

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

# ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO

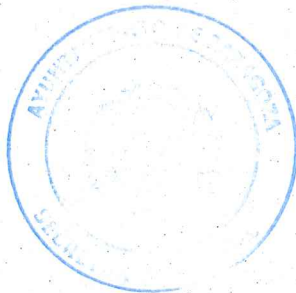


GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **23 DIC. 2013**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

# 65

Calificar de zona A1/4.2, los terrenos resultantes de la  
apertura de la calle de Enmedio en Peñaflo.



Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **- 5 FEB. 2010**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

ENERO DE 2010

Expte. 1.425.173/2009

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

**MODIFICACIÓN MEMORIA**

**65**

**JUSTIFICATIVA**

---

Tema 82.04.

Asignar la calificación de zona a1/4.2 a las parcelas resultantes de la apertura de la calle de Enmedio en Peñafior.

**INTRODUCCIÓN.**

La Junta Vecinal de Peñafior solicita la modificación del plan general de ordenación urbana en lo relativo al área de intervención U-82-1, proponiendo su supresión. Esta petición se justifica en que ya se ha dado cumplimiento a la finalidad por la que el plan general de 1986 había delimitado el área, y que era la apertura de una nueva calle en prolongación de la calle de Enmedio, entre la calle Alta y la avenida de Peñafior (antes avda. de José Antonio), que actualmente se encuentra ya urbanizada.

Se añade a la petición de la Junta Vecinal, tres solicitudes más con el mismo contenido, de tres titulares de las propiedades afectadas por este área de intervención U-82-1, incluyendo la petición de que se respeten las propiedades actuales.

**ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.**

La delimitación del área de intervención U-82-1, que a su vez es el ámbito de la modificación de plan general, comprende las dos parcelas números 18 y 20 de la calle Alta del barrio rural de Peñafior, correspondientes a las parcelas catastrales con las referencias números 3358807XM8235G0001RT y 3358806XM8235G0001KT respectivamente.

La superficie de estas parcelas es de 263 m<sup>2</sup> y 198 m<sup>2</sup> respectivamente, según los datos catastrales y de 265,00 m<sup>2</sup> y 197,50 m<sup>2</sup> según los datos del estudio de

detalle redactado para la ordenación del área, por lo que todo el ámbito tiene una superficie de 462,50 m<sup>2</sup>, siguiendo los datos del estudio de detalle.

Una vez urbanizada la calle, cuyo trazado ocupa sólo suelo de la parcela nº 18 de la calle Alta, las superficies son las siguientes:

– La parcela nº 20 de la calle Alta, donde hay dos edificios de dos plantas con uso de vivienda en aparente buen estado de conservación, se queda con la misma superficie de 197,50 m<sup>2</sup>.

– La primitiva parcela nº 18 de la calle Alta, se ha convertido en tres porciones:

a) El suelo ocupado por la prolongación de la calle de Enmedio de 4,00 metros de anchura por 22,00 de longitud más un chaflán de 3,50 metros de lado, con una superficie total de unos 95,00 m<sup>2</sup> aproximadamente.

b) Una porción, con un edificio de dos plantas, en la esquina norte de la calle de Enmedio con la avenida de Peñaflo, de unos 32,00 m<sup>2</sup> de suelo aproximadamente (en la solicitud de los titulares figura con 28,00 m<sup>2</sup>).

c) El terreno situado al sur de la nueva calle ocupando todo su frente, desde la calle Alta nº 18 hasta el chaflán con la avenida de Peñaflo. Se encuentra vacío de edificación, y tiene una superficie de unos 138,00 m<sup>2</sup> aproximadamente.

#### **ANTECEDENTES.**

El plan general de 1986 había delimitado el área de intervención U-82-1, entre la calle Alta y la entonces denominada Avenida de José Antonio (actualmente Avenida de Peñaflo), con la finalidad de prolongar la calle de Enmedio, desde la calle Alta hasta la Avenida de Peñaflo.

Los parámetros fijados en la ficha del área de intervención eran los siguientes:

- La tipología de la edificación era la correspondiente a la de la zona A1 grado 6.
- La edificabilidad era de 1,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre superficie neta de parcela.
- La altura máxima de la edificación 2 plantas (B+1).
- El instrumento de ordenación para el desarrollo del área era mediante Estudio de Detalle.

– La cesión de suelo que correspondía al área era la necesaria para abrir el tramo de la calle de Enmedio entre la calle Alta y la avenida de Peñaflo, de 22,00 metros de longitud por 4,00 metros de anchura, que totaliza 88,00 m<sup>2</sup> de superficie. La alineación de la nueva calle se trazaba con chaflán de 3,50 metros de lado en las esquinas con la avenida de Peñaflo (aplicando la normativa de chaflanes en edificación en manzana cerrada). No se preveía ninguna otra cesión de suelo para equipamiento ni zona verde.

El estudio de detalle para la ordenación de la edificación del área U-82-1 fue redactado de oficio por el servicio técnico de planeamiento en 1994, con arreglo a los parámetros previstos en la ficha del área de intervención incluida en el plan general.

El estudio de detalle señalaba como sistema de actuación el de cooperación. Fue aprobado definitivamente en noviembre de 1994 (expediente 3.086.772/1994).

La revisión del plan general realizada en 2001 mantuvo vigente el contenido del estudio de detalle al incorporarlo como planeamiento recogido.

La gestión urbanística del área para proceder a su reparcelación se inició el año 1994 en el expediente 3.198.148/1994. Los particulares afectados directamente no presentaron proyecto de reparcelación a trámite. Los servicios técnicos municipales iniciaron de oficio la toma de datos y análisis de alternativas para redactar el proyecto de reparcelación, aunque no se llegó a concretar una propuesta de reparcelación, dadas las peculiares circunstancias del área que se pueden resumir en los siguientes datos:

- El área estaba compuesta únicamente por dos parcelas, de 265,00 m<sup>2</sup> y 197,50 m<sup>2</sup>.

- La primera parcela (C/ Alta nº 18) estaba casi toda ella vacante de edificación, tenía una construcción de dos plantas en el ángulo noreste de la parcela con el número 105 de la avenida de Peñaflor.

- La segunda parcela (C/ Alta nº 20) estaba construida con edificaciones residenciales en buen estado de dos plantas, una dando frente a la calle Alta nº 20 y otra frente a la avenida de Peñaflor nº 107 (colindante con el 105 anterior).

- La prolongación de la calle de Enmedio ocupa únicamente terreno de la primera parcela, al coincidir el borde norte de la nueva calle con la pared lateral del edificio de la parcela 20 de la calle Alta.

- La primera parcela quedaba dividida por la apertura de la calle en dos porciones, la construcción de la avenida de Peñaflor 105 de unos 32 m<sup>2</sup> aproximadamente en planta, y el terreno vacío de edificación situado al sur de la calle abierta de unos 138 m<sup>2</sup> aproximadamente.

Transcurridos más de quince años ha sido inviable realizar la reparcelación.

#### DETERMINACIONES ACTUALES DEL PLAN GENERAL.

El plan general vigente, aprobado definitivamente en junio de 2001 y su texto refundido de diciembre de 2007, tiene incorporado como planeamiento recogido las determinaciones del estudio de detalle del área U-82-1, aprobado definitivamente el 24/11/94.

El Anejo III (Planeamiento recogido) de las normas urbanísticas incluye los siguientes datos:

#### ESTUDIO DE DETALLE U-82-1.

Alineaciones:..... Señaladas en el plano correspondiente.  
Ocupación del suelo:..... 75% en sótano, semisótano y planta baja  
.....y 50% en plantas alzadas.  
Número máximo de plantas :..... 2 plantas (B +1).  
Edificabilidad máxima:..... Parcela 07:..... 186,88 m<sup>2</sup>.  
Parcela 08:..... 227,12 m<sup>2</sup>.  
Chaflanes:..... Lado correspondiente a cada alineación: 3,50 m.  
Retranqueos:..... Se prohíben.

Fecha de publicación: 1 febrero 1995  
En lo no previsto expresamente se aplicará la normativa de la zona A1 grado 4.2.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.**

El fin por el que se había delimitado esta área de intervención, que era la apertura de la prolongación de la calle de Enmedio, se ha cumplido, con la cesión del suelo por parte del particular directamente afectado y la ejecución de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, por lo que, no hay motivo de planeamiento para mantener la delimitación del área U-82-1.

En la fase de gestión, como ya se ha apuntado, a sido prácticamente inviable redactar un proyecto de reparcelación, a pesar del tiempo transcurrido, por lo que se considera técnicamente acertado que la regulación de la edificación de estas parcelas sea como suelo urbano consolidado.

Por ello, se concluye que, la asignación a los suelos resultantes de la apertura de esta calle, de la calificación de la zona en que se encuentran, en este caso A1 grado 4.2, hace posible cumplir directamente con la obligación de edificar completando la trama urbana consolidada de Peñafior.

## **NUEVA ORDENACIÓN.**

Una vez realizada la cesión de suelo por los particulares para la apertura de la calle y ejecutadas las obras de urbanización, la propuesta más coherente, dada la reducida superficie del área y las complejas circunstancias concurrentes, sobre la diversa situación de las parcelas, que han impedido la consecución de una reparcelación en tan dilatado periodo de tiempo, se considera técnicamente asumible calificar las parcelas resultantes de la apertura de la calle con la calificación de la zona en que se encuentran, que es la de zona A1 grado 4.2, igual que el resto de la manzana en que se encuentran. Ello supone pasar de suelo urbano no consolidado (área de intervención U-82-1), a suelo urbano consolidado.

Las condiciones de edificación de estos suelos serán los establecidos en el capítulo 4.1 (edificación en manzana cerrada) de las normas urbanísticas del plan general, y en concreto en la sección quinta, para la zona A1 grado 4.2. El índice de edificabilidad máxima sobre superficie neta de parcela será de  $1,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , salvo que se aplique la norma de fondo mínimo.

El chaflán urbanizado en la esquina de la calle prolongada con la avenida de Peñafior, se considera chaflán (no alineación) con la regulación prevista en el artículo 2.2.6 de las normas del plan general. De este modo, en aplicación del apartado 6 de este artículo 2.2.6, al ser un chaflán de nuevo trazado, la superficie triangular limitada por él y por las alineaciones de vial, se considerará como parte de la superficie neta de la parcela a efectos del cálculo de la superficie edificable, puesto que ésta se determina por aplicación del índice de edificabilidad ( $1,15 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) sobre la superficie neta de parcela.

### Efectos sobre el territorio

Esta modificación aislada de plan general, que posibilita la construcción de los terrenos resultantes de la apertura de una nueva calle, tiene como efecto la mejora del medio urbano consolidado de Peñaflor al completarse su trama urbana.

### DOCUMENTOS AFECTADOS DEL TEXTO REFUNDIDO DEL P.G.O.U.

Tomo 10. Planos de Estructura Urbanística y Clasificación del Suelo, hoja 01.

Tomo 11. Planos de Calificación y Regulación del Suelo, hoja P-2.

Tomo 12. Normas Urbanísticas: Capítulo 3.3.- Listado de planeamiento recogido (Supresión de la fila correspondiente al estudio de detalle del área U-82-1).

Tomo 13. Anejo III. Planeamiento recogido: Se suprime las determinaciones del estudio de detalle del área U-82-1.

I.C. de Zaragoza, a 20 de enero de 2010.

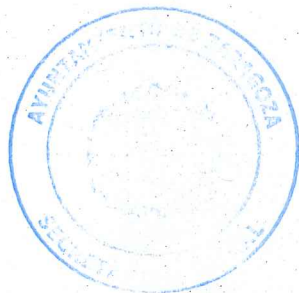
El Arquitecto

Unidad Técnica de Planeamiento y Rehabilitación.

Conforme:  
El Arquitecto Jefe del Servicio Técnico  
de Planeamiento y Rehabilitación.

Fdo.: Ramón Betrán Abadía.

Fdo.: Gaspar Ramos González.



Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **5 FEB. 2010**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **23 DIC. 2013**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad