

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL
nº 190 DEL PGOU DE ZARAGOZA
PARA
MODIFICACIÓN DE ÁREAS DE MOVIMIENTO
EN ÁREA DE INTERVENCIÓN G-43-4
MAYO 2021

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **29 JUL 2021**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Edo.: Luis Jiménez Abad



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



PROMOTOR
ACERIA, SOCIEDAD COOPERATIVA ARAGONESA

REDACTOR
JAVIER J. BELDA GRÁBALOS, ARQUITECTO

Expediente 43.011/2021

TÍTULO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.1. DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO

2.2. ÁMBITO. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

2.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

2.3.1. ALTERACIÓN DEL AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS BAJA Y ALZADAS DE LA FINCA Nº 1 PARA INCREMENTAR EL RETRANQUEO RESPECTO AL LINDERO NORTE.

2.3.2. ALTERACIÓN DEL AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA DE LA FINCA Nº 1 PARA MODIFICAR EL VOLUMEN OCUPADO POR LAS RAMPAS DE ACCESO A GARAJES.

2.3.3. ALTERACIÓN DEL AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS DE LAS FINCAS Nº 1 Y Nº 2 PARA INCREMENTAR EL FONDO EDIFICABLE DE LA FINCA Nº 2 SIN DISMINUIR LA SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS.

2.4. SISTEMA DE ACTUACION Y PLAN DE ETAPAS

2.5. EJECUCIÓN URBANÍSTICA

3. NATURALEZA JURÍDICA DE LA MODIFICACIÓN Y EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

3.1. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

3.2. EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

4. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA

5. SÍNTESIS DE CIFRAS DE LA MODIFICACIÓN

6. CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN

TÍTULO II: PLANOS

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01.- INFORMACIÓN: SITUACIÓN Y CLASIFICACIÓN

I.02.- INFORMACIÓN: CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO VIGENTES.

I.03.- INFORMACIÓN: DETERMINACIONES ACTUALES DEL PGOU, RESULTANTES DE LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Nº 167. FICHA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN DE ANEJO IV DE LAS NNUJ.

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

M.01.- ORDENACIÓN: DETERMINACIONES PROPUESTAS. FICHA DEL ÁREA MODIFICADA.

M.02.- ORDENACIÓN: DETERMINACIONES PROPUESTAS: ÁREAS DE MOVIMIENTO FINCA Nº 1.

M.03.- ORDENACIÓN: DETERMINACIONES PROPUESTAS: ÁREAS DE MOVIMIENTO FINCA Nº 2.

M.04.- ORDENACIÓN: DETERMINACIONES PROPUESTAS. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO MODIFICADAS EN HOJAS K-12, K-13 Y L-13 DEL PLANO DE REGULACIÓN DEL PGOU.

TÍTULO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En fecha de febrero de 2020 se redactó el Texto Refundido para la Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Dicha modificación fue aprobada definitivamente por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza en fecha de 20 de diciembre de 2019.

Entre otras determinaciones urbanísticas, la citada Modificación Puntual estableció las condiciones volumétricas para las edificaciones mediante la definición de áreas de movimiento por plantas en cada una de las parcelas edificables.

Una vez finalizado el trámite de aprobación de la antedicha modificación, se ha concluido por parte del promotor la necesidad de introducir unas ligeras alteraciones en la ordenación volumétrica vigente.

Por ello se tramita la presente modificación puntual, al objeto de introducir esas alteraciones en la determinación de las áreas de movimiento de una de las fincas objeto de ordenación. En concreto, se trata de una modificación menor de la ordenación volumétrica de las finca nº1 y nº 2. Y ello a fin de mejorar la ordenación resultante.

Es necesario destacar que la modificación de las áreas de movimiento que se pretende no modifica en absoluto la edificabilidad de la parcela ni ninguna otra determinación distinta de la señalada.

2. PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA ORDENACION

2.1. DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO

Se actúa en la zona de la Avenida de San Juan de la Peña, de esta ciudad de Zaragoza, en el interior del Área de Intervención G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana, y cuenta con los siguientes linderos:

- Norte, Edificio del antiguo IFET de la Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Zaragoza.
- Sur, Calle Pantano de Yesa.
- Este, Avenida San Juan de la Peña.
- Oeste, Calle Ortiz de Zárate.

2.2. ÁMBITO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las propiedades y propietarios afectados por esta modificación son los siguientes:

FINCA 1

Descripción.- Urbana. Terreno edificable en Calle Pantano de Yesa, esquina con la Avenida San Juan de la Peña, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante número 1 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de una superficie de tres mil trescientos dos metros cuadrados (3.302,00 m²). Finca destinada a vivienda libre. Linda: Norte, zona verde pública; Sur, Calle Pantano de Yesa; Este, Calle San Juan de la Peña; y Oeste, finca resultante número 2 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada a la Cámara de Comercio e Industria de Aragón.

Titular.- **ACERIA, SOCIEDAD COOPERATIVA ARAGONESA**, con domicilio en C/ Coso, nº. 42, planta 3ª de la localidad de Zaragoza, y C.I.F. Nº F-99.548.844.

2.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION

2.3.1. ALTERACIÓN DEL AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS BAJA Y ALZADAS DE LA FINCA Nº 1 PARA INCREMENTAR EL RETRANQUEO RESPECTO AL LINDERO NORTE:

La ordenación vigente contempla actualmente un retranqueo de 5 metros respecto al lindero con el equipamiento educativo, y un fondo de 16 metros para la parte de edificación paralela a dicho lindero.

La presente modificación plantea la alteración del área de movimiento, de manera que el retranqueo al lindero Norte quede señalado en 5,5 metros y el fondo de la edificación pase a ser de 16,5 metros.

Con esta ligera modificación se pretende incrementar lo posible la separación entre la edificación residencial de la parcela y el equipamiento educativo.

2.3.2. ALTERACIÓN DEL AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTA BAJA DE LA FINCA Nº 1 PARA MODIFICAR EL VOLUMEN OCUPADO POR LAS RAMPAS DE ACCESO A GARAJES:

Modificación de la anchura

La modificación aprobada establece en planta baja un área de movimiento de 6 m de anchura total para el volumen de la rampa de acceso a garajes de ambas fincas.

Evidentemente, esa dimensión incluye los cerramientos necesarios para poder construir y cerrar la rampa, por lo que la anchura útil que quedaría para la rampa de entrada y salida de vehículos sería de 5,50 m. Esta anchura sería suficiente para ubicar un acceso doble, de acuerdo con la normativa de aplicación. Pero no lo sería si se quisiera otra por colocar dos accesos independientes, pues cada uno de ellos debería tener una anchura mínima de 3,0 m. Teniendo en cuenta que en la planta sótano -2 de la finca nº2 se prevé la construcción de un parking público, sumado a las plazas de estacionamiento de las viviendas de la finca nº1, resulta aconsejable esta última opción, de manera que se hace necesario que la anchura libre total de las rampas de acceso a garaje sea como mínimo de 6,0 m para poder colocar dos rampas sencillas.

Por todo ello, consideramos necesario modificar la anchura del área de movimiento de la zona de la rampa hasta los 6,60 m para que su anchura útil pueda llegar hasta los 6.00 m.

Modificación del fondo

La modificación aprobada establece en planta baja un área de movimiento de 22 m de fondo para el volumen de la rampa de acceso a garajes de ambas fincas.

Se plantea ahora incrementar ese fondo hasta los 28 metros, al objeto de hacer posible la instalación de un Centro de Transformación tras las rampas en caso de ser necesario.

2.3.3. ALTERACIÓN DEL AREA DE MOVIMIENTO DE PLANTAS ALZADAS DE LAS FINCAS Nº 1 Y Nº 2 PARA INCREMENTAR EL FONDO EDIFICABLE DE LA FINCA Nº 2 SIN DISMINUIR LA SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE EDIFICIOS.

Estudiada las posibilidades de desarrollo edificatorio que ofrece la finca nº 2, consideramos deseable un incremento del fondo edificable permitido, a fin de posibilitar un correcto planteamiento del sistema estructural en la fachada interior tanto en las plantas sobre rasante como en las plantas bajo rasante.

Para ello, se pretende modificar en las dos fincas los retranqueos de la edificación al lindero entre ambas fincas. El retranqueo en la finca nº 1 se incrementa en 28 centímetros, los mismos que se reduce en la finca nº 2. Así, la separación mínima entre los edificios de ambas parcelas permanece inalterado.

2.4. SISTEMA DE ACTUACION Y PLAN DE ETAPAS

La presente modificación no afecta al sistema de actuación ni al plan de etapas.

2.5. EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

No procede.

3. NATURALEZA JURIDICA DE LA MODIFICACION Y EFECTOS DE LA MODIFICACION SOBRE EL TERRITORIO

3.1. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD.

La futura modificación se regirá por lo establecido en los artículos 83 y siguientes del D.L. 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El artículo 83 contiene la norma de que los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida y la regla de que la alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante la revisión o la modificación.

Se considera revisión de los planes y demás instrumentos de ordenación cualquier alteración que afecte sustancialmente a la ordenación estructural, entendiéndose por afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectada, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración de núcleos de población.

El resto de alteraciones de los planes e instrumentos de ordenación revisten el carácter y naturaleza de modificación.

Ello es lo que sucede en el supuesto que nos ocupa, ya que afecta a una superficie pequeña en comparación con todo el suelo urbano de la ciudad de Zaragoza, no se distorsionan los aprovechamientos urbanísticos contenidos en el planeamiento, que se mantienen e incluso disminuyen, ni se amplía la población potencialmente afectada por la alteración.

Por otro lado, ninguna determinación afecta a sistemas generales o supralocales ni al sistema de núcleos de población marcado en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza ni siquiera a la propia tipología edificatoria para dicho ámbito que continúa siendo de bloques abiertos.

Estamos, por lo tanto, ante una Modificación Aislada de "Menor Entidad", de los regulados en el artículo 85.3 TRLUA, según el cual, se consideran "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 esta Ley", es decir, las determinaciones de clasificación, de delimitación de unidades de ejecución y sectores en el suelo urbano no consolidado, de la concreción de si la ordenación pormenorizada se realiza desde el plan general o se deriva a un plan especial de desarrollo, de los sistemas generales tanto municipales como de incidencia o interés supramunicipal, de los usos, intensidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para las áreas de desarrollo, de disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas protegidas, de los usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbanizable no delimitado, de los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones detalladas para proceder a su delimitación y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a la delimitación, de las causas objetivas de delimitación de sectores y los plazos convenientes para proceder a su ordenación y ejecución de las obras de

urbanización, de la delimitación de áreas de desarrollo y fijación de aprovechamiento medio en cada ámbito, los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización, así como las prioridades de desarrollo, de la definición de ámbitos que deban ser objeto de especial protección, de la normativa de las categorías del suelo no urbanizable especial, de propuesta no vinculante de programación y evolución de la gestión urbanística, de determinación del régimen de conservación de la urbanización previsto en las diversas áreas de suelo urbano no consolidado o urbanizable y del estudio de movilidad.

Las que no afecten a estas importantes determinaciones, como sería este caso, son consideradas como Modificaciones Aisladas de Menor Entidad, cuya tramitación se remite al artículo 57.4 TRLUA, relativo a las homologaciones, que reside la competencia para la aprobación definitiva en las corporaciones locales y la intervención del órgano autonómico correspondiente de carácter facultativo.

Por otro lado, la modificación no implica incremento de superficie, densidad o edificabilidad.

Por ello, no hay que prever aumentos de reserva respecto de los contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4.

3.2. EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

La modificación propuesta produce una mejora en la ordenación volumétrica de la edificación que contendrá el área, lo que tendrá efectos positivos en el territorio y en el urbanismo de la zona y del barrio en el que se enclava la actuación.

4. JUSTIFICACION ECONOMICA

La modificación que se propone no implica en modo alguno alteraciones en las obligaciones y cargas a asumir por las Haciendas Locales.

No altera tampoco los costes de urbanización ni supone elemento alguno de incertidumbre en el proceso final de la promoción.

5. SÍNTESIS DE CIFRAS DE LA MODIFICACIÓN.

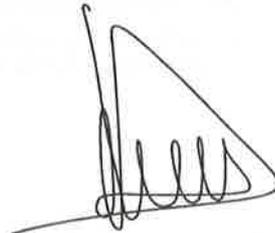
La presente modificación no produce ninguna alteración sobre la ordenación vigente.

6. CONTENIDO FORMAL DE LA DOCUMENTACIÓN.

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

- Planos de pormenorización de las condiciones de volumen mediante la definición de áreas de movimiento por plantas,
- Planos de calificación y regulación del suelo, hojas K-12, K-13 y L-13.

Zaragoza, mayo de 2021
EL ARQUITECTO,



F. / Javier José Belda Grábalos



TÍTULO II: PLANOS

III. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01.- INFORMACIÓN: SITUACIÓN Y CLASIFICACIÓN
- I.02.- INFORMACIÓN: CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO VIGENTES.
- I.03.- INFORMACIÓN: DETERMINACIONES ACTUALES DEL PGOU, RESULTANTES DE LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Nº 167. FICHA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN DE ANEJO IV DE LAS NNUU.

IV. PLANOS DE ORDENACIÓN

- M.01.- ORDENACIÓN: DETERMINACIONES PROPUESTAS. FICHA DEL ÁREA MODIFICADA.
- M.02.- ORDENACIÓN: DETERMINACIONES PROPUESTAS: ÁREAS DE MOVIMIENTO FINCA Nº 1.
- M.03.- ORDENACIÓN: DETERMINACIONES PROPUESTAS: ÁREAS DE MOVIMIENTO FINCA Nº 2.
- M.04.- ORDENACIÓN: DETERMINACIONES PROPUESTAS. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO MODIFICADAS EN HOJAS K-12, K-13 Y L-13 DEL PLANO DE REGULACIÓN DEL PGOU