

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-89-1 DEL PGOU DE ZARAGOZA

EN RELACIÓN CON:

**MODIFICACIÓN POSICIÓN PARCELAS RP-1 Y
ZONA VERDE 1**

PROMOTOR

**COOPERATIVA DE VIVIENDAS MONTECANAL CAMPING,
SOCIEDAD COOPERATIVA**

**ARQUITECTOS
JAIME SACRISTÁN MONTESINOS
EDUARDO DÍEZ GARCÍA**



Documento para aprobación DEFINITIVA, agosto de 2014.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F 89-1 DEL PGOU DE ZARAGOZA

MEMORIA DESCRIPTIVA

Por encargo de COOPERATIVA DE VIVIENDAS MONTECANAL CAMPING, SOCIEDAD COOPERATIVA, se redacta el presente documento DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F 89-1 DE ZARAGOZA, para la modificación de la posición de las parcelas RP-1 y ZONA VERDE 1, sin afección a su superficie total, ni al resto de la ordenación detallada del área de intervención.

1. ANTECEDENTES

El Plan Especial cuenta con aprobación definitiva desde el 26 de julio de 2007, publicada en el B.O.P. nº 211, de 12 de septiembre de 2007.

La propuesta de modificación inicialmente presentada, consistía en la modificación de las áreas de movimiento de la edificación de la parcela RP-1, sin alteración del resto de parámetros urbanísticos del PLAN ESPECIAL VIGENTE.

Recibido el Informe Relativo a la Modificación emitido por la Dirección General de Interior del Servicio de Seguridad y Protección Civil, del Departamento de Política Territorial e Interior del Gobierno de Aragón, que informa DESFAVORABLEMENTE la propuesta inicial por encontrarse las áreas de movimiento de la edificación en una situación más desfavorable que en la situación del planeamiento vigente, se considera que no existe posibilidad de solucionar los problemas de la parcela RP-1 mediante dicha opción.

Por ello, se considera que es necesario plantear una nueva propuesta para solucionar la reducida dimensión del espacio edificable del que dispone la parcela RP-1, que prácticamente imposibilita diseñar una edificación acorde al destino previsto, esto es, a vivienda colectiva en régimen de protección pública con tipología de edificación en bloque.

2. OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La redacción de este documento tiene por objeto:

- 1. Modificación de los linderos de las parcelas RP-1 y ZONAS VERDES 1, de forma que ambas mantengan inalterada su superficie, sin afección a los parámetros urbanísticos de las mismas.**

2. Se adapta el límite del Plan Especial del Canal para que coincida con la nueva disposición de la parcelas ZONA VERDE 1, para que no afecte a la parcela RP-1.
3. En lo que respecta a la parcela RP-1: Mantenimiento de las distancias de resguardo de la dolina existente según planeamiento vigente, pero aumento del área de movimiento de la edificación en el resto de linderos en los que la parcela RP-1 se modifica, para permitir albergar un edificio del número de viviendas y edificabilidad máxima previstas.
4. Se sustituye la redacción de la condición incluida en el artículo 21 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial respecto a los estudios geotécnicos en proyectos de edificación, para adecuarla al Código Técnico de la edificación, por la siguiente redacción:

"En los estudios geotécnicos de los correspondientes proyectos de edificación se realizarán, al menos, los reconocimientos geotécnicos y sondeos mecánicos establecidos según los criterios del Documento Básico de Seguridad Estructural Cimientos (DB SE-C) del Código Técnico de la Edificación (BOE número 74 de 28 de marzo de 2006) para el Grupo de terreno T-3, no siendo en ningún caso inferiores a las indicadas para el T-2".

Alcance: Dicha reordenación de volúmenes afecta a los siguientes documentos:

a. memoria:

Se anula toda referencia escrita que defina las condiciones del área de movimiento de la edificación de la parcela RP-1, o retranqueo respecto a parcela de ZONAS VERDES 1, puesto que quedará definida en la situación modificada de la documentación gráfica.

Se sustituye la redacción de la condición incluida en el artículo 21 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial respecto a los estudios geotécnicos en proyectos de edificación, para adecuarla al Código Técnico de la edificación, por la nueva redacción anteriormente citada.

b. Planos:

Todos aquellos planos del Plan Especial vigente en los que figuran grafiados los linderos entre las parcelas RP-1 y ZONAS VERDES 1, y la delimitación del Plan Especial del Canal que se adaptará a la nueva posición de ambas parcelas.

