



Zaragoza Alta Velocidad



Modificación de Plan General

Entorno de la Estación Intermodal
Área de Intervención G-44/2

Texto Refundido
Octubre 2014

Arquitecto: Andrés Fernández-Ges

Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

Pza. Antonio Beltrán Martínez nº 1, 6º K Zaragoza 50002
t 976 201833 fax 976 397216

Índice

Memoria	4
1. Antecedentes	5
1.1. Convenio de 23 de marzo de 2002	7
1.2. Actuaciones realizadas	8
1.3. Modificación nº 3 del Plan General	10
1.4. Modificación nº 17 del plan General	11
1.5. Proyecto de Expropiación del área G-44-2	21
1.6. Enajenaciones de suelos realizadas	22
1.7. Proyecto de Reparcelación del área G-44-2	23
1.8. Adenda al Convenio de 23 de marzo de 2002	25
1.9. Operación jurídica complementaria	27
2. Justificación de la modificación de Plan General	29
3. Objeto de la modificación de Plan General	36
4. Datos generales	38
4.1. Ámbito de la modificación del Plan	38
4.2. Promotor de la modificación del Plan	38
4.3. Autores de la modificación del Plan	38
5. Estado actual del ámbito	39
5.1. Planeamiento vigente	39
5.2. Estado actual del terreno	48
5.3. Estado actual de la propiedad	48
6. Propuesta de modificación	49
6.1. Parámetros de aprovechamiento resultantes	49
6.2. Cumplimiento de distancias	57
6.3. Viabilidad del área de intervención	58
6.4. Efectos de la modificación sobre el territorio	59
6.5. Modificación de plan general de menor entidad	59
6.6. Cuadro comparativo de aprovechamientos	60
Ordenanzas particulares	61
1. Justificación de las modificaciones realizadas	62
Ordenanzas particulares . Texto Refundido	75

Ficha del área de intervención	98
1. Ordenación vigente	99
2. Nueva ordenación	102
Ficha del anejo VIII de las normas urbanísticas	105
1. Ordenación vigente	106
2. Nueva ordenación	108
Fichas urbanísticas de las manzanas resultantes	110
1. Ordenación vigente	111
2. Nueva ordenación	132
Documentación gráfica	155
MA 44.02 Plano de calificación y regulación del suelo. Ordenación vigente	
MA 44.02 Plano de áreas de movimiento de la edificación. Ordenación vigente	
MA 44.02 Plano de clasificación del suelo. Ordenación vigente.	
MA 44.02 Plano de estructura urbanística. Ordenación vigente.	
MA 44.02 Plano de calificación y regulación del suelo. Nueva ordenación	
MA 44.02 Plano de áreas de movimiento de la edificación. Nueva ordenación.	
MA 44.02 Plano de clasificación del suelo. Nueva ordenación	
MA 44.02 Plano de estructura urbanística. Nueva ordenación	
MA 44.02 Plano de detalle del cumplimiento de distancias.	

Memoria

1. Antecedentes

El desarrollo de los suelos del entorno de la Estación Intermodal de Delicias forma parte de las tareas encomendadas a Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., en virtud del Convenio de 23 de marzo de 2002, firmado entre el Ministerio de Fomento, la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza, dentro del proceso de transformación de los suelos ferroviarios de la ciudad.

En dicho año 2002 se encontraban en estos terrenos diversos elementos de la estructura ferroviaria de la ciudad: la antigua plataforma del ferrocarril y su correspondiente haz de vías, la antigua estación de mercancías de la Almozara, 19 viviendas ferroviarias, y varias naves de uso ferroviario. La construcción de la Estación Intermodal ya había comenzado, al estar prevista la llegada de la Alta Velocidad a Zaragoza en el año 2003, pero las vías de acceso se encontraban todavía descubiertas. Por otro lado, también existían en el área infraestructuras viarias, como la autovía A-68.

Todos estos elementos producían una gran cicatriz urbana entre los barrios de Delicias y la Almozara, que se salvaba con un paso elevado que se ubicaba a la altura de la actual rotonda de la Ciudadanía, impidiendo la visión del palacio de la Aljafería. Posteriormente, la conexión entre los dos barrios se realizaría mediante un vial en forma de herradura para salvar el desnivel. La situación de los terrenos por aquellas fechas se ilustran en las siguientes fotografías:





1.1. Convenio de 23 de marzo de 2002

El Convenio firmado por las tres administraciones se realiza para la ejecución de una serie de actuaciones comprendidas en los terrenos ferroviarios de la ciudad de Zaragoza y la recuperación urbana de estos terrenos para el uso de los ciudadanos. Con esta finalidad, las tres administraciones se comprometen en el Convenio a la creación de una Sociedad, *"con el fin de facilitar la coordinación de las actuaciones correspondientes a la ordenación ferroviaria y promover la transformación urbanística derivada de las obras de remodelación del sistema ferroviario en Zaragoza y su entorno metropolitano"*, según el propio convenio.

"El objetivo fundamental de la sociedad es gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructura correspondientes a los terrenos clasificados en el Plan General de Ordenación urbana de Zaragoza como sistema general ferroviario sujetos a Convenio, que de forma esquemática coinciden con los terrenos de El Portillo, Delicias, la Almozara y del Corredor Oliver-Valdefierro, así como las obras de traslado y nueva infraestructura ferroviaria (...)"

La Sociedad se constituye ante Notario el 3 de junio de 2002 con la denominación de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., que es la promotora de la presente modificación.

Las actuaciones a realizar responderán, según el Convenio, a los siguientes objetivos:

- 1. Reposición de instalaciones ferroviarias afectadas, por la liberación del suelo necesario, para la integración del sistema ferroviario acordado con la ciudad y la recuperación para nuevos usos urbanos de los ámbitos de Delicias-Almozara, Portillo y Corredor Ferroviario Oliver-Valdefierro, incluyendo una ronda ferroviaria en ancho ibérico por el sur del aeropuerto hasta el Valle del Jalón.*
- 2. Integración de la nueva red ferroviaria en su entorno y de acuerdo con los usos urbanos previstos en la transformación urbanística que se acuerde.*
- 3. Transformación urbanística de todos los suelos en los que el ferrocarril abandona ese ámbito territorial por su traslado a una nueva ubicación.*
- 4. Creación de los sistemas generales viarios que complementan las actuaciones anteriores, y dan servicio a la nueva red ferroviaria.*

Los cometidos de la Sociedad reflejados en el Convenio consistirán en los siguientes:

- 1. Definirá la propuesta global de la actuación concertada en Zaragoza, impulsando la mejora de las infraestructuras de transporte y comunicación, así como el resto de actuaciones urbanas que incidan en el desarrollo de Zaragoza y su entorno metropolitano previstas en este Convenio.*
- 2. Elaborará los estudios y propuestas que permitan la planificación y ejecución de actuaciones urbanísticas y de transporte, definiendo sus costes.*
- 3. Propondrá la creación de instrumentos de gestión adecuados para llevar a cabo los Proyectos que se acuerden, asegurando la necesaria coordinación de los mismos y, en su caso, procederá a su creación.*

Por otro lado, en el Anexo I al Convenio se describen las principales obras derivadas de la transformación urbanísticas de Zaragoza asociadas a la nueva red arterial

ferroviaria de Zaragoza. Entre ellas, las obras que se describen comprendidas en el entorno de la Estación Intermodal son las siguientes:

A.2. Expropiaciones e indemnizaciones para usos ferroviarios.

A.3. Traslado de las instalaciones ferroviarias Almozara, Delicias y CIM (incluso suelo y urbanización).

B.1. Cubrimiento en túnel desde Iriarte Reinoso a Avenida de Madrid

B.4. Cubrimiento de túnel desde Estación hasta Iriarte Reinoso

B.5. Losas y urbanización Nueva Plaza en Avenida de Navarra.

C.2. Urbanización nueva plaza Centro Empresarial.

C.3. Urbanización zona residencial trasera Centro Comercial Augusta (incluso integración vía).

C.5. Urbanización parque lineal entre nuevo viario (Sustitución A-68).

C.6. Ejecución viales y nueva urbanización en límites Almozara y Delicias.

C.7. Urbanización y reconversión del Corredor Ferroviario Oliver-Valdefierro

D.2. Ejecución otros viales acceso a la Estación

D.5. Ejecución vial prolongación Ronda Hispanidad

Algunas de las actuaciones a realizar en el área G-44-2 ya han sido ejecutadas. Sin embargo, quedan todavía algunas obras por ejecutar para el cumplimiento del Convenio. Aunque la denominación de las obras ha variado, como en las fases del proyecto de urbanización del área G-44-2, no así el ámbito y la finalidad de las mismas.

1.2. Actuaciones realizadas

Hasta la actualidad, la Sociedad ha realizado diversas actuaciones para la realización de las obras encomendadas. Por una parte, ha redactado el planeamiento y el proyecto de reparcelación del área G-44-2, que se encuentran aprobados definitivamente. También ha realizados numerosas obras en el entorno de la Estación Intermodal, así como otras obras incluidas dentro del Convenio encomendadas a ZAV, necesarias para la transformación urbana de los suelos ferroviarios de Zaragoza.

La celebración de la Expo hizo necesarias la ejecución de una serie de obras consideradas prioritarias. Entre la obras ejecutadas por ZAV en el área G-44-2 hasta la fecha, cabe destacar las siguientes:

- Cubrimiento de vías del lado Barcelona.
- Cubrimiento de vías del lado Madrid.
- Reforma de la rotonda de la Avenida de Navarra con Calle Rioja.
- Demolición de la estación de mercancías de la Almozara y viviendas de ferroviarios.
- Demolición de las naves de material histórico en Delicias.
- Traslado del parque de telecomunicaciones al área G-44-2
- Urbanización del Vial Norte de la Estación Intermodal.
- Túnel de Cercanías

- Túnel de vehículos y eje 6 de conexión entre Delicias y Almozara.
- Urbanización de la Zona Este de la Estación Intermodal.
- Cierre del Tercer Cinturón.
- Pasarela peatonal de acceso a la Estación Intermodal
- Urbanización de la Plaza Sur de la Estación Intermodal
- Zona de llegadas de la Estación Intermodal
- Paseo del Agua.
- Nuevos accesos al barrio Oeste
- Anillo Norte de la Estación Intermodal.
- Conexión con la AP-68.
- Instalación de seguridad en el edificio Gutiérrez Soto, en el área G-44-2.
- Desmontaje de vías y demolición de los talleres ferroviarios de Delicias.

Dentro de las obras realizadas por ZAV fuera del ámbito del área G-44-2, o necesarias para poder urbanizar el área, cabe destacar las siguientes:

- Traslado de instalaciones ferroviarias a PLAZA.
- Nave en Casetas y traslado del material histórico ferroviario de Delicias.
- Conexión ferroviaria para el traslado del material histórico ferroviario.
- Infraestructura de vía e instalaciones de seguridad en la nueva estación de apoyo de Zaragoza Arrabal.
- Puente del Tercer Milenio.
- Conexión Este de la ampliación de la Ronda Sur Ferroviaria.
- Estudio informativo de la Ronda sur Ferroviaria.
- Estación de Cercanías de Miraflores
- Nueva nave ferroviaria en La Cartuja

La Sociedad también ha realizado hasta la fecha diversas obras en el Portillo, área G-19-1., entre las que cabe destacar las siguientes:

- Estación de Cercanías del Portillo
- Túnel de cercanías y vehículos en el área G-19-1.
- Urbanización del vial Norte del Portillo (c/ Escrivá de Balaguer)
- Urbanización del entorno de la Estación de cercanías del Portillo.
- Demolición el vestíbulo de la antigua Estación de viajeros.
- Demolición de talleres y vestuarios
- Traslado de dependencias ferroviarias a la Cartuja
- Traslado de sindicatos y dependencias de ADIF a la antigua estación.
- Demolición de edificios de sindicatos y antiguo hotel de trabajadores
- Demolición de talleres ferroviarios y demolición parcial del parking.

Posteriormente a la celebración de la Expo, la capacidad financiera de la Sociedad ha sido escasa, por lo que no ha sido posible avanzar en la urbanización del resto del área G-44-2. A día de hoy, las obras de urbanización pendientes de ejecutar en el área G-44-2 son las siguientes:

- Urbanización del barrio Oeste
- Urbanización del Parque Equipado 1
- Obligaciones de urbanización pendientes de cumplimentar

Los proyectos de urbanización de las fases pendientes se encuentran aprobadas inicialmente, pendientes del informe de Servicio de Parques y Jardines para su aprobación definitiva.

Hasta la fecha, la Sociedad ha licitado obras y contratos por un valor superior a los 605 millones de euros, y ha ejecutado obras y asistencias técnicas por un valor superior a 533 millones de euros.

La finalidad y objetivo de esta propuesta de modificación es mejorar la situación económica de la Sociedad para reducir la deuda financiera existente e impulsar la ejecución de las obras pendientes.

1.3. Modificación nº 3 del Plan General

El primer instrumento de planeamiento aprobado en el área será la modificación nº 3 del plan general, redactada de oficio por los Servicios municipales. El 4 de febrero de 2005 el Ayuntamiento Pleno aprueba definitivamente la modificación nº 3 del plan general de Zaragoza. Dentro de esta modificación, que comprende diversos ámbitos, se encuentra la modificación denominada 44.02, en la parcela ocupada por el antiguo cuartel de ferroviarios de la Avenida de Navarra, nº 72, dentro del área de referencia 44.

Según la memoria de la modificación, la identificada como 44.02 *"tiene por objeto el cambiar de categoría de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado de una porción de 9.945 m² correspondiente al antiguo cuartel de ferrocarriles y parte de la parcela colindante, dotándolos de la ordenación específica con la calificación de zona A1 grado 1, para agilizar el desarrollo urbanístico del entorno de la Estación de Delicias en la avenida de Navarra. Se propone tras la petición efectuada por Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., entidad encargada de gestionar el desarrollo urbanístico de los terrenos ferroviarios afectos al Convenio suscrito por el Ayuntamiento de Zaragoza, Ministerio de Fomento, RENFE, GIF y el Gobierno de Aragón."*

Posteriormente, la memoria de la modificación de plan general justifica la modificación por los siguientes motivos:

"La modificación 44.02 no afecta a la estructura general del territorio. Es un cambio de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado que se refiere a una manzana ya señalada, a nivel orientativo, en los planos del Plan General que cuenta con viarios ejecutados por tres de sus lados quedando únicamente pendiente de realizar la cuarta calle. Se respeta la ordenación prevista en el Plan General pero reduciendo la superficie de la manzana y ampliando los espacios libres y anchura de viarios respecto a los que figuraban en el Plan General.

Con ellos se da cumplimiento a la previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público, exigida en el artículo 74 de la Ley Urbanística de Aragón, al producirse un incremento del aprovechamiento residencial. La superficie destinada a estos espacios condiciona el número máximo de viviendas a ubicar en esta manzana, que no podrá sobrepasar el número de 285. El ámbito de la modificación tiene lugar entre el barrio de Delicias y el de la Almozara y el incremento de población que puede suponer respecto a la que habita en ellos es inferior al 0,50% por lo cual en absoluto puede decirse que se trata de una Revisión. (...)"

"Esta modificación del Plan General de Ordenación urbana de Zaragoza responde pues a la posibilidad de desarrollar este terreno de manera autónoma y previa al resto del ámbito incluido en el Texto Refundido como AC-44, que ahora se modifica, sin hipotecar la solución que pueda diseñarse para el mismo, respetando la estructura viaria y permitiendo entre Las Delicias y la Almozara la permeabilidad. Asimismo el otorgamiento a estos terrenos de la categoría de suelo urbano que les corresponde supone facilitar que se complete el frente edificado de la Avenida de Navarra, permitiendo la rápida sustitución de unas instalaciones y edificaciones obsoletas, con el objeto de que la perspectiva de entrada a la Estación Intermodal reciba un tratamiento urbanístico y estético adecuado, en el menor tiempo posible.

