

**MODIF. AISLADA Nº 76 -  
ALINEACIONES PARCELA 2.2 AREA  
AC-21-22-24**

1/3

**EJEMPLAR "C"  
TOMO UNICO**

24 MAY 2011

MEMORIA RESPUESTA A PRESCRIPCIONES MAYO DE 2011  
Expediente: 1569284/2010 C-3

**MEMORIA  
RESPUESTA A LAS  
PRESCRIPCIONES  
MODIFICACIÓN AISLADA nº 76  
PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE  
ZARAGOZA**

DEL PROYECTO DE 235 VIVIENDAS, 242 TRASTEROS, 430  
ESTACIONAMIENTOS Y LOCALES, SITOS EN ZARAGOZA EN C/SANTA MARIA  
REINA 16, C/DUQUESA VILLAHERMOSA 107-109-111 Y VIA UNIVERSITAS 26

AUTORES:

**OLANO Y MENDO ARQUITECTOS, S.L.**

Mayo de 2011

ZARAGOZA  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 30 NOV. 2011  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Pdo.: Luis Jiménez Abad

EJEMPLAR CON SUSTITUCIONES DE AGOSTO Y SEPTIEMBRE

## **1. MEMORIA**

La presente modificación aislada se redacta por la sociedad Olano y Mendo Arquitectos, S.L., sociedad colegiada con el número 10.053, y en ella exponen:

Se redacta este documento para responder las incidencias observadas por el técnico del ayuntamiento de Zaragoza Ramón Betrán Abadía sobre la modificación aislada 78 del Plan General de Zaragoza.

A continuación se redacta nuevamente la modificación resolviendo las prescripciones observadas por el ayuntamiento de Zaragoza, las cuales son las siguientes:

**1º-** Se incorporará antes del momento de la aprobación definitiva un apartado de la memoria que contemple los efectos de la modificación sobre el territorio.

Esta prescripción se responde en el capítulo sobre modificación sobre el territorio definido al final del documento.

**2º-** Se corregirán los errores en el cálculo de las superficies modificadas en el ámbito que se ha señalado en este informe, tanto en la memoria como en la parte alfanumérica de la ficha modificada del anejo IV de las normas.

En la nueva ficha del anejo IV y la modificación aislada se subsanan los errores de las superficies del ámbito.

**3º-** Se concretará la disminución exacta de la anchura de la calle de La Milagrosa y la consiguiente ampliación de la anchura de la parcela 2.3.

En los planos de A01 y A02 se acota el ancho de la acera del proyecto inicial y el modificado.

**4º-** Se adecuará la parte gráfica de la ficha modificada del anejo IV de las normas al código de tramas del plan general vigente.

Se ha ajustado la ficha a las tramas del plan general vigente.

**5º-** Se aportará la documentación gráfica e soporte digital, de forma que pueda trasladarse a los archivos de planeamiento y comprobarse la exactitud de las medidas indicadas.

A este documento se le adjunta un CD con toda la información en formato digital.

**PRIMERO.-** Que UTE GRUPO BRUESA es propietaria de la finca registral nº 4438, inscrita al tomo 3110, libro 120, folio 8 en el registro de la propiedad nº 9 de Zaragoza, en virtud de escritura de permuta otorgada en fecha 24 de Mayo de 2006 ante el Notario de Zaragoza D. Mariano Peman Melero para su protocolo 1374. Se corresponde con el área de intervención AC 21-22-24, parcela 2.2 del P.G.O.U.Z (se adjunta plano de situación así como copia de la referida escritura de permuta).

**SEGUNDO.-** Que el servicio de disciplina urbanística del ayuntamiento de Zaragoza ha comunicado mediante escrito de fecha 1 de Diciembre de 2010 el inicio de un procedimiento de restablecimiento del orden urbanístico alterado en la parcela de referencia al cual hemos alegado, mediante escrito presentado en el ayuntamiento el día 16 de Diciembre de 2010, lo siguiente (se transcriben las alegaciones):

1ª.- *Que tras una reciente medición se ha podido comprobar que existe un desplazamiento completo del edificio respecto a las coordenadas del acta de alineaciones y rasantes en la dirección paralela a la calle Duquesa de Villahermosa y en una distancia de 1,47 metros.*

2ª.- *Que tal desplazamiento supone únicamente un 1,35% sobre la longitud del solar y resulta muy difícil de apreciar puesto que solamente se altera la alineación de un vallado, referencia que se considera de muy escasa importancia para determinar una alineación.*

3ª.- *Que la edificación existente ocupa una superficie ligeramente inferior a la señalada en el Acta de Alineaciones y mantiene la alineación con la zona verde contigua sobre la que se establece el retranqueo de 5 metros.*

4ª.- *Que la edificación se ajusta escrupulosamente al proyecto objeto de la preceptiva licencia de obras, coincidiendo la superficie construida.*

5ª.- *Que la referida 1ª fase de la edificación se encuentra terminada y ocupada, por lo que resulta inviable desde el punto de vista económico el restablecimiento del mencionado "orden urbanístico alterado".*

6ª.- *Como puede apreciarse en la hoja J15 de Calificación y Regulación de Suelo del PGOU la alineación de la zona verde no continúa la marcada por el vallado de las edificaciones cercanas en la calle La Milagrosa, sino que reduce ligeramente la acera de igual forma que en el extremo opuesto de la calle, más concretamente en el edificio que hace esquina con la avenida San Juan Bosco, (ver hoja J15 del PGOU anexa)*

*El edificio fue ajustado a esta alineación que coincidía con las estacas que limitaban la parcela residencial, dando lugar al replanteo de la edificación residencial."*

**TERCERO.-** Que el desplazamiento obedece al mantenimiento de la alineación de la zona verde, resultando coherente con el extremo opuesto de la calle, en la que se produce la misma circunstancia.

Con este desplazamiento del edificio la parcela 2-3 aumenta su superficie de 1.808,35m<sup>2</sup>, que refleja la ficha de ordenación del anejo IV de las normas urbanísticas, a 1844,37 m<sup>2</sup>, y la parcela 2.2 disminuye en 5,43 m<sup>2</sup> su superficie, aumentando la superficie del área de intervención de 25.779,75m<sup>2</sup> a 25.810,34 m<sup>2</sup>.

*Copia en la  
ficha*

Se adjunta certificado en el que se certifica que no se ha perdido espacio público por la modificación de las alineaciones y los siguientes planos:

**Planeamiento actual:**

Plano de clasificación de suelo. 1/5.000

Plano de estructura urbanística. 1/5.000

Plano de calificación y regulación del suelo 1 /2.000

Ficha anejo IV de las normas del plan general de Zaragoza

Plano con las coordenadas iniciales (A01)

**Planeamiento modificado:**

Plano de clasificación de suelo. 1/5.000

Plano de estructura urbanística. 1/5.000

Plano de calificación y regulación del suelo 1 /2.000

Ficha anejo IV de las normas del plan general de Zaragoza

Plano final de obra con la situación de la parcela modificada (A02)

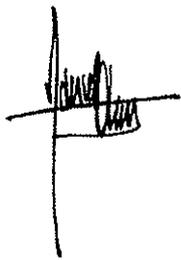
**CUARTO.-** Que por los motivos expuestos y con la finalidad de restablecer el orden alterado, entendemos que es preciso instar una modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana que refleje las actuales alineaciones.

**CAPÍTULO SOBRE MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO:**

Que, ajustándose al artículo 78.1 de la ley de urbanismo 3/2009, se puede decir que el territorio no ha sufrido merma en la calidad ni en la superficie del espacio público, ya que exclusivamente se ha producido un desplazamiento de la parcela sin que haya habido pérdida de espacio público y además se mantiene su calidad urbana. Por lo tanto, la modificación sobre el territorio es nula.

Por todo ello, se solicita que tenga por presentado este escrito y formulada la solicitud de iniciación de expediente de Modificación Aislada del Plan General en relación con el área de intervención AC 21-22-24, parcela 2.2 para poder llevar a cabo el restablecimiento del orden alterado por la consolidación de la edificación.

Zaragoza, a 18 de Mayo de 2011



DANIEL OLANO



ALBERTO MENDO

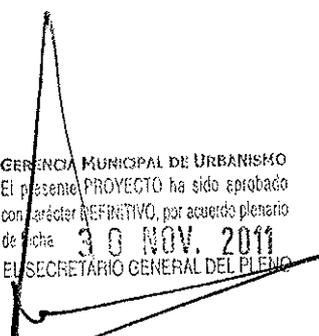


FERRAN CALZADA

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 30 NOV. 2011  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Fdo.: Luis Jiménez Abad

Certificado:

Don DANIEL OLANO PÉREZ y Don ALBERTO MENDO MARTÍNEZ en representación de Olano y Mendo Arquitectos, S.L. con nº de Colegiado 10.053 y Don Ferran Calzada con número de colegiado 3.914, en calidad de autores del Proyecto de 235 viviendas, oficinas, locales, garajes y trasteros en C/ Santa María Reina, nº 16, C/ Duquesa Villahermosa num. 107-109 y 111 y Vía Universitas nº 26 de Zaragoza, promovida por la U.T.E. grupo Bruesa.

- Certifican que en la finca 2.2 del área de intervención AC-21-22-24 no ha habido pérdida de espacio público por la modificación de las alineaciones producida a lo largo del proceso de la obra.

Zaragoza, a 18 de mayo de 2011

DANIEL OLANO

ALBERTO MENDO

FERRAN CALZADA

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 30 NOV 2011  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad