

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

105

PARCELAS SGU(PU)5.05 y SL(PU)37.31



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo de Pleno
de fecha **28 FEB 2014**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENIS

Fdo.: Luis Jiménez Añac

MODIF. AISLADA Nº 105 - PARCELAS 5.05 y 37.31

EJEMPLAR "1/4"

31/01/2014

TOMO B

ENERO 2014

Expediente: 497337/2013 C-4

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO DE 2014

MODIFICACIÓN MEMORIA

105 JUSTIFICATIVA

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

En mayo de 2013, el gerente de Urbanismo dirige un escrito a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano, donde pide que se redacte un proyecto de modificación del plan general de ordenación urbana de Zaragoza mediante el que las actuales parcelas de equipamiento EE-EC(PU)5.05 y SP(PU)37.31, desde hace tiempo sin uso, se doten de la calificación general de las manzanas en que se integran.

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ORDENACIÓN ACTUAL

Esta modificación del plan general afecta las siguientes dos parcelas, una situada en el centro histórico de la ciudad y la otra en el barrio de Torrero:

a) Parcela EE-EC(PU)5.05

Calle de San Miguel, 32-34.

Uso: antiguo conservatorio de música.

Superficie de suelo: 271 m².

Superficie construida actual (Catastro): 1.816 m²_t.

Hoja K15 del plano de calificación y regulación del suelo.

Calificación: Suelo urbano consolidado. Sistema general de equipamiento de enseñanza y cultural. Titularidad pública (Ayuntamiento de Zaragoza).



b) Parcela SP(PU)37.31

Avenida de América, 105 (esquina a la calle de Orense).

Uso: antiguo cuartel de Torrero de la policía municipal.

Superficie de suelo: 167 m².

Superficie construida actual (Catastro): 295 m².

Hoja K17 del plano de calificación y regulación del suelo.

Calificación: Suelo urbano consolidado. Sistema local de servicios públicos urbanos. Titularidad pública (Ayuntamiento de Zaragoza).



NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El inmueble calificado por el plan general de 2001 como SGU(PU)5.05, en el número 32 de la calle de San Miguel, fue utilizado desde 1933 hasta la reciente inauguración por la Diputación General de Aragón del nuevo Conservatorio Superior de Música de Aragón de la vía Hispanidad.

En 1933, el Ayuntamiento puso el inmueble de la calle de San Miguel a disposición del nuevo Conservatorio Profesional de Música de Zaragoza, centro nacido ese año como consecuencia de la fusión de la Escuela Municipal de Música de Zaragoza, creada en 1890 y residente en la casa de la Infanta de la calle de San Jorge, y el Conservatorio Aragonés, fundado en 1926. El nuevo centro, cuyo director nombraba el alcalde de Zaragoza, impartía ya enseñanzas oficiales de grado elemental, medio y superior. En 1962 se renovó la construcción anterior, erigiéndose en su lugar en nuevo edificio de siete plantas de altura, con una sobria fachada plana de ladrillo y ventanas rectangulares con una composición que alternaba llenos y vacíos en las sucesivas plantas.

En 1985, el Ministerio de Educación y Ciencia decidió crear un Conservatorio Profesional de Música, de carácter plenamente estatal y emplazado en la misma parcela de la calle San Miguel ocupada hasta entonces. Para compensar la consiguiente reducción de alumnado, el Ayuntamiento creó una Escuela Municipal de Música en el antiguo cuartel de Palafox de la calle de Domingo Miral; más adelante, este centro puramente municipal se desdobló en el Conservatorio Municipal Elemental de Música, el Conservatorio Municipal Profesional de Danza y la Escuela Municipal de Música y Danza, impartiendo los dos primeros centros estudios de carácter oficial y el tercero enseñanza no reglada, en especialidades de música y danza clásicas y folclore. En el excuartel de Palafox se emplaza también la Escuela Municipal de Teatro, con lo que quedan agrupadas todas las enseñanzas artísticas promovidas por el Ayuntamiento de Zaragoza.

En 1988, el Ministerio de Educación y Ciencia elevó el Conservatorio Profesional de Música de Zaragoza a la categoría de conservatorio superior. En 1994, el centro se desdobló en el Conservatorio Superior de Música de Zaragoza, dedicado sólo al grado superior y que se mantuvo en el inmueble de San Miguel, 32, y el Conservatorio Profesional de Música de Zaragoza, para los grados elemental y medio, y emplazado en el antiguo colegio público Palafox, en la calle de San Vicente de Paúl.

Por fin, en el curso 2005-2006 se inauguró el nuevo edificio del Conservatorio Superior de Música de Aragón, situado en el número 22 de la vía Hispanidad. Como consecuencia, el inmueble de propiedad municipal de la calle de San Miguel quedó en desuso y así ha permanecido hasta ahora.

El cuartel de Torrero ocupó un nuevo edificio de dos plantas construido en el año 2003 en un pequeño solar de propiedad municipal situado en la avenida de América, como consecuencia de la creación de dotaciones de policía de barrio dentro de la policía local de Zaragoza. En el año 2009 quedó sin uso como consecuencia de la supresión de ese servicio y la concentración de efectivos

en el nuevo cuartel de la policía local de La Paz, ubicado en el número 2 de la llamada avenida de la Policía Local.

El pequeño tamaño de las dos parcelas descritas dificultan su utilización por nuevos equipamientos, máxime teniendo en cuenta que los que las ocupaban han sido llevados a otros suelos de propiedad pública cuyas características se han considerado más adecuadas.

Así las cosas, se considera como lo más conveniente atribuir a ambas parcelas la calificación dominante en los terrenos que configuran las manzanas en que se integran. De ese modo será factible su reutilización, pudiendo el Ayuntamiento llevarla a cabo por sí o enajenarla para obtener a cambio unos ingresos que favorecerían el ejercicio de sus funciones y, entre ellas, la construcción y el mantenimiento de los equipamientos efectivamente útiles. Se parte aquí de la idea de que en un período de fuertes restricciones presupuestarias como es el presente, no tiene sentido ni resulta socialmente razonable mantener un patrimonio actualmente sin uso y sin expectativas de tenerlo en el futuro.

Hay que tener presente que tanto en la zona B1 como en la D1, calificaciones que pasarían a tener las parcelas 5.05 y 37.31, respectivamente, se admite el uso de equipamientos y servicios en el edificio completo o en parte de él, lo que supone que, en principio, la modificación del plan general no es incompatible con un uso de esta naturaleza, y que en el caso de que el Ayuntamiento decidiera enajenar una o las dos parcelas podría incluso mantenerse en parte de ellas.

DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con los propósitos expresados, en esta modificación del plan general se contempla la siguiente nueva calificación para cada una de las dos parcelas afectadas:

- Actual EE-EC(PU)5.05: zona B1, grado 3º.
- Actual SP(PU)37.31: zona D1.

El artículo 4.3.14 de las normas del plan general atribuye al grado 3º de la zona B1 la regulación general de la zona B con las siguientes peculiaridades relativas al volumen:

- Ocupación del 100% en plantas de sótano, semisótano y baja, y del 75% en plantas alzadas. Aplicados a la superficie del solar de la calle de San Miguel, 32, estos índices suponen 271 m² en las plantas baja e inferiores, y 203'25 m² en las alzadas. Sobre rasante, la ocupación total resultante es de 1.084 m².
- Altura indicada en planos (B+4 en la parcela 5.05).

- Índice de edificabilidad: en calles de anchura igual o inferior a 10 metros, como es la de San Miguel, $3,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que aplicados a la superficie del solar suponen $948'50 \text{ m}^2_t$.

Según el artículo 4.3.10 de las normas, el uso principal en la zona B1/3 es el de vivienda colectiva, aceptándose además los siguientes usos compatibles y complementarios:

A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.

B) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

C) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m^2 y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m^2 y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m^2 y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 400 m^2 y 20 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m^2 y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

D) Comercial:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.

En situación c), en plantas semisótano y superiores.

En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

E) Oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que

forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

F) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semi-sótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

G) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

H) Edificios de estacionamiento:

En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo correspondiente de la sección segunda del capítulo 2.4, podrán habilitarse edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.12 de estas normas, con las especialidades que se indican para la Ciudad Histórica.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49 por ciento de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

La parcela 37.31 se enclava en una manzana íntegramente perteneciente a la zona D, de edificación residencial en agrupaciones de densidad media, correspondiente a la antigua zona intensiva suburbana en el área de referencia 37. El artículo 4.4.1 de las normas del plan general remite esa calificación a manzanas situadas en el área de referencia 37 y ordenadas en origen por el plan parcial de dicho polígono con edificación intensiva suburbana, en desarrollo del plan general de Zaragoza de 1968.

