

51 MODIFICACIÓN MEMORIA JUSTIFICATIVA

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, 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 urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

El 22 de abril de 2008, el Concejal-Presidente de la Junta Municipal de La Almozara remitió a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano un acuerdo del Consejo Rector de la Junta, de 21 del mismo mes, por el que se pedía la modificación del plan parcial del polígono 45/4 (expediente 0629692/2008) o del plan general (según expediente 0469866/2008), para abrir una nueva calle pública que una la avenida de La Almozara con la zona verde pública ZV(PU)45.04, que, entre los equipamientos EE(PU)45.05 y ED(PV)45.02 (respectivamente, el Instituto de Enseñanza Secundaria Luis Buñuel y el Tiro de Pichón), lleva hasta la pasarela del Voluntariado.

La solicitud fue informada técnica y jurídicamente el 9 y el 10 de julio de 2008, advirtiéndose que el suelo que se quiere calificar como sistema local viario está incluido actualmente, como espacio libre privado, en una zona calificada por el plan general como zona A2, grado 3º, del suelo urbano consolidado, y no como planeamiento recogido (PR), razón por la que la operación urbanística solicitada debería tramitarse como modificación de plan general, y no como modificación de plan parcial.

Por otra parte, en esos informes se expusieron los hechos concurrentes y diversas consideraciones acerca de las implicaciones técnicas y jurídicas de la actuación solicitada, elevándose el expediente al Consejo de Gerencia de Urbanismo para que manifestara su criterio favorable o desfavorable a lo solicitado por la Junta Municipal de La Almozara antes de iniciar un trámite de modificación de plan general.

El Consejo de Gerencia acordó por unanimidad, en sesión de 15 de julio de 2008, mostrar «su parecer favorable a la modificación del plan general propuesta por la Junta Municipal de la Almozara para abrir una nueva calle pública que conecte la avenida de la Almozara con la pasarela del Voluntariado», devolviéndose el

expediente a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano para que se realicen las modificaciones pertinentes del planeamiento vigente.

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El acuerdo del Consejo Rector de la Junta Municipal de La Almozara de 21 de abril de 2008 consideró adecuada la modificación del plan general que ahora se tramita para evitar que la pasarela peatonal llamada oficialmente del Voluntariado, y vulgarmente de Manterola por el apellido de su proyectista, usada cotidianamente por gran cantidad de personas y uno de los símbolos de la pasada exposición internacional, tenga bloqueada su comunicación directa con la avenida de La Almozara por el espacio que ocupan las entradas a un garaje y a un almacén de materiales de construcción de propiedad privada.

Como bien dice la Junta Municipal, la apertura de la calle peatonal, calificada como sistema viario o como espacio libre público, permitiría unir en línea recta la pasarela con la avenida de La Almozara, haciendo más fluida la comunicación peatonal entre este barrio, el Ebro y su margen izquierda, y mejorando de paso la inserción urbana de la propia pasarela.

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La modificación de plan general que se propone afecta exclusivamente a un espacio libre privado aparentemente anejo al edificio residencial construido en los números 46 de la avenida de La Almozara y 1, 3 y 5 de la calle del Río Guadalope.

Actualmente, ese espacio libre conforma una referencia catastral independiente, del mismo modo que la construcción a cuya planta baja se vincula funcionalmente está fragmentada, según Catastro, en cuatro parcelas edificadas distintas, una por cada una de las cajas de escalera y comunidades de propietarios que se constituyeron en su momento. No obstante, las cuatro juntas se refieren a un edificio de 56 viviendas y local construido de una sola vez y de carácter unitario, según licencia urbanística otorgada el 9 de septiembre de 1970 (expediente municipal 6880/70, instado por Construcciones Sanz y Usón, S.L., con proyecto del arquitecto Joaquín Ezequiel Sampietro).

