



TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACIÓN AISLADA N°63

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ÁREA DE INTERVENCIÓN G-88-1

MARZO 2016

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **30 ENE. 2017**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

*El punto 1º del Acuerdo prescribe
a partir Texto Refundido del proyecto.*

ABOGADOS:

Pedro L. Rubio Pérez

Pedro Rubio Navarro

ÍNDICE

I.- MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA (p.3)

- I.1.- Ámbito
- I.2.- Objeto
- I.3.- Antecedentes
- I.4.- Fundamentos de Derecho y Procedimiento
- I.5.- Necesidad y conveniencia, efectos sobre el territorio

II.- DEFINICIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA. NUEVO CONTENIDO DEL PLAN GENERAL (p.21)

- II.1.- Contenido actual del Plan General. Área de Intervención F-88-1
- II.2.- Contenido de la Modificación Aislada. Área de Intervención G-88-1
- II.3.- Consideraciones a tener en cuenta en la Reparcelación
- II.4.- Consideraciones a tener en cuenta en la Urbanización
- II.5.- Situación de Infraestructuras del Área de Intervención "Pinarcanal"
- II.6.- Estudio económico estimativo del coste de desarrollo del Área

III.- ANEXOS (p.30)

- III.1.- ANEXO 1. Documentación del actual Plan General. A.I. F-88-1
- III.2.- ANEXO 2. Documentación de la Modificación Aislada. A.I. G-88-1

MARZO 2016

I.- MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA

I.1.- Ámbito:

El ámbito del presente Texto Refundido del Proyecto de Modificación Aislada Nº 63 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, alcanza a la extensión superficial de los terrenos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado actualmente en el vigente Plan General como Área de Intervención F-88-1 "Urbanización Pinar-Canal", y en cumplimiento de las prescripciones municipales, se excluye el suelo que el PGOU destina a Sistema General adscrito, que mantiene su carácter de Sistema General, pasando a ser exterior al ámbito.

La superficie total de la que, tras la aprobación definitiva de la presente Modificación Aislada, pasará a ser el Área de Intervención G-88-1 del PGOU de Zaragoza, es según medición topográfica de cincuenta mil treinta y cinco con veinte metros cuadrados (50.035,20 m2).

I.2.- Objeto

El Proyecto de Modificación Aislada se presentó a trámite para dar cumplimiento al Acuerdo del Consejo de Gerencia de 19 de diciembre de 2006, relativo al Área de Intervención F-88-1, expediente nº 1.042.530/2004. Acuerdo según el cual se accede, por unanimidad, a lo solicitado por la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Pinar canal, *"en cuanto a la supresión de la participación del suelo municipal en los aprovechamientos del Sector, así como en cuanto a la eliminación del deber de cesión del 10% del aprovechamiento manteniendo los aprovechamientos previstos en la ordenación inicial"*.

Posteriormente al parecer favorable del Consejo de Gerencia respecto a la solicitud realizada, se requirió por parte del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, a la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Pinar Canal, para que aportara un Proyecto en el que se reflejaran las modificaciones a las que hace referencia el Acuerdo.

Por lo anterior, se presentó por la Comunidad de propietarios el documento en que se reflejaron dichas modificaciones “Modificación Aislada Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Área de Intervención G-88-1 (Enero 2008)”, y asimismo, ajustaba lo regulado por el Plan General a la situación actual del ámbito y a la realidad física del sector, proponiendo la modificación del Área a Zona G, y reflejando las superficies reales del ámbito, que no coinciden con las establecidas actualmente en el PGOU de Zaragoza.

Emitidos los oportunos Informes municipales sobre el Proyecto presentado –y habiendo recibido aprobación inicial-, se trata ahora, mediante el presente documento de “Texto Refundido de la Modificación Aislada N°63 del PGOU de Zaragoza. Área de Intervención G-88-1 (Agosto 2015)”, de dar cumplimiento a las prescripciones impuestas en los Informes municipales, concretamente:

- Informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fechas 28 de mayo de 2.008, 10 de junio de 2.009 y 16 de octubre de 2.012.
- Informes del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de fechas 26 de octubre de 2.009 y 17 de octubre de 2.012.
- Informes del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de fechas 8 de marzo de 2.013, 24 de mayo de 2.013, 16 de marzo de 2.015 y 13 de enero de 2.016.

Todo ello en orden al sometimiento y adopción de Acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Aislada que proponemos por ese Ayuntamiento.

1.3.- Antecedentes

Este Proyecto (“Modificación Aislada Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Área de Intervención G-88-1 (Enero 2008)”) tiene su origen en la solicitud de modificación de Plan General realizada por D. Pablo Alfaro Pellicer, en calidad de presidente de la Comunidad de Propietarios “Urbanización Pinar Canal”, materializada en el expediente municipal nº 1.042.530/2004, cuya resolución ya se ha reflejado en el punto anterior.

Para resolver dicho expediente, el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión solicitó informe del Servicio Técnico de Planeamiento, del Departamento de

Infraestructuras y del Servicio de Administración de Suelo, realizando posteriormente el propio Servicio Jurídico un informe de fecha de 26 de septiembre de 2006.

El jefe del Servicio Técnico de Planeamiento emite informe el 7 de julio de 2005 en el que se analiza la petición formulada, a la vista de las determinaciones actuales de planeamiento y de los antecedentes de estos terrenos y se concluye que existen tres alternativas que los órganos de gobierno municipales deben valorar. Las posibilidades que se someten a decisión de los órganos municipales son las siguientes:

1º) Mantener el planeamiento vigente resolviendo la contradicción existente entre el plano y la ficha escrita en cuanto a la superficie de sistemas generales adscritos (45,38% según plano y 56% según ficha) a favor de esta última.

2º) Acceder a lo solicitado por la comunidad de propietarios, suprimiendo la participación del suelo municipal que se califica como sistema general adscrito en los aprovechamientos del sector, pero manteniendo no obstante el deber de cesión del 10% del aprovechamiento medio y la carga de urbanización de una zona verde de sistema general equivalente al 56% de la superficie del sector.

3º) Calificar de nuevo las calles como sistema local viario de cesión a este Ayuntamiento, deduciendo esta superficie de la zona verde exterior.

El Acuerdo de Gerencia de 19 de diciembre de 2006 accede, tal como se ha expuesto anteriormente, a la supresión de la participación del suelo municipal en los aprovechamientos del Sector, así como en cuanto a la eliminación del deber de cesión del 10% de aprovechamiento, sin hacer referencia a los demás supuestos planteados por el informe técnico.

El informe del Departamento de Infraestructuras indica que la urbanización se ejecutó a finales de los 70 y con posterioridad, en 1991, se efectuó conexión a la red municipal de abastecimiento de agua. El Departamento indica asimismo que a todos los efectos prácticos la urbanización tiene carácter particular por lo que no se efectúan municipalmente en su interior trabajos de mantenimiento de viarios, redes de servicios ni alumbrado público.

El Servicio de Administración de Suelo informa que la parcela destinada a zona verde es parte de la propiedad municipal con número de inventario 517 "Resto de los Montes de Torrero" aunque se solicita que se confirme este dato con el Servicio de Montes o con el Servicio de Patrimonio y Contratación (Inventario).

El Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística emite informe el 26 de septiembre de 2006. A continuación se refleja un resumen de lo expuesto en dicho informe:

Evolución Urbanística del Ámbito:

A).- ORDENACIÓN INICIAL.-

En abril de 1967 los propietarios de estos terrenos –situados en la Almenara de San Antonio- solicitan la aprobación de una ordenación que aportan para su futura urbanización, según proyecto visado el 23 de abril de 1967.

En la Memoria del antiguo proyecto de parcelación y ordenación se expone que los terrenos, con una superficie de 48.077 m², son de tierra de secano con algunas pequeñas zonas de pinos, no hay posibilidad de poder dedicarla a cultivo alguno y esta ha sido la causa que ha motivado su ordenación.

En el mismo documento se señalan las condiciones de edificación que se proponen indicando que se ordena la finca, para destinarla al uso de viviendas unifamiliares con un aprovechamiento de cada parcela de 10% de superficie de la misma. En los planos figuran las parcelas, su superficie y el área dentro de la cual puede elegirse el emplazamiento de la edificación de una o de dos plantas, manteniendo en cada uno de los casos las distancias reglamentarias. En los citados planos se definen las áreas de movimiento, se fijan alturas máximas de 3 metros en general para edificaciones de una planta y de 6 metros para las de dos. Se grafían también las separaciones mínimas entre edificaciones (12 y 24 metros) en función de las alturas máximas. No hay en la ordenación propuesta terrenos destinados a equipamientos ni a zonas verdes.

El expediente finaliza con acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 9 de noviembre de 1967 en el que se resolvía lo siguiente: PRIMERO.- Que se apruebe la ordenación de terrenos ubicados en zona derecha del Canal, denominada la Almenara de San Antonio, a petición de D. Jaime Martínez Langarita. SEGUNDO.- Que los servicios de agua se realicen mediante toma del Canal y el vertido por medio de fosa séptica. TERCERO.- Que la concesión de licencias quede condicionada a la presentación de los servicios complementarios de urbanización mediante proyecto municipalmente aprobado.

B).- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.-

El proyecto de urbanización de estos terrenos se aprobó en el expediente número 6612/1968, mediante Decreto de la Alcaldía de 11 de abril de 1968 en el que se indicaba que se aprobaba el proyecto de urbanización a petición de los particulares, quedando supeditada la autorización a que el peticionario garantizase las condiciones sanitarias del suministro de agua y del funcionamiento de las fosas sépticas.

C).- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN INICIAL.-

En noviembre de 1969, ya en vigencia del plan general de 1968, se solicita una modificación de la ordenación aprobada que consistía en la supresión de una parcela para destinarla a depósitos de agua y vial, con lo que las parcelas pasan a ser 40 en vez de 41, y la rectificación de las líneas de separación de las parcelas que pasan a ser rectas en vez de curvas.

La modificación es aprobada en sesión plenaria de 9 de abril de 1970, según proyecto visado en fecha 2 de marzo de 1970.

D).- TRATAMIENTO DE LOS TERRENOS EN EL PLAN GENERAL DE 1968.

El plan general de 1968 clasificó estos terrenos como Zona Rustico Forestal, destinada al mantenimiento de especies arbóreas o a su repoblación.

No obstante, el acuerdo de aprobación provisional del plan general, en su punto tercero, preveía expresamente el mantenimiento de las ordenaciones y parcelaciones adoptadas de acuerdo con el plan anterior “en tanto no afecten a la red viaria del nuevo plan y se adapten a las dotaciones de equipamiento y servicios que regulan sus normas”.

E).- LICENCIAS OTORGADAS EN DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN APROBADA.

En expediente 30122/1969 se adoptó acuerdo de otorgamiento de licencia a la parcela número 38 de la urbanización, mediante resolución de la Alcaldía de 15 de julio de 1970, con la consideración de que los terrenos estaban ubicados en suelo rústico forestal del Plan General pero que el proyecto en cuestión se halla conforme con la ordenación aprobada el 9 de noviembre de 1967 e incorporada al planeamiento vigente, en virtud del acuerdo plenario de 30 de diciembre de 1967.

En expediente 19110/1969 se otorgó igualmente licencia con la misma motivación a la parcela número 21 de la urbanización, mediante Decreto de Alcaldía de 26 de noviembre de 1969.

En expediente 13534/1969 se otorgó también la licencia solicitada en relación con la parcela número 35, mediante Decreto de Alcaldía de 25 de septiembre de 1969.

En expediente número 19112/1969 otorgó a la parcela número 9 de la urbanización licencia de edificación mediante Decreto de Alcaldía de 8 de octubre de 1969.

En estos tres últimos expedientes constan unidas las cédulas de habitabilidad de las viviendas, otorgadas en 1974.

Existe algún expediente de licencia más al que se hace referencia en los expedientes citados, como es el caso de los números 13.532/1969, 20.380/1976 y 30.122/1969, correspondientes a otras parcelas de la urbanización, que no han sido localizados en el archivo.

F).- PROCEDIMIENTO DE LEGALIZACIÓN.-

El expediente finaliza con una resolución de la Alcaldía de 12 de marzo de 1977 en la que se acuerda: Que por los servicios técnicos municipales, y en el momento en que se realice la adaptación del P.G.O.U. de la ciudad a la nueva ley del suelo, se estudien los medios técnicos necesarios para poder legalizar la ordenación de terrenos denominada "Almenara de San Antonio" presentada en su día por D. Jaime Martínez Langarita y aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en 9 de noviembre de 1967.

G).- EXPEDIENTES SANCIONADORES TRAMITADOS EN ESTE AMBITO.-

En el año 1984 se iniciaron diez procedimientos de infracción urbanística a consecuencia de las respectivas denuncias de la Unidad de Barrios Rurales de la Policía Municipal, en relación con las parcelas números 2, 8, 10, 13,16, 20, 29 36, 37 y 40, por realizar obras sin licencia municipal (expedientes 218.295, 218.796, 219.828, 218.210, 218.536, 218.332, 218.185, 218.112, 218.161 y 218.271, todos ellos iniciados en marzo de 1984).

El procedimiento finalizó con Resolución de la Alcaldía de 28 de febrero de 1986 en la que se acordaba: Dejar sin efecto los requerimientos efectuados Dado que las citadas edificaciones pudieron ser efectuadas entre los años 1973 y 1980 ... sin que esto implique la legalización de las obras antes citadas e ilegalmente realizadas.

H).- TRATAMIENTO DE LOS TERRENOS EN EL PLAN GENERAL DE 1986.-

En el P.G.O.U. de 1986 los terrenos se clasifican como suelo urbanizable no programado, y en el artículo 5.2.7. de las normas urbanísticas se indica lo siguiente.

La finalidad de estas áreas es permitir regularizar situaciones surgidas al amparo de autorizaciones o normas anteriores, que se encuentran fuera de

ordenación en el plan de 1968 y que requieren a tal efecto determinaciones específicas para compatibilizar con la ordenación la edificación existente.

En el área 88-2 su finalidad es permitir completar la urbanización, las dotaciones y en su caso la edificación. Serán usos incompatibles todos los distintos de la vivienda unifamiliar y las dotaciones exigidas por el Reglamento de Planeamiento. Se desarrollará mediante un PAU único, cuya delimitación podrá ampliarse con la exclusiva finalidad de acoger la dotación de zona verde necesaria. Las parcelas serán de tamaño concordante con las existentes.

De la regulación se desprende que el objetivo a alcanzar en estas áreas es regularizar una situación ya existente, amparada por una autorización municipal. Por tanto, a juicio de esta unidad no se pretende tratar los terrenos ex novo como si se tratase de un suelo urbanizable no programado no desarrollado, sino que procede adoptar, como se indica, determinaciones específicas.

Se definen como usos incompatibles todos los distintos del uso de vivienda y de los usos definidos como dotaciones por el Reglamento de Planeamiento.

Se indica expresamente que se podrá ampliar el ámbito de la ordenación aprobada con el fin de acoger la dotación de zona verde necesaria, que no se cuantifica, pero no se prevé la ampliación del ámbito para acoger otro tipo de dotaciones.

1).- TRATAMIENTO DE LOS TERRENOS EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL 2001.-

a).- Tratamiento en el documento aprobado inicialmente.

Los terrenos fueron clasificados como suelo no urbanizable genérico de seco.

b).- Tratamiento en el documento de diciembre del 2000.

A consecuencia de la alegación de la comunidad de propietarios, los terrenos se clasificaron como suelo urbano no consolidado, calificados como zona F-88/1 y no como suelo urbano consolidado zona A1/4 como solicitaban los alegantes.

Se definió como objetivo de la zona F88/1 "regularizar la urbanización existente" y se fijaron unas cesiones mínimas del 25% para viario y el 25% para zonas verdes, de modo que quedaría como superficie apta para ser edificada unos 25.000 m² de suelo. Se fijaba además un aprovechamiento municipal del 10% y una edificabilidad real del 0,30 m²/m².

c).- Tratamiento en el documento de junio de 2001.

En la segunda información pública se presentó nueva alegación de los propietarios que motivó un cambio de tratamiento en el documento que recibió aprobación definitiva.

La comunidad de propietarios alegó que no podía establecerse un 10% de aprovechamiento municipal, ya que algunas de las parcelas contaban con su correspondiente licencia municipal. En cuanto al 25% de zona verde se considera excesivo y se asume una aportación del 10% (5000 m²) en los terrenos exteriores cuya titularidad es ya del Ayuntamiento que se urbanizará por los propietarios o por el Ayuntamiento y que se abonará por un precio político por éstos mediante una reparcelación económica. En lo relativo a la cesión del 25% del viario, se alega que el viario existente es muy inferior a ese porcentaje. En lo que se refiere a la densidad, se considera excesiva la de 12 viviendas por hectárea, lo que resulta inadecuado ya que se quieren mantener exactamente tantas viviendas como parcelas existen en la ordenación aprobada.

A la vista de la alegación formulada, se efectúa una nueva alteración en el régimen urbanístico de los terrenos que se refleja en la ficha del área. Se suprime la cesión del 25% de viario (respecto de los que se indica que mantendrán su titularidad privada) y la del 25% de zona verde, introduciendo una cesión de sistemas generales del 56% de la superficie del ámbito destinados a zona verde, cuya urbanización se introduce como condición

vinculante. Se disminuye la densidad de 12 a 8 viviendas por hectárea, y se mantiene la edificabilidad real sobre suelo bruto, disminuyendo el aprovechamiento medio de 0,30 a 0,192 m²/m².

Presentado a trámite Proyecto -“Modificación Aislada Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Área de Intervención G-88-1 (Enero 2008)”- por la comunidad de propietarios, se emiten los Informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fechas 28 de mayo de 2.008 y 10 de junio de 2.009, así como el Informe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 26 de octubre de 2.009, tras lo que el proyecto de Modificación Aislada es aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza mediante Acuerdo adoptado en sesión de fecha 30 de octubre de 2.009.

En el precitado Acuerdo municipal, se indicó que en orden a la aprobación definitiva de la Modificación planteada, debía aportarse nueva documentación que diera cumplimiento a las prescripciones contenidas en los Informes citados, por lo que, tras el resto de actuaciones que son de ver en el Expediente municipal que nos ocupa, presentamos para su sometimiento a aprobación municipal por ese Ayuntamiento, el Proyecto de “Texto Refundido de la Modificación Aislada Nº 63 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Área de Intervención G-88-1 (Marzo 2016)”.

I.4.- Fundamentos de Derecho y Procedimiento

I.4.1.- Fundamentos de Derecho:

La Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón, fue publicada en el Boletín Oficial de Aragón el de 30 de junio de 2009, entrando en vigor el 30 de septiembre de ese mismo año. Indica que las instituciones de ordenación urbanística inicialmente aprobadas a la entrada en vigor de la Ley se regirían por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. En este expediente, el acuerdo de aprobación inicial se adopta por el Ayuntamiento de Zaragoza el 30 de Octubre de 2009, y en consecuencia, es la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, la de aplicación al Proyecto de Modificación Aislada presentado, y asimismo, a la documentación que ahora se presenta, Proyecto de

“Texto Refundido de la Modificación Aislada N° 63 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Área de Intervención G-88-1 (Agosto 2015)”.

JUSTIFICACIÓN DE LA ELIMINACIÓN DE LOS MÓDULOS DE RESERVA EXIGIBLES SEGÚN EL ARTÍCULO 42 DE LA LEY 3/2009 DE 17 DE JUNIO DE URBANISMO DE ARAGON.

Como se ha expuesto en los Antecedentes del Proyecto y en los distintos informes técnicos y jurídicos que se han ido emitiendo en relación con este expediente, nos encontramos con una zona de la ciudad que cuenta con una Parcelación y Ordenación aprobada desde el año 1967 -hace 48 años-, con un Proyecto de Urbanización aprobado en base a tal ordenación en el año 1968, y en base a todo ello, con unas licencias de obra concedidas por el Ayuntamiento de Zaragoza, derivada de las citadas autorizaciones durante la década de los 70.

El objetivo de este Área de Intervención es regularizar una urbanización ya existente derivada de una ordenación aprobada, es decir, no se trata de regularizar la situación de una urbanización ilegal, si no de realizar la actividad necesaria para adecuar a la normativa actual una urbanización antigua.

La intención de esta modificación es ajustar lo regulado por el Plan General a la situación actual del ámbito y a la realidad física del Área de Intervención.

La Ley 3/2009, de aplicación a este Procedimiento, regula en su Art. 42 las determinaciones que debe contemplar el Plan General en suelo urbano consolidado. El citado artículo establece, entre otras, la obligación de que en este tipo de suelo se prevean los mismos módulos de reserva de dotaciones locales establecidos para los Planes Parciales, sin embargo, el mismo artículo, contempla en su apartado 5 una excepción a esta obligación, disponiendo lo siguiente:

“5.- No obstante, en la áreas de reforma interior, el plan general podrá:

a) Reducir o eliminar, justificando expresa y suficientemente, los módulos mínimos de reserva exigibles en la ordenación de concretos sectores o unidades cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable su exigencia o resulte ésta incompatible con una ordenación coherente, ponderando la viabilidad de las actuaciones, las concretas necesidades dotacionales en los diferentes

ámbitos que pudieran delimitar y la conveniencia de equiparar los niveles de dotaciones del suelo urbano con los del suelo urbanizable y urbano no consolidado que haya de ordenarse mediante plan parcial.”

Precisamente, la Modificación Aislada del Plan General que nos ocupa, encuentra su base legal en aplicación de este último apartado del artículo 42, ya que tal y como se ha reiterado en los antecedentes del Proyecto, no nos encontramos con un ámbito que se crea *ex novo*, sino con una ordenación aprobada en base a una normativa en la que no era exigible la reserva de suelo para dotaciones ni para vivienda protegida -en la época no eran preceptivas-, por lo que a fecha actual, lo que hoy se da es una imposibilidad física y material de exigir tales cesiones de suelo dentro del Área, fundamentalmente porque el 80% de las parcelas se encuentran ya edificadas, y la mayor parte de ellas, en base a licencias concedidas, cuya concesión -materia reglada- en ningún momento se condicionó a la cesión de terrenos para dotaciones, motivo por el cual el Ayuntamiento ha entendido que este ámbito no tienen obligación ni de urbanizar ni de ceder dotaciones locales.

Como contraprestación a tal imposibilidad, lo que si se ha recogido en la ficha técnica como condición vinculante es la obligación de urbanizar 28.019,71m² de suelo con destino a zona verde -Sistema General- propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza, que equivale a un 56% del total de la superficie del Área de Intervención (50.035,20 m²), estándar superior al legalmente exigido. Esta carga de urbanización exterior, tal y como se indica en el informe técnico, compensa la ausencia de cesiones en el interior del Área, y es necesaria para el refuerzo de los sistemas generales. (Se han acompañado anexos relativos a la actualización de la urbanización del Área en el sentido en que se pretenden realizar).

SOBRE LA CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO AL MUNICIPIO

Como ya hemos comentado, dentro del Área que nos ocupa existen una serie de licencias municipales ya concedidas entre los años 1969 y 1976, al amparo de una Parcelación aprobada en el año 1967, y el resto de las edificaciones, que no cuentan con licencia, también fueron edificadas durante la misma década.

Exigir a los propietarios de tales parcelas la cesión del 10% de su edificabilidad cuando no estaba dentro de las condiciones para la concesión de la

misma -la licencia es un acto reglado-, supone sin duda una vulneración, no solo del principio de irretroactividad, sino del principio de seguridad jurídica.

Así las cosas el Artículo 9.3 de la Constitución Española establece: *“La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas, la irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, la seguridad jurídica, la responsabilidad y la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.”*

La irretroactividad de la Ley, implica respetar el estado jurídico creado con anterioridad a su vigencia, y esto aboca sin duda al tema del derecho adquirido determinante de aquel “estatus” intangible. La Jurisprudencia entiende por Derecho adquirido aquel que habiéndose agotado el proceso jurídico de su creación o nacimiento, la realidad de su existencia, ejercicio y extensión, no depende de eventualidades extrañas a la voluntad de su titular, como en este caso sería una nueva regulación urbanística.

Así las cosas, no solo los propietarios con licencias concedidas disfrutaban del llamado “derecho adquirido”, también los propietarios de aquellas edificaciones que construidas en los años 60 a 70, que no cuentan con licencia, se encuentran en una idéntica situación jurídica, por entenderse las mismas totalmente incorporadas al patrimonio de sus titulares, y ello en virtud de la Disposición Transitoria Quinta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y que según establece su Disposición Final Primera – que tiene carácter básico-:

“ Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de Julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular”.

Si se entienden incorporadas al patrimonio de su titular, no procede en ese caso quitarles un 10% del patrimonio ya adquirido, porque tal exigencia se entendería como una expropiación, más que como un deber de cesión, debiendo exigir en tal caso la indemnización correspondiente. Máxime si tenemos en cuenta que con esta

nueva regularización no hay aumento de edificabilidad, mas al contrario, se mantiene exactamente la misma edificabilidad que se fijó entre las décadas de los sesenta y setenta, y todo ello además, a petición de los propietarios del Área de Intervención, los cuales durante la tramitación del último Plan General, presentaron alegaciones en tal sentido.

La situación en la que se encuentra el Área F-88-1 es similar a las denominadas por el Plan General como Zonas H, se trata áreas de intervención que cuentan con una urbanización deficitaria, con licencias concedidas y no concedidas y en las que el Ayuntamiento al tratarse de operaciones de renovación ha optado por renunciar al 10% del aprovechamiento municipal que por Ley le correspondía.

En otro orden de asuntos, el Artículo 134.5 de la Ley 3/2009, permite eliminar el aprovechamiento al municipio en suelo urbano no consolidado en aquellos ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al valor medio en los restantes ámbitos de suelo urbano no consolidado. En este sentido, consideramos que el valor de las parcelas de este Área, es inferior al del resto de Áreas residenciales de suelo urbano no consolidado, por ser su densidad y edificabilidad mas bajas que el resto de las zonas del Plan General clasificadas como zonas F, lo que da lugar a que la repercusión por vivienda sea mas elevada que en otras Áreas de Intervención, ya que la mencionada carga de urbanización exterior de una zona verde –Sistema General- de 28.019,71 m², así como el resto de obras de urbanización a ejecutar destacadas en los informes municipales, tengan que ser costeadas entre 40 viviendas, confluyendo en este Área de Intervención costes elevados con poca densidad. A este respecto debe tenerse en cuenta que las viviendas construidas son 33 sobre 40.

EXENCIÓN DE RESERVAS PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL

Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, establece que para no exigir la reserva de Vivienda de Protección Oficial debe haberse adoptado con anterioridad por el Gobierno de Aragón acuerdo de exención de vivienda protegida en el ámbito de que se trate.

En las determinaciones del Plan General como en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente antes de la entrada en vigor del Decreto-Ley, hay

un superávit en la reserva de vivienda protegidas sobre lo exigido por la Ley 1/2008. Este superávit de 8.866 viviendas protegidas en suelo urbanizable, compensa el déficit de 4.378 viviendas protegidas en el suelo urbano no consolidado, sin necesidad de modificación del Plan General. $8.866 - 4.378 = 4.488$ VPO.

Todo lo anteriormente expuesto, se materializa con la aprobación inicial de la presente Modificación Asilada del PGOU de Zaragoza (Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza adoptado en sesión de fecha 30 de octubre de 2.009. BOPZ nº274 de fecha 28 de noviembre de 2.009), y como no puede ser de otra manera, con el informe favorable emitido por el Gobierno de Aragón mediante Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 7 de mayo de 2.012.

I.4.2.- Procedimiento:

En relación al procedimiento que debe seguirse para modificar las determinaciones del planeamiento general, el Servicio Jurídico expone en su Informe lo siguiente:

El artículo 41 de la Ley 5/1999, urbanística, de Aragón dispone que el Plan General será formulado por el Ayuntamiento. El artículo 71.3 de la misma Ley permite que los propietarios puedan instar la modificación del planeamiento de desarrollo siempre que no se vulnere el planeamiento general, pero no admite expresamente que éstos puedan instar una modificación de planeamiento general.

Por tanto, las solicitudes de modificación del planeamiento general sólo pueden encuadrarse dentro del derecho de petición, recogido en el artículo 29 de la constitución, en virtud del cual los particulares pueden dirigirse a los poderes públicos solicitando que se tome en consideración cualquier iniciativa relativa a materias graciabiles, en los supuestos en que la legislación no les otorga el derecho a iniciar un procedimiento administrativo.

El hecho de que la legislación urbanística no prevea expresamente el derecho de los particulares a instar modificaciones concretas o puntuales del planeamiento general no impide que éstos no puedan llevar a cabo esta actuación en el marco del derecho de petición.

En consecuencia con lo expuesto anteriormente, el informe del Servicio Jurídico estima que la petición puede ser analizada por los órganos de gobierno municipales que, si lo estiman conveniente, pueden impulsar el procedimiento de modificación del plan general en el sentido expuesto por el particular.

Por último, el informe jurídico solicita pronunciamiento del Consejo de Gerencia en relación con la petición, resolviendo dicho órgano en el sentido expuesto en el apartado I.3 del presente Proyecto.

Debe pues tramitarse la presente Modificación Aislada de conformidad con el Procedimiento contenido en el Art. 78 en relación al 57 ambos de la Ley 3/2009 de urbanismo de Aragón, en cumplimiento de los cuales, el Ayuntamiento de Zaragoza ha emitido los oportunos Informes por los Servicios competentes, el Proyecto recibió aprobación inicial municipal (Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza adoptado en sesión de fecha 30 de octubre de 2.009. BOPZ nº274 de fecha 28 de noviembre de 2.009), y fue objeto de informe favorable emitido por el Gobierno de Aragón mediante su Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 7 de mayo de 2.012.

Por lo anteriormente expuesto, corresponde ahora someter la presente documentación -Texto Refundido de la Modificación Aislada N°63 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Área de Intervención G-88-1 (Marzo 2016)- a consideración del Ayuntamiento de Zaragoza Pleno, quien a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el Expediente, adoptará el Acuerdo que corresponda en relación al trámite de Aprobación Definitiva (Art. 57.7 Ley 3/2009 de urbanismo de Aragón).

I.5.- Necesidad y conveniencia, efectos sobre el territorio

Se trata en este apartado de exponer la necesidad y conveniencia, así como los efectos sobre el territorio, de la Modificación Aislada del Plan General en que consiste la N°63.

Además de dar cumplimiento a las previsiones de desarrollo que el Plan General contiene en relación a la "Urbanización Pinarcanal", se trata, tal cual se desprende del contenido de la Memoria del Proyecto, de regularizar la urbanización existente (Autorizada en su momento, como ya se ha expuesto, por el Ayuntamiento de Zaragoza), adaptando la realidad física del ámbito en relación a las determinaciones particulares que el Plan contiene, y por tal, transformando el Área de Intervención de Zona F (F-88-1) a Zona G (G-88-1), manteniendo la ordenación y urbanización existentes, limitando el número máximo de viviendas a una por parcela, y fijando los coeficientes de aprovechamiento, y edificabilidad bruta y neta, confiriendo mayor seguridad jurídica al Plan General. Asimismo, se asume costear la carga de urbanización que supone el Sistema General exterior con destino a zona verde pública (28.019,71 m²), cuestión con gran contenido de interés público, y se fija el Sistema de Gestión para el desarrollo del ámbito. Todas estas cuestiones pueden verse desarrolladas en la presente Memoria.

Se da cumplimiento a los objetivos que contiene el PGOU de Zaragoza para los ámbitos cercanos al Canal:

- Recuperar el recorrido del Canal y su entorno como un elemento de la naturaleza en la ciudad, compatible con sus funciones hidráulicas.

- Sacar partido de sus valores paisajísticos y ambientales -a diferencia de los demás ríos, un agua "domesticada" que permite el contacto inmediato con paseos y edificios- para crear a su paso por los barrios un entorno urbano de calidad.

- Contribuir a hacer del Canal un eje vertebrador y organizador de espacios verdes y equipamientos capaces de atraer personas de los barrios contiguos y ser compartidos por ellos.

Con la ejecución de la presente Modificación Aislada, se contribuye a que el Canal vaya pasando a ser un elemento que aporta organización y dotaciones a la periferia de la ciudad, y, en suma, un elemento periférico de centralidad.

Asimismo, se da cumplimiento a las condiciones y objetivos que el PGOU de Zaragoza contiene respecto de las Zonas F y G:

- Se limita la densidad de viviendas permitida, con el fin de posibilitar el equilibrio entre la población prevista y las dotaciones de zonas verdes, equipamientos y sistema viario.

- La definición del aprovechamiento se hace por aplicación de una edificabilidad uniforme a la superficie bruta del Área, estableciendo un criterio de correspondencia con la densidad, que se aplicará con igual criterio a la misma superficie. Asimismo, se fija la edificabilidad neta por parcela.

- Tal cual realiza el Plan General tanto en las Zonas F como en las Zonas G, el aprovechamiento se ha determinado con consideración, ante todo, de la adaptación a la tipología y morfología del entorno urbano del ámbito y de sus necesidades de espacios libres y equipamientos. En la medida en que resulta compatible con estas situaciones concretas, se han tenido también en cuenta las cargas de urbanización, de modo que se consiga el mayor equilibrio posible con los beneficios, a fin de facilitar la ejecución.

Finalmente, siendo el planteamiento de la presente Modificación que la urbanización ejecutada se corresponda con la ordenación del Área, se cumple con las disposiciones que el Plan General contiene para las Zonas G, ya que este último nos indica como las zonas G están integradas por sectores en los que la ordenación detallada viene contenida en el propio Plan General, de modo que la regulación se remite a condiciones de parcela neta.

II.- DEFINICIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA. NUEVO CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

II.1.- Contenido actual del Plan General. Área de Intervención F-88-1

Las determinaciones del Plan General vigente respecto del Área de Intervención F-88-1 son las incluidas en la correspondiente ficha del Anejo IV de las Normas Urbanísticas del Plan General. En dicha ficha se expone lo siguiente:

Identificación del emplazamiento:

Urbanización Pinar Canal. Canal Imperial - Montes de Torrero.

Objetivos de la Ordenación:

- Regularizar la urbanización existente

Condiciones vinculantes:

- Los Sistemas Generales adscritos. Zona verde colindante junto al Canal. Ejecutar urbanización.
- Se limita la densidad a 8 viv/Ha.
- Los viales permanecerán de propiedad privada.

Superficie total: 51.644,00 m²

Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad

(Art. 105 LUA): 0,00 m²

Superficie aportada: 51.644 m²

Grado: 1

Edificabilidad real s/suelo bruto: 0,30 m²/m²

Aprovechamiento medio del sector: 0,192 m²/m²

Aprovechamiento municipal: 10 %

Usos y tipología de la edificación: A4/1

Densidad (viv/Ha): 8

Altura máxima: B+2

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

Reserva para viviendas protegidas: 0% s/edificabilidad real total

Cesión de suelo para dotaciones: 0%

Cesión de suelo para viarios: 0%

Cesión de suelo para zonas verdes: 0%

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 0%

Sistemas Generales adscritos: 56%

II.2.- Contenido de la Modificación Aislada. Área de Intervención G-88-1

II.2.1.- Superficie real del ámbito y su influencia en el Sistema General Exterior:

Es factor fundamental de la presente Modificación, adaptar el contenido del vigente Plan General a la realidad física del ámbito. Según documentación cartográfica facilitada por el Servicio de Información Geográfica, la superficie real del ámbito no es de 51.644 m², como figura en la ficha del Área de Intervención F-88-1, sino que su extensión superficial es de 50.035,20 m². Del mismo modo, la superficie del sistema General de Zona Verde –que pasa a ser externo al ámbito- actualmente grafiada en el Plan General con una extensión de 23.426,30 m², supondría un 46,82% respecto a la superficie real del Área de Intervención (50.035,20 m²), en vez del 56% reflejado en la ficha del Área, por lo que en la presente Modificación se subsana ese defecto del Plan General, contemplándose en la nueva ficha del ámbito la superficie real del mismo, y la que corresponde al Sistema General Externo de Zona Verde, que asciende de conformidad con lo expuesto a 28.019,71 m².

II.2.2.- Modificación de Zona F a Zona G. Área de Intervención G-88-1:

De conformidad con el Artículo 5.3.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Zaragoza, las zonas G corresponden a sectores del suelo urbano no consolidado de uso dominante residencial, cuya ordenación detallada está contenida en el plan general con nivel de determinación análogo al del suelo urbano consolidado, pero que están pendientes de ejecución sistemática mediante el sistema de actuación que en cada caso se indica.

Según el artículo 5.3.1.2, en la ficha correspondiente a cada ámbito calificado como G, se indican los parámetros de aprovechamiento correspondientes a las distintas zonas pormenorizadas que la integran, por remisión a una zona concreta del suelo urbano consolidado, y con referencia, en su caso, a la superficie neta; complementariamente, se expresan índices pormenorizados de densidad, que completan las previsiones genéricas de esta categoría de suelo. Cuando así se indica expresamente, se varían algunos de los parámetros propios de la ordenación de la zona de suelo urbano consolidado tomada como referencia, manteniéndose en todo lo no expresamente sustituido la ordenación establecida por el plan general para ella.

Por todo lo expuesto anteriormente y lo manifestado en las Normas del Plan General, se propone la modificación del Área de Intervención F-88-1 a zona G por los siguientes motivos:

- En el ámbito ya existe una ordenación establecida, que fue aprobada en su día por el Ayuntamiento Pleno con fecha 9 de noviembre de 1967, que se encuentra urbanizada desde el año 1970 y con la mayor parte de las parcelas ya edificadas. Por tanto, carece de sentido mantener el Área de Intervención como zona F, puesto que plantear la ordenación del Área mediante un Plan Especial daría como resultado la misma ordenación ya existente, no siendo pues necesario planeamiento de desarrollo.

- El hecho de que, según el Acuerdo de Gerencia de 19 de diciembre de 2006, haya que suprimir la participación de suelo municipal en los aprovechamientos del Sector, así como eliminar el deber de cesión del 10% del aprovechamiento, hace que no sea necesaria la ubicación física de estos aprovechamientos, lo que era probablemente, una de las finalidades de que el ámbito fuera calificado como zona F. Igualmente, en cumplimiento de dicho Acuerdo y de las prescripciones impuestas en los informes municipales técnicos y jurídico, se considerará el Sistema General colindante como exterior al ámbito.

- La modificación del Área como zona G permite mantener los parámetros de aprovechamiento definidos por el Plan General, así como la remisión de las edificaciones existentes en el ámbito a la zonificación A4/1 del Plan General.

- Permite adecuar la realidad física del ámbito, remitiendo al instrumento de gestión la regularización de las fincas en su superficie real.

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-88-1

Determinamos a continuación el aprovechamiento medio del Área de Intervención G-88-1, así como su edificabilidad bruta y neta.

El Acuerdo de Consejo de Gerencia de fecha 19 de diciembre de 2006, determinó que se deben mantener los aprovechamientos previstos en la ordenación inicial. Sin embargo, nos encontramos con numerosas licencias otorgadas por el Ayuntamiento de Zaragoza, cuya edificabilidad excede el aprovechamiento planteado en la ordenación inicial del ámbito.

Dada esta situación, y teniendo en cuenta que lo que se pretende en estos terrenos es regularizar la situación ya existente derivada de la ordenación aprobada en su día por ese Ayuntamiento, espíritu que se desprende de los sucesivos Planes Generales de Zaragoza, resulta más adecuado considerar el aprovechamiento otorgado al ámbito por el vigente Plan General.

Por todo lo expuesto, se considera la edificabilidad otorgada por el Plan General vigente para el ámbito, de $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre suelo bruto, con lo que el aprovechamiento medio resultante para el Área de Intervención G-88-1 es el siguiente:

Edificabilidad total del ámbito sobre suelo bruto: $50.035,2 \times 0,30 = 15.010,56 \text{ m}^2/\text{t}$.

Edificabilidad / Sup. del Sector: $15.010,56 / 50.035,20 = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Aprovechamiento medio resultante: $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Para el cálculo del coeficiente de edificabilidad neta, en las parcelas residenciales, teniendo en cuenta que la superficie total de parcela edificable en el ámbito es de 42.607 m^2 , resulta una edificabilidad sobre suelo neto por cada parcela de $0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, resultado de dividir la edificabilidad total del ámbito por la superficie de parcela edificable ($15.010,56 / 42.607 = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$).

II.2.3.- Gestión urbanística del Área de Intervención G-88-1:

El Sistema de Actuación escogido para la gestión urbanística del Área de Intervención G-88-1 es el Sistema de Gestión Indirecto por Compensación.

La Ley 3/2009 de urbanismo de Aragón –de aplicación al procedimiento de aprobación de la presente Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza-, ha sufrido diversas modificaciones desde su entrada en vigor, modificaciones que han culminado con el actualmente vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio.

Será este Texto Refundido de la Ley de urbanismo de Aragón, de conformidad con la normativa contenida en su Disposición Transitoria Sexta, el cuerpo normativo aplicable a la gestión urbanística del ámbito –así como la legislación urbanística estatal concordante-.

Además de lo anterior, es relevante indicar que, debido a las características de este Área de Intervención G-88-1, y de conformidad con la normativa contenida en el Artículo 144 del precitado Texto Refundido, la reparcelación que se tramite, será de las denominadas reparcelación económica.

FICHA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-88-1 RESULTANTE

Una vez expuestas las determinaciones de la presente Modificación Aislada en el ámbito del Área de Intervención, las nuevas determinaciones que contendrá el Plan General respecto del Área de Intervención G-88-1, que se contendrán en la correspondiente ficha del Anejo IV de las Normas Urbanísticas del Plan General, resultan de la siguiente manera:

Identificación del emplazamiento:

Urbanización Pinar Canal. Canal Imperial - Montes de Torrero.

Objetivos de la Ordenación:

-Regularizar la urbanización existente.

Condiciones vinculantes:

- Los Sistemas Generales exteriores: zona verde colindante junto al Canal. Costear carga de urbanización correspondiente a 28.019,71 m².
- Se limita la densidad a 8 viv/Ha. Una vivienda por parcela.
- Existen 40 parcelas residenciales, que no podrán segregarse para formar nuevas parcelas independientes.
- Los viales permanecerán de propiedad privada. Superficie de viales: 7.428,20 m².
- Superficie parcelas residenciales: 42.607 m².
- Reparcelación económica.

Superficie total: 50.035,2 m².

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (Art. 105 LUA):
0,00 m².

Superficie aportada: 50.035,2 m²

Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años.

Sistema de actuación: Compensación.

Aprovechamiento medio del Área: 0,30 m²/m².

Edificabilidad real s/ suelo bruto: 0,30 m²/m².

Edificabilidad real s/ parcela neta: 0,35 m²/m².

Remisión a zona: A4/1.

Densidad (viv/Ha): 8.

Altura máxima: B+2.

Aprovechamiento municipal: 0%.

Reserva para viviendas protegidas: 0% s/edificabilidad real total.

Cesión de suelo para dotaciones: 0%.

Cesión de suelo para viarios: 0%.

Cesión de suelo para zonas verdes: 0%.

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 0%.

Sistemas Generales adscritos: 0%.

II.3.- Consideraciones a tener en cuenta en la Reparcelación

- Se deberán establecer las servidumbres necesarias para recoger la situación de las redes de servicio internas (Abastecimiento, alcantarillado y telecomunicaciones) que discurren bajo parcelas edificables.

- La colocación de puertas de continuidad de vehículos en los caminos colindantes a la urbanización deberá respetar las servidumbres de paso que pudieran existir respecto a los caminos que conectan con el viario interior de la urbanización.

- En el caso de que el Ayuntamiento de Zaragoza estime que la carga económica correspondiente a la urbanización de la zona verde de sistema general debe aplicarse totalmente o en parte a otro destino, deberá aportarse dicha carga al Ayuntamiento en el momento en que procedimentalmente corresponda.

II.4.- Consideraciones a tener en cuenta en la Urbanización

La urbanización privada interior del Área se desarrollará a través del oportuno Proyecto de Urbanización, debiéndose tener en cuenta:

- Implantación de hidrantes en la red interna de distribución de agua potable para el cumplimiento de la normativa contra incendios.

- Justificación del punto de vertido de la red interna de alcantarillado y su compatibilidad con la normativa medioambiental vigente, debiéndose realizar las obras que resulten necesarias para tal fin.

- Adecuación, en su caso, de la red interna de alumbrado para cumplir con los aspectos relativos a la seguridad frente al riesgo eléctrico de la ordenanza municipal.

- Soterramiento de la línea eléctrica que acomete al centro de transformación interior de la urbanización y que atraviesa la parcela 5 situada en la esquina noroeste del área.

II.5.- Situación de Infraestructuras del Área de Intervención "Pinarcanal"

Se acompaña al presente Proyecto de Texto Refundido de la Modificación Aislada N°63 del PGOU de Zaragoza, Área de Intervención G-88-1 –Marzo 2.016-, el Informe sobre “Situación de Infraestructuras del Área de Intervención F-88-1 “Pinarcanal” redactado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puertos D. J. Enrique Pascual Bielsa, fechado y visado en el año 2.010, y que ya constaba aportado al Expediente municipal.

II.6.- Estudio económico estimativo del coste de desarrollo del Área

El desarrollo del Área de Intervención conlleva las siguientes actuaciones, que se valoran estimativamente:

1. Modificación del PGOU de Zaragoza (MA N°63 PGOU Zaragoza).
2. Proyectos de Reparcelación y Urbanización, y su gestión.
3. Adecuación de la Urbanización privada interior.
4. Coste de urbanización de la Zona Verde, Sistema General exterior.

El coste de los puntos 1 y 2, consistentes en: Redacción de los proyectos de Modificación Aislada N°63 del PGOU de Zaragoza, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, y gestión del ámbito hasta la inscripción en el Registro de la Propiedad del proyecto de reparcelación, puede valorarse estimativamente en 150.000 Euros.

La adecuación de la urbanización privada interior se valora estimativamente en 60.000 Euros (Esta cifra se fijará definitivamente en el proyecto de urbanización que se tramite).

El coste de urbanización de la zona verde, Sistema General Externo de 28.019,71 m2 de extensión superficial (Equivalente al 56% de la superficie del Área), se valora en 282.438,68 Euros (Precio Ejecución Material).

El coste total estimado de desarrollo del Área de Intervención G-88-1 – impuestos, gastos generales y beneficio industrial excluido- asciende a **492.438,68 Euros**, y debe ser costado por los propietarios de las 40 parcelas residenciales

existentes en el ámbito (De las cuales 33 ya están construidas), por lo que el coste estimado de desarrollo del Área por parcela asciende a **12.310,97 Euros/parcela**.

III.- ANEXOS

En los Anexos que complementan la Memoria del presente “Texto Refundido de la Modificación Aislada Nº63 del Plan General de Ordenación urbana de Zaragoza. Área de Intervención G-88-1 (Agosto 2015)”, se incluye, por un lado (Apartado III.1), el actual contenido del vigente Plan General, es decir, la Ficha del Área de Intervención F-88-1 –tanto la parte gráfica como alfanumérica- contenida en el Anejo IV de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza, y los siguientes Planos:

- Plano 56 Estructura Urbanística.
- Plano 56 Clasificación del Suelo.
- Plano L-18 Calificación y Regulación del Suelo.
- Plano L-19 Calificación y Regulación del Suelo.

Por otro lado, en el apartado III.2, se incluyen dos tipos de documentos. Los de carácter informativo, que son:

- Listado de Parcelas Residenciales y Superficies.
- Plano Topográfico.

Con esta documentación, se recoge en la presente Modificación la configuración real del ámbito, así configurado según la ordenación aprobada en su momento por ese Ayuntamiento, así como las superficies de las 40 parcelas que lo componen.

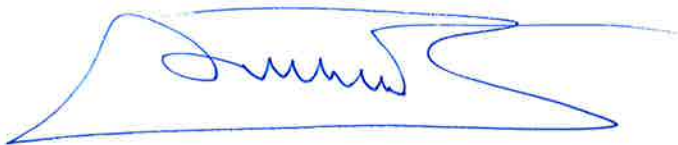
El segundo tipo de documentación que contiene este apartado III.2, es la que refleja las determinaciones de la presente Modificación en la propia documentación del Plan General, se trata de la siguiente documentación:

- Ficha del Área de Intervención G-88-1.
- Plano 56 Estructura Urbanística.
- Plano 56 Clasificación del Suelo.
- Plano L-18 Calificación y Regulación del Suelo.
- Plano L-19 Calificación y Regulación del Suelo.

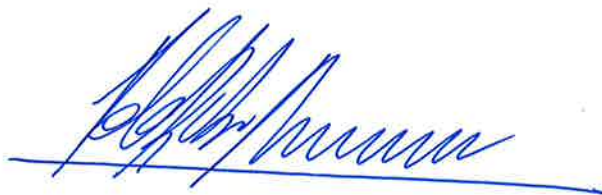
En ella se refleja numérica y gráficamente la Modificación Aislada Nº63 del PGOU de Zaragoza, y su vocación, es la de sustituir a la actual documentación que el Plan General contiene en relación con el Área de Intervención F-88-1, una vez sea aprobada en grado definitivo la Modificación Aislada Nº63 del PGOU de Zaragoza, quedando introducida en el mismo el Área de Intervención G-88-1 que surge de la Modificación.

Zaragoza, marzo de 2.016

Los Abogados:



D. Pedro L. Rubio Pérez
(Col. ReICAZ nº 1.150)



D. Pedro Rubio Navarro
(Col. ReICAZ nº 5.262)

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **30 ENE 2017**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo: Luis Jiménez Abad
Al punto 1º del Acuerdo prescribe
aportar Texto Refundido del proyecto.

URBANIZACION "PINAR CANAL"

**ANEJO Nº1.- SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS
DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-88-1
"PINARCANAL"**

ZARAGOZA, MAYO DE 2.010

ANEJO Nº1.- SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS

A.- SITUACION DE LA URBANIZACION

En el plano nº 1 que se adjunta, se sitúa la urbanización Pinar Canal y la zona verde adscrita al Area de Intervención F-88-1, junto a la Z-40 y al Canal Imperial de Aragón.

B.- PLANTA GENERAL TOPOGRAFIA

En los planos nº 2.1, 2.2 y 2.3 que se adjuntan, se describe la topografía de la urbanización, las cotas altimétricas y la distribución en parcelas.

C.- PAVIMENTACIÓN

La red viaria de la urbanización Pinar Canal está formada por calles de 7 m. de anchura aproximada, con pavimentos distintos en calzada y aceras, todos en buen estado, siendo el de calzada de aglomerado asfáltico en caliente y el de aceras de hormigón. Delimitando las calzadas existe una rigola de hormigón y junto a esta un bordillo prefabricado de hormigón de 15x25 cm.

La anchura media de calzada es de 5,00 m y la de aceras 1,00 m.

En los planos nº 3.1, 3.2 y 3.3 que se adjuntan, figura la red viaria descrita.

D.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

La urbanización recibe agua potable procedente de la red municipal del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

En la tubería de fundición existente en el Paseo del Canal a la altura de la Almenara de S. Antonio, hay una toma que lleva el agua potable hasta dos depósitos de almacenamiento, de aproximadamente 750 litros de capacidad cada uno, situados dentro de la urbanización. Previamente en la entrada de la urbanización hay un contador totalizador colocado por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

Desde estos depósitos y mediante tres grupos de presión, dos de 3,5 y uno de 4 CV se impulsa a la red de distribución de la urbanización formada por tuberías de PVC de 75 y 110 mm. En los planos 4.1, 4.2 y 4.3 que se adjuntan, figura la situación aproximada de la red de distribución existente.

Las acometidas particulares con tubería de diámetro $\frac{3}{4}$ ", se realizan por donde discurre la red, en el interior de cada parcela.

Toda la red está en perfecto estado de funcionamiento.

E.- RED DE RIEGO

El caudal para el riego de la urbanización se toma directamente del Canal Imperial de Aragón junto a la Almenara de S. Antonio mediante una tubería de fundición dúctil de 200 mm. de diámetro interior. Esta tubería vierte por gravedad a dos depósitos de 220.000 litros de capacidad cada uno, enterrados, de hormigón armado, situados dentro de la urbanización.

Encima de los depósitos existe una caseta donde se ubican los grupos de presión que suministran a toda la urbanización a través de una red de tuberías de fibrocemento de 100 y 150 mm. de diámetro.

Las bombas son de 4 y 5,5 CV y se ubican en el mismo recinto que los grupos de presión de la red de abastecimiento.

Esta red es independiente de la red de agua potable, se encuentra en buen estado y su situación aproximada figura en los planos 5.1, 5.2 y 5.3 que se adjuntan.

En estos mismos planos se escribe la situación de las acometidas a cada parcela de 1", las bocas de riego y los desagües de la red. En total existen 5 bocas de riego y 1 desagüe.

No existen hidrantes.

F.- SANEAMIENTO

El alcantarillado que se realizó para dar cumplimiento a una prescripción impuesta por el Canal Imperial de Aragón, obligando a disponer del mismo hasta una zona de influencia de 140 m. desde el citado Canal, está formado por tuberías de hormigón de 25 y 30 cm. de diámetro interior con la distribución aproximada que figura en los planos 6.1, 6.2 y 6.3 que se adjuntan.