Finalmente, el adelanto en la ejecución de esta pequeña porción proveniente de la original AC-44 conllevará, además de la mejora innegable en la imagen del entorno

frontal de la Estación Intermodal, en el tiempo más rápido según la categorización urbanística del suelo, el efecto secundario de ofrecer, en ese mismo tiempo, la posibilidad de reinvertir las plusvalías en la ejecución de las obras previstas en el Convenio firmado ente las Administraciones Estatal, Local y Autonómica”.

El tipo de ordenación que se propuso para la manzana resultante era el A1/1, "es decir, manzana cerrada con patio, en continuación con la tipología de ese lado de la Avenida de Navarra en el tramo comprendido entre la Avenida de Madrid y el Centro Cultural Delicias”.

La modificación permitía un cambio de tipología a ordenación en manzana abierta mediante un plan especial:

"Sin perjuicio de lo anterior y dado que con el Centro Cultural Delicias se interrumpe la tipología de zona A1 grado 1, y que en la actual ficha de la AC-44 se contempla la tipología de A2, con torres de 20 plantas para otros usos manteniendo el aprovechamiento total, se permite la posibilidad de cambiar la tipología hacia edificación de tipo singular de gran altura (entre 20 y 30 plantas) mediante un Plan Especial, para aumentar la permeabilidad entre barrios y hacia el Ebro de forma importante y para resolver posibles problemas de tráfico que requiriese una nueva calle rodada, incrementando las zonas verdes, los espacios libres y/o viarios, con un mínimo del 40% de la superficie neta de la parcela que figura en el cuadro siguiente”

La modificación del Plan permitió acometer la enajenación de estos terrenos en septiembre de 2005 y materializar la venta de esta manzana en febrero de 2006, de tal modo que la Sociedad tuviera liquidez y fondos suficientes para iniciar las obras encomendadas, sin estar todavía aprobados los instrumentos de planeamiento y gestión correspondientes al entorno de la Estación intermodal de Delicias y al entorno de la antigua Estación del Portillo. En concreto, permitió el inicio de las obras consideradas prioritarias para la Expo 2008.

1.4. Modificación nº 17 del Plan General

El área del entorno de la Estación Intermodal fue incluida dentro del área de Convenio AC-44 en el Plan General de Zaragoza de 2001. En septiembre de 2003, Zaragoza Alta Velocidad adjudicó el contrato para la redacción del Plan Especial del Área AC-44. Aunque estaba prevista la ejecución del área mediante un Plan Especial, finalmente, y con la intención de agilizar un proceso que se había dilatado en el tiempo y que era necesario desarrollar para la celebración de la Expo 2008, se tramitó mediante una modificación de Plan General.

El 2 de octubre de 2006 se aprobó definitivamente la modificación nº 17 del Plan General, por la que el entorno de la Estación Intermodal pasaba a clasificarse como una zona G del Plan General, concretamente el área G-44-2, en suelo urbano no consolidado. Las zonas G, según las normas urbanísticas del Plan General, corresponden a sectores del suelo urbano no consolidado de uso dominante residencial, cuya ordenación detallada está contenida en el plan general con nivel de determinación análogo al del suelo urbano consolidado, pero que están pendientes de ejecución sistemática mediante el sistema de actuación que en cada caso se indica.

La modificación de plan, por tanto, incluyó la ordenación pormenorizada en el área de intervención, por lo que no era necesaria la formulación de un plan especial, y fijó las superficies tanto del área de intervención como de los sistemas generales adscritos al ámbito.

A continuación, extraemos algunos fragmentos de la memoria de la modificación nº 17, en la que se definen las ideas principales para la ordenación del área, fundamentalmente en los elementos referentes a la estructura urbana:

"Los elementos de la Ordenación propuesta configurantes de estructura urbana se pueden resumir como sigue; en primer lugar los espacios libres, se ha procurado la continuación del parque Aljafería a través de un parque lineal que lo conecte con los futuros espacios de ocio y deportivos al aire libre a generar en el meandro de Ranillas sobre el espacio que queda entre la Estación de Delicias y el río Ebro, que recibirá, mediante la adecuación que propone el Plan, la legada del corredor verde de Oliver. Además de esta primera actuación, se han generado dentro del sistema de espacios libres otros de menor escala como son en orden de importancia la Plaza de la Estación, situada sobre el frente Sur de la Estación de Delicias; el Paseo de la Estación, en el acceso Este de la Intermodal; la prolongación verde del corredor de Oliver, que estructura el barrio del Oeste y lo comunica con el río Ebro; y otros espacios verdes situados homogéneamente en diversos puntos de la actuación, que permiten articular la estructura urbana en un entorno fundamentalmente ajardinado.

En segundo lugar cabe citar los viarios y recorridos peatonales, que constituyen uno de los elementos estructurantes más cuidados del Plan, por cuanto abren las posibilidades peatonales de la ciudad sobre el río y sus nuevos paseos, y completan la red peatonal que conectará el corredor verde de Oliver con el espacio del Portillo y el centro de la ciudad. El sistema peatonal se apoya en las áreas correspondientes al sistema de espacios libres públicos y de manera paralela en los viarios rodados que configuran la movilidad en la intervención; esto es en sentido Este - Oeste, el Paseo de la Estación y su bulevar desde el Portillo hasta el puente del Tercer Milenio, el parque equipado 1 situado al Norte de la Estación, la continuación del corredor de Oliver, el paseo del eje del Barrio del Oeste y el Paseo Norte del Barrio del Oeste sobre el río Ebro. En sentido Norte - Sur se configuran una serie de pasos peatonales, una veces ajardinados y otras pavimentados, que fundamentalmente se dan en la zona situada entre Delicias y Almozara permitiendo la conexión entre barrios y entre el río y la ciudad.

La configuración espacial de la ordenación se ha tratado con la escala adecuada para los volúmenes y usos previstos, habiendo una significativa diferencia entre las secuencias urbanas previstas en el entorno inmediato de la Estación de Delicias y las estudiadas para el Barrio del Oeste; en el primer caso se trata de recrear la escala de los "espacios - escenario" urbanos con una cierta voluntad escenográfica, donde los edificios pierden su condición individual y se constituyen en grandes piezas urbanas, mientras en el segundo, el tratamiento es mucho más "doméstico", adaptándose a pequeños ámbitos de uso público con carácter muy local, conformados por edificios menos dibujados que se enlazan en una trama mucho más compleja que huye del protagonismo en beneficio de la recreación de ambientes que permitan actividades complementarias aptas para el barrio.

De manera deliberada los volúmenes que formalizan los espacios urbanos de mayor relevancia se han situado en el Paseo de la Estación, por cuanto interesa que el centro de la ciudad, canalizado espacialmente a través del área del Portillo, pueda llegar a través del Paseo de la Estación hasta el parque fluvial deportivo del Ebro, dado que, de momento, no es oportuno el soterramiento de vías al Oeste de la Estación, circunstancia que cuando se produzca, generará otro tipo de alternativas fluviales que este plan ha previsto en el tratamiento del frente del barrio del Oeste y en la salida del corredor verde de Oliver.

La situación de los usos ha sido efectuada de forma que no se predeterminen áreas específicas, más bien, se ha pretendido una cierta contaminación de los programas en un intento de mixtificación que permita que los ámbitos urbanos estén permanentemente en uso ciudadano ya que la bajísima densidad del ámbito colabora, si

bien a mejorar esta circunstancia contribuirá decisivamente la amplia oferta dotacional y el uso centralizador de la Estación y los edificios de su entorno. Los usos dotacionales se han situado en función de las demandas ciudadanas y la homogeneidad en términos de uso, que ha permitido la Ordenación propuesta. En esta memoria queda sugerido un amplio abanico de propuestas finales para muchos de los espacios dotacionales previstos."

En cuanto a los principales parámetros de aprovechamiento, la memoria de la modificación los expone del siguiente modo:

"Esta propuesta no ha de estar reñida, sino todo lo contrario, con criterios de sostenibilidad social y ambiental, evitando la acumulación heterogénea de fragmentos propia de las distintas lógicas de producción, buscando la ciudad compleja y compacta.

La búsqueda de ese equilibrio entre densidad y espacios libres, ha quedado fijada en este caso al señalar para todo el ámbito un total de usos lucrativos que se han establecido, tras los oportunos cálculos financieros, y de repercusión en las estructuras e infraestructuras, en 3.396 viviendas, con una superficie construida de 367.990 m², y una serie de usos económicos, productivos y terciarios, con una superficie construida de 215.648 m² repartidos en 21 manzanas edificables que ocupan una superficie de suelo de 150.138,4 m², lo que supone un 33,2% de la superficie aportada del área de intervención G 44/2 y un 14% respecto a la superficie total del ámbito de la modificación del Plan General.

Teniendo en cuenta que la superficie aportada resultante del área de intervención es de 451.705,1 m², se obtiene una densidad residencial de 75,2 viv/ha, cantidad que puede considerarse baja si la comparamos con las áreas de intervención cercanas al ámbito, como la G 44/1, donde la densidad es superior a las 196 viv/ha, o la F-48/1, donde la densidad residencial asciende 115 viv/ha, valores muy superiores a la alcanzada por la presente modificación de plan general.

Asimismo, la densidad residencial resulta inferior a la mayoría de las áreas de intervención en suelo urbano no consolidado existentes en el plan general. Según el artículo 5.2.2 del Plan General, resulta asimilable al grado 5, con un límite de 75 viv/ha, y muy inferior al grado máximo planteado en dicho cuadro, grado 9, con una densidad de 160 viv/ha.

Esta densidad aún resulta inferior si tenemos en cuenta la cantidad de sistemas generales adscritos al ámbito. Con estas superficies, el sector alcanza una superficie de 913.452,9 m², y la densidad residencial desciende a 37,2 viv/ha.

Con estos datos, y teniendo en cuenta la densidad de 75,2 viv/ha referida al suelo urbano no consolidado, la densidad planteada en esta modificación de plan general resulta muy inferior a la mayoría de áreas de intervención ordenadas en el vigente Plan General de Zaragoza.

Es decir, que con estos datos, resulta que la mayor parte del suelo del ámbito, cerca del 86%, se destina a usos dotacionales públicos de cesión obligatoria al Ayuntamiento, a espacios libres y zonas verdes, a resolver los problemas viarios internos y externos también de cesión, y al sistema general ferroviario y a los usos necesarios para el funcionamiento de la Estación Intermodal."

Respecto a los suelos lucrativos, la modificación de plan ordena un total de 21 manzanas lucrativas, con un máximo de superficie edificable destinada a usos residenciales, y un mínimo de superficie edificable destinada para otros usos distintos de vivienda, en cada manzana, según el cuadro que sea adjunta:

MANZANA	SUPERFICIE m²	NÚMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA RESIDENCIAL m²	SUPERFICIE EDIFICABLE MÍNIMA OTROS USOS m²	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL m²	EDIFICABI- LIDAD m²/m²
1	2.009,4	-	-	13.000	13.000	6,47
2	4.819,0	220	23.840	8.000	31.840	6,61
3	9.995,7	320	34.675	14.000	48.675	4,87
4	2.344,0	160	17.338	4.000	21.338	9,10
5	7.563,2	168	18.204	22.500	40.704	5,38
6	5.827,0	140	15.170	16.500	31.670	5,44
7	15.762,4	440	47.680	89.500	137.180	8,70
8	4.362,5	60	6.500	9.500	16.000	3,67
9	9.082,5	180	19.505	3.000	22.505	2,48
10	10.718,3	200	21.672	3.600	25.272	2,36
11	8.802,9	160	17.338	2.500	19.838	2,25
12	3.588,7	70	7.585	1.500	9.085	2,53
13	3.444,1	36	3.900	9.040	12.940	3,76
14	7.092,0	180	19.505	4.500	24.005	3,38
15	10.978,1	210	22.755	4.500	27.255	2,48
16	10.955,6	242	26.224	3.208	29.432	2,69
17	6.690,2	130	14.086	1.800	15.886	2,37
18	9.054,2	230	24.922	1.500	26.422	2,92
19	6.877,0	130	14.086	1.500	15.586	2,27
20	3.669,7	70	7.585	1.000	8.585	2,34
21	6.501,9	50	5.420	1.000	6.420	0,99
TOTAL	150.138,4	3396	367.990	215.648	583.638	

En cuanto a las cesiones públicas definidas por la modificación del plan general, el documento aprobado fija una importante superficie destinada a estos usos, ya que representan el 86% de la superficie total del ámbito. Las cesiones se reparten entre los usos dotacionales, donde destaca la reserva prevista en los parques equipados como grandes áreas de zonas verdes y equipamientos públicos, y la gran cantidad de zonas verdes y espacios libres previstos en el área. Tal como se refleja en la memoria:

"Son los usos mayoritarios con diferencia ya que ocupan casi el 86 % de la superficie del ámbito. Se trata siempre de espacios de uso público de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento a excepción del Sistema General Ferroviario. Albergan la infraestructura viaria, ferroviaria, Estación Intermodal, aparcamientos, espacios libres-zonas verdes y equipamientos, que se detallan por manzana en las fichas correspondientes.

AL final del presente apartado se separan y cuantifican en un cuadro resumen los Sistemas Generales y los Sistemas Locales con sus respectivas subcalificaciones.

A) Parques equipados

Esta categoría, que une los espacios libres públicos y los equipamientos (en general), con un criterio análogo al admitido en el Plan General en los espacios libres públicos condicionales, en relación con los equipamientos culturales, deportivos y recreativos, da respuesta a situaciones en que, en el momento de realizar el planeamiento, se desconoce la naturaleza y las necesidades de determinados usos de equipamiento público, pero se pretende que se integren en un gran parque público. Como se trata en todo caso de suelos que la ejecución del plan trasladará al dominio público municipal, se unifican en una sola calificación de suelo hasta el momento en que el necesario desarrollo de los sistemas permita deslindarlos físicamente.

Para evitar cualquier inseguridad jurídica, sí se dan los parámetros cuantitativos que regirán ese deslinde material. Es obvio que, por la naturaleza de esta nueva categoría, no podrán incluirse en ella los equipamientos que en los planes parciales o planes especiales que ordenen íntegramente su ámbito, hayan de satisfacer los módulos de reserva pormenorizados establecidos por la legislación urbanística, de modo que su destino ha de ser la ordenación flexible de suelos ordenados por el planeamiento general, como es el caso, o por planes especiales no asimilables a los planes parciales. En el caso de la G-44/2, resulta particularmente oportuna porque la inconcreción en que en este momento se encuentra el sistema de equipamientos del entorno (Expo, G-44/2 y G-19/1) desaconseja establecer determinaciones demasiado taxativas sin antes definir suficientemente el escenario global.

Dentro de esta calificación de suelo se distinguen (Plano O-3):

Sistema General (PEQ2): 72.549 m² de los que 21.764,7 m² son equipamientos.

Sistema Local (PEQ1): 134.414 m² de los que 40.324 m² son equipamientos.

B) Espacios libres públicos y zonas verdes:

Como se ha expuesto en el apartado de criterios y objetivos de la ordenación, el sistema de espacios libres y zonas verdes se ha planteado, de un lado, como elemento generador de la estructura y, de otro, como parte integrante del sistema general de la ciudad, a efectos de conseguir la deseada continuidad y conectividad, que pudiera no solo servir al ámbito sino hacer que la ciudad, a través suyo, pueda llegar al río y sus riberas, asomarse al Ebro.

Y ello no sólo mediante la propuesta de grandes parques, sino relacionando con ellos toda una serie de piezas de menor tamaño que, relacionadas pro aquellos, acercan las zonas verdes a cada una de las partes del ámbito.

