

19 SET. 2013

TEXTO REFUNDIDO
MODIFICACION AISLADA NÚMERO 85
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA

AREA DE INTERVENCION G 36/2

MODIF. AISLADA Nº 85 - AREA G-36-2
EJEMPLAR "1/4"
19/09/2013 TOMO A
TEX REFUND MOD AISL PGOU 85 -JULIO 2013
Expediente: 473355/2009 C-7

 **Zaragoza**
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 NOV. 2013**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

JULIO 2013

MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA
EXPEDIENTE 473.355/2009

MEMORIA

1. ANTECEDENTES
2. ÁMBITO
3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACION
4. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION
 - 4.1 Descripción de la ordenación propuesta
 - 4.2 Justificación de la ordenación propuesta
 - 4.3 Parámetros de aprovechamiento
 - 4.4 Zonificación
5. ORDENACION
 - 5.1 Residencial
 - 5.2 Cesiones
 - 5.3 Resumen de superficies y aprovechamientos
6. SISTEMA DE ACTUACIÓN
7. SINTESIS



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado
 con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
 de fecha **29 NOV. 2013**
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

PLANOS.

- SITUACION EN EL PLAN GENERAL VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ESTRUCTURA URBANÍSTICA (HOJA 49).
- SITUACION EN EL PLAN GENERAL VIGENTE. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO (HOJA K17)).
- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL PGOU VIGENTE
- FICHA DEL AREA DE INTERVENCION EN EL PGOU VIGENTE
- PROPUESTA DE MODIFICACION. NUEVA DELIMITACION DEL AMBITO
- PROPUESTA DE MODIFICACION. FICHA DEL AREA DE INTERVENCION
- PLANO MODIFICADO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ESTRUCTURA URBANÍSTICA (HOJA 49).
- PLANO MODIFICADO DE CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO (HOJA K17)).

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

Los terrenos objeto de la presente propuesta están incluidos en el Area de Intervención G 36/2, delimitada por las calles Neptuno, Zaragoza la Vieja y el Paseo del Canal.

Los objetivos de la ordenación que señala la ficha de la citada Area pretenden:

- Terminar la ordenación de la manzana existente
- Obtener la zona verde de la ribera del Canal
- Apertura de la nueva calle Vulcano
- Ejecución del nuevo vial

La ordenación contenida en la ficha del Area de Intervención define dos manzanas de uso residencial recayentes a la calle Neptuno y a la calle Vulcano, a la vez que contempla la zona verde y los nuevos viarios en la parte de la misma recayente al Paseo del Canal.

Entre las propiedades incluidas en el Area figura una parcela en la que se ubica la Subestación Eléctrica Transformadora "Sagunto" que se veía sustancialmente afectada por la ordenación propuesta y en concreto por la dotación del sistema local de zona verde y viarios; lo que en principio conllevaba la desaparición de la citada Subestación.

Posteriormente, el Ayuntamiento de Zaragoza y la Entidad ERZ-ENDESA suscribieron un "Convenio para la construcción, adecuación y mejora de las instalaciones eléctricas en la ciudad de Zaragoza en el horizonte de 2008 y suministro de energía al recinto de la Exposición universal". En el apartado F) del convenio se acordaba la adecuación de la subestación de la calle Sagunto, mejorando su aspecto y permitiendo las obras exteriores de recuperación del corredor del Canal sin afectar al normal funcionamiento de la instalación. Recientemente se han modernizado importantes elementos funcionales.

MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA
EXPEDIENTE 473.355/2009

Siendo ello así, la permanencia de esta instalación afectaba a la localización de las manzanas residenciales, que por su proximidad, (incluso superposición) a la SET incumplían la normativa vigente en materia de distancias

Por otra parte el "Proyecto de Acondicionamiento del Canal Imperial de Aragón. Margen izquierda en el Barrio de San José (U 25) también afecta en su ejecución a la ordenación prevista para el Area.

