

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO

-uno-

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO, ha sido aprobado con carácter INICIAL, por la Junta de Gobierno Local de fecha:

27 OCT 2006

EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha:

30 MAR 2007

EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo.: Luis Jiménez Abad

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ - MZ/2 MONZALBARBA

José Rubio Pérez
- abogado -

Manuel Fernández Ramírez
- arquitecto -

Expte. 1122.926/2006

MEMORIA

Capítulo 1º Objeto

1.1.- Objeto de la modificación puntual

El presente trabajo tiene por objeto la Modificación Puntual Número 1 del Plan Parcial del Sector SUZ-MZ/2 "Monzalbarba", aprobado con carácter definitivo por acuerdo del Ayuntamiento-Pleno de Zaragoza 28 de febrero de 2002.

Dentro de esta modificación puntual se incluye un **único aspecto** que no afecta a la estructura del Plan Parcial aprobado en su día y que tiene por finalidad dar respuesta clara y concreta a la interpretación restrictiva de las Áreas de Movimiento de las Manzanas Residenciales, puesta de manifiesto en la tramitación de las licencias de edificación.

1.2.- Emplazamiento

La presente modificación afecta, a la zona residencial del Plan Parcial, integrada por las Manzanas, R1, R2, R3, R4, R5 y R6.

1.3.- Autor del encargo

El presente trabajo se redacta por encargo de la Junta de Compensación del Sector SUZ-MZ/2, según acuerdo adoptado el 13 de septiembre de 2006.

Ha sido elaborado por la consultora LIGNUM, S.L., Arquitectura y Urbanismo, con domicilio social a efectos de notificaciones en Paseo de Ruiseñores número 22, bajo, 50006 ZARAGOZA. Teléfono 976.275867. Fax 976.251749. Han intervenido el abogado D. José Rubio Pérez y el Arquitecto D. Manuel Fernández Ramírez.

1.4.- Detalle de la modificación que se propone

La modificación puntual que se tramita afecta únicamente, como se ha dicho, a la regulación de los elementos que pueden establecerse fuera de las Áreas de Movimiento determinadas en la documentación del Plan Parcial para las manzanas residenciales.

En esencia, se trata de, manteniendo los fondos de las áreas edificables definidas en el Plan Parcial, concretar la posibilidad de implantar fuera de dichos fondos aquellos elementos de circulación horizontal o vertical que den acceso a las distintas plantas.

1.5.- Alcance de esta modificación

Los artículos 71 de la Ley Urbanística de Aragón y 152.2 de su Reglamento de Desarrollo Parcial disponen que *"los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida. La alteración del contenido... podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos"*.

Se entiende por revisión del planeamiento, siguiendo el artículo 72.2 de la LUA, aquellas modificaciones que afectan a la estructura de la ordenación prevista originariamente, de tal manera que el resultado final de la propuesta sea una nueva ordenación distinta de la primigenia.

Por contraposición, podemos entender que las modificaciones aisladas o puntuales son aquéllas que sólo afectan a aspectos concretos y que no inciden en la estructura básica diseñada por el Plan Parcial.

En nuestro caso, la modificación que se tramita afecta a un elemento no esencial del Plan Parcial y de manera no relevante, por lo que se califica de simple modificación puntual.

Capítulo 2º

Justificación, conveniencia y oportunidad de la modificación

Como ya hemos expuesto, el presente documento atañe a un aspecto concreto: el establecimiento de una aclaración normativa específica de las Áreas de Movimiento, cuestión que se afronta mediante la modificación del Artículo 22 de las Normas del Plan Parcial.

La documentación gráfica del Plan Parcial, en el plano PP-PR-2, delimita las Áreas de Movimiento de las zonas residenciales fijando unos fondos edificables de 15 metros a los viarios principales y de 13,50 metros a los viales secundarios.

Por otra parte, el Artículo 22 de las Normas del Plan Parcial, en el que se regula la zona residencial, al contemplar las condiciones de edificabilidad establece las siguientes determinaciones relativas a las Áreas de Movimiento:

"Artículo 22. Zona residencial.

...

-Condiciones de edificabilidad:

...

d) Área de movimiento de la edificación: la comprendida entre las líneas de edificación definidas en el plano PP-PR-2.

e) Ocupación máxima: la permitida por el Área de Movimiento."

Pues bien, los autores del Plan Parcial consideraron, al parecer erróneamente, que los elementos accesorios de la edificación, como pudieran ser escaleras abiertas, rampas funcionales, etc. , podrían situarse fuera del límite del área de movimiento excediendo los fondos marcados de 13,50 metros.

No obstante, tal interpretación se ha considerado que no es acorde con las Normas del Plan General, motivo por el cual se procede a una modificación puntual del Plan Parcial que contemple tal aspecto, dándole una solución específica de forma análoga a lo contemplado en otros proyectos de planeamiento.

Se considera oportuno afrontar con urgencia la modificación del Plan Parcial del Sector SUZ-MZ/2 para no retardar el otorgamiento de las licencias urbanísticas para edificios residenciales en un sector en el que el 90% de la edificación es vivienda protegida.

NORMAS

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por la Junta de Gobierno Local
de fecha **27 OCT 2006**
EL SECRETARIO GENERAL, P/D

Edo.: Luis Jiménez Abad

La propuesta que se formula efecta únicamente como hemos indicado, al artículo 22 de las normas del Plan Parcial SUZ-MZ/2 en sus párrafos d) y e), para los que se propone la siguiente redacción:

"Artículo 22. Zona residencial.

...
-Condiciones de edificabilidad:

d) *Área de movimiento de la edificación: la comprendida entre las líneas de edificación definidas en el plano PP-PR-2. En los patios de manzana se admiten localizaciones puntuales externas al área de movimiento, como pueden ser: elementos de circulación vertical (escaleras y ascensores) y rampas de acceso a sótanos o planta baja, sin exceder de un fondo máximo de 15 metros respecto de la fachada.*

e) *Ocupación máxima: la permitida por el Área de Movimiento, sin perjuicio de las localizaciones puntuales definidas en el apartado precedente."*

Zaragoza, septiembre de 2006

El Abogado,



José Rubio Pérez

El Arquitecto,



Manuel Fernández Ramírez

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **30 MAR 2007**
EL SECRETARIO GENERAL, P/D

Edo.: Luis Jiménez Abad