

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

# ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **30 OCT. 2017**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

# 147



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **26 JUL. 2017**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

**REAJUSTAR LAS MANZANAS ENTRE LAS CALLES ESCUELAS,  
MARIANO BIEL, SAN MARTÍN Y EL ÁMBITO DE LAS CUEVAS DE  
JUSLIBOL.**



EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL

Junio de 2017

MODIF PGOU Nº147 REAJUSTAR MANZ C/  
ESCUELAS ...BºJUSLIBOL  
EJEMPLAR "2/2"  
19/06/2017  
TOMO A  
MOD PGOU 147 - JUNIO 2017  
Expediente: 357870/2014 C-2

357.870/2014

Área 67 (Juslibol).

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

**MODIFICACIÓN MEMORIA**  
**147**  
**JUSTIFICATIVA**

**Tema:** Reajustar los límites de la manzana situada entre las calles Escuelas, San Martín, Mariano Biel y el área de las Cuevas de Juslibol, a la realidad edificada.

**INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES**

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, y cuenta con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, 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.

En este caso, la modificación consiste en acomodar o reajustar las determinaciones del plan general a las obras realizadas en la casa nº 26 de la calle Escuelas de Juslibol. En la vivienda de la calle Escuelas 26 de Juslibol se han realizado obras de reforma y ampliación de la vivienda anterior y se ha construido una terraza horizontal con estructura de hormigón sobre el terreno en pendiente situado frente a la vivienda. Tanto la vivienda ampliada como la terraza ocupan parte del camino que conecta la calle Escuelas con la calle San Martín, ambos, camino y parcela de titularidad municipal.

**Antecedentes:**

La Unidad de Gestión de Patrimonio Rústico emitió, el 26 de julio de 2012, informe dando cuenta de la ejecución de obras mayores sin licencia y sin asistencia técnica, en la calle Escuelas nº 24 de Juslibol, consistentes, entre otras, en la "ampliación de la calle convirtiéndose en placeta sobre un talud que podría ser de titularidad municipal", iniciándose el expediente 867.500/2012, de disciplina urbanística y control de obras.

El Servicio de Información Geográfica hizo, el 18 de septiembre de 2012, un levantamiento topográfico de la fachada de los edificios nº 24 y 26 de la calle Escuelas y de la

357.870/2014

Área 67 (Juslibol).

estructura de hormigón (placeta o terraza) situada enfrente. La superposición del levantamiento de las obras sobre la cartografía municipal y sobre el plano de calificación del plan general daba como resultado que las obras, se situaban en la parcela 02 de la manzana 49805, de titularidad municipal y en suelo calificado de viario por el Plan General.

La terraza horizontal construida con estructura de hormigón sobre el terreno inclinado de la parcela 02 de la manzana 49805, tiene 18,50 metros de larga y 7,50 metros de ancha. Su superficie es de unos 120 metros cuadrados. Está situada sobre la parcela municipal 02 de la manzana 49805 cuya referencia catastral es 4980502XM7158A0001MH.



La casa de planta baja y dos alzadas, reformada de la anterior (Escuelas 26), ocupa parte de la anchura del paso peatonal entre las calles Escuelas y San Martín. Para minimizar esta afección se ha achaflanado la esquina de la casa en planta baja, manteniendo en ese punto una arqueta municipal de un servicio de infraestructura, con un paso de peatón de unos 0,80 metros de anchura.

357.870/2014

Área 67 (Juslibol).

**OBJETO, NECESIDAD Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN.**

La ampliación y reforma de la vivienda de Escuelas 26 ha reducido el camino de conexión entre la calle Escuelas y la de San Martín, que discurre en parte por dentro del suelo urbano consolidado, calificado de zona A-1 grado 4.1, y en parte por el borde del suelo urbano con el ámbito del suelo no urbanizable genérico de las cuevas de Juslibol SNUG (C). Con esta modificación del plan general se incluyen las determinaciones necesarias para incorporar dentro de ordenación las obras realizadas de la vivienda y de la terraza situada enfrente.



El camino peatonal entre las calles Escuelas y San Martín se mantiene aunque sea algo más reducido y para compensar la conexión peatonal se recoge gráficamente dentro del plan general la conexión escalonada existente entre la calle Escuelas y la calle Mariano Biel. El ajuste de la ordenación prevista en el plan general consiste en reformar ligeramente el trazado del camino entre la calle Escuelas y la calle San Martín, al haber sido ocupado parcialmente por las obras de ampliación de la vivienda de Escuelas 24-26.

357.870/2014

Área 67 (Juslibol).

### ESTUDIO DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

La comunicación peatonal entre la calle Escuelas y la calle San Martín se mantiene aunque sea más estrecha que la existente anteriormente. Para compensar la reducción de ese paso peatonal se incluye la calificación como viario público peatonal de la conexión escalonada entre la calle Escuelas y Mariano Biel, tal y como viene funcionando en la realidad, incorporándolo gráficamente en los planos del plan general.

Por otra parte, con este ajuste del planeamiento general a la configuración que finalmente presentan las obras de ampliación y reforma de la vivienda de Escuelas 26, se incorporan dentro de la ordenación urbanística y se puede proceder a legalizar dichas obras.



### MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD.

Tal y como se ha expuesto, la modificación consiste en adaptar los límites de la zona de edificación en manzana cerrada del tipo A1, grado 4.1, a la vivienda construida en la calle Escuelas 24-26, manteniendo el paso peatonal entre la calle Escuelas y la calle San Martín, así como representar gráficamente como camino la conexión peatonal mediante escaleras entre la calle de Mariano Biel con la calle Escuelas.

El contenido de la modificación no afecta, por tanto, a la estructura general ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del plan general, con

357.870/2014

Área 67 (Juslibol).

forme a las determinaciones del artículo 40 del Decreto-Legislativo 1/2014, del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, puesto que se limita a ajustar los límites de la zona edificable donde se ha construido la ampliación de la vivienda de la calle Escuelas 26, manteniendo el paso peatonal entre la calle Escuelas y San Martín y representado gráficamente la conexión peatonal mediante escalones entre la calle de Mariano Biel con la calle Escuelas, todo lo cual consiste en ajustar las determinaciones del plan general a la realidad de las obras realizadas.

Así pues, la modificación tiene un alcance limitado, por lo que se considera como de menor entidad a efectos de la tramitación del expediente, en los términos expuestos por el artículo 85.3 del Decreto-legislativo 1/2014 de la ley de Urbanismo de Aragón.

### Ficha de Datos Urbanísticos (ANEXO V de la NOTÉPA)

MODELO DE FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO		ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN				
TITULO DEL TRABAJO	MODIFICACION AISLADA DEL PLAN GENERAL		Tipo de Planeamiento General: PGOU, NNSS o PDSU.				
FECHA	JUNIO 2017						
<b>DATOS GENERALES</b>							
MUNICIPIO	ZARAGOZA		Nombre del Municipio.				
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>							
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C).	0,0160	Ha.		%	PLANEAM	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).		Ha.		%	PLANEAM	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.		Ha.		%	PLANEAM	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.		%	PLANEAM	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.		%	PLANEAM	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.		%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.

357.870/2014

Área 67 (Juslibol).

### CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN.

En razón de su finalidad, esta modificación del plan general sólo supone la alteración de los siguientes documentos del plan general vigente:

- Planos de estructura urbanística (tomo 10).
- Planos de calificación y regulación del suelo (tomo 11).

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación los siguientes documentos:

- Hoja de parte de la 22 del plano de estructura urbanística, a escala 1/5.000.
- Hoja de parte de la J-10 del plano de calificación y regulación del suelo, a escala 1/2.000 y a escala 1/500.

Se aporta en primer lugar y a título informativo, en formato DIN A-3, la porción de los planos afectados del vigente texto refundido de 2007 (aprobado en junio de 2008), seguidos a de sus equivalentes modificados, a la escala establecida reglamentariamente para ellos, los de estructura urbanística a escala 1/5.000 mientras que los de calificación y regulación del suelo su escala debe ser 1/2.000). También se añade el plano de calificación y regulación del suelo a escala 1/500 para apreciar mejor el alcance del cambio. Una vez aprobada la modificación, las nuevas determinaciones se incorporan a los archivos digitales actualizados del plan general.

I.C. de Zaragoza, a 19 de junio de 2017.

El Arquitecto  
Unidad Técnica de Planeamiento y Rehabilitación.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **26 JUL. 2017**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Fdo.: Gaspar Ramos González.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **30 OCT. 2017**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

MODIFICACIÓN

147

**ANEJOS**  
a la  
**MEMORIA**

- CERTIFICACIONES CATASTRALES.
- CARTOGRAFÍA CATASTRAL Y MUNICIPAL.
- FOTOGRAFÍAS AÉREA Y PEATONALES.