La ordenación propuesta, en lo que se refiere a este uso, propone una serie compleja de diferentes tratamientos y tamaños, articulados en un sistema continuo y abierto. Así las mayores superficies de zonas verdes, son los que se desarrollan a lo largo del eje longitudinal que recorre el ámbito desde el suroeste, en continuidad con el corredor Oliver Valdefierro, hasta el norte de la Estación, donde enlaza con las zonas de parque propuestas para ampliar las previsibles en el triángulo situado al oeste del barrio de la Almozara, y se prolonga mediante un parque equipado de carácter lineal hasta enlazar con el de la Aljafería, al este del ámbito. Forma parte de ese espacio, como elemento a destacar, el bulevar arbolado y peatonal que, junto a la nueva vía de acceso a la ciudad, y a su nivel, posibilitará el tráfico peatonal seguro desde el centro de la ciudad hasta la Expo 2008.

Este eje verde, verdadera columna vertebral de la ordenación, se completa con una serie de espacios más urbanos, también de amplia superficie, que se sitúan al este y al sur de la estación, como son el paseo de la estación, que posibilita el acceso a la misma y el desarrollo en él de actividades de ocio y descanso, apoyadas en las de los edificios que lo flanquean, y la plaza sur, verdadero centro comunitario del barrio, a la que se accede mediante una amplia zona verde que ayuda a salvar el desnivel existente entre la plaza y la avenida de Navarra, pero que sobre todo asegura la continuidad con el parque de Castillo Palomar y el inicio del paseo de la avenida de Navarra.

Todo ello se complementa con la suma de espacios de menor superficie, que no importancia, que suponen aperturas verdes en la estructura que acercan los espacios de relación y descanso a las edificaciones. Entre ellos destacar, al este, el que asegura el acceso al centro cultural Delicias y la continuidad del eje verde que desde Delicias conecta a este barrio con el parque equipado y, a través suyo, con el eje verde de la Almozara y el río. También los espacios libres que permiten recorrer el nuevo barrio propuesto al oeste de la estación, generando ejes de aproximación al río en sentido norte sur, y el eje de actividad propuesto en sentido este oeste, que se entrega en un espacio verde frente al vestíbulo de salidas, y que genera una plaza de actividad comercial en su parte central desde donde va a ser posible acceder a comercial Augusta.

Aunque las amplias aceras propuestas en el viario suponen también espacios destinados a recorridos peatonales, no se han computado en este apartado, por estar directamente relacionadas con el viario como parte del cual se han considerado.

La importancia y peso específico de las zonas verdes y espacios libres de uso público en la estructura el ámbito es clara y así se refleja en su cuantificación, pues el total así calificado (incluido el 70% del parque equipado), suma del sistema general y los sistemas locales, asciende a la cantidad de 249.419,6 m², lo que representa el 23,3% del total del ámbito. La distinción de los espacios libres-zonas verdes pertenecientes al sistema general y los pertenecientes al sistema local se describe de manera gráfica en el plano O-3.

C) Equipamientos:

Los equipamientos, como en el caso ya expuesto de las zonas verdes, constituyen un sistema complejo de diferente nivel que van desde el de dotación de barrio al de ciudad, nivel metropolitano o, incluso, regional.

Para su mejor funcionalidad, se han ido repartiendo en las diferentes zonas que tiene el área. El planteamiento de las mismas no se ha producido contemplando el ámbito de manera aislada, sino en relación con las carencias y oferta dotacional del

conjunto de esta parte de la ciudad, reflejado en la información recogida, una vez contrastada con la de los organismos competentes en cada una de las materias.

Así al este y norte, de manera flexible, se han incorporado a una amplia superficie de parque equipado, del que ocuparán, como máximo, el 30% de su superficie. Los usos se dejan abiertos para poder responder a cualquiera de las demandas a cubrir, al nivel que se produzcan, sin descuidar las de los barrios ya consolidados de Delicias y Almozara, así como las derivadas de la nueva ordenación.

En el caso del parque equipado nº 1, y de acuerdo con lo señalado en el acuerdo alcanzado por los socios el día 6 de mayo de 2005, según el cual, "se considera sustancial que los suelos situados al este de la estación, y al norte de la calle que sustituya a la actual AP-68, (únicos con posibilidad real de soportar plantaciones de arbolados de porte) se destinen exclusivamente a dotaciones públicas (parque y equipamientos diversos), lo que permitirá constituir un corredor verde y dotacional, del que este espacio será su centro, con inicio en el Portillo y que, incorporando el entorno del palacio de la Aljafería, llegue hasta la Almozara y al río Ebro, incluido el meandro de Ranillas en el que se concretará la Expo 2008, donde los edificios en que se hagan efectivos los equipamientos pueden constituir a conformar una fachada en la nueva calle y a resolver las diferencias de cotas a las que se encuentran los dos barrios contiguos: Delicias y Almozara."

Entendiendo que la ubicación más adecuada será la apuntada, en la zona equidistante de los dos barrios, al sur del parque equipado, para servir a ambos, ya que además pueden situarse los accesos a sus dos niveles, aunque pudiendo disponer de manera más cercana a cada uno de ellos las dotaciones que cubran carencias específicas. El total de suelo destinado a este uso es de 40.324 m², con un aprovechamiento de 2 m²/m² como máximo.

En el caso del parque equipado nº 2, al norte del ámbito, al contar con dos niveles en cumplimiento de los acuerdos alcanzados por los socios el 6 de mayo, se posibilita que los equipamientos se puedan situar en esa zona, que también suponen el 30 % de la superficie así calificada. El total de suelo destinado a este en este caso es de 21.765 m², con un aprovechamiento de 1,5 m²/m² como condiciones máximas. Las dotaciones de esta parte del ámbito se completan con una reserva de suelo, a cota 200, junto al trazado ferroviario de ancho ibérico y con una gran accesibilidad, que queda abierta a futuros usos pero su configuración la hace muy adecuada para el posible museo del ferrocarril.

En el barrio oeste, los equipamientos se distribuyen a lo largo del eje este oeste, reforzando así su carácter de eje centralizador de la actividad, y son de carácter más local. En el extremo este se localiza una parcela junto al vestíbulo de llegadas donde puede situarse un equipamiento de apoyo a viajeros e inmigrantes, y al oeste, en relación con la zona de san Lamberto y atendiendo a sugerencias y a demandas, las dotaciones docentes, dimensionadas con margen para atender, además a las propias del barrio a demandas exteriores de la zona de la autovía de Logroño.

Por último, al sureste de la estación, se ha previsto una reserva dotacional en una zona de gran accesibilidad, donde podría ubicarse el nuevo centro de especialidades médicas Inocencio Jiménez.

Las superficies calificadas como equipamientos se reflejan en el cuadro resumen de las ordenanzas particulares, así como en la ficha del anejo VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General. "

En cuanto a las superficies del ámbito, se aporta el cuadro resumen de la memoria, según la ordenación propuesta por la modificación nº 17 del Plan:

CUADRO RESUMEN DE CALIFICACIÓN DEL SUELO			
SISTEMAS GENERALES	CALIFICACIÓN	Superficie en m²	% sobre el total del ámbito
	Estación Intermodal	65.185	6,09
	Ferroviario (vías descubiertas)	47.201,1	4,41
	Corredor Verde Oliver-Valdefierro	77.907	7,27
	Zonas verdes y espacios verdes públicos	96.492,8	9,01
	Equipamientos	21.764,7	2,03
	Viario	268.396,9	25,07
SUBTOTAL SISTEMAS GENERALES		576.947,5	53,88
SISTEMAS LOCALES	Zonas verdes y espacios libres públicos	152.926,8	14,28
	Equipamientos	86.273,6	8,06
	Viario	104.452,7	9,76
SUBTOTAL SISTEMAS LOCALES		343.653,1	32,10
TOTAL SUELOS NO LUCRATIVOS		920.600,6	85,98
TOTAL SUELOS LUCRATIVOS		150.138,4	14,02
TOTAL SUPERFICIE DEL ÁMBITO		1.070.739	100

En cuanto al aspecto normativo, la modificación del Plan contenía determinaciones de diverso alcance. Por un lado, se proponía la inclusión de varios artículos de las normas urbanísticas del Plan General, para regular aspectos no contemplados anteriormente en las Normas, como la ordenación de los parques equipados y del edificio de la Estación Intermodal. De este modo, quedaban incorporados a las Normas urbanísticas del Plan los artículos 8.2.2. bis Sistema General Estación Intermodal y el artículo 8.2.18. Parques Equipados.

Su redacción, tal como fue aprobada, resultó la siguiente:

"8.2.2.bis. Sistema General Estación Intermodal

1. El Sistema General Estación Intermodal comprende los terrenos calificados como tales en el plano de calificación y regulación del suelo del Plan General.

2. El suelo calificado como Sistema General Estación Intermodal tendrá como límite una edificabilidad de 2 m²/m². Para el cómputo de esta edificabilidad, se tendrán en cuenta las edificaciones existentes por encima de la cota de acceso a la Estación de Ferrocarriles, que se establece en la cota 208, excepto en el edificio Gutiérrez Soto, para el cual la cota de referencia para el cómputo de edificabilidad coincidirá con la cota de planta baja, definida según lo expuesto en el artículo 2.2.21.2, al estar ubicado este edificio en la plaza al sur de la Estación Intermodal.

3. Regulación de los usos:

3.1. Uso principal.

El uso Principal en el ámbito calificado como Sistema General Estación Intermodal es el uso Dotacional de Servicios de Transporte, que comprende, con carácter enunciativo, los siguientes elementos:

Las zonas cubiertas de andenes, dársenas, vías y viales en la Estación Intermodal.

Los vestíbulos, pasillos, aseos, sistemas de comunicación vertical, zonas estanciales y de deambulación de viajeros.

Las plataformas de subidas y bajadas de viajeros asociadas a los accesos y las áreas de estacionamiento de vehículos vinculadas a esta función.

Los espacios destinados al intercambio modal con otros modos de transporte público.

Los espacios destinados a instalaciones técnicas, ventilación, centros de transformación, tratamiento y recogida de residuos sólidos, comunicaciones, etc.

Las oficinas y servicios de explotación de la Estación Intermodal y de la Administración Ferroviaria.

Los espacios destinados a control de accesos, comedor laboral, etc.

Los aparcamientos de vehículos al servicio de los viajeros y del personal ferroviario, situados sobre o bajo rasante.

Todas las instalaciones y circulaciones necesarias para la prestación del servicio en la Estación (equipajes, catering, seguridad, mantenimiento, etc).

Los Puestos de Mando ferroviarios, el de ancho convencional y el de ancho U.I.C., y los correspondientes a otros modos de transporte, incluidas las oficinas necesarias para su explotación.

3.2. Usos compatibles.

Se considerarán usos compatibles con el Principal, los siguientes usos descritos en los siguientes artículos del capítulo 2.7 de las Normas del Plan General:

Uso hotelero, tipo 3.

Uso productivo: comercial.

Uso productivo: oficinas.

Usos terciarios recreativos.

Uso de equipamiento deportivo.

Uso de equipamiento cultural.

Uso de equipamiento de espectáculos.

SECCIÓN QUINTA: SISTEMA DE PARQUES EQUIPADOS. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 8.2.18. Parques equipados

1. Se define como parque equipado al espacio libre público del que se reserva un 30% de su superficie para los usos de equipamiento público, sin concretar gráficamente su ubicación pero con determinación de una superficie máxima ocupable por las parcelas de equipamiento y una superficie máxima edificable en su interior. En un momento posterior, las parcelas de equipamiento se delimitarán físicamente mediante un estudio de detalle referido a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del sistema.

2. A efectos de cómputo de las zonas verdes y los espacios libres públicos ordenados por el planeamiento, y en particular del cumplimiento de los módulos de reserva establecidos por la legislación urbanística, solamente se considerará el 70% de la superficie de los suelos así calificados.

3. La superficie máxima edificable de los equipamientos incluidos en esta categoría de espacios libres públicos será de 1'50 metros cuadrados por cada metro cuadrado de superficie ocupable, o 0'45 metros cuadrados por cada metro cuadrado calificado como parque equipado, salvo que, tratándose de elementos del sistema local, en el planeamiento de desarrollo o normas de zona se indique un índice diferente.

4. Los parques equipados ordenados por el planeamiento de desarrollo podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad, por efecto de su ejecución, como una parcela única de titularidad municipal, sin perjuicio de que el estudio de detalle que en futuro se formule habilite la segregación de las parcelas donde se materialice la superficie ocupable por los equipamientos.

5. En ausencia del estudio de detalle a que se refieren los apartados anteriores, el proyecto de urbanización dispondrá el tratamiento como zona verde de todo el ámbito calificado como parque equipado.

6. El destino de los equipamientos incluidos en el parque equipado podrá determinarse:

En el propio plan que los ordene, que podrá considerarlos simplemente equipamientos de reserva, o bien llegar a un mayor grado de concreción.

En el estudio de detalle que delimite la superficie ocupable.

Mediante un acuerdo municipal, en los términos establecidos por el artículo 8.2.9,3º De las normas del plan general en relación con las dotaciones de reserva (ER).

7. Una vez aprobado el estudio de detalle que sitúe físicamente la superficie ocupable por los equipamientos públicos y determinado el destino de éstos, se les aplicará la normativa específica contenida en la sección tercera del capítulo 8.2 de estas normas para el supuesto de equipamientos no integrados en manzanas cerradas. Los espacios interiores a la superficie ocupable que no queden efectivamente ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados en el parque de que forman parte, salvo que la naturaleza específica del equipamiento construido requiera objetivamente cerrar, con destino a actividades al aire libre, una porción de suelo libre de edificación, que nunca podrá rebasar los límites de la superficie ocupable ordenada en el estudio de detalle. En el proyecto de edificación de cada equipamiento se incluirán todas las determinaciones precisas para la ejecución de dichos espacios libres de edificación."

Por otro lado, se introducía una normativa específica para el área de intervención, denominada como Ordenanzas particulares, que delimitaban o matizaban aspectos no especificados por el plan general. Las ordenanzas particulares se establecían análogas a las normas urbanísticas de un plan especial, y se incorporaban a la zona G como un elemento determinante de la ordenación del área.

La presente modificación afecta de manera puntual a las ordenanzas particulares, como se expondrá más adelante, pero no incluye ni afecta a variación alguna de las normas urbanísticas del plan general.

1.5. Proyecto de Expropiación del área G-44-2

El sistema de gestión fijado por el Plan General para el área fue el de expropiación. Tal como se refleja en la modificación nº 17 del Plan General:

"En un primer orden aparece el Área de Intervención G 44/2 que constituye un único sector a desarrollar mediante una única unidad de ejecución. La presente modificación del Plan General fija de forma exhaustiva las condiciones al transformarse en una zona G, quedando pendiente únicamente su gestión mediante el sistema de expropiación que a continuación se propone.

En el espacio ordenado, original AC-44, se sitúan además elementos que por su funcionalidad han de ser considerados sistemas generales; nos referimos a los suelos de sistemas generales pendientes de gestión y ejecución, integrados en el sistema general de comunicaciones y zonas verdes y espacios libres, que se incorporan al ámbito de este proyecto, como sistemas generales adscritos al Área de Intervención G 44/2 y, por consiguiente, se gestionan a cargo de la misma, considerándose en el cálculo del aprovechamiento medio.

Dado que la actuación tiene un gran interés público por sí misma y, además, para asegurar la consecución de este espacio de acceso a la EXPO, ha de imponerse la gestión sistemática y unitaria directa por el Sistema de Expropiación, siendo beneficiaria y financiadora de los costes de la expropiación, la sociedad pública constituida al efecto por las Administraciones concernidas, esto es, Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A. A estos efectos se ha fijado el aprovechamiento medio y las cargas de urbanización correspondientes a la Unidad de Ejecución. (...)

Finalmente es preciso señalar que el 10% del aprovechamiento medio del sector (al existir una sola unidad de ejecución coincidente) correspondiente al Ayuntamiento de Zaragoza de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, queda sujeto al compromiso adquirido por esta Administración con la Sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A. como aportación municipal a la financiación de las actuaciones del Convenio de 23 de marzo de 2002."

La relación de propietarios, bienes y derechos afectados por el Sistema de Expropiación fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 23 de febrero de 2007. Posteriormente, la Sociedad presentó el Proyecto de Expropiación del Área de Intervención G-44-2, el cual fue inicialmente aprobado por acuerdo del Consejo de Gerencia del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 17 de mayo de 2007.

Durante el proceso expropiatorio, se dio la posibilidad a los propietarios particulares de liberarse de la expropiación, cuyas condiciones se habían aprobado en el mismo Consejo de Gerencia, posibilidad a la que algunos de ellos se acogieron.

Las condiciones de liberación determinaban que los propietarios que se acogieran a dicha posibilidad deberían participar del proceso de gestión en proporción a los derechos que les corresponden en función de la superficie aportada, comprometiéndose al cumplimiento de los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización.

Las actas de ocupación y pago de las fincas afectadas por la expropiación se fueron realizando paulatinamente, habiéndose liquidado todas ellas en la actualidad.

1.6. Enajenaciones de suelo realizadas

En el ámbito se han realizado varias enajenaciones públicas de venta de suelo. La primera enajenación se licitó en septiembre de 2005, en el antiguo cuartel de ferroviarios de la Avenida de Navarra y fue adjudicada su venta en noviembre de 2005. En la licitación se solicitaba una oferta económica junto con una oferta arquitectónica y urbanística.

Esta superficie era la resultante de la segregación del ámbito del área G-44-2 proveniente de la modificación nº 3 del Plan General, y que permitió el inicio de la actividad urbanística de la Sociedad.

La siguiente enajenación que se realizó fue de las manzanas 1 a 4 del área de intervención G-44-2. Previamente a la licitación, se convocó un concurso de anteproyectos arquitectónicos mediante jurado. Dicho concurso se licitó en diciembre de 2006 y el resultado se falló en marzo de 2007.

También se convocó, previamente a la enajenación de las manzanas, un concurso de anteproyectos mediante jurado para las manzanas 5 y 6 del área G-44-2 en mayo de 2007, cuyo resultado se dio a conocer a principios de agosto del mismo año.

La siguiente enajenación de suelo de la Sociedad se realizó en junio de 2007. Dado que para esa fecha todavía no estaba aprobado el proyecto de reparcelación del área, se realizó la licitación para los aprovechamientos resultantes en las manzanas 1, 2, 3 y 4 del área G-44-2. El plazo de presentación de ofertas finalizó en septiembre, momento en el que se adjudicaron las manzanas 1 y 4, resultando desiertas las manzanas 2 y 3, con mayor edificabilidad.

Entre los motivos por los que cabe señalar la falta de ofertas de venta para estas parcelas podrían considerarse varios. Por un lado, después del verano de 2007 ya se había iniciado la crisis inmobiliaria en España, con síntomas de bajadas de visados, ventas e hipotecas. Crisis inmobiliaria que alcanzaría su apogeo durante el año 2008 y que ha seguido continuando hasta el día de hoy.

Además de este factor, se pueden suponer otras características que no ayudaban a la venta de estas parcelas. Por un lado, la obligatoriedad de adoptar y desarrollar un proyecto arquitectónico que no había sido elegido ni desarrollado por las empresas que debían pujar por la parcela, al contrario que en la primera enajenación de suelos realizada. Por otro lado, la dimensión de los lotes, excesiva en el caso de la manzana 3, con 320 viviendas. Y por último, se podría también señalar la configuración volumétrica de la edificación, con existencia de dos bloques de edificación paralelos a escasa distancia entre ellos, lo que producía que las viviendas del bloque Sur de las manzanas 2 y 3 estuvieran a una distancia de unos 12 a 13 metros del bloque norte en algunos puntos, y a unos 18 o 19 metros de las viviendas al Sur, ya existentes en Delicias.

Por otro lado, la gran cantidad de superficie destinada a otros usos distintos de vivienda, así como la obligatoriedad de disponer de dicha superficie como mínimo para la

obtención de licencia, también dificultaba su venta. En el caso de las manzanas 2 y 3 suponía disponer como mínimo de la totalidad de las plantas baja y primera, lo que implicaba una desventaja, dada la escasa demanda de usos terciarios en la zona, demostrada con la dificultad de comercialización de la manzana 1.

Desde entonces, la Sociedad ha planteado diversas parcelaciones para facilitar la venta de estas manzanas, pero no ha vuelto a realizar ninguna enajenación pública de suelos, dada la situación del mercado inmobiliario.

La presente modificación de plan general se redacta para solventar aquellos aspectos que han dificultado la venta de estas parcelas, manteniendo los objetivos y parámetros principales de la ordenación y, de este modo, poder reducir la deuda financiera, así como ejecutar las obras pendientes.

1.7. Proyecto de Reparcelación del área G-44-2

En diciembre de 2007 se presentó a trámite el proyecto de reparcelación del ámbito. El proyecto fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, con fecha 27 de marzo de 2008, condicionando la aprobación definitiva del proyecto al cumplimiento de las prescripciones contenidas en los diferentes informes municipales.

Las objeciones al proyecto de reparcelación provenían de diversos aspectos, entre los que destacaba la problemática, ya surgida en la modificación de plan general, de la regulación de la convivencia del sistema general ferroviario cubierto y los sistemas de zonas verdes y viario en superficie, aspecto que, entre otros, dilató la tramitación del expediente. En concreto, uno de los puntos de mayor desavenencia durante el proceso se producía en la desafectación de aprovechamientos realizada por ADIF en terrenos por los que seguían discurriendo las vías ferroviarias, mientras el Ayuntamiento entendía que se debía desafectar el suelo de dichas superficies.

Junto con el proyecto de reparcelación se presentaron a trámite varios Estudios de Detalle, como instrumento para realizar los reajustes de las edificabilidades fijadas por la modificación nº 17 realizar la división de las manzanas 2, 3, 9, 17 y 19 en varias fincas.

En concreto, los estudios de detalle presentados conjuntamente con la reparcelación y aprobados definitivamente el 3 de diciembre de 2008, fueron los siguientes:

- Manzana 2, exp. nº 341.007/2008,
- Manzana 3, exp. nº 341.117/2008,
- Manzana 8, exp. nº 341.166/2008,
- Manzana 9, exp. nº 95.007/2008,
- Manzana 17, exp. nº 30.118/2008,
- Manzana 18, exp. nº 341.180/2008,
- Manzana 19, exp. nº 341.240/2008,
- Manzana 21, exp. nº 341.288/2008,

En marzo de 2008 también se presentó a trámite una modificación de las ordenanzas particulares del área. Según las ordenanzas, la parcela mínima en las manzanas 1 a 7 era la totalidad de la manzana, por lo que se elaboró una propuesta con el objeto de permitir la división de estas fincas. También se solicitó la realización de vuelos hacia el interior de la parcela en los bloques de altura inferior a 7 plantas. La modificación de las ordenanzas se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 3 de diciembre de 2008, y afectó finalmente a los artículos 3.3, 8.4.2, 8.4.3 y 8.4.6.

La Sociedad redactó nueva documentación en mayo de 2009 con el fin de dar cumplimiento a las prescripciones municipales y a las alegaciones presentadas en el periodo de exposición al público.

El Gobierno de Zaragoza aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación el 31 de julio de 2009, quedando condicionada la aprobación a la presentación de un Texto Refundido en el que se recogieran las rectificaciones prescritas en los informes municipales emitidos y a la adopción del Acuerdo de conformidad a dicho texto por parte de la Corporación municipal.

El texto refundido para dar cumplimiento a las prescripciones de presentó a trámite en diciembre de 2009, tras lo cual, según se describe en la memoria del Texto Refundido del proyecto de reparcelación:

"En fecha 30 de abril de 2010 se emitió informe por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y, en fechas 7 de febrero de 2011, con entrada en Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A el 11 de febrero de 2011; 7 de marzo de 2011, con entrada en Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A el 17 de marzo de 2011; y 18 de marzo de 2011, con entrada en Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A el 30 de marzo de 2011, sendos informes del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza, todos ellos relativos al Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación de la G-44/2."

En la sesión del 15 de abril de 2011, el Gobierno de Zaragoza mostró su conformidad al Texto Refundido, pero con las rectificaciones contenidas en el acuerdo, derivadas de los informes municipales, solicitando la presentación de un nuevo Texto Refundido con carácter previo a la expedición de la certificación.

Con la aprobación del proyecto de reparcelación se daba cumplimiento al acuerdo del Convenio, según el cual los aprovechamientos provenientes de las propiedades municipales en el ámbito, así como el 10% del aprovechamiento medio del sector correspondiente al Ayuntamiento de Zaragoza, pasaba a ser propiedad de Zaragoza Alta Velocidad, como aportación municipal a la financiación de las actuaciones del Convenio de 23 de marzo de 2002.

Sin embargo, una de las prescripciones derivadas del acuerdo hace referencia a que en todas las fincas resultantes provenientes de fincas aportadas municipales y/o del 10% de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, que en cumplimiento del convenio de 23 de marzo de 2002 se ceden a Zaragoza Alta Velocidad: *"queda condicionada a que se finalicen las obras de urbanización del área G-44-2 en el plazo de diez años desde la adopción del acuerdo del Gobierno de Zaragoza por el que se mostró la conformidad al texto refundido del proyecto de reparcelación de este ámbito. En el caso de que en el plazo fijado no se concluya la urbanización, la presente cesión revertirá a favor del Ayuntamiento de Zaragoza."*

Por otra parte, además de los aspectos a subsanar de carácter menor y los meramente numéricos, según el acuerdo municipal era necesario incluir en las fincas resultantes que éstas debían asumir, además de los costes de urbanización y cargas urbanísticas derivadas del proyecto de reparcelación, las obligaciones derivadas del Convenio de 23 de marzo de 2002.

Se presentó nueva documentación cumplimentando las prescripciones municipales e incluyendo estos extremos, con lo que en octubre de 2011 se emitieron las certificaciones registrales, que se remitieron al Registro.

Posteriormente, el Registro de la Propiedad consideró que era necesario concretar las cargas derivadas del convenio de 23 de marzo de 2002 que se hacían recaer sobre determinadas fincas resultantes adjudicadas a ZAV 2002 y a ADIF, poniendo reparos a la inscripción de las fincas.

En este momento, la Sociedad se encontró con una serie de problemas de cara a la inscripción, que podían impedir la venta de las fincas lucrativas resultantes. Si se inscribían las fincas con la obligación de asumir, en su parte proporcional, las cargas derivadas de las obligaciones pendientes del Convenio, no sería posible su venta, ya que ningún promotor accedería a comprar una parcela que tuviera la obligación de asumir los costes de las obras pendientes del Convenio.

Además, el Registro había solicitado que se detallara a qué obras se refería la carga de las obligaciones pendientes del Convenio, por lo que se hacía necesario decidir qué obras de las pendientes de ejecutar por ZAV se incluían en dichas cargas.

La condición de que las obras de urbanización finalizaran en el plazo de 10 años o, en caso contrario, la cesión del aprovechamiento municipal podía revertir en el Ayuntamiento de Zaragoza, también dificultaba la posible venta de las parcelas resultantes, ya que ningún promotor accedería a comprar una parcela con la posibilidad de perder los aprovechamientos si no se urbanizaba el área en dicho plazo.

El Ayuntamiento indicó que había incluido esta condición al observar que las fincas con aprovechamientos provenientes de fincas de ADIF tenían el derecho de reversión de sus fincas por lo que, si ADIF renunciaba a dicha reversión, el Ayuntamiento accedería a suprimir la condición impuesta.

Dada esta situación, los socios decidieron acordar a qué obras de las restantes del Convenio renunciaban a su ejecución, hasta que la Sociedad hubiera saldado su deuda y fuera posible su ejecución y, de este modo, no cargar a las fincas resultantes con las cargas derivadas del Convenio.

El procedimiento se formalizaría mediante la redacción de una adenda al Convenio en la que se expresara que se daban por cumplidas las obligaciones derivadas del Convenio y que, en el caso de que de la venta de suelos surgieran plusvalías, se ejecutarían las obras que se determinaran en el Consejo de Administración.

En dicha adenda se recogería también la renuncia expresa de ADIF al derecho de reversión y la renuncia del Ayuntamiento a incluir ninguna condición al plazo de urbanización ni a la reversión de los aprovechamientos municipales.

1.8. Adenda al Convenio de 23 de marzo de 2002

El 23 de julio de 2012 los socios de Zaragoza Alta Velocidad firman una adenda al convenio de 23 de marzo de 2012. En dicha adenda se hace manifiesta la delicada situación financiera de la sociedad y la necesidad de proceder a la enajenación de las fincas resultantes del planeamiento para poder hacer frente al crédito existente y ejecutar las obras pendientes.

La adenda pretende, por tanto, eliminar todas las condiciones de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación que podían dificultar su posterior venta y facilitar su inscripción en el Registro de la Propiedad con las menores cargas posibles. Los principales acuerdos reflejados en la adenda son:

- Que ZAV no financiará las siguientes obras incluidas en el Convenio de 23 de marzo de 2002:

Ronda Sur Ferroviaria: 113.222.798,10 €
Reconversión Avda. Navarra: 11.420.000 €
Instalaciones del túnel carretero: 23.878.121,53 €

- Que ZAV no financiará las obras ya ejecutadas que se incluían dentro de los compromisos de financiación del Convenio:

ADIF:

B-1 Túnel Iriarte Reinoso a Avda. Madrid.
B-2 Cubrimiento de vías del Portillo.
B-3 Cubrimiento de vías Miraflores (1ª fase).
D-1 Reubicación de nudo de enlaces en Avda. Madrid .
B-7 Infraestructuras Ferroviarias (Estación de Cercanías de Goya).
Adendas con ADIF.

Ayuntamiento de Zaragoza:

C-7 Corredor Verde Oliver-Valdefierro.

- Que para facilitar la venta de las fincas lucrativas resultantes del proyecto de reparcelación del área G-44-2, ADIF renuncia expresamente al derecho de reversión descrito en dichas fincas.
- Que el Ayuntamiento de Zaragoza renuncia expresamente a incluir ninguna condición sobre el plazo de urbanización a las fincas resultantes del proyecto de reparcelación del área G-44-2 y acepta suprimir la condición expresada en dichas fincas resultantes de que los aprovechamientos municipales revertirán en el Ayuntamiento si no se urbanizan los terrenos en el plazo de diez años.
- Que se ha realizado parcialmente la urbanización del Área de intervención G-44-2 y se suprimen las cargas urbanísticas de las fincas 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 7 del proyecto de reparcelación de dicha área, concentrándose las cargas de urbanización pendientes de ejecutar en las restantes fincas 8 a 21, ambas inclusive, no urbanizadas en la actualidad.
- Que, a fin de llevar a efecto los acuerdos establecidos en este documento, se realizarán las modificaciones necesarias tanto en la Reparcelación como en el Proyecto de Urbanización del Área de intervención G-44-2.

Por último, el acuerdo noveno de la adenda expone que, *"paralelamente, se examinarán y estudiarán las posibilidades de modificación del planeamiento urbanístico para facilitar la venta de terrenos propiedad de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A."*

1.9. Operación jurídica complementaria

Para trasladar las decisiones adoptadas en la adenda a las fincas lucrativas resultantes, en julio de 2012 se presentó a trámite una modificación del proyecto de reparcelación que posteriormente se tramitaría como una operación jurídica complementaria al proyecto de reparcelación. Los cambios derivados de la adenda se traducían, según el texto refundido del proyecto de reparcelación:

1º.- Eliminación de la carga que se había introducido en las fincas de ZAV 2002 y ADIF, anteriormente señalada, de afección "a las obligaciones derivadas del convenio de 23 de marzo de 2002".

