
**MODIFICACION
PUNTUAL N°6 del
Plan Parcial “ZUERA
SUR”. Cumplimiento
Acuerdo CPU 16-12-
2022**

**Redactores: Servicios
Técnicos Municipales
Ayuntamiento de Zuera**

Enero 2023

MODIFICACION PUNTUAL N°6

Plan Parcial “ZUERA SUR”

**Documento de cumplimiento de las prescripciones impuestas
por el Consejo Provincial de Urbanismo en acuerdo adoptado
en su sesión de 16 de diciembre de 2022**

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1- Objeto.

1.2- Redactores.

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1- Introducción y antecedentes.

2.2.- Normativa aplicable y tipo de alteración.

3.- OBJETO DE LA ALTERACION.

4.- SITUACION ACTUAL

5.- DESCRIPCION DEL PROBLEMA

6.- PROPUESTA DE ALTERACION

6.1 Cumplimiento de prescripciones.

6.2 Propuesta de modificación

7.- JUSTIFICACION DE SU NECESIDAD Y EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

8.- TRAMITACION.

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1- Objeto.

El objeto de este documento es dar cumplimiento a las prescripciones y objeciones formuladas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en acuerdo de 16 de diciembre de 2022.

Las objeciones y prescripciones se detallan en el apartado 3 del punto Quinto del acuerdo y se concretan en:

"Se considera correcto eliminar la condición de redactar un Estudio de Detalle (ED) para poder edificar una vivienda en una manzana de uso Residencial Unifamiliar, ya que como establece la memoria, la edificación de una vivienda no debe condicionarse a la edificación de toda la manzana.

Se considera adecuado remitir al Art. 20- Paramentos al descubierto y cubiertas- y al Apartado 2.2.3.- Condiciones Estéticas- para definir las características de homogeneidad constructiva.

En cuanto a la primera parte del apartado f), se considera correcto indicar las características de la parcela mínima en el caso de divisiones o segregaciones, ya que no se determinaba anteriormente.

Con respecto a la segunda parte del mismo apartado f):

"f) Parcela mínima edificable: la superficie resultante de dividir la superficie de la manzana por el número máximo de viviendas permitidas en el punto b), con 6m. de fachada (mínimo), en este caso su edificabilidad será la que resulte del cociente entre la total permitida en la manzana y el nº máximo de viviendas permitidas en la misma, de acuerdo con el mismo punto b)."

Conforme se indica en la memoria, el texto pretende simplificar el cálculo de la edificabilidad. Si bien, la redacción puede crear confusión, porque si se divide la edificabilidad total permitida en la manzana entre el número máximo de viviendas se obtendrán todas las edificabilidades iguales, lo que no es correcto, puesto que el reparto de edificabilidad debe ser proporcional a la superficie neta de la parcela.

A la vista de los datos analizados en el Plan Parcial vigente, se considera que los parámetros urbanísticos están suficientemente definidos:

- Superficie neta de la manzana. (Se extrae de las referencias catastrales).*
- Edificabilidad total aplicable a la manzana. (Se indica en el plano PP-PR 2 y en el cuadro 2).*
- Número máximo de viviendas en la manzana. (Se indica en el plano PP-PR 2 y en el cuadro 2).*
- Altura máxima de la vivienda. (Se indica en el punto a) del Art. 23).*

Es posible calcular la edificabilidad de una parcela, dividiendo la edificabilidad asignada a cada manzana entre la superficie de la misma y multiplicando este cociente a

la parcela objeto del cálculo. Tomando como ejemplo la manzana R-U14, tal y como se estudia en la memoria, si se dividen los 4.320 m²t edificables entre la superficie total de 3.634 m², (suma de las superficies de las parcelas según catastro). Se obtiene un coeficiente de edificabilidad de 1,19 m²t.

Por tanto, debe eliminarse el añadido: “...**en este caso su edificabilidad será la que resulte del cociente entre la total permitida en la manzana y el n° máximo de viviendas permitidas en la misma, de acuerdo con el mismo punto b).**”, ya que, sin modificar la redacción vigente, es posible calcular el cociente de edificabilidad de la manzana para aplicarlo después a cada una de las parcelas individuales. De esta forma, los m² edificables resultantes serán proporcionales a la superficie neta de la parcela.

Además, con el fin de simplificar la redacción del Art. 23 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, como es el objeto de la modificación, se deben eliminar los nuevos párrafos propuestos g), h), e i), puesto que no aportan información que defina el régimen urbanístico.

Por último, se encuentra una discrepancia en cuanto a la edificabilidad: En el PGOU se incluye la ficha del sector como planeamiento recogido y se indica un coeficiente de edificabilidad en suelo Residencial, “Vivienda Unifamiliar” de 0,1803 m²/m². Se justificará a qué hace referencia este coeficiente, y se considerará si debe modificarse o eliminarse, para lo que deberá tramitarse una Modificación del PGOU de Zuera”.

Del acuerdo del CPU se extrae la necesidad de modificar la propuesta en el sentido siguiente:

- a).- Aclarar la redacción de la letra f) o, en su caso, eliminar la referencia al cálculo de la edificabilidad por parcela.
- b).- Se deben eliminar los nuevos párrafos propuestos g), h), e i), puesto que no aportan información que defina el régimen urbanístico.
- c).- Aclarar la aparente contradicción entre el Plan General y el Plan Parcial en lo que se refiere al coeficiente máximo de edificabilidad para la zonificación “Vivienda Unifamiliar” de 0,1803 m²/m².

1.2- Redactores.

Se redacta esta Modificación Puntual n° 6 del PP “ZUERA SUR” por encargo del Ayuntamiento. El equipo técnico está formado, únicamente, por el arquitecto D. José Aznar Grasa. Fue un error que el documento aprobado inicialmente dijera que era coautora del mismo la letrada Dña. Carmen Biarge Conte, pues en el mes de abril de 2022 había pasado a prestar servicios en la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

El presente documento de cumplimiento de prescripciones es redactado, también, por el antedicho arquitecto.

2.- INFORMACION URBANISTICA

2.1- Introducción

El Plan Parcial “ZUERA SUR” fue aprobado definitivamente por acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza, de 24 de noviembre de 2.003 y 28 de julio de 2004, respectivamente (B.O.P. de 21 de diciembre de 2004. Nº 292).