Esta red recoge las aguas residuales y las aguas pluviales de los viales. Las aguas pluviales de las parcelas, que por sus dimensiones gozan de amplias zonas verdes, se infiltran en el terreno de las propias parcelas.

Hasta la actualidad la evacuación de aguas pluviales puede considerarse satisfactoria y la red de alcantarillado cumple su cometido con total satisfacción de los usuarios, encontrándose en perfecto estado.

G.- ALUMBADO PUBLICO

Se dispone de alumbrado público en toda la urbanización mediante báculos con lámparas de vapor de mercurio. El cuadro de mando está situado junto al C.T. que a su vez está ubicado junto a la parcela nº 5. La red de suministro de baja tensión está formada por dos circuitos, cuyo trazado aproximado figura en los planos 7.1, 7.2 y 7.3 que se adjunta.

Los niveles de iluminación se pueden considerar suficientes.

H.- ENERGIA ELECTRICA

Desde el centro de transformación citado en el punto anterior se suministra la energía a cada una de las parcelas de la urbanización mediante una red de distribución de baja tensión enterrada cuyo trazado aproximado figura en los planos 8.1, 8.2 y 8.3 que se adjuntan.

El suministro actual a las parcelas es adecuado.

I.- TELECOMUNICACIONES

En los planos 9.1, 9.2 y 9.3 figura el trazado aproximado de la red de telecomunicaciones existente que suministra a todas las parcelas que lo han requerido y que conecta con la red exterior existente en el Paso del Canal junto a la Almenara de S. Antonio.

J.- ZONAS VERDES, EVACUACION Y EMERGENCIA

Se adjunta el plano nº 10 del proyecto en redacción "Acondicionamiento del sistema general adscrito al Area de Intervención F-88-1 (zona verde)" donde figura la zona verde adscrita como Sistema General al Area de Intervención F-88-1 con una superficie total de 28.019,70 m².

En el citado plano nº10, se definen los caminos existentes donde conectan los viarios interiores de la urbanización, que posibilitan la evacuación en situaciones de emergencia.

K.- ACCIONES A REALIZAR

Dentro de la urbanización no existen hidrantes, para cumplir con la normativa de incendios del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza será necesario colocar 3 hidrantes junto a las parcelas 1, 16 y 37.

Igualmente dos de los viarios que conectan con el exterior no tienen puerta, por lo que será necesaria su colocación, concretamente junto a las parcelas 5 y 29.

El trazado de las redes recogidas en el presente documento es orientativo, se ha definido de acuerdo con la inspección visual sobre el terreno y la documentación e indicaciones facilitadas por la propiedad.

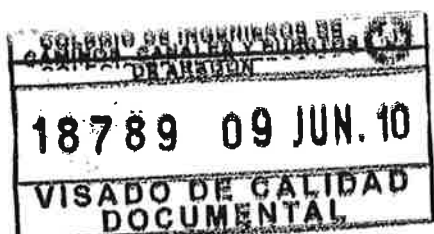
Por ultimo cabe destacar que la urbanización se realizo hace alrededor de 40 años según proyectos redactados en 1968 y 1970 por el ingeniero municipal, posteriormente se llevaron a cabo pequeñas actuaciones que completaron la urbanización.

Zaragoza, Mayo de 2.010

EL INGENIERO DE CAMINOS, C. Y P.
Colegiado nº: 24354

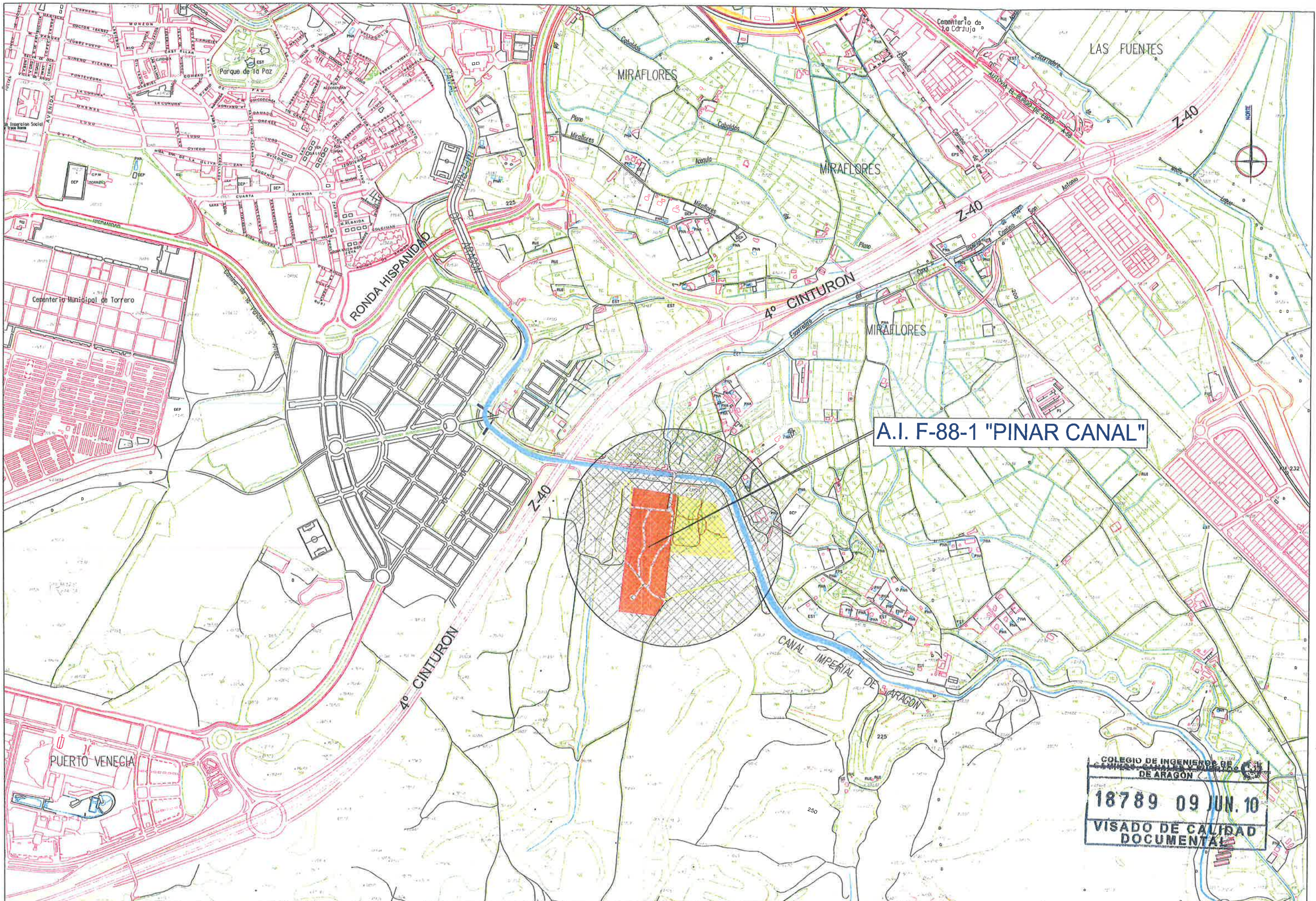


Fdo: J. Enrique Pascual Bielsa



INDICE DE PLANOS

- Plano nº 1.- Situación
- Plano nº 2.1.- Planta general – Topografía
- Plano nº 2.2.- Planta general – Topografía
- Plano nº 2.3.- Planta general – Topografía
- Plano nº 3.1.- Planta de pavimentación
- Plano nº 3.2.- Planta de pavimentación
- Plano nº 3.3.- Planta de pavimentación
- Plano nº 4.1.- Red de abastecimiento de agua
- Plano nº 4.2.- Red de abastecimiento de agua
- Plano nº 4.3.- Red de abastecimiento de agua
- Plano nº 5.1.- Red de riego
- Plano nº 5.2.- Red de riego
- Plano nº 5.3.- Red de riego
- Plano nº 6.1.- Red de alcantarillado
- Plano nº 6.2.- Red de alcantarillado
- Plano nº 6.3.- Red de alcantarillado
- Plano nº 7.1.- Red de alumbrado
- Plano nº 7.2.- Red de alumbrado
- Plano nº 7.3.- Red de alumbrado
- Plano nº 8.1.- Red suministro eléctrico en B.T.
- Plano nº 8.2.- Red suministro eléctrico en B.T.
- Plano nº 8.3.- Red suministro eléctrico en B.T.
- Plano nº 9.1.- Red de telecomunicaciones
- Plano nº 9.2.- Red de telecomunicaciones
- Plano nº 9.3.- Red de telecomunicaciones
- Plano nº 10.- Zonas verdes y viarios exteriores de emergencia



A.I. F-88-1 "PINAR CANAL"

COLEGIO DE INGENIEROS DE
ARAGON
18789 09 JUN. 10
VISADO DE CALIDAD
DOCUMENTAL

URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD:
ZARAGOZA
FECHA:
MAYO 2 010

NOMBRE DEL ANEJO:
SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR:
D. INGENIERO DELEGADO
ENRIQUE PASCUAL BIELSA

CONSULTOR:
S2 ingeniería, s.l.

ESCALAS:
1 / 10.000
0 300

PLANO:

SITUACION

PLANO N°:
1



URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD:
ZARAGOZA
FECHA:
MAYO 2.010

NOMBRE DEL ANEJO:
SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR:
EL INGENIERO DIRECTOR
ENRIQUE PASCUAL BIELSA

CONSULTOR:
AZ Ingenieria, s.l.

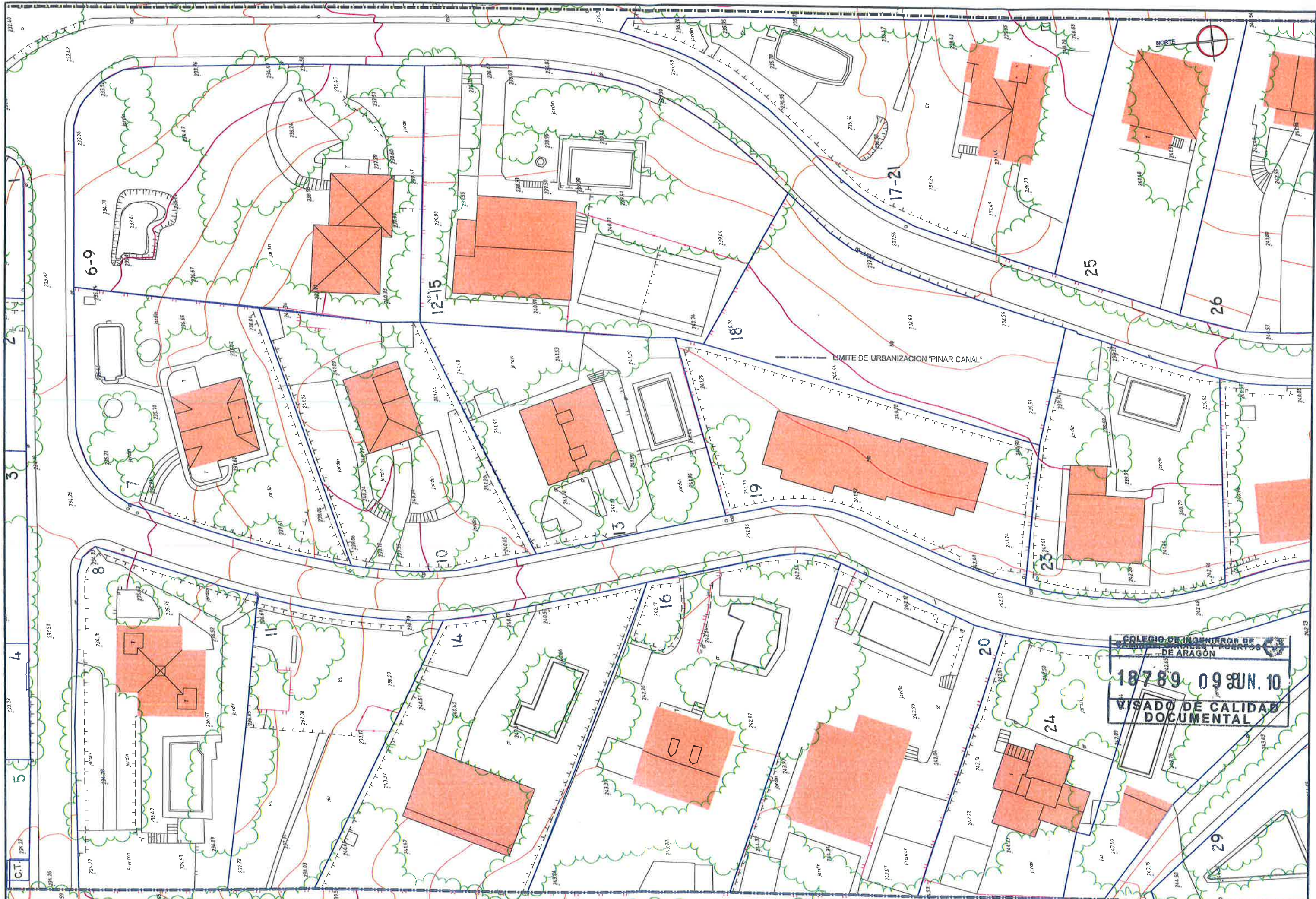
ESCALAS:
1 / 500



PLANO:

PLANTA GENERAL - TOPOGRAFIA

PLANO N.º
2.1



URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD:
ZARAGOZA
FECHA:
MAYO 2 010

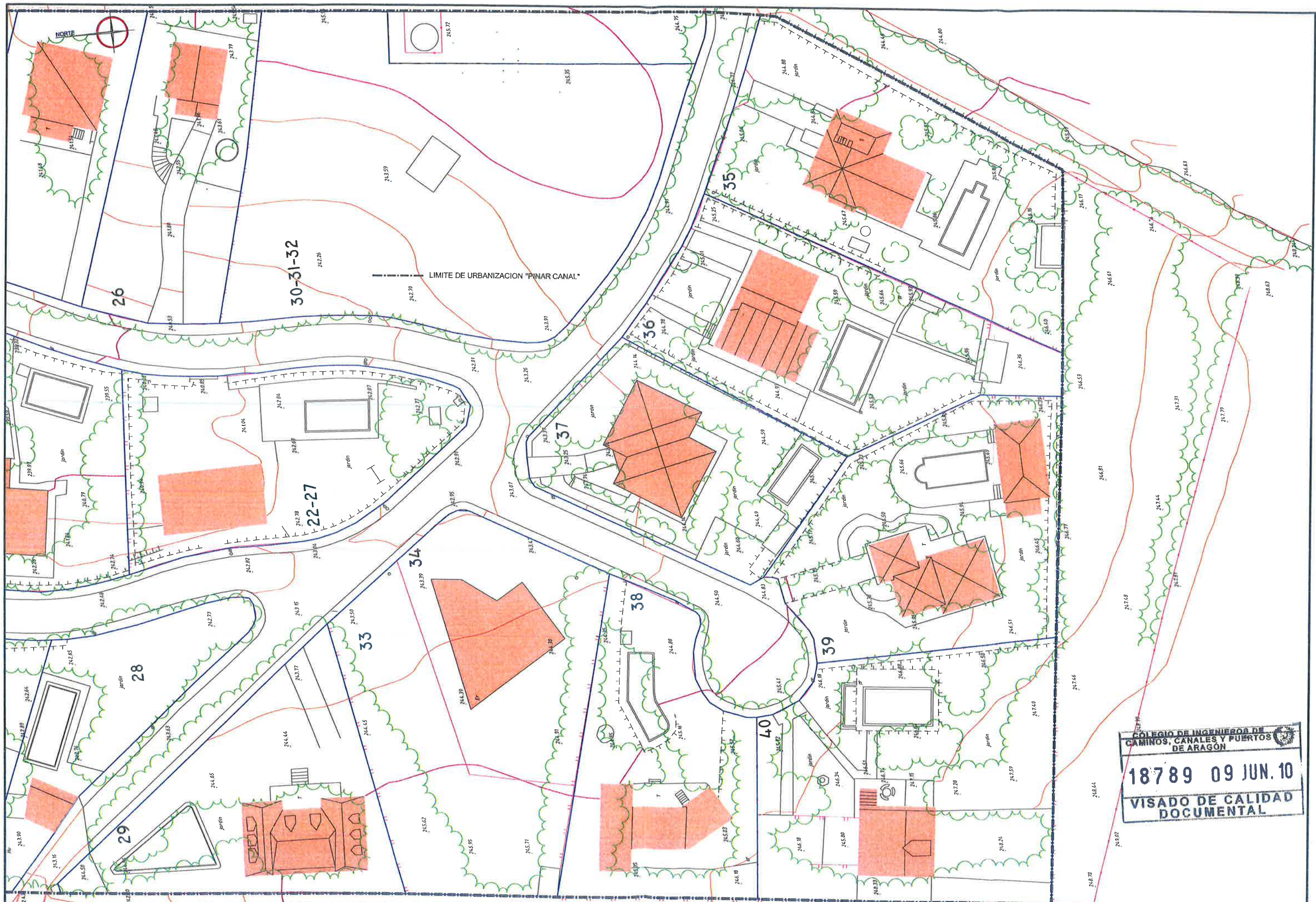
NOMBRE DEL ANEJO:
SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR:
EL INGENIERO DIRECTOR
ENRIQUE PASCUAL BIELSA
CONSULTOR:
AZ ingenieria, s.l.

