

El Ministerio de Fomento, Ayuntamiento de Zaragoza y Gobierno de Aragón, RENFE y GIF, suscribieron un Protocolo de Intenciones, en fecha 7-06-1.999, para la remodelación de la red Arterial Ferroviaria de Zaragoza, que recogía las líneas maestras de cooperación para conseguir tal objetivo.

En ejecución del mismo, las mismas entidades formalizaron el Convenio de fecha 23.3.02, en cuyo Anexo A1 aparece la transformación urbanística del ámbito de la Estación Intermodal de Delicias como una de las actuaciones previstas, en el marco de las obras de transformación de la red arterial ferroviaria, para hacer posible las actuaciones sobre los terrenos ferroviarios de El Portillo, Delicias, la Almozara y Corredor Oliver-Valdefierro, y el traslado de determinadas instalaciones ferroviarias.

El coste de las actuaciones de transformación se reparte entre los intervinientes en el Convenio previéndose que se costearán inversiones “con cargo a las plusvalías generadas por la puesta en valor de los terrenos, de acuerdo con los procesos de cambios de uso a través de la modificación de planeamiento vigente o de su desarrollo” –

El Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente recogió en su proceso de tramitación las propuestas de ordenación derivadas del protocolo y, finalmente, Convenio antedichos.

Las determinaciones del, entonces, área AC-44 , en la actualidad G44/2, aparecían detalladas en la ficha correspondiente, que se reproduce seguidamente:

“Área de Intervención: AC-44

Superficie total (m2): 956.000,00

Identificación del emplazamiento:

-Terrenos ferroviarios en la avenida de Navarra

Objetivos de la ordenación:

- Ubicación de la nueva Estación Intermodal.

- Soterramiento y cubrimiento de las vías hasta la antigua estación de Delicias.

- Comunicar el Barrio de Delicias con la Almozara y el Ebro.

Creación de una nueva centralidad con una amplia oferta de terciario y equipamientos que cubran las necesidades del Área AC-44 y paliar deficiencias dotacionales de los barrios de Delicias y Almozara.

Condiciones Vinculantes:

- Los terrenos deberán ordenarse mediante un Plan Especial que se ejecutará de acuerdo con lo establecido en el Convenio firmado entre el Gobierno de Aragón, Ministerio de Fomento, Ayuntamiento de Zaragoza, RENFE y GIF.

- Los aprovechamientos, usos e intensidades, asignados a esta pieza urbana por este Plan General son los que se determinan en el apartado correspondiente de la presente ficha.../..

Determinaciones exigidas en el Art. 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

A) Delimitación de su perímetro.

- El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un sector.

B) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización del sector.

- Las que se establezcan en el Plan Especial.

C) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales.

Intensidades:

a) Parcela estación: 130.000 m2. - Uso estación: 1 m2/m2. - Uso lucrativo: 32.500 m2.

b) Resto:- Usos lucrativos: vivienda 310.700 m2; 2.870 viviendas.- Otros usos compatibles: 191.200 m2.

Tipología: A2 grado 1.

Viviendas: altura máxima: 9 plantas.

Usos: - Vivienda. - Compatibles zona A2.

Usos compatibles:

50% máximo en torres; altura máxima: 20 plantas.

Resto: en bajos viviendas o edificios: 9 plantas.

D) Aprovechamiento medio del sector.

0,558 m2/ m2

E) Dotaciones locales incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

- Parcela estación: 130.000 m.2.

- Varios, equipamientos y sistema ferroviario: 40%

- Espacios libres: 20%.../.. “

El Ayuntamiento de Zaragoza tramitó la modificación del Plan General en el ámbito AC-44 con el objeto de la exclusión de una porción de terreno de la citada área, pasándola a la categoría de suelo urbano consolidado A-1/1.

Las determinaciones del área AC-44, una vez practicada la exclusión de la porción de terreno que motivó la modificación antedicha, aparecen detalladas en la ficha que se unió al expediente de modificación, en los términos que siguen:

“ÁREA DE INTERVENCIÓN: AC-44

Superficie total (m2): 946.654,00

Identificación del emplazamiento:

- Terrenos ferroviarios en la avenida de Navarra

Objetivos de la ordenación:

- Ubicación de la nueva Estación Intermodal.
- Soterramiento y cubrimiento de las vías hasta la antigua estación de Delicias.
- Comunicar el Barrio de Delicias con la Almozara y el Ebro.
- Creación de una nueva centralidad con una amplia oferta de terciario y equipamientos que cubran las necesidades del Área AC-44 y paliar deficiencias dotacionales de los barrios de Delicias y Almozara.

Condiciones Vinculantes:

- Los terrenos deberán ordenarse mediante un Plan Especial que se ejecutará de acuerdo con lo establecido en el Convenio firmado entre el Gobierno de Aragón, Ministerio de Fomento, Ayuntamiento de Zaragoza, RENFE y GIF.
- Los aprovechamientos, usos e intensidades, asignados a esta pieza urbana por este Plan General son los que se determinan en el apartado correspondiente de la presente ficha.

../..Determinaciones exigidas en el art. 35 de la Ley Urbanística de Aragón:

A) Delimitación de su perímetro.

- El señalado en el plano adjunto, considerándose dicha delimitación como un sector.

B) Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización del sector.

- Las. que se establezcan en el Plan Especial.

C) Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales.

Intensidades:

a) Parcela estación: 130.000 m2. - Uso estación: 1 m2/m2. - Uso lucrativo: 32.500 m2.

b) Resto:- Usos lucrativos: vivienda 307.672 m2; 2.842 viviendas.- Otros usos compatibles: 189.013 m2.

Tipología: A2 grado 1.

Viviendas: altura máxima: 9 plantas.

Usos: - Vivienda. - Compatibles zona A2.

Usos compatibles:

50% máximo en torres; altura máxima: 20 plantas.

Resto: en bajos viviendas o edificios: 9 plantas.

D) Aprovechamiento medio del sector.

0,558 m2/ m2

E) Dotaciones locales incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.

-Parcela estación: 130.000 m.2.

-Varios, equipamientos y sistema ferroviario: 40%

- Espacios libres: 20%../..”

La delimitación del ámbito y sus previsiones, incluidos los porcentajes de asignación de usos y aprovechamientos, que indica la ficha, no son fruto de cálculos estimativos sino producto de un estudio pormenorizado y detallado del Área y sus necesidades, finalmente vinculado a las previsiones del Protocolo y posterior Convenio interadministrativo para el desarrollo de las obras derivadas de la transformación de la red arterial de Zaragoza

El Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza concibe las “Áreas de Intervención” como ámbitos sistemáticos de suelo urbano no consolidado sujetos a intervenciones de urbanización, renovación, reforma interior o rehabilitación urbana ( art. 2.8 PGOU )

Puede apreciarse en las fichas del Área, que desde el propio Plan General de Ordenación Urbana se establecen las reservas dotacionales locales en porcentajes para cada uso; recogen reservas detalladas del 40% del suelo del ámbito para “viarios, equipamientos y sistema ferroviario” y del 20% para espacios libres. Este elevado nivel de reservas supone que sólo el 40% del suelo del Área es susceptible de albergar usos lucrativos, fundamentalmente residenciales.

El tratamiento de las reservas dotacionales en el suelo urbano no consolidado aparece en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, de Aragón, en su artículo 58. “Planes Especiales de Reforma Interior”, señalando lo siguiente:

*“../..b) Contendrán las determinaciones y documentos adecuados a sus objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los Planes Parciales en los artículos 44 a 48 de esta Ley, incluyendo las reglas de edificabilidad y los módulos de reserva, sin perjuicio de la potestad del Gobierno de adaptar éstos a las especiales características del suelo urbano. En tanto el Gobierno no haga uso de la anterior potestad de adaptación, los Planes Generales de Ordenación Urbana podrán determinar los módulos de reserva aplicables.”*

El inciso final que, introducido en el dictamen de la Comisión de Ordenación del Territorio, supuso que, hasta la entrada en vigor del Reglamento, no fueran exigibles en suelo urbano los módulos de reserva, dejando su

determinación al Plan General, que no encontraba así ninguna limitación en este orden.