2º.- Renuncia expresa de ADIF al derecho de reversión de sus fincas.

3º.- Renuncia expresa del Ayuntamiento de Zaragoza a incluir ninguna condición sobre el plazo de urbanización a las fincas resultantes y supresión de la condición expresada en dichas fincas resultantes de que los aprovechamientos municipales revertirán en el Ayuntamiento si no se urbanizan los terrenos en el plazo de diez años.

4º.- Habida cuenta que ZAZ 2002 ya ha ejecutado y entregado al uso público las siguientes obras incluidas en la G-44:

Traslado de instalaciones ferroviarias a PLAZA, cubrimiento de vías lados Madrid y Barcelona, túnel de cercanías y de vehículos + eje 6, urbanización del paseo del Agua, urbanización del barrio Este, pasarela peatonal de acceso a la E. I, cierre del Tercer Cinturón, urbanización de la conexión con la AP-68, anillo norte de la Estación, urbanización del vial norte de la Estación, urbanización de la zona de llegadas de la Estación, nuevos accesos al barrio oeste, desvío de la Acequia de Almozara y urbanización de la plaza sur de la Estación asumiendo, asimismo, el coste de todos los bienes ajenos al suelo, así como el correspondiente al traslado de las instalaciones existentes en el ámbito, de los cuales son atribuibles al ámbito G-44/2 por tratarse estrictamente de los costes propios del suelo urbano no consolidado, 118.033.868,10 euros.

Consecuentemente se eliminaban los saldos resultantes de la cuenta de liquidación provisional correspondiente a las fincas resultantes 2.1, 2.2, 3.1, 3.2, 3.3, 5, 6 y 7 de acuerdo con los costes de la urbanización del ámbito ya ejecutada y puesta en uso público, abonados en su totalidad por ZAV 2002, sin modificar las cuotas porcentuales de la citada cuenta de liquidación provisional hasta que ésta sea definitiva por haberse ejecutado la totalidad de la urbanización del ámbito."

Este último extremo, el de suprimir los costes de urbanización de las fincas ya urbanizadas se eliminó, según criterio municipal, y se decidió incluir la siguiente cláusula en las fincas resultantes: *"La afección de esta parcela al cumplimiento de la obligación de urbanizar y al resto de deberes derivados de la legislación urbanística le corresponde, en cualquier caso a Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A, tanto en el momento actual como con posterioridad a la formalización de la transmisión, dado que la compraventa está libre de cargas de urbanización."*

También se solicitaba al registro de la propiedad la eliminación de todas aquellas afecciones fiscales que figuran en las fincas resultantes, provenientes de las fincas aportadas de las que proceden que, por el transcurso del tiempo, se ha producido su caducidad, al igual que la eliminación de los "sin perjuicio de terceros" recayentes en varias fincas del proyecto.

Paralelamente, se presentaron a trámite Estudios de Detalle de las manzanas 5 y 6 con el objeto de dividir las parcelas en parcelas más pequeñas, del mismo modo que se había realizado anteriormente con las manzanas 2 y 3. Estos Estudios de Detalle se aprobaron definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 21 de diciembre de 2012.

La operación jurídica complementaria y los Estudios de Detalle se aprobaron definitivamente el 21 de diciembre de 2012. El 11 de abril de 2013 se informa a ZAV que se procede a emitir nuevas certificaciones para el acceso al Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación, tras lo cual se remiten al Registro para su inscripción.

En la actualidad, las fincas resultantes del proyecto de reparcelación se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. Justificación de la modificación de plan general

La actual situación financiera de Zaragoza Alta Velocidad requiere de un modo de financiación lo más ágil posible, que permita acometer el resto de obras pendientes del Convenio de 23 de marzo, así como saldar las deudas provenientes del crédito existente. Para ello, se hace necesario proceder a la venta de los terrenos ya urbanizados del área G-44-2 propiedad de ZAV, como son las manzanas 2, 3, 5, 6, y 7.

En el proceso de puesta a la venta de las manzanas ya urbanizadas del área G-44-2, concretamente de las parcelas 2, 3, 5, y 6, se han observado algunas características que limitan la venta de las mismas. Tal como ya se ha expuesto anteriormente, la enajenación realizada para las manzanas 2 y 3 en el año 2007 no recibió ofertas, quedando desierta. A las causas atribuibles al inicio de la crisis económica e inmobiliaria, que todavía padecemos, se le podían atribuir algunas otras, derivadas de la configuración y usos de las parcelas.

En aquella licitación se enajenaban los aprovechamientos urbanísticos resultantes en dichas manzanas, ya que en ese momento no se encontraba aprobado el proyecto de reparcelación. En la actualidad, el proyecto de reparcelación se encuentra aprobado y las fincas resultantes inscritas en el Registro de la Propiedad, por lo que se podrían enajenar las parcelas. Además, se han suprimido algunas condiciones que podían dificultar su venta, como la asunción de las cargas derivadas del Convenio, y la posibilidad de reversión de los aprovechamientos municipales en el plazo de 10 años.

Sin embargo, nos seguimos encontrando con algunas cuestiones que pueden dificultar su venta. Entre estas condiciones figuran las siguientes:

- La excesiva edificabilidad destinada para otros usos distintos de vivienda, que comprende la totalidad de las plantas baja y primera y, en el caso de las manzanas 5 y 6, además, un bloque de 11 plantas en cada una de las manzanas.

Esto supone una dificultad de venta en la actualidad, dada la escasa demanda de usos terciarios en la zona, demostrada con la mala comercialización de la manzana 1, todavía no construida. Se considera que con los usos de esta índole previstos en la manzana 7 y la cercanía de los usos terciarios previstos en la Expo, existe suficiente superficie destinada a estos usos en el área.

- La obligatoriedad de construir como mínimo la edificabilidad fijada por el Plan para otros usos distintos de vivienda para obtener licencia, siendo esta muy elevada en todas las manzanas.

Esta regulación, derivada de las ordenanzas particulares, prevé que los usos distintos de vivienda a disponer deben ser mínimos, con lo que se obliga a construir, como mínimo, la superficie fijada por el plan. Si a la poca demanda de estos usos en el área unimos la obligación de construir la alta edificabilidad prevista, nos encontramos con una dificultad añadida para la venta de estas parcelas.

- La existencia de viviendas en bloques que no dan al exterior de las parcelas, como en el caso de los bloques sur de las manzanas 2 y 3. En el caso de las manzanas 5 y 6, los bloques se encuentran enfrentados entre sí, por lo que las vistas de las viviendas son a los bloques opuestos de la misma manzana.

La configuración volumétrica de la edificación en las manzanas 2 y 3, con dos bloques de edificación paralelos a escasa distancia entre ellos, produce que las viviendas del bloque sur estén a una distancia de unos 12 a 13 metros del bloque

norte en algunos puntos, y a unos 18 o 19 metros de las viviendas ya existentes en Delicias. En las manzanas 5 y 6, la distancia es mayor, pero la disposición dificulta la relación de las viviendas tanto con la plaza de la Estación como la Avenida de Navarra, ya que solo dan los testeros a las mismas.

En este caso, no resulta tan gravoso el hecho de la distancia en sí entre los bloques, ya que cumple las normas urbanísticas, sino el escaso asoleo de algunas viviendas, sobre todo de los bloques sur de las manzanas 2 y 3, a pesar de tener buena orientación, al tener menor altura que los bloques ya existentes al Sur, y las vistas, al estar ubicados entre dos bloques de viviendas de gran longitud.

- La dimensión y configuración de los lotes resultantes.

Este extremo ya se ha intentado solventar con la división de las manzanas mediante Estudios de Detalle. Sin embargo, la división se producía en varios casos derivada de los proyectos de edificación redactados, y presentan dificultades para su construcción en fases separadas al constituir los bloques una misma entidad constructiva.

Dada la actual situación del mercado inmobiliario, se hace necesario facilitar en todo lo posible la venta de las parcelas. Por todo ello, la presente modificación se presenta para solventar, en la medida de lo posible, todas estas cuestiones que podrían dificultar la venta de las parcelas, manteniendo los objetivos y parámetros principales de la ordenación. Y de este modo, también, poder reducir la deuda financiera, así como ejecutar las obras pendientes.

Los objetivos del área de intervención fijados en la modificación nº 17 del plan general son los siguientes:

- *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*
- *Dar solución a los nuevos accesos a la ciudad y al barrio como consecuencia de la transformación de la AP-68.*
- *Ordenación adecuada a las necesidades expresadas en el Plan Director de la Milla Digital.*

Las condiciones vinculantes del área de intervención son las siguientes:

- *Las indicadas en las ordenanzas particulares y fichas urbanísticas de la edificación que se anejan a esta ficha.*
- *Los aprovechamientos, usos e intensidades, asignados a esta pieza urbana por este Plan General son los que se determinan con carácter general en la presente ficha y en el texto de la modificación nº 17 del PGOU de manera pormenorizada.*
- *Cuando convivían diferentes sistemas con suelos ferroviarios, se estará a lo dispuesto en las ordenanzas particulares, con objeto de poder atribuir las titularidades a las administraciones correspondientes en el futuro procedimiento de gestión.*
- *El proyecto de urbanización podrá realizar los reajustes necesarios derivados del análisis pormenorizado propio de dicho instrumento, sin que dichos ajustes supongan modificación del Plan General, siempre que no se altere la ordenación ni el régimen del suelo definidos en el presente documento.*

Algunos de los objetivos previstos en el área de intervención ya se han cumplido, como la ubicación de la nueva estación intermodal; el soterramiento y cubrimiento de las vías hasta la estación; la comunicación del barrio de Delicias con la Almozara y el Ebro y dar solución a los nuevos acceso a la ciudad y al barrio como consecuencia de la transformación de la AP-68.

Respecto a los otros dos objetivos de la ordenación, como la creación de una nueva centralidad con una amplia oferta de terciario y equipamientos, así como plantear una ordenación adecuada a las necesidades expresadas en el Plan Director de Milla Digital, cabe decir que todavía no se han podido verificar en su totalidad, debido al escaso desarrollo constructivo del área, pero cabe decir que la ordenación planteada y las actuaciones que se han llevado a cabo en la misma, van en la dirección de cumplirlos.

En cuanto a la Milla Digital, aunque todavía no se han podido desarrollar las infraestructuras de telecomunicaciones previstas, debido a la falta de construcción de viviendas y oficinas en la zona, la urbanización construida dispone de la infraestructura capaz de albergar dichas instalaciones. Y en cuanto al apartado de las actividades previstas por la Milla, cabe decir que se han construido en el área de intervención dos equipamientos ligados el proyecto, que realizan una actividad y papel importante en el desarrollo de los objetivos de la Milla, como son el Centro de Arte y Tecnología del parque equipado 1, denominado como *Etopia Center for Arts and Technology*, y el Centro de Innovación Empresarial, o CIEM, edificio bioclimático de cero emisiones energéticas, que consiste en un vivero de empresas con un marcado carácter tecnológico.

Respecto al resto de equipamientos necesarios para los barrios, ya se encuentran en construcción el Centro de Especialidades Médicas, en la parcela de equipamiento 44.16, entre la Estación Intermodal y la Avenida de Navarra, al Este de la manzana 5, y el centro de salud de la Almozara en el parque equipado 1. Con el resto de equipamientos previstos tanto en el parque equipado 1 como en el barrio Oeste, se considera que se cumple el objetivo fijado en la ordenación.

En cuanto a la nueva área de centralidad, se considera que tanto los equipamientos construidos y previstos, como la superficie de terciario prevista en el área, es más que suficiente para crear esa área de centralidad prevista en el entorno de la Estación. Además, la propuesta del plan no pretende reducir los usos terciarios, sino trasladarlos a áreas de la ordenación donde actualmente no se disponen dichos usos.

Por tanto, la presente propuesta se realiza sin modificar los objetivos y las condiciones vinculantes previstos por el plan general para el área, ni modificar los parámetros de aprovechamiento fijados por el plan.

Para facilitar la venta de las parcelas, se han ido estudiando las posibilidades de resolver estas condiciones, mediante la modificación de los usos y áreas de movimiento.

Se plantea la reducción de la edificabilidad destinada a otros usos distintos de vivienda a la resultante de un fondo en planta de 20 metros o, en algún caso, de 25 metros, en las cuatro manzanas. De este modo, la edificabilidad de otros usos disminuye en las cuatro parcelas en un total de 42.300 m².

Se suprimen los bloques al Sur de las manzanas 2 y 3, de tal modo que todas las viviendas sean exteriores en, al menos, una de sus fachadas. De este modo, se aumenta la distancia prevista con los bloques existentes en la calle Santa Orosia.

La reducción de los bloques al Sur de las manzanas 2 y 3 hace que sea necesario modificar las áreas de movimiento para albergar los usos residenciales y que la reducción de viviendas en estas manzanas no sea excesiva. Además, la longitud de los

bloques en las manzanas 2 y 3 resultaba excesiva, por lo que se plantean dos áreas, una de un bloque lineal de 11 plantas, tal como se encuentra ordenado en la actualidad y una torre de 20 plantas. En los laterales se plantean bloques de 7 plantas, formando una edificación con variación de alturas en forma de U. El aumento de altura no afecta al asoleo de las viviendas existentes en la calle Santa Orosia, ya que la torre se encuentra al norte de las mismas y el resto de bloques mantiene o disminuye la altura actual.

Se plantean dos parcelas en cada una de las manzanas, que permitan su edificación de forma independiente. Esto permite plantear la edificación en fases, incluso en la misma parcela, y resultan promociones de menor tamaño, asequibles para los parámetros actuales.

La reducción de la superficie destinada a otros usos permite liberar parte de la superficie de las parcelas en planta baja, ocupada anteriormente en su totalidad, tanto en la planta baja como en la primera, por lo que se plantea en cada una de las manzanas una zona libre privada libre de edificación que pueda albergar usos de ocio privados comunitarios.

En el caso de las manzanas 5 y 6 se opera de un modo similar. Por un lado, la reducción de los usos distintos de vivienda crea también la posibilidad de creación de unas áreas libres en el interior de la manzana. Pero la configuración actual de los bloques limita la creación de una superficie libre común, las vistas de los bloques, y la orientación de los mismos, que es Este-Oeste. Por ello, se plantea una ordenación similar en las cuatro manzanas, con un bloque lineal de 11 plantas, una torre de 20 plantas, y bloques en los laterales de menor altura, 7 plantas en total. De este modo, se crean unas variaciones de alturas similares, lo que ayuda a la singularidad y, a la vez, a la identidad del área. Todas las nuevas áreas de movimiento se diseñan de acuerdo con las normas urbanísticas del plan general respecto al cumplimiento de distancias, tal como se detallará más adelante.

Con las nuevas áreas de movimiento se reduce el número de viviendas en las manzanas 2 y 3, que era muy elevado anteriormente, mientras que se aumenta en las manzanas 5 y 6, que era más escaso, por lo que el aumento total en las manzanas 2, 3, 5 y 6 es de 10 viviendas, aumento poco significativo.

Los usos distintos de vivienda reducidos de las manzanas 2, 3, 5, y 6 se trasladan a las torres del barrio Oeste, ubicadas concretamente en las manzanas 13, 14, 15, 16 y 18. Para poder albergar toda la edificabilidad que se traslada se aumenta una planta la altura máxima de todas las torres, teniendo ahora una altura de 17 plantas. Al destinarse a oficinas, y necesitar una mayor altura de forjado, se fija la misma altura máxima que las torres residenciales de 20 plantas de las manzanas 2, 3, 5 y 6.

