

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 11 ABR. 2011
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

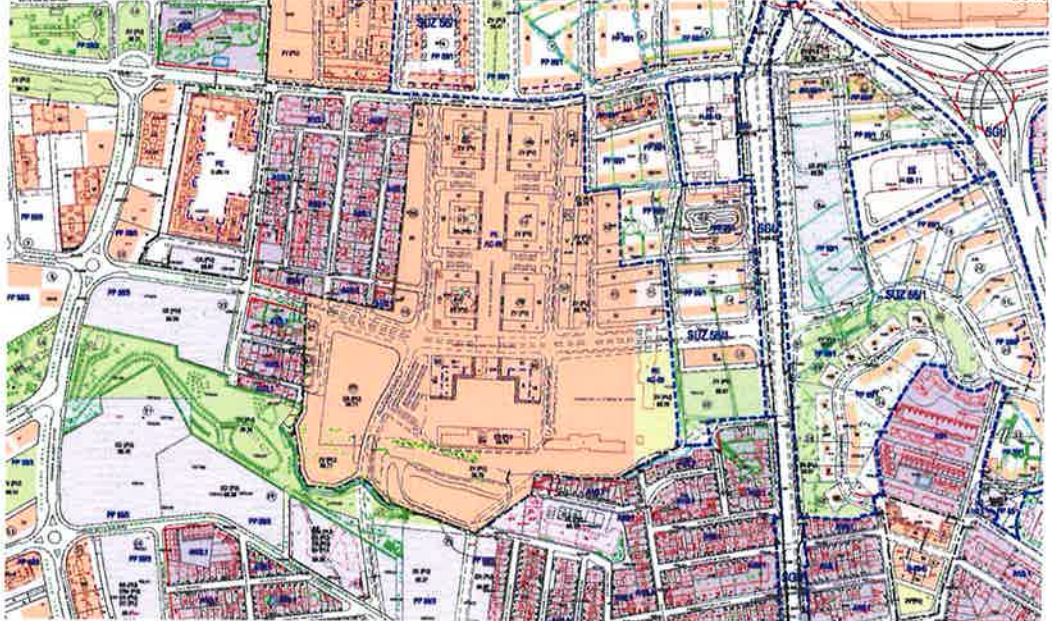
Fdo.: Luis Jiménez Abad

Texto Refundido

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 del Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) del acuartelamiento de "San Lamberto" AC-56 del P.G.O.U. de Zaragoza

PARCELAS A4 y A5. AC-56. BARRIO DE MIRALBUENO. ZARAGOZA

NOVIEMBRE 2010



promotor:
arquitectos:

CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA S.L.
HAERING / MAGRAZO / NAVARRO / PAMPLONA / USED

1029001 / 10

Índice

- I.1.1 • AGENTES
- I.1.2 • INFORMACIÓN PREVIA
 - ANTECEDENTES
 - CONDICIONANTES DE PARTIDA
- I.1.3 • SOLUCIÓN PROPUESTA
- I.1.4 • CONTENIDO
- I.1.5 • PROCEDIMIENTO
- I.1.6 • ANEXO: FICHA DE CARÁCTERÍSTICAS URBANÍSTICAS Y ÁREAS DE MOVIMIENTO DE LA PARCELA A4
- I.1.7 • ANEXO: COMPROMISO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN POR PARTE DEL PROMOTOR

Requeridos por la sociedad CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA S.L., propietaria de las parcelas A4 y A5, resultantes de la reparcelación del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) del Antiguo Cuartel de San Lamberto, incluido en el del área de Intervención AC-56 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, para elaborar una Modificación Puntual de dicho Plan Especial consistente en acumular la edificabilidad de la parcela A5 en la parcela A4

I.1.1 • agentes

El encargo de dicho proyecto se recibe de la sociedad CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA S.L., con C.I.F: B-12014312, y domicilio en Paseo Constitución nº35, 1º Izda., 50001, Zaragoza

El equipo técnico redactor está constituido por arquitectos pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, en su Delegación de Zaragoza. El Arquitecto ALBERTO HAERING BELLIDO, colegiado nº 2.710; la sociedad USED MAGRAZO ARQUITECTOS S.L., con nº de colegiación 1.019, representada por los arquitectos Joaquín Magrazo Gorbs y Fernando Used Bescos, colegiados nº 1.503 y 1.557 respectivamente; y la sociedad profesional de arquitectura NAVARRO Y PAMPLONA ARQUITECTOS S.L.P, con nº de colegiación 10.109, representada por los arquitectos José Ignacio Navarro Abella y Rafael Pamplona Abenoza, , colegiados nº 2.173 y 2.114 respectivamente, que manifiestan no estar sujetos a incompatibilidad alguna para la elaboración de esta modificación puntual

I.1.2 • información previa

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Exmo. Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 11 de septiembre de 2007, se enajenó a Cerámicas y Construcciones Roca, S.L., las parcelas A4 y A5 del área de intervención AC-56 (antiguo cuartel de San Lamberto), provenientes de la cesión al municipio del 10% del aprovechamiento lucrativo del área, destinadas a la construcción de viviendas de protección oficial (un máximo de 8 viviendas en la parcela A4 y 6 viviendas como máximo en la A5)

En fecha 16 de julio de 2009, D. José Luis Roca Castillo, en representación de Cerámicas y Construcciones Roca, S.L., manifiesta, ante el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda del Exmo. Ayuntamiento de Zaragoza, que en abril de 2009 se ha realizado por parte de la empresa CONES, S.A. un estudio geotécnico previo a la redacción del proyecto para la construcción en la parcela A5, donde se comprueba la existencia de una dolina que impide construir en ella. También se aporta un estudio geofísico realizado por la empresa International Geophysical Technology (I.G.T.) en junio del mismo año, para la detección de otras posibles dolinas en las parcelas A4 y A5. Por ello, solicita que se inicie por parte del Ayuntamiento una modificación de Plan General y del planeamiento del área AC-56 que permita acumular la edificabilidad y el número de viviendas de dicha parcela A5 en la parcela A4, para poder construir en esta última las 14 viviendas protegidas previstas y dar cumplimiento al acuerdo del Ayuntamiento de enajenación de estas parcelas

Para determinar si como afirma Cerámicas y Construcciones Roca, S.L., dada la existencia de dolinas, es imposible materializar en la parcela A5 la edificabilidad que le fue asignada en el Plan Especial del área AC-56, el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayto. de Zaragoza solicita al Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano la emisión de informe. En fecha 13 de Noviembre de 2009 el Servicio de Ingeniería emite el informe requerido, confirmando "la existencia de fenómenos de disolución kárstica bajo la parcela A5 del plan especial AC-56, lo que obligaría a la ejecución de costosos y complicados sistemas de cimentación, que a juicio de este servicio resultarían excesivos para una promoción de viviendas de protección oficial"

Remitido el expediente al Servicio Jurídico, en fecha 17 de noviembre de 2009 se informa que a pesar de que en los escritos presentados por los interesados se habla de la necesidad de modificar el Plan General, dado que las parcelas afectadas proceden del Plan Especial del área de intervención AC-56, aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 26 de julio de 2002 (exp. nº 1.055.037/01), lo que procede es modificar este instrumento de planeamiento

El Consejo de Gerencia, en sesión ordinaria celebrada el 16 de marzo de 2010, mostró su parecer favorable a la Modificación del Plan Especial del área de intervención AC-56, para acumular la edificabilidad de la parcela A5 en la parcela A4; en base a unos informes favorables emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en fecha 25 de febrero de 2010 y el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, en fecha 11 de marzo de 2010

Además de modificar el Plan Especial, el Proyecto de Reparcelación del área AC-56, aprobado definitivamente el 30 de marzo de 2006 (exp. nº 1.072.082/04); deberá adaptarse a las nuevas determinaciones del planeamiento

De acuerdo con ello, se solicita al Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación que determine las condiciones de ordenación conforme a las cuales Cerámicas y Construcciones Roca, S.L. ha de presentar la pertinente propuesta de modificación del Plan Especial del área de intervención AC-56

El Servicio Técnico emite el informe requerido en fecha 25 de febrero de 2010. De él se desprende la necesidad de introducir algunos cambios en la urbanización del ámbito, principalmente como consecuencia de la calificación como espacio libre público del suelo liberado en la parcela A5

Además indica que en la modificación del planeamiento hay que tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- a) Al no afectar más que a suelo interior al sector AC-56 deberá realizarse mediante una modificación de su plan especial, sin necesidad de alteración del plan general
- b) Las parcelas A4 y A5 fueron enajenadas a Cerámicas y Construcciones Roca, S.L. por el Ayuntamiento de Zaragoza, afectadas a la construcción de viviendas de protección oficial. A reserva de mejor criterio jurídico, esto implica al Ayuntamiento en la resolución del problema
- c) Al no afectar más que a propiedades de Cerámicas y Construcciones Roca, S.L.; adquiridas al Ayuntamiento para la construcción de viviendas protegidas, sólo requiere la conformidad de esta institución, sin perjuicio de lo que pudiera resultar del futuro trámite de exposición al público de la modificación del planeamiento

Dado que el Proyecto de Urbanización del área AC-56 tramitado en el expediente nº 1.093.858/04, fue aprobado con carácter definitivo el 30 de marzo de 2006 y las obras de urbanización fueron recibidas por el Ayuntamiento en fecha 3 de marzo de 2009, encontrándose actualmente en periodo de garantía. El Ayuntamiento exige que para modificar la urbanización del ámbito deberá tramitarse proyecto de obras ordinarias y además salvo que la Corporación estime lo contrario, Cerámicas y Construcciones Roca, S.L. asumirá el coste de estas obras

CONDICIONANTES DE PARTIDA

El Plan Especial establece las siguientes superficies de suelo destinadas a dotaciones locales y usos lucrativos en el Área:

Suelo de aprovechamiento lucrativo	39.009 m ²
Zona verde pública	35.606 m ²
Viales	52.100 m ²
<u>Equipamiento de dominio y uso público</u>	<u>9.475 m²</u>
Delimitación del Área de Intervención	136.190 m ²

Las condiciones de partida de aprovechamiento de las parcelas modificadas son las siguientes:

PARCELA A4:

Superficie:	381 m ²
Altura máxima:	B+3 (13,50 metros)
Superficie edificable:	800 m ² t (máximo de 286 m ² t en PB y 571 m ² t en alzadas)
Número máximo de viviendas:	8 (100 m ² t/viv)

PARCELA A5:

Superficie:	280 m ²
Altura máxima:	B+3 (13,50 metros)
Superficie edificable:	588 m ² t (máximo de 210 m ² t en PB y 420 m ² t en alzadas)
Número máximo de viviendas:	6 (98m ² t/viv)

TOTAL:

Superficie edificable:	1.388m ² t (máximo de 496 m ² t en PB y 991 m ² t en alzadas)
Número máximo de viviendas:	14 (99,14 m ² t/viv)

La parcela A4 tiene una delimitación actual en planta, que cierra el lateral de la manzana de suelo urbano consolidado (A1/3) limitada a norte y sur por las calles de Rallo Lahoz y San Lamberto, pero con una anchura inferior a la de la manzana en cuestión, de modo que la calle de Rallo se emboca con 25 metros de anchura y casi inmediatamente queda reducida a 20 por una nueva alineación, quedando al aire 5 metros de lindero medianero cuya única justificación es una falta de coordinación en el planeamiento que ordenó ambas zonas

I.1.3 • solución propuesta

Para evitar esa medianera vista, la modificación de plan especial amplía hacia el norte la parcela A4, hasta la prolongación de la línea ligeramente curvada que limita por el norte la manzana colindante

Por otro lado, al suprimirse la manzana residencial A5, la A4 quedará aislada en este frente viario, sin otras manzanas simétricas en la embocadura de Rallo Lahoz ni de San Lamberto. Por razones de estética urbana, se propone sustituir los chaflanes rectos previstos por el plan especial por otros semicirculares, como el propio plan especial hizo en la manzana A3, al norte de la calle de Rallo Lahoz. Esos chaflanes se trazan de acuerdo con el procedimiento gráfico indicado en el artículo 2.2.6.2.b, de las normas del plan general, sin consideración de la alternativa recta: segmento de circunferencia tangente a los bordillos de las aceras de 8 metros de radio en Rallo Lahoz y de 5 metros en San Lamberto, perpendicular a la alineación en el punto de tangencia de ese segmento con el bordillo de la acera más ancha, y circunferencia tangente a las dos alineaciones concurrentes que pase por el punto de intersección de

esa perpendicular con la alineación de la fachada correspondiente a la acera más ancha

