
**MODIFICACION
PUNTUAL N°8 “VARIOS
OBJETOS” del
T.R.P.G.O.U. de ZUERA**

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

ENERO 2023

MODIFICACION PUNTUAL N°8 “VARIOS OBJETOS”

DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ZUERA

INDICE

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- Información previa: Redactores.

1.2.- INFORMACION URBANISTICA

1.2.1.- Introducción y antecedentes.

1.2.2.- Normativa aplicable y tipo de alteración.

2.- ALTERACIONES PROUESTAS.

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

4.- TRAMITACION.

5.- PLANOS.

5.1.- PLAN VIGENTE (nov. 2021):

- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.8 Z. VIGENTE (A3)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.10 Z. VIGENTE (A3)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.11 Z. VIGENTE (A3)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.15 Z. VIGENTE (A3)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.16 Z. VIGENTE (A3)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.18 Z. VIGENTE (A3)
- TRPGOU- UNIDADES DE EJECUCION U3-Z (A3)

5.2.- MODIFICADOS:

- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.8 Z. MODIFICADO (A1)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.10 Z. MODIFICADO (A1)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.11 Z. MODIFICADO (A1)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.15 Z. MODIFICADO (A1)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.16 Z. MODIFICADO (A1)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.18 Z. MODIFICADO (A1)
- TRPGOU- UNIDADES DE EJECUCION U3-Z. MODIFICADO (A1)

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1- Información previa: Redactores

Se redacta esta Modificación Puntual n°10 del TRPGOU de Zuera por encargo del Ayuntamiento de Zuera por sus Servicios Técnicos.

1.2.- Información Urbanística

1.2.1- Introducción

El Plan General de Ordenación Urbana de Zuera 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 de julio de 2004, respectivamente (B.O.P. de 21 de diciembre de 2004. N°292).

Este Plan General nació en aplicación de la previsión de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, de adaptación de los planes generales existentes a la nueva normativa estatal y autonómica.

El Plan General de 2.004 ha sido parcialmente ejecutado, así como, por otro lado, objeto de varias modificaciones puntuales, lo que obliga a llevar a cabo su refundición, que fue aprobada por acuerdos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fechas 29 de octubre de 2013 y 22 de julio de 2014.

1.2.2.- 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 atreves de la modificación de algunos de sus elementos. Nos encontramos en este último supuesto. Esta Modificación Puntual N°10, propone alterar VARIOS OBJETOS contemplados en el Plan General por ser errores no detectados durante su tramitación y aprobación, o por la constatación de su disfuncionalidad en su aplicación, estos OBJETOS son:

- I. Rectificar el grafismo de la ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA GRADO 3.
- II. Modificación Artículo 134.- CARACTERISTICAS DE LOS ACCESOS PARA VEHICULOS.
- III. Modificación Artículo 79.- PLANTA HABITABLE
- IV. Cambio de CALIFICACION de una manzana del Polígono Industrial "LLANOS DE LA ESTACION"
- V. Cambio de CALIFICACION de una porción de la parcela sita en C/ Ramón y Cajal n°5. Parcela catastral 3479107XM8337G
- VI. Cambio de Calificación del LOCAL sito en C/ Mayor 34
- VII. Modificación Artículo 89.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES
- VIII. Modificación Art.130.- NORMA GENERAL (sobre estacionamientos)
- IX. Cambio de CALIFICACION de la parcela sita en Avda. Pirineos N°49.

A continuación, y para cada una de ellas, se informa de su redacción o situación actual según el TRPGOU vigente, la conveniencia y justificación de su modificación y la propuesta de su nueva redacción.

2.- ALTERACIONES PROPUESTAS

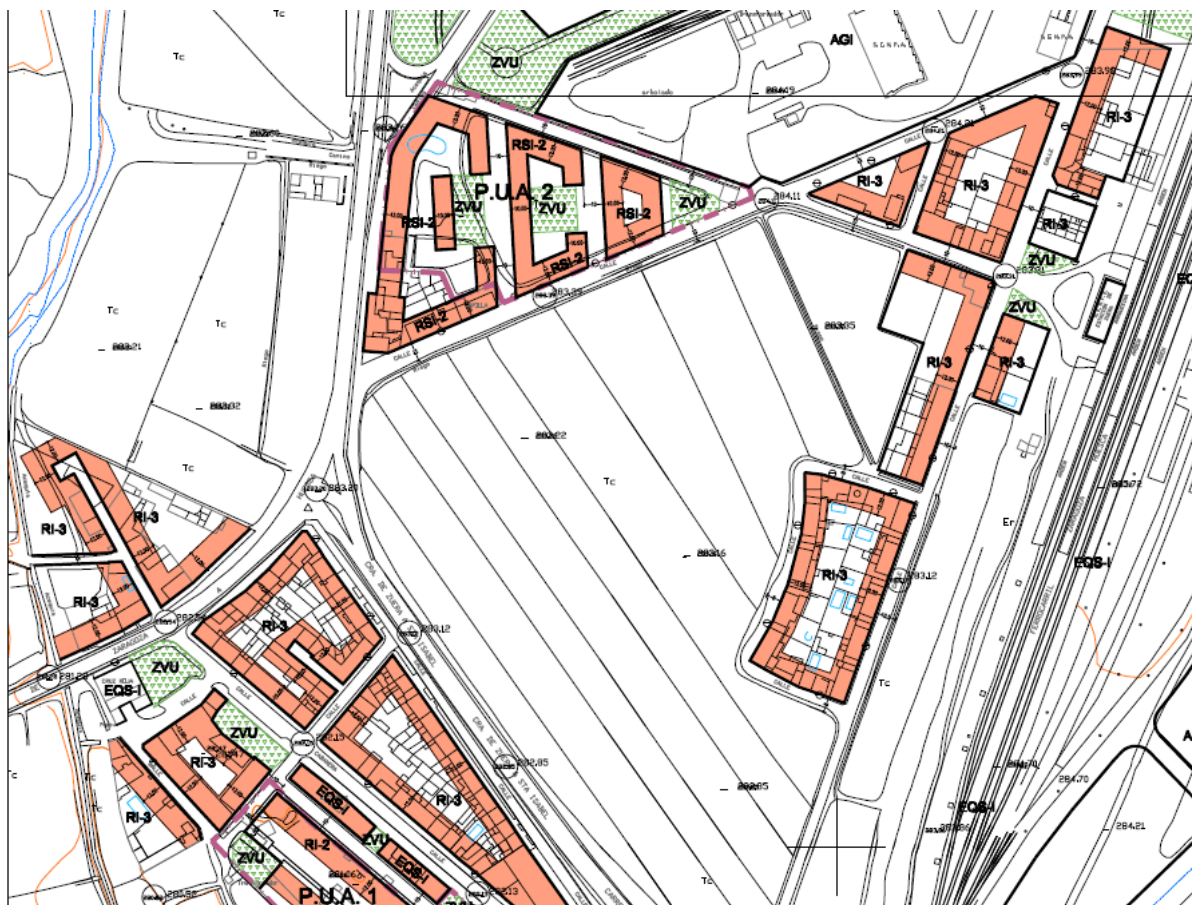
I.- Rectificar el grafismo de la ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA GRADO3.

Se ha detectado la no concordancia entre las determinaciones contenidas en el Art. 156 de las Normas Urbanísticas, con la representación grafica de esta zona en los Planos de Ordenación.

El Art. 156, define la edificabilidad permitida de $1\text{m}^2/\text{m}^2$ sobre parcela neta, permitiendo la construcción de UNA sola planta (4m) mas aprovechamiento BAJO CUBIERTA(BC), y una ocupación máx. en PB del 80%, y del 30% para el BC. También, y mediante un Estudio de Detalle, debidamente justificado, se permite UNA planta alzada con altura máxima de 7m. sin sobrepasar una ocupación del 50%.

Respecto a Fondo Máximo, expresamente dice que no se determina.

No obstante todo lo anterior, en los planos de ordenación ZA-10Z y ZA-11Z, y en las manzanas calificadas Zona RI G3, se definió con fondo máximo de 12m en contradicción con el citado texto del Art 156.



Plano de Ordenación ZA 10 Z

Para evitar confusiones a la hora de interpretar las determinaciones del Plan respecto a esta Zona RI G3, estimamos necesario modificar los planos de ordenación ZA-10Z y ZA-11Z, eliminando de los mismos la trama que define fondo máximo, la edificabilidad permitida está perfectamente definida en el texto del Artículo 156 de la UN.

II.- Modificación del Artículo 134 de las NORMAS URBANISTICAS, CARACTERISTICAS DE LOS ACCESOS PARA VEHICULOS.

El acceso para vehículos está regulado por el citado artículo 134 de las NU:

Art. 134.- CARACTERISTICAS DE LOS ACCESOS PARA VEHICULOS

a) Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 5 metros de fondo mínimo y 3 metros de ancho mínimo, con pendiente menor o igual del 4%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada al menos esos cinco metros.

Cuando por razones de seguridad se coloque una puerta en el plano de fachada, sólo podrá permanecer cerrada de 23 a 7 horas y en todo caso deberá accionarse conjuntamente con la puerta normal retranqueada para respetar la zona de espera si la hubiere.

b) En el caso de que la acera tenga menos de 3 metros de anchura, el ancho del acceso será de 4 metros como mínimo. Esta dimensión del acceso será así, en una profundidad del mismo de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 5 metros con esa anchura mínima.

c) Excepcionalmente, se podrán autorizar accesos cuyos fondos o zonas de espera sean menores de 4 m., en los estacionamientos y garajes cuya capacidad sea menor de 10 plazas, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, teniendo en cuenta el espacio disponible, la anchura de la acera, y la categoría de la calle de acceso.

d) La transición de anchuras en los accesos, caso de haberla, se realizará con ángulos máximos de 30° entre los ejes de las paredes.

e) En casos especiales y siempre que el número de plazas del garaje o estacionamiento no exceda de 30, podrán preverse aparatos elevadores instalados de acuerdo con el Reglamento de 30 de Julio de 1.976, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

f) El acceso desde la vía pública se realizará siempre frontalmente, quedando prohibidas las disposiciones de accesos a plazas de estacionamiento o garajes que exijan maniobras de marcha atrás en la entrada o salida a la vía pública.

g) Las condiciones establecidas en este artículo no serán de aplicación en el caso de viviendas unifamiliares.

A la vista de los resultados de la aplicación de este artículo, tanto en viviendas unifamiliares como en plurifamiliares, se ha constatado produce, en algunos casos, resultados no deseables, tanto respecto a su funcionalidad como a su impacto sobre la escena urbana. Nos referimos a la obligatoriedad de disponer de **“un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública....”** A nuestro juicio, esta obligación, es necesaria y totalmente obligada cuando los garajes estén situados en plantas a diferente cota respecto a la vía pública de acceso: sótano, semisótano o 1ª. Es por eso que la excepcionalidad contemplada en el apartado g) del Art. 134, debe ser revisada por cuanto se constata un uso “torticero” de la misma. De no ser así, las soluciones que hasta la fecha han sido ejecutadas, representan un peligro para la seguridad en la vía pública.

Al amparo de la excepcionalidad que contempla el citado apartado g), se han proyectado y ejecutado garajes en planta sótano y semisótano, en promociones de vivienda unifamiliar adosada, con resultados muy deficientes tanto para sus propios usuarios como para la seguridad vial de las calles donde están situados, se trata de soluciones forzadas, sin zona de espera y con la rampa en el borde mismo de la vía de acceso, tal como puede verse en las fotos:





Tan disfuncional resulta que sus propietarios terminan por no utilizar el garaje para el uso que se proyectó

Es por ello que deberá modificarse el contenido del apartado g) del artículo 134 de las NU, con el fin de indicar que la excepcionalidad solo se contempla para garajes situados a la misma cota que la vía de acceso al mismo. La nueva redacción del mencionado artículo será la siguiente:

Art. 134.- CARACTERISTICAS DE LOS ACCESOS PARA VEHICULOS

a) Todos los estacionamientos y garajes dispondrán de un espacio de acceso y espera en el límite de su incorporación a la vía pública, de 5 metros de fondo mínimo y 3 metros de ancho mínimo, con pendiente menor o igual del 4%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, situándose la puerta, caso de haberla, retranqueada de la alineación de fachada al menos esos cinco metros.

Cuando por razones de seguridad se coloque una puerta en el plano de fachada, sólo podrá permanecer cerrada de 23 a 7 horas y en todo caso deberá accionarse conjuntamente con la puerta normal retranqueada para respetar la zona de espera si la hubiere.

b) En el caso de que la acera tenga menos de 3 metros de anchura, el ancho del acceso será de 4 metros como mínimo. Esta dimensión del acceso será así, en una profundidad del mismo de forma tal que sumada al ancho de la acera suponga un mínimo de 5 metros con esa anchura mínima.

c) Excepcionalmente, se podrán autorizar accesos cuyos fondos o zonas de espera sean menores de 4 m., en los estacionamientos y garajes cuya capacidad sea menor de 10 plazas, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, teniendo en cuenta el espacio disponible, la anchura de la acera, y la categoría de la calle de acceso.

d) La transición de anchuras en los accesos, caso de haberla, se realizará con ángulos máximos de 30° entre los ejes de las paredes.

e) En casos especiales y siempre que el número de plazas del garaje o estacionamiento no exceda de 30, podrán preverse aparatos elevadores instalados de acuerdo con el Reglamento de 30 de Julio de 1.976, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

f) El acceso desde la vía pública se realizará siempre frontalmente, quedando prohibidas las disposiciones de accesos a plazas de estacionamiento o garajes que exijan maniobras de marcha atrás en la entrada o salida a la vía pública.

g) Las condiciones establecidas en este artículo no serán de aplicación en el caso de viviendas unifamiliares siempre que el garaje se encuentre a la misma cota que la calle de acceso. En este caso y con el fin de asegurar la incorporación frontal al vial de acceso, se permitirá la marcha atrás en la maniobra de entrada.

III.- Modificación Artículo 79.- PLANTA HABITABLE

La redacción de este artículo debería simplificarse por cuanto la entrada en vigor y la obligatoriedad de su cumplimiento, del CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION, hace innecesarios los apartados a, b y c del citado artículo.

Siendo su redacción actual:

Art. 79.- PLANTA HABITABLE

Toda vivienda deberá emplazarse en una o varias plantas habitables. Podrán ser habitables, con las condiciones que a continuación se fijan, las siguientes plantas: planta baja, planta piso y planta de aprovechamiento de cubierta. La planta sótano en ningún caso será habitable.

Para que la planta baja sea habitable deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a. Aislamiento por debajo de su pavimento formado por una base de 15 cm. de espesor de hormigón impermeabilizado colocada sobre una capa de material granular del mismo espesor o bien existencia de un forjado sanitario sobre cámara de aire ventilada de al menos 15 cm. de altura.*
- b. Si sus cerramientos laterales están en contacto con el terreno, estos deberán estar impermeabilizados mediante el empleo de morteros y materiales hidrófugos adecuados y, si es el caso, instalaciones drenantes.*
- c. Todas las habitaciones deberán tener iluminación y ventilación directa del exterior.*
- d. En caso de viviendas plurifamiliares, el pavimento se situará elevado 1 metro como mínimo respecto de la rasante de acera y, si ésta no existiera, del terreno.*
- e. En viviendas, ya sean de tipología unifamiliar o plurifamiliar, en las que de forma justificada y por razones de movilidad y accesibilidad deba de considerarse la planta baja o calle como habitable no será necesario que la misma se encuentre sobre-elevada un metro sobre la rasante de la acera, permitiéndose la adaptación de su acceso, debiéndose cumplir los apartados a),b) y c) de este artículo y acreditar las necesidades concretas y el motivo de la accesibilidad.*

Para que la planta bajo cubierta sea habitable deberá contar, como mínimo, con 1,70 mts. de altura libre y huecos de superficie 1/10 del total para su ventilación e iluminación natural.

Su nueva redacción será

Art. 79.- PLANTA HABITABLE

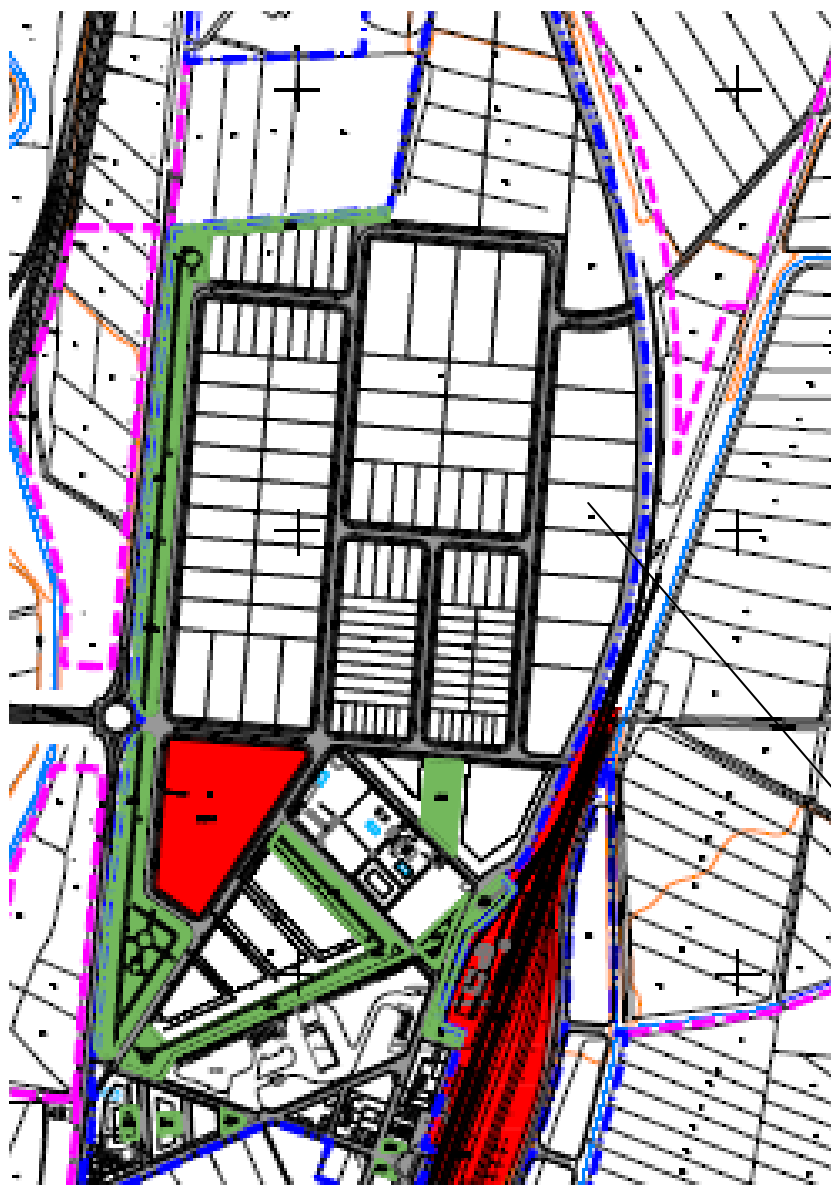
Toda vivienda deberá emplazarse en una o varias plantas habitables. Podrán ser habitables, con las condiciones que a continuación se fijan, las siguientes plantas: planta baja, planta piso y planta de aprovechamiento bajo cubierta. La planta sótano en ningún caso será habitable.

Para que una planta sea habitable es necesario que su configuración y elementos constructivos cumplan los siguientes requisitos:

- a) Cumplimiento del CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION.
- b) Todas las habitaciones deberán tener iluminación y ventilación directa desde el exterior.
- c) Cumplimiento de la Orden de 29 de febrero de 1944 sobre condiciones higiénicas mínimas.
- d) Para que la planta bajo cubierta sea habitable deberá contar, como mínimo, con 1,70 m. de altura libre y huecos de superficie 1/10 del total para su ventilación e iluminación natural.

IV.- Cambio de CALIFICACION de una manzana del Polígono Industrial "LLANOS DE LA ESTACION"

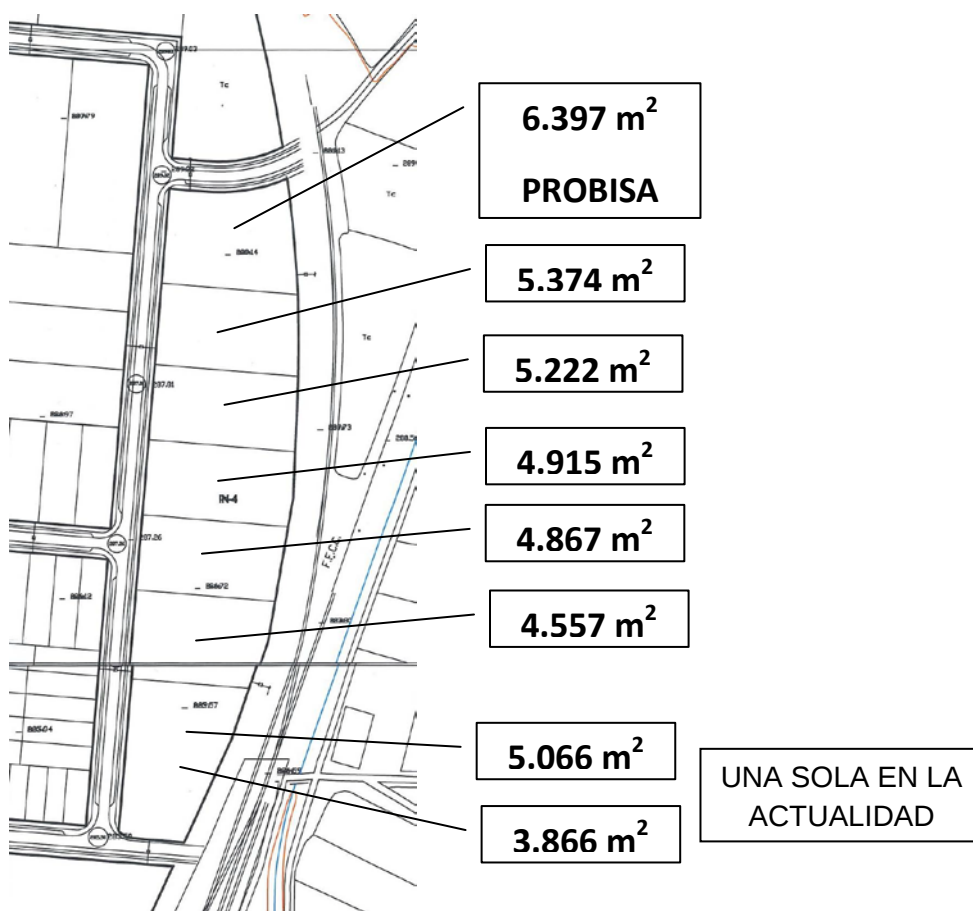
Las parcelas incluidas en la manzana comprendida por las calles James Watt, ferrocarril, Joaquín Costa, Sin Nombre y trazado del Ferrocarril, del polígono industrial Los Llanos de la Estación, fueron CALIFICADAS por el TRPGOU vigente como ZONA INDUSTRIAL GRADO 4.



Emplazamiento parcelas
afectadas
CALIFICADAS IN-G4

Lo cierto es que tanto su estructura parcelaria, como la forma en que han sido consolidadas por la edificación, no se corresponde con las determinaciones contenidas en el Art.170, de las Normas Urbanísticas, que regula la edificación en esa Zona, no cumplirían parcela

mínima edificable, su superficie es inferior a 11.000m² en todos los casos y los retranqueos son menores a los permitidos por ese artículo:



Estamos ante una contradicción que debe ser corregida para evitar problemas en la gestión urbanística de esas parcelas.

ANTECEDENTES.- El Polígono Industrial "LLANOS DE LA ESTACION" fue promovido en los años 90 del siglo pasado por el organismo estatal SEPES (Entidad Pública Empresarial de Suelo), mediante un Plan Parcial y el correspondiente Proyecto de Urbanización, la manzana objeto de esta modificación, fue calificada por el PP ZONA INDUSTRIAL EXENTA GENERAL. El Plan General del año 1.995, recogió fielmente esa calificación y sus determinaciones principales:

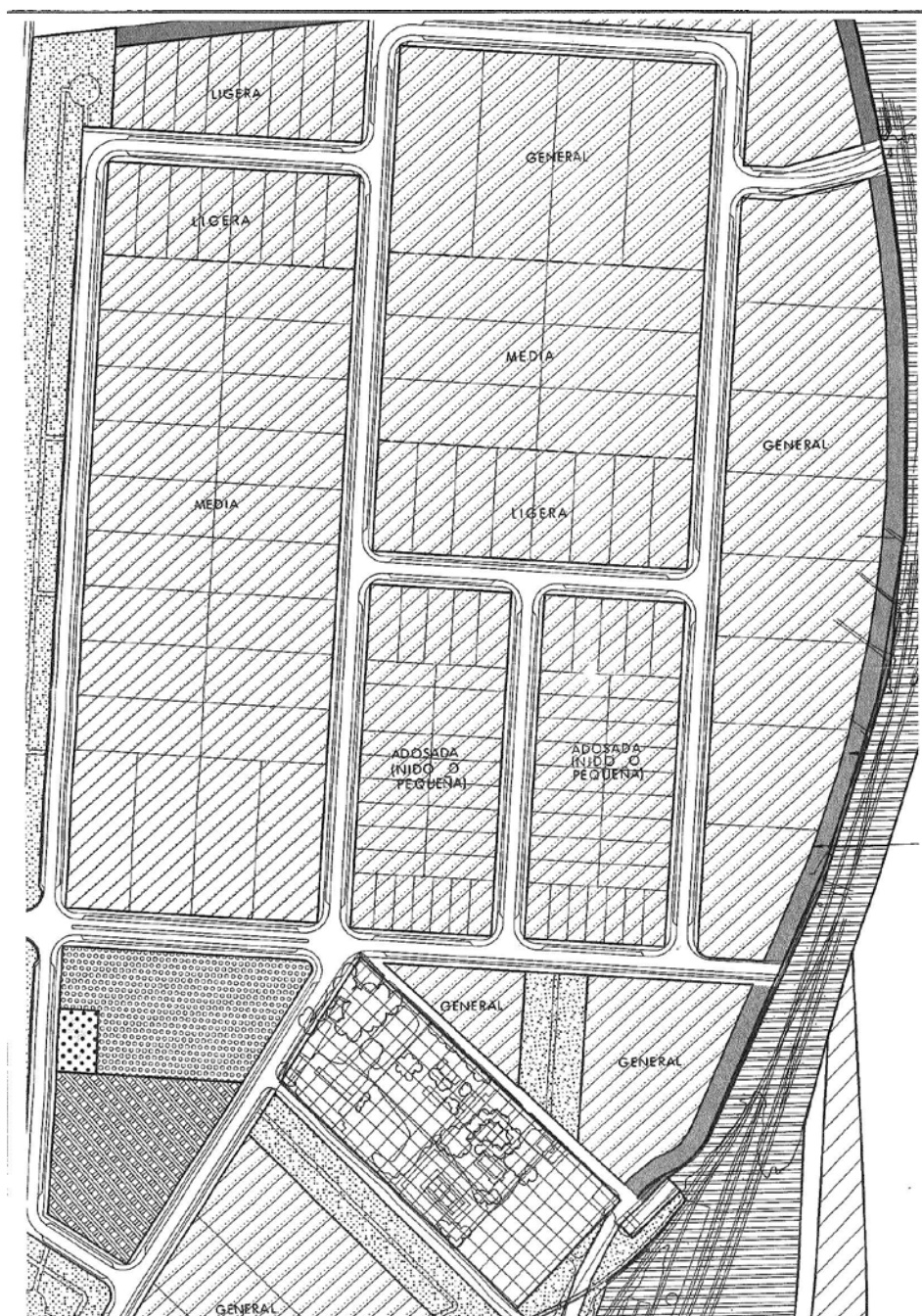
Parcela mínima: 4.051 m²

Edificabilidad y ocupación max: 0,60 m²/m² y 45%

Retranqueos: a lindero público 10m y a privado 7,50m.

Con esas determinaciones se informo favorablemente un primer proyecto de edificación promovido por la mercantil PROBISA. En el Informe figura como parcela mínima a cumplir, la superficie de 4.051 m².