Asimismo, se aumentan dos alturas las áreas de movimiento de 7 plantas en las manzanas 14, 15, 16 y 18, para poder albergar los usos residenciales que antes ocupaban las torres, resultando ahora de nueve plantas como máximo en total.

Las modificaciones producidas en el barrio Oeste no se consideran relevantes, ya que no se modifican las áreas de movimiento y las alturas aumentan únicamente en una altura en las torres y en dos plantas en las áreas de movimiento de las manzanas situadas más al norte, por lo que no afectan al asoleo de las principales zonas verdes y equipamientos ni al resto de las manzanas residenciales.

Por último, se aprovecha la modificación de plan general para realizar varios ajustes. Por un lado, se adecúa la superficie de las parcelas a la urbanización realizada, según la documentación facilitada por el Servicio de Información Geográfica del Ayuntamiento de Zaragoza. Con este ajuste, las superficies resultantes varían en apenas 100 m² de superficie, pero permitirán adecuar los futuros proyectos de edificación a la

superficie urbanizada. En concreto, la superficie de las manzanas 2, 3, 5 y 6 en la ordenación vigente asciende a 28.204,9 m², mientras que la suma de las nuevas superficies asciende a 28.108,5 m², con lo que la superficie de las parcelas lucrativas desciende en 96,4 m². Esta superficie se aumenta a su vez del sistema local viario, resultando ligeramente superior el porcentaje de cesiones del área.

Por otro lado, se crea un andador peatonal al norte de las manzanas 5 y 6, para permitir la realización de vuelos en dichas fachadas, lo que no es posible en la actualidad. Con la ordenación vigente, la delimitación de la zona verde 44.27 coincide con el lindero norte de las manzanas. Al dar a la plaza los testeros de los edificios, no se consideraron necesarios los andadores. Sin embargo, con la nueva ordenación prevista, el frente de edificación linda en toda su longitud con el límite de la plaza Sur por lo que, para permitir la ejecución de algún vuelo, se hace necesaria la formación de andadores.

En el resto del área se disponen andadores en prácticamente todas las delimitaciones de zonas verdes con parcelas residenciales, como en el caso de las manzanas 3 y 4 y la zona verde 44.31, las manzanas 9 y 10 con la zona verde 44.33 las manzanas 11 y 12 con la zona verde 44.34 o como en el resto de linderos de las manzanas 5 y 6 con la zona verde 44.32. También se disponen andadores en los límites de zonas verdes con parcelas de equipamiento.

Los andadores propuestos en el área 44.27 son de 3 metros de anchura, el mismo previsto que en el resto de andadores del área. Además, en este caso la superficie destinada a andador cumple realmente dicha función, ya que actúa como un andador de conexión peatonal entre la prolongación de la calle Rioja y la zona de llegadas de la Estación Intermodal, paralela a las manzanas 5 y 6. Por tanto, se considera adecuada la formación de estos andadores, que no varían el futuro diseño y función de la zona verde, ya que se encuentra urbanizada.

La creación de este andador supone una disminución del Sistema General de Zona Verde 44.27 de 740,9 m² de superficie, pasando de 37.301,7 m² a una superficie de 36.560,8 m².

Se aprecia en la urbanización de la zona de llegadas que la zona verde finalmente urbanizada en la isleta que rodea el acceso a la Estación es mayor que la que figura en el vigente plan general, tal como se aprecia en la fotografía adjunta.



En la presente modificación se ajusta la superficie de Sistema General de zona verde 44.28 a la realmente urbanizada en la zona de llegadas. En este caso, la superficie de zona verde aumenta en 2.781,1 m², con lo que la superficie de Sistemas Generales de zona verde adscritos al área de intervención aumenta en una superficie de 2.040,2 m².

Este aumento de superficie lleva aparejada la disminución de la misma superficie correspondiente al Sistema General Viario.

La creación de zonas verdes privadas en las parcelas supone que la superficie de las parcelas resultantes sea inferior a las anteriores, ya que se plantea que parte de la superficie libre, la que no está destinada en plantas de sótano a la construcción de aparcamiento, se destine a una zona privada común, de la que puedan disponer todas las viviendas, para compensar las diferentes superficies entre las parcelas resultantes.

Esto lleva aparejado la creación de algunas parcelas inferiores a los 2.000 m² de superficie, que es la superficie mínima de parcela en el ámbito actualmente. Se considera que una superficie de parcela mínima de 1.500 m² es igualmente válida y permite resolver tanto las plazas de aparcamiento bajo rasante como un mínimo frente de fachada, por lo que se plantea una modificación de las ordenanzas particulares en este extremo.

Las ordenanzas particulares también se modifican en otros aspectos. Uno de los aspectos más importantes, tanto en las ordenanzas como en las fichas urbanísticas, es la eliminación de la obligatoriedad de construir una superficie mínima de otros usos distintos de vivienda. Se considera inadecuada esta obligatoriedad, tal como ya se ha expuesto anteriormente, siendo ahora la superficie destinada a otros usos la máxima superficie edificable, y no la mínima.

La aparición de las zonas verdes privadas, así como zonas libres de edificación no comunitarias, hace necesario regular estos aspectos en las ordenanzas, por lo que se incluye un apartado específico para la regulación de estos espacios y sus cerramientos.

En la ordenación vigente se disponen numerosas áreas de movimiento de alineación obligatoria, no modificables mediante Estudio de Detalle. Se considera que esta obligación resulta en una ordenación muy rígida y poco flexible, que no tiene en cuenta las posibles modificaciones y condiciones que se pueden presentar para la edificación a lo largo del proceso urbanizador que, como es de suponer, puede ser prolongado en el tiempo.

Por ello, en la presente propuesta se elimina la obligatoriedad de las alineaciones determinadas de este modo en el área de intervención, permitiendo su modificación mediante un Estudio de Detalle. En la mayoría de los casos, se plantea la necesidad de realizar el Estudio de Detalle al ámbito de la totalidad de la parcela, para asegurar la unidad y continuidad volumétrica. En los casos que se ha previsto alguna unidad de conjuntos de edificación se regula la necesidad de realizar un Estudio de Detalle para varias de las manzanas.

También se modifican algunos aspectos de las condiciones estéticas de la edificación. Las ordenanzas dividen el área de intervención en cuatro ámbitos: Barrio Este (manzanas 1 a 4), Plaza Sur (manzanas 5 y 6), Edificio Singular (manzana 7) y Barrio Oeste (manzanas 8 a 21). Algunas de las consideraciones volumétricas y estéticas se debían a la inclusión de una gran cantidad de superficie destinada a otros usos distintos de vivienda. Al no disponer ahora de estos usos en la misma proporción, se hace necesario realizar algún ajuste en las ordenanzas referentes a las manzanas 2 a 6.

En las manzanas 1 a 4 se suprime la obligatoriedad de crear porches cubiertos en la orientación norte, al no considerarse necesarios, dada la amplia anchura de la acera existente, y a que la orientación de la edificación hace de protección del sol a los peatones.

Se propone un tratamiento más igualado de materiales y configuración volumétrica en todos los ámbitos, como en el caso de las cubiertas y carpinterías, que se permitan de unos tipos u otros según el ámbito de ordenación. Con la presente modificación se unifican la mayoría de estos criterios para todo el ámbito.

En cuanto al instrumento de planeamiento necesario para la tramitación de las modificaciones propuestas, dado el alcance de las mismas, que afectan puntualmente al área de intervención, podría plantearse la redacción de un plan especial, ya que el documento se puede ajustar a la mayoría de las determinaciones establecidas por las normas urbanísticas del plan general. Según el artículo 5.3.3 de las normas urbanísticas del Plan General, referente a la modificación de la ordenación en las zonas G:

"La ordenación contenida en el plan general podrá ser modificada, de oficio o a instancia de los interesados, mediante un plan especial de reforma interior referido al sector completo, cuyas determinaciones deberán respetar los fines y objetivos de la ordenación indicados en cada caso, y mantener las limitaciones de uso, aprovechamiento y densidad global, la superficie de zonas verdes públicas, la proporción total de suelos de cesión destinados a albergar sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y viales, y, en su caso, la asignación de suelos de sistema general y la previsión mínima de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

Cuando en un sector calificado como G se opte por tramitar un plan especial de reordenación, quedará equiparado a una zona F, con las condiciones concretas de aprovechamiento, densidad, uso y cesión establecidas para aquélla."

Dado el alcance de las modificaciones, que afectan puntualmente al área de intervención, y las determinaciones del plan general para las zonas G, cabría la posibilidad de su planteamiento mediante un plan especial.

El presente documento no varía los fines y objetivos de la ordenación, como ya se ha expuesto anteriormente; mantiene la edificabilidad total para los distintos usos, la densidad residencial y el aprovechamiento medio del área; aumenta la superficie del sistema general de zonas verdes, manteniendo la superficie global de los sistemas generales; aumenta ligeramente la superficie de cesión y no varía la previsión de viviendas sujetas a algún régimen de protección, ya que no se plantean en la ordenación vigente.

Sin embargo, en este caso, el área se encuentra con el proyecto de reparcelación aprobado, parte de la urbanización ejecutada y recibida por el Ayuntamiento de Zaragoza, y varias de las parcelas afectadas ya son solares. La modificación no afecta a numerosas parcelas resultantes ya inscritas en el Registro, y no ha lugar a la equiparación del área con una zona F, que necesitara del posterior instrumento de gestión urbanística.

Además, consultadas estas modificaciones con los servicios municipales en consulta verbal, se ha considerado que la tramitación más adecuada para esta propuesta sería la de modificación de plan general, conteniendo la documentación necesaria para estos casos, que consiste en memoria, documentación gráfica, nueva redacción de las ordenanzas particulares del área, ficha del área de intervención G-44-2, tabla del anejo VII de las normas urbanísticas del plan general y fichas urbanísticas de las parcelas resultantes.

3. Objeto de la modificación de plan general

Tal como se ha tratado en el apartado anterior, la modificación de plan general propuesta abarca distintos aspectos que afectan de manera diversa al área de intervención G-44-2. A modo de resumen de lo expuesto, se indican las cuestiones que conforman el objeto de la presente modificación, todas ellas destinadas a una mayor posibilidad de venta de las parcelas:

1. Reducción de la edificabilidad destinada a otros usos de vivienda en las manzanas 2, 3, 5 y 6.

Se plantea la reducción de la edificabilidad destinada a otros usos distintos de vivienda, a la resultante de un fondo en planta de 20 metros o, en algún caso, de 25 metros, en las cuatro manzanas. De este modo, la edificabilidad de otros usos disminuye en las cuatro parcelas en un total de 42.300 m².

2. Modificación de las áreas de movimiento de las manzanas 2, 3, 5 y 6.

La reducción de la edificabilidad destinada a otros usos permite la formación de zonas libres privadas. Se eliminan los bloques al Sur de las manzanas 2 y 3, aumentando las distancias entre los bloques y las edificaciones ya existentes en Delicias. En las cuatro manzanas se opera de forma similar, planteando la edificación en diversas alturas, que configuran una mayor variedad volumétrica, y faciliten la construcción en diferentes fases. La edificabilidad se diseña alrededor de las zonas libres interiores de las parcelas, con forma de U, o de L en el caso de la manzana 2, debido a su menor tamaño. Se aumenta la altura máxima a 20 plantas en un área determinada de las parcelas, que no afecta al asoleo de las edificaciones existentes al dar sombra al norte.

3. Creación de un andador peatonal en el lindero norte de las manzanas 5 y 6

Se establece un andador peatonal de una anchura de 3 metros entre el lindero norte de las manzanas 5 y 6 y la zona verde de sistema general 44.27, correspondiente a la plaza sur de la Estación Intermodal, al igual que los ya existentes en diversas zonas del área de intervención. Con los andadores, la zona verde pasa de 37.301,7 m² a 36.560,8 m², lo que supone una disminución de 740,9 m² de superficie.

4. Ajuste de la zona verde 44.28 al área de zona verde urbanizada

A su vez, se ajusta la superficie de sistema general de zona verde 44.28, a la ya urbanizada, de mayor superficie, con lo que la zona verde pasa de 3.681 m² a 6.462,1, aumentando en 2.781,1 m². Con estos ajustes, la superficie de Sistemas Generales de zona verde adscritos al área de intervención aumenta en 2.040,2 m². El aumento de superficie lleva aparejada la disminución de la misma superficie correspondiente al Sistema General Viario.

5. Ajuste de las superficies de las manzanas 2, 3, 5 y 6 a la obra ejecutada

Se adecúa la superficie de las parcelas a la urbanización realizada, según la documentación facilitada por el Servicio de Información Geográfica del Ayuntamiento de Zaragoza. Con el ajuste, la superficie de las manzanas 2, 3, 5 y 6 en la ordenación vigente asciende a 28.204,9 m², mientras que la suma de las nuevas superficies asciende a 28.110,8 m², con lo que la superficie de las

parcelas lucrativas desciende en 94,1 m². Esta superficie se aumenta a su vez del sistema local viario, aumentando ligeramente el porcentaje de cesiones del área.

6. Traslado de la edificabilidad de otros usos a los torres del barrio Oeste

Los usos distintos de vivienda extraídos de las manzanas 2, 3, 5, y 6 se trasladan a las torres del barrio Oeste, ubicadas en las manzanas 13, 14, 15, 16 y 18. Para poder albergar toda la edificabilidad se aumenta una planta la altura máxima de las torres, teniendo ahora una altura de 17 plantas. Al destinarse a oficinas, y necesitar una mayor altura de forjado, se fija la misma altura máxima que las torres residenciales de 20 plantas de las manzanas 2, 3, 5 y 6.

Asimismo, se aumentan dos alturas las áreas de movimiento de 7 plantas en las manzanas 14, 15, 16 y 18, pasando a nueve alturas como máximo, para poder albergar los usos residenciales que antes ocupaban las torres.

7. Modificación de las ordenanzas particulares del área G-44-2

Las modificaciones propuestas afectan a la regulación del área a través de las ordenanzas particulares. Los cambios introducidos afectan a lo siguiente:

- Reducción de la parcela mínima del ámbito a 1.500 m² de superficie.
- Posibilidad de modificación de las áreas de movimiento de la edificación mediante un Estudio de Detalle, según los casos, eliminando las alineaciones obligatorias.
- Eliminación de la obligatoriedad de crear porches en el lindero norte de las manzanas 1 a 4.
- Modificación de las condiciones particulares de los distintos ámbitos del área, para lograr una mayor unificación, según los casos.
- Regulación de las parcelas libres privadas que aparecen con la nueva ordenación, así como sus cerramientos.

8. Posibilidad de modificar la ordenación de la manzana 4

Se incluye en la modificación la posibilidad de modificar la ordenación de la manzana 4 en la ficha urbanística de la manzana, según lo dispuesto en el punto tercero del acuerdo de aprobación definitiva, como resultado de la alegación formulada por Insignia Aragón S.L. como actual propietaria de la manzana.

4. Datos generales

4.1. Ámbito de la modificación

La modificación de Plan General comprende aspectos puntuales de la ordenación del área de intervención G-44-2. Únicamente afecta a las parcelas lucrativas 2, 3, 5, 6, 13, 14, 15, 16 y 18, así como a las zonas verdes del sistema general, 44.27 y 44.28 y a los sistemas general viario y local viario.

Sin embargo, como afecta a la distribución de los sistemas generales y locales, y a la superficie total de cesiones, que no a la suma total de su superficie, se puede considerar que el ámbito de la modificación es la totalidad del área de intervención.

La superficie del ámbito asciende, según la modificación de plan general nº 17 y el proyecto de reparcelación del área de intervención, ambos aprobados definitivamente, a 958.352,9 m².

