

MODIF. AISLADA Nº 150 - USO COMERCIO EQUIP.

34.02 CºCUARTE 103 NUEVA G-34-2

EJEMPLAR "1/1"

01/02/2018

TOMO E

PROYECTO MOD AISL150 PGOU -CUMPLIMIENTO DE
ACUERDO APROB INICIAL - ENERO 2018

Expediente: 268597/2014 C-7



Colegio Montessori Internacional de Aragón, S.L.



Proyecto de Modificación Aislada nº 150 del P.G.O.U. de Zaragoza. (antiguo Colegio Lestonnac)

cumplimiento acuerdo de aprobación inicial



Solo la documentación escrita aportada el 01. Feb. 2018
Fdo.: Luis Jiménez Abad

enero 2018

Javier Bosque Palacín, arquitecto
Vicente Elipe Maicas (AIT consultores)
Ignacio Pemán Gavín, abogado

Memoria

Índice

I.- MEMORIA INFORMATIVA

- 1.- **Ámbito y objeto de la Modificación Aislada**
- 2.- **Iniciativa y tramitación en la formulación de la Modificación Aislada**
- 3.- **Delimitación y superficie de la parcela objeto de la Modificación Aislada**
- 4.- **Antecedentes de la Modificación Aislada: postura municipal favorable a su tramitación**
 - 4.1.- Expediente de ampliación de la parcela para la implantación de un Colegio, que fue archivado (exp. 158.575/2012)
 - 4.2.- Expediente previo a la presente Modificación Aislada: postura favorable municipal a su tramitación (exp. 268.579/2014)

II.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.- **Contenido de la Modificación Aislada**
- 2.- **Justificación y conveniencia del cambio de uso**
 - 2.1.- Inviabilidad de la implantación efectiva de uso de equipamiento docente
 - 2.2.- Carácter complementario del uso terciario respecto al uso residencial
 - 2.3.- Mantenimiento del uso de equipamiento en parte de la parcela
- 3.- **Justificación de la mejora de las conexiones y la urbanización del entorno**
 - 3.1.- Ejecución de la urbanización del viario existente
 - 3.2.- Conexión del barrio con la Ronda Hispanidad mediante la prolongación de la calle Cuarte
- 4.- **Justificación de la delimitación del Área de Intervención**
 - 4.1 Justificación superficie incluida en el ámbito
 - 4.2 Justificación Área de Intervención G. Ordenación detallada
- 5.- **Justificación de los parámetros urbanísticos previstos en la ficha del Área de Intervención**
 - 5.1.- Aprovechamiento urbanístico máximo
 - 5.2.- Cesiones de suelo
 - 5.3.- Reserva de aparcamientos
 - 5.4.- Cargas de urbanización, demolición y sustitución de arbolado
- 6.- **Cuadro resumen de los parámetros urbanísticos**
- 7.- **Efectos sobre el territorio.**

III.- MODIFICACIONES PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- 1.- **Modificaciones de la documentación gráfica**
- 2.- **Modificaciones de las Normas Urbanísticas: inclusión de una ficha del Área de Intervención**

Ficha técnica nueva zona G-34-2.
Ficha gráfica nueva zona G-34-2.

Planeamiento vigente. Clasificación del suelo.	Plano 1.
Planeamiento vigente. Estructura urbanística.	Plano 2.
Planeamiento vigente. Calificación y regulación del suelo	Plano 3.
Modificación. Clasificación del suelo.	Plano 1.
Modificación. Estructura urbanística.	Plano 2.
Modificación. Calificación y regulación del suelo	Plano 3.

Plano orientativo de ordenación del suelo calificado como A2 grado 4 y destinado a comercio alimentario.

Estudio de Alternativas Nuevo Viario de Acceso a parcela EE (PV) 34.02. Antiguo Colegio Lestonnac

Estudio pormenorizado de afección a las plantaciones de arbolado.

Ficha NOTEPA.

Hoja 22 del Anejo VIII (Sistemas de espacios libres y equipamientos).

I. MEMORIA INFORMATIVA

1.- ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

La presente propuesta de Modificación Aislada nº 150 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza tiene por objeto el cambio de uso de la superficie de la manzana que actualmente ocupan las antiguas instalaciones del Colegio Lestonnac, situada entre las calles Biescas al Norte, Padre Venancio Huarte al Este, calle sin nombre al Sur y calle Cuarte (tramo final del antiguo Camino de Cuarte) al Oeste.

Dicha superficie, que se encuentra clasificada actualmente como suelo urbano consolidado y calificada como equipamiento educativo privado -EE (PV) 34.02-, se corresponde con la parcela registral nº 8.153, que fue adquirida a título oneroso por el "Colegio Montessori Internacional de Aragón, S.L." mediante compraventa a la Orden religiosa "Compañía de María Nuestra Señora", que, a su vez, la había adquirido al Patronato Social Católico de Torrero en los sesenta, y éste previamente a Pompas Fúnebres.

Se trata, así mismo, de la parcela catastral 5604610XM7150F0001PJ, que cuenta con una superficie de 9.412 m² (superficie real 9.317,88 m²) y 4.889 m² construidos fundamentalmente en un solo edificio que data de 1965-, según información catastral anterior a la permuta acordada con el Ayuntamiento a la que posteriormente se aludirá.

La presente Modificación Aislada de Plan General tiene por objeto esencial, como se ha indicado, el cambio de la calificación de equipamiento educativo privado que actualmente tiene la citada parcela, ya que se califica como uso comercial una superficie de 7.000 m², manteniéndose el uso de equipamiento -ahora de carácter privado- en el resto de la parcela, es decir, 1.876,79 m², que serán cedidos al Ayuntamiento como equipamiento de uso público.

Asimismo, en cumplimiento a las prescripciones municipales expuestas en el expediente previo a la presente Modificación Aislada y con el objeto de mejorar el acceso al barrio para los residentes y evitar problemas de tráfico y movilidad derivados de la afluencia de público como consecuencia de la implantación del nuevo uso, se prevé la ejecución de la urbanización del viario circundante a la parcela, así como la conexión del barrio de Venecia con la Ronda Hispanidad mediante la prolongación de la calle Cuarte, que también será objeto de urbanización con cargo a la propiedad. Este vial, previsto en el Plan General con un ancho de 9 metros, se amplía a un ancho de 13 metros, por lo que se afecta ligeramente a una parte del Sistema General urbano de los Pinares de Venecia, con el consiguiente ajuste en la delimitación del suelo urbano y Sistema General urbano colindante. Asimismo, para la prolongación de la calle Cuarte se afecta a una parte de la parcela del antiguo Colegio Lestonnac (441,09 m²), que será objeto de cesión al Ayuntamiento dado su nuevo uso como viario público.

2.- INICIATIVA Y TRAMITACIÓN EN LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

La iniciativa de la presente Modificación Aislada reside en el “Colegio Montessori Internacional de Aragón S.L.”, propietario de la finca de referencia catastral 5604610XM7150F0001PJ que se ha descrito en el apartado anterior, para que, si se considera procedente por el Ayuntamiento de Zaragoza, se asuma su contenido y se proceda de oficio por la Corporación a su tramitación Administrativa.

En concreto, su tramitación administrativa se ajustará al procedimiento establecido en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (DL de 8 de julio de 2014).

3.- DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DE LA PARCELA OBJETO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

Como se ha expuesto previamente, la presente Modificación Aislada tiene por objeto principal la reordenación y el cambio de uso de los terrenos que comprende la parcela catastral 5604610XM7150F0001PJ cuya titularidad ostenta su propietario.

Pues bien, a efectos de concretar la delimitación de la parcela, se hace referencia a continuación al expediente de permuta formalizado entre su anterior propietario y el Ayuntamiento en el año 2010, mediante el que se regularizaron sus linderos para ajustarse a los límites de la manzana calificada como equipamiento educativo privado.

En concreto, dicha permuta fue objeto del expediente 560.822/2004, que finalizó mediante Resolución del Gobierno de Zaragoza, en sesión celebrada el día 11 de febrero de 2010, mediante la que se acordó lo siguiente:

Aprobar la permuta a favor municipal de tres porciones de terreno que totalizan una superficie global de 794,18 m² calificadas por el PGOU como sistema público viario, pertenecientes a la Entidad Compañía de María Nuestra Señora Provincia de España, propietaria del Colegio Lestonnac, cuya adquisición se considera necesaria y conveniente para la obtención de la superficie integrante de vial que afecta a la parcela de su propiedad y quedando igualmente completados y regularizados los linderos de la totalidad de la manzana.

Como contraprestación a la permuta en favor municipal de estos terrenos, el Ayuntamiento de Zaragoza transmitió en pleno dominio a favor de la citada entidad otras dos porciones con una superficie total de 696,45 m²., renunciando la Entidad Compañía de María Nuestra Señora Provincia de España a la contraprestación económica correspondiente a la diferencia entre el valor de las porciones de terreno de su propiedad y las porciones de terreno de titularidad municipal objeto de la permuta.

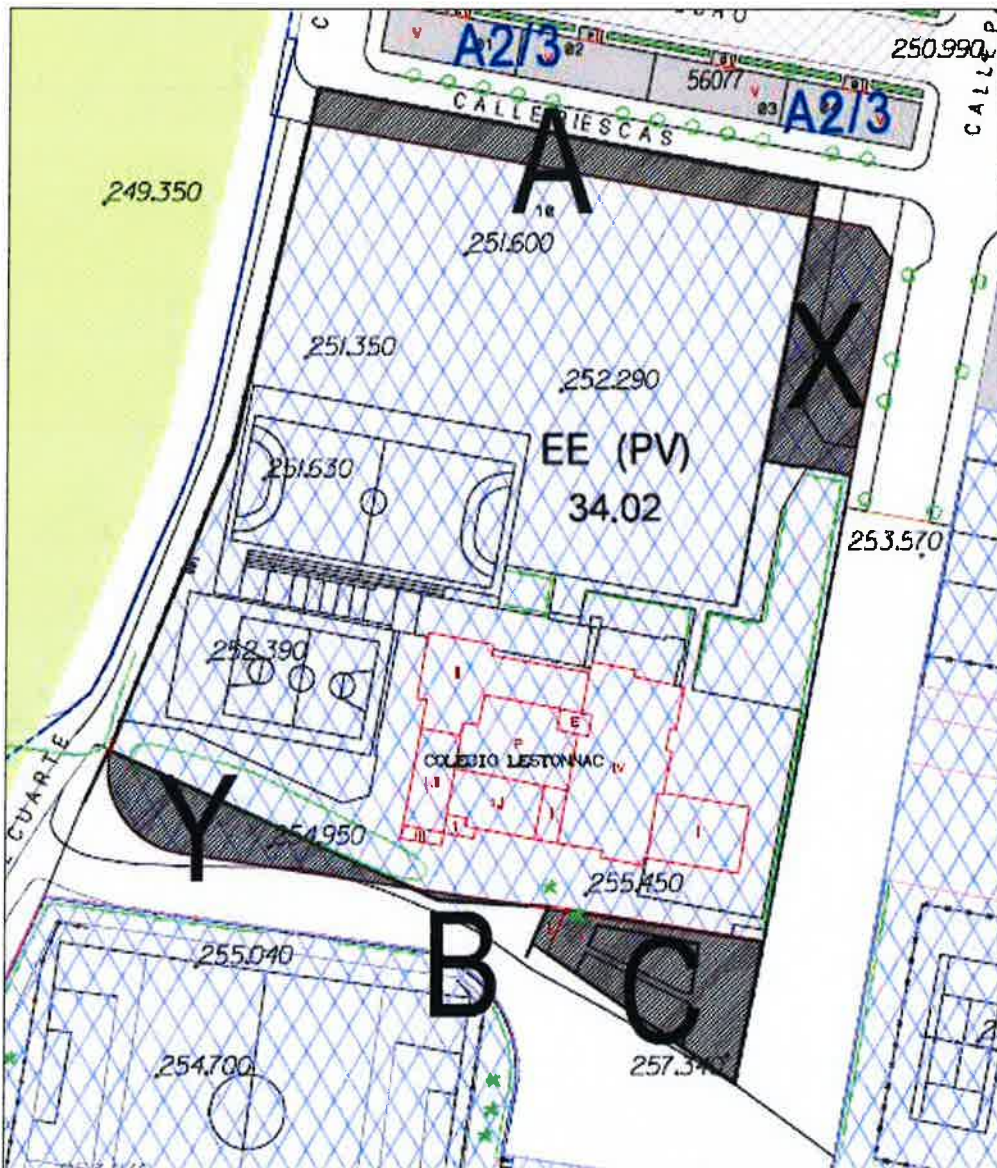
En concreto, las porciones de superficie que se transmitieron al Ayuntamiento fueron las siguientes:

- Porción A de 370,32 m². (calle Biescas)
- Porción B de 6,86 m². (calle sin nombre)
- Porción C de 417,18 m². (calle sin nombre junto a calle Padre Venancio Huarte)

Y, por su parte, se incorporan a la parcela del Colegio las dos siguientes porciones:

- Porción X de 429,88 m². (calle Padre Venancio Huarte junto a calle Biescas)
- Porción Y de 266,57 m². (calle sin nombre junto a calle Cuarte)

La ubicación de estas porciones y la delimitación final de la parcela se recogen en el siguiente plano.

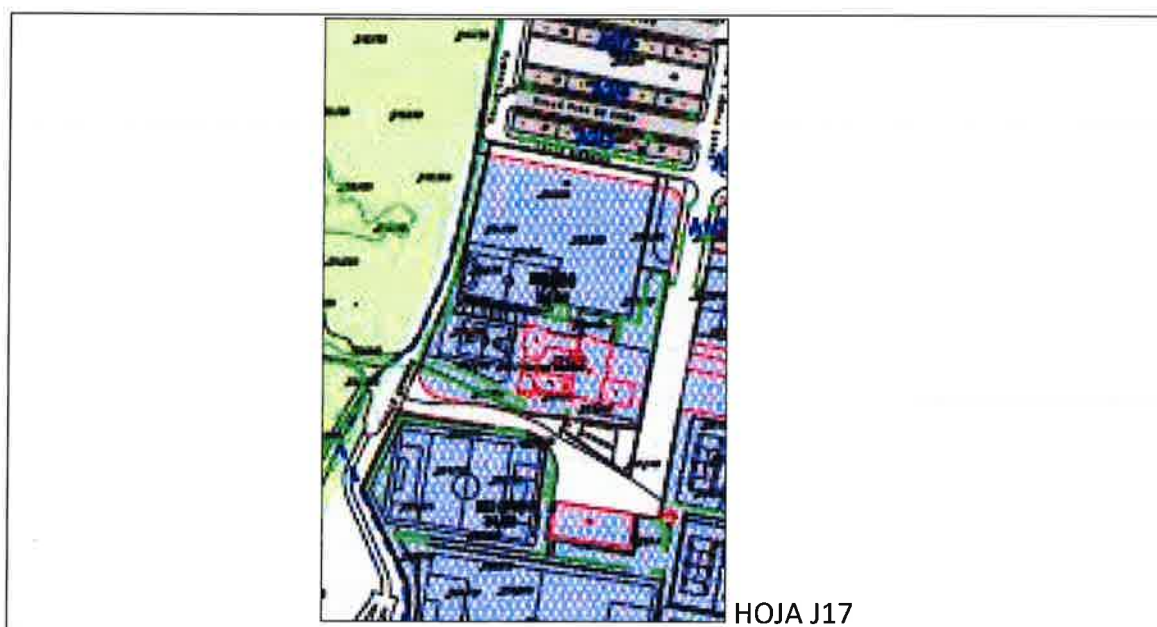


Con esta permuta, la parcela que inicialmente correspondía a la actividad del Colegio Lestonnac se adecuaba a la manzana que el PGOU calificaba como equipamiento educativo privado con la denominación EE (PV) 34.02.

De conformidad con ello, la ficha de este equipamiento que aparece en el Anejo VIII "Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios Libres y de Equipamiento y Servicios" del Plan General de Ordenación Urbana publicado en la web del Ayuntamiento de Zaragoza refleja lo siguiente (Texto Refundido 2007):

CÓDIGO	HOJAS DEL PLANO	LOCALIZACIÓN, IDENTIFICACIÓN O EMPLAZAMIENTO	SUPERFICIE (m ²)	SISTEMA GENERAL O LOCAL	PÚBLICO (PUB)	PRIVADO (PV)
34.02	J-17	Colegio Lestonnac	8.980	SL		X

Finalmente, cabe señalar que la superficie de esta parcela que prevé el Plan General no se corresponde con la medición realizada sobre archivo digital de CAD, que resulta ser 9.317,88 m², teniendo en cuenta, además, que diversos informes municipales aluden a una superficie de 9.320,40 m². A la vista de ello, se ha partido para la elaboración de los cuadros de superficies y el cálculos de las edificabilidades de la presente Modificación de la superficie medida sobre archivo digital, es decir, **9.317,88 m²**.



4.- ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN AISLADA: POSTURA MUNICIPAL FAVORABLE A SU TRAMITACIÓN

La presente Modificación Aislada que pretende el cambio de uso actual es la alternativa a la propuesta inicial de implantar un Colegio concertado en la parcela, y cuenta con una postura favorable a su tramitación por parte del Ayuntamiento, tal como se expone a continuación.

4.1.- Expediente de ampliación de la parcela para la implantación de un Colegio, que fue archivado (exp. 158.575/2012)

El Colegio Montessori, actual propietario de la parcela, presentó una solicitud de ampliación de la parcela escolar con terrenos contiguos del Stadium Venecia hasta alcanzar una superficie de 13.778 m², con la consiguiente remodelación de la red viaria en torno al Colegio, mediante una calle que lo circunvalaría por sus cuatro lados y se conectaría al Tercer Cinturón a través de la prolongación, ensanchamiento y urbanización del último tramo del antiguo camino de Cuarte.

Sin embargo, aunque el Consejo de Gerencia mediante Resolución de fecha 8 de noviembre de 2012 acordó mostrar su parecer favorable a la tramitación de la Modificación Aislada del Plan General para incrementar la superficie de la parcela del colegio sin incremento de aprovechamiento, el expediente fue archivado al haber sido denegada la solicitud de concierto educativo para restablecer de nuevo el uso escolar como centro privado -en concreto, mediante Resolución de 20 de marzo de 2013 de la Dirección General de Ordenación Académica, por la que se aprueba el acceso y renovación de los conciertos educativos para los próximos cuatro años a partir del curso académico 2013/2014-.

4.2.- Expediente previo a la presente Modificación Aislada: postura favorable municipal a su tramitación (exp. 268.597/2014)

Ante la imposibilidad de mantener el uso de equipamiento docente privado actual mediante la implantación de un Colegio por parte de la propiedad, se planteó como alternativa su cambio a un uso terciario. Con este objeto se ha tramitado un expediente previo a fin de solicitar el parecer de la Corporación para modificar el planeamiento y destinar dicha parcela a uso comercial, en el que el Ayuntamiento ha mostrado una postura final favorable a este uso, si bien ha exigido el cumplimiento de diversas prescripciones, que se recogen en los acuerdos e informes que se detallan y describen a continuación (exp. 268.597/2014)

a) Con fecha 10 de abril de 2014 emitió informe el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, que tras una descripción de la zona de actuación y del viario perimetral, hace referencia a la normativa del Plan General en cuanto al uso comercial, haciendo especial hincapié en la dotación de aparcamientos, tanto de carga y descarga, como de usuarios, “determinante para su buen funcionamiento”, reproduciendo aquellos aspectos del artículo 2.4.6 de las Normas Urbanísticas relativo a las dotaciones de aparcamiento exigibles según el uso como condiciones a las que se debe dar cumplimiento en el proyecto de modificación.

Además, el informe señala que la nueva actividad debe asumir, mediante el instrumento jurídicamente oportuno, la obligación de la cesión gratuita del suelo y de los costes de ejecución de la urbanización de los viales circundantes a la parcela y de conexión, en su caso, con el Tercer Cinturón u otras vías, así como de las que pudieran derivarse del informe del Departamento de Movilidad Urbana.

b) Por su parte, el Servicio de Movilidad Urbana por la Concejalía de Medio Ambiente y Movilidad, con fecha 14 de marzo de 2016 emitió informe en el que señala que “la condición necesaria para que la construcción del supermercado y del estacionamiento asociado no genere problemas sobre el tráfico y la movilidad urbana en la zona y entorno de los Pinares de Venecia, pasa por que se construya una vía que prolongue la calle Cuarte hasta su conexión con Ronda Hispanidad. De esta forma el acceso al supermercado y la salida del mismo se realizará principalmente desde Ronda Hispanidad. Es conveniente que dicha conexión de la calle Cuarte con la Ronda Hispanidad permita la salida hacia todas las direcciones con el fin de evitar movimientos internos por las calles del entorno de Pinares de Venecia”.

c) Con anterioridad a este informe de Movilidad, se dio traslado a la propiedad de un requerimiento, a la vista del informe emitido por el Coordinador General del Área de Urbanismo y Sostenibilidad de fecha 2 de marzo del presente, por el que se solicitó la aportación de una serie de datos “precisos para valorar adecuadamente la solicitud de modificación del plan general realizada”. Estos datos se refieren fundamentalmente a una mayor concreción del uso comercial que se pretende dar a la parcela, con expresión del tipo de comercio, datos de aforos, necesidades de acceso, de estacionamiento, de carga y descarga..., mención de la calificación orientativa de la parcela, mayor precisión en cuanto a los accesos requeridos y mejora de los mismos según el escrito de los solicitantes de 15 de enero del 2016 y, finalmente, expresión del interés público que justificaría la modificación del Plan General solicitada.

d) Con fecha 22 de marzo se da cumplida respuesta al requerimiento precedente, haciéndose constar que se cederá a la ciudad la superficie sobre la que se levanta el edificio del antiguo colegio, y que la calificación que se ajusta más a las condiciones requeridas para el uso previsto es la de la zona A2/4, correspondiente a ordenación abierta de usos terciarios sin viviendas.

e) Posteriormente, el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación emitió un nuevo informe con fecha del 13 de abril en el que se analiza la propuesta con las siguientes consideraciones:

- Dado que la propuesta de calificación es A2/4, con una edificabilidad de 1,50 m²/m² según el PGOU y que esta edificabilidad es superior a la existente, de 1,00 m²/m², tal como justifica el informe, se produce un incremento de la edificabilidad lucrativa o ponderada que genera la necesidad de reservas de suelo para dotaciones, así como la entrega al Ayuntamiento del 10% de la edificabilidad ponderada, siempre y cuando, salvedad del informe, en el plano de calificación y regulación se fije otra edificabilidad diferente.
- Dado que la modificación del Plan General trata de la implantación de un supermercado de alimentación, el proyecto de modificación deberá contener un estudio específico sobre el funcionamiento de la nueva actividad que, al menos, analizará las necesidades de accesibilidad, estacionamientos, carga y descarga y justificación de su satisfacción (artículo 2.4.6 de las normas del Plan General).