Según el proyecto al que se otorgó licencia en 1970, su solar se limitaba a la superficie de 1.097 m² sobre la que se levantó el edificio, sin espacios añadidos no construidos. No obstante, en los planos de la que se denominaba planta baja, correspondiente al local utilizado como almacén, y fachada posterior, se ve que estaba prevista una disposición idéntica a la actual, con acceso único al local desde el espacio libre colindante, configurado en su primer tramo como rampa descendente, y a pesar de no ser ese espacio vía pública ni darse a conocer la vinculación con el suelo ocupado por el edificio.

En Catastro, la propiedad del espacio libre al que estrictamente se refiere esta modificación de plan general figura como indeterminada («en investigación, artículo 47 de la ley 33/2003»). Así las cosas, se ignora en esta fase del procedimiento el vínculo jurídico que puede haber hoy entre la propiedad del espacio libre y la del edificio residencial colindante, correspondiente a cuatro referencias catastrales diferentes, si bien es claro que el uso para el que se emplea –acopio de materiales de construcción y acceso de personas y vehículos– complementa el de la planta inferior de dicha edificación, y que ésta se proyectó en 1970 con esa premisa, dándose el caso de que si el espacio libre se hubiera edificado hubiera quedado sin acceso la planta inferior

del edificio, hasta la que no se hizo llegar ninguna de las cuatro escaleras que servían a las viviendas.

De acuerdo con los datos del Catastro de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, la modificación afecta directa o indirectamente a las siguientes referencias catastrales:

- a) Número 46 de la avenida de La Almozara (referencia catastral 5049705XM7154E), de 155 m² de superficie y 775 m²t construidos.
- b) Número 1 de la calle del Río Guadalupe (referencia catastral 5049706XM7154E), de 310 m² de superficie y 1.431 m²t construidos.
- c) Número 3 de la calle del Río Guadalupe (referencia catastral 5049707XM7154E), de 313 m² de superficie y 1.434 m²t construidos.
- d) Número 5 de la calle del Río Guadalupe (referencia catastral 5049708XM7154E), de 314 m² de superficie y 1.440 m²t construidos.
- e) Espacio sin edificar (referencia catastral 5049704XM7154E0001HU) que constituye propiamente el ámbito de la modificación, de 594 m² de superficie.

Tanto las cuatro parcelas catastrales edificadas como la libre están calificadas por el plan general vigente como suelo urbano consolidado, en zona A2/3, correspondiente a solares que soportan edificios de vivienda colectiva construidos antes de la revisión, donde ésta se limita a remitir las condiciones de posición y altura a la envolvente de la edificación existente y las de edificabilidad a la que estuviera amparada por la licencia urbanística concedida (artículo 4.2.5 de las normas del plan general).

Por tanto, el aprovechamiento de los solares edificados no depende de la superficie ni de las condiciones geométricas de éstos, no viéndose disminuido por el hecho de que disminuyan los espacios libres privados.

Como uso principal en esta zona de suelo, el apartado 2,a, del artículo 4.2.6 de las normas determina la residencia colectiva. En el apartado 2,c, de este mismo artículo se admiten como usos compatibles las Industrias, talleres y almacenes, siempre que respeten las siguientes condiciones:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m² y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m² y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 300 m² y 15 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m² y 1 CV.

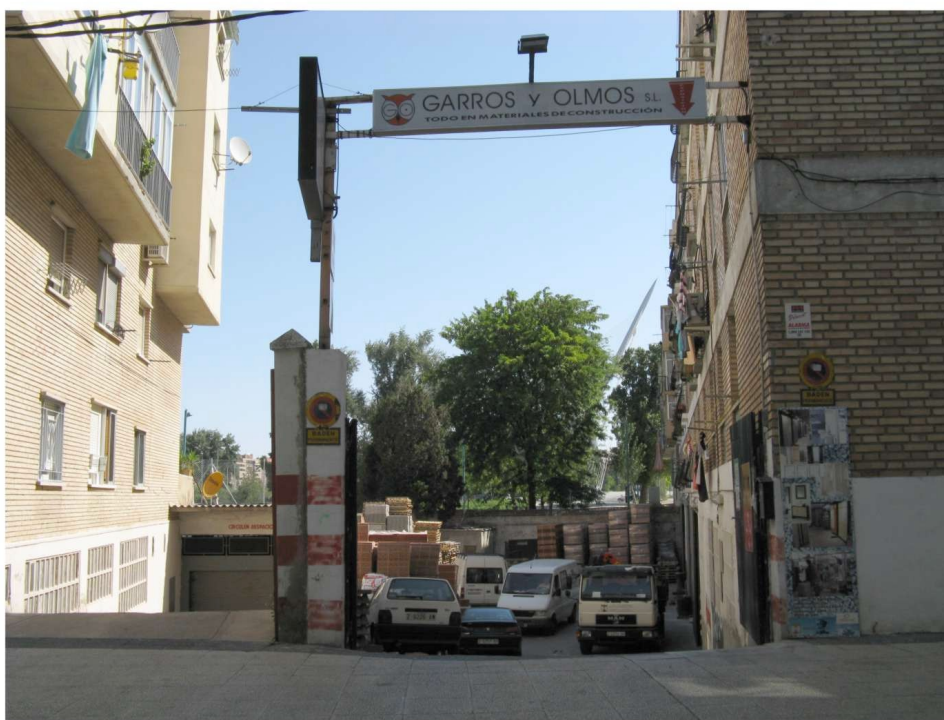
No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

El terreno que se quiere calificar como viario o espacio libre público corresponde a un espacio libre usado por el almacén de materiales de construcción que ocupa todo el semisótano de una construcción situada en la mitad sur de la manzana delimitada por la avenida de La Almozara y las calles del Río Guadalupe y de la Sierra de Vicor. Ese espacio libre tiene una fuerte pendiente, en descenso hacia el norte, que le permite dar acceso al citado local, de considerable altura libre y que, por su posición bajo rasante, no puede tener entrada por sus fachadas a la vía pública, a la que recaen sólo las puertas de acceso a los zaguanes y las ventanas de las viviendas que ocupan la planta baja, aparte de seis huecos de ventilación del local. Además de utilizarse como rampa de acceso para peatones y vehículos de carga, el espacio libre se usa para el acopio al aire libre de materiales.

En la parte norte de la manzana, con acceso a zaguanes por la calle del Río Guadalupe y carente de espacio libre trasero, hay una planta bajo rasante de características similares, pero dedicada, por lo que parece, a garaje, con acceso por una rampa abierta a esta calle, junto a la medianera con el edificio donde se sitúa el almacén.

Por otro lado, junto al acceso al espacio libre utilizado como almacén de materiales está la entrada al garaje del sótano del edificio situado en el número 48 de la avenida de La Almozara, compuesto en su primer tramo por una rampa descubierta perpendicular a la calle, más o menos acompañada con la del almacén.



El informe redactado por el coordinador de la Comisión de Infraestructuras de la Junta Municipal de La Almozara, de 16 de abril de 2008, propone suprimir tanto el almacén como el acceso al estacionamiento, ubicando «la entrada y salida del garaje del nº 48 por la calle que da acceso al Tiro Pichón y no por la avenida como está actualmente (el terreno del nuevo acceso es municipal y por lo tanto se podría permutar negociando con los propietarios del garaje). En el caso del almacén de los materiales

de construcción se podría permutar por otros locales municipales, comprar por el Ayuntamiento de Zaragoza, expropiar, facilitar otra actividad, etc.»

Sobre el terreno se comprueba que la zona verde que bordea el Tiro de Pichón y las traseras de los edificios calificados como A2/3 a los que nos estamos refiriendo está completamente urbanizada, de forma que dar acceso por ella al garaje del número 48 de la avenida no parece tampoco una solución óptima.

Se ignora si mediante la pertinente servidumbre de paso sería viable el acceso al garaje del 48 a través del garaje del vecino 50-52, accesible por una rampa que también tiene entrada desde la avenida de La Almozara. En cualquier caso, la entrada actual queda fuera del espacio libre que la Junta Municipal propone recalificar como vía peatonal o zona verde en prolongación de la ejecutada, sin que su mantenimiento haya de ser un obstáculo para la apertura de ésta.



Más problemático es el almacén de materiales, no sólo porque su mantenimiento es incompatible con la modificación de plan general que se solicita, sino también porque del trazado definitivo del perfil de la nueva calle peatonal o espacio libre público podría derivarse la privación de acceso independiente al sótano de los números 46 la avenida y 1 a 5 de la calle del Río Guadalupe, obligando a dedicarlo a usos vinculados a las viviendas y autorizables en esa posición con respecto a la rasante.

La zona verde ejecutada, que bordea por el este y el sur el Tiro de Pichón, va bajando de cota desde el río hacia la avenida, con un perfil que ha de considerarse inamovible. La rampa del almacén tiene una pendiente sensiblemente mayor, de forma que en el encuentro entre la zona verde y el espacio libre privado hay un cambio de nivel importante, gracias al que el almacén puede tener acceso.



La modificación del plan general conforme a la propuesta de la Junta Municipal obligará a realizar un relleno parcial del actual espacio libre privado a partir del lugar en que ahora se produce el cambio de calificación, elevándolo hasta el nivel de la zona verde en la línea de encuentro y llevándolo desde ahí hasta la rasante de la acera de la avenida de La Almozara.



Cuando se redactó el informe técnico previo al acuerdo del Consejo de Gerencia que motiva esta modificación de plan general, se advirtió que tanto la inspección ocular del terreno como las cotas de nivel que constan en la cartografía municipal normalizada eran elementos insuficientes para saber con seguridad si ese nuevo perfil permitiría que desde ahí tuviera un acceso independiente, claro está que sólo para peatones, el local que ahora ocupa el almacén de materiales.



Por ese motivo, se solicitó al Servicio de Información Geográfica que se tomaran rasantes en los espacios públicos que limitan por el norte y por el sur la rampa del almacén. De acuerdo con los datos que suministró ese servicio, la cota de la acera de la avenida de la Almozara junto al acceso al actual espacio libre privado es de 197'84 metros, y la del espacio libre público trasero, junto a la tapia que lo separa del espacio privado, de unos 196'30 metros; a esta cota tendría que adecuarse el extremo norte del nuevo tramo recalificado. Eso implica una disminución de la actual altura libre exterior hasta 1'54 metros, aproximadamente, a los que se sumaría la altura sobre la rasante de la acera del forjado de techo del semisótano; en el encuentro de la rampa del almacén con la avenida de La Almozara, la cara inferior del forjado de planta baja está elevada 1'04 metros sobre la rasante de la acera. Por tanto, en el lugar de encuentro de la zona verde ZA(PU)45.04 con el espacio libre privado que se pretende incorporar al público, la altura libre máxima en fachada exterior del local será, una vez igualada la rasante de éste con la de aquél, de unos 2'58 metros, suficiente para un acceso que, además, sería directo desde la vía pública y en una mejor posición con respecto al entorno que la actual a efectos de la posible utilización del local. Se entiende que la reducción de la altura libre en el acceso al local por causa de la elevación del pavimento exterior obligaría a elevar el pavimento del interior al menos en la zona de entrada, disponiendo las escaleras o rampas que fueran necesarias.

La pendiente media del nuevo tramo espacio público tras la modificación de su sección quedaría aproximadamente en un 3'08%, lo que no sólo resultaría adecuado sino que permitiría incluso forzar la obtención de una altura algo mayor en el acceso del local se entendiera necesario. En principio, parece adecuado que, como ocurre actualmente, el nuevo pavimento exterior sea más o menos plano en su parte norte, donde están los accesos al local, y acumule en la parte sur la pendiente, que puede llegar hasta el 6% de acuerdo con la normativa vigente sobre barreras arquitectónicas.

Finalmente, hay que hacer notar que en la situación actual el almacén ocupa un local situado bajo rasante, con condición de semisótano según el artículo 2.2.28 de las normas del plan general, puesto que el suelo de la planta baja se eleva más de 90 centímetros con respecto a la rasante de la acera (en el chaflán de la avenida de La Almozara con la calle del Río Guadalupe, 1'23 metros). De acuerdo con el artículo

4.2.6,2c de las normas urbanísticas del plan general, en edificios de vivienda situados en suelo calificado como A2/3 se admite el uso de almacén en planta de semisótano que tenga acceso independiente (situación b) sólo cuando no supere los 200 m² de superficie. Según el artículo 2.6.14, en el área de localización C, donde se encuentra La Almozara, se prohíben con carácter general los almacenes de materiales de construcción con una superficie construida superior a 500 m². El almacén ocupa la planta inferior de la mitad meridional de la manzana, de 22 de profundidad por una media de 49'85 metros de largo, y tiene 1.091'64 m² de superficie construida según el proyecto que obtuvo licencia en septiembre de 1970. Por tanto, se superan holgadamente los máximos indicados, lo que supone que la actividad se encuentra en situación de uso disconforme con el plan (artículo 2.7.16), en principio en la modalidad de tolerado restringido, a reserva de la valoración que pudiera merecer el cumplimiento de las condiciones exigidas por la normativa sectorial vigente a propósito de la seguridad y la salubridad.

Debe advertirse también que el terreno cuya conversión en viario o espacio libre público solicita la Junta Vecinal de la Almozara no admite edificación independiente, por la propia definición del aprovechamiento en la zona A2/3 y por la imposibilidad de levantar una nueva construcción en ese lugar y respetar las distancias mínimas con respecto a los edificios colindantes, que cuentan con huecos abiertos hacia ahí y más aún, en el caso del edificio con acceso por Río Guadalupe, con acceso único desde ahí a su planta inferior, que perdería toda su utilidad si el espacio libre se edificara. Por tanto, la transformación del espacio libre privado en vía pública no sólo no deteriorará las posibilidades de uso de la planta baja, aunque obligue a sustituir el de almacén de materiales de construcción, por lo demás disconforme con el plan general, sino que garantizará su accesibilidad y las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Por otra parte, y aunque la Junta Municipal de La Almozara solicitó la calificación del nuevo suelo público como viario, se opta por calificarlo como espacio libre público, lo que resulta indiferente tanto por la igual incorporación al dominio público como por sus posibilidades de uso, exclusivamente peatonal, pero es más acorde con la calificación dada por el plan vigente a la zona verde de la que ha de ser una ampliación.

Se aprovecha la modificación para separar la manzana residencial situada en el lado de los impares de Río Guadalupe del espacio libre público, tanto en su nueva porción como en la ya existente, mediante un andador similar al trazado por el plan general en otros supuestos similares, ello con objeto de no inducir en el edificio residencial o en construcciones que en el futuro puedan sustituirlo, retranqueos inadecuados o limitaciones al trazado de su fachada que no tendrían sentido en espacios libres públicos de que son más bien plazas o recorridos peatonales.

(En la tramitación del expediente podrá tenerse en cuenta que la separación mediante andadores como éste de las zonas verdes y los linderos edificables de parcelas residenciales fue un criterio general de la revisión del plan general, hecho hasta tal punto reconocido que cuando se ha observado la ausencia de esa previsión en situaciones concretas se ha subsanado mediante expediente de corrección de error y no de modificación de plan. Por tanto, bien puede entenderse que el trazado del andador en la parte de zona verde exterior al ámbito de esta modificación no implica disminución de aquélla, exigente de trámite especial de aprobación, sino perfeccionamiento de su delimitación conforme al criterio general del plan general de Zaragoza.)

De este modo, de los 594 m² de espacio libre privado calificado como zona A2/3 por el vigente plan general que se incorporan al dominio público, se propone calificar como espacio libre público de sistema general, en calidad de ampliación de la zona verde ZV(PU)45.04, 492 m², y como viario de sistema local, en calidad de andador peatonal

situado entre la zona verde y la manzana residencial limitada por ella misma, la avenida de La Almozara y las calles del Río Guadalupe y de la Sierra de Vicor, 102 m² (51 metros de longitud por 2 de anchura).

Al norte del ámbito anterior, el andador se prolonga hasta el lindero sur de la parcela del I.E.S. Luis Buñuel, lo que significa que se restan a la zona verde ZV(PU)45.04, a los puros efectos de zonificación, que no funcionales, 126 m², que pasan a ser sistema local viario.

De este modo, la zona verde ZV(PU)45.04 pasa de los 166.548 m² a 166.914 m², esto es, 366 m² más.



EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La modificación de plan general que se propone afecta solamente a un espacio libre privado en suelo urbano no consolidado, que dejaría de ser tal para incluirse en el sistema general de zonas verdes y espacios libres públicos, como porción añadida a la actual ZV(PU)45.04, que consecuentemente pasaría de sus actuales 166.548 m² a 166.914 m², lo que supone un incremento del 0'2198% de su superficie original.

La naturaleza jurídica y geométrica del espacio libre privado suprimido hace que no sea edificable por sí mismo de acuerdo con el planeamiento actual y sus condiciones de entorno.

Por tanto, no se produce ningún cambio en las condiciones de aprovechamiento material del ámbito afectado, donde no aumentan ni disminuyen la edificabilidad lucrativa ni el número de viviendas previsto por el planeamiento actual. En consecuencia, no hay nuevas necesidades de equipamientos ni de zonas verdes. Más aún, fruto de la modificación se aumenta ligeramente la superficie de suelo calificado como espacio libre público, en este caso de sistema general.

De todo ello resulta que el único efecto que la modificación ha de tener sobre el territorio es la mejora de las comunicaciones a pie que ya se ha comentado, al

favorecer la circulación entre el barrio de La Almozara y la pasarela del Voluntariado, y un incremento de las zonas verdes.

GESTIÓN DE LAS ACTUACIONES PROPUESTAS

La actuación que conlleva esta modificación del plan general deberá acometerse mediante gestión asistemática, al no preverse la delimitación de una unidad de ejecución ni la desconsolidación del suelo urbano consolidado afectado, lo que se entiende que sería claramente improcedente por desacorde con el estado actual de la edificación, de su patrimonialización y del uso en esta zona.

Los 594 m² sin edificar que han de pasar al sistema de espacios libres públicos y al andador peatonal deberán ser expropiados por el Ayuntamiento de Zaragoza; en ese procedimiento se valorará también la posible incidencia del cambio de calificación y de las condiciones de uso de ese espacio sobre la funcionalidad de la planta baja del edificio que ocupa los números 46 de la avenida de La Almozara y 1, 3 y 5 de la calle del Río Guadalupe.

Una vez obtenido el suelo, deberá redactarse un proyecto de obras ordinarias de urbanización a partir del que se materializarán las actuaciones necesarias para incorporarlo funcionalmente al espacio libre público que se ha de ampliar.

CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

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

- Listado de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios (anejo VIII de las normas urbanísticas; tomo 15).
- Planos de estructura urbanística (tomo 10).
- Planos de clasificación 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:

- a) Página 29 del listado de zonas verdes y equipamientos y servicios, con modificación de la fila correspondiente a la zona verde ZV(PU)45.05, que aumenta en 366 m².
- b) Hoja 40 del plano de estructura.
- c) Hoja 40 del plano de clasificación del suelo.
- d) Hoja J13 del plano de calificación y regulación del suelo.

En todos los casos, se aportan en primer lugar y a título informativo las hojas afectadas del vigente texto refundido de 2007, seguidas de sus equivalentes modificadas.

Zaragoza, a 4 de noviembre de 2008

El arquitecto jefe del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación,

Ramón Betrán Abadía

51 MODIFICACIÓN **ANEJOS**

FICHA CATASTRAL

EXTRACTOS DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN
DE FEBRERO DE 1970 (EXPEDIENTE 6880/70)