

I.3. DOCUMENTACIÓN Y REQUISITOS NORMATIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

I.3.1. Ley 1/2014 de Urbanismo de Aragón y Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón.

La presente Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza se atiende a lo regulado en los artículos 85-‘Modificaciones aisladas’ y 86-‘Requisitos especiales’ del 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:

Artículo 85. Modificaciones aisladas.

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 artículo 57 para los planes parciales de iniciativa municipal con las siguientes particularidades:

- a. [Derogada por el artículo 38.tres de la Ley [ARAGÓN] 2/2016, 28 enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón («B.O.A.» 3 febrero)].
- 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 artículo 40 de esta Ley. Para la tramitación de las modificaciones de menor entidad será de aplicación la homologación prevista en el artículo 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 artículo 43.2.

Artículo 86. Requisitos especiales.

1. Cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá 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, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo.

2. Cuando la modificación de los planes parciales o del plan general en suelo urbanizable tenga por objeto incrementar la densidad o la edificabilidad, se aplicarán los módulos de reserva locales a la

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODlwMTxMDg0MTYxODU2MTI1

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9890737	PÁGINA	7 / 33
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				11 de noviembre de 2022	

densidad y edificabilidad totales resultantes, así como las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan a los incrementos planteados, conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general. Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los sistemas generales incorporados al plan general, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas de terrenos de sistemas generales a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, se informe favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo y se apruebe por el Ayuntamiento.

3. El aumento de densidad y de edificabilidad en suelo urbanizable o urbano no consolidado se ajustará a las siguientes determinaciones:

- a. *Se deberán justificar las capacidades de la red viaria y de las redes de servicios planificadas, la correcta distribución de volúmenes edificables resultantes, puestos en relación con los espacios libres y los equipamientos, y su adecuada inserción en el desarrollo urbano.*
- b. *Se deberán analizar los efectos en la trama urbana en la que se insertan, y considerarlos admisibles en la ordenación urbana prevista respecto a la densidad y a la edificabilidad fijadas.*
- c. *Se deberán fijar los plazos de desarrollo y garantías de la urbanización y de la edificación en el ámbito.*
- d. *El incremento de densidad se entenderá condicionado a la completa ejecución en plazos determinados de la urbanización restante y de la edificación. El incumplimiento de cualquiera de los indicadores objetivos establecidos para la finalización de las obras de edificación o, en su caso, de urbanización, comportará la suspensión automática del otorgamiento de licencias y el inicio de un procedimiento de modificación del planeamiento, sin perjuicio de la posible exigencia de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados. El carácter condicionado del incremento de densidad deberá comunicarse al Registro de la Propiedad, así como el inicio del procedimiento de modificación en caso de incumplimiento.*

4. *Cuando la modificación del plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan.*

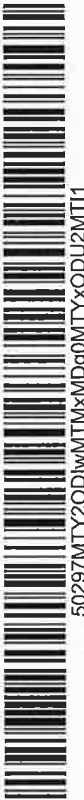
5. *En las modificaciones que supongan un incremento de superficie del suelo urbano o urbanizable con usos terciario, industrial o residencial del municipio se deberá analizar la situación de los suelos existentes pendientes de desarrollo, justificando la necesidad de una nueva incorporación de suelo.*

6. *En caso de ser necesario, por la entidad de la modificación tramitada, el reajuste en las dotaciones locales y sistemas generales se materializará, de forma preferente, en la misma área objeto de la modificación a través de la correspondiente unidad de ejecución con cesión de la parte correspondiente al incremento de aprovechamiento. Mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.*

7. *Cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.*

8. *De forma excepcional y suficientemente motivada y siempre y cuando el municipio lo estime adecuado a su desarrollo urbano, cuando un sector de suelo urbanizable delimitado o programado resulte tener exceso de reservas de dotaciones locales respecto al mínimo legal exigido, no será preceptivo incrementarlas como consecuencia de una modificación del planeamiento, siempre que se respete el mínimo legal y se justifique de forma adecuada la suficiencia de los espacios dotacionales previstos.*

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODIwMTMxMDg0MTYxODU2MTI1

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9890737	PÁGINA	8 / 33
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				11 de noviembre de 2022	

Dichas determinaciones están contenidas en los siguientes documentos que constituyen la presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, y que está integrada por los siguientes documentos:

DOCUMENTO 1**MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU****I. INTRODUCCIÓN****II. CONVENIENCIA Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN****IV. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO****V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD****VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN****VII. CONCLUSIÓN****ANEXOS A LA MEMORIA:**

Anexo 1. Notas simples acreditativas de la propiedad de las parcelas.