Con la entrada en vigor del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, que aprueba el Reglamento de “desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios”, aparecen fijados los módulos de reserva para dotaciones locales, con la previsión del artículo 120. Adaptación de módulos de reserva para suelo urbano. que dispone lo que sigue:

*“../..2. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere la letra a) del apartado primero del artículo precedente cuya ordenación se establezca mediante Planes Especiales de Reforma Interior, se aplicarán en todo caso los módulos de reserva establecidos en la Ley Urbanística y en este Reglamento para los Planes Parciales.*

*3. En el suelo urbano no consolidado al que se refiere la letra b) del apartado primero y el apartado segundo del artículo precedente cuya ordenación se establezca mediante Planes Especiales de Reforma Interior, se aplicarán los módulos de reserva establecidos en la Ley Urbanística y este Reglamento para los Planes Parciales. Los Planes Generales, ponderando la viabilidad de estas actuaciones, las concretas necesidades dotacionales en los diferentes ámbitos que pudieran delimitar y la conveniencia de equiparar los niveles dotacionales del suelo urbano con los del suelo urbanizable y urbano no consolidado al que se refiere el apartado precedente de este artículo, podrán reducir o eliminar los módulos de reserva establecidos en este Reglamento. No obstante, en el suelo urbano no consolidado al que se refiere este apartado, se observará un módulo de reserva mínimo del diez por ciento de la superficie afectada con destino al sistema local de espacios libres de dominio y uso público o a equipamiento polivalente../..”*

El Plan General se aprobó en el año 2.001, esto es, vigente la L.U.A. y sin haberse aprobado su reglamento parcial y, en consecuencia, sometido al régimen transitorio del artículo 58 L.U.A. que, para el suelo urbano, remitía la fijación de las reservas dotaciones al Plan General. Por ello no parece desacertado sostener la plena aplicación del Plan General en este orden, con carácter excluyente.

A lo expuesto podría objetarse que el área AC-44 quedó en suspenso y por ello la previsión del Plan General no le alcanzaba hasta que quedó aprobado su texto Refundido en 19 de diciembre 2.002, momento en el que había entrado en vigor el Reglamento que ponía fin a la transitoriedad; sin embargo, este reparo no implica, sin más, la aplicación del régimen de reservas dotacionales hoy vigente.

El artículo 120 R.P.A., en su apartado 3, acaba por remitirse nuevamente a la previsión de los Planes Generales, y si bien lo hace solamente para los Planes Especiales en la situación de la letra b) del apartado 1 del artículo 119, esto es, para las operaciones de renovación o reforma interior, de los antecedentes e información consultada se desprende que aquí se trata de una operación urbanística que participa tanto de la renovación como de la reforma.

La ficha del Plan General respeta la única limitación que impone el artículo 120.3 en su inciso final en orden a la reserva “del diez por ciento de la superficie afectada con destino al sistema local de espacios libres de dominio y uso público o a equipamiento polivalente” que, como consta en las sucesivas fichas, asciende al 20%, no sin olvidar, como hemos dicho, que las reservas dotacionales ascienden al 60% del suelo ordenado.

En definitiva, nos situamos ante un Plan General que, al prever una determinada modulación de las reservas dotacionales locales, excluye la aplicación del régimen de reservas del R.P.A., ya sea por tratarse de un Plan

aprobado previamente al desarrollo reglamentario de la L.U.A. –art. 58.b)- o porque se remite a un Plan Especial de los de renovación o reforma –art. 120.3 R.P.A.

Si bien existen algunas interpretaciones tendentes a considerar que toda modificación del Plan General, relativa al suelo urbano, determina la aplicación de los módulos de reserva del R.P.A.. La previsión de ambos artículos determina la aplicación de los módulos de reserva aplicables a los Planes Parciales “cuando la modificación del Plan tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano”, determinación que evoca cambios de clasificación de suelos urbanizable o no urbanizable a urbano, pero en modo alguno puede extenderse a cualquier cambio en el tratamiento del suelo urbano, por muy intenso que resulte.

En la situación que contemplamos, la modificación del Plan General aprobada definitivamente el año en curso tenía por objeto la exclusión de una porción de terreno del AC-44, pasándolo a suelo urbano consolidado, lo que en modo alguno significa clasificar nuevo suelo urbano puesto que ya se trata de suelo urbano, como lo es, consolidado o no, todo el de la AC-44, que como resultado de la presente modificación, en aras una mayor rapidez en la tramitación y posterior ejecución del planeamiento, se ha considerado oportuno plasmar la ordenación del ámbito mediante la fórmula de una zona G de las del Plan General y pasa a denominarse G-44/2.

