

nº 179

Y AMPLIACIÓN de

**MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD DEL PGOUZ  
RELATIVA A LA REDEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA DE  
EQUIPAMIENTO EA-EC (PV) 69.18, EN SAN JUAN DE MOZARRIFAR**

**ARQUITECTA: Begoña Genua Díaz de Tuesta**

**Enero de 2020**

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **28 DIC 2020**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

Arquitecta colegiada 2.100 en el COAA

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **25 OCT 2021**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Expediente nº 1.297.524/2018

1000

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY



1000

**MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA RELATIVA A LA REDEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO EA-EC (PV) 69.18, EN SAN JUAN DE MOZARRIFAR**

---

## **ÍNDICE**

### **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

INTRODUCCIÓN

ANTECEDENTES

CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

ESTUDIO DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE OTROS DERECHOS REALES

CONCLUSIÓN

### **ANEXOS**

A.1. HOJAS ACTUAL Y MODIFICADA DEL ANEXO VIII DE LAS NN URBANÍSTICAS

A.2. FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEXO V DE LA NOTEPA)

A.3. CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES

A.4. ACTA DE SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES

### **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

1. HOJA 14 DE CLASIFICACION DEL SUELO - VIGENTE

2. HOJA 14 DE CLASIFICACION DEL SUELO - MODIFICADA

3. HOJA 14 DE ESTRUCTURA URBANÍSTICA - VIGENTE

4. HOJA 14 DE ESTRUCTURA URBANÍSTICA - MODIFICADA

5. HOJAS M7 Y N7 DE CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO - VIGENTE

6. HOJAS M7 Y N7 DE CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO - MODIFICADA

7. PLANOS CON EL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### INTRODUCCIÓN

---

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con Texto Refundido de diciembre de 2007 aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde su aprobación ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos o a recoger nuevos criterios de la Corporación Municipal.

La presente Propuesta tiene como objeto efectuar una Modificación de Menor Entidad del Plan General para redefinir los límites de la parcela de equipamiento privado para uso asistencial o cultural "EA-EC (PV) 69.18" sita en el barrio de San Juan de Mozarrifar, en Zaragoza.

Se redacta por la arquitecta Begoña Genua Díaz de Tuesta, colegiada con el nº 2.100 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón y con despacho profesional en la calle Santa Teresa de Jesús nº 22, entlo. dcha. de Zaragoza. Teléfonos: 976357775 y 659360560. Correo electrónico: [genua@coaaragon.org](mailto:genua@coaaragon.org)

### ANTECEDENTES

---

La Técnico que suscribe fue la redactora del Plan Especial del Área G-69-2. Esta zona de Suelo Urbanizable linda con la parcela de equipamiento "EA-EC (PV) 69.18" por la calle Torre del Cerezo. El Plan Especial se aprobó definitivamente en acuerdo de 3 de diciembre de 2008 (expediente 1.150.316/2006) y se desarrolló con su correspondiente Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente con fecha 4 de diciembre de 2009 (expediente 970.544/2009). El 11 de marzo de 2010 se obtuvo la aprobación inicial con prescripciones del Programa de Compensación (expediente 212.191/2010) y del Proyecto de Reparcelación (expediente 259.567/2009) aunque, finalmente, el desarrollo del Área se paralizó y se archivó provisionalmente.

El acceso original a la parcela de equipamiento para la que se solicita la modificación se producía desde el Camino del Comercio, a través de una calle de titularidad privada, propiedad de la finca colindante. Durante unos años ese acceso fue objeto de litigio y, en el tiempo en que ese acceso fue denegado, el vallado de la parcela y la urbanización interior se modificaron para proporcionar otra entrada por el Sur, desde la calle Torre del Cerezo. Finalmente, el litigio se resolvió en el año 2003, la propiedad de la parcela que nos ocupa ganó el juicio y la ejecución de sentencia, y la propiedad colindante debió restituir el acceso por el Oeste. Por consiguiente, la parcela tiene dos accesos por dos vías de titularidad particular.

Para la correcta definición de los límites de la parcela "EA-EC (PV) 69.18" se procedió al levantamiento topográfico de las trazas físicas, los edificios y todos los elementos que puedan resultar relevantes a la hora de concretar su definición cartográfica.

Con estos antecedentes y esa planimetría, se redactó y presentó a aprobación el 10 de octubre de 2018 una PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA RELATIVA A LA REDEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO EA-EC (PV) 69.18, EN SAN JUAN DE MOZARRIFAR.

Tras un primer informe técnico emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación Urbana el 14 de marzo de 2019, en el que se concluye que se ve viable la tramitación de la modificación del PGOU con algunas salvedades, el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística estimó oportuno remitir el expediente al Servicio de Disciplina Urbanística, dado que dentro de la finca objeto de la propuesta de modificación del Plan General se habían realizado actividades de hostelería, uso no permitido según la calificación actual del Plan General.

Una vez recabado el Informe del Servicio de Disciplina Urbanística, emitido el 17 de abril de 2019, se requirió por parte del SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN, en un Informe redactado el 15 de mayo de 2019, el cumplimiento de *"dos aspectos, con respecto al documento entregado en octubre de 2018:*

*• De acuerdo con la modificación instada por la propiedad, los usos que solo podrían ser permitidos de cara a una futura legalización de unas construcciones sin licencia serán aquellas incluidas dentro de la calificación EA-EC (\*8/8) 69.18(PV) de cualquier uso de equipamiento definido como tal en las normas urbanísticas.*

*• Se requiere una mayor justificación de la necesidad y conveniencia de ampliar suelo para el equipamiento permitido de psiquiátrico. Para lo cual, el interesado habrá de aportar un cuadro de superficies útiles de espacios tanto de distribución interior como de dotación de aparcamientos, junto a la memoria justificativa oportuna."*

Para subsanar el primer punto, en mayo se presentó una comparecencia con la *"Declaración por la que la Propiedad de la parcela del equipamiento privado EA-EC (PV) 69.18, situado en suelo urbano consolidado de San Juan de Mozarrifar, Manifiesta respecto al uso hostelero que se ha realizado de la misma."* En este documento la Propiedad se compromete *"a que en futuros contratos de arrendamiento SE HARÁ CONSTAR EXPRESAMENTE QUE NO ESTÁ PERMITIDO el USO HOSTELERO"* y, así mismo, declara *"LA VOLUNTAD DE DESTINAR LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO EA-EC (PV) 69.18 PARA USO ASISTENCIAL O CULTURAL, mientras la legislación no permita otro uso."*

El 25 de junio se aportó Memoria Justificativa y de Alegaciones sobre la Propuesta de Modificación de Pequeña Entidad del PGOUZ en la parcela de equipamiento EA-EC (PV) 69.18

en San Juan de Mozarrifar, Zaragoza. En esta memoria se justificaba el segundo requerimiento, a la vez que se daba cumplimiento a algunas de las salvedades señalados en el informe técnico de marzo de 2019.

El Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, tras analizar el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 18 de julio de 2019 y el del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de 31 de octubre de 2019, acordó en fecha 20 de noviembre de 2019 mostrar su parecer favorable a la propuesta de Modificación de Plan General de Ordenación Urbana planteada.

El 15 de enero se presenta la *Modificación de menor entidad del PGOUZ relativa a la redefinición de los límites de la parcela de equipamiento EA-EC (PV) 69.18 en San Juan de Mozarrifar* pero se retira al día siguiente porque se detecta un error consistente en no haber incluido la calle lateral que da servicio al edificio Norte, error que se subsana con este nuevo Proyecto.

#### CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN

---

Conforme a la legislación urbanística vigente (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, en adelante TRLUA-14), la documentación de la presente Modificación debe ser acorde a lo exigido en el artículo 85 TRLUA-14 y 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.

Esta Modificación de Menor Entidad del Plan General supone la alteración de los siguientes documentos del plan general vigente:

- Normas Urbanísticas. Anejo VIII. Suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios.
- Planos de clasificación del suelo (Hoja 14), de estructura urbanística (Hoja 14) y de calificación y regulación del suelo (Hojas M-7 y N-7).

Consecuentemente, además de esta Memoria Justificativa donde se da cumplimiento al apartado a), justificando la necesidad y conveniencia de la modificación y analizando sus posibles efectos sobre el territorio, se incluyen en el presente Proyecto de Modificación los siguientes documentos para dar cumplimiento al apartado b):

- Página 46 del Anejo VIII de las Normas Urbanísticas, "Listado de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios", con la

redefinición de la parcela EA-EC (PV) 69.18 del Sistema Local Privado de Equipamiento de uso asistencial o cultural.

- Hoja 14 del plano de Clasificación del Suelo
- Hoja 14 del plano de Estructura Urbanística
- Hojas M-7 y N-7 de Calificación y Regulación del Suelo

En todos los casos se aportan en primer lugar y a título informativo la hoja vigente, seguida de su equivalente modificada.

Se incluyen también, en cumplimiento del art. 86.7 TRLUA-14, los datos de la propietaria y titular de los derechos reales de la parcela objeto de modificación, así como de las del suelo no urbanizable de protección de huerta honda que la flanquean, y la ficha de datos urbanísticos incluida como Anejo V de la Disposición Transitoria única del Decreto 78/2017 de 23 de mayo del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la NOTEPA.

#### NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La parcela de equipamiento privado para uso asistencial o cultural "EA-EC (PV) 69.18" se sitúa al Norte de la ciudad, en el barrio de San Juan de Mozarrifar de Zaragoza. La parcela es Suelo Urbano pero está rodeada al Este y al Oeste por parcelas de Suelo Rústico (según Catastro) No Urbanizable (según PGOUZ), propiedad de la misma titular. Al Este también linda con el Área G-69-2 y al Oeste con la acequia del Rabal. Al Norte hay un brazal de riego muy antiguo, de trazado sinuoso. Al Sur, la parcela limita con la calle Torre del Cerezo, de titularidad privada y propiedad de la misma titular que el resto de las parcelas.