Anexo 2. Ficha de datos urbanísticos modificados (Anejo V de la NOTEPA).

Anexo 3. Acta de alineaciones y rasantes de los terrenos de la Modificación, Fecha: 19.04.2022.

Anexo 4. Muestras consideradas en la valoración económica del 10% del nuevo aprovechamiento.

DOCUMENTO 2**PLANOS DE LA MODIFICACIÓN AISLADA****I.3.2. Norma Técnica de Planeamiento de Aragón NOTEPA.**

La presente Modificación Aislada del Plan General de Zaragoza se ha redactado siguiendo las premisas establecidas en la Norma Técnica de Planeamiento NOTEPA aprobada mediante Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón: Y ello de forma especial en la estructura de los contenidos de los documentos escritos (Memoria y Anexos).

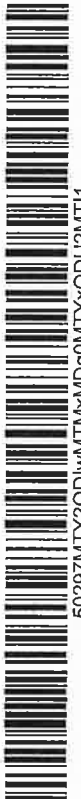
Con respecto a la documentación gráfica, resulta preciso modificar un plano de la ordenación del PGOU de Zaragoza: el Plano de Calificación y regulación del suelo (Hoja L12), y en este caso se ha seguido el grafismo de este plan por tratarse de corrección de una hoja existente. En los archivos nuevos (ordenación propuesta del nuevo sector, etc.) se ha seguido la estructura de planos dictada en la NOTEPA, y la organización de archivos, capas gráficas en Autocad, etc.

En **Anexo 2** a esta Memoria se aporta Ficha NOTEPA de los Datos modificados del Plan General. Dada que la modificación afecta únicamente a un cambio en la calificación de unas parcelas en Suelo Urbano Consolidado no tiene cabida señalar ninguna modificación numérica. Conjuntamente con la documentación en formato papel, se aporta la totalidad de la documentación en soporte informático, en los formatos exigidos en la NOTEPA.

I.3.3. Relación de la Modificación aislada con otros planes o programas. Planeamiento urbanístico en municipios contiguos

El ámbito afectado por este documento se encuentra íntegramente en el término municipal de Zaragoza. En ninguno de los municipios limítrofes con Zaragoza existen determinaciones en los documentos del planeamiento municipal que afecten al planteamiento realizado en la presente Modificación Aislada.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODlwMTxMDg0MTYxODU2MTI1

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9890737	PÁGINA	9 / 33
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				11 de noviembre de 2022	

I.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE.

A la presente Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza le resulta de aplicación el artículo 85 del TRLUA (RDL 1 /2014), y en este sentido contiene la presente Memoria en sus apartados específicos 1.5 y 1.8, la justificación de su necesidad o conveniencia, así como el análisis de sus efectos sobre el territorio. Asimismo, en el apartado de planimetría de este documento se incluyen la Hoja correspondiente, vigente y modificada, del Plano de Calificación y Regulación de Suelo del PGOU.

La presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza por su específico objeto y limitado alcance, y considerando que exclusivamente afecta a los suelos de referencia con clasificación de Suelo Urbano Consolidado y condición de solar, con el cambio de calificación de industrial A6-Grado 2 a terciaria A2-Grado 4, no está sujeta a evaluación ambiental estratégica simplificado u ordinario conforme a la ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental en Aragón

Tampoco esta Modificación Aislada del PGOU incrementa el suelo urbano, ni su densidad a los efectos del artículo 86.1 del TRLUA (RDL 1/2014), ni en lo relativo al artículo 86.4 del TRLUA (RDL 1/2014), tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el PGOU.

Respecto al incremento de superficie edificable que supone el cambio de calificación de los suelos de referencia de Zona A6 Grado 2, con un índice de edificabilidad máximo sobre parcela neta de 1,2 m²/ m², a Zona A2-Grado 4 de terciario lucrativo, con un índice de edificabilidad máxima sobre parcela neta del 1,5 m²/m², tanto el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación como el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, se han pronunciado ya sobre que el nuevo uso terciario comercial no requiere mayores reservas dotacionales que el industrial previsto.

La presente Modificación Aislada recoge la obligación de cesión de una superficie privada de 13,64 metros cuadrados que, de acuerdo con el Acta oficial de alineaciones y rasantes realizada por el Ayuntamiento con fecha 19.04.2022, tienen la calificación de viario público en el PGOU.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODIwMTMxMDg0MTYxODU2MTI1

DOCUMENTO	MEMORIA	ID FIRMA	9890737	PÁGINA	10 / 33
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				11 de noviembre de 2022	