4.2. Promotor de la modificación de Plan General

La entidad promotora de la modificación del Plan General es Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A., sociedad pública participada por las tres administraciones y cuyos socios son en la actualidad, con su correspondiente proporción:

- Ministerio de Fomento: 50% , representado por:
 - ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias): 37,5 %
 - RENFE: 12,5%
- Diputación General de Aragón: 25%
- Ayuntamiento de Zaragoza: 25%

El domicilio de la Sociedad es el siguiente:
Plaza Antonio Beltrán Martínez nº 1, 6ºK, 50002 Zaragoza

4.3. Autor de la modificación de Plan General

El autor del proyecto de modificación de Plan General es el arquitecto Andrés Fernández-Ges, colegiado en el Colegio de Arquitectos de Aragón con el nº 3.059.

5. Estado actual

5.1. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente en el ámbito del área de intervención es el resultante de la modificación nº 17 del Plan General, así como de los Estudios de Detalle aprobados conjuntamente con el proyecto de reparcelación del área de intervención. Los parámetros de aprovechamiento vigentes son los siguientes:

Superficies:

Superficie del área de intervención: 493.791,50 m².

Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad: 42.086,4 m².

Superficie aportada: 451.705,10 m².

Sistemas Generales adscritos: 461.747,8 m² (102,2%).

Superficie de Sistema General Viario ya obtenido por cesión gratuita: 2.813,6 m²

Total superficie, incluyendo Sistemas Generales: 958.352,9 m².

Parámetros de aprovechamiento:

Superficie edificable de usos lucrativos (m²):

-Viviendas: 367.990 m².

-Otros usos compatibles: 215.648 m².

-Nº máximo de viviendas: 3.396.

Aprovechamiento medio del sector: 0,639 m²/m²

Sistema de actuación: Expropiación.

Plazo para iniciar el expediente de expropiación: 6 meses.

Remisión a Zona: A2.

Altura máxima: Según las Fichas Urbanísticas.

Aprovechamiento municipal: -

RESERVAS PARA VIVIENDA PROTEGIDAS:

% s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): -

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 86.273,6 m² (19,1%).

Varios: 62.366,3 m² (13,7%).

Zonas Verdes: 152.926,8 m² (33,9%).

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 301.566,7 m² * (66,8%).

* En caso de modificación de la ordenación mediante Plan Especial, se fijan mínimos, sobre superficie de sector, del 33% para zonas verdes, del 13% para viario y del 19% para equipamientos.

Hojas del Plano Regulación: H13, I13, J13, I14, J14.

Los parámetros de aprovechamiento actuales de las parcelas lucrativas afectadas por la presente modificación, recogiendo las modificaciones efectuadas por los diversos Estudios de Detalle aprobados en el área son los siguientes:

Manzana 2:

Superficie: 4.819,0 m²

Superficie edificable total:	31.840 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	23.840 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	8.000 m ²

Número máximo de viviendas: 220

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,0 m
B+4: 17,0 m
B+6: 23,0 m
B+10: 35,0 m

Observaciones:

Altura máxima obligatoria en bloque de B+10.

Porche en planta baja según artículo 8.1.4 de ordenanzas particulares.

Esta manzana se divide en dos parcelas:

Manzana 2.1:

Superficie: 2.059,9 m²

Superficie edificable total:	14.016,4 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	10.637,0 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	3.379,4 m ²

Número máximo de viviendas: 98

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,0 m

B+4: 17,0 m
B+6: 23,0 m
B+10: 35,0 m.

Observaciones:

Altura máxima obligatoria en bloque de B+10.
Porche en planta baja según artículo 8.1.4 de ordenanzas particulares.

Manzana 2.2:

Superficie: 2.759,1 m²

Superficie edificable total:	17.823,6 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	13.203,0 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	4.620,6 m ²

Número máximo de viviendas: 122

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,0 m
B+4: 17,0 m
B+6: 23,0 m
B+10: 35,0 m.

Observaciones:

Altura máxima obligatoria en bloque de B+10.
Porche en planta baja según artículo 8.1.4 de ordenanzas particulares.

Manzana 3:

Superficie: 9.995,7 m²

Superficie edificable total:	48.675 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	34.675 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	14.000 m ²

Número máximo de viviendas: 320

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,0 m
B+4: 17,0 m
B+6: 23,0 m
B+10: 35,0 m. Altura máxima obligatoria en bloque de B+10.
Porche en planta baja según artículo 8.1.4 de ordenanzas particulares.

Observaciones:

Altura máxima obligatoria en bloque de B+10.
Porche en planta baja según artículo 8.1.4 de ordenanzas particulares.

Esta manzana se divide en tres parcelas:

Manzana 3.1:

Superficie: 2.656,1 m²

Superficie edificable total:	13.222,7 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	9.621,4 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	3.601,3 m ²

Número máximo de viviendas: 94

Alturas máximas: Según zonas:

B+1:	8,0 m
B+4:	17,0 m
B+6:	23,0 m
B+10:	35,0 m

Observaciones:

Altura máxima obligatoria en bloque de B+10.
Porche en planta baja según artículo 8.1.4 de ordenanzas particulares.

Manzana 3.2:

Superficie: 3.702,5 m²

Superficie edificable total:	18.273,7 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	12.769,7 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	5.504,0 m ²

Número máximo de viviendas: 107

Alturas máximas: Según zonas:

B+1:	8,0 m
B+4:	17,0 m
B+6:	23,0 m
B+10:	35,0 m.

Observaciones:

Altura máxima obligatoria en bloque de B+10.
Porche en planta baja según artículo 8.1.4 de ordenanzas particulares.

Manzana 3.3:

Superficie: 3.637,1 m²

Superficie edificable total:	17.178,4 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	12.283,9 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	4.894,5 m ²

Número máximo de viviendas: 119

Alturas máximas: Según zonas:

B+1:	8,0 m
B+4:	17,0 m
B+6:	23,0 m
B+10:	35,0 m.

Observaciones:

Altura máxima obligatoria en bloque de B+10.
Porche en planta baja según artículo 8.1.4 de ordenanzas particulares.

Manzana 4:

Superficie: 2.344,0 m²

Superficie edificable total:	21.338 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	17.338 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	4.000 m ²

Número máximo de viviendas: 160

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,0 m

B+10: 35,0 m

Observaciones:

Porche en planta baja, según artículo 8.1.4 de las ordenanzas particulares.

Altura máxima de bloque B+10 obligatoria.

Manzana 5:

Superficie: 7.563,2 m²

Superficie edificable total:	40.704 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	18.204 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	22.500 m ²

Número máximo de viviendas: 168

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 10,0 m

B+10: 43,0 m

B+12: 43,0 m

Observaciones:

No se permiten retranqueos, excepto en la tercera planta.

El bloque del extremo oriental será en toda su altura de otros usos compatibles.

Altura según rasante desde la plaza de la estación.

Altura de cornisa uniforme en bloques de altura B+11 y B+13.

Esta manzana se divide en tres parcelas:

Manzana 5.1:

Superficie: 2.213,0 m²

Superficie edificable total:	12.305,6 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	0 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	12.305,6 m ²

Número máximo de viviendas: 0

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 10,0 m
B+10: 43,0 m

Observaciones:

No se permiten retranqueos, excepto en la tercera planta.
El bloque del extremo oriental será en toda su altura de otros usos compatibles.
Altura según rasante desde la plaza de la estación.
Altura de cornisa uniforme en bloques de altura B+11 y B+13.

Manzana 5.2:

Superficie: 3.338,6 m²

Superficie edificable total:	15.169,4 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	8.808,0 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	6.361,4m ²

Número máximo de viviendas: 82

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 10,0 m
B+12: 43,0 m

Observaciones:

No se permiten retranqueos, excepto en la tercera planta.
El bloque del extremo oriental será en toda su altura de otros usos compatibles.
Altura según rasante desde la plaza de la estación.
Altura de cornisa uniforme en bloques de altura B+11 y B+13.

Manzana 5.3:

Superficie: 2.011,6 m²

Superficie edificable total:	13.229 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	9.396 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	3.833 m ²

Número máximo de viviendas: 86

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 10,0 m
B+12: 43,0 m

Observaciones:

No se permiten retranqueos, excepto en la tercera planta.
El bloque del extremo oriental será en toda su altura de otros usos compatibles.
Altura según rasante desde la plaza de la estación.
Altura de cornisa uniforme en bloques de altura B+11 y B+13.

Manzana 6:

Superficie: 5.827 m²

Superficie edificable total: 31.670 m²
Superficie máxima de uso residencial: 15.170 m²
Superficie mínima otros usos compatibles: 16.500 m²

Número máximo de viviendas: 140

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 10,0 m
B+10: 43,0 m
B+12: 43,0 m

Observaciones:

No se permiten retranqueos, excepto en la tercera planta.
El bloque del extremo oriental será en toda su altura de otros usos compatibles.
Altura según rasante desde la plaza de la estación.
Altura de cornisa uniforme en bloques de altura B+11 y B+13.

Esta manzana se divide en dos parcelas:

Manzana 6.1:

Superficie: 3.789,6 m²

Superficie edificable total: 22.391 m²
Superficie máxima de uso residencial: 15.170 m²
Superficie mínima otros usos compatibles: 7.221 m²

Número máximo de viviendas: 140

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 10,0 m
B+12: 43,0 m

Observaciones:

No se permiten retranqueos, excepto en la tercera planta.
El bloque del extremo oriental será en toda su altura de otros usos compatibles.
Altura según rasante desde la plaza de la estación.
Altura de cornisa uniforme en bloques de altura B+11 y B+13.

Manzana 6.2:

Superficie: 2.037,4 m²

Superficie edificable total: 9.279 m²
Superficie máxima de uso residencial: 0 m²
Superficie mínima otros usos compatibles: 9.279 m²

Número máximo de viviendas: 0

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 10,0 m
B+10: 43,0 m

Observaciones:

No se permiten retranqueos, excepto en la tercera planta.
El bloque del extremo oriental será en toda su altura de otros usos compatibles.
Altura según rasante desde la plaza de la estación.
Altura de cornisa uniforme en bloques de altura B+11 y B+13.

Manzana 13:

Superficie: 3.444,1 m²

Superficie edificable total:	12.940 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	3.900 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	9.040 m ²

Número máximo de viviendas: 36

Alturas máximas: Según zonas:

B+6: 23,0 m

B+13: 50,0 m

Observaciones:

El bloque de altura B+13 será en toda su altura de otros usos compatibles.
Altura máxima obligatoria en bloque de B+13.

Manzana 14:

Superficie: 7.092,0 m²

Superficie edificable total:	24.005 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	19.505 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	4.500 m ²

Número máximo de viviendas: 180

Alturas máximas: Según zonas:

B+6: 23,0 m

B+15: 50,0 m

Observaciones:

Altura máxima obligatoria en bloque de B+15.

Manzana 15:

Superficie: 10.978,1 m²

Superficie edificable total:	27.255 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	22.755 m ²
Superficie mínima otros usos compatibles:	4.500 m ²

Número máximo de viviendas: 210

Alturas máximas: Según zonas:

B+6: 23,0 m

B+15: 50,0 m

Observaciones:

Altura máxima obligatoria en bloque de B+15.

Uso comercial obligatorio en planta baja del lindero noroeste.

Manzana 16:

Superficie: 10.955,6 m²

Superficie edificable total: 29.432 m²

Superficie máxima de uso residencial: 26.224 m²

Superficie mínima otros usos compatibles: 3.208 m²

Número máximo de viviendas: 242

Alturas máximas: Según zonas:

B+6: 23,0 m

B+15: 50,0 m

Observaciones:

Altura máxima obligatoria en bloque de B+15.

Uso comercial obligatorio en planta baja del lindero sureste.

Manzana 18:

Superficie: 9.054,2 m²

Superficie edificable total: 25.997,3 m²

Superficie máxima de uso residencial: 24.538,2 m²

Superficie mínima otros usos compatibles: 1.459,1 m²

Número máximo de viviendas: 227

Alturas máximas: Según zonas:

B+6: 23,0 m

B+15: 50,0 m

Observaciones:

Altura máxima obligatoria en bloque de B+15.

En cuanto a las superficies de zonas verdes y sistema viario afectados por la modificación, son las siguientes:

Sistema general de zona verde 44.27:

Superficie: 37.301,7 m²

Sistema general de zona verde 44.28:

Superficie: 3.681 m²

Sistema general viario:

Superficie: 312,246,34 m²

5.2. Estado actual del terreno

El ámbito del área de intervención se encuentra parcialmente urbanizado, desde la rotonda de la Ciudadanía, junto al área del Portillo, hasta la zona de llegadas de la Estación Intermodal, y el acceso a Zaragoza por la AP-68.

Dentro de las áreas urbanizadas se ubican las manzanas lucrativas 1 a 7, por lo que tienen la consideración de solar, así como las zonas verdes 44.27 y 44.28, objeto de la presente modificación.

La urbanización de estas áreas se encuentra finalizada y recibida por el Ayuntamiento. Las recepciones realizadas hasta la fecha, son las siguientes:

- Zona de llegadas: 14 de diciembre de 2011
- Plaza Sur: 15 de marzo de 2012
- Zona Este: 6 de septiembre de 2012

Otras obras de urbanización recibidas por el Ayuntamiento en el área de intervención, no afectas por la presente modificación, son las siguientes:

- Paseo del agua, elementos de agua: 9 de marzo de 2011
- Cierre del Tercer Cinturón: 9 de marzo de 2012
- Pasarela peatonal: 15 de marzo de 2012
- Nuevos Accesos al Barrio Oeste: 6 de septiembre de 2012
- Anillo Norte: 6 de septiembre de 2012
- Conexión AP-68: 6 de septiembre de 2012

El resto del área se encuentra todavía sin urbanizar. Todas ellas se encuentran con el proyecto de urbanización aprobado inicialmente, pendientes de informe del Servicio de Parques y Jardines para su aprobación definitiva::

- Barrio Oeste
- Parque Equipado 1
- Parque Equipado 2

5.3. Estado actual de la propiedad

El propietario de las parcelas 2, 3, 5, 6, 13, 14, 15, 16 y 18, afectadas por la modificación del plan es Zaragoza Alta Velocidad, según el proyecto de reparcelación ya aprobado definitivamente.

El propietario de la manzana 4 es Insignia Aragón S.L.

El propietario de todas las superficies de cesión del ámbito, como son las zonas verdes, viarios y equipamientos, tanto del sistema general como los sistemas locales, es el Ayuntamiento de Zaragoza, según el proyecto de reparcelación aprobado definitivamente. Esto incluye a las parcelas de zonas verde 44.27 y 44.28, así como a las parcelas del sistema general viario y del sistema local viario.

Todas las fincas se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad, tal como ya se ha expuesto anteriormente.

6. Propuesta de modificación

6.1. Parámetros de aprovechamiento resultantes

Los parámetros de aprovechamiento propuestos en la presente modificación del área son los siguientes:

Superficies:

Superficie del área de intervención: 493.791,50 m².

Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad: 42.086,4 m².

Superficie aportada: 451.705,10 m².

Sistemas Generales adscritos: 461.747,8 m² (102,2%).

Superficie de Sistema General Viario ya obtenido por cesión gratuita: 2.813,6 m²

Total superficie, incluyendo Sistemas Generales: 958.352,9 m².

Parámetros de aprovechamiento:

Superficie edificable de usos lucrativos (m²):

-Viviendas: 367.990 m².

-Otros usos compatibles: 215.648 m².

-Nº máximo de viviendas: 3.396.

Aprovechamiento medio del sector: 0,639 m²/m²

Sistema de actuación: Expropiación.

Plazo para iniciar el expediente de expropiación: 6 meses.

Remisión a Zona: A2.

Altura máxima: Según las Fichas Urbanísticas.

Aprovechamiento municipal: -

RESERVAS PARA VIVIENDA PROTEGIDAS:

% s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): -

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 86.273,6 m² (19,1%).