Con estas correcciones, reflejadas en los planos, la parcela A4 pasará a tener una superficie de 430 m²

Las alturas máximas permitidas por las normas del plan general en los edificios de la manzana colindante calificada como A1/3 son de cuatro plantas hacia Rallo Lahoz (20 metros) y de tres hacia San Lamberto (7,50 metros). Se propone un nuevo volumen que mantenga estas alturas máximas en su encuentro con ambos linderos, pudiendo en cambio elevarse la altura hasta cinco plantas (B+4) en el frente a la nueva calle de Pedro Ruimonte, donde la fachada quedará exenta y se medirá si acaso con los edificios interiores del sector AC-56, que tienen una altura de seis plantas (B+5)

Para ello, se proponen unas áreas de movimiento representadas en el anejo de ficha de Características Urbanísticas, que permiten ocupar toda la planta en la baja y las dos primeras alzadas, obligan a un retranqueo de 3 metros con respecto al lindero con el suelo urbano consolidado en la parte sur de la manzana en la planta cuarta (B+3), y a lo largo de todo el lindero en la quinta (B+4). De este modo, los parámetros de aprovechamiento quedan como sigue:

PARCELA A4:

Superficie de la parcela:	430 m ²
Altura máxima:	B+4 (16,50 metros)
Superficie edificable:	1.388 m ² t
Número máximo de viviendas:	14 (99,14 m ² t/viv)
Distribución de superficies edificables máximas por plantas (áreas de movimiento o ocupación máxima):	
Plantas baja, primera y segunda:	430 m ²
Planta tercera:	367 m ²
Planta cuarta:	319 m ²

Con esas envolventes, la edificabilidad y la densidad total tienen cabida sobrada, resolviéndose además mejor de lo que lo está actualmente el volumen de la edificación y su coordinación con el suelo urbano consolidado inmediato

Como se ve, se ha optado por dar a las áreas de movimiento una holgura apreciablemente mayor que en el plan especial vigente, lo que se debe a la elevación de una planta en el frente hacia la calle de Pedro Ruimonte, que no deriva de una necesidad de alojar edificabilidad, sino del mantenimiento de una longitud de fachada suficiente para el número de viviendas previsto. Dado que quedan igual la edificabilidad total máxima y el número de viviendas, eso no puede producir ninguna forma de aprovechamiento abusivo y se entiende que favorece a la distribución

Deberán considerarse alineaciones obligatorias de la edificación todas las alineaciones de la parcela en las plantas baja, primera y segunda, más la alineación hacia la calle de Rallo Lahoz en la planta tercera

El suelo liberado en la parcela A5 se califica como espacio libre público y pasa a denominarse EL, volviendo gratuitamente a la propiedad del Ayuntamiento, puesto que se priva de aprovechamiento. En el correspondiente proyecto de obras de urbanización se le dará un tratamiento que no permita la aportación de agua al terreno

Como consecuencia de esta modificación se establecen las siguientes superficies de suelo destinadas a dotaciones locales y usos lucrativos en el Área:

Suelo de aprovechamiento lucrativo	38.778 m ²
Zona verde pública	35.606 m ²
Espacio libre público	280 m ²
Viales	52.051 m ²
<u>Equipamiento de dominio y uso público</u>	<u>9.475 m²</u>
Delimitación del Área de Intervención	136.190 m ²

I.1.4 • contenido

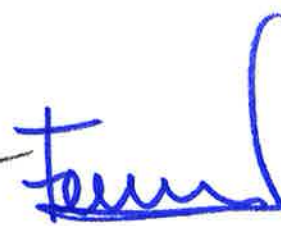
Se adjuntan los cambios que se proponen realizar con la presente modificación del Plan Especial del área AC-56 mediante Anexo con nueva ficha de Características Urbanísticas de la parcela A4

I.1.5 • procedimiento

Al amparo del artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón, la modificación del Plan Especial se realizará conforme al procedimiento aplicable para su aprobación

