

MODIF. AISLADA Nº 146 - AREA F-57-7B
EJEMPLAR "1/1"
07/12/2018
TOMO D
MOD AISL F-57-7B
Expediente: 1465607/2016 C-4

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **25 ENE 2019**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Luis Jiménez Abad

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA DE MENOR ENTIDAD
DEL PGOU DE ZARAGOZA nº 146, RELATIVA A LA DELIMITACIÓN
DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-57-7b. Exp.: 1.465.607/16

NOVIEMBRE DE 2018

PROMOTOR: JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA F-57-7b

REDACTORES: María Antón Sancho, Sancho Rebullida, Abogados
José Miguel Sancho Marco, arquitecto

1

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/res/VerificacionAction.action>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PÁGINA	2 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	El/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA DE MENOR ENTIDAD DEL PGOU DE
ZARAGOZA nº 146, RELATIVA A LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN
F-57-7B.**

INDICE

MEMORIA

1.- JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA

1.1.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

1.2.- JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA

1.2.1.- CÁLCULO DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN

**1.2.2.- CÁLCULO DEL CAMBIO DE PRECIOS DE VENTA DE LA VIVIENDA
NUEVA DESDE EL AÑO 2008.**

1.3.- ESTUDIO DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

2.- ÁREA DE ORDENACION DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-57-7b

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

**3.- DEFINICIÓN DEL NUEVO CONTENIDO DEL PLAN CON UN GRADO DE PRECISIÓN
SIMILAR AL MODIFICADO.**

3.1.- FICHAS DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-57-7b VIGENTE Y PROPUESTA

**3.2.- PLANOS DE CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO VIGENTE Y
PROPUESTO**

3.3.- PLANOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE Y PROPUESTO

3.4.- PLANOS DE ESTRUCTURA URBANÍSTICA VIGENTE Y PROPUESTO

4.- FICHAS DEL ANEJO V DE LA NOTEPA

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

Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PáGINA	3 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	El/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

MEMORIA

1.1.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

En virtud de lo dispuesto en el informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 19 de mayo de 2017 firmado por la jefe del Servicio D^a Edurne Herce Urzaiz y el Secretario General D. Luis Jiménez Abad, se subsana la presente modificación aislada añadiendo la redacción contenida en dicho informe:

Las cinco parcelas, cuya exclusión se solicita mediante la presente Modificación Aislada del PGOU, constituyen un grupo de parcelas adosadas que ocupan todo el frente de la calle en esta manzana, que la superficie de cada parcela es superior a la mínima exigida para esta zona, que en el plan general de 1986 estas cinco parcelas estaban calificadas como suelo urbano consolidado y que, por la concreta disposición de estas parcelas en el borde del área y ocupando todo el frente de su manzana, la ordenación de los suelos colindantes podría completar la manzana con una tipología semejante, por lo que no supondría inconveniente aceptar la exclusión de estas parcelas del área en que están y calificarlas como A1/3.1.

Por otra parte, sacar del ámbito de la F-57-7b las parcelas 2, 3, 4, 5, 6 permite cumplir con uno de los objetivos que figuran en la ficha del Área F- 57-7b del P.G.O.U: “completar las manzanas existentes”. Mantener estas parcelas, contribuye a mejor mantenimiento, remate y cosido de la trama urbana de manzana cerrada consolidada de gran parte de la calle Lucero del Alba (foto 1), calle que, por otro lado, ya ordena el tejido urbano y que, si introduce dichas parcelas en una ordenación de manzana cerrada solo regulada con las ordenanzas del P.G.O.U. propias de la zona A1/3, aportaría una transición más gradual entre el entorno existente y las posibilidades de la nueva delimitación del Área F-57b.

Con la modificación propuesta, la calle Lucero del Alba de 10 m de anchura, se regularía, en el tramo comprendido entre la calle Francisca Millán Serrano (antigua c/Radio Juventud) y la avenida Valdefierro, (foto 1), con la normativa de su entorno calificado en el P.G.O.U. de Zaragoza como zona A1/3.1 La altura máxima de las edificaciones sería de B+2, correspondiente a un ancho de calle inferior a 12 m. Se obtendría una edificación y ambientación más coherente con la trama original existente y en parte renovada de dicha calle (foto 3), y completar estas manzanas, ya iniciadas y sus viales, aportaría una transición más gradual con otras Áreas de intervención del entorno



ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PáGINA	4 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	Ei/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594



Foto 1



Foto 3

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/es/VerificacionAction.action>
 Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PÁGINA	5 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	EI/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

Tal como se detalló en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 11 de junio de 2015, la exclusión de las parcelas de la F 57-7b y clasificarlas como A1/3.1, se justifica la Modificación en base a que:

- Dichas cinco parcelas, cuya exclusión se solicita mediante la presente Modificación Aislada del PGOU, constituyen un grupo de parcelas adosadas que ocupan todo el frente de la calle en esta manzana.
- La superficie de cada parcela es superior a la mínima exigida para esta zona.
- En el Plan General de 1986, estas cinco parcelas estaban calificadas como suelo urbano consolidado y que, por la concreta disposición de estas parcelas en el borde del área y ocupando todo el frente de su manzana, la ordenación de los suelos colindantes podría completar la manzana con una tipología semejante.

Se considera por todo ello, que urbanísticamente queda justificada la exclusión de estas parcelas del Área F- 57-7b y clasificarlas como A1/3.1

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/es/VerificacionAction.action>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PáGINA	6 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	El/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

1.2- JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA

1.2.1- CÁLCULO DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN

Los costes de ejecución son imposibles de atender. Conforme al Proyecto de Reparcelación aprobado inicialmente con fecha 29/09/2009, los gastos alcanzan las siguientes cantidades:

Proyecto de urbanización.....	816.636'50 €
Gastos de proyectos.....	91.473'23 €
Bienes ajenos al suelo.....	1.143.613'60 €
TOTAL.....	2.051.723'33 €

Con posterioridad, las Resoluciones del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Zaragoza de 18/03/2013 y 08/07/2013 han fijado los justiprecios totales (suelo y bienes ajenos al suelo) de las fincas no adheridas a la junta de compensación en las cifras siguientes:

Finca 3.....	202.946'11 €
Finca 5.....	410.726'66 €

Por tanto, en las nuevas cuentas del Proyecto de Reparcelación habrá que, de una parte, descontar las cantidades previstas en concepto de bienes ajenos al suelo para las fincas 3 y 5 ($1.143.613'60 - 113.109,82 = 1.030.503.78$ €) y, de otra parte, añadir el importe de los justiprecios de esas mismas fincas ($202.946'11 + 410.726'66 = 613.672'77$ €), ofreciéndose, en definitiva, los siguientes gastos adjudicables a la urbanización:

Proyecto de urbanización.....	816.836'50 €
Gastos de proyectos.....	91.473'23 €
Bienes ajenos al suelo.....	1.030.503.78 €
Justiprecios no adheridos.....	613.672'77 €
TOTAL.....	2.552.268,28 €

Además de elevar notablemente los costes directos de ejecución, las valoraciones realizadas por el Jurado implican una valoración que, conforme al

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/es/VerificacionAction.action>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PÁGINA	7 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	Ei/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

principio de igualdad en los beneficios y cargas derivados del planeamiento, habría de aplicarse al resto de los propietarios del ámbito. Obsérvese, en tal sentido, que estos propietarios, a través de la Junta de Compensación, han de pagar tales cantidades a los propietarios no adheridos.

