

17 OCT. 2014

MOD PGOU AJUSTAR ZONA A.1/4.2 A CARTOGRAFIA,
C/ REGANTES Bº SAN GREGORIO
EJEMPLAR "1/2"
17/10/2014
TOMO B
MOD PUNTUAL PGOU -
Expediente: 589712/2014 C-3

DOCUMENTACION



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **28 NOV. 2014**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **28 SET. 2015**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo.: Luis Jiménez Abad

nº 125

JOSE M. BONET
ARQUITECTO

ACONCAGUA 24 BAJO A
ZARAGOZA Tf 629575410

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE ZARAGOZA
ALINEACIONES Y ZONAS DE EDIFICACION

EMPLAZAMIENTO: Bº SAN GREGORIO – ZARAGOZA
C/ JESUS Y MARIA, 57 Y C/ REGANTES 7 Y 18

PROPIETARIO:
HERMANOS PODEROS BAETA

- M E M O R I A -

1.- OBJETO:

La presente documentación se redacta, con el fin de modificar, la delimitación de las áreas edificatorias de las fincas sitas en la calle Jesús y María 57 y calle Regantes 7 y 18 del Barrio de San Gregorio de Zaragoza.

El presente documento se redacta por encargo de los hermanos Poderós Baeta, actuales propietarios de dichas fincas, por si mismos y como herencia de su difunto padre D. Francisco Poderós París, con el fin de poder realizar posteriormente y de una manera correcta la parcelación de la finca sita en la calle Regantes, 7; un ajuste de linderos con las fincas situadas en la calle Jesús y María 53 y 57 y la calle Regantes 7.

2.- ANTECEDENTES:

A) En expediente municipal 996.462/12, se tramitó una "CONSULTA SOBRE DELIMITACIÓN DE ALINEACIONES Y LINDEROS DE FINCAS".

B) Con fecha 21/1/2013, comunicada el 28/1/2013, se da vista al expediente, con el fin de presentar alegaciones, documentos y justificaciones que estime procedentes.

C) Por resolución del Ayto. Pleno de 22/3/2013, se indica:

Primero: *"No admitir a trámite la propuesta..." "De acuerdo a los argumentos expuestos en los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fechas 12/11/2012, 21/1/2013 y 13/2/2013".*

Segundo: *"En caso de que finalmente se modifique la cartografía municipal de estas parcelas, se valorará por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano la oportunidad de modificar, sobre la delimitación exacta de sus linderos, las alineaciones previstas en el Plan General..."*

D) Con fecha 31/3/2013 y en expediente 74815.50/13, se solicita de la Gerencia Territorial del Catastro de Aragón, la

modificación de la delimitación cartográfica de las parcelas sitas en la calle Jesús y María 57 y calle Regantes 7.

E) Con fecha 31/1/2014, en expediente 163.091/14, el Ayuntamiento acepta la nueva delimitación cartográfica planteada por catastro para estas dos parcelas.

F) Con fecha 3/7/2014, en expediente 75740.50/14, la Gerencia Territorial del Catastro de Aragón, modifica la delimitación cartográfica de las parcelas sitas en la calle Jesús y María 57 y calle Regantes 7.

G) Con fecha 23/7/14, en expediente 589.712/14, el consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, se pronuncia manifestando: *"Mostrar su parecer favorable para ajustar la calificación del suelo a la configuración de las parcelas den la nueva cartografía, en todo caso, ensanchamiento a 10,00 m. previsto sobre la parcela nº 18 (la de la piscina) que no ha sido objeto de alteración por el catastro"*.

En dicho escrito, se indica que el procedimiento para realizar esta modificación es la **TRAMITACIÓN DE UNA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL.**

3.- MODIFICACION PROPUESTA:

La modificación que se plantea consiste en ajustar las áreas edificables, manteniendo la misma clasificación urbanística de Suelo Urbano, y la misma calificación de zona Al/4.2, a la nueva configuración parcelaria.

Las principales modificaciones introducidas son las siguientes:

Los linderos 1, 2, 5, 6, 7 y 8 permanecen como en su estado previo, respondiendo a las alineaciones consolidadas, ajustando las áreas edificables a las mismas.

El lindero 3, se modifica, ajustándolo a la construcción de la vivienda existente, para evitar dejarla fuera de ordenación.

El lindero 4, correspondiente al chaflán, se prevé que tenga una distancia hasta la intersección de las alineaciones de los linderos 3 y 5 de 4,00 ml, que es la medida de los chaflanes, prevista en el artículo 2.2.6, para intersección de

calles de anchura comprendida entre 12,00 a 20,00 ml y calles de 6,00 ml de anchura.

Esta cesión se deberá realizar cuando se demuela el edificio actual y se realice una nueva construcción, según se desprende del informe jurídico del expediente 2.620/2012, licencia que fue concedida por resolución del Consejo de Gerencia municipal de urbanismo de fecha 12 de Abril de 2012.

4.- Por lo que respecta a la necesidad o no de ceder una franja de terreno por alineaciones así como el chaflán, cabe indicar que las obras proyectadas son de simple reforma, no suponiendo incremento salvo por lo que se refiere a la colocación del ascensor que no afecta para nada a la franja de cesión.

Cuando se concedió la licencia de edificación, cuyas reformas se legalizan en el presente expediente, no se requirió la mencionada cesión. La edificación en este momento está materializada. Será en el momento en que desaparezca la edificación existente y se proceda a solicitar licencia para la construcción de una nueva edificación cuando se deberán hacer las correspondientes cesiones, tanto de los terrenos afectados por la alineación como del chaflán en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2.1.19 y 2.26 de las Normas del Plan General.

EXTRACTO INFORME JURIDICO

El lindero 9, quedaría a una distancia de 10,00 ml respecto al lindero 8, que no queda alterado.

El lindero 10, se ajusta al trazado realizado por el Plan General vigente, aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido de diciembre de 2007, aprobado el 6 de Junio de 2008 (BOA de 30 de Junio), con distancias hacia la intersección de las alineaciones de la calle Regantes de 5,12 ml y 4,71 ml, tal y como se aprecia en el plano 4'.

4.- REDACCION DE CONVENIO URBANISTICO:

Para la cesión al Ayuntamiento, de la parte de terreno correspondiente a la finca sita en la calle Regantes, 18, por encontrarse afectada por alineaciones, se deberá redactar un convenio urbanístico o compromiso de cesión, materializándose el mismo en el proyecto de parcelación y ajuste de linderos, que se redactará una vez aprobada esta modificación de Plan General.

En dicha parcelación, la parcela 18 de la calle Regantes, se dividirá en dos subparcelas.

La primera de carácter privativo, será correspondiente a la zona edificable de la parcela y de propiedad privada, con la zonificación de A1-4.2.

La segunda subparcela, se corresponderá con la parte de la parcela actual, que queda afectada por las nuevas alineaciones y que se adjudicará al Ayuntamiento para zona de viario.

5.- NECESIDAD DE LA MODIFICACION:

La necesidad de la modificación de Plan General que se propone, viene determinada por que no existe ningún otro instrumento de planeamiento que pueda dar pie a la modificación propuesta y porque así lo determina el informe favorable emitido por el Consejo de Gerencia de fecha 23/7/14, en expediente 589.712/14.

6.- ESTUDIO DE EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO:

La modificación planteada, no supone alteraciones importantes en el territorio.

Solamente se produce un ajuste de los linderos cartográficos a la realidad de las fincas existentes.

La modificación planteada supone un decremento de las superficies edificadas de 16,80 M² y un incremento de 109,90 M², lo que supone un incremento total de tan solo 93,10 M².

Siendo el índice de edificabilidad de la zona y grado de 1,15 M²/M², la modificación de Plan General, supone un incremento de edificabilidad de 107,70 M², valor ínfimo respecto a la edificabilidad total del Plan General.

