

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **21 DIC. 2018**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

161

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **25 MAR 2019**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

GUARDERÍA SAN JOSÉ (VÍA DE LA HISPANIDAD) Y AMPLIACIÓN
DE MERCAZARAGOZA Y EL MUSEO CAMÓN AZNAR



EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL
DICIEMBRE DE 2018

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 161 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. INTRODUCCIÓN

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

El 20 de diciembre de 2017, el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo acordó someter a información pública una propuesta de convenio urbanismo de planeamiento y gestión entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la Fundación Bancaria Ibercaja, con el fin de obtener los terrenos necesarios para la ampliación de las instalaciones de Mercazaragoza. El convenio incluye la siguiente estipulación primera:

Por las razones de interés público expuestas en los antecedentes, y en ejercicio de la potestad urbanística discrecional que corresponde a la administración municipal, el Ayuntamiento de Zaragoza se obliga a impulsar la tramitación de una modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Zaragoza que califique los terrenos de la Fundación Ibercaja necesarios para la ampliación de Mercazaragoza, cuya superficie se estima en 92.000 metros cuadrados –actualmente clasificados como suelo urbanizable e integrados en el SUZ 68-83/1- como sistema general urbanizable, destinado a la ampliación de las instalaciones de esta entidad.

En el mismo procedimiento de modificación de las determinaciones del plan general de ordenación urbana, la parcela perteneciente a la Fundación Ibercaja y ubicada en vía de la Hispanidad, número 117, de 7.124 metros cuadrados de superficie y actualmente calificada como equipamiento privado [EE-EA(PV)56.28], se reordenará, definiéndose el sector con la ordenación detallada ya contenida en el plan general de ordenación urbana (zona G), que contenga suelo residencial con capacidad para sesenta y dos viviendas libres y una edificabilidad conjunta de 6.680 metros cuadrados, que se adjudicará a la Fundación Ibercaja, calificándose el resto de la superficie del área como equipamiento público y zonas verdes públicas, junto con el viario que resulte necesario, que se cederán al Ayuntamiento de Zaragoza. En la parcela de equipamiento a ceder se incluirá el edificio de la guardería de San José.

También en este mismo procedimiento se modificará la calificación de la parcela municipal contigua al Museo Goya, situado en la calle de Santiago, número 28, que actualmente está destinada a uso residencial (B1/1), para asignarle el uso de equipamiento privado de uso cultural, con los usos previstos en el artículo 8.2.10 de las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana, destinándola a la futura ampliación del museo actualmente existente.

En las condiciones vinculantes de la ficha del área a delimitar se indicará que son compromisos asumidos en este planeamiento la cesión por la Fundación Ibercaja al Ayuntamiento de Zaragoza de los terrenos necesarios para la ampliación de Mercazaragoza y la cesión por el Ayuntamiento de Zaragoza a Fundación Ibercaja de la parcela necesaria para la futura ampliación del Museo Goya.

El Ayuntamiento de Zaragoza se obliga a redactar y a impulsar la tramitación de las modificaciones del planeamiento general a las que se refiere el apartado anterior, conservando su plena potestad de planeamiento, declarada en el artículo 101.4 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón, que no queda condicionada por las estipulaciones del presente convenio, el cual se entenderá automáticamente resuelto si no se aprueba definitivamente y en su totalidad, en los términos descritos, la modificación del plan general de ordenación urbana a que se ha hecho referencia en los párrafos anteriores de esta estipulación.

La estipulación segunda del convenio determina que *«los terrenos cuya calificación se modifica se integrarán en una unidad de ejecución discontinua, de forma que mediante ejecución sistemática del planeamiento el Ayuntamiento de Zaragoza obtendrá, a través de la preceptiva reparcelación, los bienes cuya titularidad le corresponde según el planeamiento aprobado, manteniendo la Fundación Ibercaja la propiedad de la parcela o parcelas con aprovechamiento lucrativo comprendidas en el ámbito. Alternativamente, podrá optarse por no incluir en el área de intervención los tres suelos afectados, y tramitar simultáneamente la reparcelación y los expedientes de cesión correspondientes»*

En la modificación 161 se opta por incorporar los tres objetos urbanísticos contemplados en el convenio a un solo instrumento de planeamiento. A partir de aquí, cabrían dos modos de materializar el conjunto de cesiones contempladas por el convenio, admitido que, como sugiere la estipulación segunda, es muy conveniente que todos los compromisos se cumplan simultáneamente y como resultado del mismo instrumento de gestión.

Un primer modo sería delimitar un sector único y discontinuo, calificando como suelo urbano no consolidado, dentro de la misma área G, tanto el terreno de vía de la Hispanidad como la parcela de la calle de Santiago, y adscribiéndole a efectos de obtención los 92.000 m² de sistema general urbanizable para la ampliación de Mercazaragoza, afectados por el correspondiente coeficiente de ponderación con respecto al suelo urbano no consolidado. Imposibilita esta opción el que el aprovechamiento homogéneo que, como suelo de sistema general urbanizable, habría que atribuir a los 92.000 m² de la ampliación de Mercazaragoza sería de 31.924 m²t_h, resultado de multiplicar su superficie por el índice de 0'347 m²t_h/m² establecido por el plan general como aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado; como ese aprovechamiento teórico es muy superior al aprovechamiento lucrativo contemplado por el convenio, igual a la suma de los 6.680 m²t_h de la parcela residencial de vía de la Hispanidad y los 622'50 m²t_h que, como se verá, tiene la parcela de la calle de Santiago, 28, el área sería deficitaria y la actuación irresoluble.

