

MODIFICACIONES PUNTUALES AL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE
QUINTO (ZARAGOZA)

INDICE

	<u>Pág.</u>
- JUSTIFICACION	3
- Nº 1. NUEVA UBICACIÓN DE LA DEPURADORA	4
- Nº 2. DIVISIÓN DEL SECTOR SUR-R-22-23 (G-4)	12
- Nº 4. AMPLIACION DE SUELO URBANO	27

- JUSTIFICACION

Individualmente al procedimiento de Adaptación, se presentan una serie de Modificaciones Puntuales, consideradas como procedimiento de Modificación. Dicho procedimiento, formalmente es posterior a la Adaptación y por ello, deben ser consideradas como Modificaciones Puntuales de Plan General de Ordenación Urbana.

Para que las modificaciones que ha continuación se van a presentar, puedan entenderse como parte de la Adaptación del PGOU, se han individualizar como objeto de Modificación Puntual cumpliendo los requisitos establecidos por el artículo 73 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Las Modificaciones Puntuales que se presentan al PGOU son las siguientes:

- Modificación Puntual nº 1. Nueva Ubicación de la Depuradora
- Modificación Puntual nº 2. División del Sector SUR-R-22-23 (G-4)
- Modificación Puntual nº 4. Ampliación de Suelo Urbano

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1.
NUEVA UBICACIÓN DE LA DEPURADORA

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

1. INTRODUCCION

1.1. Objeto de la Modificación

El objeto de la presente Modificación Puntual, consiste en ubicar la futura estación depuradora del núcleo urbano de Quinto, en otra parcela diferente a la que figuraba en las Normas Subsidiarias.

En las Normas Subsidiarias, tal y como se puede observar en los planos que acompañan a la presente Modificación Puntual, se grafiaba una zona donde en un futuro se localizaría la depuradora. Dicha zona se encontraba próxima a la línea de ferrocarril Madrid-Barcelona. Junto al Nuevo Sector de suelo Urbanizable Delimitado SUR-R-35.

En la actualidad todavía no se ha comenzado la construcción de la depuradora en la zona que figuraba en las Normas Subsidiarias.

1.2. Necesidad y Justificación de la presente Modificación

Con fecha de 22 de mayo de 2.001, se remitió al Ayuntamiento de Quinto una carta (ver carta original que se adjunta), emitida por el Departamento de Medio Ambiente, cuyo asunto era el de indicar cuales deberían de ser, las actuaciones previas que el Ayuntamiento debería llevar a cabo, para la construcción de la estación depuradora de aguas residuales.

En dicha carta se daba a conocer el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, dicho Plan ha previsto el marco general de financiación de las obras y actuaciones a desarrollar en su período temporal de ejecución.

En la carta se precisaba que la financiación de la depuradora sería asumida por la Junta de Saneamiento de la Comunidad Autónoma de Aragón, con cargo a sus fondos propios, los que reciba del Gobierno de Aragón, los provenientes de la Comunidad Europea y el producto del Canon de Saneamiento.

El texto más destacable de la carta en cuanto al Planeamiento Urbanístico se refiere, es el que menciona *“en cuanto al planeamiento, se trata de cumplir lo establecido en el art. 96.1 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, que exige para la ejecución del planeamiento la existencia del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate. Atendida la consideración de la E.D.A.R. como sistema general, su concreción urbanística podría hacerse en el planeamiento general o mediante la aprobación de un plan especial de los definidos en el art.55.1.a de la misma ley”*

Los criterios que se han de tener en cuenta a la hora de fijar la ubicación de la depuradora, se pueden resumir en:

- Deberán ser accesibles a vehículos pesados, tanto para la construcción como en la posterior explotación de la E.D.A.R.
- El terreno tendrá una morfología adecuada y capacidad portante.
- Se procurará que la cota en que se ubique permita a las aguas residuales acceder a la depuradora por gravedad, lo que ahorrará los costes y

complicaciones adicionales que suelen producir los bombeos externo. A la vez, ofrecerá la necesaria seguridad ante avenidas e inundaciones.

- Habrá de preverse la posibilidad racional de que el proyecto enlace sin un coste excesivo con las acometidas de alta tensión, servicio telefónico y agua potable.
- Se situará a una distancia adecuada de los núcleos habitados, con el fin de evitar molestias a los vecinos.
- La superficie necesaria está en torno a 1,5 hectáreas, si bien este dato se concretará en cada caso en función de las necesidades del municipio.

Teniendo en cuenta los requisitos anteriores, se estima que el lugar más idóneo para ubicar la depuradora, no es el que se establece en las Normas Subsidiarias. Por ello se plantea situarla en otra zona, en concreto en las **parcelas 12.1, 12.2 y 13.1 del Polígono 16 de Quinto**.

En la presente Modificación Puntual se adjunta el **“Informe sobre la idoneidad de terrenos para la ubicación de la EDAR de Quinto”**, emitido por el **Instituto Aragonés del Agua**, donde se concluía que la ubicación de las parcelas propuestas se consideraban **APTAS**.

2. INFORMACION URBANISTICA

2.1. Terrenos objeto de la Modificación

Como ya se ha dicho, la Modificación Puntual se localiza en el Polígono 16 de Quinto, en las parcelas 12.1. de 5.327 m², 12.2. de 2.850 m² y la 13.1 de 13.573 m², en total tienen una superficie aproximada de 2 Has. Dichas parcelas se encuentran a 1,5 Km de distancia aproximadamente del núcleo urbano.

El emplazamiento se localiza entre la carretera A-221 y la línea férrea Madrid-Barcelona, y por cuyos límites discurre el actual colector.

2.2. Estructura de la Propiedad

.La parcela 12.1. y 12.2. del Polígono 16 es de propiedad del Ayuntamiento de Quinto.

La parcela 13.1. del Polígono 16 es de propiedad de José Gracia Hurtado

2.3. Condiciones del Planeamiento Urbanístico Vigente

La presente Modificación Puntual de PGOU se tramita a la vez que el procedimiento de Adaptación de Normas Subsidiarias a PGOU, aunque técnicamente debería de ser posterior a dicho procedimiento.

Por tanto, hay que decir que formalmente en el PGOU Adaptado los terrenos incluidos en el ámbito de la presente modificación se clasifican como suelo No Urbanizable Genérico.

2.4. Accesos a la futura depuradora

La zona se ubica muy próxima a la carretera de Gelsa, también existen varios caminos rurales, uno de ellos es el del Prado.

3. PROPUESTA DE MODIFICACION

3.1. Alcance de la Modificación

El alcance de la presente Modificación puntual puede describirse como sigue:

- 1.- Ubicar la futura Estación Depuradora del núcleo urbano de Quinto, en otra parcela diferente a la que figuraba en las Normas Subsidiarias.
- 2.- La zona escogida son las parcelas 12.1., 12.2., y 13.1. del Polígono 16 de Quinto, que forman una superficie total de 21.750 m² (2,175 Ha.).
- 3.- La Superficie total del ámbito de la presente Modificación Puntual se calificará como Sistema General de Equipamientos y Servicios "Servicios de Infraestructura (SI)", regulándose mediante las ordenanzas contenidas en el Título VII del PGOU Adaptado.