Zaragoza, Noviembre de 2010

LOS ARQUITECTOS

    
A. Haering J. Magrazo J.I. Navarro R. Pamplona F. Used

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

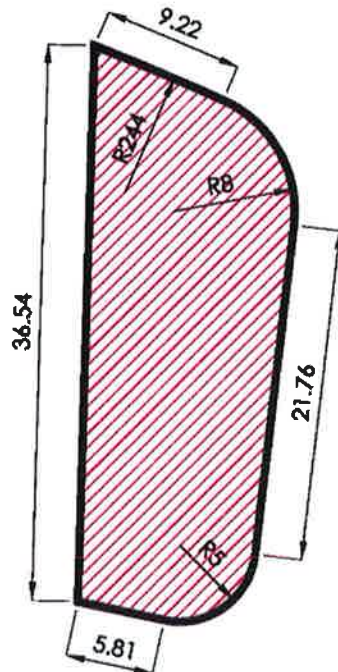


GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 1 ABR. 2011
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

1.1.6 • anexo: ficha de características urbanísticas
y áreas de movimiento de la parcela A4

ocupación máxima: 430 m²



PLANTAS SÓTANO, BAJA, 1ª y 2ª

PARCELA A4

SUPERFICIE: 430m²

EDIFICABILIDAD TOTAL: 1388m²

ALTURA: B+4

ALTURA CORNISA: 16.50m

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 14

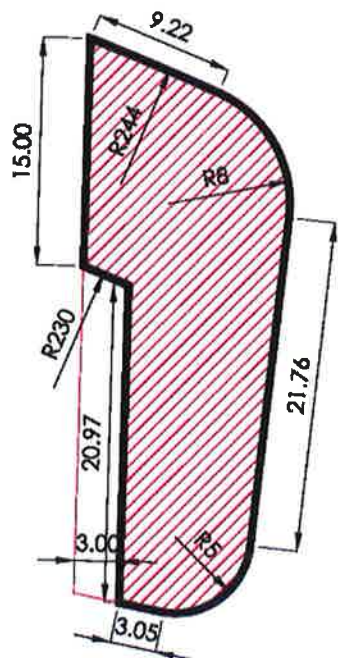
PLANTA SÓTANO: OCUPACIÓN MÁXIMA: 430m²

PLANTA BAJA, PRIMERA Y SEGUNDA: OCUPACIÓN MÁXIMA: 430m²
RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

PLANTA TERCERA: OCUPACIÓN MÁXIMA: 367m²
RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

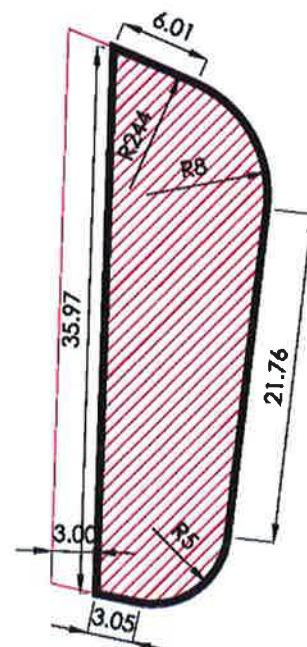
PLANTA CUARTA: OCUPACIÓN MÁXIMA: 319m²
RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

ocupación máxima: 367 m²



PLANTA 3ª

ocupación máxima: 319 m²



PLANTA 4ª

I.1.7 • anexo: compromiso de ejecución de las obras de urbanización por parte del promotor

En Zaragoza a diecisiete de noviembre de dos mil diez

D. JOSÉ LUIS ROCA CASTILLO , mayor de edad , licenciado en derecho y empresariales con domicilio a efectos de notificaciones en Paseo Constitución 35 , 1º izquierda , 50.001 Zaragoza , actuando en nombre y representación de **CERAMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA S.L** con CIF B-12014312 y en su calidad de administrador solidario, ASUME el compromiso de ejecutar a su costa las obras de urbanización pertinentes como consecuencia de la calificación como espacio libre publico de la parcela A-5 del AC-56 del PGOU de Zaragoza

Y en prueba de conformidad , firma el presente documento en lugar y fecha ut supra

Fdo. José Luis Roca Castillo

Cerámicas y Construcciones Roca, S. L.
R. R.