Desde su aprobación ha sufrido cinco modificaciones puntuales:

1. **Modificación Puntual Número 1**, cuyo objeto fue la modificación de los artículos 17, 22 y 27 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial relativos, respectivamente, a los vuelos permitidos en las edificaciones, a la zona residencial colectiva y a la zona de equipamiento social. (VOPZ 294/2005).
2. **Modificación Puntual Número 2**, cuyo objeto afectó a aspectos puntuales de la zonificación destinada a equipamiento público, la aclaración del régimen urbanístico de la zona de retranqueo en las manzanas de vivienda colectiva y la modificación del Art 10 Estudios de Detalle (VOPZ 28/2007).
3. **Modificación Puntual Número 3**, cuyo objeto fue la modificación del artículo 23 i) de las normas urbanísticas en el sentido de que la promoción mínima a desarrollar en un proyecto independiente podrá ser de una vivienda unifamiliar. (VOPZ 28/2007).
4. **Modificación Puntual Número 4**, cuyo objeto fue la modificación del Art. 26 Zona de Equipamiento Polivalente, con el fin de facilitar la construcción de un Instituto de Enseñanza Media en esa calificación. (VOPZ 85/2009).
5. **Modificación Puntual Número 5**, cuyo objeto fue incorporar un párrafo al artículo 23 para condicionar las licencias urbanísticas a la red de saneamiento existente. (VOPZ 237/2015)

2.2.- Normativa aplicable y tipo de alteración.

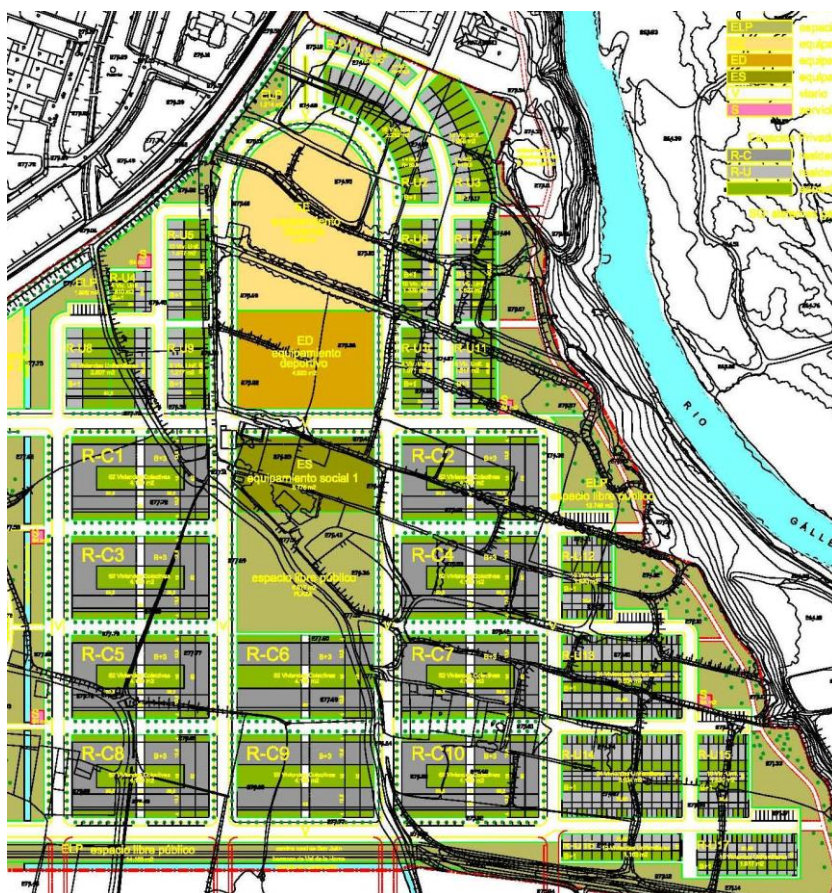
La normativa de aplicación será el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, decreto legislativo 1/2014, de 8 de Julio. De acuerdo con su Art. 83. Régimen General, de la sección 3ª VIGENCIA Y ALTERACION. Este artículo 83, establece la posibilidad de alterar el contenido de los planes, sea mediante su revisión, o a través de la modificación de algunos de sus elementos. Nos encontramos en este último supuesto. Esta Modificación Puntual propone modificar la redacción del **Art. 23 Zona Residencial Unifamiliar**, con el fin de aclarar su aplicación y adaptar su contenido a la realidad parcelaria existente.

3.- OBJETO DE LA ALTERACION

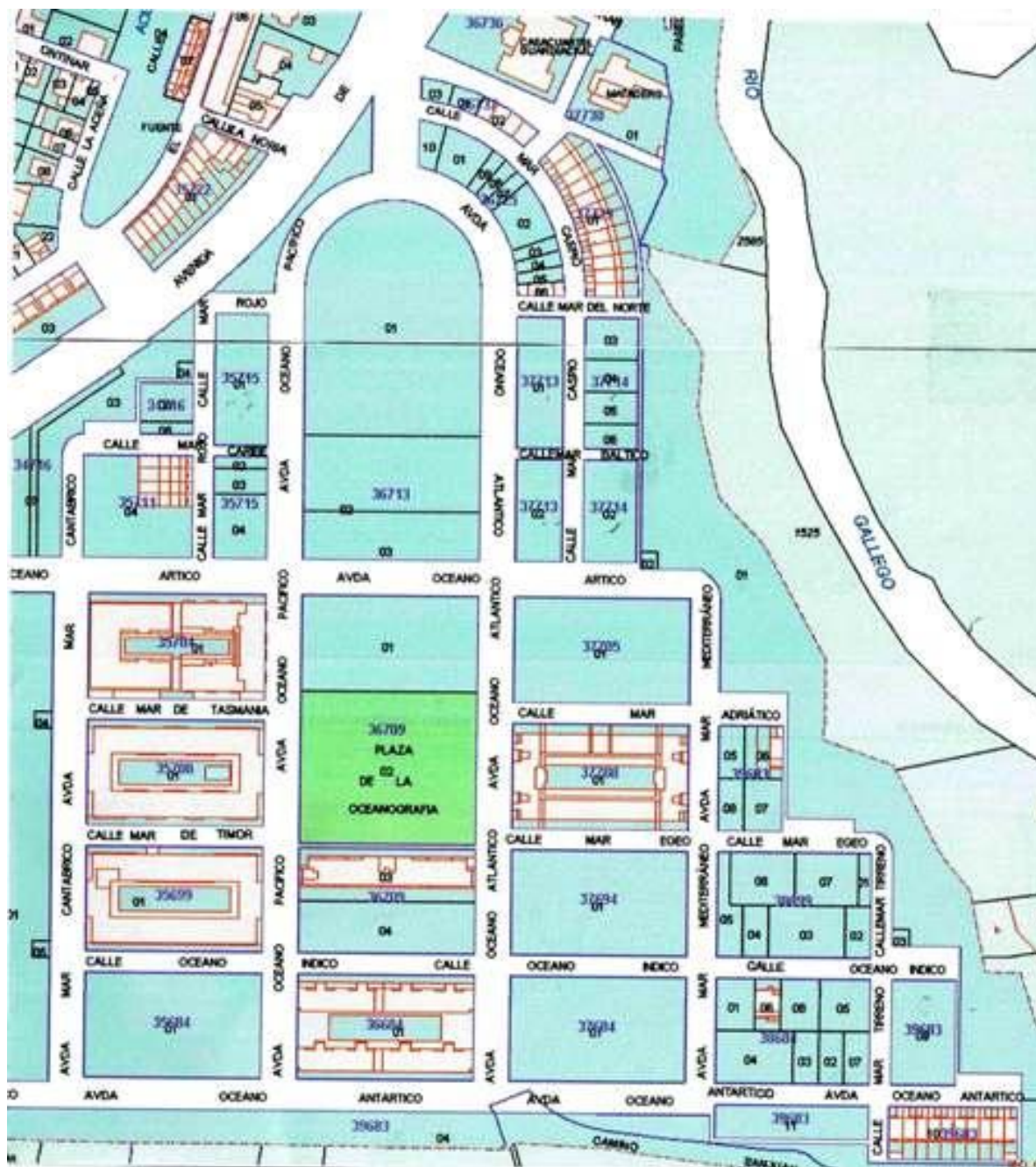
Es objeto de esta Modificación Puntual, modificar el contenido del **Art. 23 Zona Residencial Unifamiliar, de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial “ZUERA SUR “**