7.- MODIFICACION DE MENOR ENTIDAD:

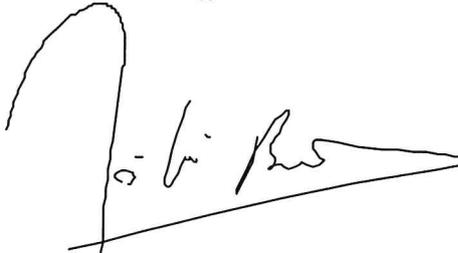
Tal y como se ha expresado, la modificación consiste en ajustar las áreas edificatorias a los linderos de las fincas existentes, manteniendo las nuevas alineaciones propuestas en el Plan para la parcela 18 de la calle Regantes y ajustando la alineación de la finca 57 de la calle Jesús Y María a la edificación existente.

No se altera ni la clasificación, ni la zonificación y grado de los terrenos afectados.

El contenido de la modificación no afecta, por tanto, a la estructura general ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del Plan General, conforme a las determinaciones del artículo 40 del Decreto-Ley 1/2014, puesto que se limita a ajustar las zonas edificables a los linderos de las fincas existentes.

Así pues, la modificación tiene un alcance limitado, por lo que se considera como de menor entidad a efectos de la tramitación del expediente, en los términos expuestos por los artículos 85.3 y relacionados del Decreto-Ley 1/2014 de Urbanismo de Aragón.

ZARAGOZA, OCTUBRE, 2014
EL ARQUITECTO



Fdo: JOSE MARIA BONET



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **28 NOV. 2014**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **28 SET. 2015**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

23 FEB 2015

-ANEXO MEMORIA MODIFICACION PARCIAL 125 DEL PGOU ZARAGOZA-

1.- OBJETO:

Trata el presente anexo, de dar cumplimiento al escrito del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza de fecha 4/2/2015.

En dicho informe, se indica la necesidad de complementar la memoria del proyecto técnico de dicha modificación, cumplimentando el acuerdo de Aprobación Inicial de fecha 1/12/2014, que remite a los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 28/10/2014, propuesta de resolución del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 17/11/2014 y al correo electrónico remitido al ayuntamiento por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 2/2/2015.

 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO de modificación de PGOU ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha **28 SET. 2015**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

2.- MODIFICACIÓN DE CHAFLAN:

Fdo: Luis Jiménez Abad

De acuerdo con el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 28/10/2014, se adjunta plano 5" en el que se elimina el chaflán marcado entre las calles Jesús y María y la calle Regantes.

Además en dicho plano, se cuantifica la superficie de edificación ganada con la modificación planteada, de 97,99 m² y la superficie de cesión para viario público, que por convenio se cederá al Ayuntamiento y cuya superficie es de 70,72 m².

3.- CONVENIO DE GESTION:

Con fecha 20/2/2015 y en expediente 169.156/2015, se ha presentado convenio de gestión, por el que se ofrece al Ayuntamiento la superficie de 70,72 m², previstos por el planeamiento como viario público.

4.- VALORACION MODULOS DE RESERVA:

La Ley Urbanística de Aragón LUA 1/2014, establece en su artículo 54.1.a el valor de 1 módulo de reserva por cada 85 m² de suelo construible.

MODIF. AISLADA Nº 125 - AJUSTAR ZONA A.1/4.2 A CARTOGRAFIA C/
REGANTES
EJEMPLAR "1/2" 23/02/2015
TOMO C
ANEXO MEMORIA MOD PGOU 125 Expediente: 589712/2014 C-9

El artículo 54.3.a.1 establece el valor de 18 m² de suelo destinado para zonas verdes por cada unidad de reserva.

El artículo 54.3.a.2 establece el valor de 10 m² de suelo destinado para equipamientos por cada unidad de reserva.

El artículo 54.3.a.2 establece: "Cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo."

La superficie de terreno edificable, ganada por la modificación planteada es de 97,99 m².

La edificabilidad que genera dicha modificación, siendo que la calificación urbanística es de A1-4.2 es de 1,15 m²/m² y por tanto el aumento de edificabilidad generado por la modificación será de 1,15*97,99= 112,69 m².

Las unidades de reserva que corresponden a esta edificabilidad será de 112,69/85= 1,326.

El suelo destinado a zona verde que correspondería sería de 1,326*18= 23,86 m².

El suelo destinado a equipamiento que correspondería sería de 1,326*10= 13,26 m².