DATOS GENERALES	1 SOLICITANTE		1.1 Apellidos y nombre <u>PROBISA</u>		1.2 Domicilio <u>c/ Ronda Polígono Industrial</u> Municipio <u>Pinto (Madrid)</u>		1.3 En nombre propio ☐ o de D. <u>"Las Arenas"</u>			
	2 PROYECTO		2.1 Clase de obra: Nueva planta o gran reforma ☒ MAYOR Reforma ordinaria, conservación o reparación ☐ menor							
	2.2 Destino <u>NAVE INDUSTRIAL y OFICINAS</u>						2.3 Superficie construida total <u>499,16</u> m ²			
DATOS DE PLANEAMIENTO	3 SOLAR O CONSTRUCCION		3.1 Situación según plano: Calle y número <u>Llanos de la Estación, p. 13 y 14</u> Polígono y parcela (Suelo no Urbano) <u>San Juan, Watt.</u> Regadio ☐ Secano ☐							
			3.2 Superficie, solar o terreno <u>11.506</u> m ² Superficie ocupada <u>404,5</u> m ²							
			3.3 Construcción a conservar ☐ Sí ☐ No ☒ <u>351%</u>							
			3.4 " fuera ordenación ☐ Sí ☐ No ☒							
			3.5 Solar con requisitos legales: ☐ Sí ☒ No ☐							
DATOS DE PLANEAMIENTO	4 CLASE SUELO		4.1 Urbano ☒ Sector ☐ Polígono ☐ Manzana ☐ 4.2 Urbanizable programado ☐ Sector ☐ Polígono ☐ Manzana ☐ " no " ☐ INDUSTRIA GENERAL 4.3 No urbanizable normal ☐ " LLANOS de la ESTACION". " " protegido ☐							
	5 USOS DEL SUELO		Proyectados		Permitidos		Cumplen		Existen	
			Productos Bituminosos		Industria y comercio de construcción, oficinas y servicios (S.O. n.º 48)		☒		☐	
	6 PARCELA MINIMA		<u>11.506 m²</u> (11.506 m ² parcela)		<u>4.051 m²</u> (4.051 m ² parcela)		☒		☐	
	7 VOLUMEN S/R		<u>ocup. 351%</u> <u>4,25 m²/m²</u>		<u>ocupación máxima 450%</u> <u>4,5 m²/m²</u>		☒		☐	
	8 ALTURAS		<u>2pt (edificios) 1 nave</u> <u>8,25 m²</u>		<u>máximas 12 m² (salvo de- moliciones) mínimas 4,50 - 2p</u>		☒		☐	
	9 VUELOS						☒		☐	
	10 ALINEACIONES		<u>Retraqueos mayores 10 m²</u>		<u>Retraqueos 10 m² a 4 y 7,50 resto linderos</u>		☒		☐	
	11 RASANTES		<u>Las de Vecillos</u>				☒		☐	
	12 INFORMES		que precisa: <u>tiene que reunir</u>		Se aportan: <u>Si</u> ☐ No ☐ Dirección Técnica <u>Si</u> ☐ No ☐					
	OTROS	13 OBSERVACIONES		Se prohíbe utilizar las vías públicas como depósito de materiales se prohíbe el acceso no será mayor de 5 metros se declara el vano y urbanización en perfectas condiciones las obras Deberá cumplir con las determinaciones del apartado c-5 de su libro de ordenamiento y de urbanismo						
14 INFORME		Favorable ☐ Desfavorable ☐ por: <u>ante el</u> <u>ante 44. valla el 10</u> <u>y ante 55 (gráfica) -</u>								
15 FECHA:		<u>31 Julio</u> /19 <u>96</u> El Aparejador, Conforme: El Arquitecto,								
16 FECHAS		Informe Fomento Aprobación Permanente Concesión licencia Replanteo Fin de obra Ajustada a P. Sí ☐ No ☐ (1)								



CALIFICACION PGOU 1.995

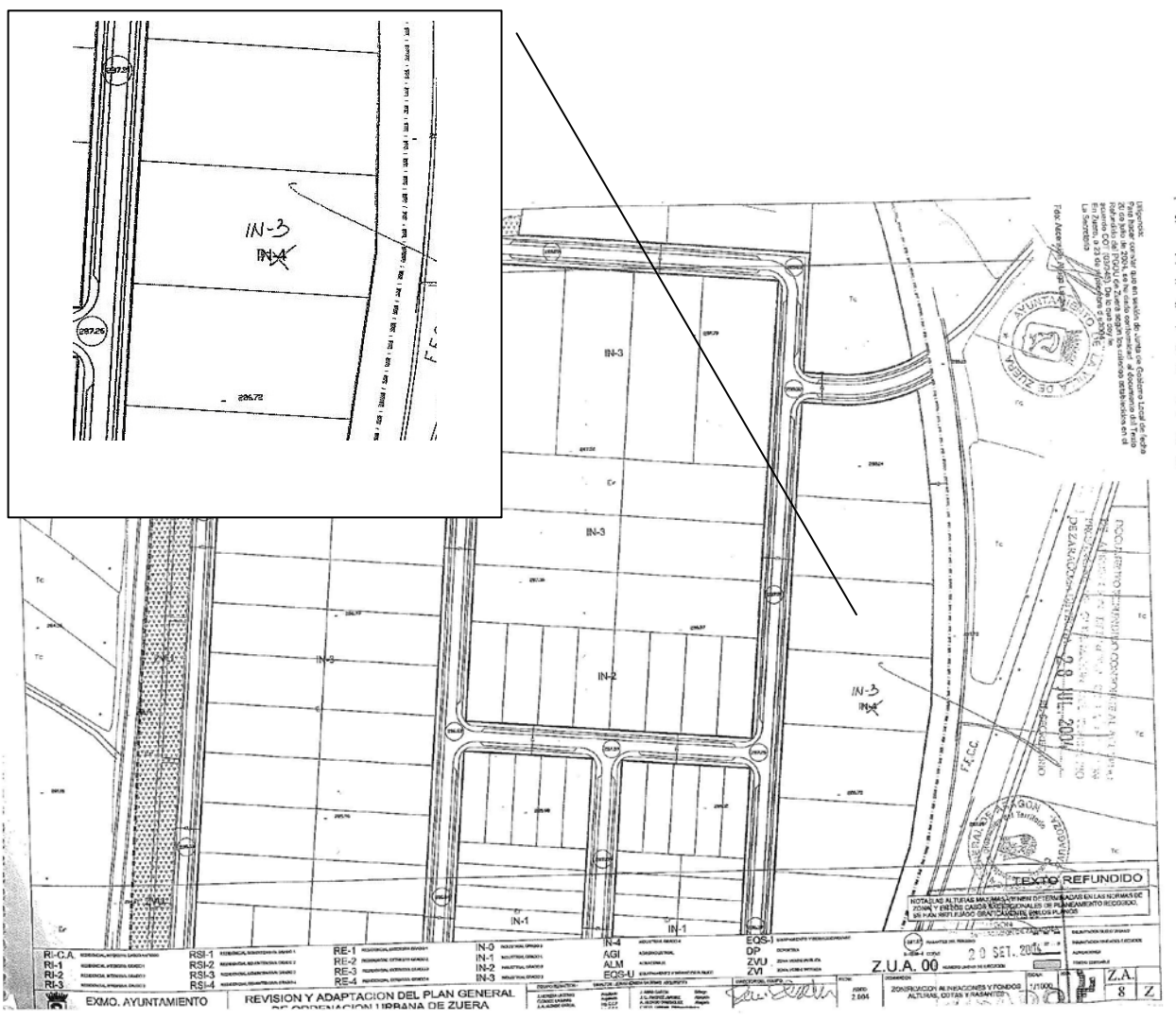
El año 1998, el Ayuntamiento tramitó una modificación puntual para elevar la parcela mínima a 11.000m², aprobada por el COPT 98/645. Desconocemos las motivaciones que lo aconsejaban, posiblemente fuera para facilitar la implantación y desarrollo de parcelas sitas al norte de la manzana comprendida por las calles Guttenberg, Isaac Peral y J. Watt, hoy ocupadas por la mercantil Logisman Aragón. Lo cierto es que dicha modificación incidía poderosamente sobre la posibilidad de edificar en las parcelas

definidas y vendidas por el SEPES en la manzana objeto de esta modificación, todas ellas de superficie inferior a 11.000m².



PLANO CATASTRAL

En 2.004 se aprobó la Revisión-Adaptación del PGOU de Zuera. La manzana paso a calificarse ZONA INDUSTRIAL G4, manteniendo los parámetros básicos de la ZONA INDUSTRIAL EXENTA GENERAL, del plan anterior, incluida la modificación de parcela mínima 11.000m².



