

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 184 PGOU
Vía San Fernando 39-41 y C/ Lapuyade 52-54
Expediente: 554790/2020

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO



Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

7 JUL 2021

184



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha **27 SEP 2021**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



PARCELA NETA AGRUPADA, ANTIGUAS PARCELAS DE
VÍA SAN FERNANDO 39-39Dº-41 Y C/ LAPUYADE 52-54



EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
JULIO DE 2021

MODIF. AISLADA Nº 184 - VIA SAN FERNANDO 39-39Dpdo-
41 y C/ LAPUYADE 52-54
EJEMPLAR "1/2"
07/07/2021
TOMO C
MODIF PGOU 184 - JULIO 2021
Expediente: 554790/2020 C-6

MAPG nº 184

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 184 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Tema: Cambio del Grado 2 a Grado 1, dentro de la zonificación A-1 de manzana cerrada, para la parcela neta resultante de la agrupación de las parcelas sitas en Vía San Fernando 39-39Dº-41 y calle Lapuyade 52-54, para una mejor ordenación de su manzana.

Con una edificabilidad limitada a 1.920,86 m², resultante de la edificabilidad asignada anteriormente por la zonificación A1/2 y la adjudicación de 450 m² en compensación del defecto de aprovechamiento reconocido según art. 1.2.5 del PGOU, así como de la cesión no obligatoria de un espacio libre en C/ Santa Gema nº 39, e incorporación de un pasaje para la conexión a través de la G-36-1 de la Avda. San José con la C/ Santa Gema según lo previsto en la MA152.

Se acompaña de un Estudio de Detalle que complementa a la misma.

I. INTRODUCCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA 30/06/2008). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en su mayoría tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos, si bien en algunos casos también sirven para actualizar el planeamiento recogiendo nuevos criterios de la Corporación.

El presente caso corresponde al primero de los tipos, para una mejor adaptación del planeamiento a las condiciones específicas que concurren en la parcela neta resultante de la agrupación de los restos de las parcelas correspondientes a los nº 39-39Dº y 41 de Vía San Fernando, y los nº 52 y 54 de Calle Lapuyade. (Actualmente la parcela catastral 6515507XM7161F0001ZG)

Esta parcela resultante junto con la edificación vecina existente de Vía San Fernando nº 43 conforman una manzana estrecha y de reducidas dimensiones, con un desnivel para la presente parcela neta de 3,42 m entre sus calles opuestas.

Se le asigna a la parcela neta en la presente modificación el grado 1 dentro de la zonificación A-1 que ya presentaba de manzana cerrada, en vez del grado 2 anteriormente aplicable. Esto permite establecer desde el planeamiento la situación del 25% del espacio libre de ocupación. Se mantiene asimismo la edificabilidad asignada anteriormente al ámbito neto por el Plan General en el grado 2, incorporándole 450 m² de edificabilidad adicional, compensación por el defecto de aprovechamiento reconocido a la misma de acuerdo a lo previsto en el art. 1.2.5 del PGOU y dentro de los modos obtención previstos en 2.1.19, apdo 7.

Se posibilita además con el aprovechamiento adjudicado que la futura edificación cubra dentro de los fondos señalados el medianil dejado por el edificio vecino de Vía San Fernando nº 43. Sin que se exceda la ocupación máxima del 75% prevista por el grado 2 anteriormente.

Se acordó el inicio de esta modificación puntual de las determinaciones del Plan General para estas parcelas de Vía San Fernando nº 39-39Dº-41, y calle Lapuyade 52-54, según informe de los Servicios municipales, ya con la Aprobación Inicial del Estudio de Detalle, que se tramitó sobre la parcela de Santa Gema 39-41 (BOPz 29/07/2020), aprovechando la pertenencia de ambos ámbitos al mismo grupo promotor.

Santa Gema 39-41:

CAS CONSTRUCCIONES EFICIENTES DE VIDA, S.L.