El artículo 4.4.2 de las normas del plan general determina las siguientes condiciones de aprovechamiento para la zona D1:

- Parcela mínima de 100 m² de superficie y 10 metros de longitud de fachada. Como la fachada a la vía pública de la parcela 37.31 es superior a 10 metros, la edificación puede dedicarse a vivienda colectiva sin limitaciones especiales.
- Ocupación del 100% en plantas de sótano y semisótano, del 75% en la baja y del 50% en plantas alzadas. Aplicados a la superficie del solar, es-

tos índices suponen 167 m² en las plantas de semisótano e inferiores, 125'25 m² en la baja y 83'50 m² en las alzadas.

- ° Altura máxima: B+4 (16'50 m.) a la avenida de América y B+3 (13'50 m.) a la calle de Orense.
- ° Edificabilidad: 2'75 m²/m² a la avenida de América y 2'00 m²/m² a la calle de Orense. Ponderando estos índices según las longitudes de fachada a ambas calles (11'50 metros a la avenida de América y 15 a Orense), se obtiene un índice de edificabilidad para el solar de 2'3255 m²/m² y una superficie edificable de 388'35 m²_t.
- ° Es aplicable la regulación de fondo mínimo, de acuerdo con la normativa general establecida en el artículo 4.1.3 de las normas. Aplicado el fondo mínimo de 7'50 metros con respecto a ambas calles, considerando cinco plantas hacia la avenida de América y cuatro hacia la calle de Orense y restada también la superficie del chaflán, del fondo mínimo deriva una superficie máxima de ocupación de 129 m² por planta (167-30-8) y una edificabilidad máxima aproximada de 594'25 m²_t (129x4 + 7'5x11'5-8), valor superior al que correspondería al índice genérico de edificabilidad de la zona D1.

Los usos admitidos en la zona D1 son los mismos que en la zona A1/3, subgrado 1º, regulados en el artículo 4.1.13 de las normas del plan general:

1. Uso principal: Vivienda.

No se admitirá la vivienda colectiva en parcelas de longitud de fachada menor de 7 metros.

La vivienda unifamiliar deberá tener características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona.

2. Usos compatibles o complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2 en el subgrado A1-3.1, y del tipo 3 en el subgrado A1-3.2. En establecimientos de más de 500 m² construidos, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 2 en el subgrado A1-3.1, y del tipo 3 en el subgrado A1-3.2.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 300 m² y 15 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

C) Comercial:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

En situación b), en plantas baja y primera.

En situación c), en plantas baja y superiores.

En situación d), en plantas de sótano y superiores, con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, y siempre que se adapten a las características morfológicas propias de la zona. A estos efectos, no podrá autorizarse la implantación en parcelas mayores de 2.000 metros cuadrados.

D) Oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

E) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente desde la calle, en plantas de sótano, semisótano, y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicado con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

F) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m², y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

G) Edificios de estacionamiento:

En las áreas de referencia con acentuadas carencias de estacionamiento en edificios de vivienda que se indican en el anejo correspondiente de la sección segunda del capítulo 2.4, podrán habilitarse edificios dedicados al uso exclusivo de estacionamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.12 de estas normas.

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49 por ciento de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos.

EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

Como consecuencia de la modificación, desaparecerán de equipamiento público 5.05 y 37.31 del plan de 2001. Como ya se ha adelantado se trata de inmuebles de tamaño demasiado reducido para albergar los usos que en su día soportaron, trasladados en 2005 y 2009 por la administración autonómica y municipal a dos grandes parcelas que se consideraron más adecuadas. Por otra parte y como ya se ha dicho, las enseñanzas artísticas que sigue impartiendo el Ayuntamiento están centralizadas desde los años 80 en el excuartel de Palafox.

Es importante hacer notar que la parcela 5.05 soportaba un uso que no mantenía una relación directa con su entorno próximo, y de hecho estaba calificada como sistema general según el anejo VIII de las normas urbanísticas; hay que advertir aquí que, por error evidente, en el plano de calificación se representaba la parcela como dotación local, si bien su anterior destino, al servicio de toda la ciudad, permite interpretar, conforme al artículo 1.1.6 de las normas del plan general, la calificación correcta es la de sistema general.

En la parcela 37.31 sí se daba un vínculo entre la dotación y su entorno mientras la política municipal relativa a la organización de la policía local consideró conveniente disponer de un conjunto más o menos amplio de pequeños cuarteles de barrio distribuidos por la ciudad; en la actualidad, la dotación de esos cuartelillos está concentrada en el cuartel de La Paz, de manera que los inmuebles antes empleados han caído en desuso.

El pequeño tamaño de las dos parcelas hace que su reutilización como equipamiento sea difícil, motivo por el que desde la migración de sus respectivos destinos anteriores han permanecido sin ninguno. No se espera, pues, que la extinción de la calificación como equipamiento público vaya a tener efectos desfavorables sobre sus respectivos entornos.

Por lo que se refiere a la nueva calificación, cuyo uso principal es el residencial en ambos casos, la pequeña superficie de los solares y, consecuentemente, la poca superficie edificable no permiten imaginar tampoco efectos apreciables sobre el territorio.

Como se ha visto, la parcela 5.05, de la calle de San Miguel, tiene una superficie edificable de 948'50 m², repartidos en planta baja y cuatro; su longitud de fachada es de unos 14'20 metros. Con ello, una distribución normal de las viviendas podría suponer la construcción de ocho, a razón de dos por planta elevada, y uso no residencial en la baja.

La parcela 37.31, aun contando con el fondo mínimo, tendría una superficie edificada de unos 594'25 m², distribuidos en baja y tres hacia la calle de Orense y una planta más hacia la avenida de América, aunque con el revolvimiento esta altura podría prolongarse en diez metros más allá del chaflán a lo largo de la primera calle. En tres primeras plantas elevadas, la superficie edificada sería de 129 m² y en la cuarta de 78'25 m². Es razonable esperar una construcción de siete viviendas, si la planta baja se dedica a usos no residenciales, o nueve si no es así.

Como se ve, se trata de incrementos insignificantes del número de viviendas y de residentes, que no pueden tener ningún efecto sobre el tráfico o las infraestructuras técnicas de sus respectivos entornos. Tampoco requerirán ninguna previsión especial relativa a zonas verdes o equipamientos. Para comprobarlo, se aplicarán a estos incrementos los módulos de reserva de dotaciones establecidos para los planes parciales por la ley 3/2009 de urbanismo de Aragón, más exigente que el reglamento de 2002 cuando se trata de ámbitos de pequeña superficie.

El artículo 54 de la ley considera en planes parciales de uso residencial unos módulos de 6 m² por habitante potencial para zonas verdes y 5 m² por habitante potencial para equipamientos, siendo el número de habitantes potenciales la superficie edificable residencial dividida por 30.

En la parcela 5.05 (calle de San Miguel), con una superficie edificable susceptible de uso residencial de 948'50 m², el número de habitantes potenciales es de 31'67. En consecuencia, la zona verde debería afectar a 189'69 m² de suelo y los equipamientos a 158'08 m².

La superficie edificable susceptible de uso residencial de la parcela 37.31 (avenida de América) es de 594'25 m², lo que supone 19'81 habitantes potenciales, una zona verde teórica de 118'85 m² y 99'04 m² de suelo para equipamientos.

En ambos casos se trata de superficies de reserva que en sí mismas no tendrían capacidad para albergar zonas verdes o equipamientos de magnitud funcionalmente razonable, teniéndose en cuenta que las parcelas que se recalifican por inadecuadas para usos de esa naturaleza tienen magnitudes equivalentes.

Ha de tenerse presente que muy cerca de la parcela de la calle de San Miguel se encuentra la plaza ajardinada de los Sitios [ZV(PU)5.13], cuya superficie según el anejo VIII de las normas del plan general es de 12.311 m². En relación con los equipamientos, puede considerarse que esta área de referencia 5 está bien dotada, y en la misma plaza de los Sitios, por ejemplo, se encuentra la antigua Escuela de Artes y Oficios [EE(PU)5.10], con una parcela de 4.606 m² y sin uso desde que la Comunidad Autónoma, titular del terreno, trasladó la actividad al ACTUR.