Revisión-Adaptación del PGOU de 2.004

El 17 de mayo de 2.005, el arquitecto municipal reconoce en el Informe de Obras Mayores para la mercantil "EURO FMP INMOBILIARIA" que "existe un error en la calificación del PGOU ya que se grafía la zona como IN-4, este tipo de calificación es para parcelas mayores de 11.000m² el grado que le corresponde es el IN-3" y le aplico esa calificación a efectos de la concesión de licencia:



17/05/05

OBRAS MAYORES. INFORME URBANÍSTICO

- SOLICITANTE: **EURO FMP INMOBILIARIA**
- Domicilio: **C/ DOCTOR CERRADA 7-3 ESC. 3 6º C**
- En nombre de:

CLASE DE OBRA: NAVE Y OFICINASSituación: **Parcela 7. Polígono industrial Llanos de la Estación. 50800. ZUERA**Superficie solar: **3.862,37 m2.**Superficie construida: **2.105,50 m2**

- Presupuesto de ejecución: **243.957,00 EUROS**
- Plazo: **6 meses**
- Volumen excavación: **3.580,26 m3**

CLASE DE SUELO : URBANO☒ **Urbano**☐ **Urbanizable. Con
planeamiento de detalle:**☐ **No Urbanizable
ordinario**☐ **Protegido**☐ **REVISION P. GENERAL: ZONA INDUSTRIAL GRADO 3****DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:**Proyecto de seguridad y salud: **TIENE** Otros:**COMPROBACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA**

Determinaciones Aplicables	Normas	Proyecto	Si	No
Usos	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	X	
parcela mínima	2001 M2	3862,37 M2	X	
Edificabilidad	0,70 m2/m2 (2.703,66 m2)	2.105,50	X	
Fondo edificable			X	
Retranqueos	A LINDEO PÚBLICO: 7,5 m A LINDEO PRIVADO: 5,00 m	7,5 9,5	X	
Alturas	12 m	8,25 m	X	
Ocupación	65% (2.317,42 m2)	1.913,20 m2	X	
Vuelos		0,8	X	
Cubiertas				

OBSERVACIONES:

1.- EXISTE UN ERROR EN LA CALIFICACIÓN DEL PGOU YA QUE SE GRAFÍA LA ZONA COMO IN-4. ESTE TIPO DE CALIFICACIÓN ES PARA PARCELAS MAYORES DE 11.000 M2. EL GRADO QUE LE CORRESPONDE ES EL IN-3. ESTE ERROR SE HA RECTIFICADO EN UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL QUE HA SIDO APROBADA INICIALMENTE EL 14 DE ABRIL DE 2005

2.- SEGÚN CRITERIO DEL AYUNTAMIENTO NO ES DE APLICACIÓN EL R.D. 2387 DEL SECTOR FERROVIARIO (30-12-2004) EN PARCELAS CLASIFICADAS COMO URBANAS EN EL MOMENTO DE ENTRADA EN VIGOR DEL MENCIONADO DECRETO

- EL PROYECTO SE AJUSTA AL PGOU DE ZUERA EN LO QUE RESPECTA A CONDICIONES URBANÍSTICAS PERO ES PRECEPTIVA LA LICENCIA DE ACTIVIDAD. EN CASO DE CONCEDER EXCEPCIONALMENTE LA LICENCIA DE OBRAS, ÉSTA DEBE ESTAR CONDICIONADA A LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA DE ACTIVIDADES

INFORME: FAVORABLE CONDICIONADO AL CUMPLIMIENTO DE LAS POSIBLES INCIDENCIAS DE LA LICENCIA DE ACTIVIDAD.

Zuera a 17 de mayo de 2005

El Arquitecto Municipal:

Fdo. Nicolás Serrano Aulló.

Plaza de España, 3 - Tels. 976 - 68 00 02 - 68 01 48 - Fax 976 - 68 08 18 - 50800 ZUERA (Zaragoza)

De acuerdo con este criterio, entre los años 2.006 y 2.007, se edificaron la mayoría de las parcelas de la manzana y los proyectos presentados e informados favorablemente, lo hicieron considerando que su calificación era INDUSTRIAL GRADO3, cumpliendo los parámetros de esta calificación. Lo cierto es que los servicios técnicos siempre consideraron que se había cometido un error grafico al calificar esa manzana GRADO 4. (en el plano puede verse tachado IN-4). Tal como figura en todos los informes para la concesión de licencia emitidos durante esos años en esa manzana:



13/03/06

OBRAS MAYORES. INFORME URBANÍSTICO

SOLICITANTE: ZUBETON S.L.

- Domicilio: C/ Corona de Aragón 34, 2º B.
- En nombre de: EL MISMO.

CLASE DE OBRA: PLANTA DE FABRICACIÓN DE HORMIGÓN

- Situación: C/ James Watt 14, Parcela 13
- Polígono industrial Llanos de la Estación. ZUERA.
- Superficie solar: 5.373,55 m²
- Superficie construida: 30,60 m²
- Presupuesto de Ejecución Material: 29.750,31 EUROS
- Plazo: 13 DÍAS
- Volumen excavación: 179,54 m³

CLASE DE SUELO SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE: URBANO INDUSTRIAL GRADO 03

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:

- Proyecto de seguridad y salud: SI
- Otros:

COMPROBACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA

Determinaciones Aplicables	Normas	Proyecto	SI	No
Uso	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	X	
Parcela Mínima	25 m DE FACHADA	5.373,55 m²	X	
Edificabilidad	0,70 m²/m²	INFERIOR	X	
Fondo edificable	-	-	X	
Retranqueos	A LINDERO PÚBLICO 7,50 m	10	X	
Alturas	A LINDERO PRIVADO 5,00 m	2 PLANTAS	X	
Ocupación	65 %	INFERIOR	X	
Ventiles	-	-	X	
Cubiertas	35%	INFERIOR	X	

OBSERVACIONES:

INFORME: FAVORABLE

Zuera a 13 de marzo de 2006.

El Arquitecto Municipal:

Fdo. Nicolás Serrano Aubá.

Plaza de España, 3 - Tels. 976 - 48 00 02 - 48 01 48 - Fax 976 - 48 08 18 - 30800 ZUERA (Zaragoza)



OBRAS MAYORES. INFORME URBANÍSTICO

SOLICITANTE: BIERPERFUME S.L.

- Domicilio: C/ Isaac Newton 7, nave E.Pol. Ind. San Miguel, Sector 4, Villanueva de Gállego
- En nombre de: EL MISMO.

CLASE DE OBRA: 2 NAVES INDUSTRIALES

- Situación: C/ James Watt 12, Parcela 12 a y 12 b
- Polígono industrial Llanos de la Estación. ZUERA.
- Superficie solar: 2.624,52 m² y 2.691,72 m²
- Superficie construida: 1.693,32 m² y 2.138,6 m²
- Presupuesto de Ejecución Material: 187.735,24 EUROS
- Plazo: 6 meses
- Volumen excavación: 28,83 m³

CLASE DE SUELO SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE: URBANO INDUSTRIAL GRADO 03

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:

- Proyecto de seguridad y salud: SI
- Otros:

COMPROBACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA

Determinaciones Aplicables	Normas	Proyecto	SI	No
Uso	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	X	
Parcela Mínima	25 m DE FACHADA	2.624,52 m² y 2.691,72 m²	X	
Edificabilidad	0,70 m²/m²	6,41 m²/m² y 8,01 m²/m²	X	
Fondo edificable	NO SE EXIGE	7,5 m	X	
Retranqueos	A LINDERO PÚBLICO 7,5 m	2 PLANTAS	X	
Alturas	A LINDERO PRIVADO 5 m	2 PLANTAS	X	
Ocupación	65%	36,17% y 36,47%	X	
Ventiles	-	-	X	
Cubiertas	35%	INFERIOR	X	

OBSERVACIONES:

- SE DEBERÁ REFLEJAR EN LAS ESCRITURAS LA SUPRESIÓN DEL RETRANQUEO ENTRE LAS DOS PARCELAS.
- ANTES DE INICIAR CUALQUIER ACTIVIDAD, SE DEBERÁ TRAMITAR LA CORRESPONDIENTE LICENCIA DE ACTIVIDAD.

INFORME: FAVORABLE

Zuera a 11 de abril de 2007.

El Arquitecto Municipal:

Fdo. Nicolás Serrano Aubá.

Plaza de España, 3 - Tels. 976 - 48 00 02 - 48 01 48 - Fax 976 - 48 08 18 - 30800 ZUERA (Zaragoza)



19/04/06

OBRAS MAYORES. INFORME URBANÍSTICO

SOLICITANTE: SIMOGA Sociedad Cooperativa

- Domicilio: C/ James Watt 6, Parcela 9 Pol. Llanos de la Estación. 50800 Zuera
- En nombre de: EL MISMO.

CLASE DE OBRA: NAVE INDUSTRIAL

- Situación: C/ James Watt 6, Parcela 9
- Polígono industrial Llanos de la Estación. ZUERA.
- Superficie solar: 5.003,80 m²
- Superficie construida: 3.279,25 m²
- Presupuesto de Ejecución Material: 1.713.369,18 EUROS
- Plazo: 6 MESES
- Volumen excavación: 5.003,80 m³

CLASE DE SUELO SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE: URBANO INDUSTRIAL GRADO 03

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:

- Proyecto de seguridad y salud: SI
- Otros:

COMPROBACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA

Determinaciones Aplicables	Normas	Proyecto	SI	No
Uso	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	X	
Parcela Mínima	25 m DE FACHADA	5.003,80 m²	X	
Edificabilidad	0,70 m²/m²	3.279,25 m²	X	
Fondo edificable	NO SE EXIGE	7,5 m	X	
Retranqueos	A LINDERO PÚBLICO 7,5 m	6 m	X	
Alturas	A LINDERO PRIVADO 5 m	2 PLANTAS	X	
Ocupación	65%	13,25 m²	X	
Ventiles	-	INFERIOR	X	
Cubiertas	35%	INFERIOR	X	

OBSERVACIONES:

LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO GRAFIADAS NO CUMPLEN LA DIMENSIÓN MÍNIMA QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 136 DEL PGOU DE ZUERA POR LO QUE DEBERÁ JUSTIFICARSE EL NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO OBLIGATORIAS CON LAS DIMENSIONES MÍNIMAS.
DEBE JUSTIFICARSE EL AJARDINAMIENTO DE LA PARCELA (1 ÁRBOL/150 M2 DE PARCELA NO OCUPADA)
LA LICENCIA DE OBRA QUEDA SUPEDITADA A LA LICENCIA DE ACTIVIDAD

INFORME: DESFAVORABLE

Zuera a 19 de abril de 2006.

El Arquitecto Municipal:

Fdo. Nicolás Serrano Aubá.

Plaza de España, 3 - Tels. 976 - 48 00 02 - 48 01 48 - Fax 976 - 48 08 18 - 30800 ZUERA (Zaragoza)



OBRAS MAYORES. INFORME URBANÍSTICO

SOLICITANTE: LORETO CORREAS SL

- Domicilio: C/ Monasterio de los Descalzos Reales, 27 Zaragoza
- En nombre de: EL MISMO.

CLASE DE OBRA: NAVE INDUSTRIAL SIN USO ESPECÍFICO

- Situación: C/ James Watt 6, Parcela 10-A
- Polígono industrial Llanos de la Estación. ZUERA.
- Superficie solar: 2.487,25 m²
- Superficie construida: 1.581,27 m²
- Presupuesto de Ejecución Material: 187.112,52 EUROS
- Plazo: 4 meses
- Volumen excavación: 753,37 m³

CLASE DE SUELO SEGÚN P.G.O.U. VIGENTE: URBANO INDUSTRIAL GRADO 03

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA:

- Proyecto de seguridad y salud: SI
- Otros: ESTUDIO GEOTÉCNICO

COMPROBACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA

Determinaciones Aplicables	Normas	Proyecto	SI	No
Uso	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	X	
Parcela Mínima	25 m DE FACHADA	2.487,25 m²	X	
Edificabilidad	0,70 m²/m²	1.581,27 m²	X	
Fondo edificable	NO SE EXIGE	7,5 m	X	
Retranqueos	A LINDERO PÚBLICO 7,5 m	8 m	X	
Alturas	A LINDERO PRIVADO 5 m	2 PLANTAS	X	
Ocupación	65%	13,25 m²	X	
Ventiles	-	INFERIOR	X	
Cubiertas	35%	INFERIOR	X	

OBSERVACIONES:

- SE DEBERÁ REFLEJAR EN LAS ESCRITURAS TANTO LA SUPRESIÓN DEL RETRANQUEO ENTRE LAS DOS PARCELAS COMO LA CONDICIÓN DE ELEMENTOS MEDIANEROS DE LOS PILARES Y CUBRIMIENTOS QUE INTEGRAN EL LATERAL DERECHO DE LAS NAVES
ANTES DE INICIAR CUALQUIER ACTIVIDAD, SE DEBERÁ TRAMITAR LA CORRESPONDIENTE LICENCIA DE ACTIVIDAD.

INFORME: FAVORABLE

Zuera a 22 de junio de 2007.

El Arquitecto Municipal:

Fdo. Nicolás Serrano Aubá.

Plaza de España, 3 - Tels. 976 - 48 00 02 - 48 01 48 - Fax 976 - 48 08 18 - 30800 ZUERA (Zaragoza)

La totalidad de las parcelas de la manzana fueron edificadas con los parámetros de ZONA INDUSTRIAL GRADO3.

En 2.014, se aprueba el TRPGOU y no se modifico, **inexplicablemente**, la calificación de la manzana, toda ella consolidada con las determinaciones de GRADO 3, fue calificada como GRADO 4, dejando fuera de ordenación a todas las parcelas, todas ellas con una superficie inferior a 11.000m² y con retranqueos inferiores a los permitidos.

Podemos resumir la historia de lo sucedido mediante el siguiente cuadro:

PLANEAMIENTO	P.P SEPES	PGOU 1.995		PGOU 2.004		TRPGOU 2.014	
CALIFICACION	INDUSTRIA EXENTA GR	INDUSTRIA EXENTA GR	MOD CPOT 30/09/98	INDUSTRIAL G4	INDUSTRIAL G3	INDUSTRIAL G4	INDUSTRIAL G3
PARCELA MAX.	SIN ESPECIFICAR	SIN ESPECIFICAR	SIN ESPECIFICAR	SIN ESPECIFICAR	11.000 m2	SIN ESPECIFICAR	11.000 m2
PARCELA MIN.	4.501 m2	4.501 m2	11.000 m2	11.000 m2	2.001 m2	11.000 m2	2.001 m2
EDIFICABILIDAD	0,60 m2/m2	0,60 m2/m2	0,60 m2/m2	0,65 m2/m2	0,70 m2/m2	0,65 m2/m2	0,70 m2/m2
OCUPACION MAX.	45%	45%	45%	55%	65%	55%	65%
RETRANQUEOS	A vial publico: 10,00m lindero privado: 7,50	A vial publico: 10,00m lindero privado: 7,50	A vial publico: 10,00m lindero privado: 7,50	A vial publico: 10,00m lindero privado: 7,50	A vial publico: 7,50m lindero privado: 5,00	A vial publico: 10,00m lindero privado: 7,50	A vial publico: 7,50m lindero privado: 5,00

CONCLUSION.-

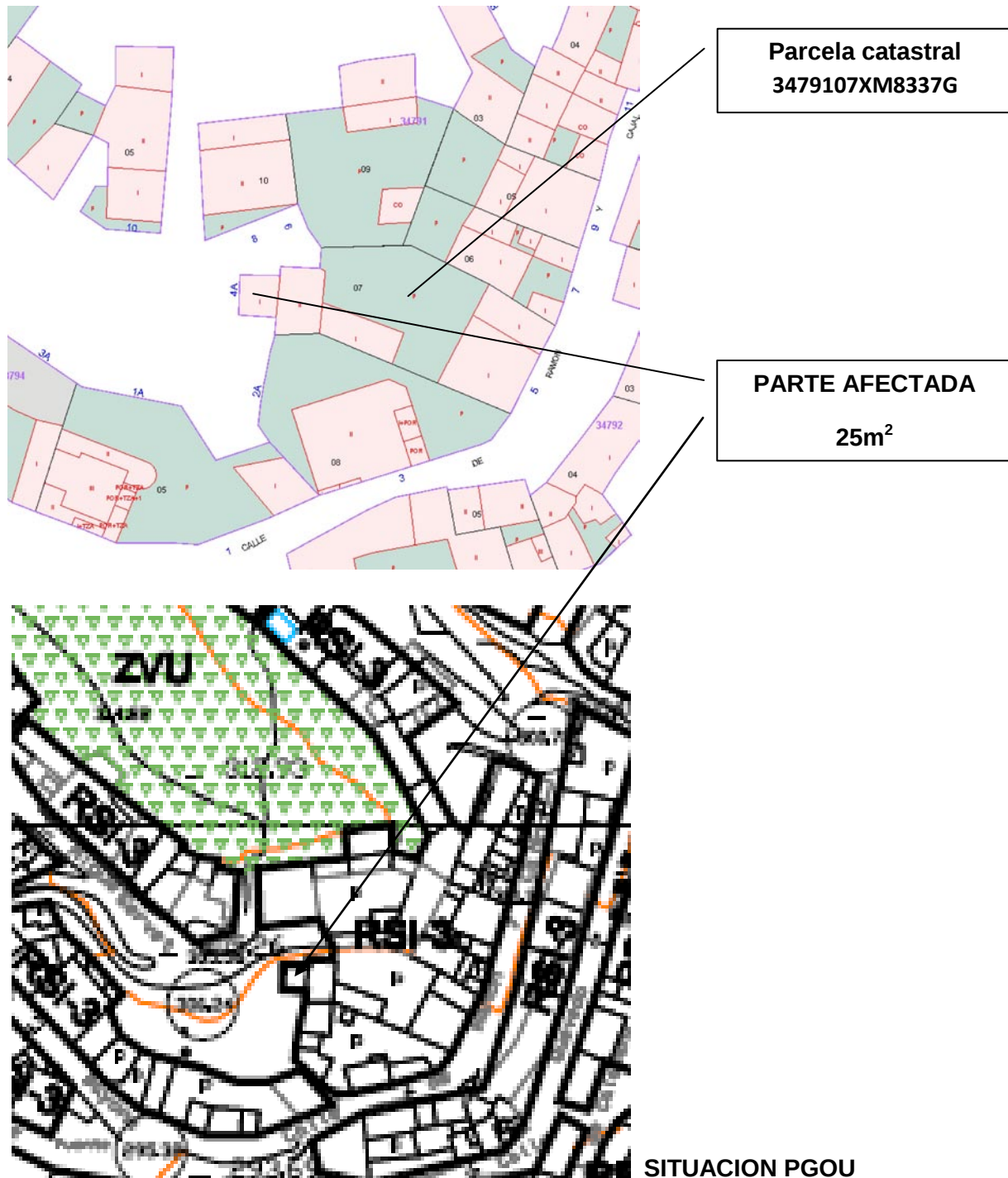
Esta contradiccion tiene consecuencias negativas a la hora de gestionar cualquier tramite o autorizacion urbanistica por parte de la propiedad de dichas parcelas, de hecho no solo existe contradiccion entre la parcela minima edificable y el tamaño real de las existentes y consolidadas, tambien existe contradiccion entre los parametros exigibles por la edificacion y los edificios existentes: edificabilidad, ocupacion y retranqueos, principalmente. Lo cierto es que esas parcelas se consolidaron con las determinaciones del **Art. 169.- ZONA INDUSTRIAL GRADO 3.** (PGOU 1.995). Desconocemos los motivos para este cambio de calificación y consideramos conveniente corregir lo que parece un error en la redacción del TR.

Se modifica el plano **Z.A. 8 ZONIFICACION, ALINEACIONES Y FONDOS**, calificando las parcelas afectadas de **INDUSTRIAL GRADO 3 (IN-3).**

V.- Cambio de CALIFICACION de una porción de la parcela sita en C/ Ramón y Cajal n°5.

Parcela catastral 3479107XM8337G

La presente modificación consiste en desclasifica una pequeña parte de la parcela catastral **3479107XM8337G**, calificada como RSI-G3, incorporándola al suelo de uso público de su entorno:



Se trata de un suelo edificado, en estado de ruina, según puede verse en las fotos que acompañamos:



SITUACION

El motivo para desclasificarlo es incorporarlo al suelo de su entorno, calificado como vial público, aunque realmente se trata de "suelos residuales" y que ahora se quiere actuar sobre ellos con el fin de aclarar su situación y mejorar la escena urbana:



Se modifica el plano Z.A. 15-Z ZONIFICACION, ALINEACIONES Y FONDOS. ALTURAS, COTAS Y RASANTES

VI.- Cambio de Calificación del LOCAL sito en C/ Mayor 34

Para corregir un error en el plano **Z.A. 16-Z ZONIFICACION, ALINEACIONES Y FONDOS. ALTURAS, COTAS Y RASANTES**, en relación a la calificación de un local, de propiedad, privada, sito en la calle Mayor N°34, donde estuvo alojado el Centro de Salud de Zuera hasta los años 90, cuando fue trasladado a su emplazamiento actual en la calle Puilatos nº26. Desde entonces ha permanecido con la calificación de EQS-I EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PRIVADO. Que, por cierto, no tiene relación ni definición en las Normas Urbanísticas, donde solo se contempla la calificación de equipamiento público en su Art. 173.-ZONA SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS.



LOCAL AFECTADO



LOCAL AFECTADO

SITUACION EN
PLANEAMIENTO

Es por todo ello que deberá ser modificado el Plano de Ordenación indicado: **Z.A. 16-Z.**

VII.- Modificación Artículo 89.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

La reciente ejecución de las obras que completan la Red de Saneamiento de Zuera, mediante la construcción de los colectores de los polígonos industriales, barrio del Portazgo y urbanización Las Galias, hace posible que todos los vertidos industriales puedan ser conducidos hasta la EDAR de San Mateo. Por ello, y aunque siempre fue posible, ahora más que nunca, es necesario poder realizar los controles necesarios que garanticen la calidad de los vertidos de cada una de las industrias instaladas en el municipio.

La posibilidad de ese control está contemplada en el Artículo 89 de las Normas Urbanísticas, no obstante se ha observado en su redacción puede ser mejorada aclarando la situación de la Arqueta General, dentro o fuera del edificio según el uso del mismo y añadiendo las características mínimas a cumplir en la ejecución de la citada Arqueta General. Características mínimas para garantizar y facilitar las labores de control de los vertidos.

Texto actual:

Art. 89.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

1) En toda construcción nueva deberá hacerse acometida a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales.

Cada finca podrá tener su red de desagüe con su acometida independiente aunque las contiguas fueran del mismo dueño no permitiéndose el establecimiento de servidumbres de una finca a otra.

Como principio general no se autorizará nada más que una acometida para cada finca.

La acometida general de aguas residuales constará de una arqueta general dentro del edificio para el control de vertidos, para su aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o la Administración Inspectora competente y de un ramal de acometida.

a) ARQUETA GENERAL

Estas arquetas deberán recoger la totalidad del agua residual generada en cada industria y tendrá que estar situada en su acometida individual, antes de su conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él. Su tapa será practicable y su cierre hermético.

b) RAMAL PRINCIPAL DE ACOMETIDA

Su diámetro no excederá del existente en la red general a la que acometa. La pendiente ser del 1% como mínimo. En caso de no ser posible se dispondrá en el origen o punto más alto del ramal un depósito de agua a presión o depósito de descarga automático. La acometida se realizará perpendicularmente a la red general, mediante arqueta intermedia.

Cuando por necesidades generales estimadas por el Ayuntamiento fuera preciso modificar la red general, el traslado de las acometidas particulares y en su caso la modificación de la red interior del edificio, será de cuenta y cargo de los particulares.

En cualquier caso, se respetarán las determinaciones de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

2) La red de saneamiento debe captar únicamente aguas negras o pluviales procedentes del saneamiento urbano, sin incluir las de otros orígenes (acequias, barrancos, escurideros, cauces canalizados, aguas freáticas, etc.)

3) Las redes de saneamiento serán unitarias con aliviaderos de crecidas que viertan cuando se alcance 3 veces el caudal máximo de tiempo seco.

Su diseño debe evitar que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otra procedencia (como aliviaderos de acequias y similares) no puedan entrar en esta red unitaria.

4) En aplicación de lo establecido en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, de 5 de junio de 2001, revisado por el Decreto 107/2009, de 19 de junio, los propietarios de suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, harán frente a, en concepto de cargas por actuación pública de saneamiento y depuración, las siguientes cantidades:

- a) En suelos residenciales, 90,15€ por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalente.*
- b) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 € por metro cuadrado de uso industrial, ó 90,15 € por habitante equivalente.*

La nueva redacción será:

Art. 89.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

1.- En toda construcción nueva deberá hacerse ACOMETIDA GENERAL a la alcantarilla para las aguas sucias y pluviales.

Cada finca podrá tener su red de desagüe con su acometida independiente aunque las contiguas fueran del mismo dueño no permitiéndose el establecimiento de servidumbres de una finca a otra.

Como principio general no se autorizará nada más que una acometida general para cada finca.

La ACOMETIDA GENERAL de aguas residuales constará de una ARQUETA GENERAL para el control de vertidos, para su aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o la Administración Inspectora competente y de un RAMAL PRINCIPAL DE ACOMETIDA.

La ARQUETA GENERAL deberá recoger la totalidad del agua residual generada en cada edificio (parcela) y deberá estar situada, en su ACOMETIDA individual, antes de su conexión a la red de alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde el, cuando el uso sea industrial, y en el interior del edificio en los demás usos: residencial, comercial, servicios y equipamientos.

Su tapa será practicable y su cierre hermético.

En los casos de uso industrial, cumplirá los siguientes requisitos mínimos:

- a) Permitir la toma de muestras manual o por medio de equipos de muestras automáticos
- b) Permitir la medición del caudal de forma directa (caudalímetros portátiles o fijos) o indirecta)
- c) Permitir la posible instalación de sondas para medición de parámetros en continuo.
- d) Disponer de una dimensión adecuada para poder realizar una inspección visual del estado de conservación de sus elementos, ejecutar trabajos de mantenimiento de la arqueta e instala equipos en su interior.

RAMAL PRINCIPAL DE ACOMETIDA, su diámetro no excederá del existente en la red general a la que acometa. La pendiente ser del 1% como mínimo. En caso de no ser posible se dispondrá en el origen o punto más alto del ramal un depósito de agua a presión o depósito de descarga automático. La acometida se realizará perpendicularmente a la red general, mediante arqueta intermedia.

Cuando por necesidades generales estimadas por el Ayuntamiento fuera preciso modificar la red general, el traslado de las acometidas particulares y en su caso la modificación de la red interior del edificio, será de cuenta y cargo de los particulares.

En cualquier caso, se respetarán las determinaciones de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

- 2.-** La red de saneamiento debe captar únicamente aguas negras o pluviales procedentes del saneamiento urbano, sin incluir las de otros orígenes (acequias, barrancos, escurideros, cauces canalizados, aguas freáticas, etc.)
- 3.-** Las redes de saneamiento serán unitarias con aliviaderos de crecidas que viertan cuando se alcance 3 veces el caudal máximo de tiempo seco.

Su diseño debe evitar que las escorrentías de origen no urbano (barrancos y similares) y las aguas de otra procedencia (como aliviaderos de acequias y similares) no puedan entrar en esta red unitaria.

- 4.-** En aplicación de lo establecido en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, de 5 de junio de 2001, revisado por el Decreto 107/2009, de 19 de junio, los propietarios de suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, harán frente a, en concepto de cargas por actuación pública de saneamiento y depuración, las siguientes cantidades:

- a) En suelos residenciales, 90,15€ por habitante equivalente, computándose cada vivienda como 3 habitantes equivalente.
- b) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 2,40 € por metro cuadrado de uso industrial, ó 90,15 € por habitante equivalente.

VIII.- Modificación Art.130.- NORMA GENERAL

Con el fin de evitar un mayor deterioro de la escena urbana, se estima conveniente modificar la redacción del artículo 130.- NORMA GENERAL, del capítulo VI de las NU, relativo a las CONDICIONES DE ESTACIONAMIENTO Y GARAJES.

La redacción actual permite, por una parte, NO dotar de aparcamientos los edificios que se construyan en parcelas inferiores a 150m^2 , y por otra, acepta una serie de excepciones a la Norma General (obligación de aparcamientos), en razón de determinadas características de la parcela afectada: geometría complicada, superficie. Lo cierto es que su aplicación en el tiempo, ha resultado bastante decepcionante, la primera excepción ha facilitado la construcción de edificios con hasta 5 viviendas sin aparcamientos, y los coches a la calle. El resto de excepciones han resultado difíciles de gestionar y con dudoso éxito.

El resultado de todo ello es que la sola aplicación de esta ordenanza, provoca varios efectos no deseables sobre el tejido urbano: facilita la construcción de pequeñas viviendas sin garaje, aumentando la densidad de viviendas por hectárea y obligando a estacionar en calles estrechas ya saturadas de vehículos degradando la escena urbana:



Si a esto añadimos la necesidad, recomendación, formulada por los OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE, respecto a facilitar la implantación de vehículos eléctricos, se comprende la conveniencia de perseguir la existencia del mayor número de vehículos aparcados en el interior de las parcelas edificadas.

Por todo ello se propone una nueva redacción del citado artículo, eliminando la primera de las excepciones (parcelas inferiores a 150m^2) y redefiniendo el resto, sin perder de vista que siempre habrá casos que deberán ser resueltos individualmente, en función de las características geométricas extremas de algunas parcelas existentes, sobre todo respecto a la longitud de su fachada con vía pública de acceso. En estos casos, parcelas existentes, se acepta la excepción de no dotar de aparcamiento a edificios que se proyecten en parcelas con longitud de fachada inferior a 5m. al margen de su superficie.

REDACCIÓN ACTUAL:

Art. 130.- NORMA GENERAL

En la construcción de cualquier edificio de Nueva Planta o Nueva Utilización del Suelo en parcela de superficie igual o mayor de 150 m² que cuente con acceso desde viario de uso rodado, se construirán obligatoriamente, dentro de la parcela privada resultante, un número de plazas de estacionamiento que no podrá ser inferior, salvo casos debidamente justificados, que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano municipal competente para la concesión de la licencia, previo dictamen de los servicios técnicos municipales, a lo que a continuación se señala:

1 Plaza de estacionamiento por vivienda o apartamento.

1 Plaza de estacionamiento por cada 200 m² de uso industrial o fracción.

1 Plaza de estacionamiento por cada 100 m² destinada a uso comercial o de oficinas.

Cuando por circunstancias especiales, como pudiera ser una complicada geometría parcelaria, en solares con superficie inferior a 250 m² no se pudieran alcanzar los mínimos expresados en el apartado anterior, se podrá solicitar al Ayuntamiento la autorización para completar la dotación necesaria de estacionamientos en otros edificios, en un radio de 200 metros del emplazamiento del edificio al que vayan a servir de dotación. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compra-venta o cesión de uso, que se incorporará a la escritura de transmisión propia del local o la vivienda de que se trate.

Cuando la geometría de la parcela sea tal que no pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro, el Ayuntamiento previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá reducir o eximir de la dotación de estacionamientos requerida.

Para la aplicación de estas excepciones, deberá efectuarse una consulta escrita al Ayuntamiento previamente a la solicitud de la licencia, que se resolverá a la vista de los informes de los servicios técnicos municipales. La resolución por la que se reduzca el número de plazas de estacionamiento en un edificio, podrá acompañarse por la correspondiente limitación del número máximo de viviendas que en el puedan realizarse.

El aparcamiento podrá situarse:

A).- En el interior de la parcela

B).- En el interior de la edificación, sea en sótano, semisótano o planta baja

C).- Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.

La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

En los supuestos a) y b), no podrá desligarse la enajenación o tramitación de las plazas de aparcamientos, de las de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compraventa de locales y en los contratos de alquiler.

En el caso c) la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba enunciadas.

Se exceptúan del cumplimiento de este capítulo de las ordenanzas aquellos edificios que no posean acceso viario adecuado.

NUEVA REDACCIÓN:

Art. 130.- NORMA GENERAL

En la construcción de cualquier edificio de Nueva Planta o Nueva Utilización del Suelo en parcela que cuente con acceso desde viario de uso rodado, se construirán obligatoriamente, dentro de la parcela privada resultante, un número de plazas de estacionamiento que no podrá ser inferior, salvo casos debidamente justificados, que habrán de ser autorizados expresamente por el órgano municipal competente para la concesión de la licencia, previo dictamen de los servicios técnicos municipales, a lo que a continuación se señala:

1 Plaza de estacionamiento por vivienda o apartamento.

1 Plaza de estacionamiento por cada 200 m² de uso industrial o fracción.

1 Plaza de estacionamiento por cada 100 m² destinada a uso comercial o de oficinas.

En parcelas existentes con longitud de fachada inferior a 5m, se podrá solicitar al Ayuntamiento la autorización para hacer efectiva la dotación necesaria de estacionamiento en otros edificios, en un radio de 200 metros del emplazamiento del edificio al que vayan a servir de dotación. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compra-venta o cesión de uso, o alquiler, que se incorporará a la escritura de transmisión propia del local o la vivienda de que se trate.

Para la aplicación de esta excepción, deberá efectuarse consulta escrita al Ayuntamiento previamente a la solicitud de la licencia, que se resolverá a la vista de los informes de los servicios técnicos municipales. La resolución por la que se reduzca el número de plazas de estacionamiento en un edificio, podrá acompañarse por la correspondiente limitación del número máximo de viviendas que en el puedan realizarse.

El aparcamiento podrá situarse:

A).- En el interior de la parcela

B).- En el interior de la edificación, sea en sótano, semisótano o planta baja

C).- Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.

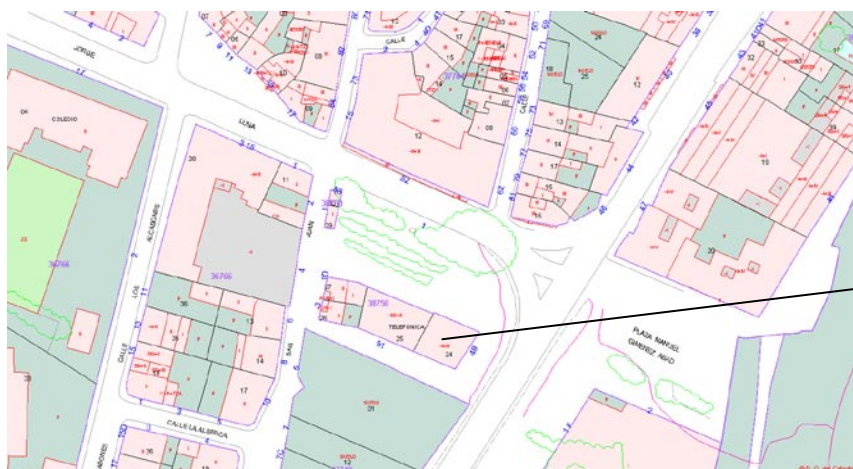
La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.

En los supuestos a) y b), no podrá desligarse la enajenación o tramitación de las plazas de aparcamientos, de las de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las escrituras de compraventa de locales y en los contratos de alquiler.

En el caso c) la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba enunciadas.

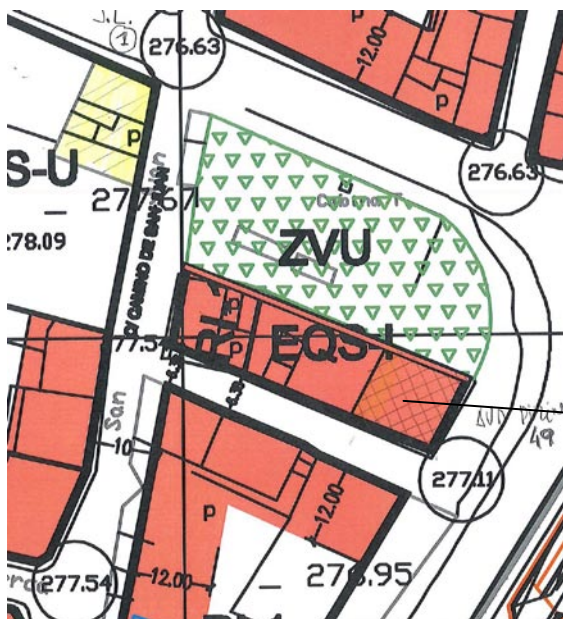
Se exceptúan del cumplimiento de este capítulo de las ordenanzas aquellos edificios que no posean acceso viario adecuado.

IX.- Cambio de CALIFICACION de una parcela en Suelo Urbano.



3875024XM8337F
AVDA. PIRINEOS N°49

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana califica dicha parcela dentro de la ZONA DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS



3875024XM8337F
AVDA. PIRINEOS N°49

En la actualidad es un bloque de viviendas privadas:



PIRINEOS 49

En el Plano de Ordenación ESTRUCTURA URBANA 3, Pirineos 48 figura como parcela residencial.

A nuestro juicio se trata de un error y deberá modificarse el plano de ALINEACIONES ZA 16.

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

Ninguna de las modificaciones propuestas tiene efectos sobre el territorio y su conveniencia y oportunidad se ha justificado en cada una de ellas.

4.- 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.

5.- PLANOS:

5.1.- PLAN VIGENTE (nov. 2021):

- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.8 Z. VIGENTE (A3)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.10 Z. VIGENTE (A3)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.11 Z. VIGENTE (A3)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.15 Z. VIGENTE (A3)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.16 Z. VIGENTE (A3)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.18 Z. VIGENTE (A3)
- TRPGOU- UNIDADES DE EJECUCION U3-Z (A3)

5.2.- MODIFICADOS:

- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.8 Z. MODIFICADO (A1)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.10 Z. MODIFICADO (A1)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.11 Z. MODIFICADO (A1)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.15 Z. MODIFICADO (A1)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.16 Z. MODIFICADO (A1)
- TRPGOU- ALINEACIONES Z.A.18 Z. MODIFICADO (A1)
- TRPGOU- UNIDADES DE EJECUCION U3-Z. MODIFICADO (A1)

Zuera, Enero de 2023

Fdo. D. Jose Aznar Grasa, arquitecto.