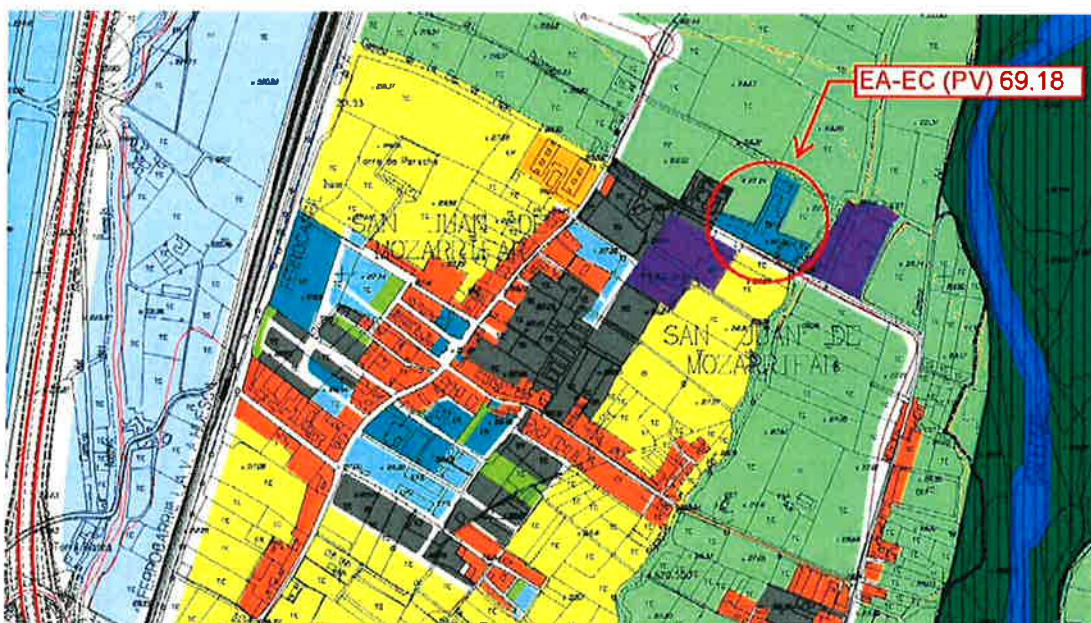


IMAGEN 1: EMPLAZAMIENTO DEL BARRIO DE SAN JUAN DE MOZARRIFAR Y DE LA PARCELA "EA-EC (PV) 69.18" (PGOU-2001)



IMAGEN 2: ESTADO ACTUAL DE LA PARCELA "EA-EC (PV) 69.18" (FOTO AÉREA DE *GOOGLE EARTH*)

La parcela destinada a equipamiento está conformada por la adquisición de cinco fincas, tres urbanas y dos rústicas, sin deslindar. Están inscritas en el Registro de la Propiedad de Zaragoza:

Registro de la Propiedad nº 2 de Zaragoza en el Tomo 1907, libro 886, folio 145, finca nº 39.155.

Registro de la Propiedad nº 2 de Zaragoza en el Tomo 2188, libro 1009, folio 86, finca nº 39.157.

Registro de la Propiedad nº 2 de Zaragoza en el Tomo 2043, libro 942, folio 139, finca nº 46.822.

Registro de la Propiedad nº 2 de Zaragoza en el Tomo 2043, libro 942, folio 136, finca nº 46.880.

Registro de la Propiedad nº 2 de Zaragoza en el Tomo 2507, libro 1183, folio 71, finca nº 46.884.



Todo ello conformaba una sola finca a efectos catastrales, cuyo número de referencia catastral era el 001100200XM82A0001DR.

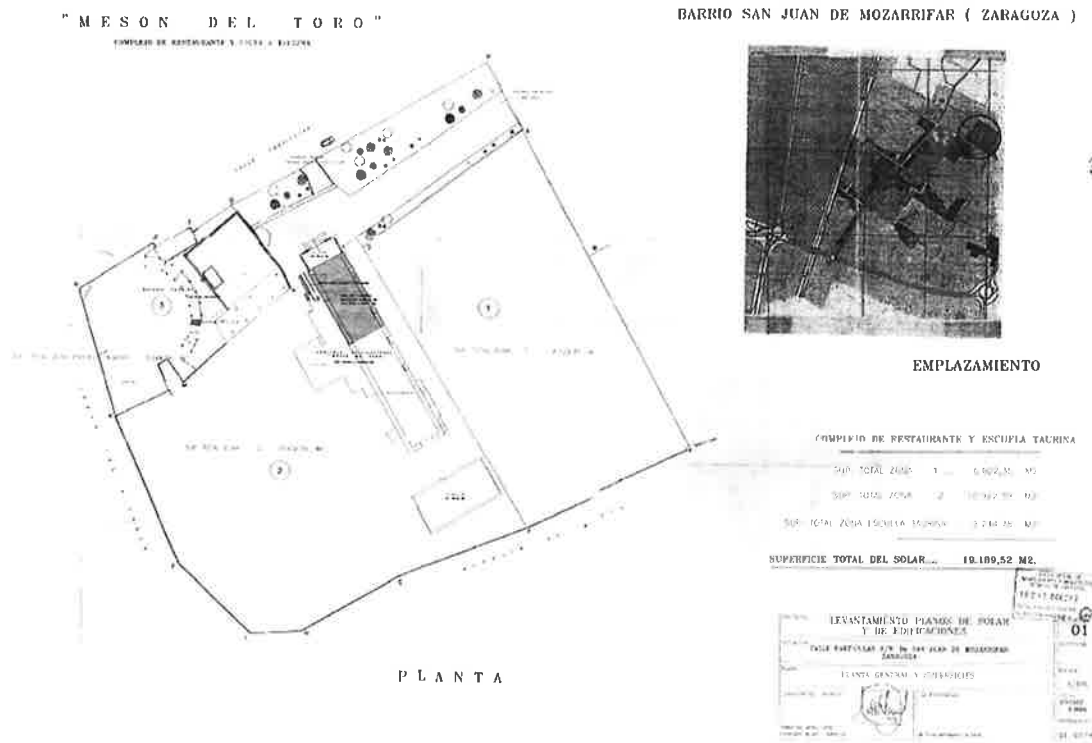


IMAGEN 3: PLANO DE 1998 DE LA PARCELA ORIGINAL, CON ALGUNAS DE LAS EDIFICACIONES AHORA AMPLIADAS

Actualmente, ese conjunto de fincas conforma dos parcelas catastrales: una de suelo urbano y una de suelo rústico discontinuo en la que además hay inmuebles calificados como suelo urbano.

Según "Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana", (ver Anexo2), estas parcelas catastrales son:

001100200XM82A0001DR, Inmueble Urbano, con una superficie gráfica de 8.582 m<sup>2</sup> en el que hay una superficie construida de 4.794 m<sup>2</sup>

50900A002000120000YL, Inmueble Rústico, con una superficie gráfica de 11.908 m<sup>2</sup> en el que hay una superficie construida de 51 m<sup>2</sup>

50900A002000120001UB, Inmueble Urbano, con la misma superficie gráfica de 11.908 m<sup>2</sup> en el que hay una superficie construida de 173 m<sup>2</sup>

Esta segunda parcela, a efectos catastrales, tiene inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)

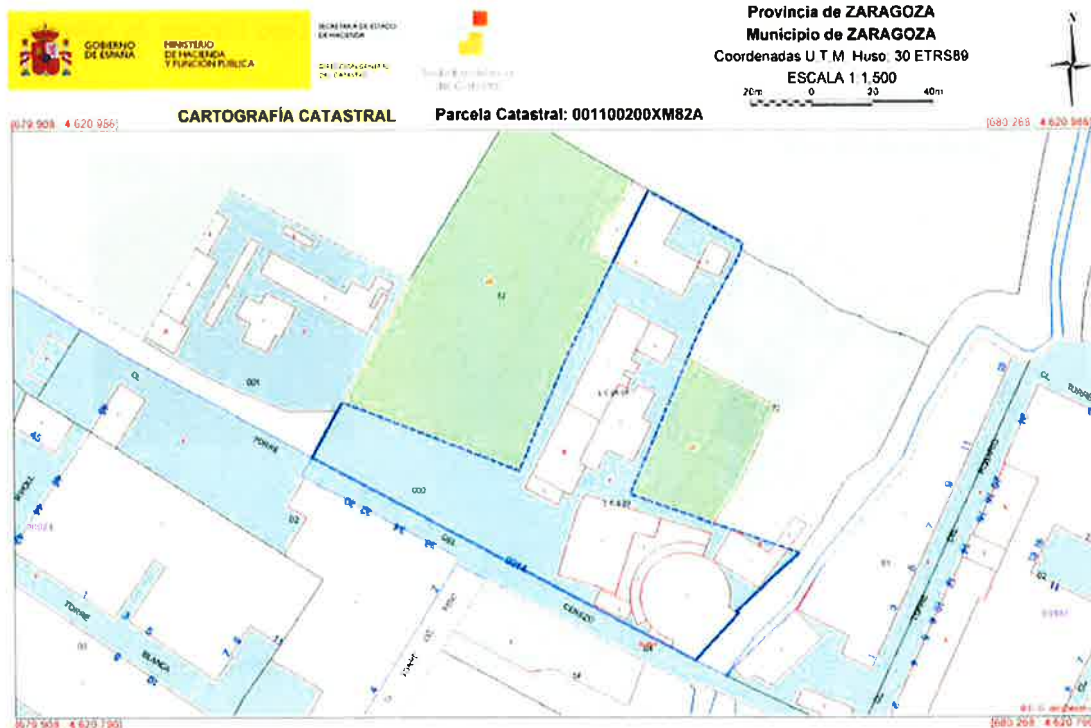


IMAGEN 4: PLANO DE LA OFICINA VIRTUAL DEL CATASTRO

La parcela de equipamiento privado "EA-EC (PV) 69.18" cuenta con varias edificaciones. Las principales son:

- la plaza de toros de la antigua escuela taurina, ahora en desuso
- el Hospital de salud mental y centro terapéutico PRISMA, que comprende dos edificios: el Hospital de día y centro de día de atención psiquiátrica y el Centro hospitalario de rehabilitación psiquiátrica
- una edificación anterior al PGOUZ de una planta con altura superior a 4 metros en la zona Norte de la parcela, con varias dependencias anejas en torno a un patio, que ha sido utilizada como equipamiento hostelero y que ahora está cerrada y sin uso. Los anejos al edificio principal se edificaron sin contar con las autorizaciones pertinentes, pero es deseo de la propiedad legalizar y remodelar estas construcciones para adecuarlas al uso de equipamiento asistencial o cultural asignado por el PGOUZ. A efectos catastrales, estas edificaciones adosadas al edificio situado en la parte Norte de la parcela, ya están registradas como Suelo Urbano.