En la actualidad y según el plano 6 adjunto a este anexo, la superficie de suelo edificable del barrio de San Gregorio, donde se ubican los terrenos objeto de la modificación del PGOU, presentan una superficie de 53.823,00 m².

La edificabilidad correspondiente a esta superficie será de 53.823,00*1,15= 61.896,45 m².

Las unidades de reserva correspondiente a esta edificabilidad es de $61.896,45/85= 728,194$.

El suelo destinado a zona verde que correspondería sería de $728,194*18= 13.107,48 \text{ m}^2$.

El suelo destinado a equipamiento que correspondería sería de $728,194*10= 7.281,94 \text{ m}^2$.

La superficie de zonas verdes existentes, conforme a lo indicado en dicho plano y en los listados de zonas verdes y equipamientos del PGOU, son las siguientes:

Superficie actual de zonas verdes= $26.340,00 + 479,00= 26.819,00 \text{ m}^2$.

Superficie actual de equipamientos= $1.200,00 + 9.800,00 + 4.225,00 + 6.359,00 + 2.959,00= 25.543,00 \text{ m}^2$.

La superficie actual de zonas verdes $28.819,00 \text{ m}^2$, excede notablemente la necesaria debida al incremento de la edificabilidad generada por la modificación planteada $13.107,48 + 23,86= 13.131,34 \text{ m}^2$.

La superficie actual de equipamiento $25.543,00 \text{ m}^2$, también excede notablemente la necesaria debida al incremento de la edificabilidad generada por la modificación planteada $7.281,94 + 13,26= 7.295,20 \text{ m}^2$.

Por tanto con la modificación planteada no se disminuyen los valores de reserva necesarios según la vigente LUA.

Por otra parte la cesión de esta cuantía de suelo, ni tiene sentido con la zonificación propuesta, ni tendría ninguna validez por sí misma.

Por otra parte y mediante el convenio de gestión antes indicado, se cede al Ayuntamiento una superficie de $70,72 \text{ m}^2$ de suelo destinado a viario y que en caso contrario el Ayuntamiento debería adquirir mediante expropiación.

Se considera, por tanto, justificado excepcionar de la necesidad de cesión de suelos destinados a zonas verdes y equipamiento, en base de la pequeña superficie de cesión a realizar, de la inviabilidad para cumplir su función de estas reservas por sí mismas, salvo que se pudieran anexionar a

alguna zona ya consolidada y que por el contrario se cede una superficie de mayor tamaño destinada a viario público, que debería ser obtenido por el Ayuntamiento mediante expropiación, con lo que entendemos, cumplimentado las cargas y beneficios derivados de la modificación puntual aislada prevista.

Las zonas verdes, de carácter local, tenidas en cuenta para el cómputo de la superficie de reserva y contenidas en el listado del PGOU, son las siguientes:

83.02: Zona verde junto a C/ Cristo Rey, de 26.340,00 m².

83.15: Plaza Ramón Sainz de Varanda, de 479,00 m².

Las zonas de equipamiento, de carácter local y público, tenidas en cuenta para el cómputo de la superficie de reserva y contenidas en el listado del PGOU, son las siguientes:

83.01: Colegio Guillermo Doñate. Centro de Juventud y AA.VV, de 1.020,00 m².

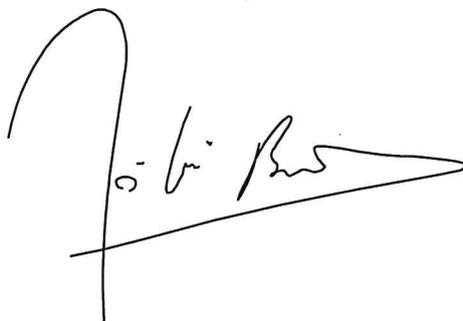
83.06: Campo de futbol, de 9.800,00 m².

83.07: Alcaldía, Centro Cultural, Iglesia, C.P. G. Doñate, de 4.225,00 m².

83.09: Deportivo, de 6.359,00 m².

83.14: Dotación en C/ Cascajo, de 2.959,00 m².

ZARAGOZA, FEBRERO, 2015
EL ARQUITECTO



Fdo: JOSE MARIA BONET

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **28 SET. 2015**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Fdo: Luis Jiménez Abad