

INDICE

1. Antecedentes
2. Objeto de la modificación
3. Justificación de su necesidad y conveniencia y efectos sobre el territorio
 - 3.1. Modificación de la Unidad de Ejecución Nº 1
 - 3.2. Modificación de la zonificación en ficha de Unidad de Ejecución Nº 6
 - 3.3. Modificación de Normas en No Urbanizable Genérico
4. Nuevos contenidos en el PGOU modificado
 - 4.1. Normas modificadas
 - 4.2. Planos modificados del PGOU

1 ANTECEDENTES

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, formado por los arquitectos colegiados en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, redacta la presente Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Bulbiente a instancia del Ayuntamiento de Bulbiente.

El P.G.O.U. de Bulbiente se encuentra aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. de Zaragoza nº 12 del día 16 de enero de 2010.

De acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable del artículo 78 y relacionados de la Ley 3/2009, una modificación aislada del planeamiento debe contener la justificación de su necesidad o conveniencia, el estudio de sus efectos sobre el territorio y la definición de los nuevos contenidos en el Plan con un grado de precisión similar al documento modificado. Los aspectos citados se justifican en posteriores apartados de este texto y en planos anejos, en los que se relacionan tales aspectos de necesidad y conveniencia y se detallan los nuevos contenidos de los documentos afectados.

Las modificaciones propuestas por el Ayuntamiento, según establece el Art. 77 de la LUA, no se consideran una revisión de plan general, ya que no comportan alteraciones relevantes de la ordenación estructural. Las modificaciones planteadas son las que a continuación se detallan:

1. Se pretende llevar a cabo la modificación del ámbito de la Unidad de Ejecución Nº 1, excluyendo parte del suelo urbano no consolidado que pasa a ser suelo urbano consolidado y se modifica igualmente el trazado de un vial de la unidad. La modificación afecta al plano 03b de clasificación y regulación del suelo, al plano 04b de alineaciones y rasantes y a la ficha de la Unidad de Ejecución 1.
2. Se ha detectado una discordancia que se quiere subsanar entre el plano 02b de calificación y la ficha de la Unidad de Ejecución 6 en cuanto al uso. La modificación afecta a la ficha de la Unidad de Ejecución 6.
3. Se quiere llevar a cabo la modificación de las normas urbanísticas en lo referente a las condiciones de la edificación en suelo no urbanizable genérico. La modificación afecta al artículo 14 de las normas.

3 JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD, CONVENIENCIA Y EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

3.1 MODIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1

El planeamiento actualmente aprobado incluye dentro de la UE1 una zona que se puede considerar urbana consolidada y que comprende varias viviendas y parte de algunas parcelas. La parte de la UE1 recayente a la Ctra. de Ambel tiene servicio de saneamiento, abastecimiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, calzada y aceras, por lo tanto se trata de una zona que podría, según establece la LUA en el Art. 12 y 13, tener la consideración de suelo urbano consolidado. Parte de esta zona recayente a la Ctra. de Ambel ya se encuentra edificada.

La propuesta de modificación es concerniente a la clasificación de la franja de suelo anteriormente descrita, que pasaría de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado. Para facilitar esta modificación se propone el cambio de trazado de un vial de la UE1.

3.2 MODIFICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN EN FICHA DE UE 6

Se trata de un error que se debe corregir, ya que no corresponde la calificación que se detalla en la ficha con el plano 02b de calificación.

3.3 MODIFICACIÓN DE NORMAS EN NO URBANIZABLE GENÉRICO

El PGOU en vigor, al ser mas restrictivo que la normativa aplicada hasta la actualidad (P.D.S.U. y Normas Subsidiarias Provinciales), deja en situación de Fuera de Ordenación la mayor parte de las construcciones existentes en el suelo no urbanizable genérico del municipio.

La modificación del Art. 14 de las normas urbanísticas persigue un mayor acercamiento a la realidad física del municipio en su suelo no urbanizable genérico. La principal modificación radica en el cambio de parcela mínima y condiciones de la edificación para usos vinculados a explotaciones agrarias.

Como parcela mínima se tomará lo establecido por la LUA 3/2009 en la quinta disposición transitoria. Al no haber entrado en vigor el Decreto previsto en esta disposición; la misma remite a la Orden de 27 de mayo de 1958 del Ministerio de Agricultura. La Orden establece para Bulbunte una parcela mínima en regadío de 0,25 Ha. y 2,00 Ha. en secano.

Respecto de las condiciones de edificación, se tomará básicamente lo establecido en las Normas Subsidiarias Provinciales, por entender que se aproxima más a las necesidades actuales respecto del suelo no urbanizable.

Se suprime la condición de proporción de 1 a 3 de volúmenes y 300 m² de superficie máxima por volumen, ya que no responde a la tipología edificatoria existente en el municipio y su entorno e incluso municipios adyacentes. Se trata de un condicionante sin fundamento aparente respecto de la tradición y morfología edificatoria del municipio.

4 NUEVOS CONTENIDOS EN EL PGOU MODIFICADO

4.1. NORMAS MODIFICADAS

El Art. 14 .1, donde dice:

“USOS VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGRARIAS .- Condiciones de la edificación: Parcela mínima: 6.000m² Superficie edificable: Para la vivienda vinculada será de 300m² y se computará como superficie integrante de la ocupación máxima permitida. Ocupación máxima: 10% en parcelas inferiores a 10.000 m² y 5% en parcelas superiores a 10.000m². Retranqueo de edificios: 8m a caminos y 5m a linderos. Retranqueo de vallados: 3m a borde de caminos. .- Condiciones de volumen: Altura máxima de la edificación: 4,50m. Altura máxima visible: 5,50m. Número de plantas: 1 Construcciones sobre la altura máxima: Chimeneas, silos y estructuras similares. Proporción de volúmenes: a=1; b=3a, con una superficie máxima de 300m² por volumen.”

Queda redactado de la siguiente forma:

“USOS VINCULADOS A EXPLOTACIONES AGRARIAS .- tales como almacenes agrícolas, granjas e industrias agropecuarias, instalaciones frigoríficas, de transformación y comercialización de productos agrarios. Se entiende también vinculada la vivienda unifamiliar.

La realización de estas construcciones estará sujeta a las siguientes limitaciones:

La parcela mínima será de 2.500 m² en regadío y 20.000 m² en seco.

La superficie máxima edificable no sobrepasará 0,2 m²/m². Para la vivienda vinculada será de 300m² y se computará como superficie integrante de la ocupación máxima permitida

Las construcciones permitidas serán de una planta, con una altura máxima de la edificación de 4,50 m y una altura máxima visible de 5,50 m, excepto silos, chimeneas o similares.

Retranqueo de edificios: 8m a caminos. Retranqueo de vallados: 3m a borde de caminos, 5 a eje del mismo.

Cuando un propietario no disponga de una finca de superficie mínima necesaria, podrá agregar a los efectos exigidos, las superficies de varias contiguas que sean de su propiedad e instalar en una de ellas las construcciones precisas, vinculando a dicha construcción las fincas contabilizadas, exigiéndose en este caso informe favorable del Ayuntamiento sobre la adecuación de la construcción que se pretende con la explotación agrícola.

En lo referente a las condiciones de integración de la edificación en el paisaje se atenderá a lo establecido en el Título VI de las Normas Subsidiarias Provinciales de Zaragoza.

4.1. PLANOS MODIFICADOS

Se adjunta plano 03b de clasificación y regulación del suelo, plano 04b de alineaciones y rasantes, ficha de UE 1 y ficha de UE 6.

En Zaragoza a 12 de junio de 2014