

11 JUL 2011



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO JURIDICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **20 JUL. 2011**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo. Luis Jiménez Abad

**MODIFICACIÓN AISLADA ^{nº 23}
DEL PGOU DE ZARAGOZA**

Area 53 Cogullada

Parcelas sitas en

Avda Cataluña ang Tomás Alva Edison

Texto Refundido

MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU DE ZARAGOZA

Area 53 (Cogullada) Parcelas sitas en Avda Cataluña ang Tomás Alva Edison

Indice

I. MEMORIA

1. OBJETO
2. ENCARGO Y EQUIPO TÉCNICO REDACTOR
3. DOCUMENTACIÓN
4. AMBITO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA
5. INFORMACIÓN GENERAL DEL ESTADO ACTUAL.
6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL DEL ÁREA
8. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN
9. CONCLUSIÓN

II. PLANOS

III. ANEXOS

- A1 SOLICITUD DE PRONUNCIAMIENTO PREVIO
- A2 INFORME DE MERCADO
- A3 ANALISIS DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

1. OBJETO

El objeto del presente es documentar adecuadamente una modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Zaragoza que afecta a la parcelas catastrales 8048303XM7184G0001WF y 8048327XM7184G0001EF sitas en la Avenida de Cataluña nº 101, Area 53 (Cogullada) del PGOU

La modificación que se propone tiene como finalidad que dichas parcelas muden su calificación en *terciario lucrativo A2* Grado 4

2. EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

El equipo técnico redactor de la presente Modificación Aislada está constituido por los Arquitectos D. José Antonio Alfaro Lera, y D. Gabriel Oliván Bascones, arquitectos colegiados residentes del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, que manifiestan no estar sujetos a incompatibilidad alguna para la elaboración de este documento.

3. DOCUMENTACIÓN

La presente Modificación Aislada se ha desarrollado en la documentación que se relaciona a continuación:

Documento I. MEMORIA

Documento II. PLANOS

Información:

FICHAS CATASTRALES de las parcelas afectadas por la modificación.	
ESTRUCTURA URBANÍSTICA (Hoja 40 del PGOU VIGENTE)	1/5.000
CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO (Hoja L13 del PGOU VIGENTE)	1/2.000

Ordenación:

ESTRUCTURA URBANÍSTICA (Nueva Hoja 40a del PGOU VIGENTE)	1/5.000
CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO (Nueva Hoja L13a del PGOU VIGENTE)	1/2.000

4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

El ámbito de la presente Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza comprende las parcelas catastrales 8048303XM7184G0001WF y 8048327XM7184G0001EF sitas en la Avenida de Cataluña nº 101

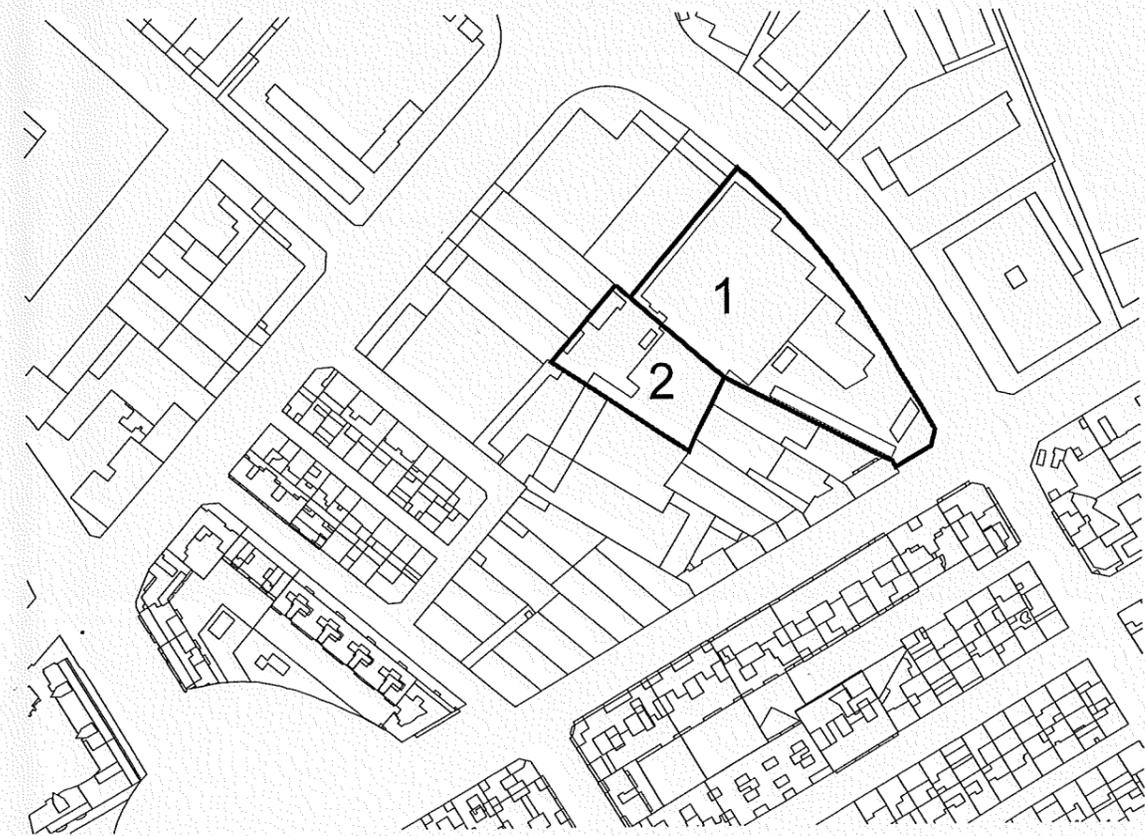
Sus límites son los siguientes:

- Al Noreste, la calle Tomás Alva Edison.
- Al Sureste, la Avda de Cataluña
- Al Noroeste, parcelas industriales del Polígono Cogullada
- Al Suroeste, el Area de Intervención F-53-1

El ámbito de la presente Modificación Aislada posee una superficie de 9.409 metros cuadrados

5. INFORMACIÓN GENERAL DEL ESTADO ACTUAL. USOS

Las parcelas objeto de la presente modificación ocupan una superficie total de 9.409m².



La parcela 1 con referencia catastral 8048303XM7184G0001WF tiene una superficie de 7.009 m² , con una superficie edificada de 5.848 m² y la parcela 2 con referencia catastral 8048327XM7184G0001EF tiene una superficie de 2.400 m² y una superficie construida de 2.092 m²

Ambas parcelas se han dedicado a usos industriales.



6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Los motivos principales de la modificación aislada son los siguientes:

1º Extinción del uso industrial y demanda de uso terciario.

El uso industrial en ambas parcelas se encuentra extinto y existe una demanda importante de uso terciario, particularmente de superficies medias dedicadas a la alimentación. La implantación en ambas parcelas de usos terciarios que darían servicio a la población existente en el Distrito, no plantearía ningún conflicto con los usos industriales que puedan mantenerse en los terrenos más próximos, orientados hacia el Polígono Cogullada.

2º Coherencia Urbana

La calificación propuesta garantizaría una transición ordenada entre los usos industriales del Polígono Cogullada y la edificación residencial de la Avenida de Cataluña.

Se establece un uso terciario de transición entre la colindante Área de Intervención F-53-1, con uso residencial, y los usos industriales de los locales ocupados y con actividad, recayentes hacia el interior del Polígono Cogullada.

El Consejo de Gerencia de Urbanismo en sesión ordinaria de 20 de diciembre de 2010, ante el requerimiento de pronunciamiento, en relación a la modificación del Plan General a propuesta de D^a Beatriz López Palacín, en representación de Auripa, S.A., para calificar dos parcelas situadas en Avenida Cataluña, angular a Calle T. Edison, como zona A2/4, estando actualmente calificadas como zona A6/1, acordó, por unanimidad, mostrar su parecer favorable a la tramitación de la Modificación del Plan General.

7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL DEL AREA.

Las parcelas están situadas en el área de referencia 53 calificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2001 como A6 grado 1

El PGOU establece las siguientes prescripciones:

1. Tipo de edificación.

El tipo de edificación dominante dispone los bloques o pabellones destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios,...) como cuerpos representativos que dan fachada a la vía principal con la que linda la parcela, con un adecuado tratamiento arquitectónico, y urbanización y ajardinamiento de los retranqueos, separados del viario mediante cerramientos transparentes; tras los cuerpos representativos, se sitúan las naves y los elementos funcionales del proceso industrial.

El tipo incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras formando hileras o manzanas (naves nido) que cumplan las condiciones indicadas en estas normas.

2. Parcela mínima:

Manzanas de tipo A: 500 m².

Manzanas de tipo B: 3.000 m².

3. Condiciones dimensionales y aprovechamiento:

3.1 Retranqueos:

Retranqueos frontales: los indicados en los planos de calificación y regulación del suelo.

Retranqueos posteriores: 5 metros.

Retranqueos laterales: 3 metros

Los retranqueos así obtenidos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

3.2. Ocupación sobre parcela neta: La que resulte de los retranqueos mínimos.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

3.3. Altura máxima:

10'50 metros en naves. 3 plantas en edificios representativos.

La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación podrá excederse cuando quede justificada su necesidad.

3.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'50 m²/m².

La nueva calificación propuesta de A2 grado 4 establecería lo siguiente:

Parcelas de usos terciarios y residencial sin viviendas no edificadas (grado 4):

A) Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas, se permite el 100 por ciento.

B) Alturas:

Libre, siempre que se satisfaga la normativa de distancias.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

0,83 m²/m².

Este índice se justifica por el mantenimiento del aprovechamiento homogéneo a pesar del cambio de uso, lo que implica una reducción de la edificabilidad material de los actuales 1'50 m²/m² correspondiente a la zona a 1,50/1,80= 0'83 m²/m².

Con esta condición, no hay incremento de aprovechamiento lucrativo y de acuerdo con la interpretación hecha por el Consejo de Urbanismo de Aragón, la modificación no constituye una actuación de dotación.

D) Posición:

Se aplicaran las normas generales contenidas en el artículo 4.2.2, salvo en lo establecido en sus apartados 4 y 5 con respecto a las distancias entre edificios, aplicándose en su lugar las siguientes normas:

a) La separación mínima entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos quintas partes (0'4) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo 3º del artículo 4.2.2. El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.

b) La separación mínima entre los edificios situados en la parcela de que se trate y los edificios situados en otras parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la siguiente:

- Cuando en la otra parcela se admita el uso de vivienda, dos terceras partes (0'67) de la altura del edificio terciario o, si es mayor, dos quintas partes (0'4) de la altura del edificio situado en la otra parcela.

- Cuando en la otra parcela no se admita el uso de vivienda, dos quintas partes (0'4) de la altura del edificio más alto.

Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo 3º del artículo 4.2.2.

Para aplicar estas condiciones, los edificios exteriores al ámbito en el que se sitúe la edificación se considerarán con la altura que realmente tengan o, cuando el número de plantas admitido sea mayor, con la máxima que puedan tener de acuerdo con el planeamiento.

8. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Por las razones expuestas ambas parcelas mudarán la calificación de Zona A6 grado 1 a Zona A2 grado 4, con una edificabilidad de 0,83 m2/m2

La expresión gráfica de la modificación queda recogida en los planos 40 a y L13 a

9. CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación aportada, se considera técnicamente viable la presente Modificación del Plan General, que afecta a la parcelas catastrales 8048303XM7184G0001WF y 8048327XM7184G0001EF sitas en la Avenida de Cataluña nº 101, Area 53 (Cogullada) del PGOU.

Por ello, la sometemos a consideración del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, para que, se tramite hasta su aprobación definitiva si procede.

En Zaragoza, Julio de 2011

José Antonio ALFARO LERA
Gabriel OLIVAN BASCONES
Arquitectos

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 20 JUL 2011
SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA 11 JUL 2011

Municipio de ZARAGOZA Provincia de ZARAGOZA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8048303XM7184G0001WF

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

AV CATALUÑA 101

50014 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1968

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

5.848

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

AV CATALUÑA 101

ZARAGOZA [ZARAGOZA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

5.848

SUPERFICIE SUELO [m²]

7.009

TIPO DE FINCA

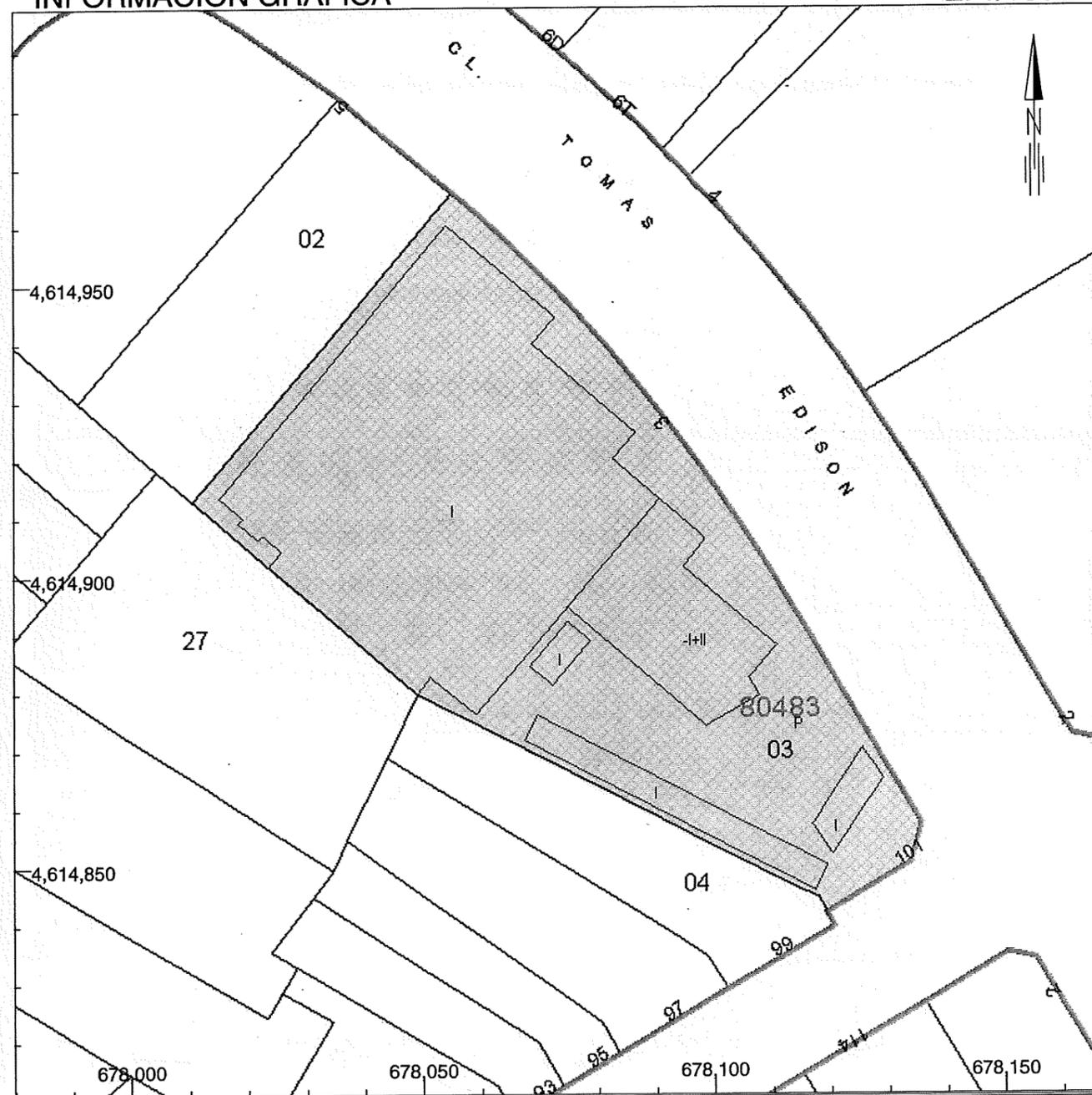
Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1	-1	01	667
ALMACEN	1	00	03	94
ALMACEN	1	00	04	50
ALMACEN	1	00	05	281
INDUSTRIAL	1	00	01	3.422
OFICINA	1	00	02	667
OFICINA	1	01	01	667

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 678,150 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Domingo , 2 de Enero de 2011



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de ZARAGOZA Provincia de ZARAGOZA

11 JUL 2011

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8048327XM7184G0001EF

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	
AV CATALUÑA 101[I]	
50014 ZARAGOZA [ZARAGOZA]	
USO LOCAL PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Industrial	1968
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,00000	2.092

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

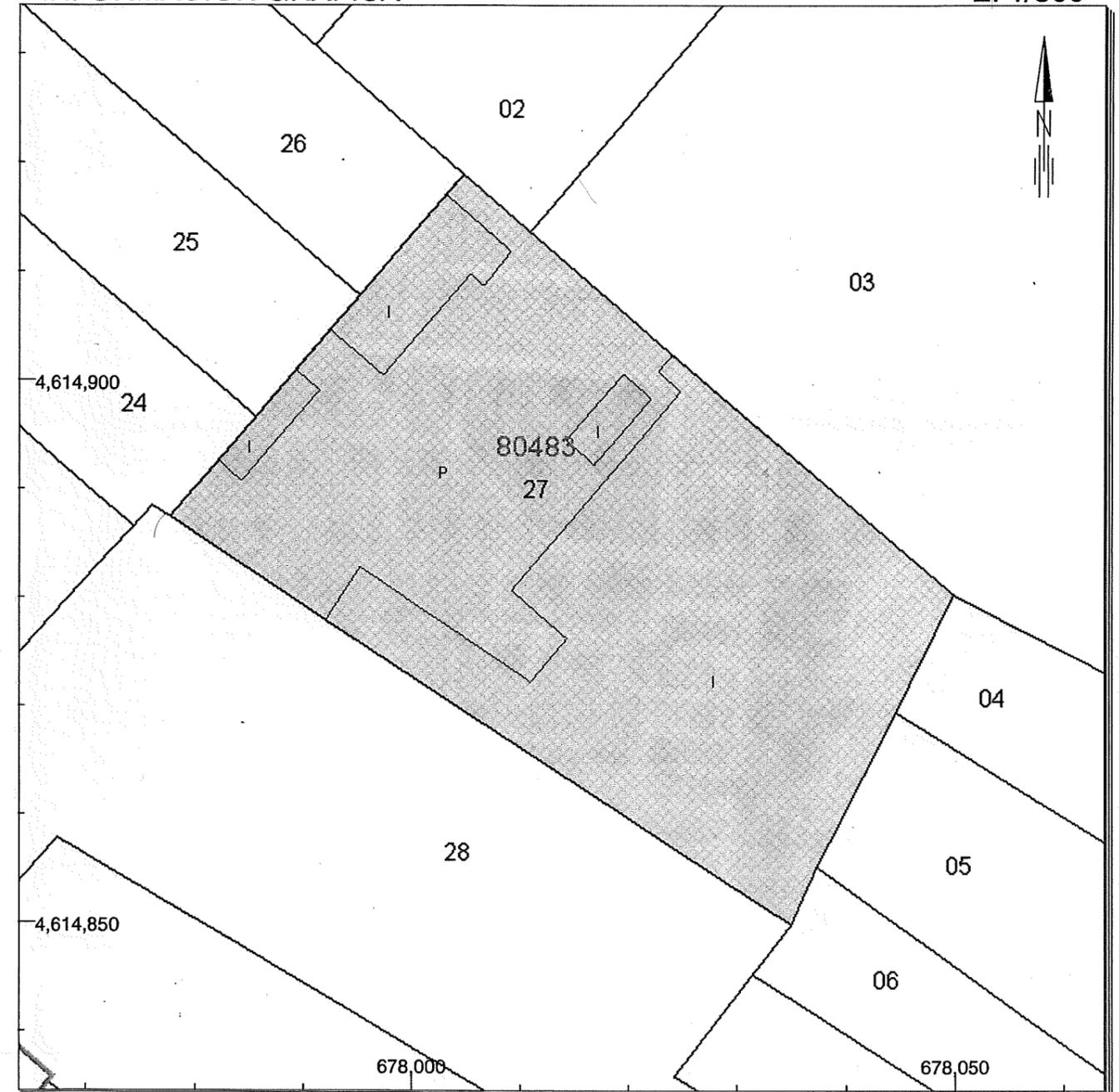
SITUACIÓN		
AV CATALUÑA 101[I]		
ZARAGOZA [ZARAGOZA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE SUELO [m²]	TIPO DE FINCA
2.092	2.400	Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL	01	00	01	1.144
INDUSTRIAL	01	00	03	948

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

- 678,050 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Domingo , 2 de Enero de 2011

