

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL <sup>uº 134</sup>

DEL PGOU DE ZARAGOZA

DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-59-1.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

MEMORIA

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **22 FEB. 2016**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

PROMOTOR  
GESTIÓN COMUN CBC, S.L.  
ARQUITECTO  
JAVIER J. BELDA GRÁBALOS

## **0.- INTRODUCCIÓN.- DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.**

Este documento, que se presenta a aprobación definitiva es sustancialmente igual al presentado a aprobación inicial en tanto en cuanto no se han deducido alegaciones durante el periodo de información pública, los informes sectoriales (Patrimonio Cultural) han sido favorables y el cumplimiento de prescripciones, justificado en documento aparte, presentado simultáneamente, no han obligado a grandes alteraciones, sin perjuicio de que se haya procedido a integrar en las fichas resultantes la superficie del sistema general adscrito (cuya obtención y urbanización pasa a ser objetivo de una de las nuevas unidades que se crean), así como a explicitar abiertamente la obligatoriedad de cesión del 10% del aprovechamiento medio (que por otro lado sin perjuicio de su mayor o menor explicitación era una obligación legal obvia) y a dejar remarcado que el procedimiento seguido se corresponde con el de las denominadas *modificaciones de menor entidad de los planes generales*.

Fuera de estas precisiones, la modificación puntual del Plan General propuesta, una vez tramitada íntegramente no ha sufrido mayores alteraciones.

## **1.1-OBJETO.-JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD O CONVENIENCIA**

Esta propuesta de *Modificación Aislada del P.G.O.U. de Zaragoza* se circunscribe al ámbito denominado Área de Intervención G-59-1 y tiene por objeto abordar las siguientes cuestiones y resolver los siguientes problemas:

- 1) En primer lugar se trata de dar respuesta a la necesidad de complementar el Plan General en el ámbito de referencia dado que, en la actualidad, pese a que esta Área de Intervención G-59-1 está nominalmente considerada como suelo urbano no consolidado con *ordenación pormenorizada* (por lo que tiene asignada la nomenclatura propia de las Áreas G), puede considerarse no obstante que, sin embargo, presenta un cierto déficit de precisión en la ordenación que puede dificultar

(cuando no imposibilitar) su ejecución directa, lo que sólo se resuelve resituando la ordenación en el nivel de pormenorización suficiente para esa ejecución directa (que es lo que el Plan General pretendió para las zonas G).

- 2) En segundo lugar se trata también de resolver ciertos problemas que han venido dificultando la ejecución urbanística del ámbito, que derivan de una diferencia de configuración entre las dos áreas diferenciadas la integran. En efecto, se ha constatado que existen dos zonas distintas que se corresponden con la estructura propietaria del ámbito, integrada por dos propiedades claramente diferenciadas: una [porcentualmente mayoritaria] constituye una zona básicamente edificada y habitada, y otra [porcentualmente minoritaria] se configura como un espacio que podría interpretarse como pendiente de ejecución. Ello ha determinado, a lo largo de los ya trece años de vigencia del Plan General, que no se haya desarrollado la unidad por el sistema de compensación (que es el que tenía asignado), porque la zona más propiamente necesitada de ejecución no llegaba a superar el 50% de la superficie del ámbito, que constituye el mínimo imprescindible para ejercitar la iniciativa de la actuación por el sistema de compensación. En ese contexto, subdividir el Área G-59-1 separando básicamente la zona ya en uso y la pendiente de ejecución (lo que coincide con la separación de propiedades) posibilitará adaptar cada una de las subdivisiones a distintos ritmos de desarrollo, posibilitando la ejecución inmediata de aquella parte del ámbito [la minoritaria en superficie] que lo precisa con más urgencia.
  
- 3) Y, por último, porque también es preciso resolver un problema detectado en el actual Plan General (puesto de manifiesto con posterioridad a su aprobación). El Plan General no tuvo presente que en lo que es la colindancia con el límite occidental del Área estaba pendiente de obtención una porción de un sistema general viario (SGU) hoy denominado Vía Ibérica constituido por un tramo de éste, en forma de franja longitudinal colindante que discurre en paralelo y está integrado por 296,69 m<sup>2</sup> de la actual acera de la Vía Ibérica que cabe suponer que el Plan General no incluyó en su día en la esta Unidad porque tenía ya apariencia física de calle y porque debió entender [equivocadamente] que había sido ya obtenido con ocasión

del otorgamiento en 1977 de la licencia para la antigua edificación destinada a Residencia Religiosa de las Madres Carmelitas Misioneras Teresianas (hoy sustituida por edificio residencial). Esta última cuestión que como se ha dicho está detectada con posterioridad a la aprobación del actual Plan General podría haber sido resuelta por el Ayuntamiento por vía de utilizar la técnica expropiatoria pero, habida cuenta que se trata de suelo urbano consolidado (con lo que ello implica en términos de coste expropiatorio), parece razonable proponer su adscripción al ámbito modificado como sistema general que es, generando la edificabilidad correspondiente como contraprestación sustitutiva del justiprecio<sup>1</sup>.

Para el cumplimiento conjunto de esos tres objetivos en documento único, el formato más idóneo es la *Modificación Aislada o Puntual del Plan General*.

El objeto de la *Modificación Aislada del P.G.O.U. de Zaragoza* que se presenta aquí es, por tanto, el de dotar de ordenación pormenorizada al ámbito (que en esencia carecía de ella), subdividir el Área de Intervención en dos, correspondiendo una unidad de ejecución a cada una de las dos áreas diferenciadas que se integran en la misma, que se denominarían G-59.1.A y G-59.1.B y, además, adscribir a la primera de ellas un sistema general (de 296,69 m<sup>2</sup>) para su obtención y urbanización, corrigiendo así un problema detectado de forma sobrevenida en el Plan general en el lado recayente a la Vía Ibérica y subsanando un problema de obtención de vial en suelo urbano.

## **I.2.-PLANEAMIENTO VIGENTE Y AMBITO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN**

Es el Plan General de Zaragoza el único instrumento de planeamiento urbanístico vigente en este ámbito y, por tanto, es el

<sup>1</sup> Siendo por lo demás una franja en la que estaría por discutir si procede la cesión del 10% del aprovechamiento medio ya que está configurada como sistema general en suelo urbano consolidado. En cualquier caso, en la modificación que se propone se contempla esa cesión del 10% del A.M. de la franja de referencia

único que resulta afectado por esta propuesta de *Modificación Aislada del P.G.O.U. de Zaragoza*. Y lo es en un ámbito pequeño y acotado que es el del su actual Área de Intervención G-59-1.

Los terrenos incluidos en el ámbito del Área de Intervención G-59-1, objeto del presente documento, se encuentran clasificados como **Suelo Urbano No Consolidado** con una calificación de A3 grado 2 (plano de calificación y regulación del suelo J-17).

En el Capítulo 5.3 del PGOU, dedicado a la regulación de las denominadas Zonas G (Áreas residenciales de nueva ordenación en ámbitos vacantes y obsoletos, pendientes de gestión), y en su artículo 5.3. 1 se definen estos ámbitos como: los que corresponden a sectores de suelo urbano no consolidado de uso dominante residencial, cuya ordenación detallada está contenida en el Plan General con nivel de determinación análogo al del suelo urbano consolidado, pero que están pendientes de ejecución sistemática mediante el sistema de actuación que en cada caso se indica.

El artículo 5.3.2 señala que en las fichas del plan de cada ámbito G se indicarán los parámetros de aprovechamiento correspondientes a las distintas zonas pormenorizadas que la integran, por remisión a una zona concreta del Suelo Urbano Consolidado, que en este caso es la zona referida A3 grado 2.

Los parámetros urbanísticos del Área de Intervención G-59-1 del PGOU son los que se contienen en la propia ficha del ámbito, que se incorpora a continuación.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Anexo IV. Áreas de Ordenación.

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** Superficie total (m<sup>2</sup>): 
 Varios y espacios que se conservan y no  
 computan edificabilidad (art. 105 LUA): 
Superficie aportada: **IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:****OBJETIVOS DE LA ORDENACION:****CONDICIONES VINCULANTES:**

**Superficie edificable en cada parcela (m<sup>2</sup>):**
 Plazo para presentar  
 proyecto de reparcelación: 
Remisión a zona: Densidad (viv/Ha): Sistema de Actuación: Altura máxima: Aprovechamiento medio sector (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): % aprovechamiento municipal: **RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:**% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): **CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):**Dotaciones: Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): Varios:  (incluido vías colectoras)Sistemas Generales adscritos: Zonas Verdes:  (mínimo vinculante)Hoja del Plano de Regulación:

### **1.3.-PROPUESTA DE MODIFICACIÓN. DEFINICIÓN DE LOS CONTENIDOS MODIFICADOS.**

Este proyecto de Modificación aislada de Plan General tiene por objeto subdividir en dos el Área de Intervención G-59-1 del Plan General de Ordenación Urbana<sup>2</sup>, dotando a este ámbito de una ordenación pormenorizada que resuelva sus carencias actuales y, además, permita resolver un problema en el dimensionamiento del sistema general colindante con Vía Ibérica que resuelva la obtención de una franja de una superficie de 296,69 m<sup>2</sup> para este tramo de sistema general en suelo urbano que se quedó sin obtener en su día.

Esta finalidad estaría en sintonía con lo previsto en el artículo 145 de la Ley 3/2009, que disponía que no podrán delimitarse unidades de ejecución que linden con terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en ellos la parte correspondiente de dichos terrenos, debiendo entenderse que la franja de sistema general de referencia entraría dentro de lo que señalaba este precepto.

Así las cosas la unidad debería tener este sistema general adscrito, lo que afectaría a su ficha no tanto como una ampliación de superficie del ámbito sino cuanto por anexión de un sistema general externo que computa de forma diferente en lo que hace a las cesiones obligatorias intrasistemáticas. Consecuentemente las nuevas fichas del Área que se proponen contemplan esta franja como sistema general con todo lo que ello implica en relación a cómputos y porcentajes sobre unidad neta y unidad con sistemas adscrito, para lo que se ha utilizado la mecánica que sigue en estos casos el Plan General en las zonas G.

La incorporación de esta franja pendiente de obtención obedece a la necesidad de completar la obtención de este espacio de calle en la colindancia de la finca que integra la nueva Área G-59.1-A que constituye en la actualidad una finca independiente de aquellas que, fuera de la unidad, conforman el frente de la Vía Ibérica en las que en el pasado la cesión se resolvió de diversas maneras en otro contexto normativo (distinto del vigente hoy).

Tras efectuar dicho ajuste los parámetros urbanísticos del Área de Intervención G-59-1 del PGOU quedarían como siguen:

---

<sup>2</sup> sita en el barrio de Casablanca, en la confluencia entre la Vía Ibérica y el Paseo Infantes de España

<b>ÁREA DE INTERVENCIÓN:</b>	G-59-1	<b>Superficie total (m²):</b>	15.312,69
		<b>Vialos y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):</b>	0,00
		<b>Superficie aportada:</b>	15.020,00
<b>IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:</b>	Sistema general adscrito: 292,69		
- Casablanca. Paseo Infantes de España.			

**OBJETIVOS DE LA ORDENACION:**

-Creación de zona verde en el Paseo del Canal  
 -Obtención y urbanización de sistema general en la franja de Vía Ibérica

**CONDICIONES VINCULANTES:**

-Situación de la edificación al interior de las alineaciones.  
 -El área está situada en el entorno protegido del Canal Imperial de Aragón, por lo que tendrán que seguir la tramitación que señale la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés.

**Superficie edificable en cada parcela (m²):**

a) 4.593,81.

<b>Plazo para presentar proyecto de reparcelación:</b>	4 años	<b>Remisión a zona:</b>	A3/2
		<b>Densidad (viv/Ha):</b>	23,00
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación	<b>Altura máxima:</b>	B+2

<b>Aprovechamiento medio sector (m²/m²):</b>	0,30	<b>% aprovechamiento municipal:</b>	10
--	------	-------------------------------------	----

**RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:**

**% s/ edificabilidad real total (Incluido aprovechamiento municipal):** 0

<b>CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):</b>			
<b>Dotaciones:</b>		<b>Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):</b>	40
<b>Vialos:</b>	10	<b>Sistemas Generales adscritos:</b>	1,95
	(Incluido vías colectoras)	(Porcentaje sobre superficie neta del ámbito)	
<b>Zonas Verdes:</b>	30	(mínimo vinculante)	

**Hoja del Plano de Regulación:** J-17

A partir de aquí y tras incluir la ordenación pormenorizada la subdivisión del Área que se postula daría lugar a dos Áreas de Intervención independientes, que se reflejan en los planos de ordenación cuyas fichas serían las siguientes:



## NORMAS URBANÍSTICAS.

Anexo IV. Áreas de ordenación.

<b>ÁREA DE INTERVENCIÓN:</b>	G-59-1-A	<b>Superficie total (m<sup>2</sup>):</b>	5.145
		<b>Viaros y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):</b>	0,00
		<b>Superficie aportada:</b>	4.852,31
<b>IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:</b>	Sistema general adscrito: 292,69		
Casablanca, Paseo Infantes de España.			

## OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Creación de zona verde en el Paseo del Canal
- Obtención y urbanización de sistema general en la franja de Vía Ibérica

## CONDICIONES VINCULANTES:

- Situación de la edificación al interior de las alineaciones.
- El área está situada en el entorno protegido del Canal Imperial de Aragón, por lo que tendrán que seguir la tramitación que señale la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés.
- El suelo calificado como "suelo residencial con uso exclusivo de viario privado" no podrá tener un uso distinto del viario privado, a fin de permitir el acceso rodado a todas las parcelas afectadas.

Superficie edificable en cada parcela (m<sup>2</sup>):

a) 1.543,50.

<b>Plazo para presentar proyecto de reparcelación:</b>	4 años	<b>Remisión a zona:</b>	A3/2
<b>Sistema de Actuación:</b>	Compensación	<b>Densidad (viv/Ha):</b>	23,00
		<b>Altura máxima:</b>	B+2
<b>Aprovechamiento medio sector (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</b>	0,30	<b>% aprovechamiento municipal:</b>	10

## RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

## CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

<b>Dotaciones:</b>		<b>Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):</b>	40
<b>Viaros:</b>	10 (Incluido vías colectoras)	<b>Sistemas Generales adscritos:</b>	6,03
<b>Zonas Verdes:</b>	30 (mínimo vinculante)	<small>(Porcentaje sobre superficie neta del ámbito)</small>	

Hoja del Plano de Regulación: J-17

Modificación puntual del PGOU. Noviembre 2015

**ÁREA DE INTERVENCIÓN:**  **Superficie total (m²):**

**Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):**

**Superficie aportada:**

**IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:**

**OBJETIVOS DE LA ORDENACION:**

**CONDICIONES VINCULANTES:**

**Superficie edificable en cada parcela (m²):**

**Plazo para presentar proyecto de reparcelación:**  **Remisión a zona:**

**Sistema de Actuación:**  **Densidad (viv/Ha):**

**Altura máxima:**

**Aprovechamiento medio sector (m²/m²):**  **% aprovechamiento municipal:**

**RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:**  
**% s/ edificabilidad real total (Incluido aprovechamiento municipal):**

**CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):**

<b>Dotaciones:</b>	<input type="text"/>	<b>Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):</b>	<input type="text" value="40"/>
<b>Varios:</b>	<input type="text" value="10"/> (incluido vías colectoras)	<b>Sistemas Generales adscritos:</b>	<input type="text" value="0"/>
<b>Zonas Verdes:</b>	<input type="text" value="30"/> (mínimo vinculante)	<small>(Porcentaje sobre superficie neta del ámbito)</small>	

**Hoja del Plano de Regulación:**

En el Plano 03 incorporado a este Proyecto quedan grafiadas las dos Áreas de intervención que resultan, pudiendo apreciarse como ambas respetan los objetivos de la ordenación inicialmente previstos para el Área así como las condiciones vinculantes para su ejecución, toda vez que se garantiza la obtención de una zona verde en el Paseo del Canal, situándose las edificaciones al interior de las alineaciones marcadas en el referido PGOU.

#### **1.4.- EL TRATAMIENTO DEL SISTEMA EXTERIOR.**

El sistema general exterior de referencia, como se ha dicho, queda adscrito a la primera de las unidades en las que ha pasado a dividirse el ámbito de forma que se obtendrá con cargo a la misma lo que implica simultáneamente dos cosas:

- a) Que genera edificabilidad (sustitutiva del coste expropiatorio) y que habrá de obtenerse en la reparcelación de la misma.
- b) Que es un terreno exterior a la unidad, por lo que su superficie, tal y como refleja la ficha, no computa a efectos de determinar los porcentajes de viario y zona verde de cesión internos a la unidad.

#### **1.5.- MARCO NORMATIVO**

Desde la entrada en vigor del nuevo Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón* será de aplicación lo dispuesto en su artículo 85 dado que para el tipo de modificación de Plan General que se propone no hay requisitos especiales a considerar.

##### **Artículo 85. Procedimiento de modificación**

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

2. Las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes

generales cuyas modificaciones (salvo las de menor entidad a que se refiere el apartado siguiente) seguirán el procedimiento establecido en el art. 57 para los planes parciales de iniciativa municipal con las siguientes particularidades:

a) En el caso de que la modificación afecte al suelo no urbanizable, o al suelo urbanizable no delimitado, podrán solicitar al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental un informe previo para que éste se pronuncie, únicamente, sobre si, de la modificación que pretende promover en su planeamiento urbanístico, pueden derivarse o no afecciones significativas sobre el medio ambiente. La solicitud de informe deberá ir acompañada de una breve memoria explicativa del objeto de la modificación planteada junto con un plano esquemático de la misma. En caso de que el citado informe determine que la modificación planteada no conlleva afecciones significativas sobre el medio ambiente, el Ayuntamiento continuará con la tramitación administrativa para la aprobación de la modificación del planeamiento, siendo innecesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental previo análisis caso a caso regulado en la normativa ambiental.

b) Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas, y la Memoria Ambiental en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

3. Se considerarán modificaciones de menor entidad de los planes generales aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del art. 40 de esta Ley. Para la tramitación de las modificaciones de menor entidad será de aplicación la homologación prevista en el art. 57.4 de esta Ley, siendo en ese caso la competencia para la aprobación definitiva municipal y la intervención del órgano autonómico correspondiente de carácter facultativo.

4. Cuando la modificación prevea la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, podrá éste tramitarse simultáneamente con dicha modificación en expediente separado, sin perjuicio de lo establecido respecto de los sectores concertados de urbanización prioritaria y en el art. 43.2.

### 1.5.-MODIFICACION DE MENOR ENTIDAD DE PLAN GENERAL.

Con la documentación que integra esta Memoria justificativa se da cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 1), apartados a) y b), del artículo anterior debiendo señalarse que se trata de una modificación de las que hoy legalmente están consideradas como modificaciones de menor entidad de planes generales.

En efecto, esta modificación no afecta ni al suelo no urbanizable ni al urbanizable no delimitado, ni tampoco incide en la ordenación estructural del municipio por lo que puede calificarse como modificación de menor entidad a efectos de su tramitación, lo que puede permitir en aplicación del artículo 57.4 de la Ley 3/ 2009, de urbanismo de Aragón, que previa homologación de la capacidad técnica municipal, la decisión final radique en el Ayuntamiento pasando a tener carácter facultativo la intervención autonómica.

A mayor abundamiento de las consideraciones jurídicas sobre el alcance y caracterización de la Modificación aislada de plan que se realiza es preciso señalar que igualmente resulta de aplicación el contenido del artículo 1.1.5 del Texto Refundido del Plan General.

Zaragoza, a 1 de diciembre de 2.015

EL ARQUITECTO,



F. / Javier José Belda Grábalos



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **22 FEB. 2016**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad