Bases y Estatutos de Compensación: presentadas y aprobadas en su día.
- Constitución de la Junta de Compensación: constituida e inscrita en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- Operación Jurídica complementaria al Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito: un mes desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
- Proyecto de Urbanización: redactado y presentado en el Ayuntamiento.
- Ejecución de la Urbanización: 12 meses a contar de su aprobación, con el fin de facilitar la coordinación con la urbanización de los sectores colindantes.
- Licencias de edificación: tres años, como periodo global, a contar del momento en que se hubiera adquirido el derecho para hacerlo. Ello no impide la posibilidad de adelantar la edificación y de simultanearla con la urbanización.
- Obras de edificación: se ejecutarán en los plazos que, en cada caso, se indique en las licencias urbanísticas.

b. Sobre la implantación de los servicios

- Los servicios de suministro de agua, electricidad, gas, teléfono y telecomunicaciones se prevé puedan tener lugar de forma simultánea a la terminación de la obra de urbanización.
- Los servicios de recogida de basuras y limpieza pública se prevé tengan lugar de forma simultánea a la terminación de la primera edificación, ya que se trata de un sector inmediato a espacios de suelo urbano consolidado donde se presta el servicio.

- El servicio de transporte público se prevé tengan lugar de forma simultánea a la terminación de la primera edificación, ya que se trata de un sector inmediato a espacios de suelo urbano consolidado donde se presta el servicio.

- Se incorpora el compromiso de realizar la conexión de la calle de nueva apertura que linda con el Sector 56/2 con la calle Ibón de Trigonero.

- Se incorpora el compromiso de ejecutar los remates de urbanización de límites con el Sector 56/2 para que la correspondencia entre ámbitos quede adecuadamente ejecutada.

c. Sobre edificaciones comunitarias

Dadas las características del Plan, no se establece compromiso alguno por parte de la promotora en cuanto a la construcción de edificios destinados a edificaciones comunitarias.

d. Conservación de la obra urbanizadora.

La conservación de los viarios públicos y espacios libres, al tratarse de elementos que van a integrarse dentro de la trama urbana de la Ciudad y que van a ser objeto inmediato de un uso público intensivo, corresponderá al Ayuntamiento de Zaragoza a partir de la recepción de la obras en los plazos previstos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de los plazos de garantía.

La conservación de las obras de urbanización hasta su recepción municipal correrá a cargo de la Junta de Compensación.

e. Cesiones de suelos de sistemas y de aprovechamiento lucrativo

Se han formalizado con el proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente e inscrito en el registro de la Propiedad.

f. Compromisos entre el promotor y futuros propietarios

Las obligaciones anteriores, en aquello que afecten a futuros propietarios, se trasladarán a éstos mediante las oportunas subrogaciones.

g. Medios económicos

Los terrenos son propiedad de los miembros de la Junta, los cuales son sociedades inmobiliarias que vienen actuando con regularidad en la gestión y ejecución urbanística. La voluntad de impulsar la ejecución del Plan Especial por parte

de la Junta de Compensación y de los propietarios incorporados a la misma, que representan la totalidad de la superficie del Sector, está acreditada con las actuaciones realizadas hasta el momento.

h. Firma de los compromisos

Se procede a la firma de los compromisos por el Presidente y el Secretario de la Junta de Compensación y se adjunta, al mismo tiempo, certificación del acuerdo de la Asamblea General aprobando el Texto Refundido del Plan Especial.



El Presidente,



El Secretario,

II.- ORDENANZAS URBANISTICAS

Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas son parte integrante del Plan Especial del A.I. G-56/4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, teniendo por objeto reglamentar el régimen urbanístico del suelo y de la edificación dentro de su ámbito.

Art. 2. Clasificación, calificación y regulación del suelo.

Los terrenos objeto del presente Plan Especial tienen la clasificación de Suelo Urbano y las siguientes calificaciones que se derivan de las determinaciones establecidas para el Área de Intervención en el Plan General, plasmadas en el plano O-1 "Zonificación".

1. Residencial Vivienda Libre (R.V.L). Comprende terrenos destinados a la implantación del uso residencial de vivienda libre y otros usos distintos del de vivienda identificados como usos compatibles y complementarios en el artículo 4.2.6. de las Normas del Plan General. Su edificabilidad total, de acuerdo con las determinaciones del Plan General, es de 17.803,60 m², su altura máxima de B + 4 `plantas y el número de viviendas permitido 157. Se rige por las normas de la Zona A2.

2. Residencial Vivienda de Protección (R.V.P.). Comprende los terrenos destinados a la implantación del uso de vivienda protegida y otros usos distintos del de vivienda identificados como usos compatibles y complementarios en el artículo 4.2.6. de las Normas del Plan General. Su edificabilidad total, de acuerdo con las determinaciones del Plan General, es de 3.956,40 m², su altura máxima de B + 4 plantas y el número de viviendas permitido 35. Se rige por las normas de la Zona A2.

3. Zona Verde (ZV PU). Comprende los terrenos destinados a espacios libres de dominio y uso público. Su edificabilidad se rige por lo dispuesto en el artículo 8.2.7 de las Normas del Plan General.

4. Equipamiento de Reserva. Comprende los terrenos destinados a la implantación de Equipamientos de Reserva. Su edificabilidad es de 1,49 m²/m². Se rige por lo dispuesto en el art. 8.2.9 y concordantes de las Normas del Plan General.

5. Viario. Comprende los terrenos destinados al tráfico rodado y peatonal.

Art. 3. Estudios de Detalle

1.- La edificación se ajustará al Estudio de Detalle aprobado definitivamente, con el reajuste de la distribución de edificabilidad entre las parcelas incorporado a este documento, y a las modificaciones del mismo que, en su caso, se aprueben en el futuro.

2.- Los Estudios de Detalle podrán trasvasar edificabilidad y número de viviendas entre parcelas con las siguientes limitaciones:

- a) Que en ninguna de ellas se haya iniciado el proceso edificatorio.
- b) Que la diferencia de edificabilidad resultante en cualquier parcela no exceda en más o en menos el 10% de la edificabilidad ni el 10% del número de viviendas.
- c) Que el resultado sea coherente con la ordenación del Plan Especial.

Art.4 . Integración Normativa.

Serán de aplicación en lo no previsto las Normas del Plan General.

III.- EJECUCIÓN Y PLAN DE ETAPAS

III.1.- INTRODUCCIÓN

El artículo 45 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, de aplicación a los Planes Especiales de Reforma Interior por remisión expresa del artículo 58 del mismo texto legal, dispone que estos planes contendrán las siguientes determinaciones:

“ ... b) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios de las unidades de ejecución del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.

... e) En su caso, sistema o sistemas de actuación previstos en las unidades de ejecución”.

Por otra parte, el artículo 75 del Reglamento de desarrollo parcial de la LUA regula el contenido del Plan de Etapas, reiterando que cuando el Plan contenga la delimitación de unidades de ejecución, el Plan de Etapas señalará el sistema o sistemas de actuación.

En el caso presente, dado el alcance del Plan Especial, se mantienen íntegramente las determinaciones contenidas en el Plan General para el Área de que se trata, limitándonos a recoger los extremos de mayor interés.

III.2.- ÁMBITO DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El ámbito del presente Plan Especial está configurado como una sola unidad de ejecución, que se encuentra en curso de gestión.

El sistema de actuación es el de compensación, existiendo Junta de Compensación inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

El Proyecto de Reparcelación está aprobado definitivamente e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por lo que se refiere al instrumento de gestión necesario para afrontar la ejecución jurídica de las modificaciones producidas en las parcelas de zona verde y equipamiento, se especifica, en cumplimiento de las prescripciones del acuerdo de

aprobación inicial, que se procederá a redactar una operación jurídica complementaria que se presentará en el Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes a contar de la aprobación definitiva del Plan Especial. En este mismo documento se incorporará el reajuste en la distribución de edificabilidades entre las parcelas resultantes.

La ejecución física se llevará a cabo en una sola etapa mediante el Proyecto de Urbanización en trámite. El plazo de ejecución previsto es de un año y se pretende realizar la edificación de forma simultánea a la urbanización.

IV.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

IV.1.- CONSIDERACIÓN GENERAL

En el texto del Plan Especial presentado en el Ayuntamiento se formulaba, literalmente, la siguiente consideración general:

“Dado el objeto del Plan Especial, el hecho de que se trata de un ámbito en curso de ejecución, con proyecto de urbanización en trámite, en el que están realizados y abonados todos los proyectos e indemnizados tanto los bienes ajenos al suelo como la extinción y traslado de las actividades que existían, ya desaparecidas, se estima que no es necesaria la redacción de un Estudio Económico-Financiero.