ESCALAS:
1 / 500
0 15m

PLANO:
PLANTA GENERAL - TOPOGRAFIA

PLANO N°:
2.2



COLEGIO DE INGENIEROS DE
CAMINOS, CANALES Y PUERTOS
DE ARAGON
18789 09 JUN. 10
VISADO DE CALIDAD
DOCUMENTAL

URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD: ZARAGOZA
FECHA: MAYO 2.010

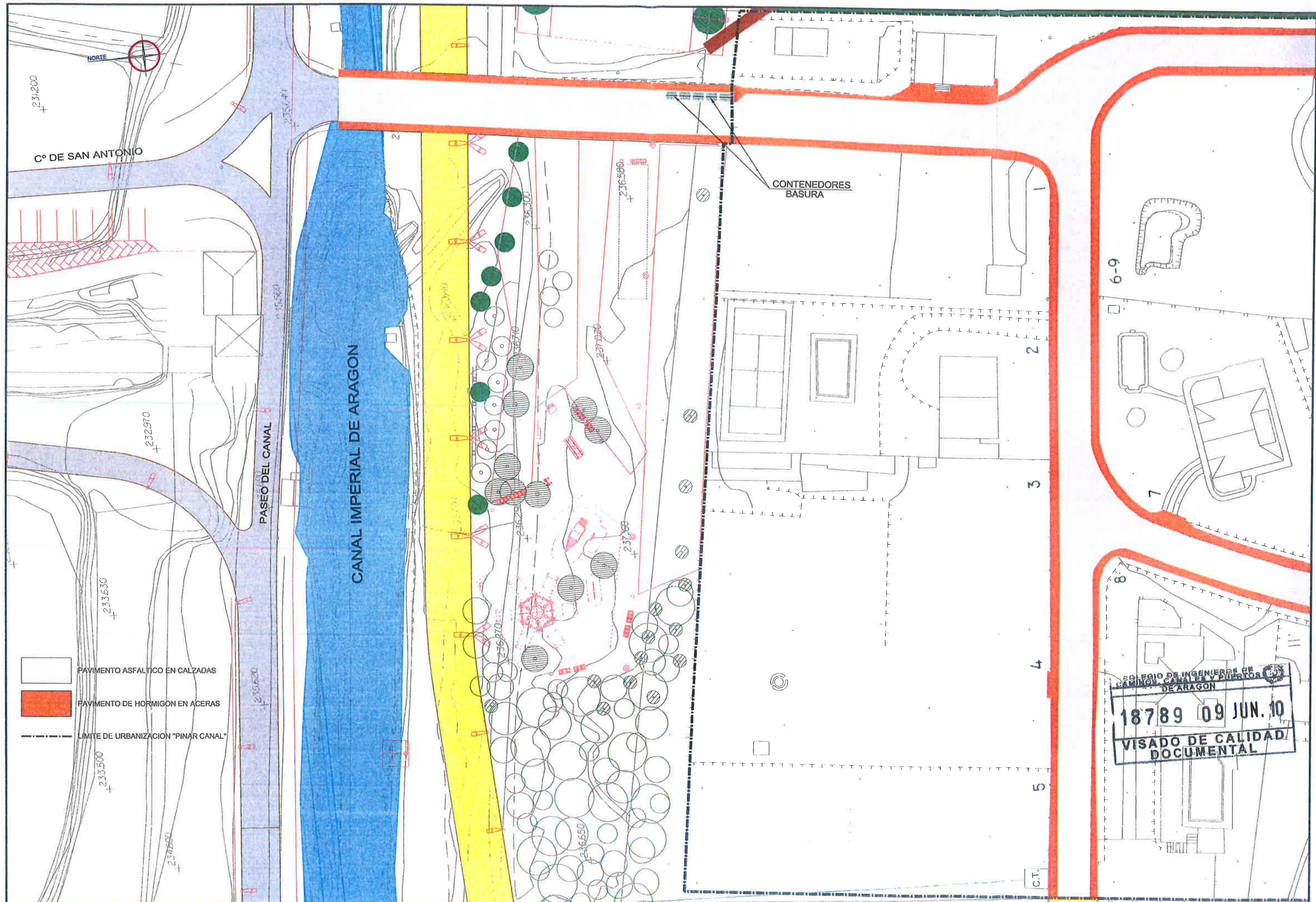
NOMBRE DEL ANEJO:
SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR: EL INGENIERO DISEÑADOR
ENRIQUE PASCUAL BIELSA
CONSULTOR: BZ ingeniería, s.l.

ESCALAS: 1 / 500
0 15m

PLANO: PLANTA GENERAL - TOPOGRAFIA

PLANO N°:
2.3



URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD:
ZARAGOZA
FECHA:
MAYO 2.010

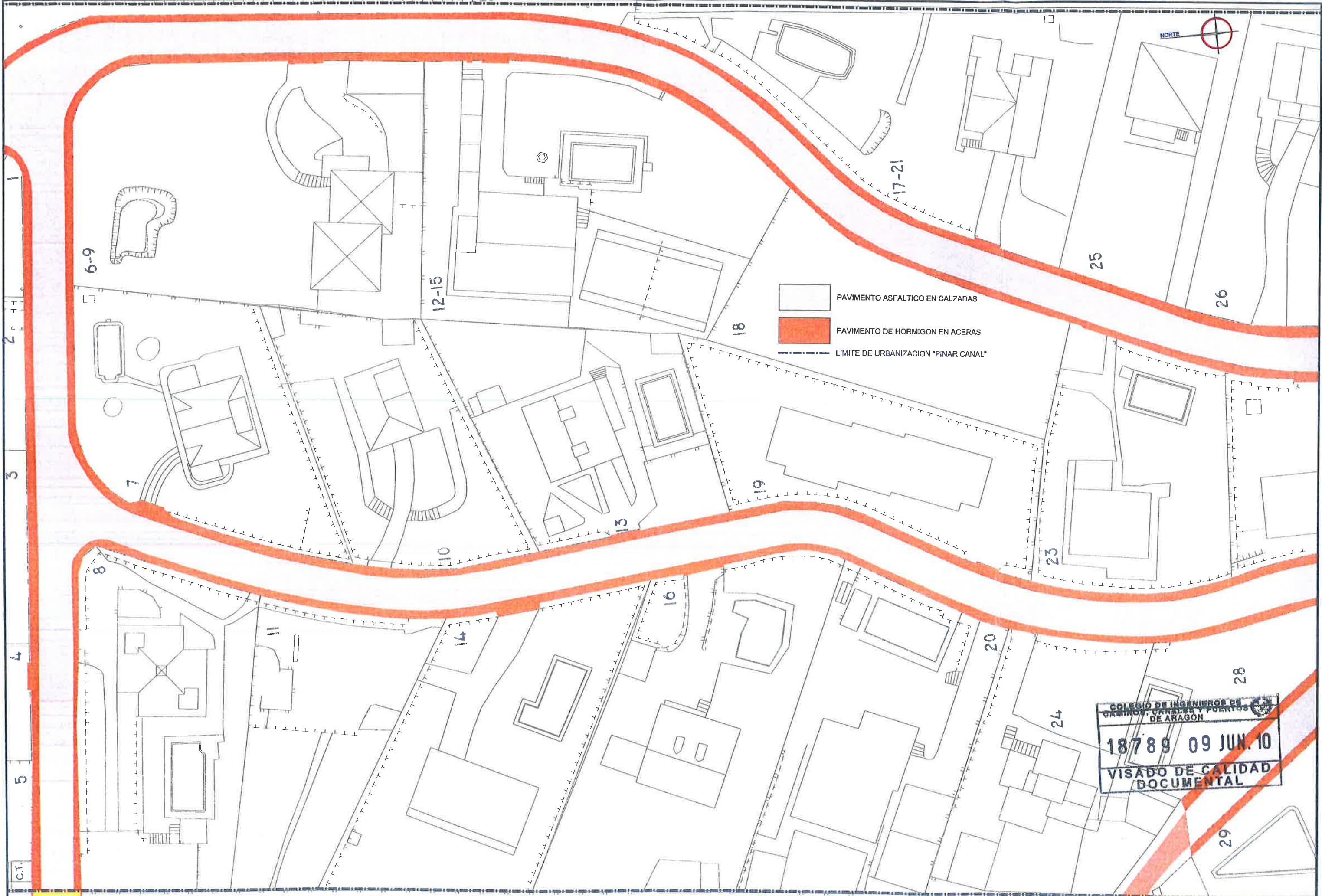
NOMBRE DEL ANEJO:
SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

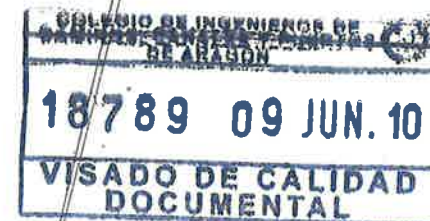
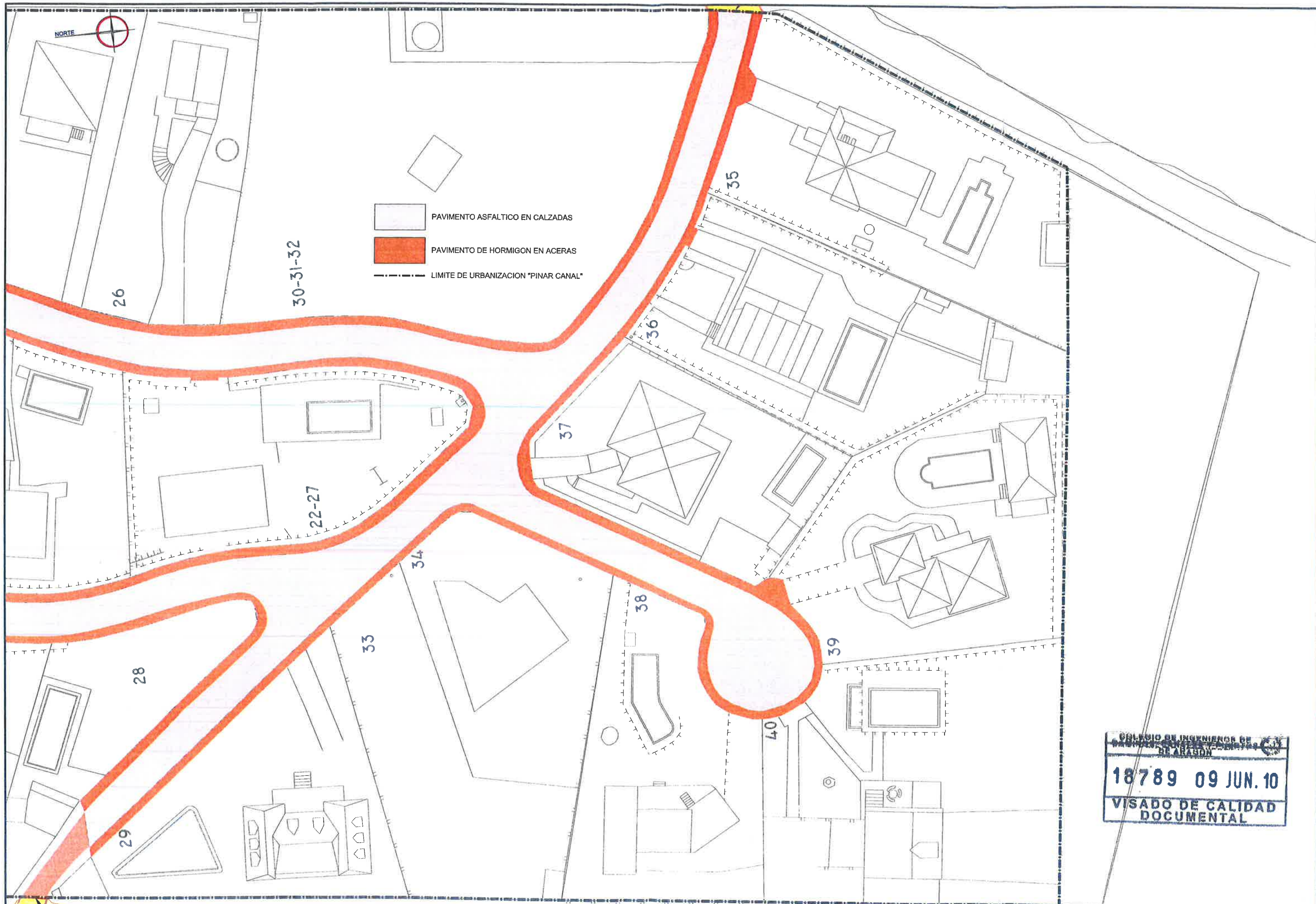
AUTOR:
EL INGENIERO DIRECTOR
ENRIQUE PASCUAL BELSA
CONSULTOR:
AZ ingeniería, s.l.

ESCALAS:
1/500
0 15m

PLANO:
PLANTA DE PAVIMENTACION

PLANO N°:
3.1





URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD:
ZARAGOZA
FECHA:
MAYO 2.010

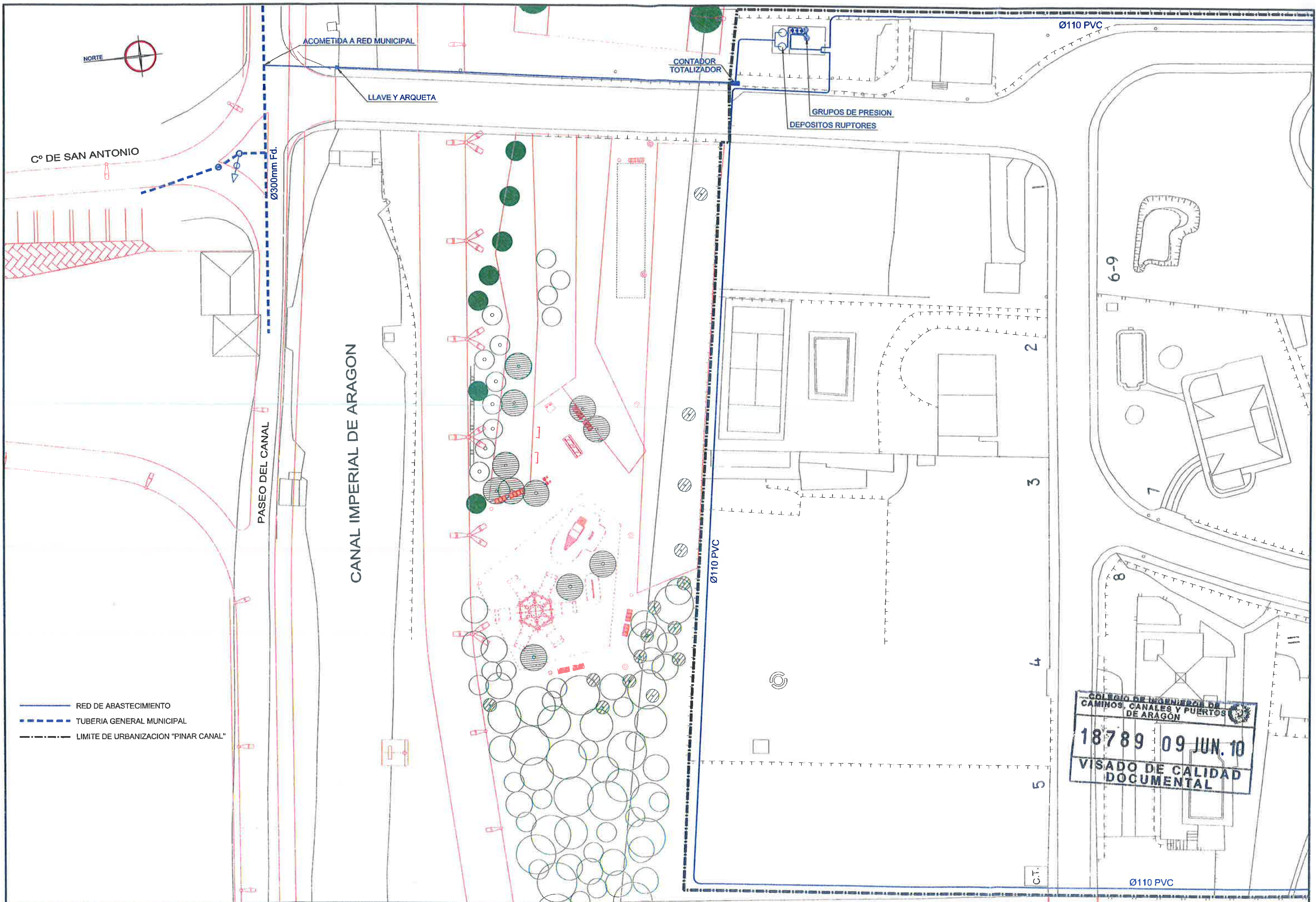
NOMBRE DEL ANEJO:
**SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"**

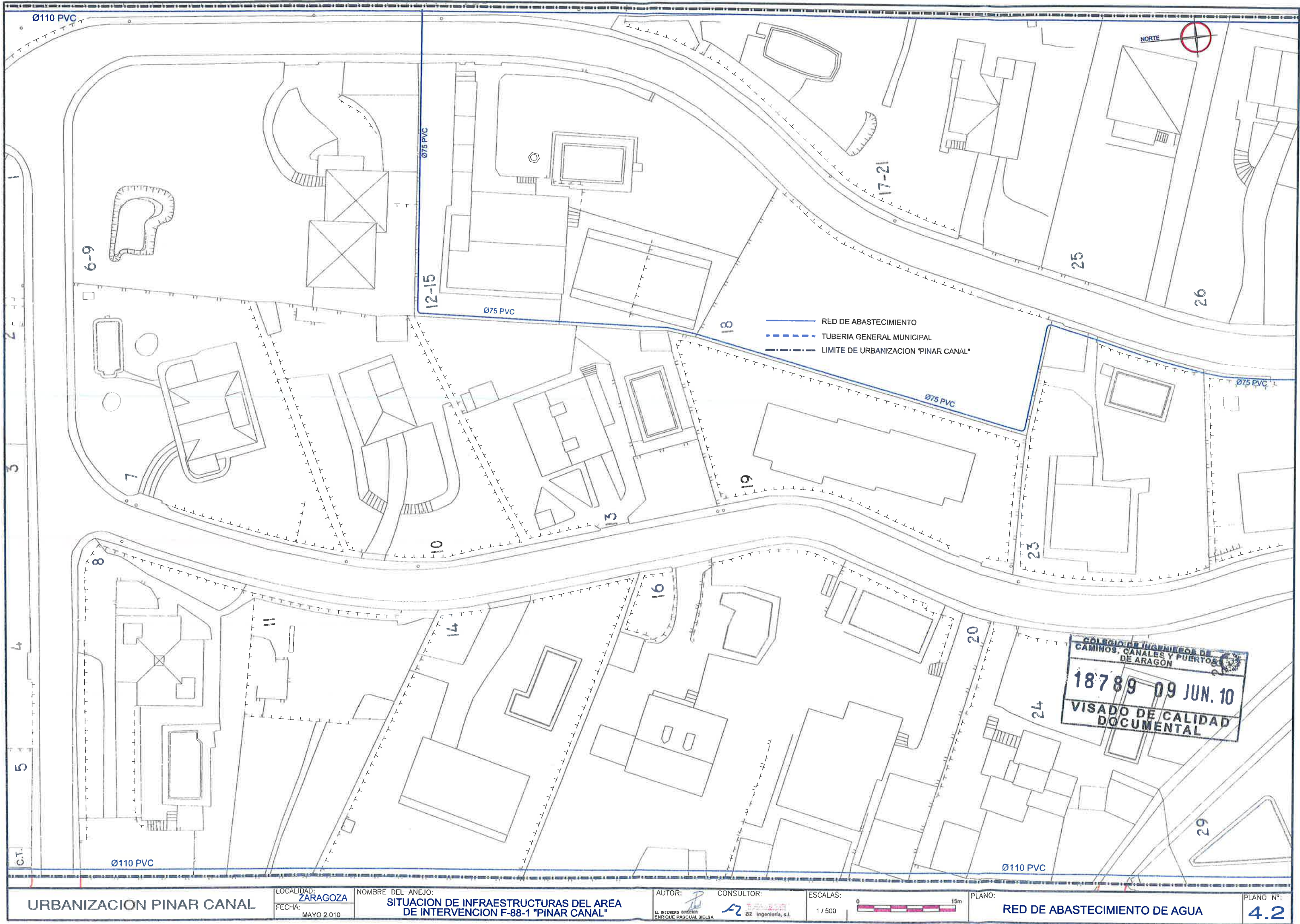
AUTOR:
EL INGENIERO DIRECTOR
ENRIQUE PASCUAL BIELSA
CONSULTOR:
AZ ingeniería, s.l.

ESCALAS:
1/500
0 15m

PLANO:
PLANTA DE PAVIMENTACION

PLANO N°:
3.3







COLEGIO DE INGENIEROS DE
 ARAGON
 18789 09 JUN. 10
 VISADO DE CALIDAD
 DOCUMENTAL

URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD:
 ZARAGOZA
 FECHA:
 MAYO 2.010

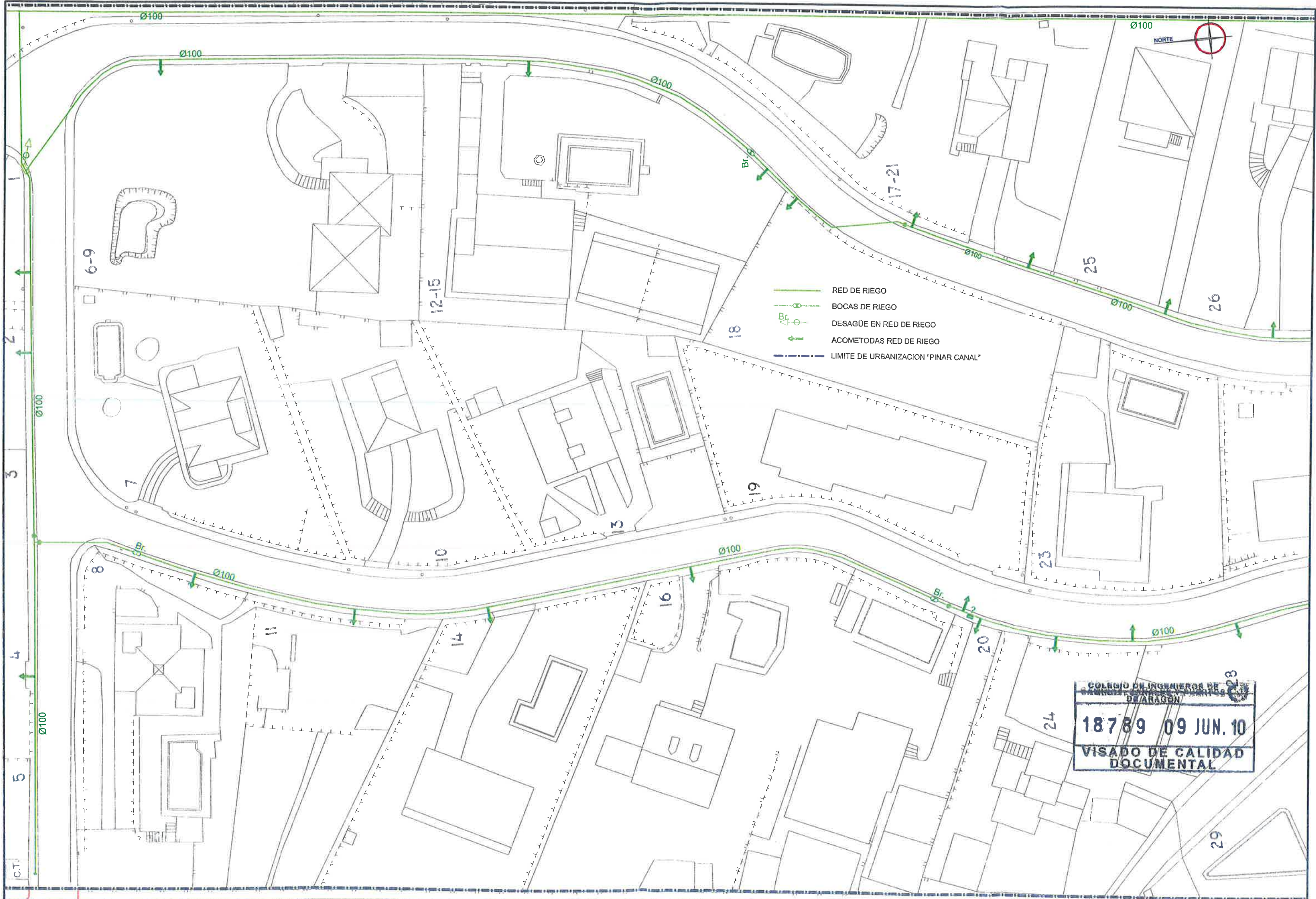
NOMBRE DEL ANEJO:
 SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
 DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR:
 EL INGENIERO DIRECTOR
 ENRIQUE PASCUAL BIELSA
 CONSULTOR:
 AZ Ingenieria, s.l.

ESCALAS:
 1/500
 0 15m

PLANO:
 RED DE RIEGO

PLANO N°:
 5.1



COLEGIO DE INGENIEROS DE
CARRETERAS Y PUERTOS
DE ARAGON
18789 09 JUN. 10
VISADO DE CALIDAD
DOCUMENTAL

URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD:
ZARAGOZA
FECHA:
MAYO 2.010

NOMBRE DEL ANEJO:
SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR:
EL INGENIERO DIRECTOR
ENRIQUE PASCUAL BIELSA

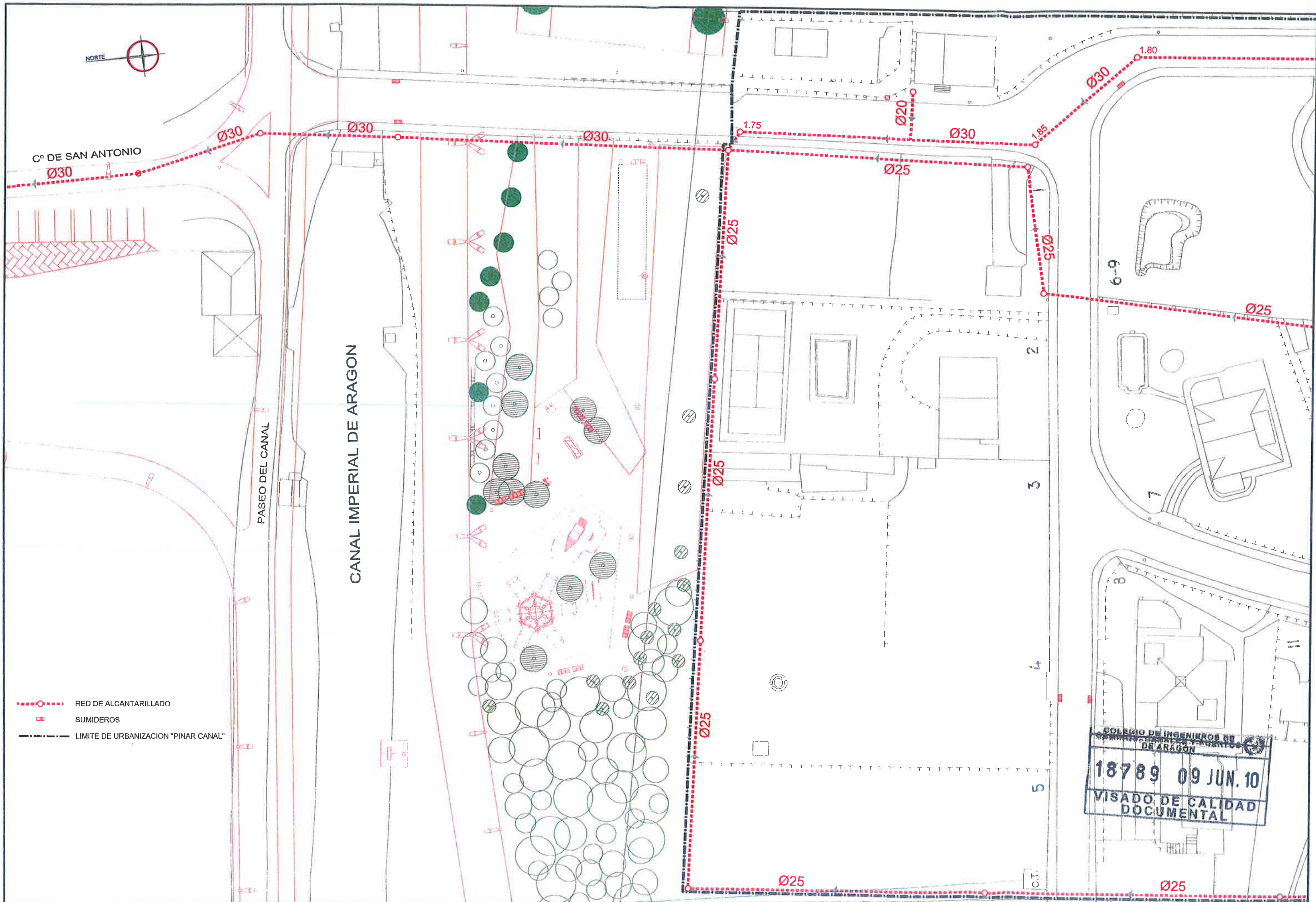
CONSULTOR:
82 Ingeniería, S.L.

ESCALAS:
1/500

PLANO:

RED DE RIEGO

PLANO N°:
5.2



- RED DE ALCANTARILLADO
- SUMIDEROS
- LIMITE DE URBANIZACION "PINAR CANAL"

URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD:
ZARAGOZA
FECHA:
MAYO 2.010

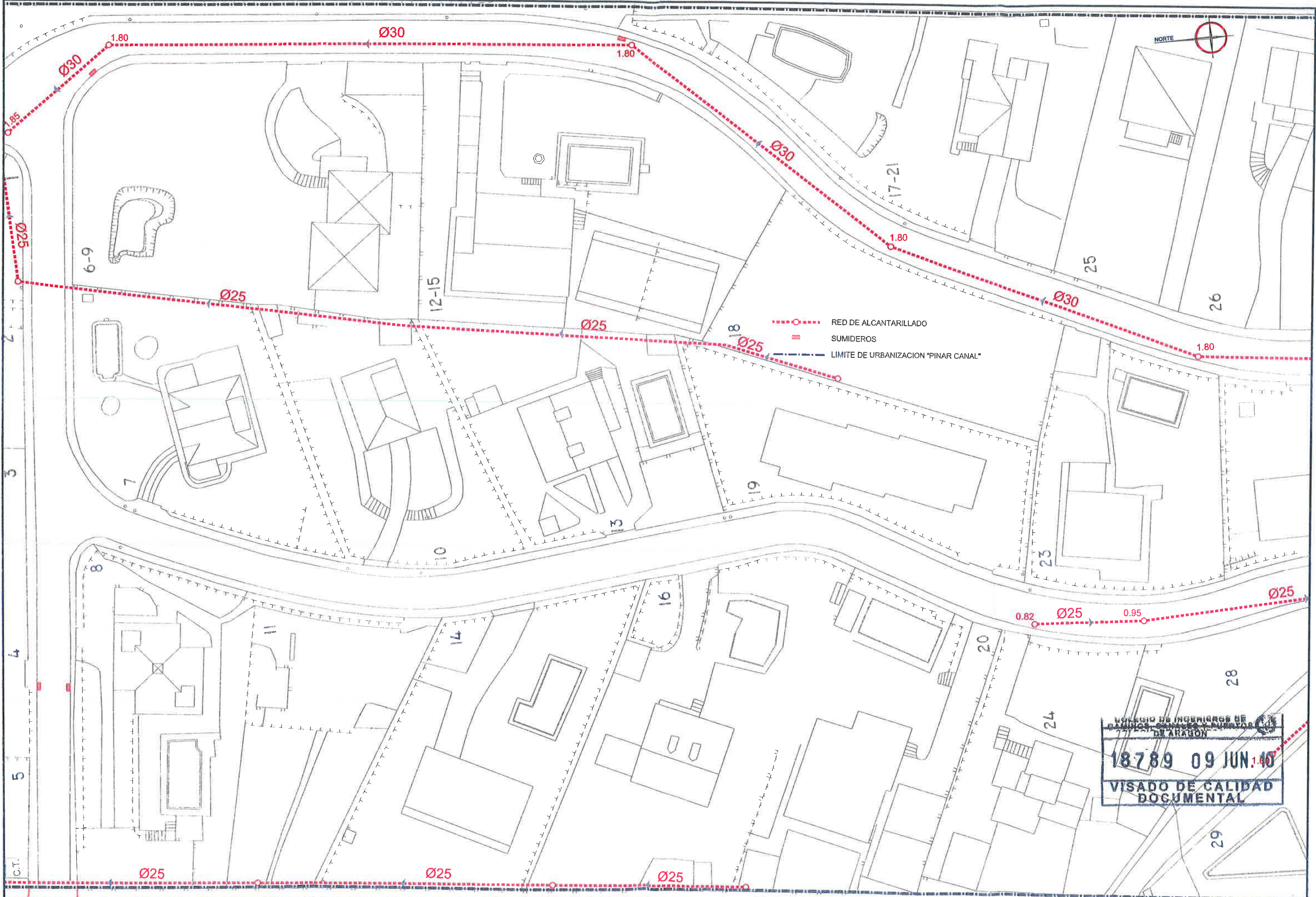
NOMBRE DEL ANEJO:
SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR:
EL DISEÑO DISEÑO
ENRIQUE PASCUAL BIELSA
CONSULTOR:
OZ ingeniería, s.l.

ESCALAS:
1 / 500
0 15m

PLAN 6.1
RED DE ALCANTARILLADO

COLEGIO DE INGENIEROS DE
ARAGON
18789 09 JUN. 10
VISADO DE CALIDAD
DOCUMENTAL



- RED DE ALCANTARILLADO
- SUMIDEROS
- LIMITE DE URBANIZACION "PINAR CANAL"

18789 09 JUN 10
VISADO DE CALIDAD DOCUMENTAL

URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD:
ZARAGOZA
FECHA:
MAYO 2010

NOMBRE DEL ANEJO:
SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR:
EL INGENIERO DIRECTOR
ENRIQUE PASCUAL BIELSA

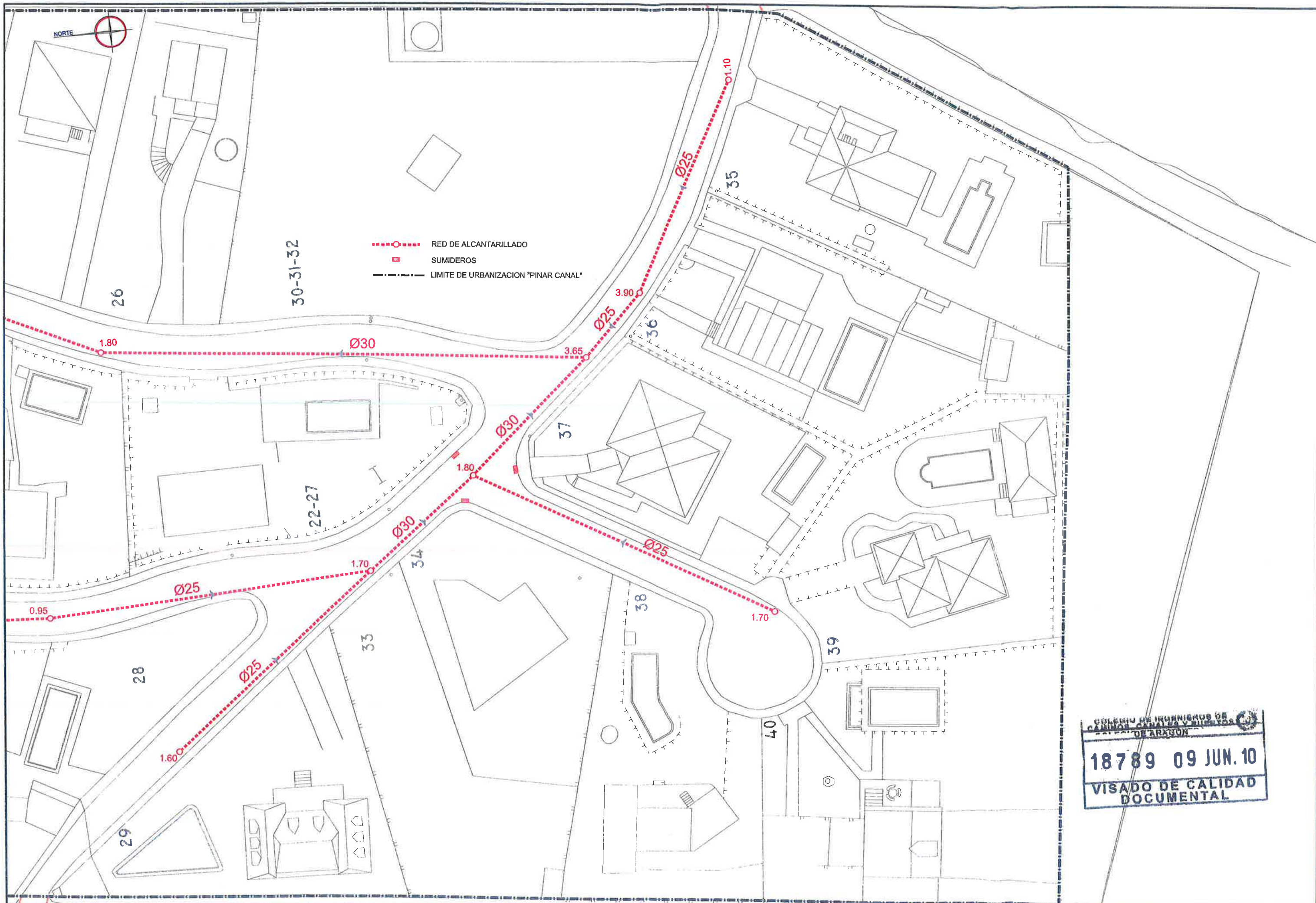
CONSULTOR:
AZ Ingeniería, S.L.

ESCALAS:
1 / 500

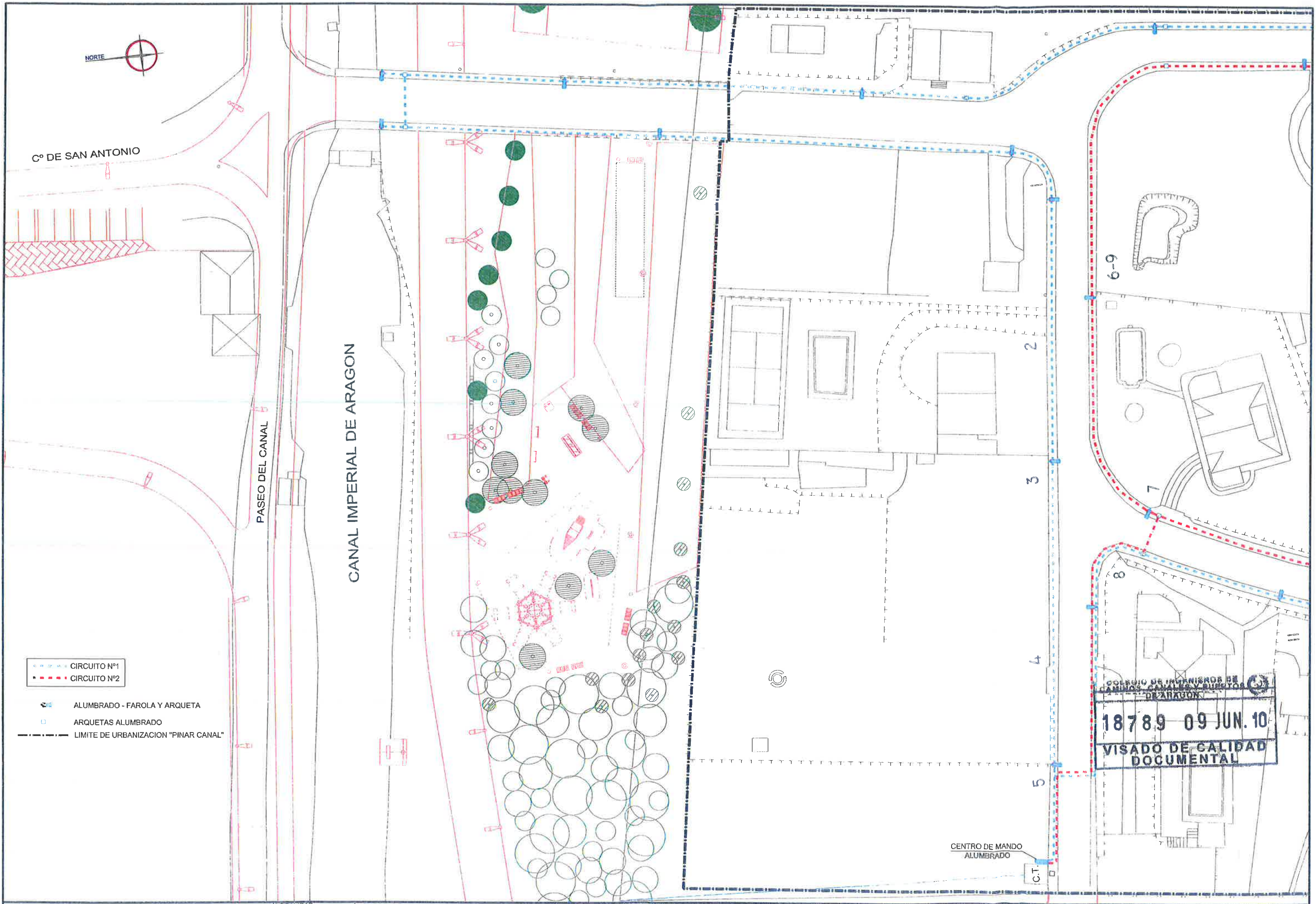
PLANO:

RED DE ALCANTARILLADO

PLANO N°:
6.2



COLEGIO DE INGENIEROS DE
CARRETERAS Y PUERTOS
DE ARAGON
18789 09 JUN. 10
VISADO DE CALIDAD
DOCUMENTAL



- CIRCUITO N°1
- CIRCUITO N°2
- ALUMBRADO - FAROLA Y ARQUETA
- ARQUETAS ALUMBRADO
- LIMITE DE URBANIZACION "PINAR CANAL"

URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD: ZARAGOZA
FECHA: MAYO 2.010

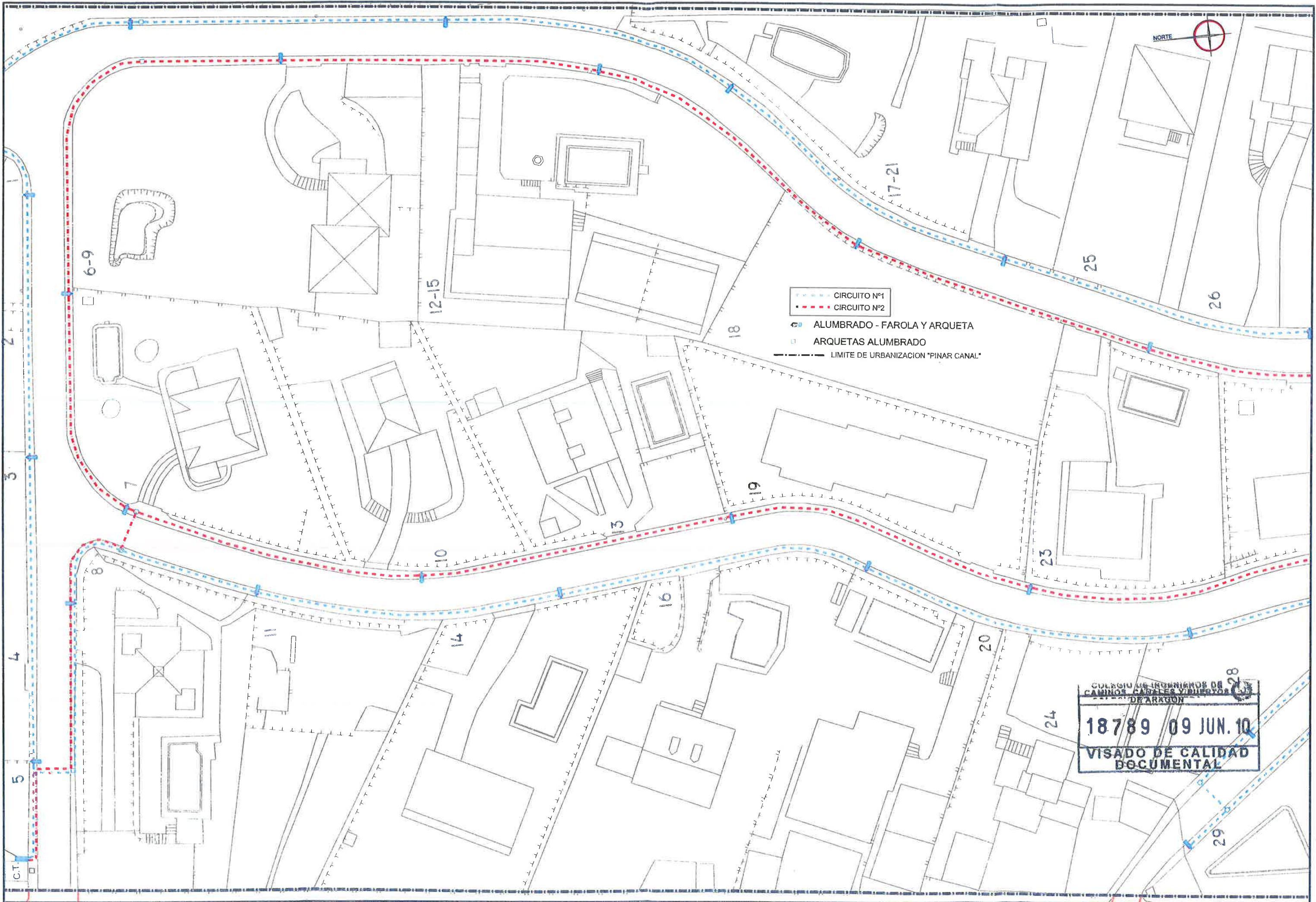
NOMBRE DEL ANEJO: SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR: B. ROSARIO DIRECTOR
CONSULTOR: 22. ingenieria, s.l.

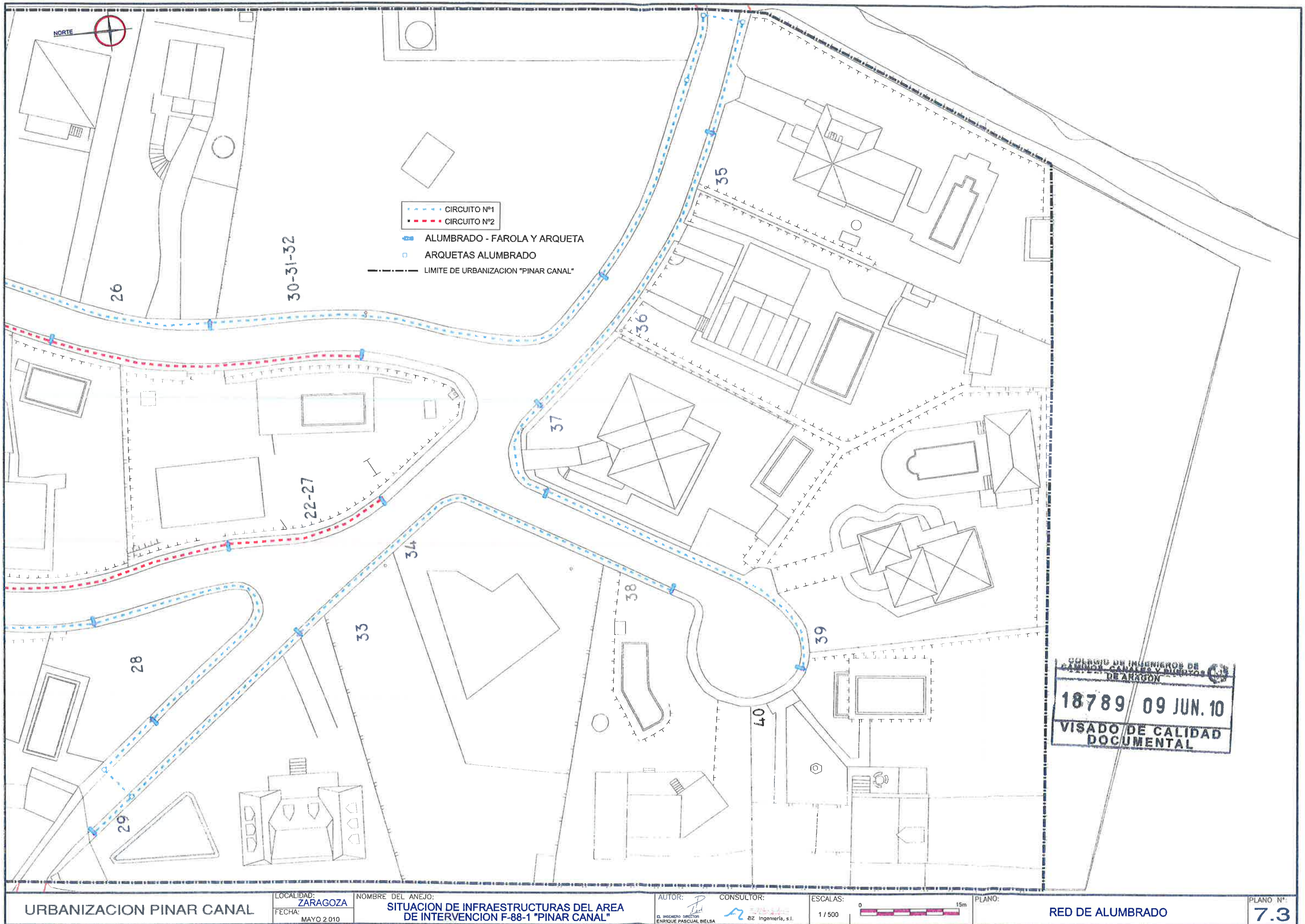
ESCALAS: 1 / 500

PLAN 7.1

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE ARAGON
18789 09 JUN. 10
VISADO DE CALIDAD DOCUMENTAL



COLEGIO DE INGENIEROS DE
 CAMINOS, CABLES Y PUERTOS
 DE ARAGON
 18789 09 JUN. 10
 VISADO DE CALIDAD
 DOCUMENTAL





URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD: ZARAGOZA
FECHA: MAYO 2.010

NOMBRE DEL ANEJO: SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR: EL INGENIERO DIRECTOR ENRIQUE PASCUAL BIELSA

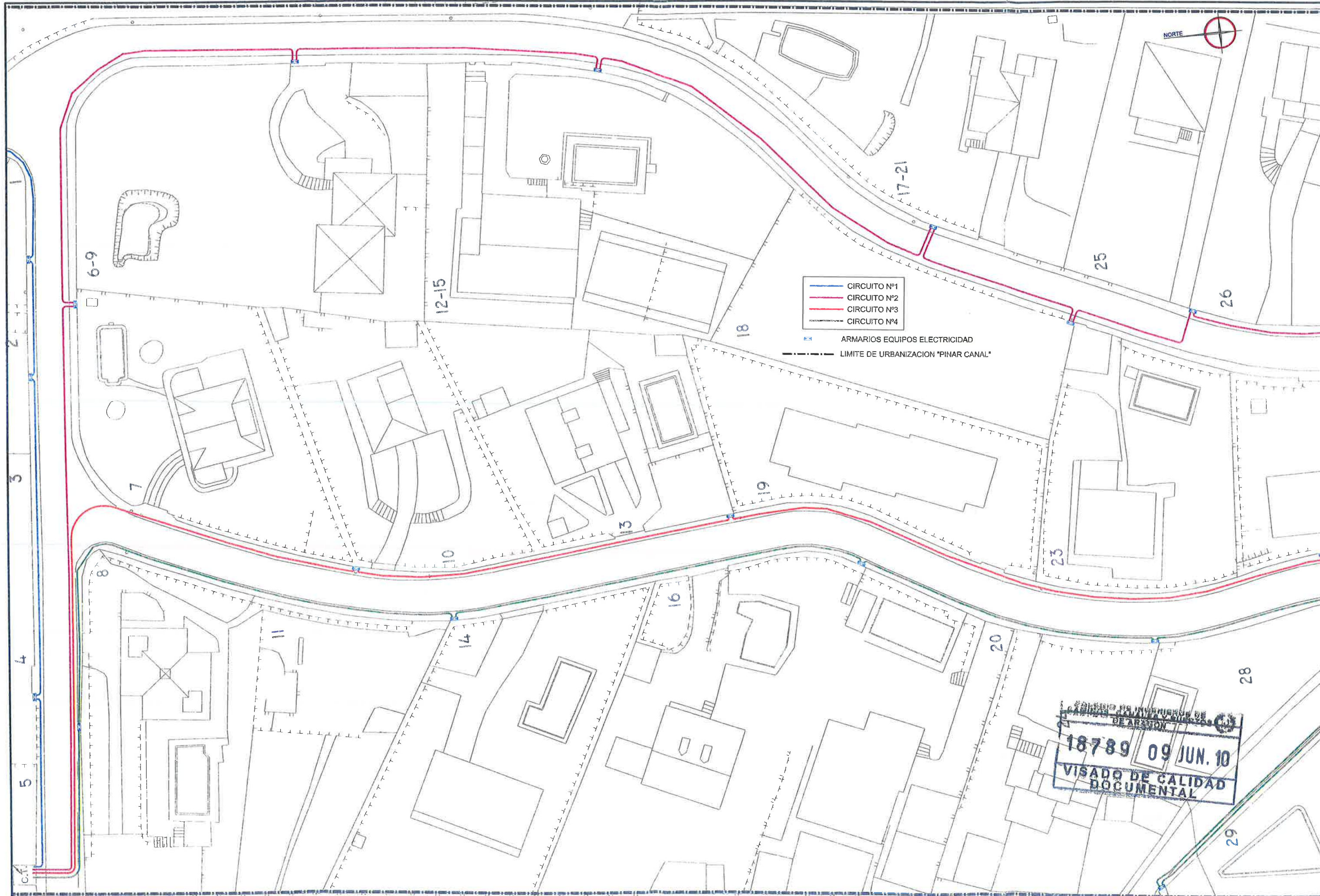
CONSULTOR: BZ. ingeniería, s.l.