Y expresamente quedarán modificados los planos que definen el área de movimiento de la edificación, en lo concerniente a la parcela RP-1:

- **Plano 0.03.1, Área de movimiento en planta sótano.**
- **Plano 0.03.2, Área de movimiento en planta baja.**
- **Plano 0.03.3, Área de movimiento en plantas alzadas.**

Se considera que la modificación de la documentación citada es suficiente para reflejar adecuadamente las determinaciones de esta Modificación Puntual.

No se afecta al resto de parámetros definidos en el Plan Especial, ni generales del área, ni referentes a las parcelas afectadas:

Los datos urbanísticos contenidos en el PLAN ESPECIAL vigente son

GRADO.....	3
USO Y TIPOLOGÍA	A3/1
Edificabilidad real s/suelo bruto (m2/m2)	0,5
Aprovechamiento medio del sector (m2/m2)	0,4546
Aprovechamiento municipal (%)	10
Reserva para viviendas protegidas (%/edificabilidad real total (incluido el aprovechamiento municipal)	18,18

Parámetros, especificados en el Aº 22.1 de PLAN ESPECIAL son:

	Superficie parcela (m2)	Altura máxima	Nº máximo viviendas	Edificabilidad máxima
RP1	5148.93	B+4	32	4037.72 m2

El Artículo 22 del PLAN ESPECIAL VIGENTE plantea como especificaciones para la edificación residencial colectiva con algún régimen de protección pública las siguientes cuestiones:

Uso vivienda colectiva. Los usos compatibles y complementarios son los que se detallan en el A 4.2.9 del P.G.O.U.Z. con excepción de vivienda unifamiliar.

Tipología en bloque

Parcelación independiente

Ocupación, señalada en los planos 0.031; 0.03.2 y 0.03.3.que señalan el área de movimiento para plantas bajo rasante, baja y sobre rasante respectivamente, de las alineaciones máximas de fachada.

Se permite una ocupación bajo rasante del 100% de la parcela.

El número de plantas previstas es de 5 (B+4).

3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación en esta propuesta para aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Especial, distinta de la propuesta inicial, afecta a los límites límite entre las parcelas RP-1 y ZONAS VERDES 1.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La justificación de la modificación planteada está basada en la reducida dimensión del espacio edificable en plantas alzadas del que dispone la parcela RP-1, de acuerdo con lo definido en el Plan Especial. Es patente la dificultad o incluso imposibilidad de diseñar una edificación acorde al destino previsto de vivienda colectiva en régimen de protección pública con tipología de edificación en bloque.

La propuesta de modificación presentada para aprobación definitiva, persigue que exista una posibilidad real de promover en la parcela la tipología y el número de viviendas previstas en el planeamiento para ella.

Además dicha parcela proviene del aprovechamiento de cesión obligatoria al Ayuntamiento en la gestión urbanística del Área de Intervención, y ha sido adquirida por la Cooperativa de viviendas Montecanal Camping, que debido a las limitaciones irresolubles que tiene la parcela, no ha podido desarrollar la promoción para la que fue creada, con los importantes costes financieros que esta situación lleva asociados.

Queda patente entonces, que la propuesta para aprobación definitiva renuncia a la modificación de la zona de protección en torno a las dolinas que figura en el planeamiento vigente, que fue el objeto de la emisión de informe desfavorable a la propuesta inicialmente planteada, por la Dirección General de Interior, Servicio de Seguridad y Protección Civil del Gobierno de Aragón.

La modificación de la condición incluida en el artículo 21 de las normas urbanísticas del Plan Especial respecto a los estudios geotécnicos en proyectos de edificación viene impuesta por la necesidad de adecuación al Código Técnico de la Edificación, e impuesta por una prescripción incluida en el acuerdo del Gobierno de Zaragoza, de fecha 23 de mayo de 2014.

4.1. NO ALTERACIÓN DE SUPERFICIES DE LAS PARCELAS AFECTADAS

Ambas parcelas afectadas no modifican su superficie respecto a la que figura en el Proyecto de Reparcelación aprobado.

La parcela ZONAS VERDES 1, tiene una superficie de 9.951,98 m², y la parcela RP-1 tiene una superficie de 5.148,93 m².

4.2. CUMPLIMIENTO DEL PGOU Y DEL PLAN ESPECIAL DEL ÁREA

Dada la existencia de riesgos derivados de la presencia de la dolina denominada como nº 14 en el Anejo nº 3 "Estudio de riesgos naturales de los terrenos de la orla sudeste de suelo urbanizable de la Memoria del PGOU de Zaragoza, que obligan a evitar la edificación en las zonas de peligrosidad real alta y muy alta en relación con los hundimientos kársticos (categorías 1 y 2), y el informe desfavorable de Protección Civil de la DGA en relación con la propuesta inicial de modificación de las áreas de resguardo en la parcela RP-1, se opta por renunciar a su modificación, consensuando con los servicios técnicos municipales una nueva solución a la delimitación de la parcela RP-1 que aleje la edificación prevista del área de resguardo.

Por lo tanto, se cumple lo regulado en el PGOU y el PE aprobados, y dados los riesgos existentes y los nuevos estudios en profundidad realizados que dan como resultado otra situación, se opta por la modificación de la propuesta inicialmente presentada, para tramitar otra que se adapta a las condiciones fijadas en el planeamiento vigente.

4.3. MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La modificación puntual propuesta para aprobación definitiva provoca la necesidad de una ligera adaptación del Proyecto de Urbanización aprobado resituando las obras proyectadas en la zona afectada de la parcela ZONAS VERDES 1 a su nueva disposición. No existirá modificación de las mediciones ni el presupuesto total aprobado, puesto que no hay alteración de superficies a urbanizar.

4.4. MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

El Proyecto de Reparcelación del Área 89-1 quedará modificado únicamente en lo que afecta a la definición gráfica de las dos fincas resultantes afectadas: RP-1 y ZONAS VERDES 1, dado que la Ficha de Finca Resultante de cada una de ellas (parcelas resultantes nº 2 y parcela nº 7 del proyecto de reparcelación) no contienen ningún dato que resulte alterado por esta modificación. (La superficie permanece inalterada).

Del Proyecto de Reparar

Documentación informativa. Según apartado TERCERO del acuerdo plenario de 26 de septiembre de 2014, deberá aportarse Operación Jurídica Complementaria para adaptar la configuración parcelaria existente a la que resulta de la aprobación definitiva de la presente Modificación del Plan Especial F-89-1.

Finca resultante nº 2

A/ DESCRIPCION:

PARCELA Nº: RP1

NATURALEZA: Urbana

SUPERFICIE: 5.148,93 m2.

SITUACION: Constituye la parcela residencial RP1 del ámbito del Area de Intervención F-89-1 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

LINDEROS Al norte con zona verde 1 que es la finca resultante nº 7 del presente proyecto, al sur y este con viario que es la finca resultante nº 6 de este proyecto, y al oeste con equipamiento deportivo que es la finca resultante nº 3 de este proyecto.

B/ ADJUDICATARIO: Se adjudica en su totalidad y pleno dominio al Ayuntamiento de Zaragoza.

C/ TITULO: Cesión del 10 % del aprovechamiento medio del área de intervención.

D/ USO URBANISTICO: Residencial privado. TIPOLOGIA: Vivienda colectiva. REGIMEN DE PROTECCION.- Vivienda de Protección. Precio general. TIPOLOGIA: Vivienda colectiva y compatibles. Vivienda de Protección precio general, o régimen de protección que equivalga en la normativa que en su momento esté vigente, sin que su precio máximo de venta se eleve por encima del correspondiente a un coeficiente de homogeneización de aprovechamientos con el uso característico (vivienda libre) de 0,5.

E/ APROVECHAMIENTO URBANISTICO: 4.037,27 metros cuadrados de techo edificable para usos residencial, compatibles y complementarios. Es edificable en 32 viviendas.

F/ CARGAS QUE SE TRASLADAN POR SUBROGACION:

Libre de toda carga o gravamen

G/ CARGAS DE NUEVA CREACION:

Libre de toda carga o gravamen.