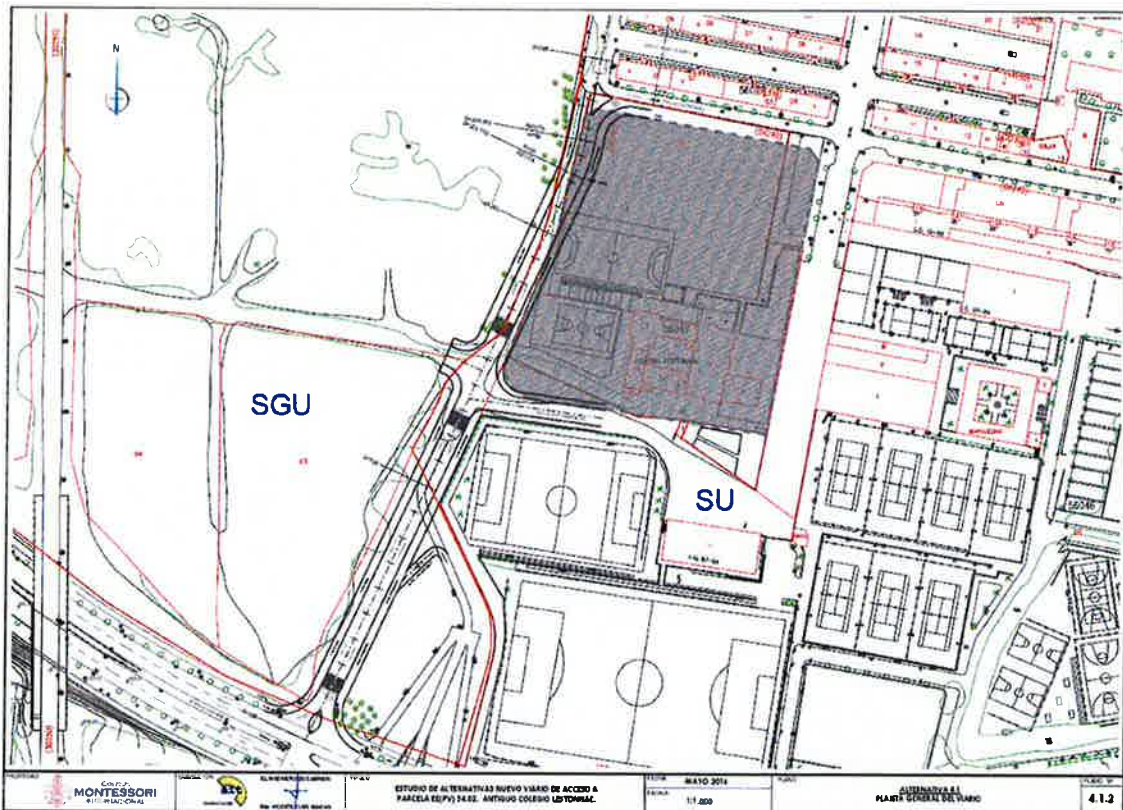
- Se deberá delimitar una Unidad de Ejecución respecto a la que se prevean las cargas y beneficios de la actuación, así como su ordenación urbanística. La delimitación de esta Unidad de Ejecución de suelo urbano no consolidado tendría formalmente un contenido similar a las de las Áreas de Intervención F o G del Plan General, comprendería todos los suelos que intervienen en la actuación, es decir, tanto las parcelas netas como los viarios circundantes pendientes de urbanización, así como las cesiones de suelo para dotaciones y el porcentaje de cesión de aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- Con carácter previo deberá aportar un estudio de tráfico y accesibilidad para ser informado por los servicios de Movilidad Urbana y de Ingeniería y Desarrollo Urbano (notificación de 14 de abril de 2016 del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación).

f) Presentado al Ayuntamiento un estudio de movilidad y simulación de tráfico, el Servicio de Movilidad Urbana informó que el estudio de movilidad es correcto, así como la simulación de tráfico, considerando que la previsión de la demanda se corresponde con la previsible para un uso comercial del tipo y superficie planteados.

En concreto, el informe considera que la solución propuesta de conexión de la calle Camino de Cuarte con el Tercer Cinturón es la mejor solución posible, ya que evita la circulación de tráfico por el entorno de los Pinares de Venecia, garantizándose que la mayor parte de los accesos previstos al comercio se realicen por el Tercer Cinturón, mejorándose a la vez el acceso a la zona para los residentes.

Asimismo, el informe realiza varias recomendaciones, tales como conseguir en la obra de urbanización un volumen importante de plazas de estacionamiento en batería, que el diseño interior de la parcela resuelva correctamente los problemas de carga y descarga, el espacio para la maniobra para que los vehículos pesados accedan y salgan de la parcela desde el nuevo vial proyectado sin que puedan circular por el interior del barrio, y otros detalles más concretos que atañen específicamente al proyecto de urbanización.

Así mismo se aportó al expediente un documento denominado “Estudio de Alternativas Nuevo Viario de Acceso a parcela EE (PV) 34.02. Antiguo Colegio Lestonnac” en cumplimiento de la notificación de 14 de abril y sobre el que no consta informe alguno emitido sobre él, si bien a la vista de las distintas propuestas presentadas en el mismo a la consideración del Ayuntamiento sobre los accesos al comercio pretendido y evacuadas consultas con distintos responsables municipales, se concluye que la identificada en el estudio como “Alternativa 4.1” es la que podría reunir las mejores condiciones para su aceptación definitiva y, en consecuencia, es la que se adopta en este Proyecto de Modificación del Plan General. Dicha alternativa se grafía en la documentación gráfica que se recoge a continuación aportándose de nuevo en este documento formal de Modificación Aislada del PGOU.



g) Finalmente, y tras este largo proceso, el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 20 de julio de 2016, acordó mostrar su parecer favorable a la solicitud de resolver el inicio de la Modificación Aislada del Plan General.

II. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- Contenido de la Modificación Aislada

De conformidad con la citada Resolución del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 20 de julio de 2016, y los informes recaídos en el expediente de propuesta de modificación, los contenidos del presente documento son, en esencia, los siguientes:

- a) En primer lugar, se propone el cambio de uso de parte de la parcela actualmente perteneciente al Sistema de Espacios Libres y de Equipamientos y Servicios EE (PV) 34.02 a la calificación de zona A2 grado 4 (ordenación abierta de usos terciarios sin viviendas), manteniendo el resto de la superficie como parcela de cesión al Ayuntamiento de Equipamiento ED-EA-EC-SA (PU), de una superficie de 1.876,79 m².
- b) En segundo lugar, se propone la modificación del trazado del actual Camino de Cuarte, de 5 metros de anchura, proyectando un nuevo vial de conexión con el Tercer Cinturón de 13 metros de anchura y que afecta, en el vértice superior izquierdo, al Noroeste de la actual parcela. De las diferentes alternativas que se plantearon en el estudio de viabilidad del expediente se ha valorado como la mejor solución el trazado que menor afección tiene a las plantaciones de arbolado existentes, tal como se justifica en documento anexo. Ello supone una afección a la parcela actual de 441,09 m², que representa el 4,73% del ámbito, y es objeto de cesión para su incorporación al sistema viario (Camino de Cuarte). Por su parte, el resto de calles se mantienen con su ancho actual.
- c) Como consecuencia del cambio de trazado del Camino de Cuarte, que actualmente se encuentra en el límite del suelo urbano con el Sistema General urbano de los Pinares de Venecia, se reajusta dicho límite del suelo urbano con el Sistema General en este tramo, de unos 147 metros de longitud, lo que conlleva la recalificación de una superficie de 243 m² que actualmente están clasificados como Sistema General urbano, destinado a viario y, en concreto, a la ampliación del Camino de Cuarte.
- d) La edificabilidad que la modificación otorga a la parcela privativa es el 50% de la que actualmente le atribuye la normativa vigente como uso docente, que hemos justificado en los antecedentes que hoy es de 1 m²/m², es decir, 3.500 m².
- e) Para el desarrollo se delimita un área de intervención tipo G, en la que se incluye además de la parcela objeto del cambio de uso, el viario perimetral público que se encuentra sin urbanizar.

2.- Justificación y conveniencia del cambio de uso

El contenido descrito de las modificaciones propuestas mediante el presente documento encuentra su justificación y conveniencia en los siguientes criterios de oportunidad.

2.1.- Inviabilidad de la implantación efectiva de uso de equipamiento docente

Desde el año 2005, en que fue cerrado el Colegio Lestonnac que se ubicada en la parcela, no ha sido posible reabrir dentro del uso docente el actual edificio como Colegio concertado.

Esta inviabilidad quedó acreditada por la propia denegación por parte de la Administración autonómica de la solicitud de concierto educativo formulada por la propiedad, mediante Resolución de 20 de marzo de 2013 de la Dirección General de Ordenación Académica, por la que se aprueba provisionalmente el acceso y renovación de los conciertos educativos para los próximos cuatro años a partir del curso académico 2013/2014.

En consecuencia, actualmente la parcela no puede destinarse al uso de equipamiento educativo privado que prevé el instrumento de planeamiento general. Y, por otra parte, el Ayuntamiento tampoco ha mostrado interés en una posible expropiación para la implantación de un Colegio Público, dado que el existente en el barrio de Pinares Venecia -C.E.I.P. Domingo Miral- se sitúa a escasos 100 metros de la parcela del antiguo colegio Lestonnac y, además, de sus 50 plazas por curso únicamente cubre 25. Además no se prevé un aumento de las necesidades actuales de su entorno, caracterizado por una población envejecida y con escasa población escolar.