ESCALAS: 1 / 500

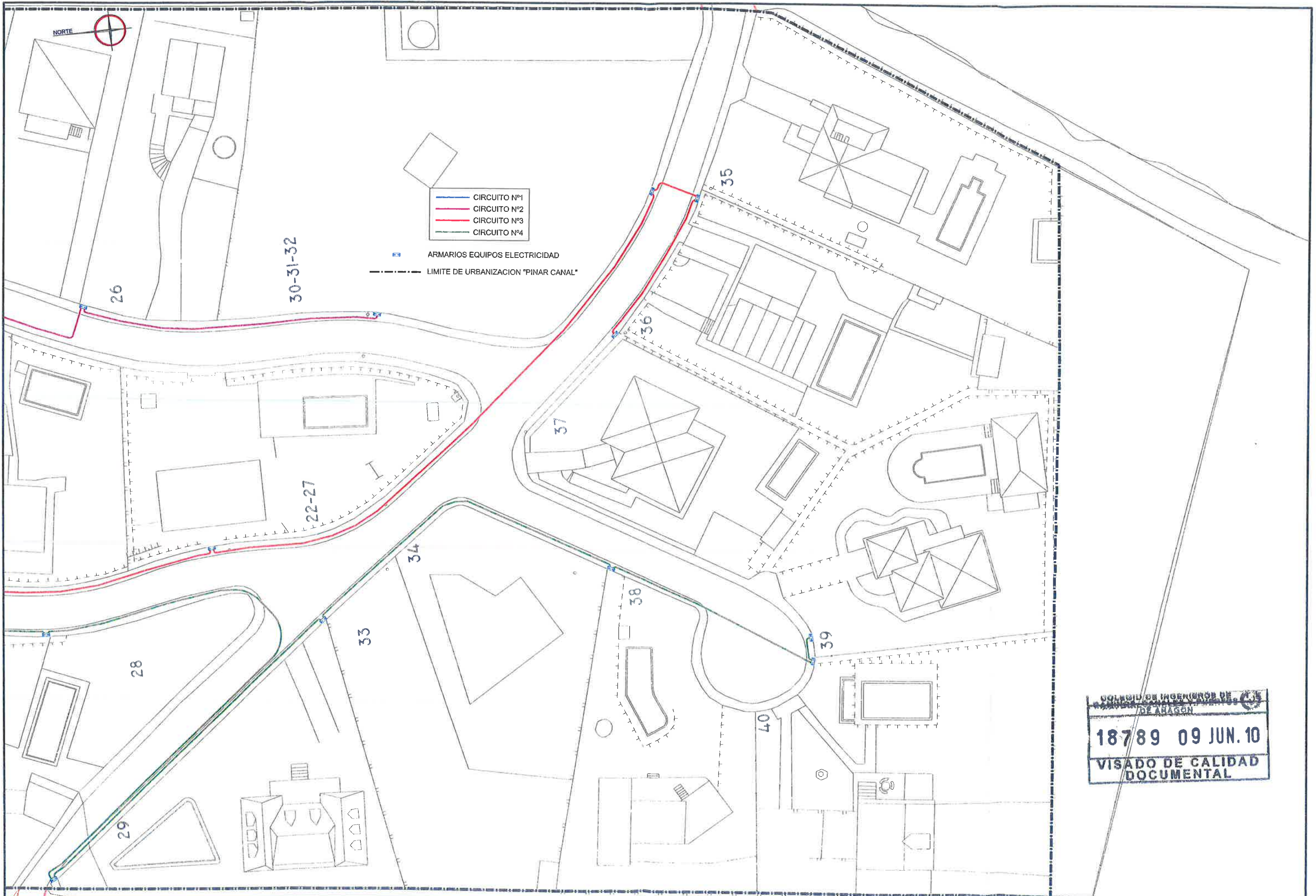


PLANO: RED SUMINISTRO ELECTRICO EN B.T.

PLANO Nº: 8.1



GOBIERNO DE ARAGON
18789 09 JUN. 10
VISADO DE CALIDAD
DOCUMENTAL



COLEGIO DE INGENIEROS DE
ARAGON
18789 09 JUN. 10
VISADO DE CALIDAD
DOCUMENTAL

URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD:
ZARAGOZA
FECHA:
MAYO 2 010

NOMBRE DEL ANEJO:
SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR:
EL INGENIERO DIRECTOR
ENRIQUE PASCUAL BIELSA
CONSULTOR:
EL INGENIERO
DZ Ingenieria, S.L.

ESCALAS:
1 / 500
0 15m

PLANO:
RED SUMINISTRO ELECTRICO EN B.T.

PLANO Nº:
8.3



URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD:
ZARAGOZA
FECHA:
MAYO 2.010

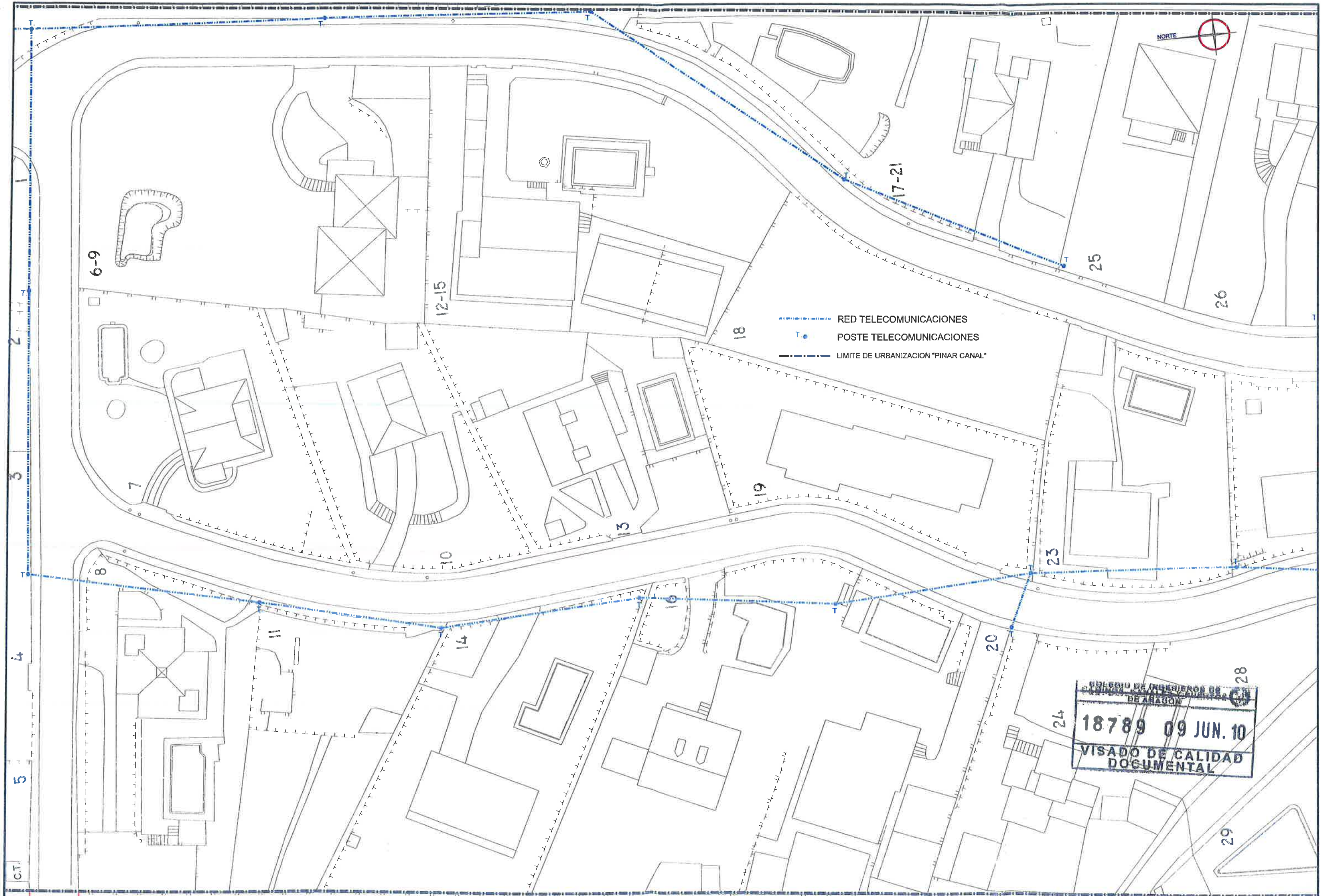
NOMBRE DEL ANEJO:
SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR:
EL INGENIERO DIRECTOR
ENRIQUE PASCUAL BELSA
CONSULTOR:
BZ Ingeniería, S.L.

ESCALAS:
1/500
0 15m

PLANO:
RED DE TELECOMUNICACIONES

PLANO N°:
9.1



URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD:
ZARAGOZA
FECHA:
MAYO 2010

NOMBRE DEL ANEJO:
SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR:
EL INGENIERO DIRECTOR
ENRIQUE PASCUAL BIELSA

CONSULTOR:
az Ingeniería, S.L.

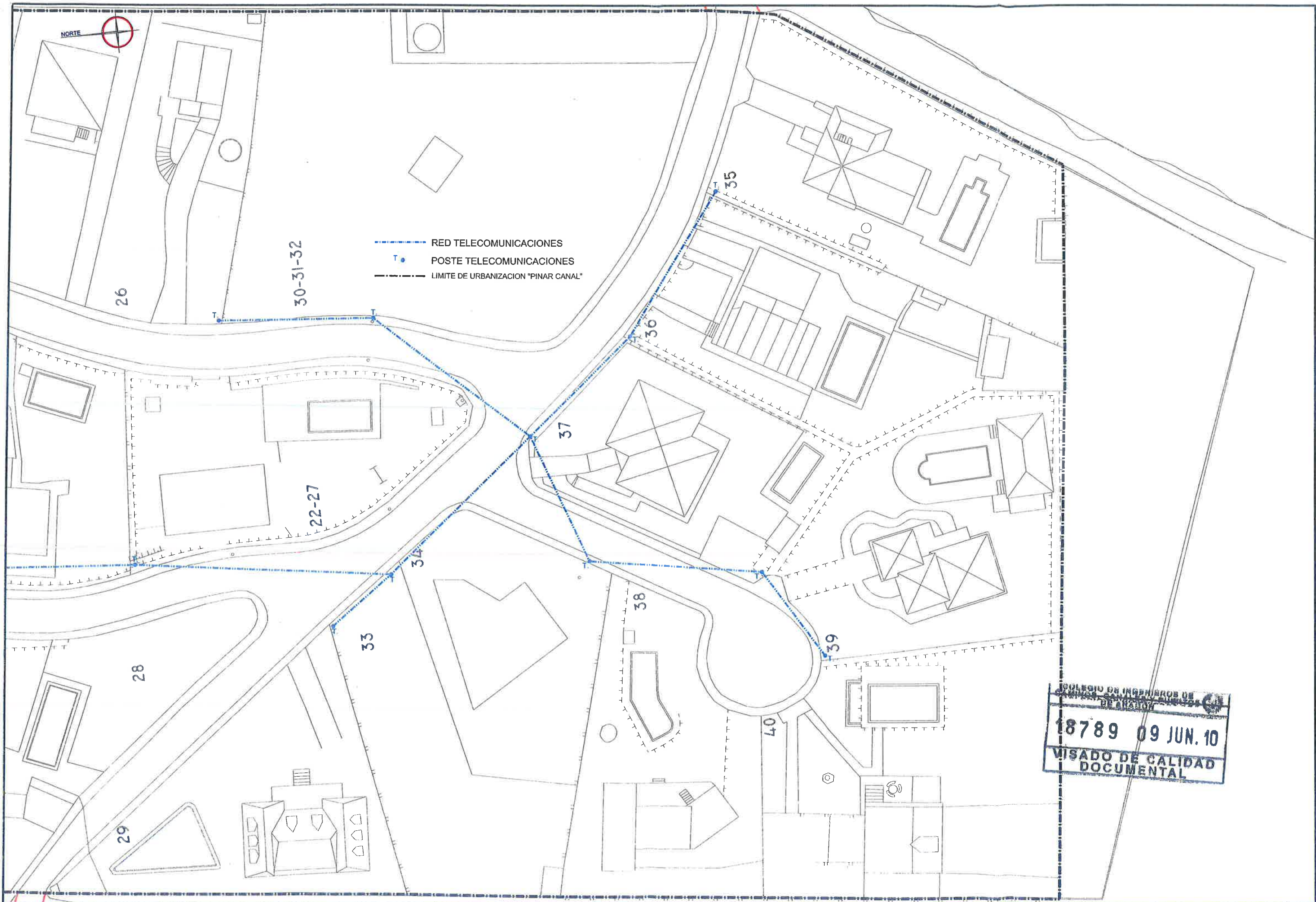
ESCALAS:
1 / 500



PLANO:

RED DE TELECOMUNICACIONES

PLANO N°:
9.2



COLEGIO DE INGENIEROS DE
CARMINA - SAN JUAN DE LOS RIOS
DE ARAGON
18789 09 JUN. 10
VISADO DE CALIDAD
DOCUMENTAL

URBANIZACION PINAR CANAL

LOCALIDAD:
ZARAGOZA
FECHA:
MAYO 2 010

NOMBRE DEL ANEJO:
SITUACION DE INFRAESTRUCTURAS DEL AREA
DE INTERVENCION F-88-1 "PINAR CANAL"

AUTOR:
EL INGENIERO DIRECTOR
ENRIQUE PASCUAL BIELSA

CONSULTOR:
BZ ingeniería, s.l.

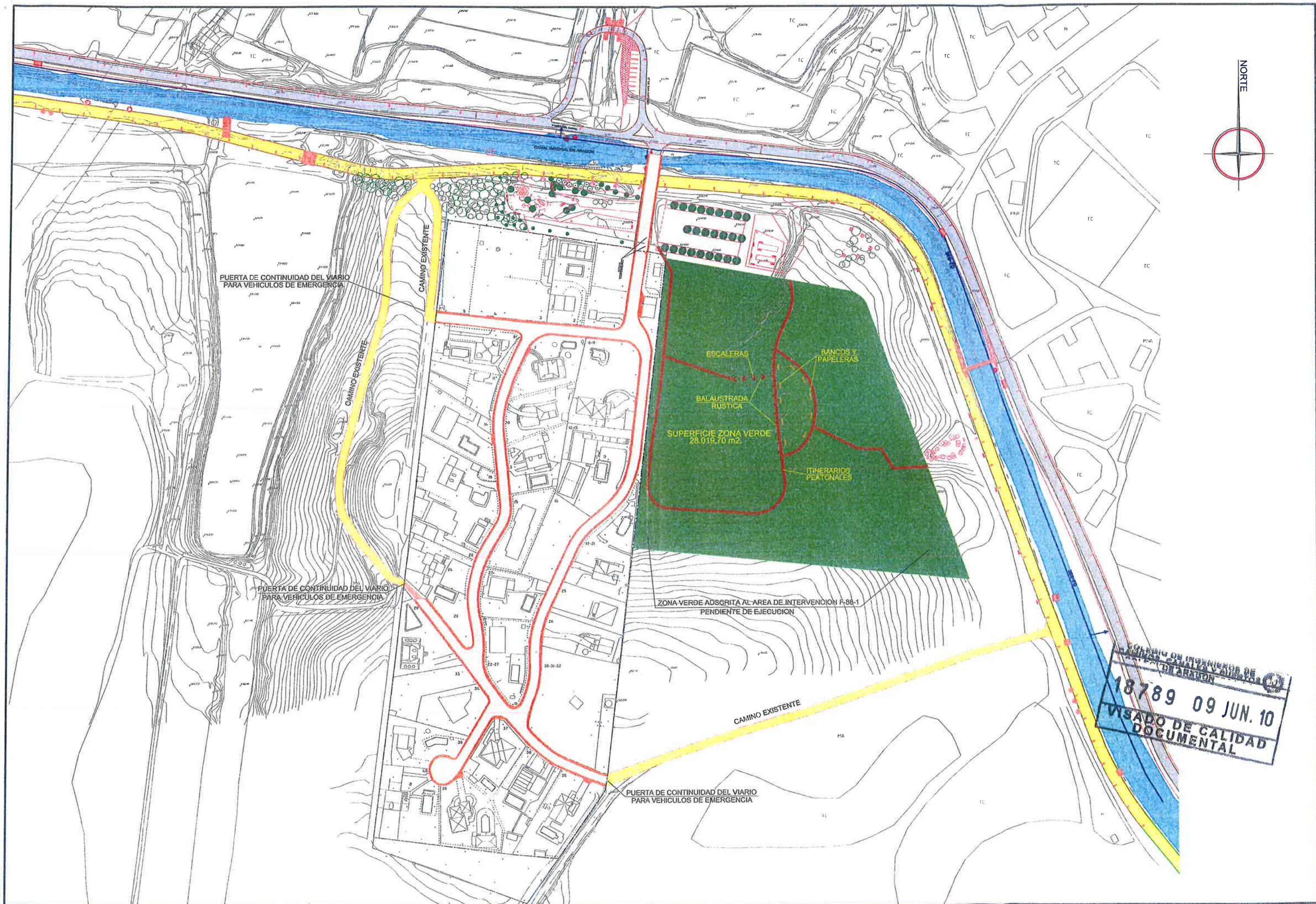
ESCALAS:
1 / 500



PLANO:

RED DE TELECOMUNICACIONES

PLANO N°:
9.3



18789 09 JUN. 10
VISADO DE CALIDAD
DOCUMENTAL