La superficie construida total de las edificaciones actuales, tanto de las que se están usando como equipamiento asistencial como de las que potencialmente puedan ser destinadas a ese mismo uso o, en su caso, a uso cultural, queda como sigue:

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Plaza de Toros                      | 622 m2          |
| Centro de Día                       | 973 m2          |
| Centro Hospitalario                 | 2.186 m2        |
| <u>Edificio Norte</u>               | <u>792 m2</u>   |
| <b>Superficie construida total:</b> | <b>4.573 m2</b> |

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (PGOU-2001) estableció, entre sus determinaciones, la definición geométrica de la parcela destinada a equipamiento. Entendemos que la definición de la cartografía disponible no posibilitaba una delimitación exacta en base a trazas físicas, linderos, etc.

En la definición de los límites de la parcela, el Plan General estableció al Norte un límite rectilíneo a una distancia del eje del brazal de riego de aproximadamente 7 metros de media. Este brazal tiene un trazado sinuoso, una altura superior a 3 metros y está construido sobre taludes de tierra que en ciertas zonas se consolidaron con obra de ladrillo para reforzar el talud o para poder establecer pasos de comunicación por debajo del brazal. La parcela catastral llega hasta el vallado construido siguiendo el trazado del brazal. El Plan General no prevé la continuidad de ese retranqueo en las parcelas colindantes ni se intuye motivo alguno, en opinión de la Técnico que suscribe, por el que se deba hacer esa reserva de espacio en torno a un brazal de riego que da servicio a fincas de suelo no urbanizable. El brazal está incluido, al menos hasta su eje, en la ficha catastral de la parcela 50900A002000120000YL como parte de la finca de suelo no urbanizable pertenece a la misma propiedad.

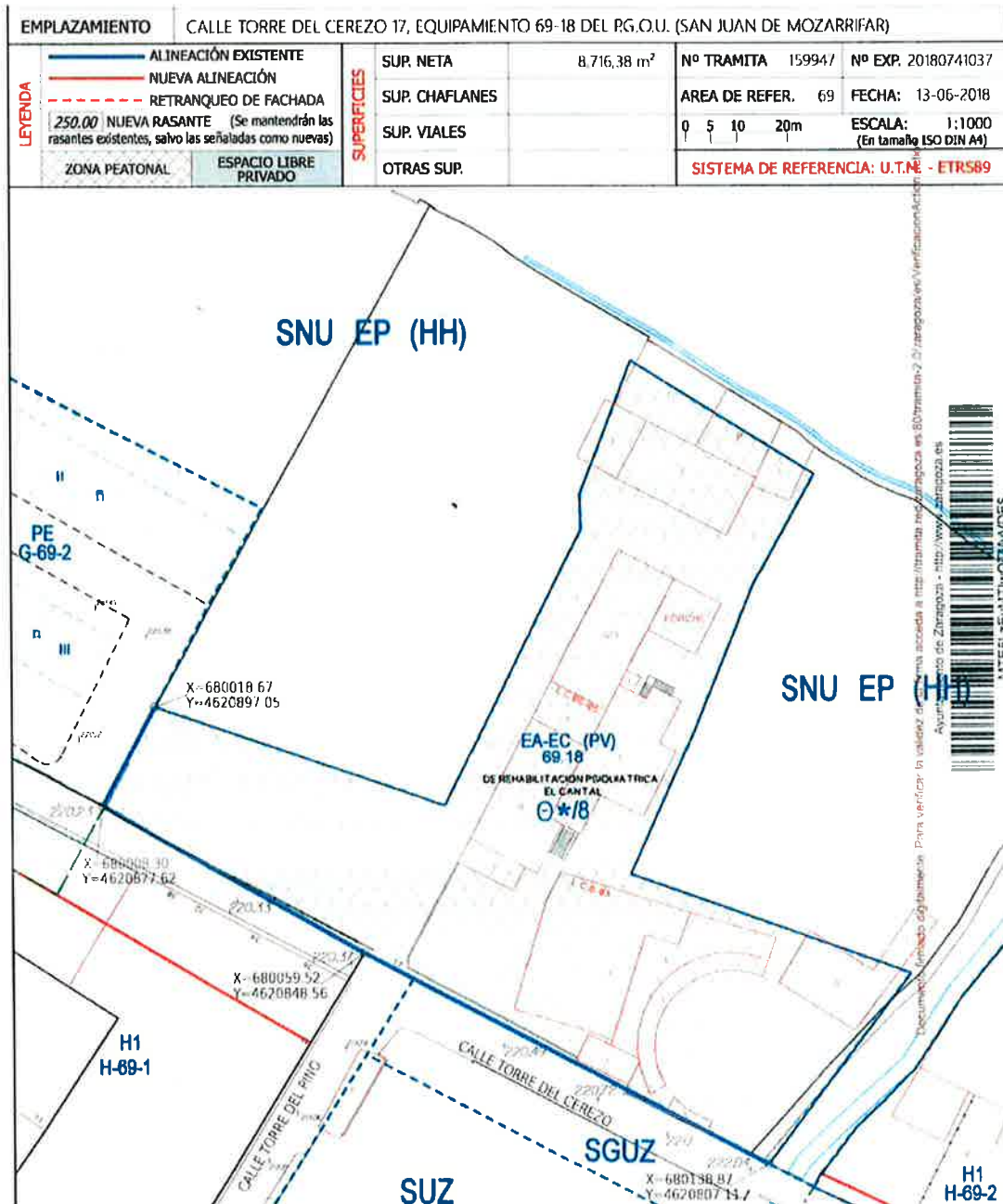


IMAGEN 5: ACTA DE ALINEACIONES Y RASANTES

Entendemos que la voluntad de los redactores del Plan cuando definieron la geometría de la parcela destinada a equipamiento no era afectar a las edificaciones y construcciones existentes, sino adaptarse al perímetro del equipamiento privado existente.



IMAGEN 6: SUPERPOSICIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO SEGÚN LA CARTOGRAFÍA MUNICIPAL (LÍNEA AZUL) Y LA CARTOGRAFIA CATASTRAL (LÍNEA ROJA DISCONTINUA)

Para tener información precisa de los límites de los edificios, las trazas físicas existentes, los linderos, etc. se ha levantado un plano topográfico del entorno.

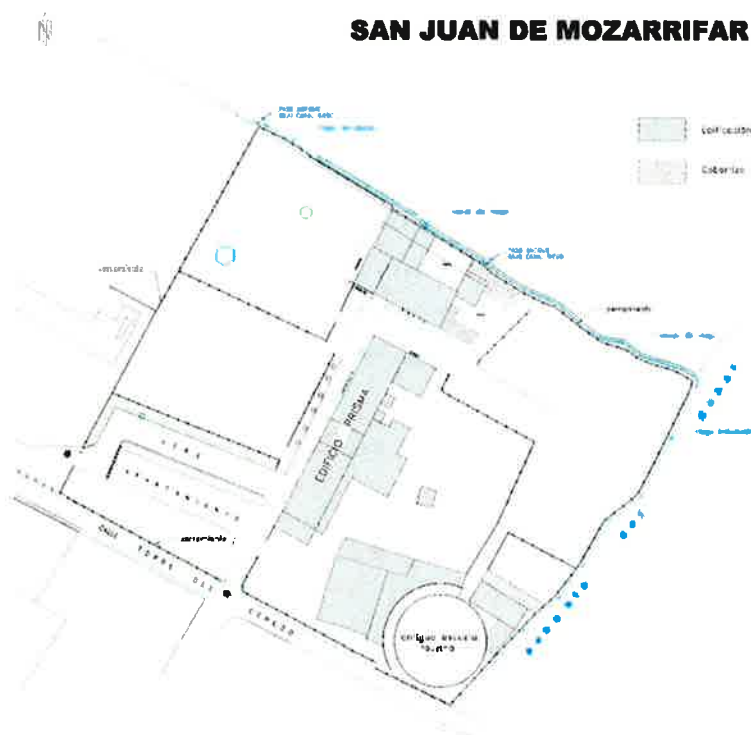


IMAGEN 7: PLANO TOPOGRÁFICO DE LA PARCELA Y EL ENTORNO

Entendemos que el interés general es que la parcela de equipamiento sea viable. Actualmente están en servicio los edificios del Hospital de salud mental PRISMA. Sería deseable que se mantenga su funcionamiento y que sea susceptible de ser complementado con las otras edificaciones existentes, una vez legalizadas, reformadas para albergar usos compatibles y, tal vez, ampliadas en la medida de sus necesidades y de las posibilidades urbanísticas de la parcela.

Tras 15 años de funcionamiento del Hospital psiquiátrico, es previsible que el edificio Norte se destine a alguna actividad relacionada con su uso asistencial o, en todo caso, a algún uso cultural. El edificio cuenta con un gran vestíbulo, dos salones, vestuarios, aseos y zonas libres, tanto cubiertas como descubiertas, por lo que no será difícil transformarlo y adecuarlo al nuevo uso.

La parcela de equipamiento cuenta con dos accesos rodados y un aparcamiento para 44 vehículos, de los cuales 4 son para minusválidos. Se adjunta copia del documento que justifica la dotación de aparcamientos y plano de su emplazamiento.

Sería previsible y razonable que, en la necesaria remodelación tanto del edificio Norte como de la antigua plaza de toros para adecuarlos al uso asistencia o cultural, se produzca un aumento de la superficie construida, que se podría estimar en un 10%, hasta los 5.030 m<sup>2</sup> construidos (0,49 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). Por tanto, una nueva previsión de dotación de aparcamiento debería contemplar una ampliación del número de plazas a 51, de las cuales 6 deberían ser adaptadas para usuarios discapacitados. Las 7 plazas de aparcamiento adicionales que habría que prever, de las cuales 2 deberían ser para usuarios discapacitados, se pueden situar a lo largo de la calle de acceso que parte de la puerta original del recinto, ahora recuperada, que tiene 8,66 m de anchura promedio.

La redacción y aprobación del Plan Especial del Área G-69-2 supuso, entre otras determinaciones, la concreción de la alineación de la calle Torre del Cerezo en el tramo incluido en el Área y la de la calle situada entre las parcelas n y ñ. En la propuesta inicial incluimos estas determinaciones en la redefinición de los límites de la parcela de equipamiento "EA-EC (PV) 69.18", pero en el escrito de justificación y alegaciones se reconsideró esa decisión por un doble motivo: para atender a una de las indicaciones del Informe técnico del 14 de marzo en el sentido de no alterar el SGUZ en la calle Torre del Cerezo y para minimizar la transformación de suelo no urbanizable de especial protección de huerta honda en suelo urbano consolidado.

Por consiguiente, se mantiene el límite con la calle Torre del Cerezo señalado por el Ayuntamiento, sin variación alguna y se renuncia a ampliar la parcela de equipamiento hasta enrasar con la alineación de la calle situada entre las parcelas n y ñ. La actual propuesta, más ajustada a las necesidades de funcionamiento actuales del equipamiento, es hacer coincidir la parcela de equipamiento con el límite del acceso rodado desde la entrada original, recuperada tras ganar el litigio con el propietario colindante.

Tal como se indica en otra de las conclusiones del primer Informe del 14 de marzo, “Se debería justificar la adecuada accesibilidad para un uso incluido como uso sanitario con alojamiento de personas.” En este sentido, es fundamental mantener los dos accesos rodados para favorecer la independencia y el correcto funcionamiento de las instalaciones actuales y de las que se pongan en servicio en un próximo futuro. Y en este sentido también, se subsana el error en el que se incurre en el anterior proyecto presentado y se incluye en la redefinición de los límites del equipamiento la calle que da acceso al lateral del edificio Norte.

En el Informe del 14 de marzo se definían unas zonas como “Superficie con construcciones sin licencia que ocupan SNUP-HH (Zona B1): Corresponde a suelos que han sufrido transformación con la construcción de edificaciones y de urbanización, en los límites laterales ocupando suelo no urbanizable. El objetivo de su inclusión es posibilitar la legalización posterior de dichas construcciones”. Y en esta delimitación se incluían tanto la franja lateral del edificio Norte como una banda anterior, más al Sur, que no tiene ninguna edificación sino que responde únicamente a la adecuación al trazado del vallado original, cuyo quiebro se sitúa en la posición señalada en el plano topográfico, en lugar de más al Norte, donde lo sitúa la delimitación del Ayuntamiento. Entendemos que esta pequeña área se debería contemplar también como un ajuste topográfico de la delimitación de la parcela de equipamiento y así se expresó en el escrito de alegaciones presentado, que ha sido aceptado.

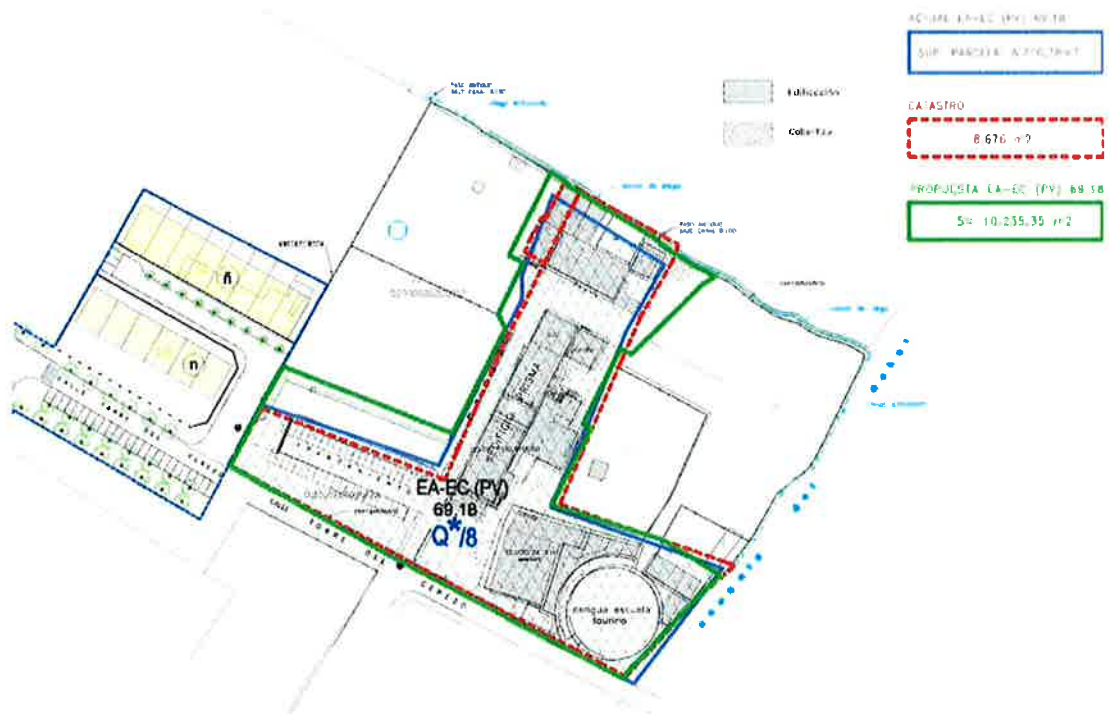


IMAGEN 8: SUPERPOSICIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA PARCELA SEGÚN LA CARTOGRAFÍA MUNICIPAL (LÍNEA AZUL), LA CARTOGRAFIA CATASTRAL (LÍNEA ROJA DISCONTINUA) Y LA REDEFINICIÓN PROPUESTA CONSIDERANDO LAS DETERMINACIONES DEL ÁREA G-69-2 (LÍNEA VERDE), SOBRE EL PLANO TOPOGRÁFICO

## DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

Atendiendo a todo lo expuesto, se propone la redefinición de los límites de la parcela en cuestión, llegando por el Norte hasta el límite de la propiedad, que coincide con el eje del brazal del riego; por el Sur hasta la Calle Torre del Cerezo, con la alineación tal como está definida por el PGOUZ; por el Este, hasta el límite con el riego entubado paralelo a la acequia del Rabal y, en el interior de la parcela, hasta las trazas físicas y los vallado existentes recogidos en el Plano Topográfico levantado a tal efecto; y por el Oeste, hasta el Área G-69-2 y el vallado existente, incluyendo el porche del edificio Norte.



IMAGEN 9: REDEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA "EA-EC (PV) 69.18" SEGÚN LA MODIFICACION DE PLAN GENERAL PROPUESTA

Con esta modificación propuesta, se incrementa la superficie neta de la parcela lo mínimo indispensable para lograr tres objetivos:

- adecuarla a los límites físicos existentes, en todo lo que no suponga afección al Sistema General de viario,
- poder calificar las edificaciones anejas al bloque Norte como "edificios existentes no calificados de fuera de ordenación" y hacer posible su legalización y su ampliación futura como equipamiento de uso asistencial o cultural,
- incorporar espacio para incluir el antiguo acceso, ahora recuperado tras ganar el litigio con la parcela colindante y una dotación de aparcamiento suficiente para el equipamiento y las futuras ampliaciones, así como la calle lateral de servicio al edificio Norte.



El ajuste de esta Modificación del PGOU de pequeña entidad no afecta a terceros, ya que es un ajuste entre terrenos de una misma propiedad, y supone la ampliación del Sistema General de Equipamientos en 1.538,97 m<sup>2</sup>

ESTADO ACTUAL:

Sup. parcela: 8.716,38 m<sup>2</sup>

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:

Sup. parcela: 10.255,35 m<sup>2</sup>

#### Cesiones y compensaciones

El ajuste de la Propuesta de Modificación de la Parcela representa un incremento de la superficie de la parcela destinada a equipamiento que responde a dos lógicas distintas. La primera es el mero ajuste a la realidad física de la parcela mientras que la segunda supone una recalificación de suelo para facilitar la viabilidad del equipamiento.

Incremento de superficie para ajustar la parcela a la realidad física:

$$409,16 \text{ m}^2 - 122,98 \text{ m}^2 = 286,18 \text{ m}^2$$

Incremento de superficie para facilitar la viabilidad del equipamiento:

$$1.538,97 \text{ m}^2 - 286,18 \text{ m}^2 = 1.252,79 \text{ m}^2$$

ACTUAL EA-EC (PV) 69,18

$$S = 8.716,38\text{m}^2$$

PROPUESTA EA-EC (PV) 69,18

$$S = 10.255,35\text{m}^2$$

- |   |   |   |
|---|---|---|
| SUELO RÚSTICO<br>S: 409,16 m <sup>2</sup>   |  | AMPLIACIÓN PARA AJUSTARSE<br>A LOS LÍMITES FÍSICOS EXISTENTES |
| SUELO RÚSTICO<br>S: 1.262,79 m <sup>2</sup> |  | AMPLIACIÓN PARA EL EQUIPAMIENTO<br>Y EL AJUSTE AL ÁREA G-69-2 |
| SUELO URBANO<br>S: 122,96 m <sup>2</sup>    |  | REDUCCIÓN PARA AJUSTARSE<br>A LOS LÍMITES FÍSICOS EXISTENTES  |

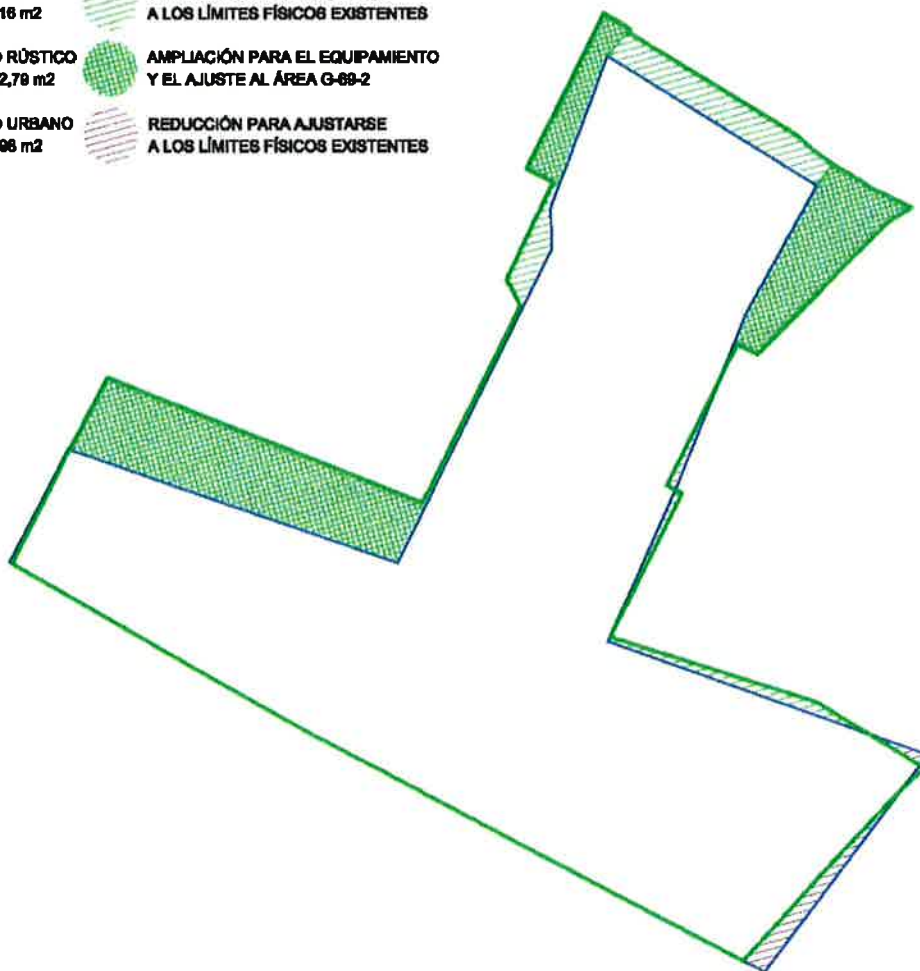


IMAGEN 10: UBICACIÓN DE LAS SUPERFICIES QUE SE INCREMENTAN Y LAS QUE SE DETRAEN

Se hace notar que, a pesar de no haber incluido la cesión de suelo urbano para el futuro SG viario en la calle Torre del Cerezo y de haber incorporado a la delimitación la calle de servicio lateral para el edificio Norte, se ha reducido la superficie que se transforma de suelo no urbanizable de especial protección de huerta honda en suelo urbano en 31,27 m<sup>2</sup>, un 2,43% menos respecto a la propuesta inicial.

En relación con lo señalado en el Art. 86.1 del TRLUA-14, la propiedad de la parcela reconoce la obligatoriedad de la cesión del 8% que se derivaría por la recalificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano destinado a equipamiento, así como de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico por la ampliación de la superficie de la parcela destinada a equipamiento. Esas cesiones, no obstante, se deberían de aplicar únicamente

sobre la superficie de 1.252,79 m<sup>2</sup> que corresponde a la recalificación de suelo para facilitar la viabilidad del equipamiento.

Cesión del 8% por la recalificación a Suelo Urbano para equipamiento: 100,22 m<sup>2</sup>

Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico de dicha ampliación: 125,30 m<sup>2</sup>

Dotación de aparcamiento: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de equipamiento, la mitad de ellas en suelo público.

$1.252,79 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \times 0,5 = 6,26 \gg 7$  plazas de aparcamiento, 4 en suelo público.

Para no alterar la delimitación física de la parcela ni afectar más suelo no urbanizable del estrictamente imprescindible, y siguiendo lo establecido en el Art. 86.6 del TRLUA-14, la propiedad propone que las cesiones reconocidas se materialicen en metálico a favor del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, en razón de las ponencias catastrales que corresponden al emplazamiento y al tipo de suelo de cesión. Se aplica este criterio tanto a las superficies resultantes de la cesión del 8% por la recalificación a Suelo Urbano para equipamiento y la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

Quedaría pendiente la cesión de las tres plazas de aparcamiento en suelo público pero, dado que no está desarrollado el sistema general de la cl. Torre del Cerezo en donde se podría materializar esa cesión, en virtud de lo que establece el Art. 86.1, se solicita que se atienda *“al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión”*.

Según la Memoria y criterios valorativos de 2012, actualmente en vigor, para el Polígono de Ponencia 69, la Zona de valor U49 y el uso de equipamiento, el valor unitario es 16,72 €/m<sup>2</sup>.

La aplicación de ese valor unitario a la superficie de cesión calculada previamente, resulta en la siguiente compensación económica:

$(100,22 \text{ m}^2 + 125,30 \text{ m}^2) \times 16,72 \text{ €/m} = 3.770,69 \text{ €}$

En la fecha de presentación de este proyecto de modificación, el artículo 5 del Real Decreto-ley 27/2018 de 28 de diciembre, por el que se adoptan determinadas medidas en materia tributaria y catastral, indica que el coeficiente de actualización de valores catastrales a que se refiere el apartado 2 del artículo 32 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por R.D.L. 1/2004, de 5 de marzo, queda fijado para 2019 en 0,93. Por tanto, la cantidad resultante es **3.506,75 € (tres mil quinientos seis euros con setenta y cinco céntimos)**

Si en la fecha de aprobación de la modificación estos valores hubieran sido objeto de modificación, será la Administración competente la que haga los ajustes pertinentes en su resolución definitiva.

## ESTUDIOS DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

---

La Modificación propuesta no tiene ningún efecto sobre el territorio ni sobre la estructura urbanística o el conjunto de la ordenación del PGOU de Zaragoza.

La única consecuencia de la Modificación es la ya comentada ampliación de la superficie de la parcela "EA-EC (PV) 69.18" y del Sistema General de Equipamientos en 1.538,97 m<sup>2</sup>.

## MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

---

Tal y como se ha expuesto, la modificación propuesta consiste en redefinir los límites de la parcela destinada a equipamiento asistencial o cultural privado "EA-EC (PV) 69.18", sin afectar a ningún propietario distinto del interesado que lo solicita.

Entendemos que el contenido de la modificación propuesta no afecta 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 art. 40 TRLUA-14.

Así pues, la modificación tendría un alcance limitado, por lo que se podría considerar como de menor entidad a efectos de la tramitación del expediente, en los términos expuestos por el art. 85.3 y relacionados del TRLUA-14.

## RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y TITULARES DE OTROS DERECHOS REALES EN LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS (Art. 86.7 TRLUA-14)

---

A los efectos del contenido del art. 86.7 TRLUA-14, los datos del único propietario y titular de otros derechos reales de la parcela de referencia en los cinco últimos años es:

PROPIETARIO ACTUAL:        JULIA MARÍA ANTORANZ CB  
    E99473803  
    Cl. Don Jaime I, 32, 1<sup>º</sup>C, 50001 Zaragoza

## CONCLUSIÓN

---

Tanto la Propiedad de la parcela de equipamiento como el equipo redactor somos conscientes de la importancia de justificar el cambio de calificación de un suelo no urbanizable de protección de huerta honda a suelo urbano consolidado. No obstante, con lo expuesto y la documentación que se acompaña, se considera adecuadamente justificada la necesidad y conveniencia de ampliar la delimitación de la parcela de equipamiento privado "EA-EC (PV) 69.18" para facilitar su adecuación a los usos asistenciales o culturales permitidos por el PGOUZ.

Por consiguiente, se solicita que el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo autorice la Modificación de Menor Entidad del Plan General relativa a la redefinición en los términos descritos de los límites de la parcela de equipamiento privado para uso asistencial o cultural "EA-EC (PV) 69.18", sita en el barrio de San Juan de Mozarrifar, en Zaragoza.

La propiedad propone que las cesiones reconocidas se materialicen en metálico a favor del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, en razón de las ponencias catastrales que correspondan al emplazamiento y al tipo de suelo de cesión.

Zaragoza, 20 de enero de 2020  
**GENUA DIAZ  
DE TUESTA  
BEGOÑA -  
16035304A**

Firmado digitalmente por GENUA DIAZ DE TUESTA BEGOÑA - 16035304A  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES, serialNumber=16035304A,  
sn=GENUA DIAZ DE TUESTA,  
givenName=BEGOÑA, cn=GENUA DIAZ DE TUESTA BEGOÑA - 16035304A  
Fecha: 2020.01.20 11:31:52 +01'00'

Fdo. Begoña Genua Díaz de Tuesta  
Arquitecta colegiada 2.100 en el COAA

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **28 DIC 2020**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **25 OCT 2021**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



## FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

ORIGEN  
DATOS

TÍTULO DEL TRABAJO

MODIF. DE MENOR ENTIDAD DEL PGOUZ, PARCELA EA-EC(PV) 69.18

FECHA

ENERO DE 2020

**1) DATOS GENERALES**

|                              |                                    |                     |  |     |         |
|------------------------------|------------------------------------|---------------------|--|-----|---------|
| CÓDIGO INE                   |                                    |                     |  |     | IAE     |
| PROVINCIA                    | ZARAGOZA                           |                     |  |     |         |
| MUNICIPIO                    | ZARAGOZA                           |                     |  |     |         |
| NÚCLEOS O ENTIDADES          | SAN JUAN DE MOZARRIFAR             |                     |  |     | AE      |
| SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL |                                    | Km <sup>2</sup>     |  |     | PLANEAM |
| POBLACIÓN                    |                                    | hab.                |  | año | IAE     |
| DENSIDAD DE POBLACIÓN        |                                    | hab/km <sup>2</sup> |  |     | Fórmula |
| Nº DE VIVIENDAS              |                                    | viv.                |  | año | IAE     |
| Nº DE HOGARES                |                                    | hogares             |  | año | IAE     |
| REDACTOR                     | BEGOÑA GENUA DÍAZ DE TUESTA        |                     |  |     |         |
| CARTOGRAFÍA UTILIZADA        | MUNICIPAL, CATASTRAL Y TOPOGRÁFICA |                     |  |     |         |

**2) CLASIFICACIÓN DE SUELO**

|                            |                           |      |    |   |   |         |
|----------------------------|---------------------------|------|----|---|---|---------|
| SUELO URBANO               | TOTAL                     | 1,03 | Ha | - | % | PLANEAM |
|                            | CONSOLIDADO (SU-C)        | 1,03 | Ha | - | % | PLANEAM |
|                            | NO CONSOLIDADO (SU-NC)    |      | Ha | - | % | PLANEAM |
| SUELO URBANIZABLE          | TOTAL                     | -    | Ha | - | % | PLANEAM |
|                            | DELIMITADO (SUZ-D)        |      | Ha | - | % | PLANEAM |
|                            | NO DELIMITADO (SUZ-ND)    |      | Ha | - | % | PLANEAM |
| SUELO NO URBANIZABLE       | TOTAL                     | -    |    | - | % | PLANEAM |
|                            | GENÉRICO (SNU-G)          |      | Ha | - | % | PLANEAM |
|                            | ESPECIAL (SNU-E)          |      | Ha | - | % | PLANEAM |
| SISTEMAS GENERALES TOTALES | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |      | Ha |   | % | PLANEAM |
|                            | DE EQUIPAMIENTOS          |      | Ha |   | % | PLANEAM |
|                            | DE INFRAESTRUCTURAS       |      | Ha |   | % | PLANEAM |
| DOTACIONES LOCALES TOTALES | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |      | Ha |   | % | PLANEAM |
|                            | DE EQUIPAMIENTOS          | 1,03 | Ha |   | % | PLANEAM |
|                            | DE INFRAESTRUCTURAS       |      | Ha |   | % | PLANEAM |

**3) CAPACIDAD DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (SU-NC Y SUZ-D):**

|  |                    |          |                             |  |         |
|--|--------------------|----------|-----------------------------|--|---------|
| Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN                        |                    | UE       |                             |  | PLANEAM |
| Nº DE SECTORES                                     |                    | sectores |                             |  | PLANEAM |
| Nº DE VIVIENDAS TOTALES PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)    |                    | viv.     |                             |  | PLANEAM |
| Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D) |                    | viv.     |                             |  | PLANEAM |
| Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D) |                    | viv.     |                             |  | PLANEAM |
| EDIFICABILIDAD TOTAL                               | DE USO INDUSTRIAL  |          | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |  | PLANEAM |
|  | DE USO TERCIARIO   |          | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |  | PLANEAM |
|  | DE USO RESIDENCIAL |          | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |  | PLANEAM |

**4) DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SU-C:**

|                  |                    |  |    |    |   |         |
|------------------|--------------------|--|----|----|---|---------|
| SUPERFICIE TOTAL | DE USO INDUSTRIAL  |  | Ha | 0% | % | PLANEAM |
|                  | DE USO TERCIARIO   |  | Ha | 0% | % | PLANEAM |
|                  | DE USO RESIDENCIAL |  | Ha | 0% | % | PLANEAM |

| FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO                |                           |  |                             |     |   | ORIGEN DATOS |
|---|---------------------------|--|-----------------------------|-----|---|--------------|
| N° DE VIVIENDAS   | EXISTENTES                |  | viv.                        | año |   | IAE          |
|   | VACIAS                    |  | viv.                        | año |   | IAE          |
|   | PROTEGIDAS                |  | viv.                        | año |   | AYTO         |
| CAPACIDAD ESTIMADA DE LOS SOLARES URBANIZADOS           |                           |  | viv.                        |     |   |              |
| CAPACIDAD DE LOS PLANEAMIENTOS RECOGIDOS                |                           |  | viv.                        |     |   | PLANEAM      |
| SISTEMAS GENERALES TOTALES                              | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |  | Ha                          | -   | % | PLANEAM      |
|   | DE EQUIPAMIENTOS          |  | Ha                          | -   | % | PLANEAM      |
|   | DE INFRAESTRUCTURAS       |  | Ha                          | -   | % | PLANEAM      |
| DOTACIONES LOCALES TOTALES                              | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |  | Ha                          | -   | % | PLANEAM      |
|   | DE EQUIPAMIENTOS          |  | Ha                          | -   | % | PLANEAM      |
|   | DE INFRAESTRUCTURAS       |  | Ha                          | -   | % | PLANEAM      |
| <b>5) DATOS DEL SU-NC RESIDENCIAL</b>                   |                           |  |                             |     |   |              |
| SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) RESIDENCIALES           |                           |  | Ha                          |     |   | PLANEAM      |
| NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS                               |                           |  | viv.                        |     |   | PLANEAM      |
| NUMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS                         |                           |  | viv.                        |     |   | PLANEAM      |
| NUMERO TOTAL DE VIV. TURISTICAS                         |                           |  | viv.                        |     |   | PLANEAM      |
| EDIFICABILIDAD  | RESIDENCIAL               |  | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |     |   | PLANEAM      |
|   | OTROS USOS COMPATIBLES    |  | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |     |   | PLANEAM      |
| (*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN |                           |  |                             |     |   |              |
| <b>6) DATOS DEL SU-NC INDUSTRIAL</b>                    |                           |  |                             |     |   |              |
| SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) INDUSTRIALES            |                           |  | Ha                          |     |   | PLANEAM      |
| EDIFICABILIDAD  | INDUSTRIAL                |  | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |     |   | PLANEAM      |
|   | OTROS USOS COMPATIBLES    |  | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |     |   | PLANEAM      |
| (*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN |                           |  |                             |     |   |              |
| <b>7) DATOS DEL SU-NC TERCARIO</b>                      |                           |  |                             |     |   |              |
| SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) TERCARIO                |                           |  | Ha                          |     |   | PLANEAM      |
| EDIFICABILIDAD  | TERCARIO                  |  | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |     |   | PLANEAM      |
|   | OTROS USOS COMPATIBLES    |  | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |     |   | PLANEAM      |
| (*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN |                           |  |                             |     |   |              |
| <b>8) DATOS DEL SU-NC RESERVAS</b>                      |                           |  |                             |     |   |              |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES                    | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |  | Ha                          | -   | % | PLANEAM      |
|   | DE EQUIPAMIENTOS          |  | Ha                          | -   | % | PLANEAM      |
|   | DE INFRAESTRUCTURAS       |  | Ha                          | -   | % | PLANEAM      |
| DOTACIONES LOCALES TOTALES                              | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |  | Ha                          | -   | % | PLANEAM      |
|   | DE EQUIPAMIENTOS          |  | Ha                          | -   | % | PLANEAM      |
|   | DE INFRAESTRUCTURAS       |  | Ha                          | -   | % | PLANEAM      |
| <b>9) DATOS DEL SUZ-D RESIDENCIAL</b>                   |                           |  |                             |     |   |              |
| SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) RESIDENCIALES           |                           |  | Ha                          |     |   | PLANEAM      |
| NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS                               |                           |  | viv.                        |     |   | PLANEAM      |
| NUMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS                         |                           |  | viv.                        |     |   | PLANEAM      |
| NUMERO TOTAL DE VIV. TURISTICAS                         |                           |  | viv.                        |     |   | PLANEAM      |

| FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO                                    |                           |       |                             |    |   | ORIGEN DATOS |
|---|---------------------------|-------|-----------------------------|----|---|--------------|
| EDIFICABILIDAD  | RESIDENCIAL               |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
|   | OTROS USOS COMPATIBLES    |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
| <b>10) DATOS DEL SUZ-D INDUSTRIAL</b>                                       |                           |       |                             |    |   |              |
| SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES INDUSTRIALES                                   |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| EDIFICABILIDAD  | INDUSTRIAL                |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
|   | OTROS USOS COMPATIBLES    |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
| <b>11) DATOS DEL SUZ-D TERCIARIO</b>  |                           |       |                             |    |   |              |
| SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES TERCIARIOS                                     |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| EDIFICABILIDAD  | TERCIARIO                 |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
|   | OTROS USOS COMPATIBLES    |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
| <b>12) DATOS DEL SUZ-D RESERVAS</b>   |                           |       |                             |    |   |              |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES  | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE EQUIPAMIENTOS          |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE INFRAESTRUCTURAS       |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
| DOTACIONES LOCALES TOTALES  | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE EQUIPAMIENTOS          |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE INFRAESTRUCTURAS       |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
| <b>13) DATOS DEL SUZ-ND</b>   |                           |       |                             |    |   |              |
| SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO                         |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| EDIFICABILIDAD ESTIMATIVA   | RESIDENCIAL               |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
|   | INDUSTRIAL                |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
|   | TERCIARIO                 |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
| SISTEMAS GENERALES TOTALES  | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE EQUIPAMIENTOS          |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE INFRAESTRUCTURAS       |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
| <b>14) DATOS DEL SUELO NO URBANIZABLE:</b>                                  |                           |       |                             |    |   |              |
| SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO                              |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL EN SUS DIFERENTES CATEGORÍAS |                           | -0,15 |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SISTEMAS GENERALES TOTALES  | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE EQUIPAMIENTOS          |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE INFRAESTRUCTURAS       |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
| SNU-G SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO   |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SNU-G ZONA PROTECCIÓN ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO                         |                           | -0,15 |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SNU-G ZONA PROTECCIÓN PAISAJE   |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SNU-G ZONA PROTECCIÓN ECOSISTEMA NATURAL                                    |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SNU-G ZONA PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL                  |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SNU-E/SE PROTECCIONES SECTORIALES   |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SNU-E/EN PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL                                  |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |



| FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO                                    |                           |       |                             |    |   | ORIGEN DATOS |
|---|---------------------------|-------|-----------------------------|----|---|--------------|
| EDIFICABILIDAD  | RESIDENCIAL               |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
|   | OTROS USOS COMPATIBLES    |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
| <b>10) DATOS DEL SUZ-D INDUSTRIAL</b>                                       |                           |       |                             |    |   |              |
| SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES INDUSTRIALES                                   |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| EDIFICABILIDAD  | INDUSTRIAL                |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
|   | OTROS USOS COMPATIBLES    |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
| <b>11) DATOS DEL SUZ-D TERCIARIO</b>  |                           |       |                             |    |   |              |
| SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES TERCIARIOS                                     |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| EDIFICABILIDAD  | TERCIARIO                 |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
|   | OTROS USOS COMPATIBLES    |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
| <b>12) DATOS DEL SUZ-D RESERVAS</b>   |                           |       |                             |    |   |              |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES  | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE EQUIPAMIENTOS          |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE INFRAESTRUCTURAS       |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
| DOTACIONES LOCALES TOTALES  | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE EQUIPAMIENTOS          |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE INFRAESTRUCTURAS       |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
| <b>13) DATOS DEL SUZ-ND</b>   |                           |       |                             |    |   |              |
| SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO                         |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| EDIFICABILIDAD ESTIMATIVA   | RESIDENCIAL               |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
|   | INDUSTRIAL                |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
|   | TERCIARIO                 |       | m <sup>2</sup> <sub>e</sub> |    |   | PLANEAM      |
| SISTEMAS GENERALES TOTALES  | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE EQUIPAMIENTOS          |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE INFRAESTRUCTURAS       |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
| <b>14) DATOS DEL SUELO NO URBANIZABLE:</b>                                  |                           |       |                             |    |   |              |
| SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO                              |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL EN SUS DIFERENTES CATEGORÍAS |                           | -0,15 |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SISTEMAS GENERALES TOTALES  | DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V. |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE EQUIPAMIENTOS          |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
|   | DE INFRAESTRUCTURAS       |       | Ha                          | -  | % | PLANEAM      |
| SNU-G SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO   |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SNU-G ZONA PROTECCIÓN ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO                         |                           | -0,15 |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SNU-G ZONA PROTECCIÓN PAISAJE   |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SNU-G ZONA PROTECCIÓN ECOSISTEMA NATURAL                                    |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SNU-G ZONA PROTECCIÓN DE ELEMENTOS DEL PATRIMONIO CULTURAL                  |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SNU-E/SE PROTECCIONES SECTORIALES   |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |
| SNU-E/EN PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL                                  |                           |       |                             | Ha |   | PLANEAM      |



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

Provincia de ZARAGOZA  
Municipio de ZARAGOZA  
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89

ESCALA 1:1,500



[679,908 ; 4,620,988]

**CARTOGRAFÍA CATASTRAL**

**Parcela Catastral: 001100200XM82A**

[680,268 ; 4,620,988]



[679,908 ; 4,620,790]

[680,268 ; 4,620,790]

Coordenadas del centro: X = 680,088 Y = 4,620,888

Este documento no es una certificación catastral

© Dirección General del Catastro 06/03/16

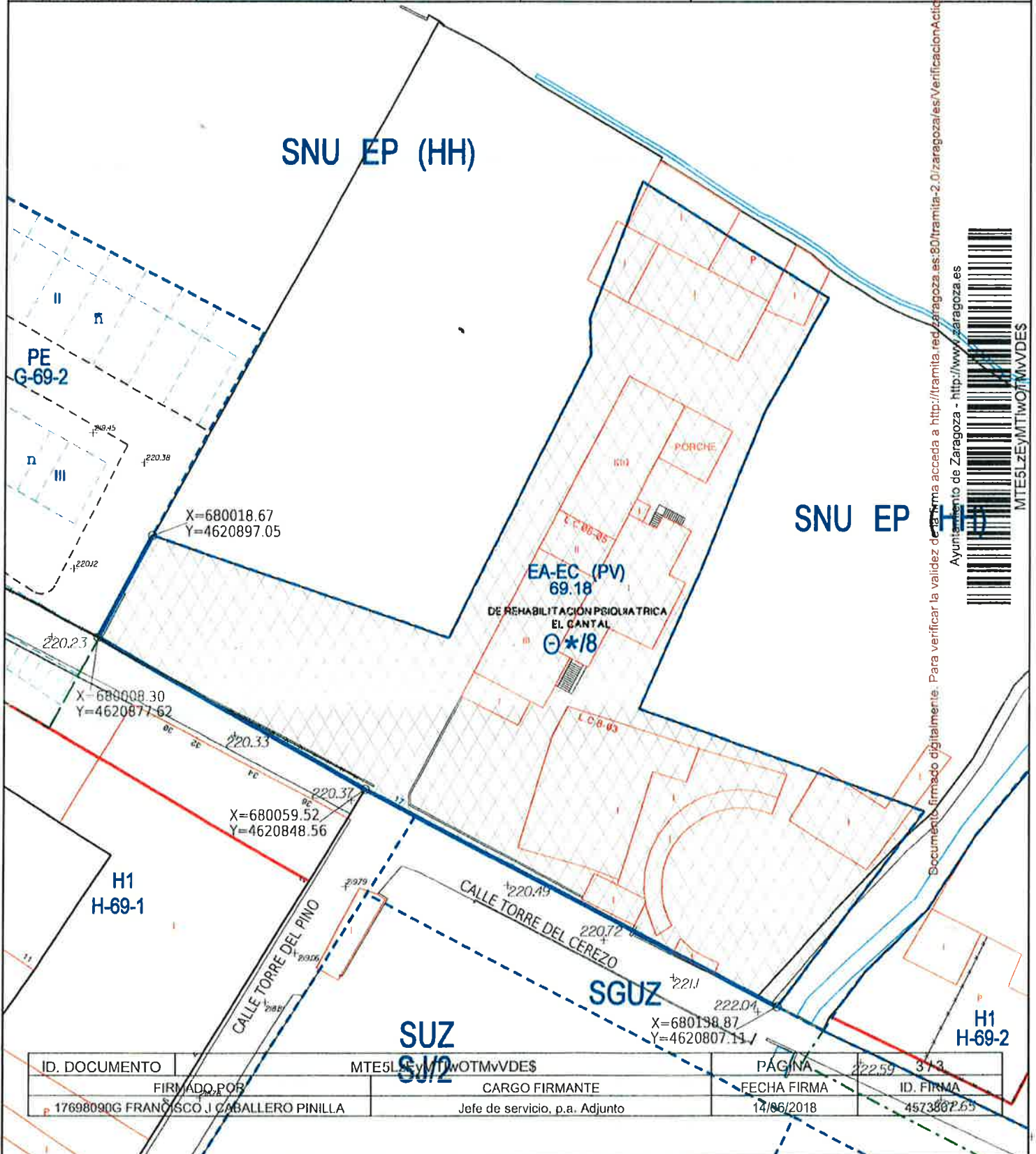
**SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES**

(En relación con los artículos 2.2.5, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.10 y 2.2.6 en su caso; de las NN. UU.)

SOLICITANTE: JULIA MARÍA ANTORANZ CAUSAPE

EMPLAZAMIENTO: CALLE TORRE DEL CEREZO 17, EQUIPAMIENTO 69-18 DEL PG.O.U. (SAN JUAN DE MOZARRIFAR)

|                |   |                    |                |                         |   |         |                                  |             |
|----------------|---|--------------------|----------------|-------------------------|---|---------|----------------------------------|-------------|
| <b>LEYENDA</b> | — ALINEACIÓN EXISTENTE  | <b>SUPERFICIES</b> | SUP. NETA      | 8.716,38 m <sup>2</sup> | Nº TRAMITA                                    | 159947  | Nº EXP.                          | 20180741037 |
|                | — NUEVA ALINEACIÓN  |                    | SUP. CHAFLANES |                         | AREA DE REFER.                                | 69      | FECHA:                           | 13-06-2018  |
|                | - - - RETRANQUEO DE FACHADA   |                    | SUP. VIALES    |                         | 0 5 10 20m                                    | ESCALA: | 1:1000<br>(En tamaño ISO DIN A4) |             |
|                | 250.00 NUEVA RASANTE (Se mantendrán las rasantes existentes, salvo las señaladas como nuevas) |                    | OTRAS SUP.     |                         | <b>SISTEMA DE REFERENCIA: U.T.M. - ETRS89</b> |         |                                  |             |
| ZONA PEATONAL  | ESPACIO LIBRE PRIVADO   |                    |                |                         |   |         |                                  |             |



Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/es/Verificacion/Activacion>



|   |                                |             |              |
|---|--------------------------------|-------------|--------------|
| ID. DOCUMENTO                           | MTE5L5YJ2WOTMvVDES             | PÁGINA      | 222.59 / 313 |
| FIRMADO POR                             | CARGO FIRMANTE                 | FECHA FIRMA | ID. FIRMA    |
| 17698090G FRANCISCO J CABALLERO PINILLA | Jefe de servicio, p.a. Adjunto | 14/06/2018  | 4573807.65   |

21 ENE 2020

## Anexo V - Dotación de aparcamientos

Según el artículo 2.4.6. de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza "Dotaciones exigibles según el uso", con carácter general, los usos distintos de vivienda requerirán un mínimo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Las dimensiones y las condiciones de diseño de las plazas de estacionamiento y de los pasillos de circulación quedarán regulados por la "Ordenanza municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes en el municipio de Zaragoza".

La dotación exigible para el presente proyecto es la siguiente:

Superficie construida = 2186 m<sup>2</sup>

1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> construidos  $\Rightarrow 2186 / 100 = 9,73 \Rightarrow$  **22 plazas**

En previsión de futuras actuaciones y teniendo en cuenta la superficie total edificada de la parcela (4093 m<sup>2</sup>), se amplía la previsión de aparcamientos a 44 plazas, 4 de las cuales estarán adaptadas para usuarios discapacitados (mayor de la demanda exigida).

Dichas plazas tendrán un ancho mínimo de 3,30 metros, estarán situadas en los lugares más accesibles y vendrán debidamente indicadas, según la "Ordenanza de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas del municipio de Zaragoza". Los accesos a ellas desde la edificación se producirán siempre al mismo nivel, de forma que quede garantizada su accesibilidad.

En el plano adjunto a continuación se describe el diseño de las plazas de estacionamiento, dimensiones, calles de circulación, etc.

Zaragoza, 26 de noviembre de 2004

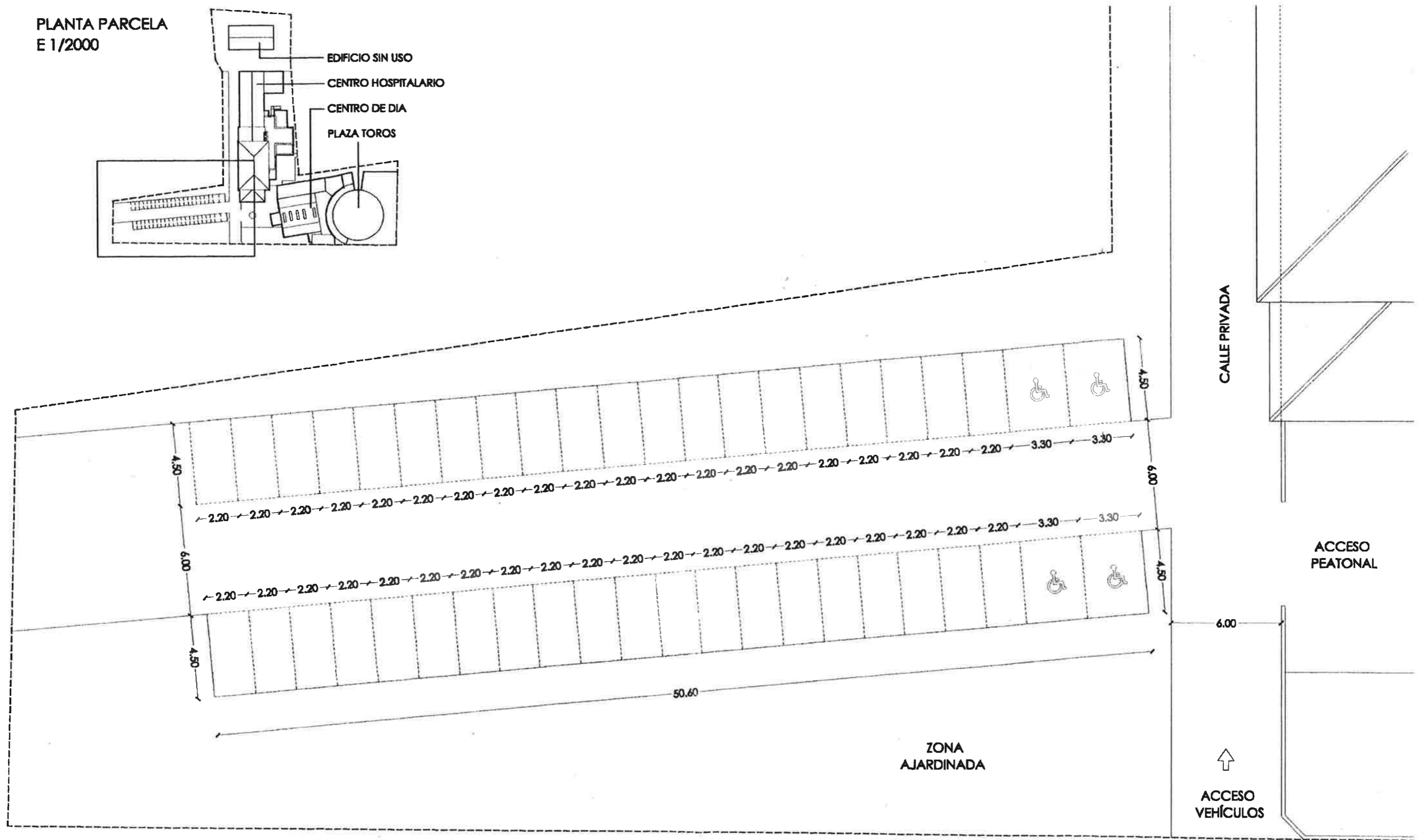
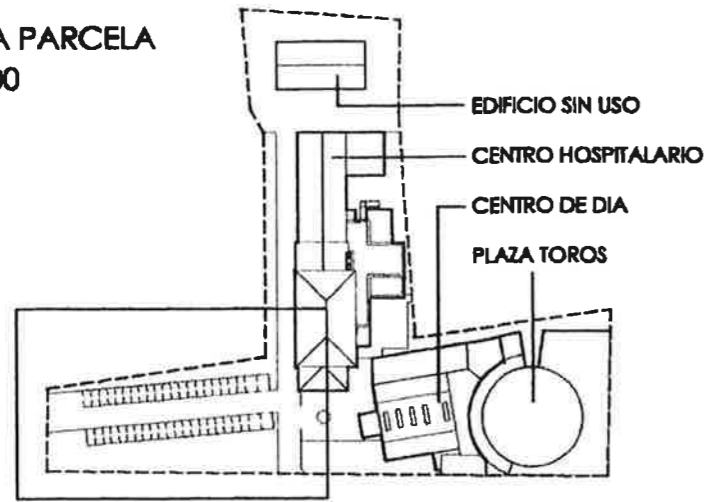
Los arquitectos,

Francisco Sánchez Becerri

David Zarazaga Aznar



PLANTA PARCELA  
E 1/2000



ZONA  
AJARDINADA

DOTACIÓN DE  
APARCAMIENTOS  
E 1/200



**MEMORIA DE CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES SEÑALADAS EN EL INFORME DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2020 EMITIDO POR EL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN AISLADA Nº 179 DE MENOR ENTIDAD DEL P.G.O.U.Z. EN LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO EA-EC (PV) 69.18 DE SAN JUAN DE MOZARRIFAR, ZARAGOZA EXPEDIENTE:1297524/2018**

## INTRODUCCIÓN

Esta memoria de cumplimiento de prescripciones tiene como objetivo responder al Informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en fecha 23 de Noviembre de 2020, señalando la reserva de espacio solicitada para un vehículo de atención sanitaria y rectificando tanto la denominación del equipamiento en el plano M-7 modificado como la georreferencia de la parcela de equipamiento "EA-EC (PV) 69.18" del barrio de San Juan de Mozarrifar, en Zaragoza.

La presente memoria de cumplimiento de prescripciones se redacta por la arquitecta Begoña Genua Díaz de Tuesta, colegiada con el nº 2.100 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón y con despacho profesional en la calle Santa Teresa de Jesús nº 22, entlo. dcha. de Zaragoza. Teléfonos: 976357775 y 659360560. Correo electrónico: genua@coaaragon.org

## RESERVA DE ESPACIO PARA UN VEHÍCULO SANITARIO

Se aporta plano nº 3' DELIMITACIÓN DE LA PARCELA Y DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS, en el que se señala la reserva de espacios para aparcamientos, diferenciando los destinados a minusválidos y el de reserva para un vehículo de asistencia sanitaria en caso de emergencia. Sustituye al plano nº 3 PROPUESTA DE LA DELIMITACIÓN DE LA PARCELA, de enero de 2020.

## RECTIFICACIÓN DE LA DENOMINACIÓN DEL EQUIPAMIENTO EN EL PLANO M-7 MODIFICADO.

Se aporta nuevo plano M-7 modificado con la denominación correcta de la parcela de equipamiento "EA-EC (PV) 69.18" del barrio de San Juan de Mozarrifar, en Zaragoza

## RECTIFICACIÓN DE LA GEOREFERENCIA DE LA PARCELA

Se aporta nuevo archivo GML con la georeferencia correcta de la parcela de equipamiento "EA-EC (PV) 69.18" del barrio de San Juan de Mozarrifar, en Zaragoza

Zaragoza, 4 de febrero de 2020  
**GENUA DÍAZ**  
**DE TUESTA**  
**BEGOÑA -**  
**16035304A**  
Fdo. Begoña Genua Díaz de Tuesta

Firmado digitalmente por GENUA DIAZ DE TUESTA BEGOÑA - 16035304A  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-16035304A,  
givenName=BEGOÑA, sn=GENUA DIAZ DE TUESTA, cn=GENUA DIAZ DE TUESTA BEGOÑA - 16035304A  
Fecha: 2021.02.04 10:59:51 +01'00'

Arquitecta colegiada 2.100 en el COAA

**COMPARECENCIA**

| DATOS DEL COMPARECIENTE  |  |  |  |                              |   |  |     |                          |                       |        |                      |                                |
|--|--|--|--|------------------------------|---|--|-----|--------------------------|-----------------------|--------|----------------------|--------------------------------|
| N.I.F.<br><u>16035304A</u>   |  | PRIMER APELLIDO/RAZÓN SOCIAL<br><u>GENUA</u> |  |                              | SEGUNDO APELLIDO<br><u>DIÁZ DE TUESTA</u> |  |     | NOMBRE<br><u>BEGONJA</u> |                       |        |                      |                                |
| DOMICILIO (Calle, Plaza, Avda.)<br><u>CL. STA. TERESA DE JESÚS</u> |  |  |  |                              | N.º<br><u>22</u>                          | DUPL.  | KM. | BLOQ.                    | ESC.<br><u>ENT. B</u> | PLANTA | PRTA.<br><u>DCHA</u> | CÓDIGO POSTAL<br><u>50.006</u> |
| MUNICIPIO<br><u>ZARAGOZA</u>                                       |  | PROVINCIA<br><u>ZARAGOZA</u>                 |  | TELÉFONO<br><u>976357775</u> |   | CORREO ELECTRÓNICO<br><u>genua@zaragoza.es</u> |     |                          | FAX                   |        |                      |                                |
|  |  |  |  | MÓVIL<br><u>659360560</u>    |   |  |     |                          |                       |        |                      |                                |

Manifiesta lo siguiente: AL EXPEDIENTE 1297524/2018 APORTA:  
- CD CON LAS NUEVAS COORDENADAS Y EL ARCHIVO GML MODIFICADO PARA LA GEORREFERENCIACIÓN DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO 69.18 EN SAN JUAN DE MOZARRIZAR (MODIFICACIÓN AISLADA N.º 179 DE MENOR ENTIDAD DEL PGOUZ)

Leída la comparecencia, la encuentran conforme, el compareciente y el funcionario.

 **Zaragoza**  
 El funcionario  
 AYUNTAMIENTO  
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN  
 Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Zaragoza, a 21 de JULIO de 2021

El compareciente  


Los datos facilitados serán tratados en las bases de datos de los expedientes y procedimientos de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo para el ejercicio de las funciones y competencias atribuidas al Ayuntamiento de Zaragoza en la legislación vigente. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de carácter personal, con las limitaciones establecidas legalmente, al tratarse de datos que obran en expedientes y procedimientos que gestiona la Administración Pública Municipal.

Gerencia Municipal de Urbanismo, vía de inspección, 20 - Edificio de Urbanismo - 50005 Zaragoza - Tels. 976 12 10 00 - Fax. 976 12 10 03 - Web. www.zaragoza.es - C.I. - 04-11-2013



área 10253.188

perímetro 602.350

680149.19 4620824.35

680149.45 4620824.78

680162.43 4620838.30

680166.68 4620842.08

680147.98 4620853.57

680112.50 4620864.75

680120.11 4620879.71

680125.03 4620889.45

680122.36 4620890.79

680132.14 4620910.15

680134.69 4620915.11

680138.07 4620913.32

680149.19 4620824.35

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 25 OCT 2021

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo.: Luis Jiménez Abad



Coordenadas para Georreferenciar