I/ CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

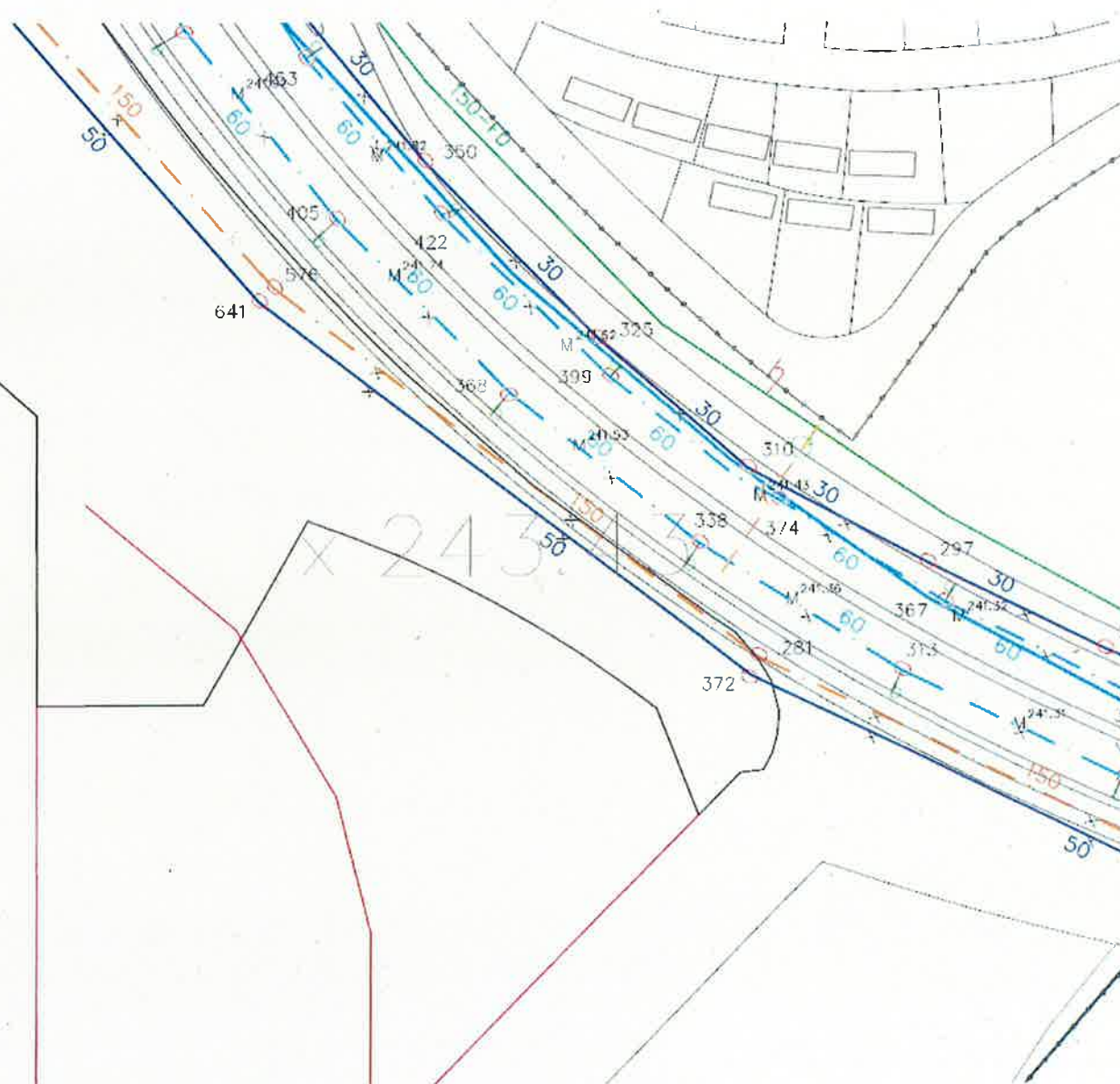
Las condiciones de dimensionamiento, posición, ocupación en planta, alturas y demás circunstancias de las edificaciones a construir sobre esta finca se contienen en los artículos 18, 19, 20, 21 y 22 de las ordenanzas del Plan Especial del Area de Intervención F-89-1.

Se aportan los dos planos que deben incorporarse como anexo a las fichas de las dos parcelas resultantes que se ven afectadas por la modificación.

4.5. NO AFECCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN LA PARCELA ZONAS VERDES 1

Se ha solicitado al Servicio de Infraestructuras del Ayuntamiento de Zaragoza que entregue al promotor de este documento la documentación acreditativa de la posición de las infraestructuras existentes en la parcela ZONAS VERDES 1, y se comprueba que la modificación planteada para aprobación definitiva no tiene afección sobre ellas.

Se aporta plano de posición de las infraestructuras existentes, remitido al promotor por dicho Servicio, superponiendo la nueva disposición de las parcelas modificadas, para justificar la no afección de la modificación a las infraestructuras existentes.



En Palencia, agosto de 2014.

LOS ARQUITECTOS:

FDO.: **JAIME SACRISTÁN MONTESINOS.**

Nº de colegiado C. Oficial de Arquitectos de León, delegación de Palencia: 3.345.

FDO.: **EDUARDO DIEZ GARCÍA.**

Nº de colegiado C. Oficial de Arquitectos de León, delegación de Palencia: 3.346.



ARQUITECTOS SACRISTÁN Y DÍEZ, S.L.P.
Avenida de Manuel Rivera nº 19 (Entreplanta derecha)
34002 PALENCIA
Teléfono y Fax: 979 721426
Email: sacristanydiez@josvic.com

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha

12 6 SET. 2014

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad