

documento refundido

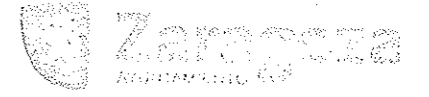
mayo 1

Expediente nº 383.418/2009



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 20 JUL. 2011
SECRETARIO GENERAL DEL PLENARIO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO MUNICIPAL DE ORDENACION
Y LICENCIACION URBANA

10 MAY 2011

7

MODIFICACION AISLADA 59 PGOU AREA SI-2 [SANTA ISABEL]

MODIFICACIÓN AISLADA 59
DEL PGOU DE ZARAGOZA

AREA SI-2

[SANTA ISABEL]

Documento Refundido
MAYO 2011

Cumplimiento de prescripciones

La presente documentación da cumplimiento a las distintas prescripciones impuestas a la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el acuerdo de aprobación inicial de 5 de febrero de 2010, Informe de Alegaciones e Informe del Consejo de Urbanismo de Aragón de 22 de febrero de 2011

1º Prescripciones del acuerdo de aprobación inicial

▪ *Completar y aclarar los cuadros de estado actual de los dos núcleos de población, evitando contradicciones con otros cuadros.*

Se aportan nuevos cuadros de superficies para ambos núcleos, incluyendo la última versión de las fichas catastrales que ya incorporan las expropiaciones. Se unifican datos catastrales y topográficos

▪ *Corregir errores en las superficies y aprovechamientos de las dos zonas F, tanto en las fichas como en el cuadro de la memoria, de acuerdo con lo expuesto en el informe.*

Se corrigen los citados errores en cuadro y fichas

▪ *Concretar y aclarar las cesiones mínimas de suelo en las fichas de las zonas F.*

Se aporta nuevo cuadro de cesiones conforme a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. La cesión para vivienda autonómica de alquiler no se considera al ser imposible su materialización por resultar una reserva muy inferior a la parcela mínima. En el resto de módulos de reserva no se hace ninguna reducción

▪ *Justificar la delimitación entre los sectores SUZ SI/2 y SUZ SI/3. Se debe incluir el estado actual y el modificado del área SUZ SI/3 en el anejo VI de las normas del plan general.*

El nuevo límite entre los sectores SI/2 e SI/3 responde a la necesidad de adaptación a la realidad construida.

De la misma manera que se carga al sector SI/2 la urbanización de la zona verde exterior correspondiente al polígono de Malpica situada en su límite este, con el criterio de que el alto grado de consolidación de la zona industrial hace inviable la urbanización de esta franja verde si no es a través del SI/2, se procede a adaptar los límites del SI/2 al suelo industrial consolidado, correspondiente a la actual gasolinera, permitiendo con ello la continuación del sistema de zonas verdes y espacios libres de la Acequia de Aguilares y Molino de Mamblas.

Así mismo, con esta nueva delimitación se permite crear una fachada más urbana en la porción de sistema general que recorre el sector de este a oeste en su zona norte y se posibilita la ejecución a cargo del sector SI/2 del viario que coincide con el camino actual que accede a la gasolinera

▪ *Correcciones en los planos de acuerdo con lo expuesto en el informe.*

Planos I1 e I2: se elimina la línea roja que delimita las dos zonas F propuestas

Planos O1 y O3: se modifican incluyendo una nueva ordenación orientativa que incorpora el sistema de zonas verdes y espacios libres de la Acequia de Aguilares y Molino de Mamblas. En el plano O1 se indica expresamente el carácter orientativo de esta ordenación

▪ *La ordenación esquemática de las áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable no delimitado se considera orientativa y se concretará en los planes especiales y parcial. Si alguna condición se considera vinculante se deberá indicar expresamente.*

En los planos O3 se indican las condiciones vinculantes: posición de equipamientos y zonas verdes, ubicación de la reserva para construcción de viviendas protegidas, y establecimiento de la banda de 25 m de exclusión de edificación, situada en el límite del sector con la N-II

▪ *Comprobar que entre los suelos de sistemas generales adscritos para su obtención no se encuentran suelos ya expropiados.*

Se comprueba esta adscripción que deberá concretarse pormenorizadamente en los planeamientos de desarrollo

2º Prescripciones del Informe de Alegaciones

Por todo lo anterior, se consideran técnicamente aceptables los criterios de preservación y protección de los elementos naturales y agrícolas existentes en el área (topografía, acequia, balsa, molino, camino del molino, etc) y puestos de manifiesto en la alegación de la Comunidad de Propietarios del Jardín de Riela, por lo que se propone incluir en las condiciones vinculantes de la ordenación de este sector SUZ SI/2, de suelo urbanizable no delimitado, una nueva condición que los preserve, integrándolos en la ordenación que se proponga, a resultas de lo que finalmente se determine del expediente de la catalogación como "Lugar de Interés Etnográfico".

Dicha condición, y el avance de ordenación correspondiente, puede venir incluido en el proyecto de modificación de plan general que está pendiente de su presentación para dar cumplimiento a las prescripciones del acuerdo de la aprobación inicial y de los informes previos. También deberán incluirse las modificaciones que se producen como consecuencia de las consideraciones señaladas en el apartado de los sistemas generales de este informe

Se cumplen las prescripciones de este informe.

Se aporta nueva ordenación orientativa (plano O1) que incorpora la preservación del conjunto formado por la acequia de Aguilares, la balsa del molino, el molino de Mamblas, el camino del molino, y el arbolado y masa vegetal circundante.

Se incorporan las determinaciones derivadas del informe emitido por la Demarcación de Carreteras en Aragón del Ministerio de Fomento que tiene carácter favorable pero recuerda la necesidad, en posteriores planes parciales de, respetar la línea límite de las edificaciones, respecto tanto de la A-2 (50 metros desde el borde exterior de calzada más próximo) como de la N-II (25 metros desde el borde exterior de calzada más próximo).

En cuanto a los sistemas generales inmediatos al sector, correspondientes a la nueva vía en prolongación de la que une las carreteras de Montañana y Villamayor (Avenida de los Estudiantes) hacia Malpica, y la conexiones de ella con la carretera de Villamayor y con la autopista Ronda Norte (A-2), cuya obtención y ejecución estaba prevista con cargo al sector, que ya han sido ejecutadas por el Ministerio de Fomento, obteniendo los suelos por expropiación, hay que señalar que el nivel de ejecución corresponde a un mero vial interurbano, sólo se ha ejecutado la zona rodada y protecciones y es patente que la urbanización del SI/2 deberá rehacer completamente estos viales incorporando nuevas instalaciones urbanas, aceras y mobiliario urbano sin aprovechar nada de lo existente.

Por tanto, no se produce una disminución de la carga de cesión de suelo y ejecución de obras por parte del sector al no haberse ejecutado estos viales con criterios de acabados e instalaciones correspondientes a un tramo urbano de sistema general.

Indice

I. MEMORIA

1. JUSTIFICACIÓN Y OBJETO
2. ENCARGO Y EQUIPO TÉCNICO REDACTOR
3. DOCUMENTACIÓN
4. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN
5. ANTECEDENTES . INFORMACIÓN URBANISTICA
- 6.. ESTADO ACTUAL DEL ÁREA
7. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
8. CONCLUSIÓN

II. PLANOS

III. FICHAS DE ORDENACION

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN

Este documento constituye una Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de (PGOU) que afecta al Area SI/2 Santa Isabel del polígono 72 del PGOU

La modificación que se propone tiene los siguientes fines

1º Ajuste de la delimitación del ámbito del área SI 2, según las determinaciones de la Modificación Aislada nº 33 del PGOU, con su adaptación al levantamiento topográfico que refleja la realidad de los terrenos y las expropiaciones derivadas de las obras de la Autopista A2 al norte del Sector.

2º Delimitación de dos enclaves de suelo urbano no consolidado, con objeto de preservar la edificación existente en los pequeños núcleos del Camino de la Loma y Jardines de Ricla

2. ENCARGO Y EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

La agrupación mayoritaria de propietarios del Area SI2 Santa Isabel, (Desarrollos Inmobiliarios Artal SL, Centro inmobiliario RYC SL, Viviendas Eriste SL, Residencial El Balcón de Miralbuena, Goya 900 SA) actúa como promotor e impulsor de esta Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

El equipo técnico redactor de la presente Modificación Aislada está constituido por el abogado José Antonio Garcés Nogués y los Arquitectos D. José Antonio Alfaro Lera, y D. Gabriel Oliván Bascones, pertenecientes como arquitectos colegiados residentes al Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, que manifiestan no estar sujetos a incompatibilidad alguna para la elaboración de este documento.

3. DOCUMENTACIÓN

La presente Modificación Aislada se ha desarrollado en la documentación que se relaciona a continuación:

Documento I. MEMORIA

Documento II. PLANOS

INFORMACION

I1	SITUACIÓN	1 / 10.000
I2	EMPLAZAMIENTO	1 / 4.000
I3	TOPOGRÁFICO	1 / 2.000
I4	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	1 / 2.000
I5	CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Hojas 32 y 41del PGOU VIGENTE)	1 / 4.000
I6	CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO (HojaS N12, N13 Y 013 del PGOU VIGENTE)	1 / 4.000

ORDENACION

O1	ORDENACION Y DELIMITACION	1 / 2.000
O2	CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Hojas 32 y 41del PGOU MODIFICADAS)	1 / 4.000
O3	CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO (HojaS N12, N13 Y 013 del PGOU MODIFICADAS)	1 / 4.000

Documento III. FICHAS DE ORDENACION. Anejo VI de las Normas Urbanísticas

AREA 72-1	1 / 2000
AREA 72-2	1 / 2000
Hojas Modificadas del anejo VI de las Normas Urbanísticas	

4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

El ámbito de la presente modificación se ajusta al área de suelo urbanizable no delimitado SI 2 Santa Isabel. Los terrenos incluidos en el sector ocupan una extensión aproximada de 36 Has. Limitan al oeste con zonas residenciales de reciente creación, al Norte con la autovía A2, al sur con la carretera N-II y al este con los desarrollos industriales del Polígono Malpica.

La mayor parte del área está ocupada por campos agrícolas, existiendo dos pequeños enclaves de tejido residencial, formado por viviendas unifamiliares de baja altura conocidos como Camino de la Loma y Jardines de Ricla respectivamente

5. ANTECEDENTES. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

5.1 Marco normativo

• El **Plan General de Ordenación Urbana** aprobado por el C.O.T.A. en sesión del día 13 de junio de 2.001, clasifica los terrenos referidos suelo urbanizable no delimitado de uso residencial, estableciendo las siguientes condiciones de ordenación:

- Superficie 295.397 m².

- Constituirá un único sector con uso de vivienda y complementarios como terciario y usos productivos mixtos en la fachada al vial este-oeste, siendo incompatible el uso de industria.

- Los accesos se disponen mediante una nueva vía en prolongación de la que une las carreteras de Montañana y Villamayor hacia Malpica, vía que será a cargo del sector así como la glorieta prevista para un ramal de entrada desde la A2 dirección Barcelona, y la conexión de esta glorieta con un vial interior a la NII en la travesía del barrio por el límite del sector.

- La organización interna partirá de la malla viaria dada por el Plan; las dotaciones se situarán en colindancia con la carretera de Villamayor y se resolverán las partes traseras de la edificación en calle Mambas.

- Los sistemas generales inmediatos son la franja de protección no obtenida de la autopista y suelos de las vías descritas.

- Los sistemas generales exteriores se delimitarán por el Plan Parcial.

- Los servicios urbanísticos requerirán, en cuanto al abastecimiento, el establecimiento de una red principal conectada a la red existente, formando malla cerrada. En cuanto al saneamiento, la ejecución de un colector principal, a conectar con el existente al sur del barrio.

• La **Modificación aislada nº 33 del PGOU** aprobada por el Pleno Municipal en sesión del día 30 de marzo de 2.007, clasifica los terrenos referidos suelo urbanizable no delimitado de uso residencial, estableciendo las siguientes condiciones de ordenación:

Superficie
294.911 m²

Delimitación.
El área constituirá un único sector.

Usos compatibles.
Vivienda y usos complementarios, terciario y usos productivos mixtos en fachada al vial este-oeste.

Usos incompatibles.
Industria.

Accesos.
Nueva vía prevista en el plan en prolongación de la que une las carreteras de Montañana y Villamayor (Avenida de los Estudiantes) hacia Malpica. Variante de Mambas, entre el enlace de la A-129 con la Ronda Norte (A-2) y el nuevo enlace de la variante de la N-II al suroeste del sector. La ejecución de estas vías dentro del sector será a cargo del mismo, así como las conexiones con los sistemas generales previstas por el Plan en lo que esté pendiente de realizar.

Organización interna.
Partirá de la malla viaria dada por el Plan; las dotaciones se situarán en colindancia con la carretera de Villamayor, y se resolverán las partes traseras de la edificación de la Calle Mambas. Prevención de los efectos del ruido mediante estudios predictivos.

Sistemas generales inmediatos.
Franja de protección no obtenida de la autopista y suelos de las vías y enlaces descritos.

Sistemas generales exteriores.
A determinar en el Plan parcial.

Servicios urbanísticos.
Abastecimiento: establecimiento de red principal conectada a la red existente, formando malla cerrada.

Saneamiento: ejecución de colector principal, a conectar con el existente al sur del barrio.

• El Plan General de Ordenación Urbana establece para el sector colidante SI 3

Superficie de sector: Todo el ámbito constituirá un único sector.

Accesos: Nueva vía en prolongación de la que une las carreteras de Montañana y Villamayor; y su conexión con la autopista A-2. La ejecución de estas vías dentro del sector será a cargo del mismo.

Infraestructura hidráulica: Ejecución de colector principal a conectar con el existente y establecimiento de red de abastecimiento conectada a la red existente formando malla cerrada.

• El 23 de junio de 2009 el Consejo de Gerencia muestra su parecer favorable a la Modificación de Plan General del área SUZ SI/2.



SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA
Vía Hispanidad 20 (Centro Administrativo
Seminario)

Expediente: 383418/2009

HORARIO
De 8,30 a 13,30 horas

DESARROLLOS INMOBILIARIOS ARTAL, S.L.
Pº Constitución, 8, local
50008 Zaragoza

23262

Asunto: Requerir pronunciamiento expreso respecto de la petición instada por Desarrollos Inmobiliarios Artal, S.L. y otros relativa a Modificación de Plan General del Área SUZ SI/2.

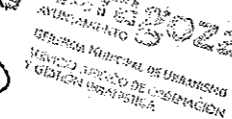
El Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 23 de junio de 2009, acordó lo siguiente:

ÚNICO.- Mostrar su parecer favorable a la Modificación del Plan General del Área SUZ-SI/2.

I.C. de Zaragoza a 30 de junio de 2009.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.,
LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Fdo.: Carmen Boned Juliani



NÚMERO DE SALIDA: 30132/09

5. 2 Antecedentes de tramitación

En marzo de 2004 se presentó una primera propuesta de convenio urbanístico para el área de suelo urbanizable no delimitado SUZ SI/2, que fue informada desfavorablemente, y una segunda en abril de 2005. (expediente 513487/2004)

Después de los informes técnicos y jurídicos la última propuesta de convenio urbanístico presentada en septiembre de 2005, con pequeñas modificaciones sobre la anterior, fue sometida a información pública por acuerdo del Consejo de la Gerencia de Urbanismo de 21 de febrero de 2006. En el mismo acuerdo se resuelve favorablemente la consulta previa a que se refiere el artículo 7.3.2. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Durante la información pública se presentaron numerosas alegaciones (41) destacando dos que se repiten varias veces, textualmente o con pequeñas variaciones, y se refieren a las zonas denominadas Camino de la Loma y Jardín de Ricla, que son dos núcleos existentes dentro del ámbito del convenio parcialmente urbanizados y con viviendas habitadas.

En las alegaciones se describían detalladamente estas viviendas y núcleos tradicionales. Para lograr el objetivo de su conservación se ofrecían tres alternativas:

- Modificación aislada del Plan General de forma que los núcleos de población queden fuera del suelo urbanizable y clasificados como suelo urbano no consolidado a ordenar con un plan especial.
- Modificación aislada del Plan General y delimitación de sectores independientes dentro del suelo urbanizable.
- Delimitación de unidades de ejecución independientes para estos núcleos tradicionales en el plan parcial que desarrolle el ámbito.

En marzo de 2009 se presenta inicialmente la propuesta de Modificación del PGOU que nos ocupa, en un documento que constaba de una memoria, planos de estado actual y modificación y fichas de las dos nuevas áreas de intervención en suelo urbano no consolidado que se proponen.

El informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales sobre la citada documentación concluía que, salvo mejor criterio, el órgano competente del Ayuntamiento debería decidir sobre la conveniencia de proseguir la tramitación de la Modificación de Plan General, teniendo en cuenta que la formulación de una Modificación de Plan General corresponde al Ayuntamiento.

El 23 de junio de 2009 el Consejo de Gerencia muestra su parecer favorable a la Modificación de Plan General del área SUZ SI/2.

Se comunicó el pronunciamiento a los propietarios del ámbito. Varios de los propietarios del camino de La Loma contestan dando su conformidad a la modificación si se respeta la delimitación del plano que adjuntan.

A la vista del acuerdo de 23 de junio de 2009 del Consejo de Gerencia mostrando su parecer favorable a la Modificación de Plan General del área SUZ SI/2 los Servicios Técnicos concluyen que la documentación presentada deberá completarse de acuerdo con las prescripciones de los informes emitidos hasta la fecha y del resto de informes técnicos y jurídicos para que pueda proseguir la tramitación.

El presente documento completa los requerimientos municipales.

- 8 JUL. 2011

7. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

7.1 OBJETIVOS

La modificación que se propone tiene como finalidad los siguientes objetivos:

1º Ajuste de la delimitación del ámbito del área SI 2, según las determinaciones de la Modificación Aislada nº 33 del PGOU, con su adaptación al levantamiento topográfico que refleja la realidad de los terrenos y las expropiaciones derivadas de las obras de la Autopista A2 al norte del Sector.

El nuevo límite entre los sectores SI/2 e SI/3 responde a la necesidad de facilitar la gestión urbanística del sector y zonas colindantes

De la misma manera que se carga al sector SI/2 la urbanización de la zona verde exterior correspondiente al polígono de Malpica situada en su límite este, con el criterio de que el alto grado de consolidación de la zona industrial hace inviable la urbanización de esta franja verde si no es a través del S/12, se procede a adaptar los límites del SI/2 al suelo industrial consolidado (correspondiente a la actual gasolinera) permitiendo con ello la continuación del sistema de zonas verdes y espacios libres de la Acequia de Aguilares y Molino de Mambblas.

Así mismo, con esta nueva delimitación se permite crear una fachada más urbana en la porción de sistema general que recorre el sector de este a oeste en su zona norte y se posibilita la ejecución a cargo del sector SI/2 del viario que coincide con el camino actual que accede a la gasolinera

2º Delimitación de dos enclaves de suelo urbano no consolidado, con objeto de preservar la edificación existente en los pequeños núcleos del Camino de la Loma y Jardines de Ricla

7.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Según el artículo 1.1.5. de las Normas del Plan General se consideran modificaciones del plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión, y, en general, aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no globalmente.

Su formulación corresponde al Ayuntamiento; deberá incluir los siguientes contenidos:

- Justificación de su necesidad o conveniencia, así como de su coherencia con el resto de las determinaciones del plan.*
- Análisis de sus efectos sobre el territorio, estudio de sus efectos sobre el conjunto de la ordenación y razonamiento de los motivos por los que no es necesaria la revisión.*
- Definición de las nuevas determinaciones con el mismo grado de precisión que tuvieran las que se sustituyen.*

La procedencia de la presente modificación se funda en la necesidad de fijar los límites definitivos del suelo urbanizable tras la ejecución de los enlaces y la franja de protección con la autovía A2.

Se establecerá así el trazado definitivo de los sistemas generales ajustado a la realidad de la obra ejecutada tomando como base el levantamiento topográfico reciente de los terrenos, más preciso que la base cartográfica municipal. El límite norte del sector se ajustará a la estructura de la propiedad en el límite con la estación de servicio situada al norte del área, evitando la aparición de porciones estrechas de suelo de gestión inviable en la delimitación actual del planeamiento.

El segundo objetivo de la Modificación, la preservación de la edificación existente en los pequeños núcleos del Camino de la Loma y Jardines de Ricla, pretende la continuidad de estos núcleos de baja densidad.

Estos enclaves cuentan con una población arraigada y activa según se ha constatado en las alegaciones presentadas a la primera propuesta de convenio urbanístico de 2006, en la que se insiste en el problema social del desalojo de residentes y la necesidad de que ambos núcleos de población queden fuera del suelo urbanizable y clasificados como suelo urbano no consolidado a ordenar con un plan especial, para asegurar la pervivencia de los residentes en la zona, manteniendo sus usos de vida como núcleo rural tradicional.

En este sentido el Consejo de Gerencia de 23 de junio de 2009 mostró su parecer favorable a la Modificación del Plan General área SUZ SI/2, que propone el mantenimiento de estos núcleos como suelo urbano no consolidado.

Entre las distintas opciones que el Plan General establece para el suelo urbano no consolidado en su Título Quinto, se considera que las áreas F de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos, pendientes de ordenación.

Artículo 5.2.1. Definición

Corresponden a suelos en los que se proyectan nuevos tejidos urbanos pendientes de ordenación mediante un plan especial de reforma interior y de la gestión consiguiente. A estos efectos, además de la exigencia de su adecuación al entorno edificado, se incluyen en una zona propia (F) que comprende varios grados, cada uno de ellos caracterizado por un índice de edificabilidad real y una densidad de viviendas aplicables a la superficie bruta del ámbito.

La edificabilidad, aprovechamiento y condiciones de parcelación se deben basar en la situación actual, ya que no se trata de crear nuevas urbanizaciones de suelo urbano sino de mantener lo existente.

7.3 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Comprende dos enclaves de suelo urbano no consolidado, con objeto de preservar la edificación existente en los pequeños núcleos del Camino de la Loma (área F-72-1) y Jardines de Ricla (área F-72-2)

Los suelos calificados como F se desarrollarán mediante planes especiales en los que se determinará todas las previsiones relativas a la ordenación urbanística pormenorizada en concordancia con el tejido urbano de remate, con satisfacción de las condiciones expresadas en las normas del PGOU y la ficha aneja del área correspondiente, y de acuerdo con las funciones de equipamiento, sutura y remate requeridas en la zona, expuestas en la memoria del plan.

Cálculo de la edificabilidad y el aprovechamiento medio

En el apartado 6 del presente documento se aportan los índices consolidados de la edificación de las parcelas, que son muy superiores al resultado de aplicar a la superficie parcelada neta total un índice de edificabilidad de 0'25 m²/m². Se fija una densidad máxima de 12 viv /Ha según los parámetros de la zona F grado 1 (art 5.2.2 del PGOU) y una superficie de parcela mínima de 600m² (Zona A4 grado 1)

Cálculo de las reservas públicas de suelo:

Se seguirá el criterio de determinación de Reservas en planes parciales según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de febrero de 2011:

1. Para determinar las reservas exigibles en los planes parciales destinadas a espacios libres de dominio y uso público (zonas verdes) resulta de aplicación lo establecido en el artículo 54 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

2. Para la determinación de la reserva destinada a equipamientos, resultan de aplicación los estándares contemplados en la misma Ley que, en su caso, deben ser complementados con los que señala el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística.

3. La reserva de suelo destinada a vivienda autónoma de alquiler se considerará incluida en la superficie total de suelo destinada a dotaciones prevista en el Decreto 52/2002 y deberá repartirse, en su caso, detrayéndola proporcionalmente entre el equipamiento escolar, deportivo y social. Ello, sin perjuicio, de que si en algún sector se justificara que debía de detrarse de otro modo por razones de interés público, dicho reparto se realizará en función de lo que al respecto se informe.

Como el reglamento de planeamiento de 2002 utiliza unidades de reserva de 85 m² para residencial y de 100 m² para otros usos, en la reserva de los equipamientos educativos, mientras la ley 3/2009 utiliza el número potencial de habitantes a razón de un habitante por cada 30 m² de residencial y una unidad de reserva por cada 35 m² de otros usos, hay que relacionar ambos tipos de módulos.

Así, la unidad de reserva de 85 m² residenciales equivale a 2,833 habitantes, (85 m²/ 30 m² por habitante) y la unidad de reserva de 100 m² de otros usos equivale a 2,857 unidades de reserva de la ley (100 m²/ 35 m²).

El cálculo de las reservas públicas de suelo se realiza con arreglo al siguiente cuadro comparativo:

CALCULO DE RESERVAS BARRIO DE LA LOMA				
		RP L 5/99	LEY 3/09	SINTESIS
Superficie del Sector	19.188,28			
Numero de Viviendas	23			
Superficie edificable Residencial	3.822,25			
Superficie edificable otros usos				
Numero de Habitantes (uso residencial)	*	45	127	
Unidades de Reserva (uso no residencial)	*	0	0	
total		45	127	
Reservas aplicables				
Espacios Libres de dominio y uso público		10% sector	10% sector	
Educativo y social		10 m ² / viv		
Equipamiento			5m ² /hab	
Vivienda Autonómica de Alquiler			2m ² /hab	
CALCULO DE RESERVAS				
Espacios Libres de dominio y uso público		1.919	1.919	1.919
Equipamientos		230	635	635
Vivienda Autonómica de Alquiler			254	*

CALCULO DE RESERVAS JARDINES DE RICLA				
		RP L 5/99	LEY 3/09	SINTESIS
Superficie del Sector (sin sistemas generales)	20.031,41			
Numero de Viviendas	24			
Superficie edificable Residencial	4.879,25			
Superficie edificable otros usos				
Numero de Habitantes (uso residencial)	*	57	163	
Unidades de Reserva (uso no residencial)	*	0	0	
total		57	163	
Reservas aplicables				
Espacios Libres de dominio y uso público		10% sector	10% sector	
Educativo y social		10 m ² / viv		
Equipamiento			5m ² /hab	
Vivienda Autonómica de Alquiler			2m ² /hab	
CALCULO DE RESERVAS				
Espacios Libres de dominio y uso público		2.003	2.003	2.003
Equipamientos		240	815	815
Vivienda Autonómica de Alquiler			0	*

* La cesión para vivienda autónoma de alquiler no se considera al ser imposible su materialización por resultar una reserva muy inferior a la parcela mínima.

Con estos criterios se obtienen el siguiente cuadro de parámetros

	CAMINO LA LOMA	JARDINES DE RICLA
estado actual		
superficie total	19.188,28	25.041,11
superficie de parcela neta	15.289,00	19.517,00
superficie de caminos y espacios libres	3.899,28	5.524,11
% superficie viario	20,32%	22,06%
superficie construida	3.687,00	3.607,00
N de viviendas	14	14
aprovechamiento medio actual	0,192	0,144
Edificabilidad media Parcela Neta	0,241	0,185
Densidad actual	7,30	5,59
Parámetros de ordenacion		
Edificabilidad máx sobre parcela neta aportada	0,25	0,25
Edificabilidad real sobre suelo bruto	0,199	0,195
superficie edificable max	3.822,25	4.879,25
Sistemas Generales		5.009,70
Suelo Urbano no consolidado	19.188,28	20.031,41
densidad viv/ha	12	15
superficie neta residencial	12.604,91	17.715,90
edificabilidad sobre parcela neta	0,303	0,275
Numero máximo de viviendas	23	30
Cesiones y Reservas de equipamiento		
Sistemas Generales		5.010
Viario	4.029,54	4.507,07
Zona verde 10% superficie sector	1.918,83	2.003,14
Equipamiento Educativo y Social	635,00	815,00
Cuadro resumen Reservas y Cesiones %		
Sistemas Generales		20,01%
Zona verde 10% superficie sector	10,00%	10,00%
Equipamiento Educativo y Social	3,31%	3,25%
Reservas vivienda autonómica de alquiler		
Viario	21,00%	22,50%

Las condiciones de ordenación de las áreas F-72-1 y F-72-2 se desarrollan en sendas fichas particulares (documento III), en la que se concreta su adscripción a alguno de los grados contemplados en el cuadro incluido en el artículo 5.2.2 del PGOU y se expresan directamente parámetros específicos de edificabilidad máxima real y de densidad.

Además, se concretan el aprovechamiento medio del ámbito, el porcentaje de suelos destinados a sistemas locales, el de sistemas generales adscritos, el de viviendas de protección, y la referencia a un grupo característico de los definidos por el plan general para el suelo urbano consolidado, al que se remitirá la ordenación específica, manteniendo estrictamente tanto las condiciones de uso como el tipo genérico de edificación

Se indican también en cada ficha la finalidad y los objetivos concretos de la ordenación en cada área.

Las superficies de suelo que cada plan especial de desarrollo deberá destinar a viales, espacios libres y equipamientos públicos se establecen mediante expresión de una reserva conjunta en las fichas de características de cada ámbito.