4.- SITUACION ACTUAL

El Plan Parcial “ZUERA SUR” cuenta con 17 manzanas calificadas con la denominación ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, y una ORDENACIÓN PORMENORIZADA con capacidad para 200 viviendas:



Trascurridos 17 años desde su urbanización, solo se han construido 33 viviendas en esas manzanas, un 16,5% del total posible:



Seguramente la crisis financiera de 2.008 tiene mucho que ver en esta falta de iniciativa para promover viviendas unifamiliares, no obstante, existe la certeza constatada a través de las consultas realizadas en el Ayuntamiento por promotores individuales y profesionales de la construcción de que la aplicación del citado **Art. 23** de las Normas Urbanísticas ayuda en la misma dirección, complicando y retrasando la gestión de la promoción INDIVIDUAL de viviendas unifamiliares. Sea por una causa, por la otra, o por ambas a la vez, resulta paradójico y frustrante

que estos suelos de gran calidad permanezcan sin ser edificados 17 años después de estar urbanizados. Se trata de un gran derroche económico que el municipio no se puede permitir.

Por otra parte, la PANDEMIA COVID ha incrementado la demanda de vivienda unifamiliar, lo que representa una magnífica oportunidad para facilitar la puesta en el mercado de estos suelos con capacidad para, al menos, 167 viviendas.

5.- DESCRIPCION DEL PROBLEMA

Hasta la fecha, cuando un promotor quiere construir viviendas unifamiliares (una o varias), en un solar que no comprenda la totalidad de una manzana, debe redactar un Estudio de Detalle, de acuerdo con los apartados g) y h) del citado Art. 23:

“f) Para ordenar una manzana completa bastará con un Proyecto de Edificación que se extienda a la totalidad de la misma.

g) En caso contrario, será necesario un Estudio de Detalle de la manzana completa que regule la redacción de los distintos proyectos de edificación en que se subdivida la misma”.

En este último caso, el apartado i) de ese mismo artículo 23, dice:

“h) Se procurará que exista una homogeneidad constructiva y de materiales en las edificaciones que formen parte de la misma manzana. Este aspecto se deberá contemplar en el Estudio de Detalle, cuando proceda su redacción y tramitación. Tal condición no será necesaria hacerla extensiva al resto de las manzanas entre sí”.

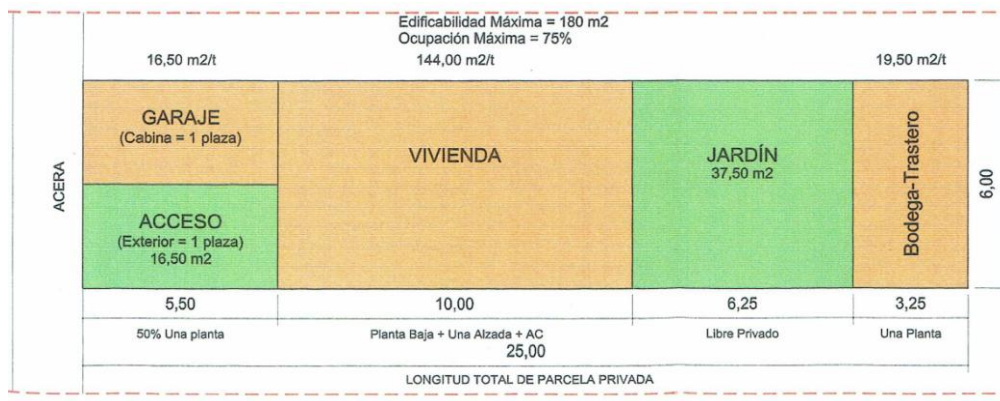
Este ha sido el camino transitado por todos los promotores que se han atrevido a construir viviendas unifamiliares en solares que no son manzanas completas: RU-1, RU-2, RU-7, RU-8, RU-12 y RU-14. Tres de ellas RU-2, RU-12 y RU-14, para promover una sola vivienda. En todos los casos ha sido necesario redactar un Estudio de Detalle para regular *“la redacción de los distintos proyectos de edificación en que se subdivida la misma”*, también para procurar *“que exista una homogeneidad constructiva y de materiales en las edificaciones”*.

A partir de este momento el promotor tiene la obligación de hacer algo que, a primera vista, parece imposible: hacer compatible sus intenciones, deseos o gustos, con los del resto de propietarios presentes en la manzana (sin conocerlos ni consultarlos), asumiendo los gastos de redacción del ED, su tramitación administrativa y el tiempo consumido. Y menos mal que, *“Tal condición (homogeneidad) no será necesaria hacerla extensiva al resto de las manzanas entre sí”*, ¡ni al resto del tejido urbano!, menos mal que el “furor” intervencionista no llegó a más.

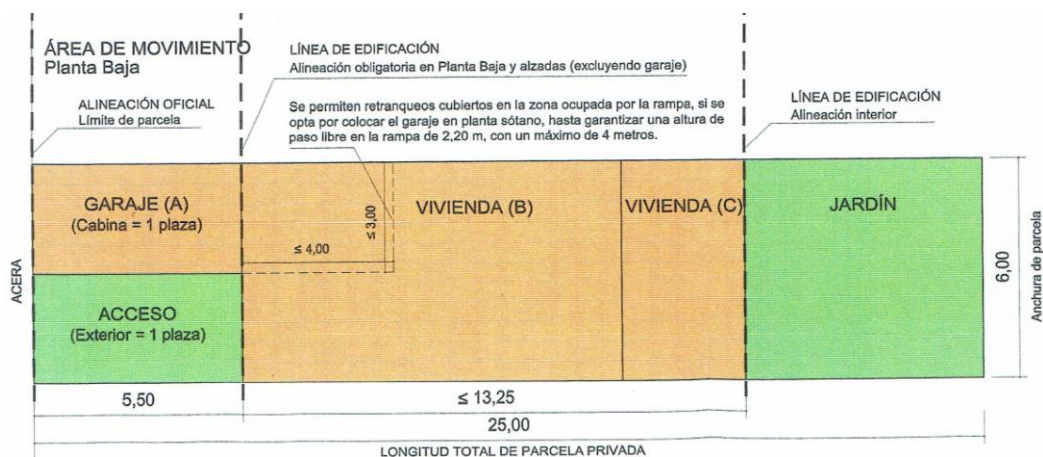
MODIFICACION PUNTUAL N°6 del Plan Parcial “ZUERA SUR”. Cumplimiento Acuerdo CPU 16-12-2022

Lo cierto es que el cumplimiento de los citados apartados g) y h) es una empresa nada fácil y bastante disuasoria cuando un ciudadano quiere hacerse una casa en un momento tan temprano de la promoción: la definición de su vivienda no está madura y si la suya no lo está, las del resto de propietarios ni se lo han planteado. ¿Cómo conseguir esta “cuadratura del círculo”? Hasta la fecha redactando Estudios de Detalle con regulaciones muy próximas a la Ordenación Pormenorizada del PP, con el añadido de una lista de materiales admitidos para su envolvente. Como ejemplo veamos el EdeD de la manzana RU-14.

Tal como se puede ver en el gráfico, la única diferencia entre la Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial y la del Estudio de Detalle, es la situación de la edificación bodega-trastero, que en el primer caso está al fondo de la parcela, y en el segundo junto a la edificación principal:



Ordenación según el plano PP-PR.2



Ordenación según Estudio de Detalle

Respecto a “se procurará que exista una homogeneidad.....” quedo sustanciado mediante la redacción del apartado 2.2.3.- Condiciones Estéticas:

FACHADAS

Se prohíbe la utilización de las fachadas para la colocación de carteles en contravención de lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en la legislación sectorial competente. El tratamiento de materiales y texturas, así como el propio diseño de la fachada, será lo suficientemente digno y decoroso como para embellecer la imagen del núcleo de población en el que se sitúan.

Materiales: Serán durables como exige su situación en fachadas. Se permiten los aplacados de piedra, el ladrillo cara vista, el hormigón visto y los revocos.

Carpintería: Se prohíben las carpinterías de aluminio anodizado en su color. Se permiten lacadas y las metálicas pintadas.

CUBIERTAS: FORMAS Y MATERIALES

Las cubiertas (cerramientos superiores de la edificación) serán, en general, inclinadas cuando den a fachadas visibles desde el viario público, admitiéndose soluciones planas parciales, en zonas ocultas por la propia cubierta inclinada.

Se permiten soluciones de cubiertas planas o terraza con antepechos en la zona del garaje o cuerpo definido anteriormente como "A" y en la zona de vivienda que vuelca el patio posterior.

La pendiente máxima de la cubierta será del 35%.

Se prohíben: las placas de fibrocemento, los impermeabilizantes de tipo asfáltico que queden vistos, la teja negra, la pizarra y el aluminio.

MEDIANERÍAS

En el caso de paredes medianeras que hubieran de quedar, aunque sea de modo provisional, al descubierto (visibles desde el espacio público), se les dará un tratamiento similar al señalado para las fachadas.

Los encuentros de medianerías con cubiertas existentes, deberán ser abordados y convenientemente resueltos en el proyecto de edificación, y consecuentemente en la obra, con cargo al que edifica, realizando, si procede, el sistema adecuado de recogida de aguas y respetando, en cualquier caso, las servidumbres existentes.

CERRAMIENTOS DE SOLARES, PARCELAS Y EDIFICACIONES

Los cerramientos deberán situarse sobre la alineación oficial.

Los cerramientos de las parcelas que den a viales públicos tendrán una altura de 2,20 m. desde la rasante de la acera. De 0,00 a 1,00 m. de altura estará formado por un murete de ladrillo cerámico caravista. De 1,00 a 2,20 m. de altura estará formado por elementos metálicos no opacos, calados o discontinuos, y estarán lacados o pintados en color gris oscuro (nunca en su color natural).

Los cerramientos interiores entre parcelas tendrán una altura máxima de 3 metros desde la rasante de la acera. Serán opacos hasta una altura de 1 metro como mínimo y de 3 metros como máximo. La parte del cerramiento que no deba ser opaca podrán ser vegetal o metálica.

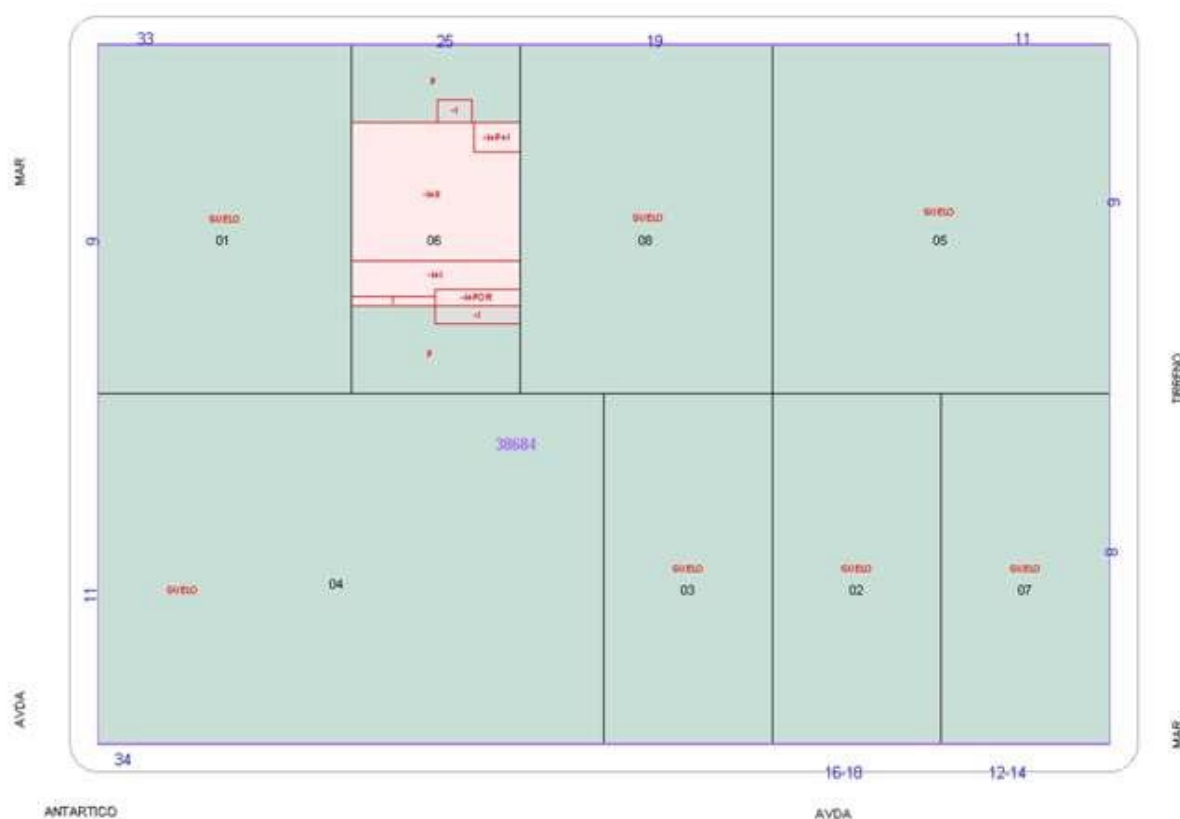
Desconocemos la opinión del resto de los propietarios de solares acerca de la ordenación propuesta, durante su tramitación administrativa se les notificó y no hubo alegaciones ni sugerencias sobre la misma, resulta extraña esta indiferencia, teniendo en cuenta las consecuencias que su aplicación tiene a la hora de ejercer su derecho a edificar en esos suelos.

MODIFICACION PUNTUAL N°6 del Plan Parcial “ZUERA SUR”. Cumplimiento Acuerdo CPU 16-12-2022

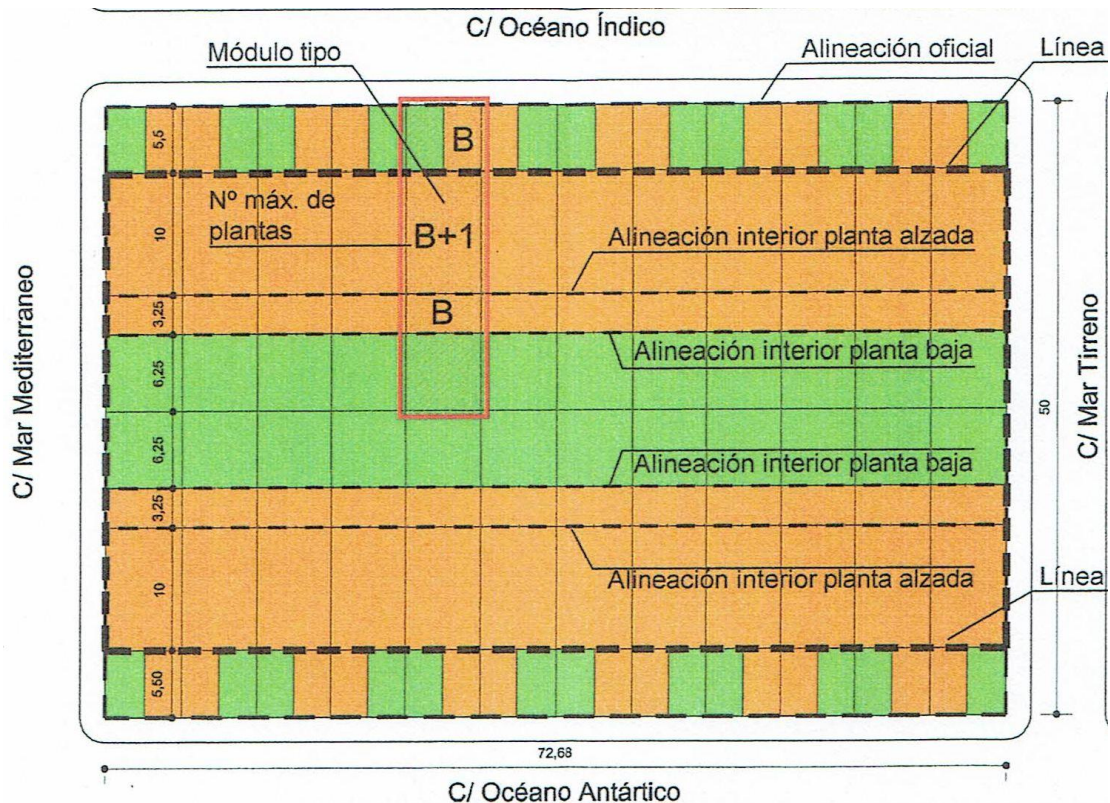
Para todo ello fue necesario redactar el EdeD, y un tiempo de tramitación, que en este caso, sin contar el empleado para su redacción, fue de 5 meses.

El resultado ya lo conocemos, el promotor pudo construir su vivienda unifamiliar, tal y como deseaba hacerlo; no obstante, analizando lo realmente construido es útil hacer una observación:

- La vivienda se edificó sobre una parcela de 300m², por ello deducimos que el tamaño de la parcela no forma parte de la Regulación del E.de D. este propone una parcelación de 150m² con fachada mínima de 6m, (MODULO), idéntica a la Ordenación Pormenorizada del Plan Parcial.



Estado actual de la manzana RU-14



Ordenación Estudio de Detalle

Respecto a la deseada homogeneización, debemos esperar que algún otro promotor se decida a construir, teniendo en cuenta el citado apartado 2.2.3.- Condiciones Estéticas.

Esta Modificación Puntual N°6 propone, apoyándose en el contenido de los Textos del Plan Parcial, una nueva redacción del citado Art 23 con el fin de facilitar el derecho a la edificación en los solares calificados como RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Revisando los textos del Plan Parcial, Memoria y Normas Urbanísticas, podemos encontrar criterios y determinaciones, acerca de cómo sus redactores pensaron la implantación de la vivienda unifamiliar en esos suelos; criterios que pueden aclarar y hasta contradecir alguno de los contenidos del citado Artículo 23 de las NU.

En el apartado 1.4.2.- Estructura del Plan Parcial, respecto a la Zona Residencial Unifamiliar dice:

“Las viviendas unifamiliares se distribuyen en la parte norte del sector, a ambos lados del equipamiento docente y deportivo, y en la zona sudeste del sector, conformando hasta diecisiete parcelas definidas por los viarios principales y secundarios. Su regulación responde a una tipología de vivienda unifamiliar agrupada, donde será necesaria una ordenación general en cada manzana (previa o conjunta con el proyecto de edificación) que regule los espacios libres privados, el emplazamiento de la edificación y la situación de los garajes que, preferentemente, estarán en superficie. Su

altura máxima será de planta baja y una alzada, y la ocupación no rebasará el 75%, exceptuando la parcela R-U1 que podrá llegar al 100%.

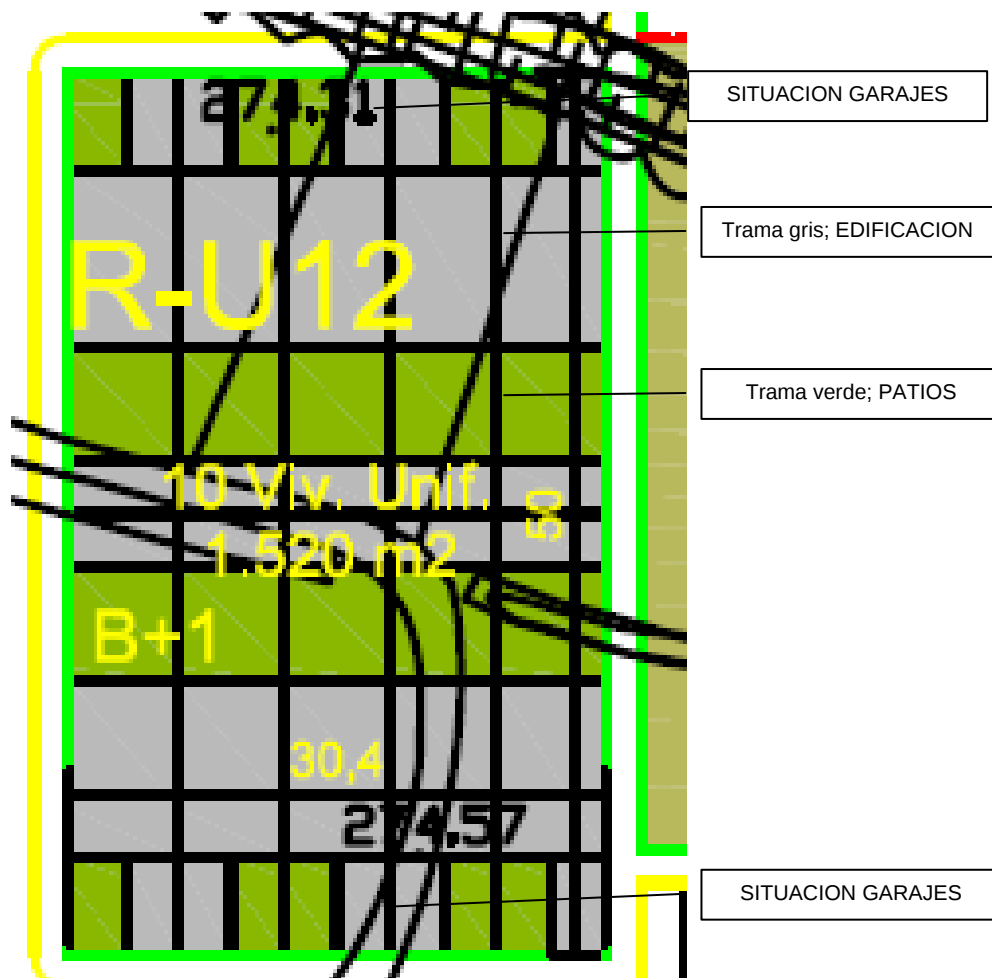
También:

La totalidad de la Zona Residencial se ordena a nivel pormenorizado por ámbitos de Manzana, según se refleja en el plano PP-PR.2, plasmándose sus aprovechamientos en el cuadro numérico 2 del apartado I.6 de la Memoria”.

Ya en las Normas Urbanísticas, en su Capítulo II.- Art 10.-Estudios de Detalle, propone.

“10.1. La edificación en el ámbito del presente Plan Parcial no requerirá la previa aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que se ajuste a la ordenación pormenorizada establecida en el plano PP-PR.2 y a las determinaciones que lo complementan (Cuadro 2). Cuando se desarrolle una manzana completa tampoco será necesario Estudio de Detalle y bastará con un proyecto de edificación conjunto”.

De acuerdo con este apartado 10.1, “la edificación no requerirá la previa aprobación de un estudio de Detalle, siempre que se ajuste a la **ordenación pormenorizada** establecida en el plano PP-PR.2”. Lo que el plan no aclara, y hubiera sido importante haberlo hecho, como se consigue ese “ajuste”, y que parámetros ó determinaciones configuran esa ORDENACION PORMENORIZADA contenida en el Plano, por cuanto el plano solo regula el emplazamiento de la edificación y el nº máximo de viviendas.



Respecto a las “**determinaciones que lo complementan (Cuadro 2)**”, se refiere a la edificabilidad máxima de cada manzana, expresada tanto en m^2/m^2 , como en número máximo de viviendas.

A nuestro juicio, la sola concreción de la situación de la edificación y la edificabilidad máxima es claramente insuficiente para definir una ORDENACION PORMENORIZADA, faltan parámetros: altura máxima, nº de plantas máximo, ocupación máxima, todos ellos contemplados en el Art. 23 de las Normas del PP, su concurso es totalmente necesario para definir la ordenación que se persigue.

Tres consecuencias se desprenden de lo anterior:

- Los parámetros de esta Ordenación Pormenorizada: situación, ocupación, altura y edificabilidad (nº de viviendas), siempre se definen como máximos: altura máxima, edificabilidad máxima, ocupación máxima, etc. No se hace mención respecto a la posibilidad, de “construir” menos del máximo. No está prohibido taxativamente.
- Ninguno de estos textos hace mención a la obligatoriedad de “**procurar la homogeneidad de construcciones y materiales**”.
- El PP regula los máximos de edificabilidad y número de viviendas para cada manzana, de ello podemos deducir que la parcelación del plano **PP-PR.2**, es

también la máxima posible, y también, que se podrá permitir el que haya menos. (como ya ha ocurrido en la manzana RU-14)

De acuerdo con los apartados a) y c), se entiende que no se vulnera la Ordenación Pormenorizada, requisito para obtener licencia, proyectando una vivienda en una parcela de tamaño superior a 150m² siempre y cuando no se altere el número máximo de viviendas, la edificabilidad, la ocupación máxima, la altura máxima y la disposición de los garajes según el plano PP-PR-2. Por ejemplo, un promotor que tenga una parcela de 300 m², puede construir una sola vivienda, de una sola planta, siempre que no supere la edificabilidad (m²/m²) y la ocupación máxima permitida. Todo ello sin tener en cuenta la necesidad de cumplir el apartado h) del Art.23, por cuanto no sería necesario redactar un EdeD.

Esta interpretación del Plan Parcial, facilitaría la edificación sobre un parcelario como el existente de tamaño desigual, con parcelas (según catastro) desde 150 m² hasta 757 m²:



6.- PROPUESTA DE ALTERACION

6.1 Cumplimiento de prescripciones.

El apartado Sexto del acuerdo del CPU sinteriza las prescripciones del modo siguiente:

"SEXTO.- De acuerdo con lo anteriormente expuesto, se deberán corregir y clarificar los aspectos señalados anteriormente para proceder a informar la modificación puntual nº 6 del Plan Parcial Zuera Sur.; destacando los siguientes:

--Se debe reconsiderar la deducción del aprovechamiento ya que parece sobradamente expresado en el Plan Parcial, a tenor de lo adjuntado en la memoria, y recogido en la ficha del PGOU.

-No se considera adecuado dividir el aprovechamiento máximo de la manzana entre el número máximo de viviendas, ya que cada parcela neta tiene un tamaño diferente. El reparto del aprovechamiento deberá ser proporcional al suelo neto cada parcela.

--Se deben suprimir los nuevos apartados g), h), e i) propuestos, por estimarse innecesarios respecto al objeto pretendido por la presente modificación".

Contestación municipal:

a).- Aclarar la aparente contradicción entre el Plan General y el Plan Parcial en lo que se refiere al coeficiente máximo de edificabilidad para la zonificación “Vivienda Unifamiliar” de $0,1803 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por lo que *“Se debe reconsiderar la deducción del aprovechamiento ya que parece sobradamente expresado en el Plan Parcial, a tenor de lo adjuntado en la memoria, y recogido en la ficha del PGOU”*.

No existe contradicción entre el Plan General y el Plan Parcial de Zuera Sur.

El coeficiente de edificabilidad para la zonificación “Vivienda Unifamiliar” es de $0,1803 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre el total del $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ previsto en el Plan Parcial. Es decir, la edificabilidad real de Zuera Sur es de $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre superficie de sector sin sistemas generales, que se reparte así:

- Vivienda protegida colectiva: $0,2179 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Vivienda libre colectiva: $0,1453 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Vivienda libre unifamiliar: $0,1803 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Otros usos: $0,0565 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Total: $0,6000 \text{ m}^2/\text{m}^2$

En consecuencia, es correcta la edificabilidad que para la vivienda libre unifamiliar recoge el Plan General como planeamiento recogido.

Sí se ha detectado algún error en los parámetros recogidos en el Plan General referidos al Sector Zuera Sur tales como la superficie del Sector y la edificabilidad real total, pero al no ser objeto de este expediente no se propone su corrección. Se hará en procedimiento independiente.

b).- Aclarar la redacción de la letra f) o, en su caso, eliminar la referencia al cálculo de la edificabilidad por parcela, pues *“No se considera adecuado dividir el aprovechamiento máximo de la manzana entre el número máximo de viviendas, ya que cada parcela neta tiene un tamaño diferente. El reparto del aprovechamiento deberá ser proporcional al suelo neto cada parcela”*.

Se está conforme con la prescripción y se acepta. Se elimina la redacción propuesta inicialmente.

La redacción se introdujo para evitar que existiera una descompensación entre la superficie de la parcela y el techo edificable. En este sentido, si, por ejemplo, la R-U14 tuviera un propietario único, nada impediría a éste parcelar para crear 24 parcelas iguales con una vivienda

cada una y a cada vivienda dotarla de una edificabilidad máxima distinta (bastaría con la suficiente para cumplir el programa mínimo).

Proponemos al Consejo sustituir la redacción por la siguiente para que el reparto del aprovechamiento de cada manzana deberá ser proporcional al suelo neto de cada parcela. El resultado sería:

f) Parcela mínima edificable: la superficie resultante de dividir la superficie de la manzana por el número máximo de viviendas permitidas en el punto b), con 6m. de fachada (mínimo). En este caso, el reparto de la edificabilidad de toda la manzana será proporcional al suelo neto de cada parcela, de acuerdo con el mismo punto b).

c).- Se deben suprimir los nuevos párrafos propuestos g), h), e i), puesto que no aportan información que defina el régimen urbanístico.

Se está conforme con la prescripción y se acepta. Se eliminan.

d).- En relación con la advertencia de que el Consejo no dispone de un ejemplar del Plan Parcial del Sector Zuera Sur, se propondrá al órgano municipal que remita una copia del mismo con carácter previo o simultáneo al envío de este documento de la modificación.

6.2 Propuesta de modificación

A la vista de todo lo descrito, consideramos conveniente modificar alguna de las condiciones del Artículo 23, cuya redacción actual es:

- Uso principal: Vivienda Unifamiliar Agrupada
- Usos Compatibles: residencia comunitaria y hotelero. Equipamientos.
- Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación gráfica.
- Aparcamiento en parcela: según lo dispuesto en el artículo 18 de las presentes normas.
- Condiciones de edificabilidad:
 - a) Altura máxima: baja más una (6,50 metros) en los frentes de todas las vías.
 - b) Edificabilidad de las Manzanas:
 - R-U1: 1.440 m² en 8 viviendas.

R-U2:	2.880 m ² en 16 viviendas.
R-U3:	2.160 m ² en 12 viviendas.
R-U4:	720 m ² en 4 viviendas.
R-U5:	1.800 m ² en 10 viviendas.
R-U6:	1.800 m ² en 10 viviendas.
R-U7:	1.800 m ² en 10 viviendas.
R-U8:	2.880 m ² en 16 viviendas.
R-U9:	1.440 m ² en 8 viviendas.
R-U10:	1.440 m ² en 8 viviendas.
R-U11:	1.440 m ² en 8 viviendas.
R-U12:	1.800 m ² en 10 viviendas.
R-U13:	4.320 m ² en 24viviendas.
R-U14:	4.320 m ² en 24 viviendas.
R-U15:	1.800 m ² en 10 viviendas.
R-U16:	2.160 m ² en 12 viviendas.
R-U17:	1.800 m ² en 10 viviendas

c) Retranqueos: No se establecen retranqueos.

d) El área de movimiento de la edificación abarca la totalidad de las parcelas residenciales unifamiliares.

e) La ocupación máxima será del 75% de la superficie de la parcela, exceptuando la parcela R-U1 que podrá llegar al 100%.

f) Para ordenar una manzana completa bastará con un Proyecto de Edificación que se extienda a la totalidad de la misma.

g) En caso contrario, será necesario un Estudio de Detalle de la manzana complete que regule la redacción de los distintos proyectos de edificación en que se subdivide la misma.

h) Se procurará que exista una homogeneidad constructiva y de materiales en las edificaciones que formen parte de la misma manzana. Este aspecto se deberá contemplar en el Estudio de Detalle, cuando proceda su redacción y tramitación. Tal condición no será necesaria hacerla extensiva al resto de las manzanas entre sí.

i) La promoción mínima a desarrollar en un proyecto independiente podrá ser de una vivienda unifamiliar, siempre que se haya dado cumplimiento a las letras f) y g) de este mismo artículo.

(Artículo modificado por acuerdo de Pleno de fecha 5 de marzo de 2009, BOPZ 85-2009)

j) El contenido de lo dispuesto en el apartado h) quedará condicionado en todo caso a la condición previa de que una vez se solicite licencia de segregación o de edificación de una parcela individual, será necesario prever la ejecución por parte del propietario de las conexiones a las redes generales de vertido del sector. La aceptación de dicha condición vinculará de forma directa la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas.

La nueva redacción que ahora se propone es:

- **Uso principal: Vivienda Unifamiliar Agrupada**
- **Usos Compatibles: residencia comunitaria y hotelero. Equipamientos.**
- **Alineación viaria y rasantes: las señaladas en la documentación grafica.**
- **Aparcamiento en parcela: según lo dispuesto en el artículo 18 de las presentes normas.**
- **Condiciones de edificabilidad:**
 - a) **Altura máxima: baja más una (6,50 metros) en los frentes de todas las vías.**
 - b) **Edificabilidad de las Manzanas:**

R-U1:	1.440 m ² en 8 viviendas.
R-U2:	2.880 m ² en 16 viviendas.
R-U3:	2.160 m ² en 12 viviendas.
R-U4:	720 m ² en 4 viviendas.
R-U5:	1.800 m ² en 10 viviendas.
R-U6:	1.800 m ² en 10 viviendas.
R-U7:	1.800 m ² en 10 viviendas.
R-U8:	2.880 m ² en 16 viviendas.
R-U9:	1.440 m ² en 8 viviendas.
R-U10:	1.440 m ² en 8 viviendas.
R-U11:	1.440 m ² en 8 viviendas.

R-U12:	1.800 m ² en 10 viviendas.
R-U13:	4.320 m ² en 24viviendas.
R-U14:	4.320 m ² en 24 viviendas.
R-U15:	1.800 m ² en 10 viviendas.
R-U16:	2.160 m ² en 12 viviendas.
R-U17:	1.800 m ² en 10 viviendas

c) Retranqueos: no se establecen retranqueos.

d) El área de movimiento de la edificación abarca la totalidad de las parcelas residenciales unifamiliares.

e) La ocupación máxima será del 75% de la superficie de la parcela, exceptuando la parcela R-U1 que podrá llegar al 100%.

f) Parcela mínima edificable: la superficie resultante de dividir la superficie de la manzana por el número máximo de viviendas permitidas en el punto b), con 6m. de fachada (mínimo). En este caso, el reparto de la edificabilidad de toda la manzana será proporcional al suelo neto de cada parcela, de acuerdo con el mismo punto b).

La ORDENACION PORMENORIZADA, de acuerdo con esta nueva redacción, se define por las citadas **condiciones**, que son las que establecen máximos o mínimos, de los parámetros a cumplir por los volúmenes de la vivienda a proyectar y sobre que parcela lo harán.

Respecto a la indicación de procurar la **HOMOGENEIDAD constructiva y de materiales**, tarea más que difícil dado el parcelario existente y la tipología de vivienda a promover. Debemos hacer notar que cuando el Plan quiso ser claro, respecto a la homogeneidad de materiales, lo hizo con gran claridad, tal como se expresa en este:

“Art. 20. Paramentos al descubierto y cubiertas.

1. Todos los paramentos al descubierto tendrán tratamiento de fachada.

2. No podrán utilizarse como materiales de cubierta la teja negra, la pizarra y materiales de color similares”.

Este artículo no se modifica. Expresa claramente el criterio del plan sobre dicha **HOMOGENEIDAD constructiva y de materiales**. En este caso no dice **“se procurará”** como indica (sugiere) el apartado h) del Art. 23, solicitud excesivamente **ambigua**, y difícil de concretar, a la hora de informar cualquier promoción cuando solicite la licencia municipal de obras.

A nuestro juicio esta nueva redacción responde plenamente a las determinaciones del Plan Parcial, tal como están expresadas en su apartado 1.4.2.- Estructura del Plan Parcial. Y

cumplirá con el objetivo, ya expresado, de facilitar la promoción de nuevas viviendas unifamiliares.

7.- JUSTIFICACION DE SU NECESIDAD Y EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

Tres son los motivos que justifican esta Modificación:

1. Facilitar la promoción de viviendas unifamiliares en suelos de gran calidad.
2. Aportar una nueva redacción del Art. 23 de las NU del plan Parcial de Zuera Sur, que facilite su interpretación y evite la necesidad de redactar un Estudio de Detalle cada vez que se quiere promover una vivienda unifamiliar en la Zona Residencial Unifamiliar, condicionando así al resto de las parcelas presentes en la manzana.
3. Posibilitar la promoción de otros tipos de edificación residencial compatibles: **residencia comunitaria y hotelero. Equipamientos**, por el simple hecho de poder edificar sobre cualquier tamaño de parcela, posibilidad que contribuirá a añadir complejidad de usos del tejido urbano y mejorando, de igual modo, su escena.

Respecto a su efecto sobre el territorio podemos decir que es nulo por cuanto no se modifica la edificabilidad ni el número máximo de viviendas permitido, ni se altera ninguna de las determinaciones esenciales de la ordenación.

8.- TRAMITACION.

Las modificaciones aisladas, según lo establecido en el artículo 85 del Texto Refundido de la ley de urbanismo de Aragón, deberán contener:

La justificación de su necesidad y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado.

Se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los planes parciales establecido en el artículo 57 del Texto Refundido.

Se aprobarán inicialmente por el Pleno de la Corporación, se someterán a información pública por un periodo no inferior al mes, mediante publicación en el boletín oficial correspondiente, y se solicitarán los informes sectoriales que sean preceptivos. Finalizado el periodo de información pública y de consultas, se remitirá el expediente completo con el informe

técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas al Consejo Provincial de Urbanismo, que adoptará el acuerdo de aprobación definitiva.

En la presente modificación se solicitará el informe preceptivo de protección civil, establecido en la Ley 30/2002 de 17 de diciembre de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón, así como cualquier otro que se estime necesario.

Zuera, enero de 2023.

Fdo. D. Jose Aznar Grasa, arquitecto 927 del COAA.