Esta modificación, por tanto, no plantea ninguna variación en cuanto a la clasificación del suelo ni en cuanto a las exigencias, por parte de la normativa urbanística vigente, en cuanto a reserva de suelos para dotaciones, planteadas para la anterior AC-44.

Cuando en el anteriormente mencionado art.120 se refiere a la ponderación de la viabilidad de las actuaciones y las concretas necesidades de los diferentes ámbitos, cabe recordar que este es un área, cuyos aprovechamientos lucrativos han de financiar operaciones de carácter público necesarias para la ciudad y que estas actuaciones, ateniéndonos al presupuesto de urbanización del mismo, suponen aproximadamente un 65% sobre el costo de urbanización del área. Este

factor ha sido decisivo en la modulación de las reservas de suelo por parte del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para equipamientos y zonas verdes.

Por tanto, una vez analizadas las necesidades dotacionales del área y del entorno y resueltas, como se demuestra en el siguiente apartado, se da cumplimiento de la normativa urbanística vigente, en cuanto a reservas de suelo se refiere.

## PROYECCION DEMOGRAFICA

La modificación nº 17 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza plantea un número máximo de viviendas para la zona G44/2 de 3.396. Estas se distribuyen en dos zonas diferenciadas, el denominado Barrio Este, donde se localizan 1.448 viviendas y el Barrio Oeste con 1.948.

Según los datos incluidos en el Censo de Población, publicado por el Ayuntamiento de Zaragoza, del año 2001, se puede deducir que el tamaño medio de hogar es de 2,693 hab., esta cifra se eleva hasta 2,84 para barrios de reciente creación como Actur, por lo se asume esta cifra como más equiparable al desarrollo del área en cuestión.

	<i>BARRIO ESTE</i>	<i>BARRIO OESTE</i>	<i>TOTAL</i>
<i>NÚMERO DE VIVIENDAS</i>	1.448	1.998	3.396
<i>POBLACIÓN ESTIMADA</i>	4.112	5.532	9.644

Los porcentajes de población desglosados por tramos son los siguientes:

<i>EDAD</i>	<i>PORCENTAJE</i>
0 - 3	4,28
4 - 5	4,39
6 - 11	7,55
12 - 16	4,85
17 - 18	2,41
19	1,21
19 - 65	64,48
> 65	10,83

La población estimada por tramos de edad es:

<i>EDAD</i>	<i>POBLACIÓN BARRIO ESTE</i>	<i>POBLACIÓN BARRIO OESTE</i>	<i>POBLACIÓN TOTAL</i>
0 - 3	176	237	413
4 - 5	181	243	424
6 - 11	310	418	728
12 - 16	200	268	468
17 - 18	99	133	232
19	50	67	117
19 - 65	2.651	3.567	6.218
> 65	445	599	1.044

Esta desagregación resulta de extrema utilidad para la asignación de aquellos equipamientos demandados por tramos de edad diferenciados, tales como equipamiento docente, centros de día etc.

#### NECESIDAD DE EQUIPAMIENTOS EN FUNCION DE LA DEMOGRAFIA DEL AMBITO.

La superficie reservada para equipamientos por la modificación nº 17 del PGOU asciende a 45.949,68 m<sup>2</sup>. Si a esta superficie añadimos el 30% reservado para equipamientos en los dos parques equipados del ámbito, la superficie total destinada a equipamientos asciende a 108.038,34 m<sup>2</sup>.

La ficha inicial del PGOU no diferenciaba ni establecía mínimos de reserva para equipamiento, sino que lo establecía en conjunto con el viario y el sistema ferroviario, por lo que procedió a una prospección que permitiera la concreción de las necesidades de equipamientos en función del aumento de población producido por el desarrollo del área G44/2 y de la situación de los equipamientos del entorno y de las carencias de los mismos.

Para esta previsión de necesidad de equipamientos, se han tenido en cuenta los estándares utilizados por las distintas administraciones competentes en cada uno de ellos.

#### RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO DOCENTE

En cuanto a la justificación de necesidad de reserva de suelo para equipamiento docente, se estima que el porcentaje sobre la población total de población escolarizada es del 24,69%, es decir, 2.381 habitantes.

<i>EDAD</i>	<i>% ESCOL.</i>	<i>BARRIO ESTE ALUMNOS</i>	<i>BARRIO ESTE AULAS</i>	<i>BARRIO OESTE ALUMNOS</i>	<i>BARRIO OESTE AULAS</i>	<i>POBLACIÓN TOTAL ESCOLARIZADA</i>
<i>0 - 3</i>	<i>30%</i>	<i>53</i>	<i>3</i>	<i>68</i>	<i>3</i>	<i>413</i>
<i>4 - 5</i>	<i>100%</i>	<i>181</i>	<i>8</i>	<i>243</i>	<i>9</i>	<i>424</i>
<i>6 - 11</i>	<i>100%</i>	<i>310</i>	<i>13</i>	<i>418</i>	<i>17</i>	<i>728</i>
<i>12 - 16</i>	<i>100%</i>	<i>200</i>	<i>8</i>	<i>268</i>	<i>9</i>	<i>468</i>
<i>17 - 18</i>	<i>60%</i>	<i>59</i>	<i>2</i>	<i>80</i>	<i>2</i>	<i>232</i>
<i>19</i>	<i>60%</i>	<i>30</i>	<i>1</i>	<i>40</i>	<i>2</i>	<i>117</i>
<i>TOTAL</i>		<i>833</i>		<i>3.567</i>		<i>6.218</i>

En la actualidad, el porcentaje de alumnos que asisten a colegios públicos es del 64% en Infantil y primaria y el 50% en secundaria.

Otro dato a tomar en consideración en la movilidad de los alumnos, que en infantil y primaria es relativamente reducida mientras que en secundaria ésta es mayor.

De estos datos se deduce que la necesidad de centros docentes es la siguiente:

Barrio este

1 centro de educación preescolar

1 centro de educación infantil y primaria de doble vía (ampliable a triple)

Barrio oeste

1 centro de educación preescolar

1 centro de educación infantil y primaria de doble vía (ampliable a triple)

1 instituto (20 + 6) con formación profesional (con este centro se satisfacen las necesidades de los dos barrios).

Si además de la situación del barrio se contemplan las necesidades u ofertas de los barrios colindantes la situación es la siguiente:

En el entorno el barrio de Delicias tiene un claro déficit de centros de educación infantil y primaria. Esta situación se podría paliar instalando un centro de tres vías en el Barrio Este, que como se muestra en el plano\*\*, tiene cabida en el parque equipado junto a La Almozara.

Si bien, esta no es la solución óptima, por el desnivel existente y su situación respecto a del barrio de Delicias. Parece que la solución óptima sería la construcción de un centro de educación infantil y primaria en el área G-19/1 en la zona próxima a Escoriaza y Fabro, donde la accesibilidad con respecto a Delicias es manifiestamente más favorable que la ubicación en el área G44/2.

En cualquier caso, es una opción posible y válida para la dotación de plazas escolares para el Barrio Este y la subsanación de carencias del Barrio de Delicias.

También sería necesaria la dotación de otro centro de educación preescolar en la zona más próxima al Barrio de Delicias para paliar las deficiencias de éste.

El resto de los barrios del entorno tienen un nivel de dotación suficiente, excepto Almozara, que es excedente en plazas escolares, tanto en primaria e infantil como en secundaria.

## RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL

### Equipamiento sanitario:

En el área G44/ 2 existe la previsión de un solar para la construcción de un Centro de especialidades medicas.

Para toda el área es necesaria la dotación de un solo Centro de salud.

Los centros de salud que actualmente se construyen en áreas urbanas suelen servir a 10.000 tarjetas sanitarias, por lo que con la población de 9.695 se está dentro de los estándares habituales.

### Equipamiento asistencial

El número de habitantes de más de 65 años se prevé en torno a las 1.000 personas, distribuidas prácticamente al 50 % en cada uno de los barrios.

Para atender las necesidades de este tramo de población son necesarios dos equipamientos, cada uno con un centro de día, con un mínimo de 30 plazas y un hogar de la tercera edad y situados en cada uno de los dos barrios, ya que la proximidad, en este tipo de dotaciones, es muy importante para poder ofrecer un servicio adecuado.

En el Barrio Oeste existen parcelas destinadas a equipamiento social con dimensión, edificabilidad y situación adecuadas.

En el Barrio Este el equipamiento social deberá situarse en el parque equipado.

## OTROS EQUIPAMIENTOS

Es obvio que para la población de esta área será necesaria la dotación de ciertos equipamientos culturales tales como bibliotecas, casas de juventud, ludotecas, centros culturales...

La diversidad de las necesidades de suelo y la relativamente pequeña dimensión de los mismos y en algunos casos la posibilidad de instalarse en bajos de edificación, hace que sea necesaria la previsión de los mismos de un modo genérico y no con parcelas específicas.

## EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

El equipamiento deportivo se debería materializar en la construcción de un polideportivo de barrio para suplir las necesidades básicas de esta área.

Este tiene cabida en cualquiera de los parques equipados, o incluso en alguna de las parcelas del barrio oeste.

La zona verde situada entre la G44/2 y el Ebro puede asumir el resto de instalaciones para práctica de deportes al aire libre, ya que un 5% de su superficie se destinarán a equipamientos deportivos, y por su localización lo hacen idóneo.

**CUANTIFICACION DE LA RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS  
EN LA MODIFICACION N° 17 DEL PGOUZ**

Los datos de las características de las parcelas sin aprovechamiento  
lucrativo contenidas en la presente modificación son las que siguen:

CÓDIGO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SISTEMA GENERAL O LOCAL	PÚBLICO (PUB)	PRIVADO (PV)	GRUPOS DE USO													
					ZV	ED	EE	ES	EA	EC	ERe	EEs	SP	SI	SA	SD	ER	
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
44.16	3.691,01	SL	X					X										
44.17	7.386,26	SL	X						X							X		
44.18	986,72	SL	X															X
44.19	2.182,40	SL	X															X
44.20	3.914,36	SL	X															X
44.21	12.856,00	SL	X			X	X											
44.22	7.979,79	SL	X			X	X											
44.23	1.880,83	SL	X									X						
44.24	1.859,01	SL		X									X					
44.25	2.833,70	SL	X										X					
44.26	16.381,78	SG	X		X													
44.27	3.781,20	SG	X		X													
44.28	3.681,00	SG	X		X													
44.29	2.035,07	SG	X		X													
44.30	20.366,45	SG	X		X													
44.31	1.445,68	SL	X		X													
44.32	11.476,47	SL	X		X													
44.33	10.796,75	SL	X		X													
44.34	21.994,37	SL	X		X													
44.35	13.124,30	SL	X		X													
44.36	379,60	SL	X										X					
PEQ1*	134.413,19	SL	X		X													X
PEQ2*	72.549	SG	X		X													X

\* La reserva de suelo para equipamientos en los parques equipados asciende al 30 % de su superficie.

DATOS GENERALES Y SUPERFICIES EDIFICABLES EN LOS SUELOS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO-EQUIPAMIENTOS			
MANZANA	SUPERFICIE(m <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO	EDIFICABILIDAD
44.16	3.691,01	22.146,06 m <sup>2</sup>	6,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
44.17	7.386,26	11.079,39 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
44.18	986,72	5.920,32 m <sup>2</sup>	6,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
44.19	2.182,40	5.456,00 m <sup>2</sup>	2,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
44.20	3.914,36	7.828,72 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
44.21	12.856,00	25.712,00 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
44.22	7.979,79	15.959,58 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
44.23	1.880,83	7.523,32 m <sup>2</sup>	4,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
PEQ1*	40.323,957	80.647,914 m <sup>2</sup>	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
PEQ2*	21.764,7	32.647,05 m <sup>2</sup>	1,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Total equipamientos</b>	<b>102.966,03</b>	<b>214.920,35 m<sup>2</sup></b>	

\* La reserva de suelo para equipamientos en los parques equipados asciende al 30 % de su superficie.

SUPERFICIE TOTAL PEQ 1: 134.413,19 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE TOTAL PEQ 2: 72.549 m<sup>2</sup>

DATOS GENERALES DE LOS SUELOS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO-ZONAS VERDES	
MANZANA	SUPERFICIE(m <sup>2</sup> )
44.26	16.381,78
44.27	3.781,20
44.28	3.681,00
44.29	2.035,07
44.30	20.366,45
44.31	1.445,68
44.32	11.476,47
44.33	10.796,75
44.34	21.994,37
44.35	13.124,30
PEQ1*	94.089,23
PEQ2*	50.784,30
<b>Total ZONAS VERDES</b>	<b>249.956,60</b>

\* Al haber contabilizado el 30% de su superficie para reserva de suelo para equipamientos, en esta tabla se consigna el 70 % de su superficie real.

<b>DATOS GENERALES DE LOS SUELOS SIN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO-SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS</b>	
<b>MANZANA</b>	<b>SUPERFICIE(m<sup>2</sup>)</b>
44.24	1.859,01
44.25	2.833,70
44.36	379,60
<b>Total servicios urbanos e inf.</b>	<b>5.072,31</b>

Los tamaños de las parcelas adecuadas según el tipo de equipamiento son los siguientes.

<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>PARCELA</b>
CENTRO DE EDUCACION PREESCOLAR	600 m2
CENTRO DE EDUCACION PRIMARIA( 3 VIAS)	12.150m2
CENTRO DE EDUCACION PRIMARIA ( 2 VIAS)	8.100 m2
CENTRO DE EDUCACION SECUNDARIA( 20+6 UDS.)	12.150 m2
CENTRO DE SALUD	2.000-2.500 m2
CENTRO DE DIA + HOGAR 3ª EDAD	2.000-2.500 m2

Desagregando las necesidades de equipamientos por zonas o barrios el resultado es el siguiente:

<b>EQUIPAMIENTO MINIMO EN BARRIO ESTE</b>	<b>Nº</b>	<b>SUPERFICIE</b>
CENTRO DE EDUCACION PREESCOLAR	2	1.200 m2
CENTRO DE EDUCACION PRIMARIA( 3 VIAS)	1	12.150m2
CENTRO DE SALUD	1	2.000-2.500 m2
CENTRO DE DIA + HOGAR 3ª EDAD	1	2.000-2.500 m2

La necesidad mínima de suelo en la zona o barrio Este para equipamientos asciende a 18.350m<sup>2</sup>, siendo la disponibilidad de 44.014,97m<sup>2</sup>, con lo que se dispondría de suelo para, además de los equipamientos citados, otros como polideportivo, equipamiento cultural etc...

<b>EQUIPAMIENTO MINIMO EN BARRIO OESTE</b>	<b>Nº</b>	<b>SUPERFICIE</b>
CENTRO DE EDUCACION PREESCOLAR	1	600 m <sup>2</sup>
CENTRO DE EDUCACION PRIMARIA ( 2 VIAS)	1	8.100 m <sup>2</sup>
CENTRO DE EDUCACION SECUNDARIA( 20+6 UDS.)	1	12.150 m <sup>2</sup>
CENTRO DE DIA + HOGAR 3ª EDAD	1	2.000-2.500 m <sup>2</sup>

La necesidad mínima de suelo en la zona o barrio Oeste para equipamientos asciende a 23.350m<sup>2</sup>. Siendo la disponibilidad de 58.951,06 m<sup>2</sup>, se dispone de suelo para, además de los equipamientos citados, otros como polideportivo, equipamiento cultural, y otros previstos como administrativos etc...y otros equipamientos o dotaciones que exceden el nivel de barrio.

De lo anteriormente expuesto se puede deducir que las reservas de suelo para dotaciones satisface sobradamente las necesidades de la población que tiene cabida en el mismo, además de cumplir sobradamente con las determinaciones del Plan General para este área.

**NOTAS:**

.- En el presente anexo se detallan los equipamientos necesarios, en función de los habitantes de esta área.

.- Se han obviado los equipamientos deportivos, por disponer en el entorno inmediato de un equipamiento deportivo de nivel ciudad que superará las necesidades dotacionales en este aspecto.

.- Las previsiones de suelo para dotaciones superan las necesidades expresadas. Cabe recordar la inviabilidad de dotar a esta área con una carga

mayor de dotaciones , ya que las reservas actuales superan las establecidas en la ficha inicial del PGOU para la AC44 , y que eran fruto del Convenio del 22 de Marzo de 2002 en el que se establecen las condiciones de desarrollo de esta área y establece una serie de infraestructuras que deberá soportar, que como se detalla en el documento de memoria de la presente modificación.