La parcela de la avenida de América está muy cerca de las zonas verdes 34.10 y 37.11, de 14.400 y 125.514 m², aparte de equipamientos como los resultantes del plan especial de reordenación de la antigua cárcel de Torrero, susceptibles de satisfacer cumplidamente las demandas que podrían tener cabida en parcelas como las calculadas a partir de los módulos de reserva de los planes parciales.

Por todo lo dicho, no se entiende preciso aumentar las dotaciones públicas como consecuencia de la modificación de plan general. Tampoco tendría sentido la sustitución económica de esas reservas prevista por la legislación vigente para las actuaciones de dotación, dado que al pertenecer las dos parcelas al Ayuntamiento, esa carga carecería de sentido.

CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

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

- Listado de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios (anejo VIII de las normas urbanísticas; tomo 15).
- Plano de estructura urbanística (tomo 10).
- Planos de calificación y regulación del suelo (tomo 11).
- Plano de calificación; centro histórico (tomo 11).

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación los siguientes documentos:

- a) Páginas 7 y 25 del listado de zonas verdes y equipamientos y servicios, suprimiendo las entradas 5.05 y 37.31, respectivamente.
- b) Hoja 40 del plano del plano de estructura urbanística (la hoja 49, donde se sitúa la esquina de la avenida de América con la calle de Orense, no ha de ser modificada puesto que en la del plan vigente no se representa la parcela de equipamiento 37.31).
- c) Hojas K15 y K17 del plano de calificación y regulación del suelo.
- d) Hoja D del plano de calificación del centro histórico.

En todos los casos, se aportan en primer lugar y a título informativo las hojas afectadas del vigente texto refundido de 2007, seguidas de sus equivalentes modificadas.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha 28 FEB. 2014
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo.: Luis Jiménez Abad

FICHA DEL ANEXO V DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO

MODELO DE FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO		ORIGEN DATOS			
TÍTULO DEL TRABAJO	MODIFICACION AISLADA DEL PLAN GENERAL				
FECHA	Enero de 2014				
DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE	50 2973	INE			
PROVINCIA	Zaragoza				
MUNICIPIO	Zaragoza				
NÚCLEOS O ENTIDADES	43	Observatorio Municipal de Estadística			
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	973'80 Km ²	Observatorio Municipal de Estadística			
POBLACIÓN	698.917 habitantes	Padrón Municipal (2013)			
DENSIDAD DE POBLACIÓN	717'72 hab/Km ²				
NÚMERO DE VIVIENDAS	283.932	Observatorio Municipal de Estadística			
NÚMERO DE HOGARES	226.473	Observatorio Municipal de Estadística			
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	Base cartográfica municipal				
REDACTOR	Ramón Betrán Abadía, arquitecto				
DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN)					
SUPERFICIE AFECTADA (SUELO URBANO CONSOLIDADO)	438	m ²	100	%	PLANEAMIENTO
NÚMERO DE VIVIENDAS TOTAL	13-15		100	%	PLANEAMIENTO
NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEG.	0		0	%	PLANEAMIENTO
EDIFICABILIDAD TOTAL (TODA RESIDENCIAL)	1.336'85	m ² t			PLANEAMIENTO
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0'00	m ²	0	% PLANEAMIENTO
	EQUIPAMIENTOS	0'00	m ²	0	% PLANEAMIENTO
	INFRAESTRUCTURAS	0'00	m ²	0	% PLANEAMIENTO
	SERVICIOS URBANOS	0'00	m ²	0	% PLANEAMIENTO

Zaragoza, a 31 de enero de 2014



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado
 con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
 de fecha **28 FEB. 2014**
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo.: Luis Jiménez Abad

El arquitecto jefe del Servicio Técnico
 de Planeamiento y Rehabilitación,

Ramón Betrán Abadía.