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5080403XM7158A0003MK

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** CL ESCUELAS [ JUSLIBOL ] 24 50191 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Residencial

**Superficie construida:** 317 m<sup>2</sup>

**Año construcción:** 1998

**Valor catastral [ 2017 ]:** 95.807,12 €

**Valor catastral suelo:** 13.306,09 €

**Valor catastral construcción:** 82.501,03 €

## Titularidad

**Apellidos Nombre / Razón social**

COLAS FUERTES MARIANO

**NIF/NIE**

17195768W

**Derecho**

33,33% de propiedad

**Domicilio fiscal**

CL ESCUELAS 24 PI:01 Pt:1  
50191 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

COLAS FUERTES CONCEPCION

17192104H

33,33% de propiedad

CL GENERAL SUEIRO 41 PI:02 Pt:5  
50008 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

GRIMA VICENTE M ANGELES

17202983H

33,33% de propiedad

CL ESCUELAS.BARRIO JUSLIBOL 26  
50191 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

## Construcción

**Esc./Pta./Prta. Destino**

01/00/01 VIVIENDA

**Superficie m<sup>2</sup>**

70

**Esc./Pta./Prta. Destino**

01/01/01 VIVIENDA

**Superficie m<sup>2</sup>**

34

02/00/02 VIVIENDA

77

02/01/02 VIVIENDA

77

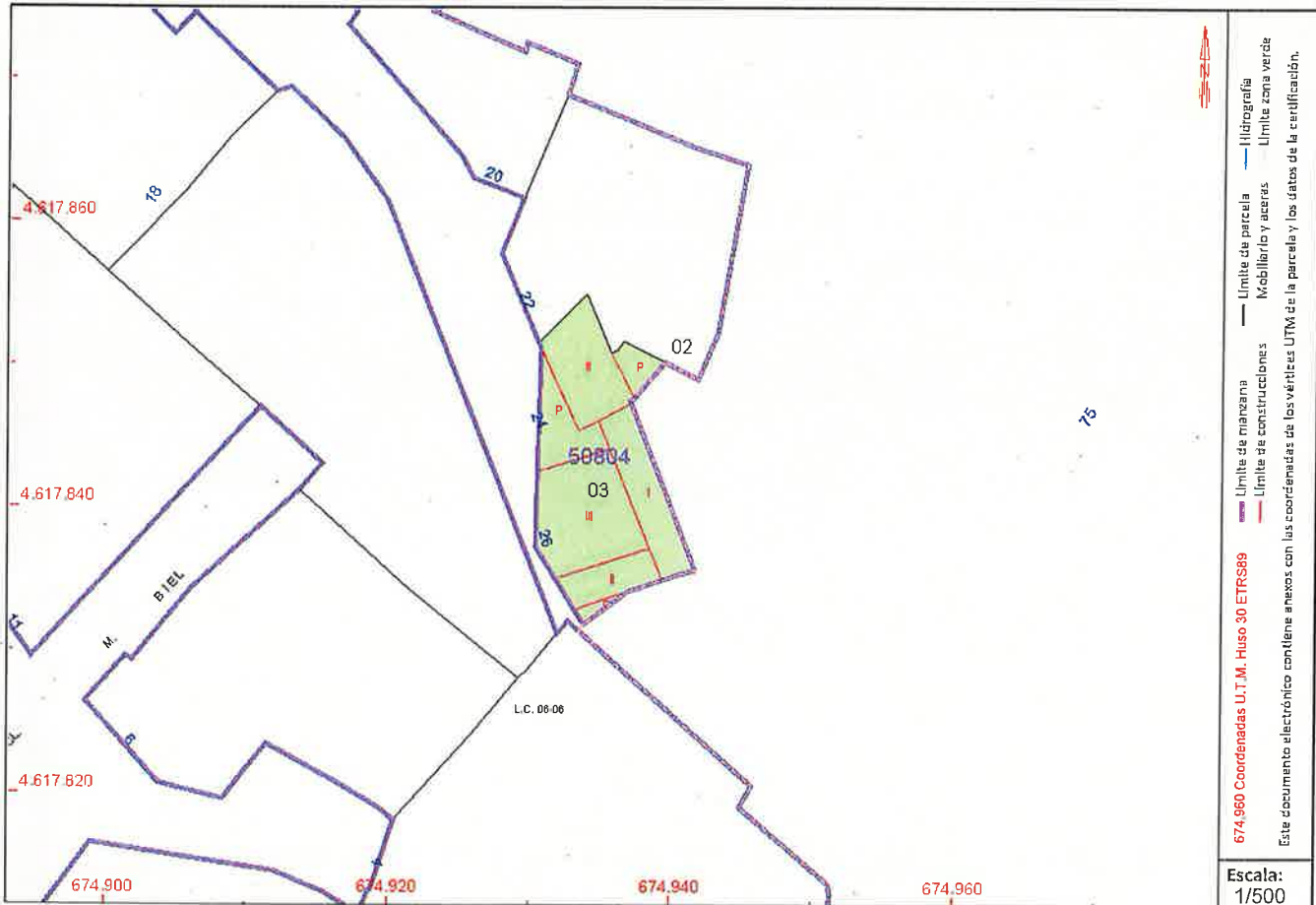
02/02/02 VIVIENDA

59

## PARCELA CATASTRAL

**Superficie gráfica:** 160 m<sup>2</sup>

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

**Solicitante:** AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA - GERENCIA DE URBANISMO

**Finalidad:** Modificación 147 plan general

**Fecha de emisión:** 15/06/2017

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
CSV: 265NSG2XDNK3RHS (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/06/2017





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

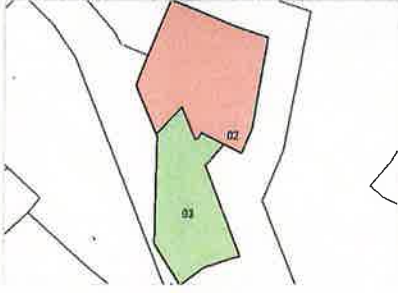
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 5080403XM7158A0003MK

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 5080402XM7158A0001SH

Localización: CL ESCUELAS [JUSLIBOL] 22  
ZARAGOZA [ZARAGOZA]

### Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social  
LASALA ALLUE ANTONIO

### NIF

17655335Y

### Domicilio fiscal

CL ESCUELAS JUSLIBOL 22  
50191 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
CSV: 265NSG2XDNRK3RHS (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/06/2017







# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4980502XM7158A0001MH

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4980507XM7158A0001XH

Localización: CL BIEL, MARIANO [JUSLIBOL] 6 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

**Titularidad principal**

<b>Apellidos Nombre / Razón social</b>	<b>NIF</b>	<b>Domicilio fiscal</b>
ARNAS BENITO ALFREDO	17680153F	CL BIEL MARIANO JUSLIBOL 16 Pt:A 50191 ZARAGOZA [ZARAGOZA]



Referencia catastral: 4980504XM7158A-----

Localización: CL SAN MARTIN [JUSLIBOL] 5 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

**Titularidad principal**

<b>Apellidos Nombre / Razón social</b>	<b>NIF</b>	<b>Domicilio fiscal</b>
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Referencia catastral: 4980508XM7148B0001IZ

Localización: CL BIEL, MARIANO [JUSLIBOL] 11 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

**Titularidad principal**

<b>Apellidos Nombre / Razón social</b>	<b>NIF</b>	<b>Domicilio fiscal</b>
CARRILLO RODRIGO JOSE LUIS	17715554B	CL ZARAGOZA [JUSLIBOL] 95 JUSLIBOL 50191 ZARAGOZA [ZARAGOZA]



Referencia catastral: 4980522XM7148B0001AZ

Localización: CL ESCUELAS [JUSLIBOL] ZARAGOZA [ZARAGOZA]

**Titularidad principal**

<b>Apellidos Nombre / Razón social</b>	<b>NIF</b>	<b>Domicilio fiscal</b>
GALDEANO LOBERA JAIME	16928838X	CL SOBRARBE 21 Pl:05 Pt:A 50015 ZARAGOZA [ZARAGOZA]



Referencia catastral: 4980503XM7158A0001OH

Localización: CL ESCUELAS [JUSLIBOL] 16 N2-18 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

**Titularidad principal**

<b>Apellidos Nombre / Razón social</b>	<b>NIF</b>	<b>Domicilio fiscal</b>
VICENTE CARRILLO SIMEON	16976672G	CL ESCUELAS JUSLIBOL 15 Pl:01 Pt:DR 50191 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Documento firmado con CSV y sello de la DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
CSV: W10FSK2NVHCBQ8E2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 15/06/2017





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

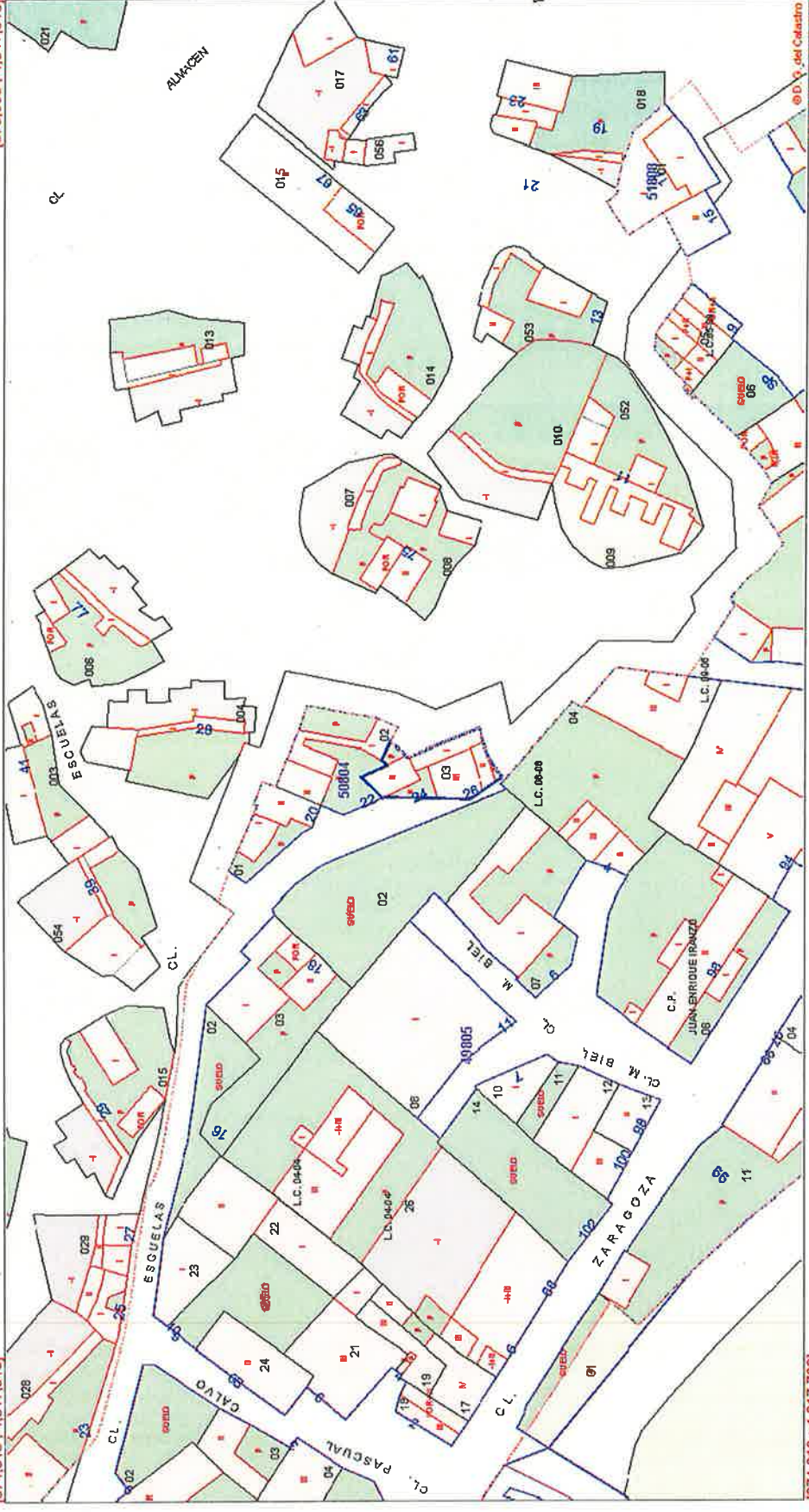
Coordenadas U.T.M. Huso: 30 ETRS89  
ESCALA 1:1,000



[674,818 ; 4,617,913]

CARTOGRAFÍA CATASTRAL Parcela Catastral: 5080403XM7158A

[674,818 ; 4,617,913]



[675,058 ; 4,617,783]

[674,818 ; 4,617,783]

SOLICITANTE

SERVICIO DE DISCIPLINA URBANISTICA, UNIDAD JURIDICA DE CONTROL DE OBRAS

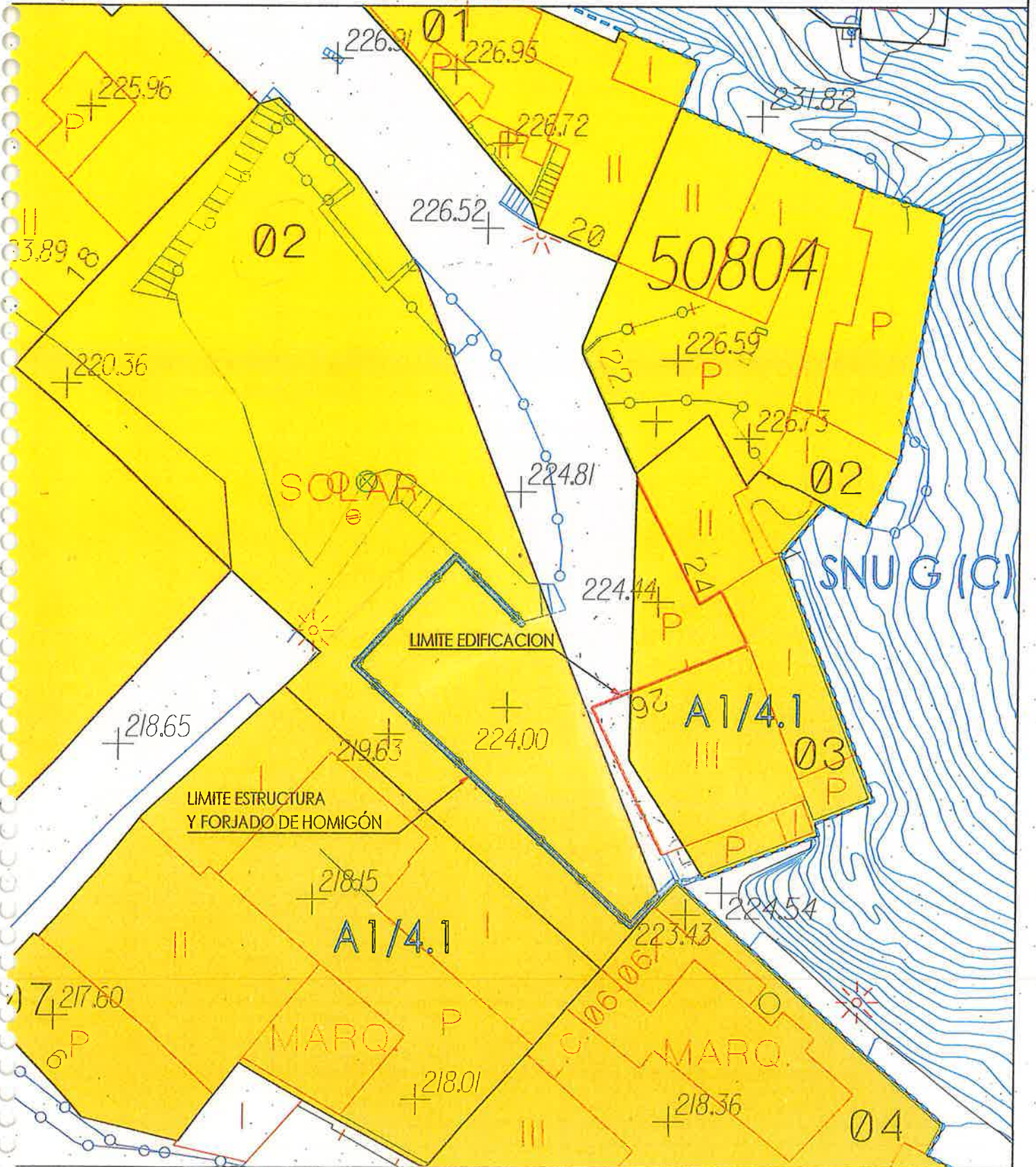
EMPLAZAMIENTO

CALLE ESCUELAS 24-26 (JUSLIBOL)

EL JEFE DE SECCION



Fdo.: Francisco J. Caballero Pinilla







JUNIO 2017

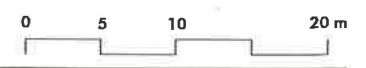
674.840

675.027



MODIFICACIÓN AISLADA 147

ESCALA 1/500







JUNIO 2017

674.840

675.027

4.617.780

4.617.905