Para calcular el valor del suelo de los propietarios adheridos a la junta de compensación, adoptamos el resultado del método residual estático adoptado por el Jurado, según el cual el valor neto de la repercusión de suelo sobre metro cuadrado de techo edificable sería de 790'36€. Dado que, según la ficha del Área, la superficie aportada del Área de Intervención es de 14.210 m², (de la que se debe deducir el suelo de las no adheridas: F3=163.09 m² y F5= 182.50 m²) el aprovechamiento medio de 1'227 m²/m², y el aprovechamiento medio correspondiente al ayuntamiento del 10%, los propietarios adheridos a la junta de compensación disponen de:

$[14.210 - (163.09+182.50)] \times 0.90 \times 1.227 = 15.310,47$ m² de techo edificable, lo que nos daría el siguiente valor del suelo de todo el ámbito deducido el valor del suelo de las parcelas F3 y F5 incluido en el justiprecio:

$$15.310,47 \text{ m}^2 \times 790.36 \text{ €/m}^2 = 12.100.781,46 \text{ €}$$

Sumando costes de urbanización y valor del suelo, obtenemos el coste total del suelo urbanizado: 2.552.268,28 + 12.100.781,46 = 14.653.067,74 €, cantidad que habría de repercutirse en el aprovechamiento neto lucrativo obtenido al deducir de la superficie edificable el porcentaje de participación municipal: 19.183.50 - 3.487,56 = 15.695,94 m² (superficie de vivienda libre del Plan Especial). Si dividimos ambas cifras obtendremos el valor unitario de repercusión del suelo: 14.653.067,74 €: 15.695,94 m² = 933,56 €/m² de techo.

Conforme a los datos del Jurado, el precio de venta en la época que considera (año 2008) era de Vv=2.548,50 €/m² construido (techo) de vivienda. Lo que supondría un coste de construcción (Vc), teniendo en cuenta el coeficiente K (1,40) de gastos y beneficios que aparece en los datos de la resolución del jurado, de:

$Vc = 2.548,50/1.40 - 933,56$ de repercusión de suelo= 886.80 €/m². Es decir, quedaría un coste de construcción de 886.80 €/m² incluyendo los gastos generales, honorarios, tasas de licencia, registro, impuestos, aranceles, gastos de notaría, Registro de la Propiedad y otros, según sentencia del jurado (gastos generales más el beneficio industrial según hoja de aprecio municipal.) Cantidad inferior a los 980€/m² que se adopta en la sentencia del jurado, y que en la actualidad, como se justifica a



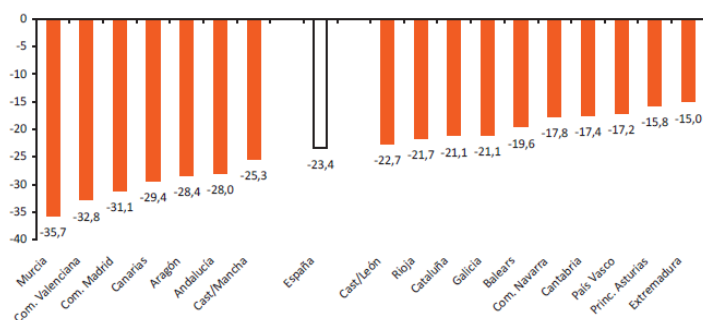
ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PáGINA	8 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	Ei/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

continuación, sería mucho menor al haber bajado notablemente los precios de venta del sector inmobiliario.

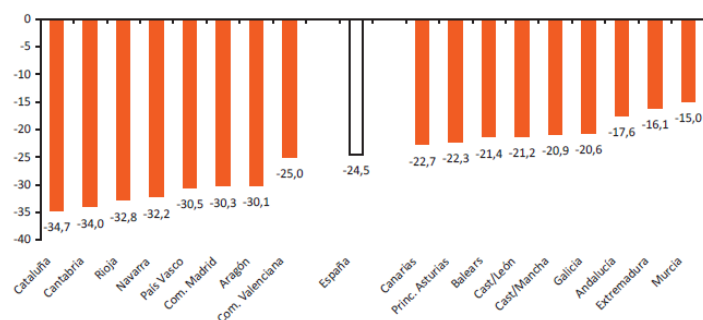
1.1.2.- CÁLCULO DEL CAMBIO DE PRECIOS DE VENTA DE LA VIVIENDA NUEVA DESDE EL AÑO 2008.

Se justifica en primer lugar en base al "informe sobre el sector inmobiliario residencial en España", elaborado por el Servicio de Estudios de Catalunya-Caixa, con la colaboración del equipo de investigación del Departamento de Economía Aplicada de la UAB, dirigido por el catedrático de Economía Aplicada Josep Oliver Alonso.

Gráfico 28. Notable disparidad entre comunidades en el ajuste de precios. Cambio en los precios de la vivienda nueva 2007-2012
Cambio acumulado, en porcentaje, desde el máximo cíclico al mínimo de cada comunidad autónoma
A. Serie del Ministerio de Fomento



B. Serie del INE



Fuente: CatalunyaCaixa a partir de datos del INE y del Ministerio de Fomento.

En dicho informe, la caída de precios de la vivienda nueva en el periodo 2007-2012 en Aragón (ver tabla adjunta) es del 30.1% según el INE y del 28,40% según el Ministerio de Fomento, que si se extrapola al periodo 2008-2013, se podría considerar del 30%

Si con este precio de venta de vivienda actualizado volvemos a hacer el cálculo residual del coste de construcción tendríamos:



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PáGINA	9 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	EI/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

$V_c = 2.548,50 \times 0,70/1,40 - 933,56$ de repercusión de suelo= 340,69 €/m2, claramente inferior a los 980€/m2 considerados y aceptados en la resolución judicial.

En segundo lugar, si nos apoyamos en el método de comparación para la valoración, más ajustado a la realidad que un valor medio de Aragón, el único testigo cercano de obra nueva, es el que aparece al fondo de la foto 1, al otro lado de la avenida Valdefierro promovido por Planurbis. En esta promoción prácticamente finalizada, el precio de venta de una vivienda de 90 m2 útiles con garaje y trastero es de 140.000€ + IVA =154.000€. Si consideramos una relación de superficies Construida/útil= 1.30, obtendremos $90 \times 1,3 = 117 \text{m}^2$ construidos, es decir que se venden 117 m2 de techo por 154.000€, con lo que el precio actual de venta de vivienda nueva en la zona es de: 1.316,24 €/m2 construido. Si con este precio de venta se vuelve a hacer el cálculo residual del coste de construcción tendríamos:

$V_c = 1.316,24/1,40 - 933,56 = 6.61$ €/m2 construido, ni siquiera se dispondría de dinero para la construcción.

Cálculo que se basa en una oferta y que, de acuerdo con la Propuesta de Valoración de la resolución del justiprecio, habría que afectarle de una rebaja para adaptarla al precio de mercado. La rebaja considerada en valoración de la resolución del justiprecio es del 10%, por considerar que en esos momentos se admitían contraofertas en torno a ese precio rebajado. En los momentos actuales la rebaja sería de al menos ese importe si tenemos en cuenta que en Puerto Venecia, entorno más valorado, se están vendiendo viviendas similares a 140.000 €.

No salen las cuentas, cualquier promoción resulta inviable: he ahí el problema planteado tras la fijación de los justiprecios por el Jurado. Por ello se plantea una nueva delimitación del Área F-57-7B del PGOU de Zaragoza dejando fuera las fincas 2, 3, 4, 5 y 6 del Proyecto de Reparcelación que se incluirían directamente en el suelo urbano consolidado, Zona A1/3

Tanto por la posición marginal de esas cinco fincas en el ámbito considerado (foto 1), la tipología de construcciones tradicionales existentes en tres de ellas, como por su situación (zona A1/3, anchura de calle 10 m, número máximo de plantas B+2) y servicios urbanísticos, se trata de solares que perfectamente cabría desgajar del resto del ámbito.

El mantenimiento de las edificaciones parecería del todo conforme con el interés público. De la misma manera, la supresión de las cargas derivadas de la

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/es/VerificacionAction.action>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PáGINA	10 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	Ei/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

inclusión en una unidad de ejecución conectaría con el interés privado de los propietarios y **sería coherente con algunos de los principios que deben condicionar el desarrollo de la actividad urbanística contenidos en los apartados a) y g) del artículo 3 de la LUA:**

a) Los requerimientos de la economía

g) Eficacia y eficiencia, adoptando las decisiones que procedan en relación con la ordenación urbanística y, especialmente con su gestión, para garantizar la consecución de los objetivos de interés general que las justifiquen.

Y con los objetivos que la actividad urbanística debe buscar y que se describen en los apartados e), g), i) y j) del artículo 4 de la LUA:

e) Garantizar el ejercicio de la actividad empresarial urbanística e inmobiliaria en forma compatible con los valores, principios y derechos constitucionales, evitando maquinaciones especulativas que alteren el precio del suelo, la vivienda u otras construcciones generando incrementos artificiosos de los mismos.

g) Garantizar la ejecución del planeamiento mediante la justa distribución de los beneficios y las cargas entre quienes intervengan en la actividad urbanizadora y edificatoria del suelo.

i) Agilizar la gestión urbanística.

j) Fomentar la rehabilitación de los edificios, y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes.

Ciertamente, en contrapartida, las fincas 2, 3, 4, 5 y 6 dejarían de beneficiarse de un sistema que actualmente les permite limitarse a percibir una plusvalía neta de sus propiedades sin haber hecho absolutamente nada en el plano urbanístico que justifique tal beneficio. Plusvalía que, en último extremo, habría de repercutirse en el precio de las nuevas viviendas del ámbito, incrementándolo notablemente como ya hemos expuesto.

Por otro lado, tal como se expone en el informe redactado por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 11 de junio de 2015, las parcelas que se pretende excluir del área de intervención, al pasar a suelo urbano consolidado zona A1/3.1, además de no tener que soportar las cargas de urbanización, su índice de edificabilidad aumenta al pasar, del 1,10 m²/ m² del área de intervención a 1.60 m²/ m² las parcelas 3, 4, 5 y 6 y 1.91 m²/ m² la parcela número 2 (índice de edificabilidad ponderado por dar a dos calles de distinto

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/es/VerificacionAction.action>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PáGINA	11 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	Ei/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

ancho). Ver cuadro adjunto del informe de Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 11 de junio de 2015

APROVECHAMIENTOS PATRIMONIALIZABLES POR LOS TITULARES DE LAS PARCELAS

En el cuadro siguiente se indican las superficies de las parcelas que pretenden excluir y los aprovechamientos que son susceptibles de apropiarse por los titulares de dichas parcelas en la zona A1/3.1 y en el área F-57-7b:

Parcela	Superficie	Aprovechamiento subjetivo privado en la zona A1/3.1 (100% aprovechamiento objetivo = 100% edificabilidad real)	Aprovechamiento subjetivo privado en la F-57-7b (90% del aprovechamiento objetivo)
	S _i	A.s. A1/3.1 = S _i x 1,60 (*)	A.s. F-57-7b = S _i x 0,90 x 1,227
2	250,85 m ² s	479,12 m ² t (*)	277,01 m ² t
3	163,09 m ² s	260,94 m ² t	180,10 m ² t
4	191,86 m ² s	306,98 m ² t	211,87 m ² t
5	182,50 m ² s	292,00 m ² t	201,53 m ² t
6 (**)	187,18 m ² s	299,49 m ² t	206,70 m ² t
Total	975,48 m²s	1.638,53 m²t	1.077,22 m²t

Notas:

(*) El índice de edificabilidad utilizado en la parcela nº 2 es el ponderado y es de 1,91 m²/m²s

(**) La superficie de la parcela nº 6 quedará reducida si se incluye la porción longitudinal, que se ha descrito antes, en el área F-57-7b para su urbanización. Por consiguiente, la reducción afectará a las cifras de aprovechamiento y edificabilidad real.

La parcela 6, de acuerdo con la propuesta del mencionado informe, ve reducida su superficie por ampliar el ancho de la acera de la calle Radio Juventud hasta la línea que forma la fachada de la edificación existente y el trazado, desde la esquina noroeste de la edificación, de una línea paralela al bordillo. Medido sobre el plano catastral, la acera resultante es de unos 2.05 m. de anchura y la superficie cedida de 10.91 m², por lo que la superficie de la parcela pasaría de 187,18 m² a 176,27 m², y su edificabilidad se reduciría de 299.49 m² t a 282,03 m²t. Aun así superior al aprovechamiento subjetivo privado de la F-57-7b de 206,70 m²t.

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/es/VerificacionAction.action>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

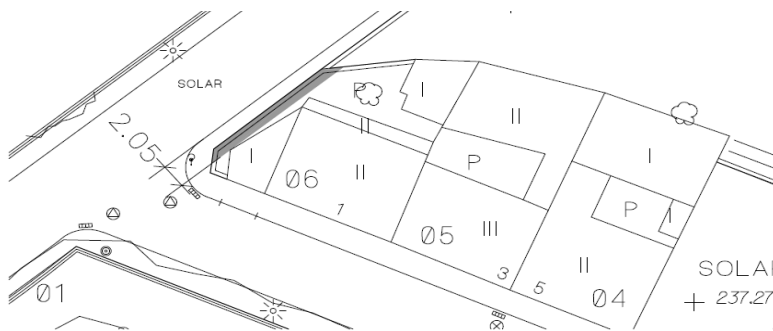
ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PáGINA	12 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	Ei/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

1.3.- ESTUDIO DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

La modificación aislada de pequeña entidad planteada no supone ningún efecto añadido sobre el territorio, ya que las modificaciones que se plantean no modifican las del Plan General, no suponen incremento de efectos adversos sobre el medio, ni en cantidad ni en clase. Contiene los mismos objetivos que se recogen en la ficha del P.G.O.U. vigente así como los aprovechamientos y cesiones. Debe destacarse que la modificación no afecta a densidades o edificabilidad y que ordenación propuesta, en relación con el plan especial aprobado, es más respetuosa con el arbolado existente.

2.- ÁREA DE ORDENACION F-57- 7b

Siguiendo la recomendación del informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, se amplía el ancho de la acera de la calle Radio Juventud hasta la línea que forma la fachada de la edificación existente y el trazado, desde la esquina noroeste de la edificación, de una línea paralela al bordillo. Medido sobre el plano catastral, la acera resultante sería de unos 2.05 m. de anchura y la superficie cedida 10.91 m²., superficie que se incluye en el Área de ordenación (ver plano adjunto).



La superficie total del área de intervención, al deducir las parcelas 1 a 6 en incluir la ampliación de la acera de la calle Radio Juventud, pasaría de 17.460 m² a 16.495.43 m².

Respecto a esta superficie, se plantean los mismos porcentajes de reserva para viviendas, de cesiones de suelo para viales y zonas verdes previstos en el texto refundido del Plan General vigente para dicha área de intervención

El resumen con los nuevos datos del área se refleja en el cuadro expuesto a continuación:

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PáGINA	13 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	Ei/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594



ÁREA DE INTERVENCIÓN F-57-7b

Superficie inicial Área			17.460,00
Fincas a deducir	Nº		
	2	250,85	
	3	163,09	
	4	191,86	
	5	182,50	
	6	187,18	
Menos sup. Destino acera en P6	-	10,91	
Total a deducir		964,57	
Superficie Área			16.495,43

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **25 ENE 2019**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo. Luis Jiménez Abad

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 del texto refundido de la LUA)	3.250,00
Superficie aportada	13.245,43

GRADO	8		
Usos y tipología de la edificación	A1/2		
Densidad (viv/Ha)	115	número total de viviendas	152
Altura máxima	B+3		

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m ² /m ²)	1,35	s/13.245,43	17.881,33
Aprovechamiento medio sector (m ² /m ²)	1,227		
% Aprovechamiento municipal	10,00		

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS			
% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal)	18,18	s/17.881,33	3.250,83
	28	viviendas	
edificabilidad vivienda libre	17.881,33 - 3.250,83	124	viviendas 14.630,50

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):			
Viarios	30,00	s/13.245,43	3.973,63
		Existentes	3.250,00
		Total viarios	7.223,63
Zonas verdes	20,00 (mínimo vinculante)	s/13.245,43	2.649,09
Total cesiones			9.872,72
Superficie total de parcelas edificables			6.622,72

Zaragoza, noviembre de 2018

María Antón Sancho

José Miguel Sancho Marco, arquitecto




Sancho Rebullida, Abogados

José Miguel Sancho arquitectos S.L.P.

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/es/VerificacionAction.action>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PÁGINA	14 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	El/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

4.- FICHAS DEL ANEJO V DE LA NOTEPA

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/es/VerificacionAction.action>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PáGINA	30 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	El/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO		ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN
TÍTULO DEL TRABAJO	MODIFICACIÓN AISLADA DE MENOR ENTIDAD RELATIVA AL ÁREA F-57-7b DEL P.G.O.U. DE ZARAGOZA		Cambio delimitación de área F -57-7b
FECHA	JULIO DE 2017		

1) DATOS GENERALES

CÓDIGO INE	INE	502973
PROVINCIA		ZARAGOZA
MUNICIPIO		ZARAGOZA
REDACTOR		María Antón y José Miguel Sancho Marco
CARTOGRAFÍA UTILIZADA		MUNICIPAL

2) CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	0,10	Ha.	0,10	%	F-57-7b	Superficie en Ha de SU-C, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	1,65	Ha.	1,70		F-57-7b	Superficie en Ha de SU-NC, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,66	Ha.	100	%	F-57-7b	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha.		%	F-57-7b	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha.		%	F-57-7b	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha.		%	F-57-7b	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/es/VerificacionAction.action>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PÁGINA	31 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	El/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN		ORIGEN DATOS	
TÍTULO DEL TRABAJO	MODIFICACIÓN AISLADA DE MENOR ENTIDAD DE PGOU	PGOU	Tipo de planeamiento general
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DE LA UE		F-57-7b	Número de identificación de la Unidad de Ejecución del planeamiento
NOMBRE DEL LA UNIDAD DE EJECUCIÓN		F-57-7b	Nombre de la Unidad de Ejecución del planeamiento
FECHA	jul-17		Nombre de la Unidad de Ejecución del planeamiento

1) DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE		502973		IAEST	Se introduce el código INE del municipio
PROVINCIA	ZARAGOZA				Nombre de la provincia
MUNICIPIO	ZARAGOZA				Nombre del municipio
NUCLEOS O ENTIDADES	ACCESO A VALDEFIERRO DESDE LA CTRA DE MADRID			IAEST	Nombre de las entidades en que está delimitada la Unidad de Ejecución
REDACTOR	MARÍA ANTÓN SANCHO JOSÉ MIGUEL SANCHO MARCO				Equipo redactor

2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
SUPERFICIE TOTAL	F-57-7b	1,64954	Ha	PGOU	Superficie de la UE en Ha.
CLASIFICACIÓN DE SUELO		SU		PGOU	Clasificación de suelo: SU, SUZ, SNU
CATEGORIA DE SUELO		SU-NC		PGOU	Categoría del suelo: SU-C, SU-NC
USO GLOBAL		RESIDENCIAL		PGOU	Uso global del suelo: residencial, industrial, terciario
DENSIDAD		115	viv/Ha	PGOU	Densidad de la UE en viv/Ha.
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS			Ha	PGOU	
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS			Ha	PGOU	
INDICE DE EDIFICABILIDAD		1,35	m ² /m ²	PGOU	Límite máximo de la edificabilidad en m ² de techo por m ² del total de la superficie de la U.E. Conforme a l art. 132 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR		1,227	m ² /m ²	PGOU	
VIVIENDA PROTEGIDA %		18,18	%	PGOU	Porcentaje de vivi. protegida respecto al total de vivienda de la U.E.
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN	S/LEGISLACIÓN VIGENTE		años	PGOU	Plazo máximo para empezar la urbanización
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN			PGOU	Sistema de actuación determinado por el instrumento de planeamiento para el desarrollo de la U.E.: compensación, cooperación, expropiación.

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/es/VerificacionAction.action>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PáGINA	32 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	Ei/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		16.255,91	m ²	F-57-7b	Superficie edificable homogeneizada respecto del uso y tipología característicos, medida en m ² , que permitan el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología e índice de edificabilidad.
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		14.630,50	m ²	F-57-7b	Superficie edificable, medida en m ² , que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, que su propietario, en su caso el municipio podrán incorporar a su patrimonio.
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PGOU	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General incluido de Espacios Libres y Zonas Verdes.
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PGOU	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General incluido de Equipamientos.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PGOU	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General incluido de Infraestructuras.
	DE SERVICIOS URBANOS			PGOU	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General incluido de Servicios Urbanos.
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN		1		F-57-7b	Número de unidades de ejecución delimitadas en el sector, las cuales podrán estar delimitadas por la ordenación estructural del plan general o bien en la ordenación pormenorizada de planeamiento que desarrolla el sector.
USOS COMPATIBLES	Residencial comunitario hotelero, industrias, talleres y almacenes en situación a) comercial, oficinas, recreativos, equipamientos y servicios, edificios de estacionamientos (condicionados)			PGOU	Son los usos que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el global de la actuación.
USOS INCOMPATIBLES	Los admitidos con las limitaciones indicadas en el PGOU			PGOU	Son los usos que el planeamiento considera incompatibles con el global de la actuación.
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	124	viv	PGOU	Nº de viviendas libres previstas en la U.E..
	PROTEGIDAS	28	viv	PGOU	Nº de viviendas protegidas previstas en la U.e. aprobada
	TURÍSTICAS		viv	PGOU	Nº de viviendas turísticas previstas en la U.E. siendo estas las que vengan determinadas en el planeamiento de desarrollo aprobado.
	TOTALES	152	viv	PGOU	Nº total de viviendas previstas en la U.E..
PLAZOS	URBANIZACIÓN		años	F-57-7b	Plazo máximo de urbanización determinado por el instrumento de planeamiento aprobado.
	CESIÓN		años	F-57-7b	Plazo máximo de cesión determinado por el instrumento de planeamiento aprobado.
	EDIFICACIÓN		años	F-57-7b	Plazo máximo de edificación determinado por el instrumento de planeamiento aprobado.

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/es/VerificacionAction.action>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PÁGINA	33 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	Ei/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594

5) DATOS DEL SU-NC RESIDENCIAL						
SUPERFICIE TOTAL DE LA U. E. RESIDENCIALES		1,65	Ha		F-57-7b	Suma de la superficie de todas las UE y sectores del SU-NC destinados a uso residencial, con dos decimales.
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS		152	VIV.		F-57-7b	Numero total de viviendas previstas en el SU- NC residencial
NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS (SU-NC)		28	VIV.		F-57-7b	Numero total de viviendas protegidas previstas en el SU- NC residencial
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS TURÍSTICAS						Numero total de viviendas turísticas previstas en el SU- NC residencial
EDIFICABILIDAD TOTAL	RESIDENCIAL	17.881,33	m ²		F-57-7b	Superficie edificable, en m ² con dos decimales, prevista para el suelo residencial en el SU-NC residencial
	OTROS USOS COMPATIBLES		m ²			

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <http://tramita.red.zaragoza.es:80/tramita-2.0/zaragoza/es/VerificacionAction.action>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$

ID. DOCUMENTO	MTE5LzEzOTAzMzgvVDE\$	PáGINA	34 / 34
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
72704222A MARIA ANTON SANCHO	Ei/La Ciudadano/a	07/12/2018	4986594