En las fichas de características anejas se indica el porcentaje de suelo de sistemas generales asignados a cada sector, referido a la superficie neta de éste, adscribiendo sistemas generales colindantes.

Se cumplirán las determinaciones del art 5.2.4 del PGOU

7.4 SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Area SI 2 de Santa Isabel

Clasificación

Suelo urbanizable no delimitado de uso residencial

Condiciones de Ordenación

Superficie

264.697,23 m²

Delimitación

El área constituirá un único sector.

Usos compatibles

Vivienda y usos complementarios, terciario y usos productivos mixtos en fachada al vial este-oeste.

Usos incompatibles

Industria.

Accesos

Nueva vía prevista en el plan en prolongación de la que une las carreteras de Montañana y Villamayor (Avenida de los Estudiantes) hacia Malpica. Variante de Mambblas, entre el enlace de la A-129 con la Ronda Norte (A-2) y el nuevo enlace de la variante de la N-II al suroeste del sector.

La ejecución de estas vías dentro del sector será a cargo del mismo, así como las conexiones con los sistemas generales previstas por el Plan en lo que esté pendiente de realizar.

Organización interna . Condiciones vinculantes

Partirá de la malla viaria dada por el Plan; las dotaciones se situarán en colindancia con la carretera de Villamayor, y se resolverán las partes traseras de la edificación de la Calle Mambblas.

Prevención de los efectos del ruido mediante estudios predictivos.

Ordenación de los equipamientos y zonas verdes, para evitar la proximidad de la edificación a las zonas industriales y a la autovía A2

El sector se hará cargo de la urbanización de la zona verde pública que lo separa del suelo industrial.

Adecuación de la nueva edificación a la especial topografía del terreno, integrando la vegetación y elementos naturales en la nueva ordenación.

Se diseñará una zona verde de amortiguación en torno a las áreas de valor etnográfico y ambiental, que permita una continuidad paisajística a su alrededor y el paso gradual hacia las zonas residenciales previstas.

Con el fin de preservar los valores naturales y patrimoniales de la zona, el conjunto formado por la acequia de Aguilares, el molino de Mambblas, la balsa y el arbolado existente deberán incorporarse a las zonas verdes públicas, en concordancia de la catalogación como Lugares de Interés Etnográfico, de los conjuntos de las antiguas viviendas unifamiliares del denominado Jardín de Riela y de los elementos pertenecientes al paisaje agrícola y al patrimonio hidráulico tradicionales del área

Conexión viaria y coordinación con los núcleos de Camino de La Loma y Jardines de Riela, con franjas de espacios para equipamiento y zonas verdes que actúen como charnela y transición entre los núcleos tradicionales y los nuevos tejidos residenciales.

Sistemas generales inmediatos.

Franja de protección no obtenida de la autopista y suelos de las vías y enlaces descritos.

Sistemas generales exteriores.

A determinar en el Plan parcial.

Servicios urbanísticos.

Abastecimiento: establecimiento de red principal conectada a la red existente, formando malla cerrada.

Saneamiento: ejecución de colector principal, a conectar con el existente al sur del barrio.

Plazo máximo de delimitación y una vez delimitado, de transformación de suelo

10 años

7.4 CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

	Area	total	total suelo
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO			
SI-2	264.697,23		
SI-3	27.182,76	291.879,99	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
F-72-1	19.188,28		
F-72-2	20.031,41		
		39.219,69	
Total			331.099,68

7.5 DOCUMENTACION MODIFICADA

La documentación del vigente PGOU modificada es la siguiente

anejo VI de las Normas Urbanísticas

Fichas

Nuevas fichas F-72-1 y F-72-2

Planos

Clasificación

Hojas 32 y 41

Calificación

Hojas N12, N13 y 013

8. CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación aportada, se considera técnicamente viable la presente Modificación del Plan General, correspondiente al **Area SI 2 de Santa Isabel**.
Por ello, la sometemos a consideración del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, para que se tramite hasta su aprobación definitiva, si procede.

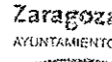
En Zaragoza, julio de 2011

EQUIPO REDACTOR

LOS ARQUITECTOS
José Antonio Alfaro Lera
Gabriel Oliván Bascones



20 JUL 2011

 **Zaragoza**
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **20 JUL 2011**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLANO

Fdo.: Luis Jiménez Abad