Un segundo modo de llegar al mismo resultado sería no integrar las tres actuaciones en la misma área de intervención, pero sí prever que el proyecto de reparcelación que obligatoriamente ha de desarrollar la delimitada en vía de la Hispanidad contemple, complementariamente, la realización de las cesiones convenidas de Mercazaragoza y la calle de Santiago.

Este segundo procedimiento permite obviar el déficit aparente que se produciría en un área discontinua única, y se adecua a sus circunstancias reales, ya que parece más correcto considerar los suelos próximos a Mercazaragoza que la Fundación Ibercaja ha de ceder al Ayuntamiento como un suelo urbanizable sin delimitar, que afectando su superficie con el coeficiente 0'347 usado para la adscripción de sistemas generales urbanizables.

Además, la estipulación segunda advierte que *«el porcentaje de aprovechamiento de cesión gratuita que correspondería a este ayuntamiento en ejecución del área delimitada (diez por ciento) se adjudicará a la Fundación Ibercaja, por constituir parte de la contraprestación prevista en este convenio»*. Y, así mismo, que *«las obligaciones de urbanización de la nueva área de intervención delimitada para los terrenos de vía de la Hispanidad corresponden en exclusiva a la Fundación Ibercaja, sin que el Ayuntamiento de Zaragoza participe en estos costes»*.

Por último, la estipulación quinta determina que la modificación aislada del plan general requerida para el cumplimiento del convenio se redactará de oficio por los servicios técnicos municipales en el plazo de tres meses desde su firma.

II. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

II.1. AMPLIACIÓN DE MERCAZARAGOZA

Por lo que se refiere al interés municipal, el contenido más importante de esta modificación de plan general reside en la calificación como sistema general de equipamientos y servicios de 92.000 m² de terreno hasta ahora pertenecientes a la Fundación Ibercaja, situados al norte del que ocupa la sociedad pública Mercados Centrales de Abastecimiento de Zaragoza, S.A. (Mercazaragoza), participada en un 51% por el Ayuntamiento de Zaragoza.

Se da la misma calificación al suelo ocupado por un antiguo camino rural que atravesaba el suelo de la Fundación Ibercaja de este a oeste, oculto bajo una pista de aterrizaje construida posteriormente y hoy en desuso. Aunque este camino se describe en el Registro de la Propiedad como *de herederos*, en la relación de fincas catastrales y en el plano catastral de 1954 se le daba el nombre de *camino V a Cogullada*, vía que conectaba el camino de la Corbera Alta con el camino de Cogullada; conforme a su condición de camino municipal (como todas cuya denominación llevaba un número romano), su superficie, de 35 áreas y 80 centiáreas, no se incluyó en la de las fincas catastrales de 1954. Siendo su longitud total de unos 1.100 metros, su anchura media puede evaluarse en 3'2545 metros, y de ahí que se haya considerado de 895 m² la superficie comprendida dentro de la zona de convenio (275 x 3'2545). Al pertenecer ya al Ayuntamiento, esta superficie no puede contar dentro de los 92.000 m² objeto de convenio.

También se califica como sistema general de equipamiento el tramo de sendero y brazal de Pellejero (también llamado de Peirote en algún plano del siglo XIX) existente entre las actuales instalaciones de Mercazaragoza y el terreno cedido por Ibercaja, con una superficie de 2.061 m² cuya obtención para la incorporación al sistema general debería producirse, cuando fuera preciso, por un procedimiento no sistemático. Alternativamente, podría mantenerse en la propiedad actual si se satisficieran las necesidades funcionales de la futura ampliación de Mercazaragoza, cubriendo el brazal en todo su recorrido o en su cruce con calles interiores.

Como consecuencia, la superficie del sistema general SP(PU)83.11 se amplía en 94.956 m².

La revisión del plan general de 2001, que mantiene su vigencia en este aspecto, calificó los terrenos de Mercazaragoza como sistema general urbanizable de servicios públicos urbanos SP(PU)83.11. Además del ámbito que efectivamente ocupan las instalaciones de la sociedad, el plan incluyó en esta calificación una amplia extensión de terreno todavía rural, para su futura ampliación hacia el este; todo junto alcanza una superficie, según el anejo VIII de las normas del plan general, de 519.286 m². En el capítulo tercero de la memoria expositiva del plan («II. Áreas para actividades singulares») se justificaba así esta ampliación:

Mercazaragoza precisará a plazo corto o medio apartadero ferroviario y expansión en superficie y no tiene todos los movimientos de conexión con la autopista A-2. Se plantea como solución realizar un nuevo acceso prolongando el tramo que cierra la ronda de la Hispanidad con la A-2 haciendo una nueva intersección completa y ampliando la superficie de Mercazaragoza hasta la nueva vía, que conectaría más adelante con el camino de Cogullada. El acceso está incorporado al proyecto de la ronda.

Aunque la ampliación prevista por el plan general todavía no se ha promovido, Mercazaragoza, S.A., ha comunicado en el trámite de formación del convenio que sus previsiones de desarrollo incluyen ambas ampliaciones, de modo que la que ahora se

posibilita no ha de acompañarse de la descalificación de la ya contemplada por el planeamiento. Así se expresa también en el antecedente II incluido en el texto del convenio tramitado. Más adelante, podría hacerse un estudio más detallado de esta cuestión, que confirme que es necesaria la propiedad de los 613.327 m² resultantes de la actual modificación, de los que aproximadamente 227.500, sin contar los 2041 del camino ahora calificado, están pendientes de expropiación o adscripción a sectores urbanizables, y sujetos hasta entonces a un régimen del suelo restrictivo.

En el plan general vigente, los terrenos que por causa de la modificación 161 pasarán a ampliar el sistema SGUZ/SP(PU)83.11 se incluyen en el área de suelo urbanizable no delimitado de usos productivos SUZ68-83/1. Según el anejo VI de las normas del plan general, esta área tiene una superficie de 3.545.428 m², por lo que la sustracción de 94.956 m², un 2'68%, no tendrá efectos sobre la viabilidad de su eventual desarrollo. Por otra parte, los usos que podrían desarrollarse en el área si se formara y aprobara su plan parcial serían los productivos de los grupos 1, 2, 3 y 4, con prioridad de actividades relacionadas con la logística y el transporte; por tanto, serían del todo compatibles con la ampliación de Mercazaragoza sobre esta porción.

II.2. MODIFICACIÓN DE CALIFICACIÓN EN LA PARCELA DE C/SANTIAGO, 28

El segundo objeto de esta modificación del plan general es el cambio de la calificación urbanística de la parcela correspondiente al número 28 de la calle de Santiago, un solar con calificación B1/1 (residencial, centro histórico).

Según la Oficina Virtual de Catastro, la parcela 6838102XM7163H0001ZZ, actualmente sin edificar, tiene una superficie de 166 m². La anchura media de la calle de Santiago en este tramo es superior a 10 metros, por lo que al solar le corresponden, según el artículo 4.3.12 de las normas del plan general, una edificabilidad de 3'75 m²/m² (3'75x166= 622'50 m²), y ocupación máxima del 100% en plantas baja y bajo rasante y del 75% en plantas alzadas. En la hoja K14 del plano de calificación y regulación del suelo se le atribuye una altura, máxima y mínima, de seis plantas (B+5).

El solar linda por su trasera con el equipamiento cultural privado EC(PV)1.39, correspondiente al palacio de los Pardo (museo Camón Aznar/Goya, de la Fundación Ibercaja), con acceso desde la calle de Espoz y Mina. La parcela del museo está calificada como sistema general y, según el anejo VIII de las normas del plan general, tiene 969 m² de superficie. El palacio está protegido por el catálogo de edificios y conjuntos de interés aprobado por el Ayuntamiento de Zaragoza con nivel de interés monumental, pero no goza de declaración ni incoación como bien de interés cultural.

Como la parcela que se va a ceder a la Fundación Ibercaja se destinará a una futura ampliación o un uso complementario del museo, la estipulación primera del convenio prevé que se califique como equipamiento privado de uso cultural. El solar del actual museo está calificado por el plan general como sistema general, en función de su relevancia y centralidad, y a pesar de su titularidad privada, circunstancia que sólo se asocia a esa calificación en contados supuestos excepcionales, relacionados siempre con situaciones consolidadas. Dado que la nueva parcela no está siquiera edificada, se considera más coherente con esta titularidad darle la calificación de sistema local, lo que supondrá darle una nueva clave de equipamiento EC(PV)1.75.

De acuerdo con los artículos 8.2.13 y 8.2.15 de las normas del plan general, los suelos pertenecientes a los sistemas general y local de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de la edificación en manzana cerrada (A1, B y D) tendrán la edificabilidad de la zona y grado correspondientes. Los artículos 8.2.14 y 8.2.16

añaden que en estas parcelas las disposiciones de posición, ocupación, fondo máximo y altura serán también las vigentes en la zona de edificación en manzana cerrada donde se integren; si, en razón del uso de la edificación, no pudieran aplicarse íntegramente estas condiciones, debería tramitarse un estudio de detalle que se atuviera a lo indicado en las letras (c) del artículo 8.2.14 o (b) del 8.2.16.

Por tanto, los parámetros de aprovechamiento son idénticos esté el suelo calificado como sistema local o como general, y, con la única salvedad de la posible aprobación de un estudio de detalle que adapte ciertas condiciones de volumen al uso de equipamiento, los mismos también que se establecen para la calificación residencial, especificados más arriba.

III.3. NUEVA ZONA G56/17

CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

En tercer lugar, la modificación 161 del plan general contempla la creación de la nueva área de intervención G56/17, cuya delimitación coincide con la de la actual parcela de equipamiento asistencial privado EE-EA(PV)56.28, de 7.444 m² de superficie según el anejo VIII de las normas del plan general.

La Oficina Virtual de Catastro le atribuye 7.125 m², puesto que, según su costumbre, se deduce la banda norte que el plan general califica como sistema local viario, aunque hasta la fecha no haya sido obtenida y forme parte a todos los efectos de la parcela de la guardería.

Según medición sobre la cartografía municipal actual, la superficie de la parcela ocupada por este establecimiento es de 7.575'16 m², aunque la nueva área de intervención incluye otros 375'26 m² de suelo actualmente calificado como viario, que obtuvo el Ayuntamiento en la reparcelación del sector SUP56/1 y que, por tanto, no se consideran entre los que generan aprovechamiento urbanístico en el área.

ESTADO DEL EDIFICIO DE LA GUARDERÍA

La parcela EE-EA(PV)56.28 está ocupada hoy por las instalaciones de la guardería San José o, como se le denomina actualmente, Bosque Ternura, y es propiedad de la Fundación Ibercaja (antes de la Caja de Ahorros de la Inmaculada). Como se indica en el informe de la Dirección de Servicios de Arquitectura que consta en el expediente, realizado de los arquitectos Fernando Fernández y Ramón Velasco, la escuela infantil San José se inauguró en 1956 y está formada por las siguientes construcciones:

- a) Edificio central de la guardería, compuesto por un bloque lineal de dos plantas y, parcialmente, sótano, adosado a una construcción de contorno semicircular con una planta y patio interior.
- b) Edificios de almacén, con dos plantas y, en parte, planta baja, y pérgola semicircular.
- c) Edificio de sanidad, de una planta.

El edificio central de la guardería (a) que permite mantener esta modificación de plan general fue proyectado por los arquitectos Teodoro Ríos Balaguer y Teodoro Ríos Usón en diciembre de 1955, sobre terrenos cedidos por el Ayuntamiento; tenía capacidad para 168 niños y los gestionaba una comunidad religiosa femenina alojada en el bloque lineal lateral.

impermeabilización asfáltica en el bloque lineal, e inclinada de chapa ondulada en parte del cuerpo semicilíndrico; carpintería de madera de pino pintada en blanco, salvo reposiciones en aluminio lacado; tabiquería de ladrillo hueco y *primalit*; pavimentos de baldosa cerámica, terrazo, sintético y *pergo*, y una *destacable* marquesina para la protección de las aulas orientadas al sur, formada por una losa de hormigón.

El estado actual de la edificación es el propio de su uso durante 61 años, causa del actual abandono del bloque lineal donde residía la comunidad de religiosas, exceptuada la cocina de la planta baja. Por lo demás, la cimentación, la estructura y las fachadas están en buen estado; las cubiertas en situación más o menos aceptable, aunque precisadas de revisión y reparaciones; la carpintería en mal estado, con ataques de termitas; los pavimentos y revestimientos envejecidos, y las instalaciones anticuadas.

Así las cosas, el uso del edificio central como guardería pública se acomodaría sin especiales problemas en el cuerpo principal de planta semicircular, pero sería necesario un estudio para la posible reutilización de los espacios que hoy no tienen uso, y en particular del bloque lineal adosado al anterior, que ocupaban las monjas; en este cuerpo debería mejorarse la accesibilidad mediante la instalación de un ascensor.

También sería precisa una rehabilitación constructiva, pudiendo conservarse los elementos estructurales y las fachadas, revisándose las cubiertas y la tabiquería interior, y renovándose las carpinterías, pavimentos, revestimientos e instalaciones, además de disponer nuevos elementos de climatización, alumbrado y equipamiento de cocinas y baños.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

En su estipulación primera, el convenio desarrollado por esta modificación establece que la nueva área de intervención tendrá las siguientes características:

- Edificabilidad residencial: 6.680 m²_t, con capacidad para 62 viviendas libres, que se adjudicarán a la Fundación Ibercaja.
- Zonas verdes, viario y equipamiento público: ocuparán el resto de la superficie del área, y se cederán urbanizados gratuitamente al Ayuntamiento de Zaragoza. En la parcela de equipamiento se incluirá el actual edificio de la guardería San José.

En el antecedente III del convenio sometido a exposición pública se indicaba que la edificabilidad residencial a adjudicar a la Fundación Ibercaja se situaría sobre dos parcelas con superficies aproximadas de 1.885 y 400 m², de acuerdo con los esquemas desarrollados hasta ese momento por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano. En la solución que finalmente contempla el proyecto de modificación 161 del plan general, se emplaza toda la superficie residencial en una sola parcela de 2.166'47 m², lo que supone reducir en 118'53 m² los 2.285 m² de terreno que en principio se habían previsto, a cambio de concentrar todo el derecho en una sola parcela, lo que beneficiará a su destinatario, al dar a todas las viviendas las mismas condiciones de promoción sin forzarle a dos distintas, y también al Ayuntamiento, al proporcionar mayor regularidad a los suelos de dominio público y ampliarlos ligeramente.

Con estos condicionantes, la edificación lucrativa se concentra en una manzana de planta trapezoidal acorde con las características tipológicas consolidadas por planes recientes en el entorno de este tramo de la vía de la Hispanidad; su superficie es de 2.166'47 m², equivalente al 27'25% de la superficie bruta del área de intervención G56/17 y al 28'60% de la parcela de la actual guardería.

Aunque la edificación se regulará por las normas de la zona A2, se propone una construcción alineada con los lados norte, este y sur de la manzana, que deja el sudoeste abierto a un gran patio central; la altura máxima de la edificación será de seis plantas (B+5) en toda la longitud de los frentes a la vía de la Hispanidad y al corto lindero sur, y de cuatro (B+3) hacia la nueva calle peatonal a la que también se abre la futura guardería pública. Esta solución permite desarrollar toda la edificabilidad atribuida a la parcela con fondos de 12 metros a sus frentes noroeste, este y sur, y abriendo el patio central hacia el sudoeste, donde tendrá las mejores condiciones ambientales.



Se permite variar con un estudio de detalle las condiciones volumétricas definidas en esta modificación, manteniéndose la superficie edificable, con una ocupación en planta del 65% en plantas total o parcialmente sobre la rasante, y con las alturas máximas señaladas para las distintas calles (con B+3 hacia Vía Verde, si se le quisiera dar fachada). El estudio de detalle podría determinar la elevación a una altura de siete plan-

tas (B+6) en una superficie máxima de 250 m², equivalente a dos o tres viviendas, en uno, y sólo uno, de los extremos de la fachada a la vía de la Hispanidad, con el fin de permitir distribuciones alternativas de las viviendas y los usos compatibles.

La guardería pública ocupará una parcela de equipamiento público de 3.802'45 m², el 50'02% de la superficie actual y el 47'83% de la superficie bruta del área de intervención; en ella quedará incluido el edificio central de la actual guardería San José.

Junto a su lindero occidental, y separándola del equipamiento asistencial municipal EA(PU)56.68 (1.035 m²), proveniente del plan parcial del sector SUP56/1, se ordena una zona verde, a modo de plaza común arbolada, de 1.138'84 m² (14'32% de la superficie bruta del área), de los que 841'92 se sitúan dentro de la actual propiedad de la Fundación Ibercaja y 296'92 en suelo actualmente calificado como viario que ya pertenece al Ayuntamiento.