Por ello, con el doble objetivo, 1) de mantener la posición estratégica de la Subestación Eléctrica Transformadora "Sagunto" alejando la edificación residencial a una distancia superior a la fijada por la normativa vigente y 2) con el fin de ajustar las determinaciones del Area al nuevo diseño recogido en el "Proyecto de acondicionamiento del Canal Imperial de Aragón. Margen izquierda en el Barrio de San José (U 25), se presentó al Ayuntamiento de Zaragoza una Propuesta de Modificación Aislada del Area de Intervención G 36/2 del PGOU de Zaragoza, que recogía los siguientes criterios de ordenación:

- Modificar el contorno de la actuación incluyendo la calle Vulcano, cuya superficie no computa edificabilidad
- Reagrupar la edificabilidad de las manzanas originales a) y b) en una única manzana, que no invade el espacio de la SET y se mantiene a una distancia adecuada de la misma.
- El nuevo viario que se proyecta entre la SET y la manzana residencial permite la conexión directa entre la calle Neptuno, la Pasarela del Canal Imperial y la calle Villa de Pau. Asimismo, la SET puede mantener su acceso actual.
- La ordenación propuesta mantenía los porcentajes mínimos vinculantes de cesiones de suelo para viales y zonas verdes.

El Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 29 de septiembre de 2009, adoptó el siguiente acuerdo: *Mostrar su parecer favorable a la petición de Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana en relación con el Area G 36/2, en el sentido indicado en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.*

El citado informe se acompañaba de un gráfico aclaratorio, con ciertos cambios, que se estiman justificados.

MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA
EXPEDIENTE 473.355/2009

En junio de 2010 se presenta un nuevo Proyecto de Modificación Aislada que es objeto de los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en fecha 23 de febrero de 2011 y por el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística en fecha 20 de abril de 2011.

El Ayuntamiento Pleno en fecha 4 de mayo de 2012 adoptó acuerdo de aprobación inicial, condicionando la aprobación definitiva al cumplimiento de las prescripciones contenidas en los citados informes. Posteriormente ha emitido informe el Servicio de Información Geográfica y el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.

El Consejo de Urbanismo de Aragón en fecha 31 de mayo de 2013 acuerda informar Favorablemente la Modificación aislada nº 85 del PGOU de Zaragoza.

El presente Texto Refundido incorpora las prescripciones contenidas en los informes citados y conforma un documento con los requisitos exigidos para una Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, tal como establece el artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

2. ÁMBITO

La propuesta de Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana afecta al Area de Intervención G 36/2, situada entre las calles Neptuno, Zaragoza La Vieja y Paseo del Canal.

Altera su delimitación o contorno, al quedar excluida de la misma la parcela en la que se ubica la Subestación Eléctrica Transformadora "Sagunto", y reordena los espacios residenciales y viarios.

Conforme a los datos contenidos en la ficha del Plan General el Area de Intervención G 36/2 tenía atribuida una superficie total de 8.247 m², generando toda la superficie aprovechamiento edificable.

En la propuesta de Modificación Aislada, tras la exclusión de la SET y tras reciente medición, el Area de Intervención tiene una superficie de 8.110,21 m², de los cuales

353,84 m² correspondientes a la calle Vulcano, que ahora se incluye, no generan aprovechamiento edificable por aplicación del artículo 137 Ley 3/2009.

Se calcula la nueva superficie edificable de la parcela de manera proporcional a la anterior, y no se modifican los parámetros de reserva de suelo para zonas verdes y viarios de cesión.

3. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

Como ya se expuso, esta Modificación Aislada del Plan General responde a los siguientes objetivos:

- 1) Ajustar las determinaciones del Area al nuevo diseño recogido en el "Proyecto de acondicionamiento del Canal Imperial de Aragón. Margen izquierda en el Barrio de San José (U 25).
- 2) Mantener la posición estratégica de la Subestación Eléctrica Transformadora "Sagunto", alejando la manzana residencial a una distancia superior a la normativa vigente

4. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACION

4.1. Descripción de la ordenación propuesta

Para llevar a efecto los objetivos señalados se establecen las siguientes condiciones de la ordenación.

- La Subestación Eléctrica Transformadora "Sagunto" se excluye de la unidad de ejecución que configura el Area G 36/2 y se clasifica como suelo urbano consolidado, Sistema de Equipamientos y Servicios, destinado al uso de Servicio de infraestructura privado -SI(PV)-, conforme a la regulación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.
- Se proyecta una mayor separación entre la pastilla residencial y la SET (hasta la alineación de la prolongación de la calle Tetuán). A su vez la subestación queda separada de las alineaciones de las calles que la circundan mediante una zona verde que servirá para ajustar las diferencias de cota o rasante.

MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA
EXPEDIENTE 473.355/2009

- Se establece un eje entre la calle Tetuán, calle Neptuno, prolongación de la calle Tetuán, la pasarela y puente del Canal Imperial y la calle Villa de Pau.
- La anchura de la calzada para tráfico rodado más aceras en la prolongación de la calle Tetuán, dentro del ámbito será de 12 m. La prolongación de la calle Zaragoza la Vieja mantiene su carácter peatonal.
- Las alturas de la edificación pasan a ser las siguientes:
 - IX plantas, en la fachada de prolongación de la calle Tetuán y los tramos correspondientes de las calles Neptuno y prolongación de Zaragoza la Vieja.
 - VII plantas, en la calle Neptuno, después del tramo de IX plantas.
 - VII plantas, en la prolongación de la calle Zaragoza La Vieja, entre el tramo de IX plantas y el tramo de V plantas.
 - V plantas, en el tramo colindante con las edificaciones existentes en la prolongación de la calle Zaragoza La Vieja

4.2. Justificación de la ordenación propuesta

La modificación conlleva una alteración en el contorno o delimitación de la unidad de ejecución que constituye el Area de Intervención G 36/2. Por una parte, se excluye la Subestación Eléctrica Transformadora "Sagunto" que pasa a tener la clasificación de suelo urbano consolidado, Sistema de Equipamientos y Servicios, destinado al uso de Servicio de infraestructura privado -SI(PV)-. Asimismo, se incluye la calle Vulcano, cuya superficie, por aplicación del artículo 137 Ley 3/2009, no computa a efectos del cálculo del aprovechamiento.

Esta alteración, no afecta en modo alguno a la estructura general del territorio, manteniendo e incluso mejorando las premisas originales. Tampoco se modifican los porcentajes mínimos vinculantes de cesiones de suelo totales y de zonas verdes de la ficha del Plan General, si bien, la cesión real resulta muy superior (aproximadamente el 80% de la superficie aportada)

Se agrupa la edificabilidad de las manzanas a) 8.554 m² y b) 3.875 m² en una única manzana que se sitúa en la parte más oriental del Area, para alejar las viviendas el máximo posible de la SET y cuya superficie edificable es de 11.690 m².

Con la ubicación del nuevo tramo viario se posibilita la prolongación de la calle Tetuán que se conecta con el puente y la pasarela del Canal Imperial de Aragón y la calle Villa de Pau. Con ello la subestación, que se sitúa en la margen izquierda de la nueva calle puede mantener su acceso actual, y la manzana residencial queda situada en la margen derecha del viario, que la separa de SET.

Para poder materializar la totalidad de la superficie edificable en una única manzana cuya superficie es sensiblemente inferior a la resultante de las antiguas parcelas a) y b) se opta por elevar a IX el número de plantas en la fachada recayente al nuevo viario, prolongación de la calle Tetuán, por ser además la parte de la manzana más alejada de las viviendas existentes en la calle Neptuno y Zaragoza la Vieja, manteniendo en el resto las alturas VII y V ya previstas en el Plan General.

El Plan General prevé para la parte recayente a la calle Neptuno, fuera del ámbito, una altura edificable de VII plantas. El primer edificio de la calle Neptuno (Neptuno n. 28) colindante con el Area G 36/2 ya ha sido edificado con dicha altura, por lo que la propuesta de la nueva ficha resulta concordante con lo ejecutado a continuación.

Con el fin de adecuarse a las alturas de las restantes edificaciones de la calle Zaragoza la Vieja se proyecta que en la parte recayente a la prolongación de dicho viario colindante con estas edificaciones existentes, la nueva construcción tenga una altura de V plantas. En el resto de la alineación tendrá VII o IX plantas.

La acotación de la posición de las diferentes alturas de la edificación queda grafiada en el plano de la ficha.

La anchura mínima del patio interior de la parcela se ha determinado trazando paralelas a 10 m de la fachada de la calle Neptuno y de la prolongación de la calle Zaragoza la Vieja.

La presente Modificación Aislada viene en parte motivada por la necesidad de adaptar el Area a las determinaciones y obras que conlleva la ejecución del "Proyecto de Acondicionamiento del Canal Imperial de Aragón. Margen izquierda, Barrio de San José

(U 25). El coste de ejecución de dicho proyecto es asumido por los propietarios del Area, en la parte proporcional correspondiente a este ámbito, mediante previa propuesta de valoración de los servicios municipales (proceso similar al realizado en el Area de Intervención F 36/1). Asimismo, los propietarios integrantes del Area de Intervención G 36/2 impulsan la tramitación del proyecto de urbanización que adapta el U-25 a la modificación planteada, y de los proyectos de servicios de infraestructuras complementarias del área, (Expediente 1.087.783/2009, aprobado inicialmente en fecha 9 de octubre de 2009), cuya aprobación definitiva servirá también de base de valoración.

Actualmente la tramitación del tramo del U25 que afecta al ámbito de la G-36-2 está paralizada y se desconoce su desarrollo futuro.

4.3 Parámetros de aprovechamiento

La superficie total incluida en la nueva delimitación del Area de Intervención G 36/2 es de 8.110,21 m². Está incluida una superficie de viario, la actual calle Vulcano, cuya superficie es de 353,84 m². Por aplicación del artículo 137 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, dicha superficie no computa a efectos del cálculo de la edificabilidad del ámbito, por lo cual, la superficie aportada que genera edificabilidad es de 7.756,37 m².

La superficie edificable en la parcela resultante se establece en 11.690 m², calculada en proporción a la anterior (12.429 m²) y en base a la nueva superficie aportada.

El número máximo de viviendas previsto es de 99 (127 viv/Ha x 0,775637 has

El 18,18% de la edificabilidad máxima, 2.125,24 m², se destinará a vivienda de protección pública, resultando un total de 18 viviendas protegidas que corresponderán al aprovechamiento municipal.

4.4 Zonificación

A efectos de su regulación urbanística se remite a la Zona A1/2.

La densidad de viviendas por hectárea también se mantiene en 127,00

Las alturas se modifican incorporando una altura máxima de B + 8 en la parte recayente a la prolongación de calle Tetuán.

Se mantienen las cesiones de suelo previstas en la ficha del Plan General que se totalizan en el 64% de la superficie total del Area

La superficie destinada a viarios es de, aproximadamente, 2.284 m² (29,44% de la superficie aportada) lo que respeta el porcentaje del 28% del total del Area G 36/2

La superficie destinada a zona verde es de, aproximadamente, 3.928,29 m² (50,65% de la superficie aportada) superando mucho el porcentaje de 36% del total del Area G 36/2

5.- ORDENACIÓN

El ámbito objeto de modificación, el Area de Intervención G 36/2 se configura como una unidad de ejecución continua, cuya superficie total es de 8.110,21 m². La integran terrenos recayentes a las calles Neptuno, Paseo del Canal y Zaragoza la Vieja.

5.1 Residencial

La zona RESIDENCIAL tiene una superficie de 1.897,92 m² y una superficie edificable de 11.690 m².

Vivienda Libre

Se destinará una superficie edificable máxima de 9.564,76 m².

La previsión máxima de viviendas libres es de 81.

Vivienda Protegida

El 18,18% de la edificabilidad total se ha destinado a vivienda protegida conforme a lo establecido en la ficha del Plan General con una edificabilidad de 2.125,24 m²

La previsión máxima de viviendas de protección pública es de 18.

MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA
EXPEDIENTE 473.355/2009

5.2 Cesiones

Conforme a lo establecido en la ficha del Plan General, cuyas determinaciones se respetan, la cesión total se cifra en el 64% de la superficie aportada del ámbito lo que representa 4.964,08 m²; pero las cesiones reales -consecuencia de la ordenación propuesta- serían del 80% aproximadamente.

Se destina a VIARIO PUBLICO una superficie aproximada de 2.284 m² que representa un 29,44 % del total del área. Se configura por la prolongación de la calle Tetuán y prolongación de la calle Zaragoza la Vieja.

Se destina a ZONA VERDE PUBLICA una superficie aproximada de 3.928,29 m² que representa un 50,65 % del total del área. Se configura por tres pastillas. Una de ellas recayente a la calle Neptuno y al nuevo viario prolongación de la calle Tetután envuelve y aísla del Área la parcela en la que se localiza la SET "Sagunto". La zona verde restante se localiza colindante con el Paseo del Canal y recayente a la prolongación de la calle Zaragoza La Vieja.