2.2.- Carácter complementario del uso terciario respecto al uso residencial

Ante la imposibilidad de mantener el uso de equipamiento docente se planteó al Ayuntamiento, tal como se ha descrito en los antecedentes, el cambio del uso actual a un uso terciario.

La actual situación de abandono y la imposibilidad de un uso acorde con la previsión del Plan General en una zona de borde, en una zona en declive, aconseja un cambio de uso ajustado a las necesidades reales que permita dinamizar esta zona de borde. La parcela se ubica al Sudoeste del barrio de Torrero y ejerce de límite del suelo urbano en este extremo de la ciudad, siendo sus linderos con los Pinares de Venecia -al Oeste- y el Stadium Venecia -al Sur y al Este- por lo que la falta de uso de una parcela de esta escala con un edificio abandonado intensifica su declive actual. Generar un cambio de uso que permita corregir su actual tendencia y dotar de un polo de actividad a esta zona de borde redundará como efecto indirecto en la propia visibilidad de esta zona de borde del barrio.

La propuesta concreta de un uso terciario no solo contiene el componente dinamizador sino que el concreto uso propuesto tiene un carácter complementario del barrio. Tal como refleja su entorno, el uso característico de la zona es residencial y carece de una oferta de uso terciario adecuado. La propia tipología del uso residencial del entorno, que ha consolidado en planta baja el mismo uso, ha conllevado una carencia prácticamente absoluta en este ámbito del barrio de terciario.

En concreto, las manzanas del entorno, que en el barrio de Pinares Venecia y el entorno inmediato de la parcela carecen de un nivel adecuado de espacios destinados a este uso, por su propia ubicación y linderos, así como por la situación del uso comercial en el barrio de Venecia.

En efecto, la tipología edificatoria del barrio de Venecia, como se ha indicado, carece en su práctica totalidad de espacios en planta baja destinados a locales comerciales o usos tercerías. En efecto, en el Conjunto Urbano de Interés del Hogar Cristiano - catalogado y protegido en el vigente Plan General- el uso comercial es prácticamente inexistente, ya que cuenta de 125 viviendas aproximadamente, de carácter rural-tradicional, que constan de planta baja y/o planta alzada destinadas a uso residencial, tal como puede observarse en las fotografías que se recogen a continuación.



Fuente: "Nuevas propuestas de rehabilitación urbana en Zaragoza", de la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza.

Asimismo, en el entorno circundante a este Conjunto Urbano la situación no es muy diferente dado que los bloques de edificación característica residencial en su gran mayoría carecen de locales comerciales en planta baja o, en aquellos casos en que existen, no cuentan con un uso efectivo. En efecto, ni el conjunto de viviendas sindicales comprendido entre las calles Biescas y Mesones de Isuela cuenta con locales, ni apenas existe un uso efectivo comercial en los bajos existentes los edificios sitios en la calle Camino Cuarte hasta la calle Loarre –límite del citado Conjunto Urbano-, más allá de una farmacia y algunas cafeterías.

En consecuencia, a la vista de este escenario se ha planteado al Ayuntamiento una renovación de la parcela mediante la modificación del uso de equipamiento actual por un uso de carácter terciario, en cuanto permitirá que el barrio cuente con un mejor

nivel de equipamiento comercial y, una vez implantado el uso, revitalice el espacio urbano circundante y pueda llegar a crear sinergias con otros usos.

Por tanto, no sólo se pretende posibilitar la implantación de uso efectivo y con potencialidades reales que permita superar la situación actual de abandono y deterioro de la parcela, sino contribuir a un mejor espacio urbano en el que coexistan otros usos, además del uso residencial cuasiomnipresente en el barrio de Venecia.

En suma, se trata de un cambio de uso que se encuentra plenamente justificado en el interés público, tal como, además, se desprende de la postura municipal favorable al mismo.

2.3.- Mantenimiento del uso de equipamiento en parte de la parcela

En todo caso, en la propuesta, tal como se planteó en el anterior expediente de solicitud de modificación, se mantiene parcialmente el uso actual de equipamiento y se le otorga un carácter público que actualmente no tiene.

Con ello se le da una continuidad parcial a un uso dotacional, si bien dándole una previsión de Equipamiento ED-EA-EC-SA (PU), atribuyendo unos usos más amplios que los actuales de uso docente, permitiendo una mayor flexibilidad a la implantación de los usos concretos que demande el barrio.

En concreto, se trata de una parcela de 1.876,79 m² ubicada en el lindero Sudeste, cuya superficie permite implantar el uso terciario pretendido en una parcela mínima precisa para este uso terciario de 7.000 m².

La parcela alberga el edificio destinado al antiguo colegio, a fin de que se pudiera reconvertir en otro uso alternativo mediante su correspondiente intervención. No obstante, dado que el Ayuntamiento ha mostrado su preferencia por ejecutar un edificio de nueva planta, se prevé su demolición como condición de la ejecución del Área.

3.- Mejora de las conexiones y la urbanización del entorno

Asimismo, la presente Modificación Aislada prevé la mejora de las conexiones viarias del espacio urbano circundante mediante su urbanización, así como también la conexión del barrio de Venecia con la Ronda Hispanidad, con cargo al propietario de la parcela del antiguo Colegio Lestonnac.

3.1.- Ejecución de la urbanización del viario existente

El viario que cierra la parcela, correspondiente a las calles Biescas, calle Cuarte, prolongación de la calle Padre Venancio Huarte y calle sin nombre ubicada al Sur, no se encuentra actualmente urbanizado.

En concreto, el viario circundante previsto en el Plan General de Ordenación Urbana tras la Modificación propuesta, cuya superficie total sin urbanizar es 5.705,36 m², tiene las siguientes dimensiones:

- Calle Biescas: 12 metros de anchura
- Calle Padre Venancio Huarte: 15 metros de anchura
- Calle Cuarte: 13 metros de anchura
- Calle sin nombre al sur: 8 metros de anchura y un ensanchamiento de 35,50 metros en el encuentro con la calle Padre Venancio Huarte.

Por ello, la Modificación prevé la urbanización de este viario previsto en el Plan General para mejorar las conexiones viarias existentes en el espacio urbano circundante a la parcela y con cargo al promotor de la propuesta.

3.2.- Conexión del barrio con la Ronda Hispanidad mediante la prolongación de la calle Cuarte

Asimismo, dadas las limitaciones físicas del barrio que suponen los Pinares de Venecia y el Stadium Venecia, el barrio de Venecia y, más concretamente, el entorno inmediato de la parcela, no tienen unas conexiones viarias adecuadas. En concreto, el acceso al barrio de Venecia se realiza mediante los viarios perpendiculares a la calle Fray Julián Garcés de la calle Mesones de Isuela, Ejea de los Cabellos y calle Ateca, y las únicas vías de salida con las que cuenta son la calle Cuarte (que desemboca en la plaza de Las Canteras) y las calles Biescas y Ateca, que dan salida a la calle Fray Julián Garcés.

De conformidad con el planteamiento aprobado por el Ayuntamiento, se prevé la prolongación de la calle Cuarte hasta dicha Ronda, con el objeto de mejorar el acceso del barrio de Venecia. De este modo, no sólo se mejora el acceso y la salida al barrio para los residentes, sino que también se evita que la implantación de un uso efectivo en la parcela genere un incremento del tráfico rodado en el barrio de Venecia.

La prolongación de la calle Cuarte que propone la Modificación Aislada se corresponde con la alternativa 4.1 del "Estudio de Alternativas Nuevo Viario de Acceso a parcela EE (PV) 34.02. Antiguo Colegio Lestonnac", que fue aportado por la propiedad en el expediente nº 268.597/2014, en cuanto garantiza el acceso y la salida pretendidos, con una menor afección a la masa arbórea existente. Se trata de una porción de viario que cuenta con una superficie de 1.199,89 m² y que se constituye como sistema general urbano.