Viaros: 62.460,4 m² (13,8%).

Zonas Verdes: 152.926,8 m² (33,9%).

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 301.660,8 m² * (66,8%).

* En caso de modificación de la ordenación mediante Plan Especial, se fijan mínimos, sobre superficie de sector, del 33% para zonas verdes, del 13% para viario y del 19% para equipamientos.

Hojas del Plano Regulación: H13, I13, J13, I14, J14.

Los parámetros de aprovechamiento de las parcelas lucrativas propuestos por la presente modificación, son los siguientes:

Manzana 2:

Superficie: 4.815,5 m²

Superficie edificable total:	20.704 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	18.204 m ²

Número máximo de viviendas: 168

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,5 m
B+6: 23,5 m
B+10: 35,5 m
B+19: 62 m

Esta manzana se divide en tres parcelas:

Manzana 2.1:

Superficie: 1.539,8 m²

Superficie edificable total:	8.552,0 m ²
Superficie máxima de uso residencial:	7.802,0 m ²

Número máximo de viviendas: 72

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,5 m
B+6: 23,5 m
B+10: 35,5 m
B+19: 62 m

Observaciones:

Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 2.2 en plantas bajo rasante.

Manzana 2.2:

Superficie: 2.623,2 m²

Superficie edificable total: 12.152,0 m²
Superficie máxima de uso residencial: 10.402,0 m²

Número máximo de viviendas: 96

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,5 m
B+6: 23,5 m
B+10: 35,5 m
B+19: 62 m

Observaciones:

Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 2.1 en plantas bajo rasante.

Manzana 2.3:

Superficie: 652,5 m²

Superficie edificable total: 0 m²
Superficie máxima de uso residencial: 0 m²

Número máximo de viviendas: 0

Observaciones:

Parcela privada mancomunada entre las manzanas 2.1 y 2.2

Manzana 3:

Superficie: 9.906,3 m²

Superficie edificable total: 32.457 m²
Superficie máxima de uso residencial: 27.957 m²

Número máximo de viviendas: 258

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,5 m
B+4: 17,5 m
B+5: 20,5 m
B+6: 23,5 m
B+10: 35,5 m
B+19: 62 m

Esta manzana se divide en tres parcelas:

Manzana 3.1:

Superficie: 2.906,3 m²

Superficie edificable total: 13.403,0 m²
Superficie máxima de uso residencial: 11.703,0 m²

Número máximo de viviendas: 108

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,5 m
B+4: 17,5 m
B+5: 20,5 m
B+6: 23,5 m
B+10: 35,5 m
B+19: 62 m

Observaciones:

Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 3.2 en plantas bajo rasante.

Manzana 3.2:

Superficie: 4.447,7 m²

Superficie edificable total: 19.054 m²
Superficie máxima de uso residencial: 16.254 m²

Número máximo de viviendas: 150

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,5 m
B+4: 17,5 m
B+5: 20,5 m
B+6: 23,5 m
B+10: 35,5 m
B+19: 62 m

Observaciones:

Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 3.1 en plantas bajo rasante.

Manzana 3.3:

Superficie: 2.552,3 m²

Superficie edificable total: 0 m²
Superficie máxima de uso residencial: 0 m²

Número máximo de viviendas: 0

Observaciones:

Parcela privada mancomunada entre las manzanas 3.1 y 3.2

Manzana 4:

Superficie: 2.344,0 m²

Superficie edificable total: 21.338 m²
Superficie máxima de uso residencial: 17.338 m²

Número máximo de viviendas: 160

Alturas máximas: Según zonas:
B+1: 8,5 m
B+10: 35,5 m

Observaciones:

La presente ordenación podrá modificarse mediante plan especial, en cuyo caso, se autoriza incrementar la altura máxima indicada en la ficha hasta un máximo de 18 y 20 alturas en dos volúmenes.
La ocupación de cada uno de esos dos volúmenes no superará el 27%, ni el 50% la suma de ambos.

Manzana 5:

Superficie: 7.567,8 m²

Superficie edificable total: 31.856 m²
Superficie máxima de uso residencial: 25.356 m²

Número máximo de viviendas: 234

Alturas máximas: Según zonas:
B+1: 8,5 m
B+6: 23,5 m
B+10: 35,5 m
B+19: 62 m

Esta manzana se divide en tres parcelas:

Manzana 5.1:

Superficie: 3.089,7 m²

Superficie edificable total: 15.803 m²
Superficie máxima de uso residencial: 13.003 m²

Número máximo de viviendas: 120

Alturas máximas: Según zonas:
B+1: 8,5 m
B+6: 23,5 m
B+10: 35,5 m
B+19: 62 m

Observaciones:

Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 5.2 en plantas bajo rasante.

Manzana 5.2:

Superficie: 3.092,8 m²

Superficie edificable total: 16.053 m²
Superficie máxima de uso residencial: 12.353 m²

Número máximo de viviendas: 114

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,5 m
B+6: 23,5 m
B+10: 35,5 m
B+19: 62 m

Observaciones:

Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 5.1 en plantas bajo rasante.

Manzana 5.3:

Superficie: 1.385,3 m²

Superficie edificable total: 0 m²
Superficie máxima de uso residencial: 0 m²

Número máximo de viviendas: 0

Observaciones:

Parcela privada mancomunada entre las manzanas 5.1 y 5.2

Manzana 6:

Superficie: 5.821,2 m²

Superficie edificable total: 27.956 m²
Superficie máxima de uso residencial: 22.756 m²

Número máximo de viviendas: 198

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,5 m
B+6: 23,5 m
B+10: 35,5 m
B+19: 62 m

Esta manzana se divide en tres parcelas:

Manzana 6.1:

Superficie: 2.408,9 m²

Superficie edificable total: 13.903 m²
Superficie máxima de uso residencial: 11.703 m²

Número máximo de viviendas: 102

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,5 m
B+6: 23,5 m
B+10: 35,5 m
B+19: 62 m

Observaciones:

Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 6.2 en plantas bajo rasante.

Manzana 6.2:

Superficie: 2.693,7 m²

Superficie edificable total: 14.053 m²
Superficie máxima de uso residencial: 11.053 m²

Número máximo de viviendas: 96

Alturas máximas: Según zonas:

B+1: 8,5 m
B+6: 23,5 m
B+10: 35,5 m
B+19: 62 m

Observaciones:

Se establece una servidumbre de paso en toda la longitud del lindero con la parcela 6.1 en plantas bajo rasante.

Manzana 6.3:

Superficie: 718,6 m²

Superficie edificable total: 0 m²
Superficie máxima de uso residencial: 0 m²

Número máximo de viviendas: 0

Observaciones:

Parcela privada mancomunada entre las manzanas 6.1 y 6.2

Manzana 13:

Superficie: 3.444,1 m²

Superficie edificable total: 13.301 m²
Superficie máxima de uso residencial: 3.738 m²

Número máximo de viviendas: 36

Alturas máximas: Según zonas:

B+6: 23,5 m
B+16: 62 m

Manzana 14:

Superficie: 7.092,0 m²

Superficie edificable total: 32.308 m²
Superficie máxima de uso residencial: 20.832 m²

Número máximo de viviendas: 195

Alturas máximas: Según zonas:
B+8: 29,5 m
B+16: 62 m

Manzana 15:

Superficie: 10.978,1 m²

Superficie edificable total: 37.614 m²
Superficie máxima de uso residencial: 26.138 m²

Número máximo de viviendas: 244

Alturas máximas: Según zonas:
B+8: 29,5 m
B+16: 62 m

Manzana 16:

Superficie: 10.955,6 m²

Superficie edificable total: 39.526 m²
Superficie máxima de uso residencial: 22.456 m²

Número máximo de viviendas: 210

Alturas máximas: Según zonas:
B+8: 29,5 m
B+16: 62 m

Manzana 18:

Superficie: 9.054,2 m²

Superficie edificable total: 36.796,3 m²
Superficie máxima de uso residencial: 21.374,2 m²

Número máximo de viviendas: 200

Alturas máximas: Según zonas:
B+8: 29,5 m
B+16: 62 m

En cuanto a las superficies de zonas verdes y sistema viario afectados por la modificación, son las siguientes:

Sistema general de zona verde 44.27:

Superficie: 36.560,8 m²

Sistema general de zona verde 44.28:

Superficie: 6.462,1 m²

Sistema general viario:

Superficie: 310.206,14 m²

6.2. Cumplimiento de distancias

En la documentación gráfica de la modificación se adjunta un plano de cumplimiento de distancias de las parcelas. En este apartado se desarrolla y justifica lo grafiado en dicho plano.

Manzana 2:

La altura máxima corresponde al bloque de B+19, con una altura de 62 m. Hacia el Este se encuentra la manzana 1. Esta manzana, según se expone en el artículo 4.1 de las ordenanzas particulares del área, se remite, en todo lo no regulado en las ordenanzas, a la zona A2 grado 4 del plan general, correspondiente a parcelas de uso terciario y residencial sin viviendas.

Según el artículo 4.2.5, apartado 2.3. D) de las normas urbanísticas del Plan General:

"b) La separación mínima entre dos edificios situados en la parcela de que se trate y los edificios situados en otras parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la siguiente:

- Cuando en la otra parcela se admita el uso de vivienda, dos terceras partes (0,67) de la altura del edificio terciario o, si es mayor, dos quintas partes (0,4) de la altura del edificio situado en la otra parcela."

Como en este caso la parcela residencial es de mayor altura que el edificio terciario, se aplica la distancia de dos quintas partes del edificio de B+19, lo que supone una distancia entre edificios de 24,8 m, menor que la distancia entre los dos edificios.

Al sur de la parcela se encuentran los edificios situados al otro lado de la calle María Callas, creada por las obras de urbanización de la zona Este. En este caso, la distancia a cumplir será de 0,67 la altura del bloque de B+19, es decir, 41,5 m. En el caso del bloque de B+6, la altura a cumplir será de 15,7 m. En ambos casos, cumple.

Se considera que los bloques dispuestos en esta manzana y las manzanas 3, 5, y 6, constituyen un único edificio, al tener continuidad por encima de la planta baja, según se regula en el artículo 4.2.2, apartado 4 de las normas urbanísticas del plan general: *"El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo*

constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores". Por tanto, no se aplican las distancias de edificios separados.

Manzana 3:

Al Este se encuentra la manzana 2. En este caso, habrá que cumplir 0,67 de la altura del edificio más alto, es decir, del bloque de B+19. Por lo que la distancia entre ambos bloques deberá ser de 41,5 m. En el caso del bloque de B+6, al altura a cumplir será de 15,7 m con la manzana 2. En ambos casos, se cumple.

Al Sur nos encontramos con el frente norte de los edificios de la calle Santa Orosia. Según el apartado 3 del artículo 4.2.2. de las normas urbanísticas del plan general: *"En linderos con otras parcelas, los retranqueos serán iguales a la tercera parte de la altura del propio edificio de que se trate, con un mínimo de 5 metros."* La distancia a cumplir respecto al bloque de B+20 será de 20,7 m, y de 7,8 m respecto del bloque de B+6. Los bloques cumplen esta distancia en ambos casos.

La manzana 4, al Oeste, se encuentra, a mayor distancia de 15,7 m respecto al bloque de B+6 y de 23,5 m respecto del bloque de B+10.

En cuanto a las distancias con el centro de salud situado al suroeste de la parcela, se plantea un escalonamiento de las alturas, de B+4 a B+6, con el que se cumple las distancias al edificio, ya que las distancias van de 11,7 m en el caso del bloque de B+4 a 15,7 en el caso de la altura de B+6.

Los retranqueos de la edificación planteados en los bloques de B+6 de esta manzana son todos de 7,8 metros o superiores, tal como se grafía en el plano de cumplimiento de distancias, con lo que también cumplen.

Manzanas 5 y 6:

Las manzanas 5 y 6 se encuentran a una distancia mayor entre ellos que los 41,5 metros necesarios por el bloque de B+19 de la manzana 6. La manzana 5 también cumple con la distancia al equipamiento sanitario, incluida la planta baja del mismo. En estas dos manzanas no se plantean retranqueos de los bloques de B+6, al no ser necesarios.

6.3. Viabilidad de la actuación

La modificación del área de intervención no afecta a la viabilidad de la unidad de ejecución, ya que no varía el aprovechamiento total del área, ni la edificabilidad total de usos residenciales o terciarios ni la densidad residencial del área. Por tanto, tampoco varía el aprovechamiento medio del ámbito.

La variación en las superficies de zonas verdes y viario no implican tampoco modificación en su viabilidad, ya que se trata de una delimitación de parcelas que ya se encuentran urbanizadas, por lo que no supone variación alguna de los costes de urbanización.

La modificación de las superficies de las manzanas tampoco supone una variación de costes de urbanización, ya que también se encuentran urbanizadas.

La propuesta se realiza para poder agilizar la comercialización y venta de las parcelas ya urbanizadas, trasladando los usos terciarios que en la actualidad no tienen salida en esta zona al barrio Oeste, que se desarrollará en un periodo más dilatado de

tiempo, en un momento y área en el que puede que estos usos tengan una mayor demanda que en el momento actual.

Por tanto, la propuesta puede suponer una mayor viabilidad de la actuación, permitiendo una venta más ágil de las parcelas urbanizadas objeto de la modificación.

6.4. Efectos de la modificación sobre el territorio

El carácter de la modificación propuesta es muy puntual por lo que no produce efectos sobre la modificación del territorio.

Se propone la variación de las áreas de movimiento de nueve parcelas residenciales, que se permutan los usos y edificabilidades, y las manzanas 2, 3, 5 y modifican ligeramente su delimitación, pero para ajustarse a la realidad construida y no supone una diferencia mayor de 100 m².

Se mantiene el número de viviendas del ámbito de la modificación, por lo que no varía la baja densidad residencial, de 35,4 viv/ha.

Por otro lado, la modificación regula las superficies de zonas verdes existentes en el ámbito, ampliando la superficie de dotaciones públicas.

En el estudio realizado en la modificación nº 17, ya se concluyó que las dotaciones locales existentes en el ámbito eran amplias y numerosas, y que la superficie de equipamientos planteada completaba con creces las necesidades del distrito. Por tanto, no se considera necesaria la ampliación de dotaciones públicas, más allá de la establecida ahora de la zona verde 44.28 de sistema general.

Por tanto, el carácter muy puntual y concreto de la modificación no ha de tener un impacto significativo sobre el territorio dada su limitada extensión y localización. Se amplía ligeramente el sistema viario existente y previsto en el plan general, así como la superficie de cesiones públicas.

La modificación puntual de las áreas de movimiento permitirá que se puedan enajenar las parcelas y desarrollar el área de intervención, por lo que tendrá un impacto positivo en la ciudad, al permitir el uso y disfrute de las zonas verdes previstas pendientes de urbanizar y potenciará el uso de los equipamientos previstos y en construcción en el ámbito.

6.5. Modificación de plan general de menor entidad

Se considera que la propuesta de modificación planteada es una modificación de menor entidad, según lo expuesto en el artículo 40 de la ley 4/2013, Urbanística de Aragón, ya que su objeto se reduce a trasladar edificabilidad de unas parcelas a otras de la misma área de intervención G-44-2, con los consiguientes cambios de ordenación, y realizar algunos ajustes para adecuar la zonificación a la urbanización ejecutada, mejorando puntualmente la redacción de algunos aspectos concretos muy concretos de las normas urbanísticas.

Las modificaciones planteadas, como ya se ha manifestado anteriormente, no afectan a la ordenación estructural del territorio, que está constituida por la estructura general del territorio y por las directrices del modelo de evolución urbana, aspectos ambos que no se ven afectados en absoluto por la presente modificación de plan general.

6.6. Cuadro comparativo de aprovechamientos