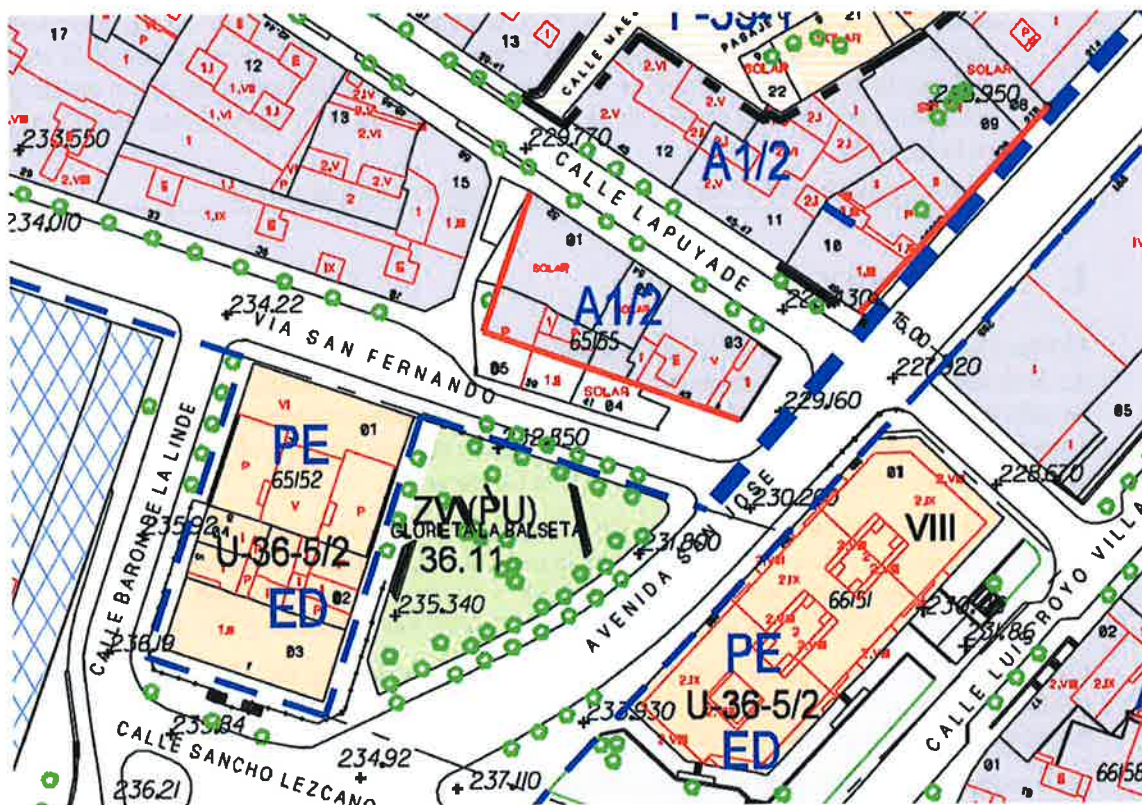
Vía S. Fernando 39-39Dº-41 y Lapuyade 52-54: CONSTRUCCIONES ALFONSO SÁNCHEZ, S.A.

II. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN

PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO

La parcela afectada por la presente modificación es la resultante de la agrupación de las parcelas netas correspondientes a los números 39, 39 Dº y 41 de Vía San Fernando y a los números 52 y 54 de calle Lapuyade, tras haber efectuado las cesiones de los viales señalados para ellas por el Plan General. (Expte. 1.113.024/19, aceptado por Acuerdo municipal de 1/10/2019).

Tiene la clasificación de Suelo Urbano Consolidado y calificación de edificable dentro de la zonificación A-1 de manzana cerrada con el Grado 2. (Hoja K16 Calificación y Regulación del Suelo).



Le es de aplicación el Título Cuarto de las Normas Urbanísticas del PGOU. Con carácter general la Sección Primera con Disposiciones comunes a las zonas de edificación en Manzana Cerrada (arts. 4.1.1 a 4.1.6.) y más específicamente la Sección Tercera para la zona A-1, Grado 2. (arts. 4.1.9 y 4.1.10).

La superficie del presente ámbito neto (482,33 m²) se corresponde con el 62,27% de la manzana, que forma junto a la parcela edificada de Vía San Fernando 43 (292,25 m²), un conjunto total de manzana de 774,58 m².

Dada la estrechez de la manzana, el gran desnivel entre sus alineaciones a Vía San Fernando y Calle Lapuyade (3,47 m) y los condicionantes impuestos por la edificación ya ejecutada en el nº 43 de Vía San Fernando, el ámbito considerado en esta modificación entra en la mayoría de situaciones excepcionales previstas por el Planeamiento para la zona A-1, donde la forma de la manzana no resulta adecuada para la aplicación de la norma general, previendo la definición de la solución adecuada para el conjunto de la manzana mediante un Estudio de Detalle previo a licencia.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA DE DOTACIÓN EN STA. GEMA 39. (DERIVADA DE MAPG 152)

Se plantea esta modificación desde el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación Municipal aprovechando la coincidencia de propiedad entre el ámbito de la modificación y las parcelas de Santa Gema 39-41, ambas zonificadas A1/2 y en un entorno próximo, en razón de una situación

sobrevenida durante el desarrollo de dichas parcelas con la aprobación de la MAPG 152, que afecta al área de Intervención F-36-1, que pasará a G-36-1 tras su aprobación definitiva.

Tras unos trámites previos promovidos por la propiedad de Sta. Gema 39-41:

1. Acta municipal de Alineaciones y Rasantes (11/04/2019). Cesión de 17,51 m² destinados a viales.
2. Licencia derribo edificación Sta. Gema 41 (21/10/2019. Expte. 1.006.723/2019)
3. Presentación Estudio Detalle en Sta. Gema 39-41 para elevación 1 planta en medianil nº 37. (03/12/2019. Expte. 1.543.520/2019) Sobre el que se emitieron informes técnico (13/02/20) y jurídico (25/03/2020) favorables inicialmente.
4. Cesión gratuita de los 17,51 m² afectados como vial (acuerdo aceptación 18/02/2020, expte. 130.334/20).
5. Presentación de Proyecto Básico de 21 viviendas en Sta. Gema 39-41 (25/02/2020. Expte. 268.929/2020).

Se detectó en el Consejo de Urbanismo de fecha 22/06/2020, en cuyo orden figuraba la aprobación inicial del estudio de Detalle demorada por el Estado de Alarma, que el ámbito se hallaba afectado por la propuesta incluida en la MAPG152 de establecer una conexión por espacios libres desde la Avda. San José, en la proximidad de la Glorieta La Balseta (Vía San Fernando 39 a 43), hasta la calle Santa Gema y el parque de La Memoria, no prevista en la ordenación del Plan General para la parcela de Sta. Gema 39.

Se comunicó esta circunstancia a la propiedad que se avino a modificar el estudio de Detalle y Proyecto Básico presentados y en tramitación, incorporando dicha conexión como una actuación de dotación de las previstas por el art. 7.1.b del RDLegislativo 7/2015 de 30 de octubre (TR de Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

El planeamiento finalmente aprobado (30/09/2020), concretó la cesión adicional de un Espacio Libre de 174,71 m² y la constitución de una servidumbre para pasaje de uso público en planta baja de la nueva edificación (afectando a 131,29 m²), en prolongación del paseo previsto en la MAPG152.

En paralelo, tal como recoge el punto 8º del acuerdo de aprobación Inicial del modificado del Estudio de Detalle, se inició con el nº 184 el procedimiento de Modificación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana relativo a las parcelas de Vía San Fernando 39-41 y C/ Lapuyade 52-54, en que se optaría por la adjudicación de aprovechamientos para la obtención de los suelos que exceden del 15% de cesión gratuita, (estimado con déficit de aprovechamientos indemnizables de 502,76 m² según el informe técnico de fecha 6/01/2020 del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda), opción que se había propuesto por la propiedad en instancia registrada el 14/11/2019 (expte. 1.446.991/2019) pendiente de resolución.

El déficit de aprovechamientos que se ha propuesto compensar mediante su adjudicación en la propia parcela se ha concretado finalmente en 450 m², acordando por el Servicio de Planeamiento que la mejor forma de implementarlo es modificar el grado 2 a grado 1 de la zonificación A-1 manzana cerrada de la parcela. Grafiando unos fondos edificables que mantuvieran el 25% de espacio libre de edificación en planta baja y alzadas que venía determinado por el anterior grado 2.

Además se acompañaría la modificación como documento inseparable de un Estudio de Detalle que ordenara los volúmenes en la manzana, de acuerdo a lo previsto para configuraciones de manzanas estrechas y con fuerte desnivel a calles opuestas como la presente por el PGOU en su art 2.2.21 (apdo. c).

III. OBJETO, NECESIDAD, CONVENIENCIA Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se trata de modificar las determinaciones de la zonificación A-1 grado 2 del Plan General para la presente parcela pasando dentro de la misma zona A-1 al grado 1, con limitación de edificabilidad a 1.920,86 m²⁽¹⁾. Zonificación mejor adaptada en cuanto que permite una ordenación más concreta mediante la definición de ocupación y fondos edificables.