Conforme a la legislación urbanística, Ley 3/2009, de 17 de junio, procede la cesión de 10% del APROVECHAMIENTO URBANISTICO del Area de Intervención. También por prescripción legal dicho aprovechamiento de cesión se localizará en terrenos destinados a vivienda de protección pública.

Siendo el aprovechamiento urbanístico ponderado de 10.627,38 m², el 10%, que le corresponde 1.062,74 m² resulta equivalente a 2.125,48 m² edificables (aplicando el módulo de homogeneización señalado en el Plan General de Ordenación Urbana). En tal caso, se adjudicará al Ayuntamiento de Zaragoza en concepto del 10% del aprovechamiento del área, la parcela en la que se localice el 18,18% de la edificabilidad total que se destina a vivienda de protección pública.

5.3 Resumen de superficies y aprovechamientos

Superficie

Total área de Intervención	8.110,21 m ²
Varios que no computan edificabilidad	353,84 m ²

Superficie aportada 7.756,37 m²

Superficie parcelas uso residencial 1.897,92 m²

Superficie de cesión

Zona Verde Pública	3.928,29 m ²
Viaro Público	2.284 m ²

6.212,29 m²

Edificabilidad

Viviendas libres	9.564,76 m ²	81 viviendas
Viviendas protegidas/ cesión 10%	2.125,24 m ²	18 viviendas

*Las superficies son suficientemente aproximadas y justifican con holgura la viabilidad de la propuesta. Las superficies definitivas serán las correspondientes al Proyecto de Reparcelación.

6. SISTEMA DE ACTUACION

Conforme a lo señalado en la ficha del Plan General, que en este aspecto no se altera, el sistema de actuación es el de Compensación.

A tal efecto, los propietarios incluidos en el ámbito tramitaron un proyecto de Bases de Actuación y Estatutos que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo adoptado por el Ayuntamiento de Zaragoza en día 27 de marzo de 2008.

Posteriormente se constituyeron en Junta de Compensación, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Zaragoza D. Juan Miguel Bellod Fernández de Palencia, el

día 7 de julio de 2009, bajo el número dos mil seiscientos sesenta y dos de su protocolo. Dicha escritura fue aprobada por el Ayuntamiento de Zaragoza en fecha 23 de julio de 2009 e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras con el número EUC 2009/333

En el plazo de un año desde la aprobación definitiva de la presente Modificación Aislada del Plan General, que establece la ordenación pormenorizada en el Area de Intervención G 36/2 los propietarios presentarán el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

7. SÍNTESIS

En atención al doble objetivo de mantener el edificio que constituye la Subestación Eléctrica de Transformación "Sagunto", y que esta se sitúe lo más alejada posible de las edificaciones proyectadas; y de ajustar los límites del Área a las determinaciones contenidas en el "Proyecto de Acondicionamiento del Canal Imperial de Aragón. Margen izquierda en el Barrio de San José (U 25)" se plantea la presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, que afecta al Area de Intervención G 36/2.

La Modificación tiene como características principales la exclusión del ámbito de la SET "Sagunto", que pasa a tener la clasificación de suelo urbano consolidado Sistema de Equipamientos y Servicios, destinado al uso de Servicio de infraestructura privado – SI(PV)-, y la inclusión de la calle Vulcano, cuya superficie no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad.

Se proyecta la creación de un nuevo viario prolongación de la calle Tetuán, que conectará con el puente y la pasarela del Canal Imperial y la calle Villa de Pau.

Se agrupa en una única manzana el aprovechamiento residencial, que se sitúa recayente a las calles Neptuno, nueva prolongación de la calle Tetuán y nueva prolongación de la calle Zaragoza la Vieja.

Se respetan los porcentajes de cesión pública de zonas verdes y viarios que establecía la ficha del Plan General, así como la remisión a la Zona A1/2, la densidad de viviendas 127 viv./Ha, y el aprovechamiento del sector.

MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA

EXPEDIENTE 473.355/2009

Se altera el parámetro de altura al establecer como máxima la de B+8 en la parte de la manzana residencial recayente a la nueva prolongación de la calle Tetuán.

Asimismo, se establecerá en el Proyecto de Reparcelación una reserva del terreno para localizar el 18,18% de la edificabilidad que se destinará a la construcción de vivienda de protección pública, en las cuales se materializará la cesión del 10% del aprovechamiento medio del área de intervención

Julio 2013