Dicha alternativa conlleva también la modificación parcial de la alineación relativa al límite Noroeste de la parcela del antiguo Colegio Lestonnac, que pasa a tener la calificación de viario en una superficie de 441,09 m² que son objeto de cesión al Ayuntamiento. Asimismo, afecta a una superficie de 243 m² del Sistema General urbano de los Pinares de Venecia, correspondientes a un tramo lineal de 100 metros aproximadamente.

En resumen, se propone una mejora del viario circundante mediante su urbanización, así como una nueva conexión con el tercer cinturón, que también será urbanizada por parte de la propiedad, sin afectar a la estructura urbana, ya que, al margen del reajuste de la alineación citado y de la prolongación de la calle Cuarte hasta la Ronda Hispanidad, se mantiene la trama viaria existente.

4.- Justificación de la delimitación del Área de Intervención como Area G.

La parcela del antiguo Colegio Lestonnac tiene actualmente la clasificación de suelo urbano consolidado, y el mero cambio de uso de la parcela no exigiría la delimitación de un Área de Intervención para materializar el aprovechamiento urbanístico que le atribuye el Plan General.

Pero dado que como consecuencia del cambio de uso se prevén un aumento de las dotaciones públicas y del viario así como su urbanización, se delimita un Área de Intervención a fin de materializar dichas previsiones a cargo de la propiedad de conformidad con el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 13 de abril de 2016.

4.1.- Superficie incluida dentro del Ámbito

Dentro su ámbito se incluye no solo la parcela del antiguo Colegio, sino todos los suelos que serán objeto de actuación, es decir, todos los viarios circundantes que se urbanizarán.

Entre las diferentes alternativas planteadas sobre la inclusión o exclusión del tramo de conexión con la ronda de Hispanidad que en el Plan General tendrá la calificación de Sistema General, se ha optado por excluirlo a los efectos de la delimitación de la zona G, correspondiendo a la propiedad la carga de su urbanización.

Por ello el ámbito del Área tiene una superficie total de 14.582,15 m², de los cuales la actual parcela de titularidad privada son 9.317,88 m² y el resto está constituido por suelo de titularidad pública que el Plan General califica como viario local, es decir 5.264,27 m².

4.2.- Área de Intervención G. Ordenación detallada de la parcela

Se delimita como Área G dado que la parcela mantiene la estructura urbana actual. La Modificación no conlleva una modificación de la estructura de la parcela ni exige una nueva trama viaria, quedando recogida en la Zona A-2 grado 4 (uso terciario).

Desde el actual Plan General se proponen las condiciones particulares de edificación de la parcela. En concreto, se determina en el Artículo 4.2.5. "*Condiciones de aprovechamiento*" (en su apartado 2.3.), una ocupación máxima en planta del 100%, y altura libre, siempre que satisfaga la normativa de distancias, por lo que se propone una altura máxima de 12 metros y una ocupación máxima sobre rasante, acorde con la edificabilidad máxima, del 50% y del 100% bajo rasante, y se aportan tres planos de

ordenación de la parcela en los que se avanzan orientativamente las propuestas de ordenación, pudiéndose concretar, en cualquier caso, que en ninguna planta del edificio los retranqueos serán inferiores a 11 m en la c/ Biescas (para mantener una distancia no inferior a 23 metros de las viviendas más cercanas), a 5 metros en el resto del viario (distancia no inferior a 20 metros de las viviendas de la calle Venancio Huarte) y a 6 m respecto de la parcela de equipamiento que se cede y se integra en el Área.

Se dispondrá un edificio con planta de aparcamiento, planta baja comercial y planta superior (de escasa entidad) para dependencias de uso interno. Se plantean tres accesos rodados para vehículos, dos de ellos para vehículos de los clientes del supermercado y uno exclusivo para el acceso y salida de los camiones de abastecimiento a la zona de carga y descarga. Este acceso será completamente independiente del resto de accesos. Los accesos al aparcamiento se ubican para disgregar y no mezclar el tráfico en función de su procedencia: uno situado al noroeste de la calle de Cuarte para el aparcamiento cubierto y otro acceso en la calle Padre Venancio Huarte para el aparcamiento al aire libre. Por la calle Cuarte accederán aquellos vehículos particulares que proceden de otras zonas de la ciudad o que, siendo residentes del barrio les resulte más ágil el traslado a partir del tercer cinturón, sin embargo por la calle Padre Venancio Huarte accederán los residentes propios del barrio. Desde el aparcamiento descubierto se podrá acceder al aparcamiento cubierto del nivel inferior por una rampa descubierta de un único sentido. Con todo esto se consigue no introducir los vehículos provenientes del tercer cinturón al barrio.

El edificio que se proyecte para albergar el uso propuesto ocupará parte de las fachadas a la calle Biescas y Cuarte, situándose de forma retranqueada a la alineación de calle 11m y 5m respectivamente, en consecuencia, el volumen del edificio quedará posicionado en la zona opuesta en diagonal a la parcela de cesión para equipamiento. De esta manera se enfatiza el carácter de edificación aislada para el nuevo equipamiento que se construya y consecuentemente del edificio comercial, favoreciendo la funcionalidad de ambos y permitiendo el cumplimiento de las condiciones de separación entre edificios. Además, se incorporarán franjas verdes en parte del perímetro de la parcela (calle Biescas, Padre Venancio Huarte y de Cuarte), que servirán de colchón y tratamiento con respecto al tejido urbano.

Los espacios libres del interior de la parcela privativa se destinarán al tratamiento de franjas verdes perimetrales, aparcamiento en superficie, parte de la zona de carga y descarga y acceso rodado en la planta de aparcamiento.

La planta de aparcamientos se propone abierta perimetralmente con acceso al supermercado mediante ascensor y rampas mecánicas interiores al edificio. El acceso rodado a dicho aparcamiento se realizará desde cualquiera de las dos entradas principales de vehículos, mientras que su salida se prevé directamente a la calle Cuarte.

La zona de carga y descarga se sitúa al suroeste de la calle Cuarte, a fin de evitar el tránsito de los vehículos pesados por el interior del barrio, ya que se llevará a cabo una

conexión directa desde dicha calle al tercer cinturón (Ronda Hispanidad). La maniobra que realizará el tráiler consistirá en acceder por la calle Cuarte entrando de cara al espacio de maniobra en el interior de la parcela y una vez ahí dará marcha atrás para entrar en la zona habilitada para la descarga. Con ello dispone de suficiente radio de giro una vez dentro de la zona de maniobra dentro de la parcela, evitando así tener que realizar maniobras en la vía pública. Con respecto a la salida del tráiler podrá realizarla directamente sin maniobra alguna, hacia la calle Cuarte que conectará con el tercer cinturón.

Los detalles de la ordenación descrita se desarrollan en planos anexos al presente documento. Asimismo, cualquier cambio en la ordenación interior de la parcela exigirá la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

Justificación del cálculo de número de plazas de carga y descarga según el Artículo 2.4.6 "Dotaciones exigibles según el uso":

En el punto b) de dicho artículo del PGOU se indica que para el uso comercial debe preverse una plaza de descarga por cada 1.000 m²t, con una superficie mínima por plaza de 50 m².

Según el artículo 2.4.8 "Reducción de las dotaciones", en las áreas que se indican en el Gráfico I-Áreas de localización, la dotación de estacionamientos deducida por aplicación de los índices generales que se establecen en el artículo 2.4.6 se reducirá multiplicando el número de plazas resultante por los coeficientes expresados en la siguiente tabla, siempre que se trate de usos distintos de los residenciales u hoteleros.

Según el Gráfico I-Áreas de Localización , el edificio se ubica en el Área 34, que se corresponde con Zona C, cuyo coeficiente de reducción es 0,50.

Por tanto , para un edificio de 3.500 m²t tendríamos: $3.500/1.000=3,5$, por tanto la dotación de descarga sería 4 plazas.

Al aplicar el coeficiente reductor de 0,5, tenemos que la dotación de plazas de descarga se convierte en 2.

5.- Justificación de los parámetros urbanísticos previstos en la ficha del Área de Intervención

5.1.- Aprovechamiento urbanístico

a) Edificabilidad parcela neta: 0,5 m²/m²

De conformidad con el plano de Calificación y Regulación Urbanística (hoja J-18), a la actual parcela en cuanto equipamiento educativo privado, le resulta aplicable a efectos del cálculo de su aprovechamiento el artículo 8.2.15.3 del instrumento de planeamiento general, conforme al que "los suelos pertenecientes a la dotación local

de equipamientos y servicios cuando no sean adscribibles a un tipo de ordenación determinado tendrán una edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En cuanto uso terciario le podría corresponder el coeficiente aplicable a la zona A2/4, correspondiente a la calificación de ordenación abierta de usos terciarios sin viviendas ($1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$) si bien dado el carácter aislado de la parcela y la diversa tipología de las edificaciones del entorno, cabe entender que la actual dotación no sería adscribible a ningún tipo de ordenación concreta.

Por ello y dadas las necesidades del uso previsto se propone disminuir la actual edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (con la denominación EE (PV) 34.02 en el Sistema Local de Equipamientos) a $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Dado que la superficie de la parcela neta, una vez cedida la porción de suelo para viario y el terreno dotacional, tendrá una superficie de suelo de 7.000 m^2 , la parcela tendrá una edificabilidad máxima de 3.500 m^2 . Asimismo, se prevé una parcela de cesión al Ayuntamiento destinada a equipamiento público, ED-EA-EC-SA, con una superficie de $1.876,79 \text{ m}^2$ y una edificabilidad de $1.876,79 \text{ m}^2\text{t}$ (en aplicación del coeficiente $1 \text{ m}^2\text{t}/1\text{m}^2\text{s}$).

De este modo la edificabilidad total de la Unidad de Ejecución (3.500 m^2 de techo de uso comercial y $1.876,79 \text{ m}^2$ de techo de uso de equipamiento) es inferior al aprovechamiento previsto en el vigente Plan General respecto a la parcela del antiguo Colegio Lestonnac ($9.317,88 \text{ m}^2\text{s}$).

b) Aprovechamiento medio: 0,3756

Por su parte, el aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución se calcula teniendo en cuenta que los viarios y espacios que son de titularidad pública no computan a efectos del cálculo de aprovechamiento (artículo 130 del TRLUA). En este caso, dicha superficie está constituida por el conjunto de sistema local viario ($5.264,27 \text{ m}^2$), por lo que la superficie que se tiene en cuenta a estos efectos es la parcela de titularidad privada actual de $9.317,88 \text{ m}^2\text{s}$.

Dado que la edificabilidad de la parcela lucrativa es de 3.500 m^2 el aprovechamiento medio será de 0,3756219 como resultado de dividir la edificabilidad ponderada de la parcela lucrativa por la superficie del ámbito excluido el dominio público:

$$(3.500 \text{ ud. apr.} / 9.317,88 \text{ m}^2\text{s}) = 0,3756219$$

5.2.- Cesiones de suelo

Como se ha indicado con anterioridad, se proponen dos cesiones al Ayuntamiento por parte de la propiedad: por un lado, la cesión de una superficie de 1.876,79 m² de equipamiento público; y, por otro lado, la cesión de una superficie de viario de 441,09 m². Asimismo se prevé la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo en 350 m² de techo edificable si bien se prevé su monetarización en los términos previstos en la legislación urbanística aplicable

a) Cesión de una parcela de equipamiento público

De conformidad con el artículo 86 TRLUA/2014 en relación con las modificaciones de Planes Generales como de conformidad con el art. 42 TRLUA/2014 en relación con las previsiones de los Planes Generales en unidades de ejecución, resultan exigibles las cesiones de suelo dotacional *los módulos de reserva de los planes parciales* en los establecidos en el artículo 54 de esta Ley para los planes parciales.

De esta manera, de conformidad con el artículo 54.3.b)1º, del TRLUA, que prevé la cesión del 8% de la superficie en ámbitos de uso terciario, ésta sería de 745,43 m².

No obstante en el expediente previo se planteó por parte de la propiedad la cesión de la superficie del antiguo Colegio Lestonnac, que el Ayuntamiento valoró positivamente. Tal como se ha indicado anteriormente, en un principio se propuso la cesión del edificio en su estado actual, pero dado su estado de conservación el Ayuntamiento exigió su demolición.

Se trata de una parcela de 1.876,79 m² que cumple adecuadamente ya que es muy superior a la parcela que resultaría exigible conforme al citado art. 54 b) TRLUA respecto a los módulos para los planes parciales. Su destino se propone, a indicación del Ayto., del tipo ED-EA-EC-SA.

b) Cesión del 10%. Sustitución en metálico.

De conformidad con el art. 118 del TRLUA la presente modificación de cambio de uso del uso docente de la edificación actual dentro de un suelo consolidado a terciario, constituye una modalidad de actuación urbanística y en concreto como intervención "en suelos consolidados total o parcialmente por la edificación que no tengan la naturaleza de actuación de rehabilitación urbana"

Tal como señala el propio artículo 118 apartado 4 conforme a lo establecido en la normativa básica estatal, estas actuaciones darán lugar a la cesión del aprovechamiento que corresponde al municipio por participación en las plusvalías producidas por incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso que suponga aumento del aprovechamiento objetivo..."

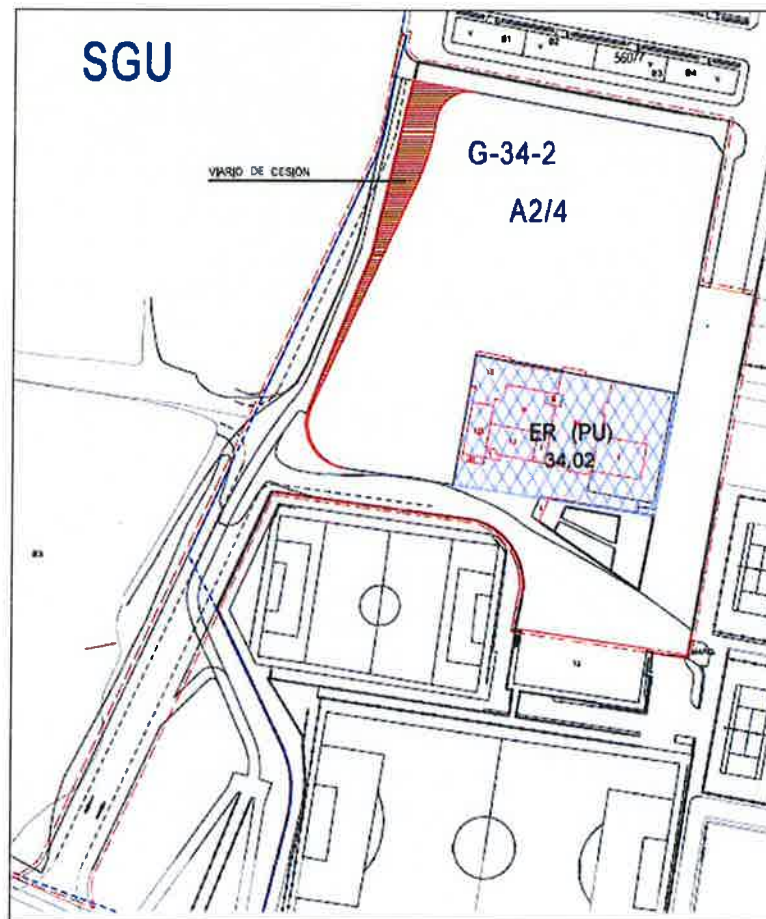
Aunque en este caso se plantea un cambio de uso con una disminución de edificabilidad respecto a la actual calificación como uso docente, se incluye por criterio municipal la

cesión del 10% del aprovechamiento objetivo es decir de 3.500 m² lo que suponen 350 m² de techo edificabilidad de uso terciario.