Por otra parte, es de señalar que los gastos de urbanización pendientes, aun considerando el incremento de superficie de la zona verde pública, son manifiestamente inferiores a las cargas de la cuenta de liquidación provisional contenida en el Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito, por lo que se opta por mantener como carga real de las fincas resultantes de aprovechamiento lucrativo adjudicadas a los propietarios del suelo en la Reparcelación la que está ya inscrita en el Registro de la Propiedad.”

No obstante, entre las prescripciones del informe técnico se hace constar que *“se deberá aportar estudio económico financiero de la urbanización del ámbito, donde se incluya, además del coste de urbanización reflejado en el proyecto de urbanización, el coste de los bienes ajenos al suelo y los honorarios profesionales”.*

Consideramos, no obstante, que la exigencia de incluir bienes ajenos al suelo y honorarios profesionales únicamente puede alcanzar, lógicamente, a aquello que esté pendiente de ejecución, ya que tal es la finalidad de incorporación de gastos al estudio económico-financiero de un Plan, pero no a los gastos ya ejecutados, pues estimamos sería incongruente con la naturaleza y finalidad del instrumento urbanístico. Nos remitimos al respecto al análisis de los servicios jurídicos municipales y manifestamos la voluntad de la Junta de Compensación de cumplir aquello que se informe al respecto, sin perjuicio, caso de disconformidad, de los derechos que asisten a la misma.

En consecuencia con lo anterior, se destaca que los arrendamientos y actividades que existían en el ámbito del Área de Intervención fueron extinguidos e indemnizados de común acuerdo, produciéndose incluso el desmontaje y desalojo de instalaciones, por lo que no se incluye su importe en este documento.

IV.2.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Los capítulos estimados para el cálculo de los gastos de las obras de urbanización interior del sector, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización aprobado inicialmente y las modificaciones introducidas con motivo de la ampliación de la zona verde y de la partida alzada a efectos de la conexión con la calle Ibón de Trigonero y adecuación de límites con el sector 56/2, son los siguientes:

1. Demoliciones	42.611,15
2. Pavimentación	198.694,85
3. Abastecimiento	89.442,97
4. Saneamiento	52.034,61
5. Riego de alcorques	2.908,42
6. Acondicionamiento de zonas verdes	250.815,76
7. Obra civil telefonía	10.676,95
8. Obra civil red de gas	5.638,94
9. Obra civil semaforización	3.535,49
10. Control de calidad	3.780,58
11. Seguridad y salud	4.344,11
12. Conexiones con las urb. existentes	25.537,19
Suma	690.021,02

IV.3.- EVALUACIÓN APROXIMADA DEL COSTO TOTAL

Partiendo de los valores estimados en los apartados anteriores correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización del Sector, obtenemos la evaluación aproximada de las obras que reseñamos más adelante.

Su importe lo incrementamos con los gastos técnicos, entre los que se incluyen tanto los honorarios de dirección facultativa como de gestión, los gastos financieros y los gastos generales y de beneficio industrial, para obtener una cifra total a la que aplicaremos el impuesto sobre el valor añadido.

En cuanto a la previsión de las diferencias de precios que pudieran existir en función del momento en que se ejecute la obra urbanizadora, se considera un periodo de un año desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización hasta la completa finalización de la misma, que unido al año de retraso en la tramitación prevista supone una estimación de dos años. En consecuencia, se hace una previsión de un 3% de inflación anual acumulativa, lo que supone, para el periodo considerado, un aumento del 6%.

Evaluación costes de urbanización	
Concepto del Gasto	Coste parcial
1. Urbanización del Sector	690.021,02
2. Gastos Generales y beneficio industrial 10% sobre (1)	69.002,10
3. Gastos técnicos 6% sobre (1)	41.401,26
4. Suma parcial (1+2+3)	800.424,38
5. Gastos financieros 3% sobre (1+2+3)	24.012,73
6.- Inflación 6% sobre 4	48.025,46
7.- IVA (16%) sobre (4+6)	135.751,98
Total Costes de Urbanización (4+5+6+7)	1.008.214,55

Zaragoza, noviembre de 2005

Los Abogados,

Los Arquitectos,

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO, ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha 23 DIC 2005
 EL SECRETARIO GENERAL, P/D

Fdo: Luis Jiménez Abad

