

31.207/13

17 SET. 2014



MODIF. AISLADA Nº 121 - Cº USO PARCELA 71.10 EN  
AV. MOVERA 2

EJEMPLAR "1/4"

17/09/2014

TOMO B

MOD AISL 121 PGOU - SEPT 2014

Expediente: 31207/2013 C-5

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 31 OCT. 2014

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

PROYECTO: MODIFICACIÓN Nº 121 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANA DE ZARAGOZA- SEPTIEMBRE 2014

LOCALIZACION: AVDA MOVERA Nº2 – 50016 ZARAGOZA

CLIENTE: ANGEL BURGUETE CORTÉS

AUTOR: JESUS RAMIREZ MEDRANO

## INDICE

### **1.-MEMORIA**

- 1.1 SOLICITANTE Y MARCO NORMATIVO.
- 1.2. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA.
- 1.3. CONTENIDO ACTUAL DEL PGOU E INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 1.4. DEFINICIÓN DEL NUEVO CONTENIDO
- 1.5. ANEXO FOTOGRAFICO

### **2.- PLANOS**

- 2.1. PLANO DE CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO. PLANEAMIENTO ACTUAL
- 2.2. PLANO DE CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO. NUEVA ORDENACIÓN

## 1.MEMORIA

### 1.1.SOLICITANTE Y MARCO NORMATIVO.

#### 1.1.1.SOLICITANTE

La presente propuesta de Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón el 13 de Junio de 2001, es solicitada por:

D. Angel Burguete Cortés con domicilio en Avda. Pablo Ruiz Picasso, 47-3ºD. 50018 Zaragoza

La redacción de la propuesta de Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza corresponde a:

D. Jesús Ramírez Medrano, colegiado 3922 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, con domicilio en Plaza Sas nº2 2-B 50003 Zaragoza.

#### 1.1.2. MARCO NORMATIVO.

El marco normativo en el que se encuadra la Modificación del Plan General es el siguiente:

- Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón,
- Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009.
- Decreto 52/2002, de 19 de Febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de Marzo, urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios: capítulo Cuarto del Título VII. ÚNICAMENTE EN AQUELLAS DISPOSICIONES O ARTICULOS NO DEROGADOS.
- Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana: artículo 1.1.5.

De acuerdo con el apartado 1 del precitado artículo 1.1.5."se consideran modificaciones del plan los supuestos de alteración de sus determinaciones que no se incluyan en el concepto de revisión y, en general, aquellos que afecten a la clasificación del suelo o a la estructura general y orgánica del territorio de manera localizada y aislada, y no globalmente".

Tanto el artículo 154 del decreto 52/2002 como el artículo 78.1 de la ley Ley 4/2013 especifican el contenido de las modificaciones aisladas:

- Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio
- Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión análogo al modificado

## 1.2. JUSTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

### 1.2.1 AMBITO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

El ámbito de la modificación aislada es la parcela de servicios 71.10, cuya dirección es Avda Movera nº 2

Se adjunta en el apartado 1.3.2:

- documentación escrita acerca de la superficie de la parcela
- documentación fotográfica del estado actual. En esta puede apreciarse el cuartel de la guardia civil y sus edificaciones anexas.

### 1.2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

La parcela de la modificación está ocupada por el antiguo cuartel de la guardia Civil en Santa Isabel. Las características técnicas del edificio, el tamaño, su localización provocaron que quedara inservible como dotación de seguridad, por lo que fue desafectado y se procedió a su enajenación onerosa. Quedó un edificio vacío dentro de la trama urbana.

La rehabilitación del edificio con otro uso, manteniendo la condición de dotación, provocaría que la edificación no desapareciese. Se salva así su valor configurador dentro de la trama urbana (incluso como memoria histórica) y su función de equipamiento para el barrio recuperándolo con otro uso. Además con la actual ordenación queda integrado dentro de una manzana entera de equipamientos.

El nuevo uso es actividad de enseñanza privada de "Formación en sus distintos grados y especialidades (manejo de programas informáticos tipo Office, Autocad, Presto, PhotoShop, 3D Studio, etc). Ludoteca infantil, educación de adultos, talleres ocupacionales, idiomas, clases de música, etc"

Además el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 18 de abril de 2013 acordó:

"mostrar su parecer favorable al cambio de uso de la parcela de equipamiento 71.10. (Santa Isabel), actualmente destinada a Servicios de la Defensa y Seguridad de Estado SD (PU) público, para pasar a uso de enseñanza pública ".Se responde así a una memoria de la actividad que se propone realizar en el edificio existente presentada por Angel Cortés Burguete. Según consta en el expediente 31207/2013.

### 1.2.3 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

Según el plan general, la parcela está calificada como equipamiento público con destino a servicios de la defensa y seguridad del estado SD (PU) 71.10, dentro del sistema local de equipamientos y servicios del suelo urbano. **La propuesta consiste en un cambio de actividad, pasando de servicios de la defensa y seguridad del estado a equipamiento privado.**

La nueva calificación de la parcela será de equipamiento privado. Los usos serán cualquiera de los contemplados en el art. 8.2.8. apartado 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza según el informe del 17 junio de 2014 del expediente municipal 31.207/2013.

En cuanto a las reservas, se considera el informe del 3 febrero de 2014 del expediente municipal 31.207/2013 que manifiesta "obviarse la aplicación de la legislación urbanística reciente en cuanto a las reservas exigibles por el cambio de uso de equipamiento público a privado".

#### 1.2.4 ALTERACION DEL PLAN GENERAL Y EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD.

Tal y como se ha expuesto la modificación consiste en un cambio de actividad en la parcela, pasando, de servicios de la defensa y seguridad del estado, a equipamiento privado. La parcela tiene una superficie de 476 m<sup>2</sup> afecta por tanto a una pequeña dimensión.

El contenido de la modificación no afecta, por tanto, a la estructura general ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del plan general, conforme a las determinaciones del artículo 40 de la Ley 3/2009.

Así, la modificación tiene un alcance limitado por lo que se considera como de menor entidad y a efectos de la tramitación del expediente, se seguirán los términos expuestos por los artículos 78.3 y relacionados de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013.

### **1.3. CONTENIDO ACTUAL DEL PGOU E INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **1.3.1. PLANOS DE CALIFICACIÓN VIGENTE**

Se incorpora el plano vigente de Calificación M13 que resulta afectado.

#### **1.3.2. FICHA DE LA PARCELA DE SERVICIOS 71.10 VIGENTE**

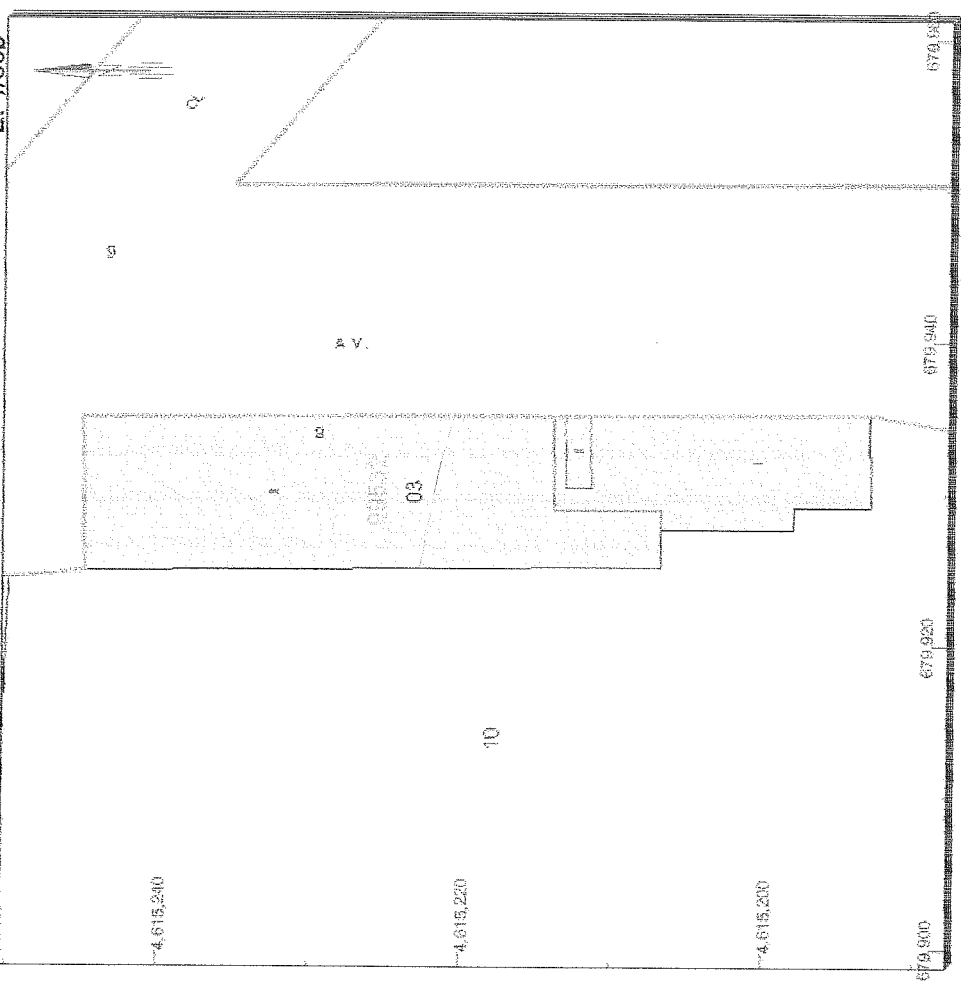
Se adjunta la ficha del catastro donde figuran la superficie de la parcela y las superficies construidas de las edificaciones de la parcela.

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

Municipio de ZARAGOZA Provincia de ZARAGOZA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 17500



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.

Lunes, 13 de Mayo de 2013

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

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
9953203XM7195D0001KI

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
CR PASTRIZ [ MOVERA ] 2ID  
50194.ZARAGOZA [ZARAGOZA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Edif. Singular

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

USO CONSTRUCCIÓN  
1936

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]  
820

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
CR PASTRIZ [ MOVERA ] 2ID  
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]  
820

SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]  
476

TIPO DE FINCA  
Parcela construida sin división horizontal

## ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
PUBLICO	1	00	01	379
PUBLICO	1	01	01	336
APARCAMIENTO	1	00	02	97
PUBLICO	1	01	02	8

## **1.4. DEFINICIÓN DE LOS NUEVOS CONTENIDOS**

### **1.4.1. PLANO DE CALIFICACIÓN PROPUESTO**

Se incorpora el plano propuesto de Calificación M 13-1, refleja el nuevo contenido del Plan General.

### **1.4.2. FICHA DE LA PARCELA DE SERVICIOS 71.10 PROPUESTA**

Se incorpora el listado del Anexo VIII "Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios Libres y de Equipamientos y Servicios" donde aparece la superficie de la parcela y su nuevo uso y su carácter privado.

Se incorpora también la ficha NOTEPA de la parcela de servicios 71.10 propuesta.



CODIGO	HOJAS DEL PLANO	LOCALIGACION, IDENTIFICACIÓN O EMPLAZAMIENTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SISTEMA GENERAL O LOCAL	PUBLICO (PU)	PRIVADO (PV)	GRUPOS DE USO													OBSERVACIONES				
							ZV	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		13			
71.10	M-13	Area de Referencia 71 (Barrio de Santa Isabel) Cuartel de la Guardia Civil	476	SL		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		6/8



Zaragoza  
AYUNTAMIENTO  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha **31 OCT. 2014**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo. Luis Jiménez Abad

MODIFICACIÓN Nº 121 DEL PGOU DE ZARAGOZA  
PARCELA DE SERVICIOS 71.10

Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación

septiembre/2014

Area 71 (Santa Isabel)

Ficha de Datos Urbanísticos (ANEXO V de la NOTEPA)

MODELO DE FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO		ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN
TITULO DEL TRABAJO	MODIFICACION AISLADA DEL PLAN GENERAL		Tipo de Planeamiento General PGOU, NNSS o PDSU
FECHA	SEPTIEMBRE 2014		

DATOS GENERALES		
MUNICIPIO	ZARAGOZA	Nombre del Municipio

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO	CONSOLIDADO SU-C		Ha	% PLANEAM	Superficie en Ha de SU-C con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales
	NO CONSOLIDADO SU-NC		Ha	% PLANEAM	Superficie en Ha de SU-NC con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.

DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	% PLANEAM	Superficie en Ha con dos decimales de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales
	DE EQUIPAMIENTOS	0,0476	Ha	% PLANEAM	Superficie en Ha con dos decimales de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	% PLANEAM	Superficie en Ha con dos decimales de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	% PLANEAM	Superficie en Ha con dos decimales de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales

## 1.5. ANEXO FOTOGRAFICO



1- Frente de la parcela situada en la Avda. Movera, orientación este. Está compuesto por varias construcciones

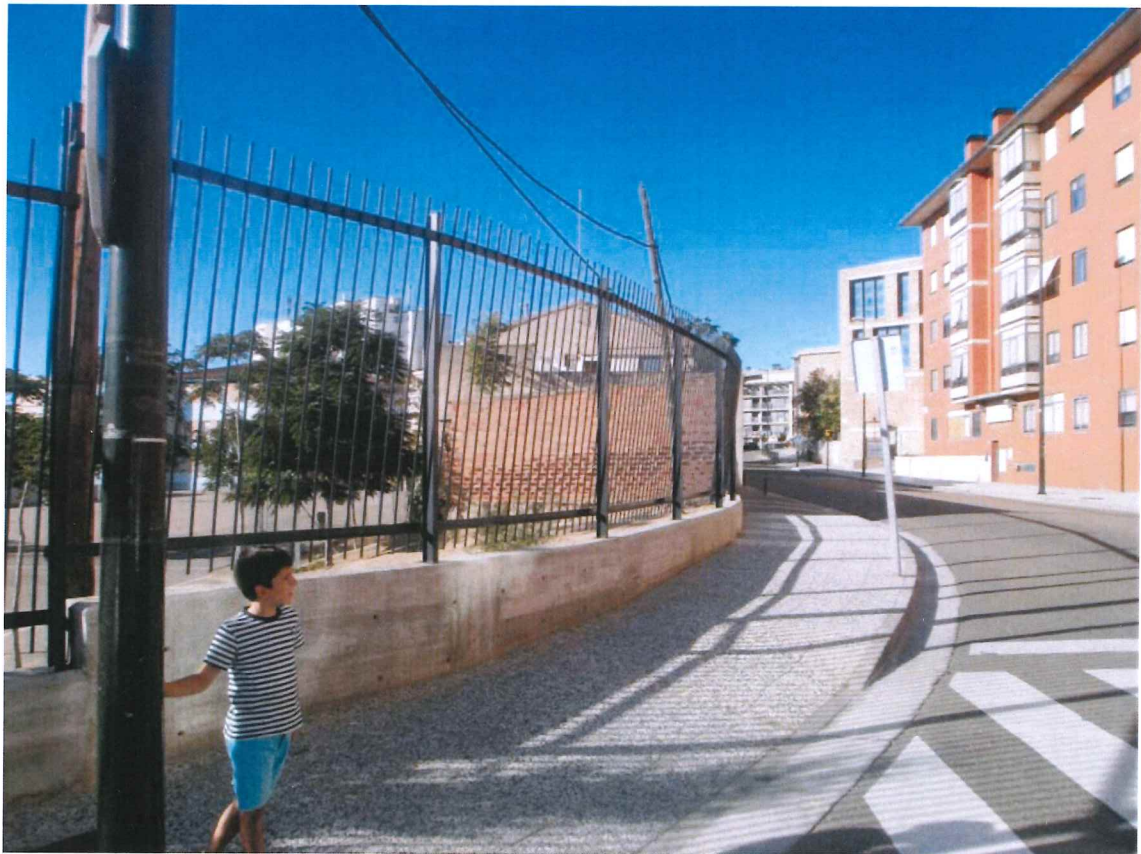


2- Fachada trasera linda con el patio del C.P. Juan Pablo Bonet, orientación oeste





3- Fachada norte



4- Fachada sur





5- Edificio del cuartel de la Guardia Civil



6-Edificación anexa al cuartel



7- Aparcamiento anexo también al cuartel

Zaragoza a 15 de Septiembre de 2014

Fdo. Jesús Ramirez Medrano  
arquitecto col 3.922

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 31 OCT. 2014  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo. Luis Jiménez Abad