Se acompaña además la presente modificación aislada de un planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle) de acuerdo a lo previsto por el art. 85.4 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, que forma parte inseparable de la misma, y que completa respecto a las normas de la zonificación y adapta la ordenación de los volúmenes de la parcela en relación a la manzana que conforma con la edificación de Vía San Fernando 43, sin alterar destino de suelo o aprovechamientos.

Este Estudio de Detalle contempla las especiales características en cuanto a dimensión, estrechez y fuerte desnivel entre viales opuestos de la manzana, figura que se propone ya por el PGOU para estas circunstancias en el art. 2.2.21 (apdo 1.c).

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Además de los argumentos anteriormente expuestos en cuanto a las implicaciones de la actuación de dotación realizada en Santa Gema 39-41, motivada por la MAPG152 del área vecina G-36-1, se plantea también como la mejor opción de compensación en el propio solar del déficit de 450 m² de aprovechamiento del exceso de cesiones frente a la expropiación económica de los 502,67 m², dentro de lo previsto por la legislación urbanística y más específicamente contemplado por el art. 2.1.19 (apdo 7) del PGOU.

Adicionalmente la asignación del Grado 1 dentro de la misma zonificación A-1 de manzana cerrada, no implica con las áreas de movimiento y fondos grafiados, ni superar la ocupación máxima (75%), ni incremento de la edificabilidad (1.470,86+450 m²) que ya se contemplaban anteriormente en el grado 2, ni tampoco en la determinación de la altura máxima alcanzable por la edificación en sus frentes a las calles que la delimitan. (B+6) a la Vía San Fernando en su frente a la Glorieta de la Balseta, (B+4*)⁽²⁾ en su frente a la C/ Lapuyade y (B+2) en el frente a la prolongación de C/ Maestro Chueca.

Sí se garantiza con la ordenación de la edificación más precisa que ahora se incluye en el plano de Calificación y Ordenación Urbana (Hoja K16), la ocultación completa desde el entorno viario del medianil dejado por la edificación vecina de Vía San Fernando 43.

La disposición concentrada del espacio libre en plantas baja y alzadas en la esquina de las calles Maestro Chueca y Lapuyade, es similar a la situación del dejado exteriormente en el frente a la Avda. San José por la vecina Vía San Fernando nº 43.

DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

Se modifica al grado 1 la zonificación A-1 de la parcela neta agrupada, resultante de las anteriores Vía San Fernando nº 39 al 41 y C/ Lapuyade 52-54, incorporando para dicho grado el área ocupable mediante fondo de 10,5 m a Vía San Fernando y de 9,71 m en un frente de 13,89 m a la

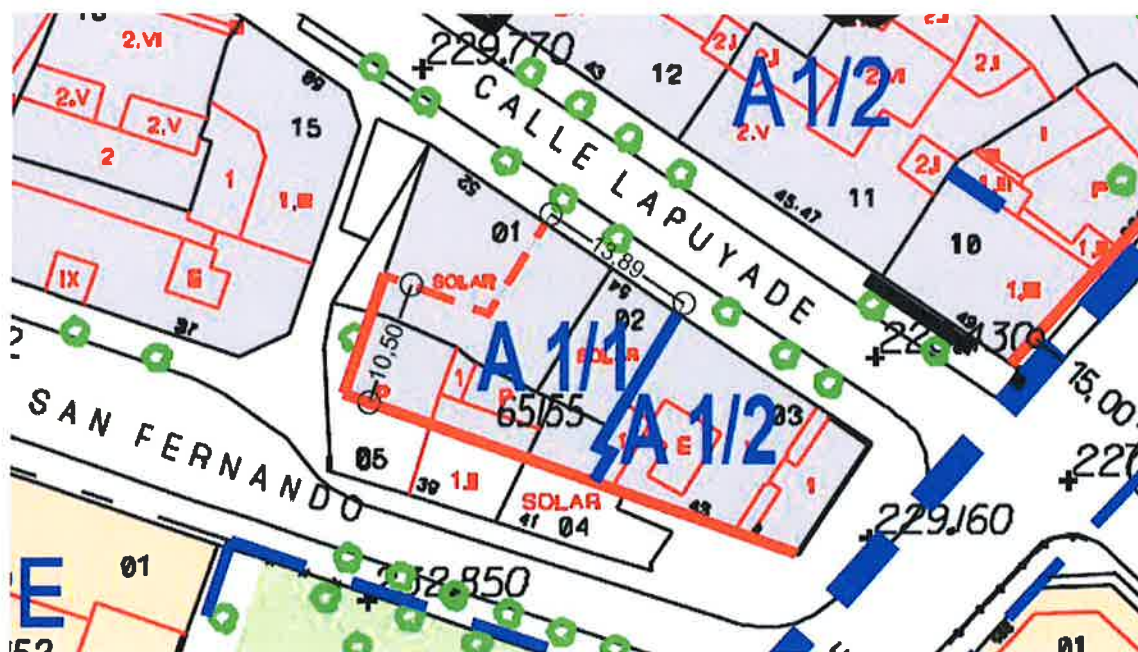
⁽¹⁾ Cifra proveniente de la edificabilidad estimada en 1.470,86 m² asignada a la parcela neta por la zonificación A-1/2 anterior y la asignación de 450 m² en compensación del déficit de aprovechamiento debido al exceso de cesiones sobre el 15%.

⁽²⁾ Altura que puede adaptarse incluyendo hasta una planta adicional mediante Estudio de Detalle en función de la existente en las fincas colindantes o en un entorno más amplio. (arts 4.1.5 y 4.1.7).

calle Lapuyade, que libera el 25% de la parcela. En esta área de movimiento se incorporarán los patios interiores a la edificación precisos para iluminación y ventilación de las piezas habitables y escaleras.

Se fija además la edificabilidad en los 1.920,86 m² provenientes en cuanto a 1.470,86 m² de la aplicación de coeficientes del grado 2 anterior y en cuanto a 450 m² por asignación en razón del exceso de cesiones sobre el 15% y la actuación urbanística de dotación adoptada en Santa Gema 39-41.

La nueva edificación viene además ordenada en forma detallada para la presente manzana de configuración estrecha y con fuerte desnivel entre sus frentes a calles opuestas mediante el Estudio de Detalle que se acompaña inseparablemente unido a la modificación, y que atiende a la disposición consolidada por la edificación existente en el resto de la manzana.



IV. ESTUDIO DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

La modificación aislada del plan general que se propone se limita a modificar el grado 2 asignado, que pasa a grado 1 dentro de la misma zonificación A-1 de manzana cerrada, a la parcela neta de 482,33 m² de superficie con fachadas a las calles Vía San Fernando 39-41, prolongación de C/ Maestro Chueca y calle Lapuyade 52-54.

Este cambio de grado, que incluye la incorporación en los planos de calificación y regulación del suelo de la expresión gráfica de las alineaciones interiores al espacio libre definido en la manzana, NO SUPONE VARIACIÓN SIGNIFICATIVA RESPECTO AL GRADO 2 ANTERIOR, ya que no varía las alturas máximas ni la ocupación de la parcela. Tampoco lo tiene en cuanto a la edificabilidad derivada de los fondos y alturas, ya que ésta viene limitada en la modificación a 1.920,86 m², suma de la edificabilidad asignada por coeficientes en el grado 2 (1.470,86 m²) sobre la parcela neta y la asignación de 450 m² de aprovechamiento en razón del exceso de cesión sobre el 15% y la actuación dotacional de espacio libre y pasaje realizada en Santa Gema 39-41.

Sí tiene una incidencia favorable en cuanto que se obtiene así el desarrollo de una parcela muy afectada por nuevas alineaciones y cesiones de viarios a la Vía San Fernando y C/ Maestro Chueca, cuya urbanización corresponderá a la propiedad con el desarrollo de la misma. Esto permitirá ensanchar notablemente las aceras y vial de Vía San Fernando en su conexión con la Avda. San José, pendiente de ejecución, y recogida ya desde planeamientos anteriores.

Este sistema de obtención del exceso de cesión mediante la asignación de 450 m² de edificabilidad, en vez de la expropiación económica de los 502,67 m² señalados por el informe técnico del servicio

de Gestión del Suelo, en razón de la concurrencia en el mismo propietario de la afección en la C/ Santa Gema 39-41, ha permitido además realizar a través de su solar de Santa Gema 39-41 la conexión por espacios libres ya urbanizados planteada en la MAPG152, entre la Avda. San José y la calle Santa Gema, no prevista por el plan general, mejorando igualmente la estructura viaria de la zona.

V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El contenido de la presente Modificación Aislada 184 no afecta a las determinaciones del Plan General vigente propias de la ordenación estructural ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del mismo, conforme a las determinaciones del artículo 40 del decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TR LUA).

Puede considerarse por tanto una modificación de menor entidad de acuerdo al artículo 85.3 del citado decreto y aplicarle en su tramitación la homologación prevista en el artículo 57.4 del mismo, atribuyendo la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, con intervención facultativa de la Comunidad Autónoma.

VI. FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (Anexo V de la NOTEPA)

No procede, ya que no se modifica la clasificación de suelo asignada por el planeamiento general, ni incremento o disminución de aprovechamiento urbanístico, no teniendo incidencia en los datos recogidos por la Norma Técnica de Planeamiento, por lo que no se incluye cuadro específico al respecto.

VII. CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN.

En razón de su finalidad, esta modificación del plan general sólo altera la zonificación incorporada para la parcela en la hoja K16 del plano de calificación y regulación del suelo.

Se acompaña además, según lo previsto por el artículo 85.4 del texto refundido de la LUA como un documento inseparablemente unido a la misma, de un planeamiento de desarrollo mediante Estudio de Detalle que Ordena la disposición del volumen edificable de 1.920,86 m² en la manzana.

En Zaragoza, Julio de 2021

Los arquitectos

María Pilar Sánchez Blasco

José Manuel López Floría

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 184 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

ANEJOS A LA MEMORIA

- Publicación del acuerdo de aprobación inicial del Estudio de Detalle de Santa Gema 39-41 instando la modificación.
- Certificación Catastral de la parcela Vía San Fernando 39-41, Lapuyade 52-54.
- Fotografías del entorno.



SECCIÓN QUINTA

Núm. 5141

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO Y EQUIPAMIENTOS

Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística

El Gobierno de Zaragoza, en sesión celebrada el día 23 de julio de 2020, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter inicial estudio de detalle en calle Santa Gema, núms. 39 y 41 (área 38), según proyecto aportado en fecha 14 de julio de 2020 para la ordenación de volúmenes y elevación de altura con medianil a calle Santa Gema, 37, a instancia de Cas Construcciones Eficientes de Vida, S.L., quedando condicionada la aprobación definitiva al cumplimiento de las prescripciones señaladas en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 15 de julio de 2020.

Segundo. — Requerir a Cas Construcciones Eficientes de Vida, S.L., la aportación de nota simple registral actualizada y acreditativa de la propiedad de la parcela objeto del estudio de detalle, para poder continuar la tramitación del expediente y someter el expediente a información pública.

Cuarto. — Someter el expediente a información pública durante el plazo de un mes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, mediante publicación del acuerdo en la sección provincial del *Boletín Oficial de Aragón* y notificación a Cas Construcciones Eficientes de Vida, S.L., promotor del estudio de detalle.

Quinto. — Conforme a lo establecido en el artículo 77.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, suspender el otorgamiento de las licencias de parcelación, edificación y demolición en el ámbito del estudio de detalle.

Sexto. — Transcurrido el plazo de exposición al público, se resolverá lo que proceda sobre la aprobación definitiva.

Séptimo. — Solicitar informe al Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, en el sentido indicado en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 15 de julio de 2020, y al Servicio de Administración de Suelo en el sentido indicado en el informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística.

Octavo. — Iniciar un procedimiento separado de modificación puntual de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana relativo a las parcelas situadas en vía San Fernando, 39-41, y Lapuyade, 52-54, en el sentido indicado en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 15 de julio de 2020.

Noveno. — Dar traslado del presente acuerdo a los servicios municipales.

Mediante el presente anuncio se somete el expediente número 1543520/2019 a información pública durante el plazo de un mes en el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo, sito en vía Hispanidad 20-Centro Administrativo Seminario, en horas de oficina, a partir del día siguiente al de la publicación en el boletín oficial correspondiente.

I.C. de Zaragoza, a 24 de julio de 2020. — El titular del Órgano de Apoyo al Gobierno de Zaragoza, P.D. de fecha 23 de agosto de 2017: La jefa del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Edurne Herce Urzaiz.



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6515507XM7161F0001ZG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL LAPUYADE 52 Suelo AGRUPA 01,02,04,05 Y 06 50007 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2021]: 613.254,79 €

Valor catastral suelo: 613.254,79 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social:
CONSTRUCCIONES ALFONSO SANCHEZ SA

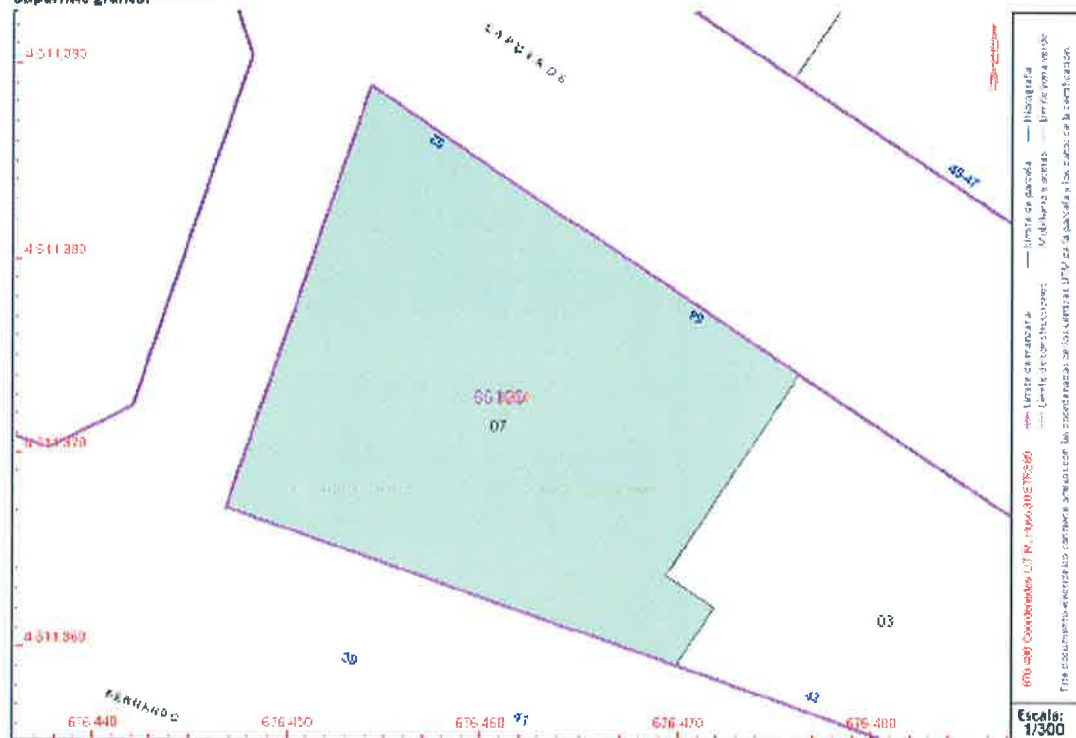
NIF/NIE:
A50175439

Derecho:
100,00% de
propiedad

Domicilio fiscal:
CL CLARA CAMPOAMOR 30 P.LC PLDR
50018 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 482 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

Solicitante: A50175439 CONSTRUCCIONES ALFONSO SANCHEZ SA

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 29/03/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: F4JTB5C0N6PH6281 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 29/03/2021

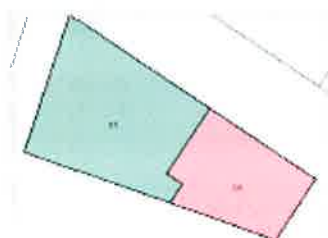




CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6515507XM7101F0001ZG

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 6515503XM7101F----

Localización: CL SAN FERNANDO, VA.43
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

NIF

Domicilio Real

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: F1UEBSCN65H6ZB1 Verificable en https://www.sedelectronica.gob.es | Fecha de firma: 29/03/2021



FOTOGRAFÍA 1.

(Frente desde la embocadura de Vía San Fernando a la Avda. San José)



Vista de la parcela sin edificar en su frente a la Vía San Fernando correspondiente a la Glorieta de la Balseta, afectada por una nueva alineación pendiente de ejecutarse en prolongación de las fachadas del inmueble de Vía San Fernando 43 hasta la fachada del edificio de Vía San Fernando 37.

Se aprecia la notable mejora que supondrá en el entorno el retranqueo por fin a la línea de fachada prevista por el planeamiento. (Contemplada ya en el Plan General de 1986) y todavía pendiente.

Se ve igualmente cómo la edificación del nº 43, sobre parcela de 292,25 m² en la que dispone el 25% de espacio libre (73,82 m²) concentrado en su frente a la Avda. San José, por la estrechez y pendiente entre sus frentes toma referencia de alturas y denominación de plantas en su frente a la Vía San Fernando. (art. 2.2.21.1c del PG en zonas con edificación alineada al vial como la zona A-1).