Esta zona verde se separa de las dos parcelas de equipamiento laterales mediante sendos andadores de 2'50 m de anchura, calificados como viario aunque incorporados fundamentalmente a la plaza resultante. El sistema viario se completa con la citada calle peatonal entre la nueva parcela residencial y el equipamiento público interior al área, y con dos pequeñas porciones, en los ángulos noroeste y sudoeste del área de intervención cuya finalidad es integrar el perímetro de ésta en las calles que la rodean. Puede advertirse que se ha modificado el límite meridional de la calle del Doctor Joe Hin Tjio previsto por el plan general de 2001, que hubiera dado a esta vía una anchura de 25 m, a todas luces innecesaria, con la consiguiente reducción de la parcela de equipamiento; manteniendo en el lindero septentrional de ésta la posición y el trazado curvo actual se consigue, además, una transición más agradable desde la vía de la Hispanidad a la nueva zona verde, y un contorno de la parcela que armoniza con el del edificio central de la guardería, base también de la curva dibujada en el enlace de la nueva calle peatonal central con la de la Vía Verde. Con todo ello, el suelo viario incluido en el área G56/17 tiene una superficie de 842'66 m², el 10'60% de su extensión bruta.

En total, en el área se prevén 5.783'95 m² de suelo destinado a dotaciones públicas de carácter local (72'75%), de los que 5.408'69 se sitúan dentro de la parcela de la actual guardería privada y son, por tanto, de cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento.

Como se adelantó en un apartado anterior, aunque la superficie bruta del área es de 7.950'42 m², la aportada se reduce a 7.575'16, una vez deducidos los 375'26 m² que hoy están calificados como viario público, pertenecen al Ayuntamiento y se conservan como viario o espacio libre público. Por tanto, la densidad residencial del área de intervención es de 82 viv/ha (62/0'7575) y su edificabilidad lucrativa real de 0'8818 m²/m² (6.680/7.575'16). El índice de edificabilidad de la parcela residencial residencial neta resultante es de 3'0834 m²/m² (6.680/2.166'47).

Como todo el aprovechamiento lucrativo corresponde a viviendas libres, con un coeficiente de ponderación igual a 1'00, el aprovechamiento medio es también de 0'8818 m²_{th}/m².

RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

La modificación 161 del plan general resulta de un convenio de planeamiento y gestión que contiene una valoración de las cesiones de la Fundación Ibercaja al Ayuntamiento y de las cesiones e incrementos del aprovechamiento urbanístico que el Ayuntamiento otorga a dicha fundación, con objeto de que se verifique un equilibrio económico entre

ambos conceptos. Dentro del segundo se contiene la renuncia municipal a la cesión gratuita del 10% del aprovechamiento medio de la nueva área de intervención G56/17, considerada, al igual que la parcela de la calle de Santiago, como una cesión del Ayuntamiento a la Fundación Ibercaja que contribuye a compensar la inversa de los terrenos contiguos a Mercazaragoza. Por razones de economía del procedimiento, se opta por prescindir en la ficha, directamente, de la previsión de cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento del área.

Faltando esta cesión, y además con el fin de lograr el equilibrio económico que haga posible la obtención del terreno para la ampliación septentrional de Mercazaragoza, se prescinde también de la reserva de viviendas de protección oficial, entendiéndose que la finalidad del plan en relación con los usos de interés general queda sobradamente satisfecha con aquél suelo.

El artículo 5 de la ley 24/2003, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, determinó que en el suelo urbano no consolidado en municipios con más de 3.000 habitantes debería establecerse una reserva mínima de terrenos para la construcción de viviendas protegidas equivalente al 30% de la edificabilidad residencial y del número de viviendas. En nuestro caso, con 6.680 m^2_t de uso residencial y 62 viviendas, esta reserva supondría destinar 2.004 m^2_t a la construcción de 19 viviendas protegidas, dejando libres 43 viviendas con 4.676 m^2_t .

La disposición final duodécima, punto sexto, de la ley estatal 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y el artículo 20.1,b del posterior real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de aprobación del texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, modificaron el artículo 10,b del texto refundido de la ley del suelo para reducir la reserva en planes de reforma interior al 10% de la edificabilidad residencial. En nuestro caso, esta reducción supondría una reserva legal de vivienda protegida de 668 m^2_t , equivalentes a 6 viviendas.

Por otra parte, el artículo 5.3 de la ley 24/2003 posibilitó la exención total o parcial del cumplimiento de la reserva de vivienda protegida, de modo excepcional y motivado, (a) en áreas de suelo urbano no consolidado sujetas a actuaciones de renovación o reforma interior que deban asumir mayores cargas de urbanización, de cesión de dotaciones u otras de carácter público, y (b) en otros casos donde el planeamiento lo considere procedente. En el supuesto (a) no habrá necesidad de compensación del número de viviendas detraídas en otras zonas de desarrollo del plan, y en el (b) deberá garantizarse el cumplimiento íntegro de la reserva dentro del ámbito del municipio y de modo respetuoso con el principio de cohesión social.

La modificación 161 del plan general supone la calificación como dotaciones públicas y cesión al Ayuntamiento de $100.739'95 \text{ m}^2$ de suelo, $5.783'95$ dentro del área G56/17 y 94.956 para la ampliación de Mercazaragoza. No sólo estas cifras son mucho más elevadas que las reservas de dotaciones determinadas por la legislación urbanística para los planes parciales, sino que la modificación ha optado por no obtener formalmente los 92.000 m^2 de sistema general urbanizable pertenecientes a la Fundación Ibercaja por adscripción al área de intervención G56/17, según sugería la estipulación segunda del convenio, por el hecho de que, aplicándole el aprovechamiento medio del suelo urbanizable ($0'347 \text{ m}^2_{th}/\text{m}^2$) resultaría un derecho teórico (31.924 m^2_{th}) muy superior al aprovechamiento lucrativo del área G56/17 (6.680 m^2_t) o al de ésta más la nueva parcela de equipamiento privado EC(PV)1.75 ($6.680+622'50= 7.302'50 \text{ m}^2_{th}$).