Dado que por las necesidades de uso de la parcela de uso terciario, su escasa entidad y el requerimiento municipal de ceder como parcela de uso dotacional de una superficie 1.876,79 m² no resulta factible su cesión en suelo, se prevé su sustitución por una indemnización en metálico conforme al art. 102 TRLUA/2014.

c) Cesión de suelo para ampliación viario

Se prevé la cesión de una superficie de 441,09 m² destinados a la ampliación de la calle Cuarte, que tiene su justificación en el cambio de trazado de dicho viario exigido por el Ayuntamiento para conectar este ámbito con la Ronda Hispanidad a fin de conseguir la menor afección a la masa arbórea de los Pinares de Venecia. Esta cesión se grafía en el siguiente gráfico:



5.3.- Reserva de aparcamientos

Tal como se deduce del plano de ordenación existe capacidad más que suficiente en el ámbito urbanizado para la creación de un número de plazas de aparcamiento que satisfaga sobradamente la exigencia que se describe en el siguiente párrafo y que no alcanza más que a 18 plazas en viario público. La longitud de la calle Biescas permite en su lado sur la ubicación de unas 12 plazas en cordón, que sumadas a las que se

generarían en la calle Venancio Huarte, aproximadamente 15, nos da un total de 27 plazas. Este número se amplía con las que se pueden generar en el ensanchamiento de la calle sin nombre, hasta superar con creces las 18 exigidas. El proyecto de urbanización deberá concretar de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales finalmente cuantas plazas se proyectan, pero este cálculo nos garantiza conseguir la dotación conforme a las reservas exigibles a los Planes Parciales.

En efecto, de conformidad con los artículos 54.1.b) y 54.3.b)2º del TRLUA resultaría exigible una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construible, de las que, al menos, la mitad se deberían ubicar en espacio de uso público. Por tanto, se deberían prever 35 plazas de aparcamiento (3.500 m²/100), de las que 18 se ubicarían en el viario público.

Por ello, también se prevé una reserva de aparcamientos en el interior de la parcela de uso terciario de 150, cuya disposición corresponde a 60 plazas en el espacio libre de parcela y el resto en el sótano o aparcamiento bajo rasante.

5.4.- Cargas de urbanización, demolición y sustitución de arbolado

La ficha de la Unidad de Ejecución también prevé como carga de la propiedad de la parcela del antiguo Colegio Lestonnac la urbanización del viario circundante a la misma, así como del viario de conexión con la Ronda Hispanidad, cuya superficie total es 6.905,25 m².

Además de la carga de urbanización del viario circundante a la parcela y del viario de conexión con el tercer cinturón, la propiedad asumirá la demolición del edificio situado en la parcela de cesión (tal como recoge la ficha), en cuanto constituye una exigencia municipal, dado su deficiente estado de conservación.

Además, se propone la reposición de la masa arbórea de los Pinares de Venecia afectada por la conexión con la Ronda Hispanidad, tal como se recoge en el Anexo del Estudio de alternativas del nuevo viario de acceso.

La ejecución de dichas obras de urbanización y de demolición, junto con la sustitución del arbolado asciende a 752.129,70 euros, tal como se indica en el Anexo del Estudio Económico que se acompaña y cuyo resumen es el siguiente:

URBANIZACIÓN DE VIARIOS ADYACENTES A LA PARCELA LESTONNAC
<i>Valoración Estimada</i>

1) Según valoración estimada del nuevo viario de acceso.

(IVA no incluido)

	Nuevo Viario(€)	Ratio(€ / m ²)
Coste	391.114,50	115,71

2) Valoración estimada de los viarios adyacentes según ratios del nuevo viario

	C/ "Sin Urbanizar"	C/ Biescas	C/ P. Venancio Huarte	SUMA
<i>Superficie m²</i>	<i>1.050,00</i>	<i>450,00</i>	<i>1.620,00</i>	<i>3.120,00</i>
Precios	121.495,50	52.069,50	187.450,20	361.015,20

Resumen Estimación de Costes.

Coste Precios de Proyecto	
Nuevo Viario	391.114,50
C/ "Sin Urbanizar"	121.495,50
C/ Biescas	52.069,50
C/ P. Venancio Huarte	187.450,20
TOTAL.-	752.129,70

IVA no incluido.

6.- Cuadro resumen de los parámetros urbanísticos

Finalmente, se recoge un cuadro resumen de los parámetros urbanísticos fundamentales del Área de Intervención:

Superficies:		
Superficie total del ámbito	14.582,15 m ²	
Superficie de titularidad privada	9.317,88 m ²	
Superficie viario de titularidad pública	5.264,27 m ²	
Aprovechamiento urbanístico:		
Superficie parcela calificada como zona A2 grado 4	7.000,00 m ²	
Coeficiente de edificabilidad de la parcela neta	0,5 m ² /m ²	
Edificabilidad máxima parcela A2 grado 4	3.500,00 m ²	
Aprovechamiento medio	0,3756 *	
Cesiones:		
	Superficie	Porcentaje
Equipamiento de reserva público ER (PU)	1.876,79 m ²	(20,14%)
Viario	441,09 m ²	(4,73%)
Cargas:		
-Urbanización del Sistema Local viario y del Sistema General viario mediante un proyecto único		
-Demolición del edificio del antiguo Colegio Lestonnac		
Condiciones de ordenación:		
-Zona A2/4		
-Altura máxima: B + 1		
-Podrá modificarse la ordenación interior de la parcela mediante Estudio de Detalle		

* Para el cálculo del aprovechamiento medio no se tienen en cuenta los viarios y espacios que se conservan y no computan a efectos de edificabilidad (artículo 130 del TRLUA): las superficies de sistema local viario existente (5.264,27).

7.- Efectos sobre el territorio.

El proyecto de Modificación de Plan General que aquí se presenta se considera que no tiene afección sustancial sobre el territorio. Hemos descrito hasta aquí el contenido y descripción de la modificación y podemos concluir que la afectación global sobre una hectárea y media del suelo urbano no es relevante en cuanto a la estructura urbana, que mantiene la ordenación y sólo modifica parcialmente el uso de la manzana objeto

de la modificación. Posiblemente la mayor incidencia se produce por la creación del vial de conexión con el Tercer Cinturón, con una longitud en el SGU de 100 metros lineales aproximadamente.

8.- Modificación de menor entidad.

De conformidad al art. 85.3 del TRLUA, que determina que son modificaciones de menor entidad de los planes generales aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de la ley, debemos resaltar que la Modificación Aislada propuesta responde a las condiciones expuestas para ser considerada una modificación de menor entidad por su contenido y alcance, de manera que no afecta determinación alguna de la Ordenación estructural del plan general o en todo caso de tan escasa relevancia que quienes suscriben consideran que entra de lleno en el supuesto que permite la tramitación que contempla el art. 57.4 por la homologación del Ayto. de Zaragoza para que la intervención autonómica en el planeamiento derivado y modificaciones de menor entidad de plan general tenga carácter facultativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54.7 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón... (acuerdo de 22 de octubre de 2013 del Gobierno de Aragón).

III. MODIFICACIONES PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Finalmente, se indican a continuación las modificaciones que se proponen de la documentación que integra el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

1.- Modificaciones de la documentación gráfica

Son objeto de modificación, al objeto de prever la nueva calificación de la parcela y las alineaciones del viario de conexión con la Ronda Hispanidad, los planos de "Calificación y Regulación del Suelo", "Clasificación del Suelo" y "Estructura Urbanística". En concreto, las hojas que se citan a continuación.

- Hojas J17 y J18 de Calificación y Regulación del Suelo
- Hoja 49 de Clasificación del Suelo
- Hoja 49 de Estructura Urbanística

2.- Modificaciones de las Normas Urbanísticas: inclusión de una ficha del Área de Intervención

Asimismo, también son objeto de modificación las Normas Urbanísticas del Plan General, en concreto, en los dos siguientes contenidos:

- En primer lugar, se incluye en el Anejo IV, denominado "Áreas y fichas de Ordenación", la ficha de la nueva zona G-34-2.
- En segundo lugar, se modifica el Anejo VIII, relativo a los "Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios Libres y de Equipamientos y Servicios" y, en concreto, su página 22, con el objeto de incluir la parcela de equipamiento público que es objeto de cesión, en sustitución de la parcela actual. Se recoge en los siguientes términos:

Código 34.02. Nueva superficie: 1.876,79 m². Equipamiento público (PUB). Sistema local. ED-EA-EC-SA.

Zaragoza, enero 2018.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **23 MAR. 2018**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Javier Bosque Palacín
Arquitecto

Ignacio Pemán Gavín
Abogado

Vicente Elipe Maicas
AIT Consultores



Vista aérea



Vista aérea



Vista aérea



Imagen desde la confluencia de la calle sin nombre con calle Venancio Huerta



Imagen desde calle de Cuarte



Imagen desde calle Biescas