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ZARAGOZA Provincia de ZARAGOZA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6732405XM7163D0001GI

DATOS DEL INMUEBLE

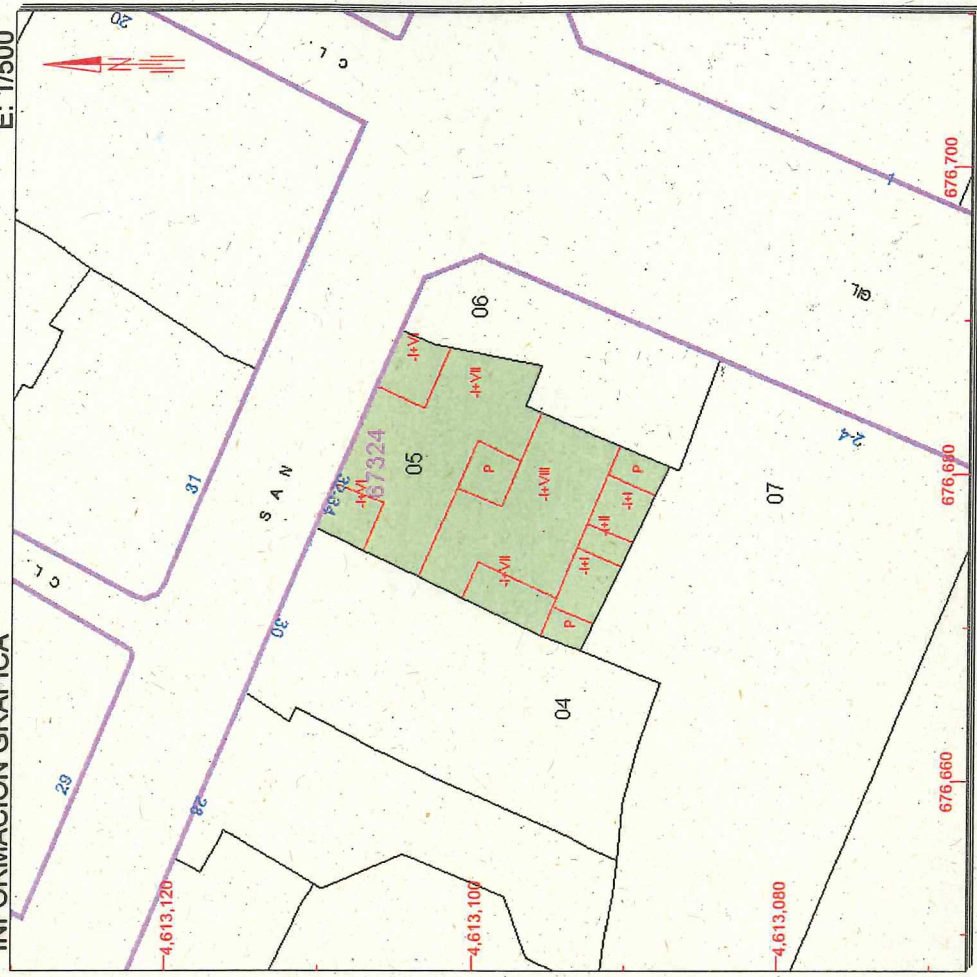
LOCALIZACIÓN
 CL SAN MIGUEL 32
 50001 ZARAGOZA [ZARAGOZA]
USO LOCAL PRINCIPAL
 Cultural
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
 100,000000
AÑO CONSTRUCCIÓN
 1962
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
 1.816

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
 CL SAN MIGUEL 32
 ZARAGOZA [ZARAGOZA]
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
 1.816
SUPERFICIE SUELO (m²)
 271
TIPO DE FINCA
 Parcela construida sin división horizontal







ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
RELIGIOSO	G	0P	RO	57
ENSEÑANZA	1	B1	1	196
ENSEÑANZA	1	BJ	1	248
ENSEÑANZA	1	01	1	208
ENSEÑANZA	1	02	1	208
ENSEÑANZA	1	03	1	208
ENSEÑANZA	1	04	1	208
ENSEÑANZA	1	05	1	208
ENSEÑANZA	1	06	1	194
ENSEÑANZA	1	07	1	81



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 21 de Mayo de 2013

- 676.700 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
-  Límite de Manzana
 -  Límite de Parcela
 -  Límite de Construcciones
 -  Mobiliario y aceras
 -  Límite zona verde
 -  Hidrografía

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ZARAGOZA Provincia de ZARAGOZA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Martes, 21 de Mayo de 2013

676.080. Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO
Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
6207901XM7160G0001TU

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV AMERICA 105
50007 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Edif. Singular

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

ANO CONSTRUCCIÓN
2003

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
295

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
AV AMERICA 105
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
295

SUPERFICIE SUELO [m²]
167

TIPO DE FINCA
Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
PUBLICO PUBLICO	00	01	01	167
	01	01	01	128