Además, las 62 viviendas ordenadas tienen por objeto principal posibilitar la obtención de los terrenos de Mercazaragoza y su número se ha reducido al mínimo im-

prescindible para permitir el máximo de terrenos de dominio público en el área G56/17; una reducción de la repercusión del suelo residencial exigiría aumentar su número y su superficie edificable, y con ello se contradiría la segunda finalidad expresada.

Por todos estos motivos, se considera justificada la exención de la reserva de acuerdo con lo establecido en el apartado (a) del artículo 5.3 de la ley 24/2003.

Aunque no sea preciso justificar que las 6 viviendas protegidas que no se califican en el área G56/17 están compensadas con las calificadas en otras zonas de la ciudad, puede recordarse que en el informe elaborado el 20 de mayo de 2010 por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano se demostró que las reservas contempladas por el plan general vigente superaban las 31.756 viviendas protegidas entonces exigibles, correspondientes a mínimos del 30% de la edificabilidad residencial en el suelo urbano no consolidado (8.851) y del 40% en el urbanizable (22.905). Basándose en estos cálculos, el Gobierno de Aragón acordó el 7 de febrero de 2012 la exención de reserva para vivienda protegida en algunas zonas E, F y G del plan general de Zaragoza. Como posteriormente se redujo al 10% de la edificabilidad residencial el porcentaje exigido en el suelo urbano no consolidado, y al 30% el del urbanizable, si hoy se repitieran aquellos cálculos, la reserva legal mínima de viviendas protegidas en el suelo urbano no consolidado se reduciría a 2.950 y en el urbanizable a 17.179; entre las dos, sumarían 20.129, lo que, sólo en razón de la reducción legal, supondría una holgura adicional de 11.627 viviendas protegidas.

Y téngase en cuenta, por añadidura, que la modificación 94 del plan general (ampliación del parque de Pignatelli), recientemente aprobada, previó que 30 de las 107 viviendas ordenadas (28'04%) fueran de protección, en su modalidad de propiedad municipal y alquiler social; esto suponía reservar para tal fin 2.700 de los 10.600 m²_t residencial (25'47%), cuando la reserva legal sólo hubiera supuesto 11 viviendas y 1.060 m²_t. Había, pues, un excedente de 19 viviendas y 1.640 m²_t, que por sí solo es superior a las 6 viviendas y 668 m²_t a que correspondería la reserva legal en el área G56/17.

Para terminar, cabe recordar que el artículo 26.2 de la ley 10/2017, de 30 de noviembre, sobre el régimen especial del municipio de Zaragoza como capital de Aragón, determina que *«el acuerdo para la aplicación en la ciudad de Zaragoza del régimen de exención de reservas de suelo destinado a vivienda protegida que se prevé en la legislación sectorial en materia de vivienda, se adoptará por el Gobierno de Aragón previo informe municipal»*.

GESTIÓN

La ficha de la nueva área de intervención determina como sistema de actuación la compensación, que requerirá la aprobación de un sencillo proyecto de reparcelación de propietario único, a presentar por la propiedad en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva de esta modificación del plan general. El proyecto de reparcelación contemplará la materialización de todas las cesiones contempladas por esta modificación 161 y el convenio de planeamiento y gestión que en que se basa; en consecuencia, se adjudicará a la Fundación Ibercaja la parcela de equipamiento privado cultural EC(PV)1.75, actualmente del Ayuntamiento de Zaragoza, y a éste el terreno de 92.000 m² de superficie calificado como sistema general urbanizable SP(PU)83.11, al norte del polígono Mercazaragoza.

También deberá presentar la propiedad un proyecto de urbanización que contemple la ejecución de las infraestructuras, viales y espacios libres del área, y su adecuada conexión con el suelo urbano consolidado circundante.

Conforme a la estipulación segunda del convenio entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la Fundación Ibercaja, ésta asumirá en exclusiva los costes de urbanización del área G56/17, sin participación municipal. Como la fundación es propietaria única de los terrenos aportados que generan aprovechamiento, esta previsión no hace sino reproducir la carga que la legislación urbanística atribuye con carácter general a la propiedad de los sectores de suelo urbano no consolidado, y no requiere ser recogida expresamente en la ficha del área de intervención.

III. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Como se indica en el primer punto del apartado de antecedentes del convenio que da pie a esta modificación del plan general, Mercazaragoza es una empresa pública cuyos fines son la promoción, construcción y explotación de los mercados centrales mayoristas alimentarios de Zaragoza, así como sus servicios complementarios. Está ubicada en la carretera de Cogullada y tiene enlace inmediato a toda la red de autopistas y carreteras básicas estatales, además de estar próxima a las vías ferroviarias, con conexión a través de la Terminal Marítima de Zaragoza. Por la naturaleza de su actividad, esta conexión inmediata es un factor muy importante.

Precisada de ampliar sus instalaciones, la sociedad manifestó al Ayuntamiento la necesidad de que el nuevo terreno se situara al norte del actual, anejo a la unidad alimentaria y ya junto a la Terminal Marítima, de acuerdo con el plan de dirección de Mercazaragoza, aprobado por su consejo de administración el 23 de febrero de 2017, y con el proyecto realizado en junio del mismo año. Por este motivo, trasladó al Ayuntamiento de Zaragoza una petición formal dirigida a la incorporación de esos terrenos, hasta ahora pertenecientes a la Fundación Ibercaja, mediante la consiguiente modificación del plan general y los procedimientos de gestión que fueran oportunos para su adquisición (exp. 854992/2017).

Como consecuencia, el Ayuntamiento se dirigió a la Fundación Ibercaja y se iniciaron unas negociaciones donde aquella institución expresó, como también se indica en el apartado III de los antecedentes del convenio, sus dificultades para abonar en metálico el precio de la parcela. Según se dice en este lugar, *«teniendo en cuenta la importancia del proyecto para la ciudad y los puestos de trabajo que se podrían quedar»*, la Fundación accedió *«a la cesión al Ayuntamiento de hasta 92.000 metros cuadrados correspondientes a parte de sus parcelas en Cogullada, identificadas con los números catastrales 50900A00600158, 50900A00600096 y 50900A00600087, cediendo en contraprestación el Ayuntamiento de Zaragoza el solar de su propiedad en la calle de Santiago, número 28, colindante con el Museo Goya (referencia catastral 6838102XM7163H0001ZZ) como previsión de su futura ampliación, modificando la calificación de la parcela propiedad de la fundación situada en vía de la Hispanidad, número 117 (referencia catastral 3236201XM7133E0001GT), de forma que se pueda conceder licencia para edificar hasta sesenta y dos viviendas libres, con una superficie bajo techo de 6.680 metros cuadrados, en dos solares de unas superficies aproximadas de 1.885 y 400 metros cuadrados, transmitiéndose el resto de la parcela, así como el edificio actualmente existente y destinado a guardería infantil, al Ayuntamiento de Zaragoza»*.

El 25 de julio de 2017, el consejo rector de Marcazaragoza, S.A. expresó su parecer favorable a esta propuesta y solicitó que se iniciaran las actuaciones administrativas necesarias para llevarla a efecto.

Por tanto, las tres partes que componen esta modificación (ampliación de Mercazaragoza, ampliación del equipamiento cultural privado junto al museo Camón Aznar y creación de la nueva área de intervención G56/17) están íntimamente ligadas y son inseparables, contribuyendo las dos últimas a hacer posible la primera.

Tampoco puede negarse el interés general inherente al cambio de calificación de la parcela de la calle de Santiago contigua al museo, ya que contribuirá a mejorar las instalaciones de este equipamiento cultural que, aun perteneciente a la Fundación Ibercaja, es notorio que está al servicio de todos los ciudadanos y contribuye desde hace tiempo a consolidar la importante área museística formada en torno a la Seo (museo de Tapices, museo Diocesano, Camón Aznar, museo del Foro, museo del Puerto Fluvial y construcciones monumentales de las plazas de la Seo, el Pilar y César Augusto).

Puede añadirse que, aunque hoy pertenezca al Ayuntamiento, el planeamiento no destina este solar a ningún fin de utilidad pública, y que el uso residencial que le atribuye el plan general vigente hasta ahora es ya compatible con el uso de equipamiento privado en todo su volumen. Por tanto, la nueva calificación, más que una innovación, supone el acotamiento a este uso entre todos los que ya son posibles, y no tiene otro fin que garantizar el interés público de esta parte de la operación.

En cuanto a la delimitación del área de intervención G56/17, es cierto que reduce una parcela de equipamiento y posibilita la construcción de un conjunto de 62 viviendas, pero también que el equipamiento pasa de privado a municipal sin coste para el Ayuntamiento, que esta institución se apropia del edificio que hoy se utiliza como guardería y que, en el conjunto del área, hasta hoy de propiedad íntegramente particular, se ganan para el sistema de equipamientos y espacios libres públicos (incluidos los dos andadores laterales de la nueva plaza) 5.182'99 m² de suelo, el 68'42% de la superficie de la actual parcela.

IV. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La memoria que antecede detalla suficientemente los efectos de la actuación propuesta sobre el territorio, consistentes en esencia en la ampliación del sistema general público en Mercazaragoza, la posibilidad de ampliar el museo Camón Aznar y la obtención de nuevas dotaciones locales, incluida una guardería que en adelante será pública.

La actuación no producirá mayores cargas sobre las dotaciones urbanas ya calificadas por el planeamiento y mejorará la situación actual, ya que el reducido aprovechamiento residencial proyectado requeriría reservas para zonas verdes y equipamiento sensiblemente menores que las establecidas por esta modificación 161.

En efecto, se ha ordenado un total de 6.680 m²_t de nuevo uso residencial, con un máximo de 62 viviendas. Si se aplicaran a este aprovechamiento las reservas mínimas de dotaciones en planes parciales residenciales que establece el vigente texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón, aprobado por decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, se obtendría:

- Superficie de zona verde $\geq 0'10 \times 7.950'42 = 795'04 \text{ m}^2$.
 $\geq 18 \times 62 = 1.116 \text{ m}^2$.
- Superficie de equipamiento: $\geq 15 \times 62 = 930 \text{ m}^2$.

Esto es, que a las 62 nuevas viviendas que como máximo se podrá construir correspondería una reserva de 930 m² de equipamiento público y 1.116 m² de zonas verdes de dotación local, lo que supone un total de 2.046 m².

Además, la ley urbanística establece una reserva de 5 m²/hab para el sistema general de zonas verdes. Considerando 3 habitantes por vivienda, en nuestro caso se requerirían 930 m² de suelo con esta calificación (5 m²/hab x 3 hab/viv x 62 viv).

Y, por último, el artículo 7.2.12,1, de las normas del plan general determina que se reservará para viales de dominio y uso público al menos el 30% de la superficie bruta del sector y que, cuando las condiciones peculiares de un sector justifiquen una reserva menor, el margen que reste hasta el 30% se destinará a aumentar la dotación de espacios libres o equipamientos públicos. En el área G56/17, esto supondrá una reserva mínima de otros 2.385'13 m² (0'30x7.950'42 m²).

Luego el artículo 86.1 de la ley de urbanismo requiere una reserva total de dotaciones públicas, incluido el viario, de 5.361'13 m², cifra inferior a los 5.783'95 m² de suelo previsto en esta modificación del plan general sólo en el área G56/17.

Por otra parte, en esta modificación considera, además de las cesiones para dotaciones de sistema local dentro de la G56/17, la calificación como sistema general de los 92.000 m² de suelo cedidos por la Fundación Ibercaja para la ampliación de Marcazaragoza, que proporcionan un resultado total de nuevas dotaciones públicas indudablemente superior a los mínimos legales vigentes, de modo que los nuevos aprovechamientos quedarán suficientemente compensados y no causarán efectos desfavorables sobre la ciudad existente.

Aunque, por tratarse de un suelo urbano, donde la distribución de estas reservas se acomoda a las necesidades y circunstancias del entorno consolidado, no es preciso cumplir individualmente cada uno de los mínimos, sino todos ellos en su conjunto, se han satisfecho los establecidos tanto para las zonas verdes locales como para el equipamiento, éste sobradamente. En relación con el sistema general de zonas verdes, considerando dos fines fundamentales de la modificación 161, se ha preferido dedicar toda la reserva de sistema general a la ampliación de Mercazaragoza y, dentro del área G56/17, limitar el suelo de esta calificación para aumentar en lo posible el de equipamiento público asistencial y de enseñanza, , con objeto de mantener en funcionamiento la guardería. Con respecto al viario, el propio artículo 7.2.12 de las normas del plan general advierte que, si no resulta preciso cubrir la dotación del 30%, como ocurre en este caso, con un ámbito pequeño y rodeado por calles de suficiente sección, podrá reducirse, aumentando en consecuencia la de zonas verdes o equipamientos.

V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El contenido de la modificación no distorsiona la estructura general del plan general vigente ni a las directrices de su modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, conforme a las determinaciones del artículo 40 del decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón

Por ello, la modificación tiene un alcance limitado y su tramitación puede considerarse de menor entidad, de acuerdo con el artículo 85.3 del citado decreto.

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

VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 161

En razón de su fin, esta modificación del plan general altera los anejos IV, VI y VIII de las normas del plan general, en los que, respectivamente, se incorpora la ficha de la nueva área de intervención G56/17, se modifica la superficie del área de suelo no urbanizable productivo SUZ68-83/1 y se describen los espacios libres y equipamientos públicos resultantes.

Además, se modifican los siguientes planos de ordenación del plan general:

- Plano de estructura urbanística: hojas 22, 39 y 40.
- Plano de clasificación del suelo: hojas 22 y 39.
- Plano de calificación y regulación: hojas I14, I15, K14 y L10.
- Plano de centro histórico (calificación): hoja B.

En este documento se reproducen a título informativo los apartados de los anejos de las normas y las hojas de los planos sujetos a alteración, con la redacción contenida en el texto refundido de 2007 y modificaciones posteriores del plan general definitivamente aprobadas, y su estado proyectado.

En los planos, se consideran las referencias, en letra y número, resultantes de la actualización de la cartografía municipal conforme al nuevo sistema de referencia ETRS-1989. Según las referencias empleadas en el texto refundido de 2007, se modificaría también la hoja 23 de los planos de clasificación y de estructura.

Zaragoza, a 14 de diciembre de 2018

El arquitecto director de servicios
de Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía.

La letrada jefe del Servicio de Ordenación
y Gestión Urbanística,

Eduarne Herce Urzáiz.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **25 MAR 2019**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **21 DIC. 2018**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACION AISLADA DE PLAN GENERAL				DICIEMBRE DE 2018	
DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE	50 2973		INE		
PROVINCIA	Zaragoza				
MUNICIPIO	Zaragoza				
NÚCLEOS O ENTIDADES	43		Observatorio Municipal de Estadística		
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	967'07 Km ²		Observatorio Municipal de Estadística		
POBLACIÓN	697.895 habitantes (I/2018)		Padrón municipal		
DENSIDAD DE POBLACIÓN	721'66 hab/km ² (2018)		Observatorio Municipal de Estadística		
NÚMERO DE VIVIENDAS	283.932 (2001)		Observatorio Municipal de Estadística		
NÚMERO DE HOGARES	226.473 (2001)		Observatorio Municipal de Estadística		
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	Base cartográfica municipal				
REDACTORES	Ramón Betrán Abadía, arquitecto, director de servicios de Planificación y Diseño Urbano				
	Edurne Herce Urzáiz, letrada jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	166 m ² (SU-C en plan actual)	0'00002%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-C. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	7.950'42 m ² (SU-C en plan actual)	0'00082%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-NC. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
EDIFICABILIDAD TOTAL	RESIDENCIAL	6.688 m ² _t		PLANEAMIENTO	
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	97.844'45 m ² _t		PLANEAMIENTO	
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	62	100%	PLANEAMIENTO	
	PROTEGIDAS	0	0%	PLANEAMIENTO	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	1.138'84 m ²	0'00012%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales.
	EQUIPAMIENTOS	97.844'45 m ²	100%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales.
	INFRAESTRUCTURAS	---		PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales.
SISTEMAS GENERALES	SERVICIOS PÚBLICOS (suelo urbanizable)	94.956 m ²	0'0098%	PLANEAMIENTO	