

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 JUN 2012**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **30 NOV. 2011**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo. Luis Jiménez Abad



MODIFICACIÓN AISLADA u^o 78 **PARCELA SI44.14(PV) - EL PORTAZGO**

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

Expte. 763.548/2010

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

El 17 de mayo de 2010, la empresa Zoilo Ríos, S.A. presentó en el Ayuntamiento una solicitud de modificación del plan general (expediente 763.548/2010) para el cambio de calificación de la finca de su propiedad nº 9462, de 1.436,37 m² de superficie según registro, y calificada como A6/2, situada en la Autovía de Logroño.Km. 0,300, a SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA (PRIVADO) SI (PV).

Con fecha 1 de marzo de 2011 el Consejo de Gerencia de Urbanismo acuerda por unanimidad el mostrar su parecer favorable al cambio de la finca, en virtud del cual se presenta esta documentación.

2. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Según se ha acreditado en el expediente 763.548/2010, instado por el solicitante, la finca registral objeto de este expediente no tiene la misma calificación que el resto de la parcela catastral de la que forma parte.

La actual calificación A6/2 de parte de la parcela no guarda relación con el resto, calificada como servicios de infraestructura (privado), y por consiguiente con el objeto de la actividad principal del solicitante. Por otra parte el tamaño y situación de este espacio hace imposible su utilización en las condiciones fijadas por esta calificación.

Por lo anteriormente expuesto se entiende adecuado el cambio de calificación de parte de la parcela y según ya manifestó el Consejo de Gerencia en su acuerdo de 1 de marzo de 2011.

3. ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

La parcela que constituye el ámbito de esta modificación de plan general – referencia catastral 3345411XM7124D0001HO – tiene una superficie bruta de 5.466 m² según catastro, si bien del Acta de Alineaciones del Ayuntamiento de Zaragoza, esta superficie es de 5.343,84 m². De estos 1.435,47 m² están calificados por el plan general como A6 grado 2, 2.198,78 m² como Sistema Local de Servicios de Infraestructuras de titularidad privada [SI44.14(PV)] y el resto como sistema general urbanizable de comunicaciones (ampliación de la carretera de Logroño).

El objetivo de la modificación, como ya se ha citado, es el de otorgar a la parte de parcela hasta ahora calificada como A6/2 un uso de servicio de infraestructuras privado, en las condiciones previstas en el artículo 2.7.14,2, de las normas del plan general, y en particular dentro de lo denominado como "estaciones de venta de carburantes". Así la calificación propuesta, a efectos de establecer las condiciones de edificabilidad y uso, se corresponderá con el Grupo 10 del artículo 8.2.8.3 de las normas del plan general – "Servicios de Infraestructura (SI)".

Tras la modificación propuesta, estos 1.435,47 m² se califican como Sistema local de servicios de infraestructura (privado), y se incorporan a los ya previstos en el Anejo VIII de

suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y equipamientos y servicios, con el código 44.14, resultando una superficie final de 3.487,23 m². Se hace notar en este punto que la superficie que se traslada en estas condiciones al documento del plan general difiere de la medición realizada sobre el plano, la cual asciende a 3.634,25 m².

Su regulación será la establecida con carácter general por el título VIII de las normas del plan general, sin que sea necesaria ninguna nueva previsión.

A continuación se incluye un cuadro en el que se describen las superficies reales de cada tipo de calificación y su relación con las correspondientes fincas registrales, tanto para la situación como para la propuesta de modificación:

SUPERFICIES		A6/2	SI44.14(PV)	SGUZ	TOTAL
SITUACIÓN ACTUAL					
Acta alineaciones		1.435,47	2.198,78	1.710,69	5.344,94
Fincas registrales	10.249		821,93	570,62	1.392,55
	29.333		267,63		267,63
	9.462	1.435,47	1.109,22	1.138,97	3.683,66
	Suma	1.435,47	2.198,78	1.709,59	5.343,84
PROPUESTA MODIFICACIÓN					
Acta alineaciones			3.634,25	1.710,69	5.344,94
Fincas registrales	10.249		821,93	570,62	1.392,55
	29.333		267,63		267,63
	9.462		2.544,69	1.138,97	3.683,66
	Suma		3.634,25	1.709,59	5.343,84

4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La modificación propuesta afecta sólo a un suelo industrial sin uso, para transformarlo en un servicio público de titularidad privada, incorporándolo al existente dentro de la misma parcela catastral. No comporta nuevos usos residenciales, industriales ni terciarios, por lo que no requiere aumento de las zonas verdes ni de las dotaciones previstas por el plan general.

Por lo demás, la parcela se encuentra ya perfectamente integrada en la malla viaria y los ámbitos de suelo urbano que la rodean se verán beneficiados con la ampliación del espacio destinado al servicio público.

5. GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

Las actuaciones que conlleva esta modificación del plan general deberán gestionarse mediante procedimientos acordes con su naturaleza. Al tratarse de un suelo urbano de titularidad privada e incorporado a la trama urbana, tras la actuación proyectada no se requerirá de ningún procedimiento específico de gestión.

La modificación afecta a parte de la parcela registral nº 9.462 de 3.683,66 m².

6. CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

En razón de su finalidad, esta modificación del plan general sólo supone la alteración de los siguientes documentos del plan general vigente:

- Listado de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y equipamientos y servicios, modificando la superficie de la parcela 44.14 SI(PV) de sistema local (anejo VIII de las normas urbanísticas; tomo 15).
- Planos de estructura urbanística (tomo 10).
- Planos de calificación y regulación del suelo (tomo 11).

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación los siguientes documentos:

- a) Propuesta de Modificación del código 44.14 de la página 28 del listado de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y equipamientos y servicios, modificando la superficie de la parcela 44.14.
- b) Hoja del plano de estructura, que incorpora la parte afectada por la modificación de la hoja 39 del texto refundido.
- c) Hoja del plano de calificación y regulación del suelo, que incorpora la parte afectada por la modificación de la hoja I14 del texto refundido.
- d) Descripción gráfica de la parcela en su estado actual y modificado a escala 1/1000.

En todos los planos, se aportan en primer lugar y a título informativo las hojas afectadas del vigente texto refundido de diciembre de 2007, seguidas de sus equivalentes modificadas.

7. SÍNTESIS DE LA MODIFICACIÓN

A modo de síntesis, se incluye en el siguiente cuadro los parámetros más relevantes de la modificación propuesta y su comparación con la situación inicial.

	Planeamiento vigente	Propuesta Modificación
Superficie	1.435,47 m ²	1.435,47 m ²
Ordenación	A6/2	Servicios de Infraestructuras - SI(PV) Código 44.14 del Anejo VIII
Uso dominante	Industrial (Art. 4.2.16)	Servicios de infraestructura – Grupo 10 (Art. 8.2.8, aptdo 3 y 2.7.14, aptdo d.)
Uso compatible	Combustibles, carburantes y lubricantes	
Tipo edificación	abierta	Abierta
Edificabilidad	1,20 m ² /m ²	1 m ² /m ² (Art. 8.2.15, aptdo. 3).
Ocupación	90% (Art. 4.2.18)	90% (Art. 8.2.16, aptdo. a).
Parcela mínima	1.000 m ² (Art. 4.2.18)	500 m ² (Art. 8.2.18)
Retranqueos	(Art. 4.2.18)	Art. 8.2.16, aptdo. a)
- A vial	5 metros	5 metros
- A linderos	10 metros	10 metros

En Zaragoza, a 21 de marzo de 2011

Los arquitectos,


D. Daniel Olano

Olano y Mendo Arquitectos, S.L.



D. Alberto Mendo



D. Sergio Marta

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 JUN. 2012**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO


Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **30 NOV. 2011**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO


Fdo.: Luis Jiménez Abad