FOTOGRAFÍA 2. (Frente Vía S.Fernando desde esquina de la desembocadura de Maestro Chueca)

Se indica el espacio actualmente ocupado por las tapias de las edificaciones anteriores ya demolidas y la posición de la nueva línea de fachada en prolongación con la del edificio de Vía San Fernando 37. El planeamiento señala también una nueva alineación a la parcela en su frente a la calle peatonal de Maestro Chueca que deberá igualmente retranquearse respecto a las tapias actuales.

FOTOGRAFÍA 3.

(Vista del medianil dejado por el edificio de Vía San Fernando 43)



Vista del medianil dejado en la manzana por el edificio del nº 43. Se aprecia el fuerte desnivel existente entre sus fachadas opuestas a Vía San Fernando y calle Lapuyade que se acusa aún más con el incremento de la pendiente de la acera en la Vía San Fernando para el frente de la parcela 39-41.

FOTOGRAFÍA 4.

(Vista del medianil a Lapuyade del inmueble Vía San Fernando 43)



Dada la estrechez de la manzana en este punto, la planta sótano a la Vía de san Fernando se corresponde a una planta semisótano con su techo elevado en esta calle Lapuyade. La edificación en la nueva parcela con la pendiente de la acera en ascenso hacia la C/ Maestro Chueca ajustará su cornisa a la de la edificación existente (+247.99 en coordenadas ETRS89) al objeto de resolver el medianil dejado por aquella y visualmente muy expuesto.

FOTOGRAFÍA 5. (Vista del frente a la C/ Lapuyade y edificio enfrentado en C/ Maestro Chueca)

Vista del frente de la parcela a la calle Lapuyade 52-54, presenta un desnivel entre las rasantes de aceras de Vía San Fernando y calle Lapuyade de 3,46 m en sus puntos medios. Esta gran pendiente ha motivado que el frente de la edificación opuesta en C/ Maestro Chueca en su zona central, (a partir de 10 m de revolvimiento a ambas calles), con altura máxima B+2, aparezca con una planta semisótano a VSF visible en su adaptación al citado desnivel.

La ordenación planteada en la MAPG 184 concentra el espacio libre en la esquina del encuentro entre calle Lapuyade y Maestro Chueca, coincidiendo con la zona de edificación de menor altura de la manzana vecina, que ofrece sin embargo un B+3 a la calle Lapuyade en vez del B+4, máximo establecido por el planeamiento que alcanza el resto de edificios en su frente de fachada.

de Gestión del Suelo, en razón de la concurrencia en el mismo propietario de la afección en la C/ Santa Gema 39-41, ha permitido además realizar a través de su solar de Santa Gema 39-41 la conexión por espacios libres ya urbanizados planteada en la MAPG152, entre la Avda. San José y la calle Santa Gema, no prevista por el plan general, mejorando igualmente la estructura viaria de la zona.

V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El contenido de la presente Modificación Aislada 184 no afecta a las determinaciones del Plan General vigente propias de la ordenación estructural ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del mismo, conforme a las determinaciones del artículo 40 del decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TR LUA).

Puede considerarse por tanto una modificación de menor entidad de acuerdo al artículo 85.3 del citado decreto y aplicarle en su tramitación la homologación prevista en el artículo 57.4 del mismo, atribuyendo la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, con intervención facultativa de la Comunidad Autónoma.

VI. FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (Anexo V de la NOTEPA)

No procede, ya que no se modifica la clasificación de suelo asignada por el planeamiento general, ni incremento o disminución de aprovechamiento urbanístico, no teniendo incidencia en los datos recogidos por la Norma Técnica de Planeamiento, por lo que no se incluye cuadro específico al respecto.

VII. CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN.

En razón de su finalidad, esta modificación del plan general sólo altera la zonificación incorporada para la parcela en la hoja K16 del plano de calificación y regulación del suelo.

Se acompaña además, según lo previsto por el artículo 85.4 del texto refundido de la LUA como un documento inseparablemente unido a la misma, de un planeamiento de desarrollo mediante Estudio de Detalle que Ordena la disposición del volumen edificable de 1.920,86 m² en la manzana.

En Zaragoza, Julio de 2021

Los arquitectos

María Pilar Sánchez Blasco

José Manuel López Floría

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **27 SEP 2021**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