3.2. Documentación que se Modifica

Por tanto, en todos los planos del PGOU Adaptado, desaparece la anterior zona recogida en las Normas Subsidiarias para ubicar la depuradora, salvo en el Plano A-1 "Adaptación de las Normas Subsidiarias", que refleja exactamente lo mismo que el plano P-5 "Sectores de suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación" de las Normas Subsidiarias y donde si se puede observar dicha zona.

Sin embargo, la nueva zona propuesta mediante la presente Modificación, tampoco aparece reflejada en ninguno de los planos del P.G.O.U, la justificación es que cuando el Servicio de Cartografía de la DGA, realizó la Cartografía Digital escala 1/1.000 del núcleo urbano de Quinto, no recogió dicha zona, por tanto y desde la presente Modificación, queda testimonio de cual será la nueva ubicación de la depuradora.

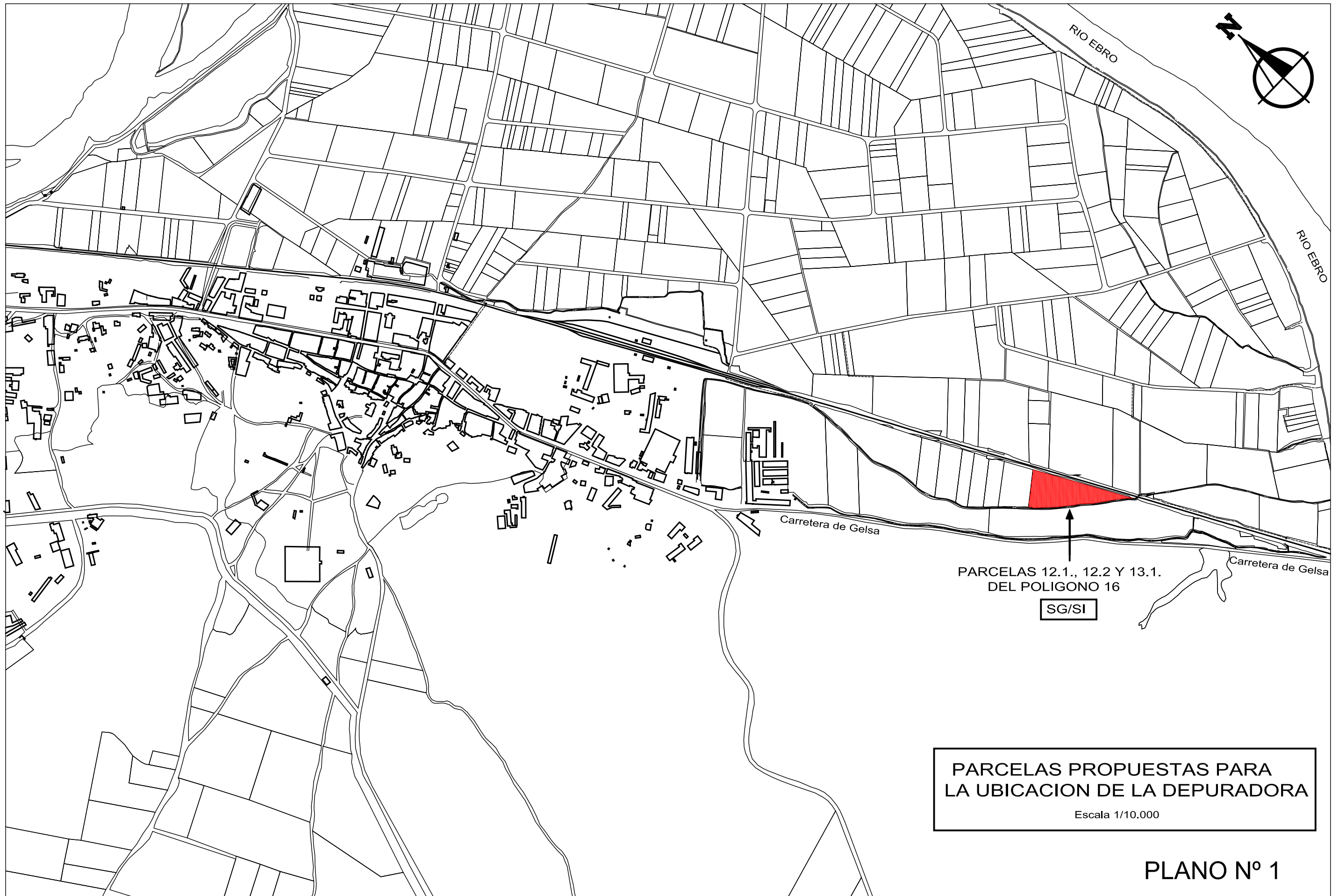
4- CONCLUSION

El fin último de la presente modificación, es el de definir una nueva zona para ubicar la futura depuradora de Quinto, calificándola como Sistema General.

Consideramos, que la documentación que se aporta, ofrece la descripción de las condiciones de ordenación del ámbito de esta modificación, así como la información y los criterios que han servido para definirla.

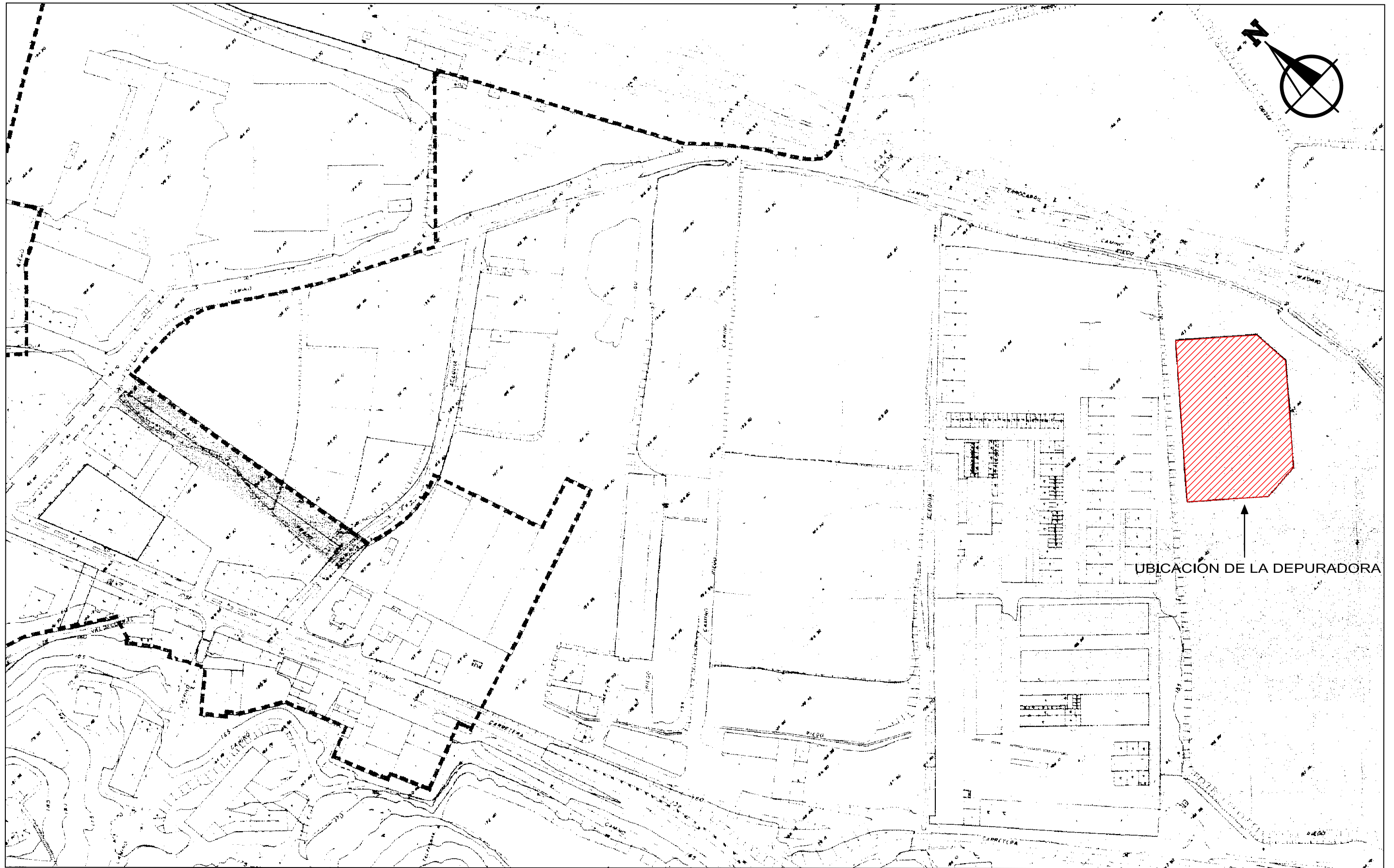
Por otro lado, queda perfectamente justificado la idoneidad de los terrenos escogidos, al aportarse el informe favorable del Instituto Aragonés del Agua en este sentido.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



PARCELAS PROPUESTAS PARA
LA UBICACION DE LA DEPURADORA
Escala 1/10.000

PLANO N° 1



CORRESPONDE AL PLANO
P-4 "DELIMITACION DEL SUELO"
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

UBICACION DE LA DEPURADORA
SEGUN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
Escala 1/2.000

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2.
DIVISIÓN DEL SECTOR SUR-R-22-23 (G-4)

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

1. INTRODUCCION

1.1. Objeto de la Modificación

El objeto de la modificación consiste en dividir el Sector de suelo Urbanizable Delimitado SUR-R-22-23 (G4) de 66.161 m², en Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado independientes.

El Sector SUR-R-22-23 (G4) tiene los siguientes límites:

- Norte: Estación de ferrocarril de Quinto.
- Oeste: Calle General Mola, la tipología de la edificación es Intensiva.
- Este: Industria Especial
- Sur: Edificación Intensiva

1.2. Necesidad y Justificación de la presente Modificación

La Modificación del Plan General que se propone puede justificarse, con base a los siguientes extremos:

1.- La ubicación de los terrenos objeto de modificación, hacen pensar que, serán uno de los primeros suelos en desarrollarse en un futuro no muy lejano, sin embargo,

2. INFORMACION URBANISTICA

2.1. Terrenos objeto de la Modificación

La Modificación Puntual afecta a una superficie de 66.161 m², que en las Normas Subsidiarias se clasificaban como Sector de suelo Urbanizable SUR-R-22-23 (G4).

2.2. Condiciones del Planeamiento Urbanístico Vigente

La presente Modificación Puntual de PGOU se tramita a la vez que el procedimiento de Adaptación de Normas Subsidiarias a PGOU, aunque técnicamente debería de ser posterior a dicho procedimiento.

Por tanto, hay que decir que en el PGOU Adaptado los terrenos incluidos en el ámbito de la presente modificación se clasifican como suelo Urbanizable Delimitado

2.3. Edificaciones y Usos actuales

Dentro del ámbito de la modificación los suelos están destinados a usos agrícolas.

3. PROPUESTA DE MODIFICACION

3.1. Alcance de la Modificación

Se divide el Sector SUR-R-22-23 (G4) en tres Sectores independientes:

- SUR-R-22 (G4): 26.600 m²
- SUR-R-23 (G4): 22.860 m²
- SUR-R-24 (G4): 16.600 m²

Se incluyen en la presente Modificación las fichas individualizadas de cada uno de los Sectores, tal y como se recogen el Plan General adaptado.

3.2. Normas Urbanísticas de aplicación en los Sectores

Las ordenanzas de aplicación se encuentran en el Título V “Normas de Aplicación en suelo Urbanizable” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U Adaptado de Quinto y son las siguientes:

La calificación que recibe es la de Residencial Semiintensivo G4.

- Uso: El uso exclusivo será residencial, con uso dominante de vivienda unifamiliar y con los siguientes usos compatibles: comercial, residencia, comunitaria, oficinas, equipamientos y servicios, pequeña industria no molesta o actividad agrícola, no ganadera vinculada a la vivienda.

- Tipología: Edificaciones en hilera o pareadas
- Parcela mínima: 180 m².
- Ocupación: 60% de la parcela
- Altura máxima: B+2 (10 m.)

3.3. Documentación que se Modifica

En todos los planos del PGOU Adaptado donde se refleja el suelo Urbanizable (salvo el A-1 “Adaptación de las Normas Subsidiarias”, que refleja exactamente los Sectores de suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación de las Normas Subsidiarias) se encuentran representadas los tres Sectores.

4- CONCLUSION

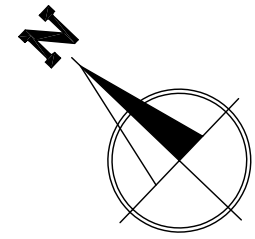
El fin último de la presente modificación es el de dividir el Sector de suelo Urbanizable Delimitado SUR-R-22-23 (G-4), en tres Sectores independientes, con el fin de facilitar el desarrollo y gestión de estos suelos.

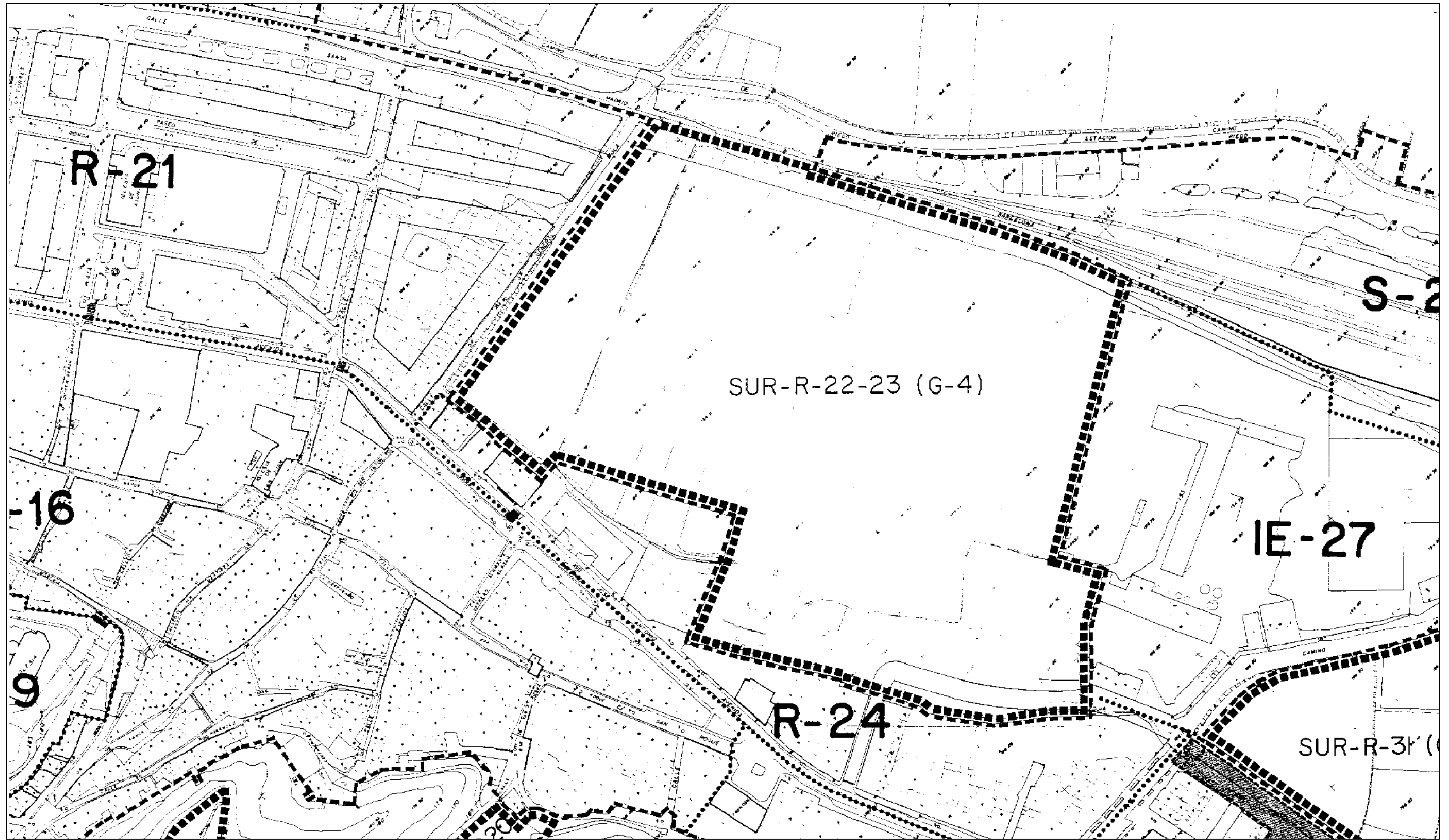
Consideramos que la documentación que se aporta ofrece la descripción de las condiciones de ordenación del ámbito de esta modificación puntual del PGOU Adaptado de Quinto, así como la información y los criterios que han servido para definirla.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

SITUACION DEL SECTOR SUR-R-22-23 (G-4)

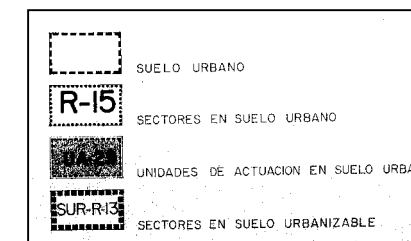
Escala 1/10.000





CORRESPONDE AL PLANO P-5 "SECTORES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE. UNIDADES DE ACTUACION" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Escala 1/2.000



PLANO N° 2

SECTOR 5. SUR-R-22 (G-4)

Edificabilidad real total	0,450 m ² /m ²
Edificabilidad homogeneizada	0,439 m ² /m ²
Aprovechamiento medio del sector	0,389 m ² /m ²
Número máximo de viviendas	88

	Coeficiente de homogeneidad	Superficie construible	Aprovechamiento objetivo
Viv. Familiar	1,00	10.530,00 m ²	10.530,00 m ²
Viv. Colectiva	0,90	1.316,25 m ²	1.184,63 m ²
Viv. de Protección Oficial	0,85	1.316,25 m ²	1.118,81 m ²
Productivos y Terciarios	1,20 (*)		
Total		13.162,50 m²	12.833,44 m²

Superficie del sector	29.250,00 m ²
Superficie de sistemas generales asignada	3.765,97 m ²
Superficie de sector + Sistemas generales	33.015,97 m ²

(*) La superficie construible se fijará en el Plan Parcial, deduciéndola de la destinada a los restantes usos permitidos.

SECTOR 6. SUR-R-23 (G-4)

Edificabilidad real total	0,450 m ² /m ²
Edificabilidad homogeneizada	0,439 m ² /m ²
Aprovechamiento medio del sector	0,387 m ² /m ²
Número máximo de viviendas	61

	Coeficiente de homogeneidad	Superficie construible	Aprovechamiento objetivo
Viv. Familiar	1,00	7.274,88 m ²	7.274,88 m ²
Viv. Colectiva	0,90	909,36 m ²	818,42 m ²
Viv. de Protección Oficial	0,85	909,36 m ²	772,96 m ²
Productivos y Terciarios	1,20 (*)		
Total		9.093,60 m²	8.866,26 m²

Superficie del sector	20.208,00 m ²
Superficie de sistemas generales asignada	2.716,43 m ²
Superficie de sector + Sistemas generales	22.924,43 m ²

(*) La superficie construible se fijará en el Plan Parcial, deduciéndola de la destinada a los restantes usos permitidos.

SECTOR 7. SUR-R-24 (G-4)

Edificabilidad real total	0,450 m ² /m ²
Edificabilidad homogeneizada	0,439 m ² /m ²
Aprovechamiento medio del sector	0,387 m ² /m ²
Número máximo de viviendas	50

	Coeficiente de homogeneidad	Superficie construible	Aprovechamiento objetivo
Viv. Familiar	1,00	5.976,00 m ²	5.976,00 m ²
Viv. Colectiva	0,90	747,00 m ²	672,30 m ²
Viv. de Protección Oficial	0,85	747,00 m ²	634,95 m ²
Productivos y Terciarios	1,20 (*)		
Total		7.470,00 m²	7.283,25 m²

Superficie del sector	16.600,00 m ²
Superficie de sistemas generales asignada	2.231,43 m ²
Superficie de sector + Sistemas generales	18.831,43 m ²

(*) La superficie construible se fijará en el Plan Parcial, deduciéndola de la destinada a los restantes usos permitidos.

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

SURD-R-22 (G-4)

LOCALIZACIÓN

Se encuentra junto a las líneas de ferrocarril, en la prolongación de la C/Aragón.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- Superficie aproximada del sector: 29.250,00 m²
- Uso global característico: Residencial
- Zonificación: Residencial Semiintensivo Grado 4
- Sistema de actuación: Compensación, plazo de presentación del P.P.: 4 años

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Creación de un suelo residencial para futura expansión que complete la trama urbana existente.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

Residencial y compatibles

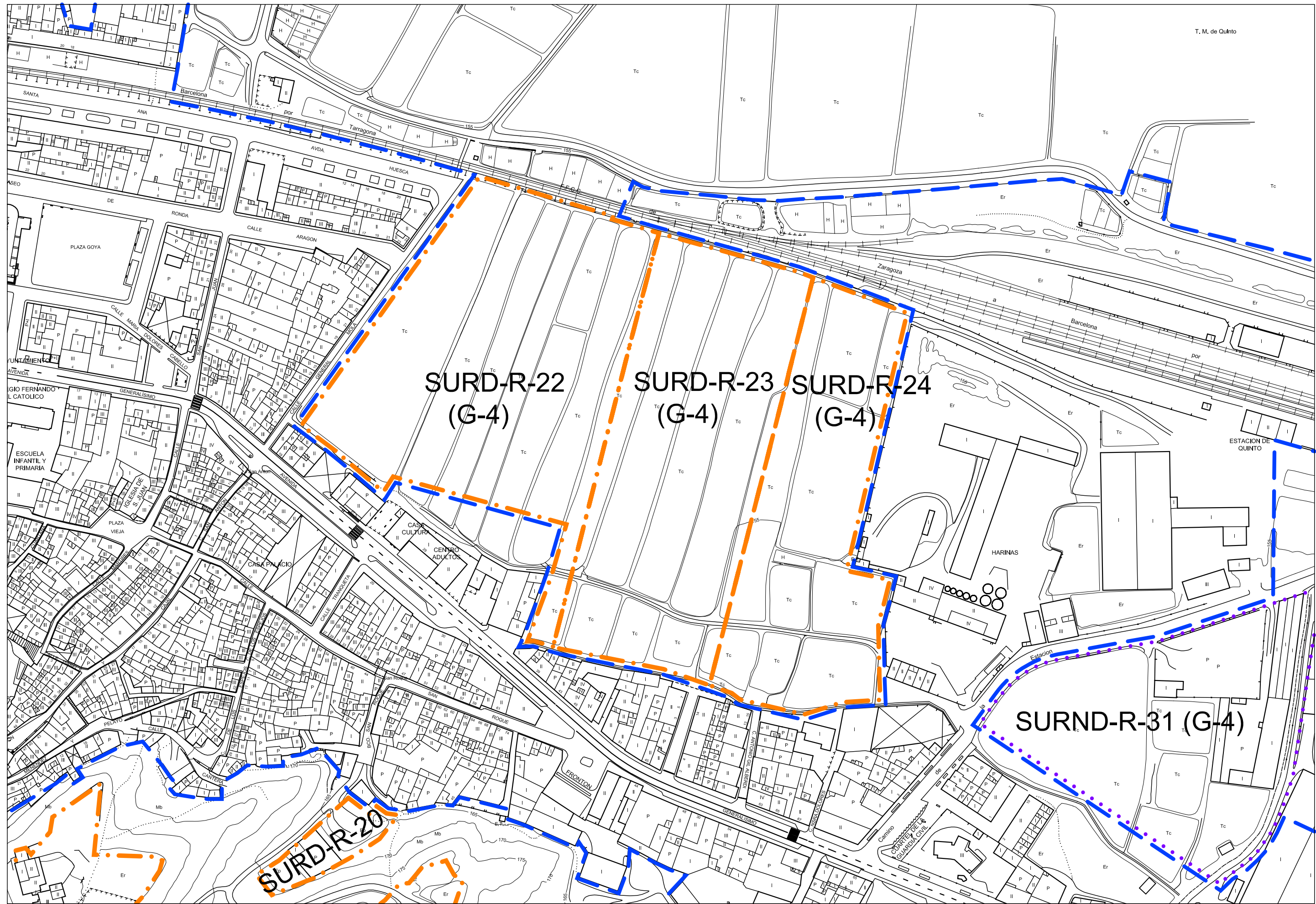
EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Edificabilidad Real: 0,450 m²/m²
- Densidad de viviendas: 30 viv/Ha
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10,00%
- Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 10,00%

Uso y Tipología Característicos	Superficie techo	Coefficiente de Homogeneización	Aprov. Objetivo Homogeneizado
Residencial Familiar	13.162,50 m ²	0,975	12.833,44 m ²
<p>Superficie Sector: 29.250,00 m²</p> <p>Sistemas Generales asignados: SG.1. Vial Granjas, 3.765,97 m² (34,24%)</p> <p>Superficie Total Sector + SG: 33.015,97 m²</p> <p>AM Sector UTC: 0,3887 m²/m²</p>			

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTION

Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.



SURD-R-22
(G-4)

SURD-R-23
(G-4)

SURD-R-24
(G-4)

SURD-R-31 (G-4)

SURD-R-20

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

SURD-R-23 (G-4)

LOCALIZACIÓN

Se encuentra junto a las líneas de ferrocarril, en la prolongación de la C/Aragón.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- Superficie aproximada del sector: 20.208,00 m²
- Uso global característico: Residencial
- Zonificación: Residencial Semiintensivo Grado 4
- Sistema de actuación: Compensación, plazo de presentación del P.P.: Se deberán tramitar previamente los P.P. de los sectores SUR-22 (G-4) y SUR-R- 24 (G-4)

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Creación de un suelo residencial para futura expansión que complete la trama urbana existente.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

Residencial y compatibles

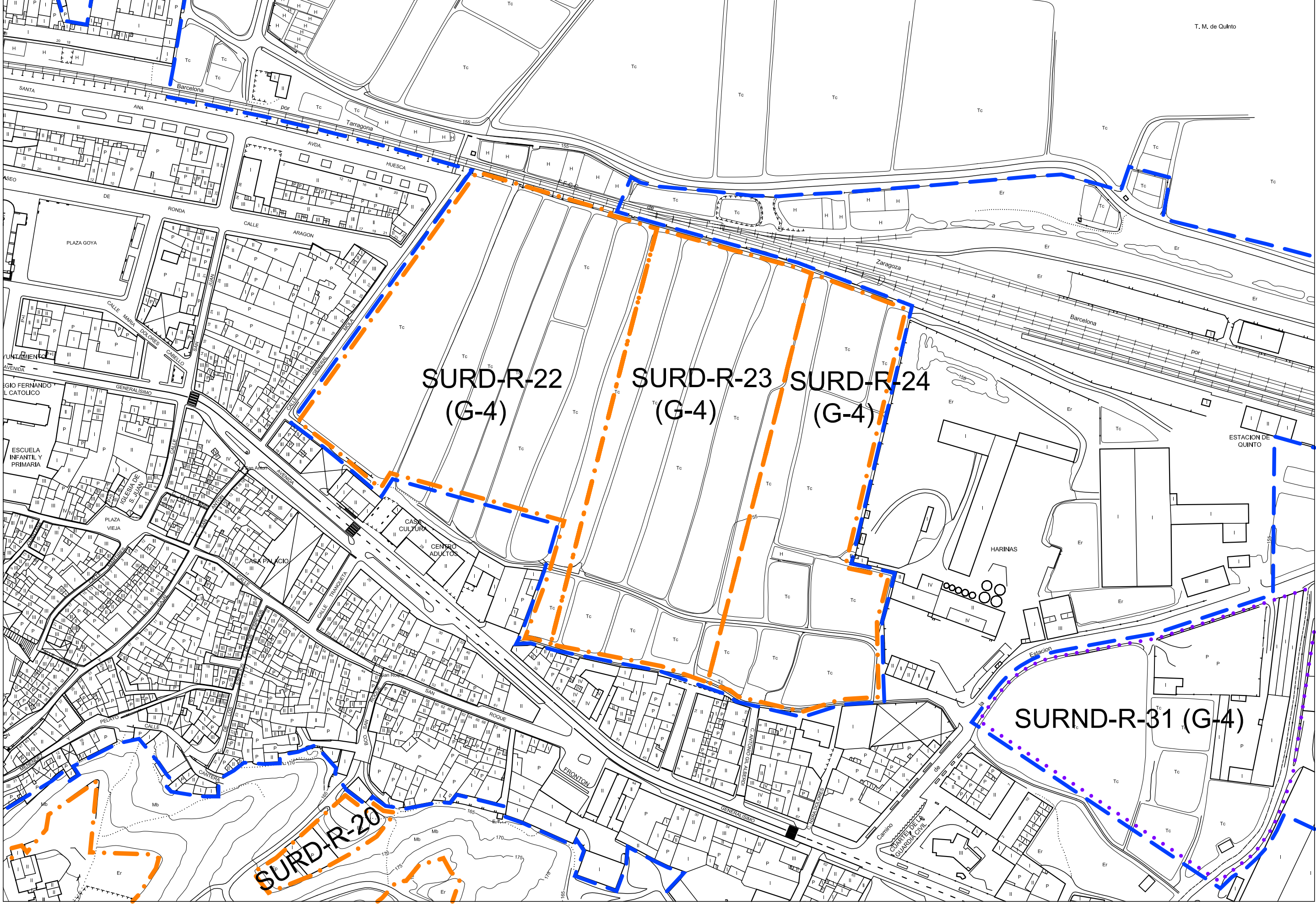
EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Edificabilidad Real: 0,450 m²/m²
- Densidad de viviendas: 30 viv/Ha
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10,00%
- Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 10,00%

Uso y Tipología Característicos	Superficie techo	Coefficiente de Homogeneización	Aprov. Objetivo Homogeneizado
Residencial Familiar	9.093,60 m ²	0,975	8.866,26 m ²
<p>Superficie Sector: 20.208,00 m²</p> <p>Sistemas Generales asignados: SG.1. Vial Granjas, 2.716,43 m² (24,69%)</p> <p>Superficie Total Sector + SG: 22.924,43 m²</p> <p>AM Sector UTC: 0,3868 m²/m²</p>			

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTION

Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.



SURD-R-22
(G-4)

SURD-R-23
(G-4)

SURD-R-24
(G-4)

SURND-R-31 (G-4)

SURD-R-20

SECTOR URBANIZABLE DELIMITADO

SURD-R-24 (G-4)

LOCALIZACIÓN

Se encuentra junto a las líneas de ferrocarril, en la prolongación de la C/Aragón.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

- Superficie aproximada del sector: 16.600,00 m²
- Uso global característico: Residencial
- Zonificación: Residencial Semiintensivo Grado 4
- Sistema de actuación: Compensación, plazo de presentación del P.P.: 4 años

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Creación de un suelo residencial para futura expansión que complete la trama urbana existente.

USOS GLOBALES CALIFICADOS

Residencial y compatibles

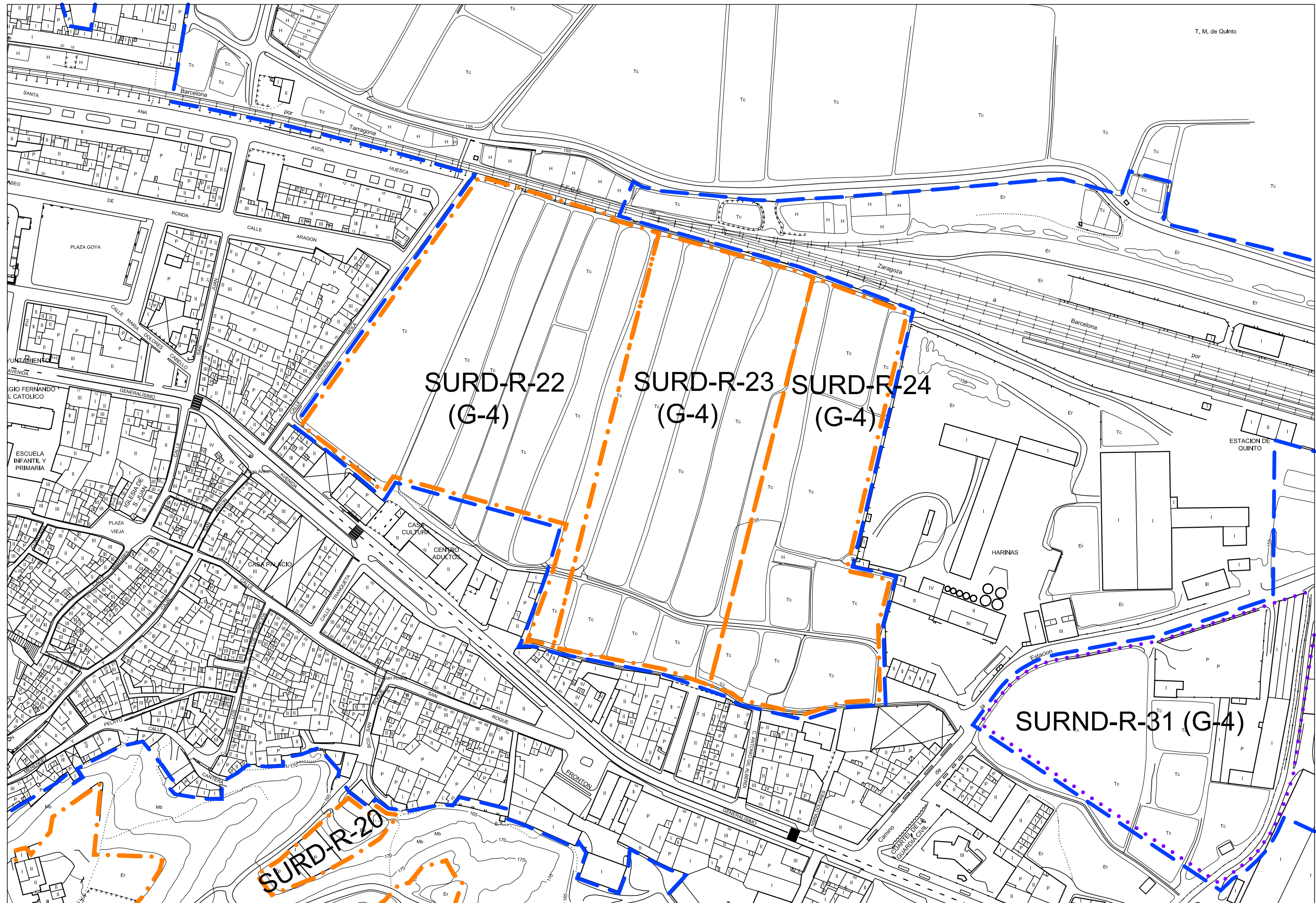
EDIFICABILIDADES, DENSIDADES Y CESIONES

- Edificabilidad Real: 0,450 m²/m²
- Densidad de viviendas: 30 viv/Ha
- Cesiones sobre el aprovechamiento: 10,00%
- Reservas para viviendas protegidas, s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 10,00%

Uso y Tipología Característicos	Superficie techo	Coefficiente de Homogeneización	Aprov. Objetivo Homogeneizado
Residencial Familiar	7.470,00 m ²	0,975	7.283,25 m ²
<p>Superficie Sector: 16.600,00 m²</p> <p>Sistemas Generales asignados: SG.1. Vial Granjas, 2.231,43 m² (20,29%)</p> <p>Superficie Total Sector + SG: 18.831,43 m²</p> <p>AM Sector UTC: 0,3868 m²/m²</p>			

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN Y GESTION

Plan Parcial de la totalidad del sector y proyecto de compensación, que incluirá a los propietarios de los sistemas generales asignados.



**SURD-R-22
(G-4)**

**SURD-R-23
(G-4)**

**SURD-R-24
(G-4)**

SURND-R-31 (G-4)

SURD-R-20

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4.
AMPLIACION DE SUELO URBANO

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

1. INTRODUCCION

1.1. Objeto de la Modificación

El objeto de la presente Modificación Puntual es incluir 1.499 m2 de la parcela 205 del Polígono 10, de la zona 0 de Quinto, dentro del **suelo urbano Consolidado con la calificación de “Residencial Extensivo”**.

Dicha superficie actualmente forma parte del Sector de suelo Urbanizable Delimitado SUR-R-20.

1.2. Necesidad y Justificación de la presente Modificación

El Ayuntamiento de Quinto, en sesión extraordinaria celebrada el 22 de junio del 2001 adoptó el siguiente acuerdo (ver acuerdo original que se adjunta):

- 1) Permutar 280 m2 de parte de la parcela 205 del polígono 10 de la zona 0, propiedad del Ayuntamiento de Quinto, por 100 m2 situados en la C/Huesca esquina con la C/San Juan, propiedad de D. Vicente Urmeneta Hualde, para destinarlos a vial de dicha calle.
- 2) Permutar 1.219 m2 de parte de la parcela 205 del polígono 10 de la zona 0, propiedad del Ayuntamiento de Quinto, por 529 m2 de la parcela 207 del polígono 10 de la zona 0 y 690 m2 de la parcela 208 del polígono 10 de la zona 0, ambas propiedad de D. Vicente Urmeneta Abenia (hijo de Vicente Urmeneta Hualde), a fin de que dicho terreno sea colindante con el de su padre.
- 3) Proceder a realizar las segregaciones oportunas de los metros permutados (ver actas notariales de segregación que se adjuntan).
- 4) Aunque no aparece en el acuerdo de junio del 2.001, el Ayuntamiento de Quinto, adquirió el compromiso de que los 1.499 m2 que permutaban con la familia Urmeneta tendrían la consideración de suelo urbano.
- 5) Por otro lado, el Ayuntamiento de Quinto creyó que lo más conveniente no era realizar una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, sino que el cambio de clasificación de suelo Urbanizable a suelo Urbano de los 1.499 m2, debería llevarse a cabo en el momento de proceder a la Adaptación de NNSS a P.G.O.U, presentando dicho cambio como una Modificación Puntual, tal y como finalmente se ha hecho.

2. INFORMACION URBANISTICA

2.1. Terrenos objeto de la Modificación

La Modificación Puntual afecta a una superficie de 1.499 m2, que en las Normas Subsidiarias se clasificaban como suelo Urbanizable.

2.2. Estructura de la Propiedad

Los suelos objeto de Modificación son propiedad de Don Vicente Urmeneta Hualde y Vicente Urmeneta Abenia.

2.3. Condiciones del Planeamiento Urbanístico Vigente

2.3.1. Clasificación Y Calificación del suelo

La presente Modificación Puntual de PGOU se tramita a la vez que el procedimiento de Adaptación de Normas Subsidiarias a PGOU, aunque técnicamente debería de ser posterior a dicho procedimiento.

Por tanto, hay que decir que en el PGOU Adaptado los terrenos incluidos en el ámbito de la presente modificación se clasifican como suelo Urbanizable Delimitado con la calificación de Residencial Extensivo.

2.3.2.- Edificabilidad, uso dominante y ordenanzas de aplicación (Suelo Urbanizable)

Las ordenanzas de aplicación se encuentran en el Título V “Normas de Aplicación en suelo Urbanizable” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U Adaptado de Quinto, y son las siguientes:

La calificación es de Residencial Extensivo.

- Tipología: Edificación aislada dentro de la parcela.
- Uso: El uso dominante será el de vivienda, autorizándose el de almacenamiento no peligroso en planta baja, mientras que como usos compatibles se admiten los de residencia comunitaria, oficinas y equipamientos y servicios.
- Ocupación máxima: Tanto en planta baja como en planta alzada se establece en el 30%
- Parcela mínima: 500 m².
- Altura máxima: B+1 (7 m.), tanto en nueva construcción como en reforma con modificación de alturas o número de plantas.
- Retranqueos: 5 m. a viario y 3 m. al resto de los linderos tanto en nueva edificación como en ampliación de la existente
- Edificación: No se podrá edificar en laderas con una pendiente superior al 25%.

2.4. Servicios Urbanísticos

Los terrenos objeto de Modificación cuentan con los requisitos establecidos en el art. 13.a) de la LUA, por lo que deben de recibir la condición de suelo urbano:

- Acceso Rodado: Mediante el camino que va hasta el cementerio, que se encuentra totalmente pavimentado.

- Red de abastecimiento de agua: En el camino del cementerio se encuentra una tubería de abastecimiento de agua de 60 mm. de diámetro.
- Red de Saneamiento: Por el camino del cementerio discurre dicha red, con un diámetro de 300 mm.
- Red Eléctrica y Red Telefónica: Ambas se localizan en el camino del cementerio, junto a la parcela se localiza un poste eléctrico.

3. PROPUESTA DE MODIFICACION

3.1. Normas Urbanísticas de aplicación

Las ordenanzas de aplicación se encuentran en el Título IV “Normas de Aplicación específicas en suelo Urbano” de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U Adaptado de Quinto, y son las siguientes:

La calificación es de Residencial Extensivo

- Tipo de ordenación: Las edificaciones serán aisladas dentro de la parcela o adosada.

- Usos:

Uso dominante: Vivienda, autorizándose el de almacenamiento no peligroso en planta baja

Usos compatibles: Se admite el de residencia comunitaria, oficinas y equipamientos y servicios.

- Ocupación máxima: Tanto en planta baja como en planta alzada se establece una ocupación máxima del 30%.

- Parcela mínima: Se establece la parcela mínima de 500 m²

- Edificabilidad máxima: Será de 0,6 m²/m².

- Altura máxima: Será de B+1 (7 m.), tanto en nueva construcción como en reforma con modificación de alturas o número de plantas.

- Retranqueos: Se establecen unos retranqueos de 5 m. a viario y de 3 m. al resto de los linderos tanto en nueva edificación como en ampliación de la existente.

- Condiciones de la edificación: No se podrá edificar en laderas con una pendiente superior al 25%.

3.2. Documentación que se Modifica

En todos los planos del PGOU Adaptado donde se refleja el suelo Urbano, los 1.499 m² objeto de permuta se incluyen dentro del suelo Urbano. Salvo en el A-1 “Adaptación de las Normas Subsidiarias”, que refleja exactamente los Sectores de suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Unidades de Actuación de las Normas Subsidiarias.

3.3. Justificación del cumplimiento del artículo 74 de la LUA:

El artículo 74.1. de la LUA establece que *“cuando la modificación del Plan tendiera a incrementar el aprovechamiento residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, salvo que el incremento derive de aumentos de edificabilidad que precisen cesiones inferiores a doscientos metros cuadrados de superficie, debiendo ubicarse los nuevos espacios preferentemente en el ámbito objeto de la modificación”*.

Por otro lado, según el punto 3. del artículo 74 de la LUA *“cuando la modificación del Plan tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los Planes Parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.*

La superficie total de la Modificación es de 1.499 m², la edificabilidad máxima es de 0,6 m²/m², por tanto la superficie máxima construibles será de **899,40 m²** (1.499 X 0,6). Por ello, parece justificado que el incremento de aprovechamiento residencial no precisará de cesiones superiores a doscientos metros cuadrados y que la superficie afectada por la modificación será menor de mil metros cuadrados construidos.

4- CONCLUSIÓN

El fin de la Modificación es;

- Incluir dentro del suelo Urbano Consolidado 1.499 m² de la parcela 205 del Polígono 10, de la zona 0 de Quinto. Dicha superficie actualmente forma parte del Sector de suelo Urbanizable Delimitado SUR-R-20.
- La calificación que recibirán los terrenos objeto de Modificación es la de Residencial Extensivo.

Consideramos que la documentación que se aporta ofrece la descripción de las condiciones de ordenación del ámbito de esta modificación puntual del PGOU Adaptado de Quinto, así como la información y los criterios que han servido para definirla.

En Quinto, Abril de 2006

El Director del Equipo Redactor:

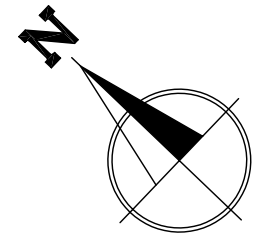
Carlos Gutiérrez Pascual

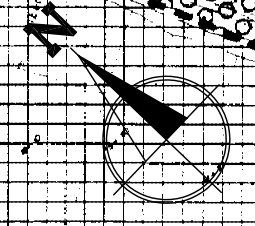
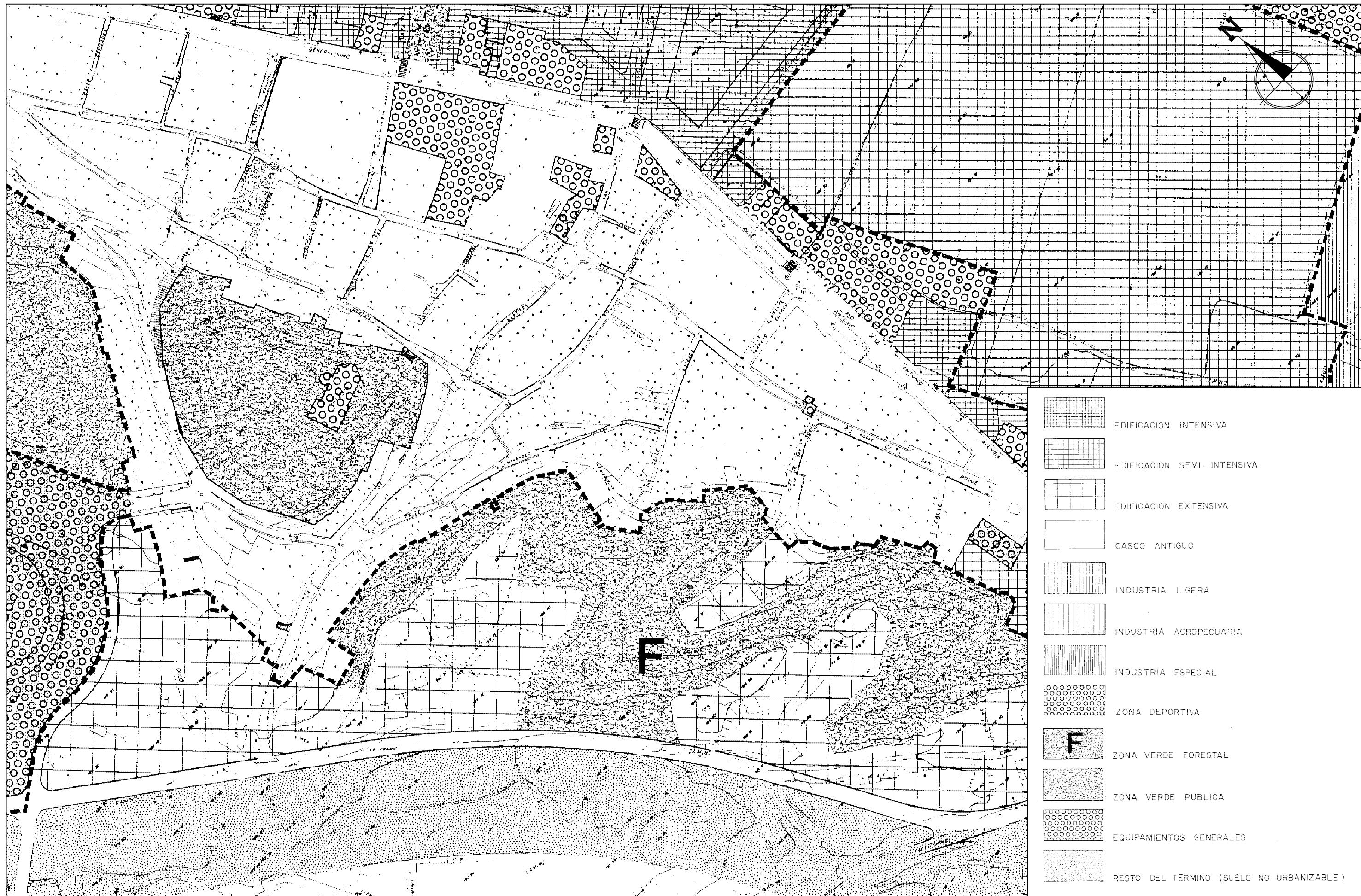
**Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 2.202**

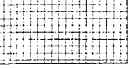
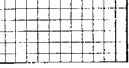


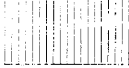
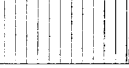



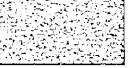


DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

SITUACION DE LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACION

Escala 1/10.000

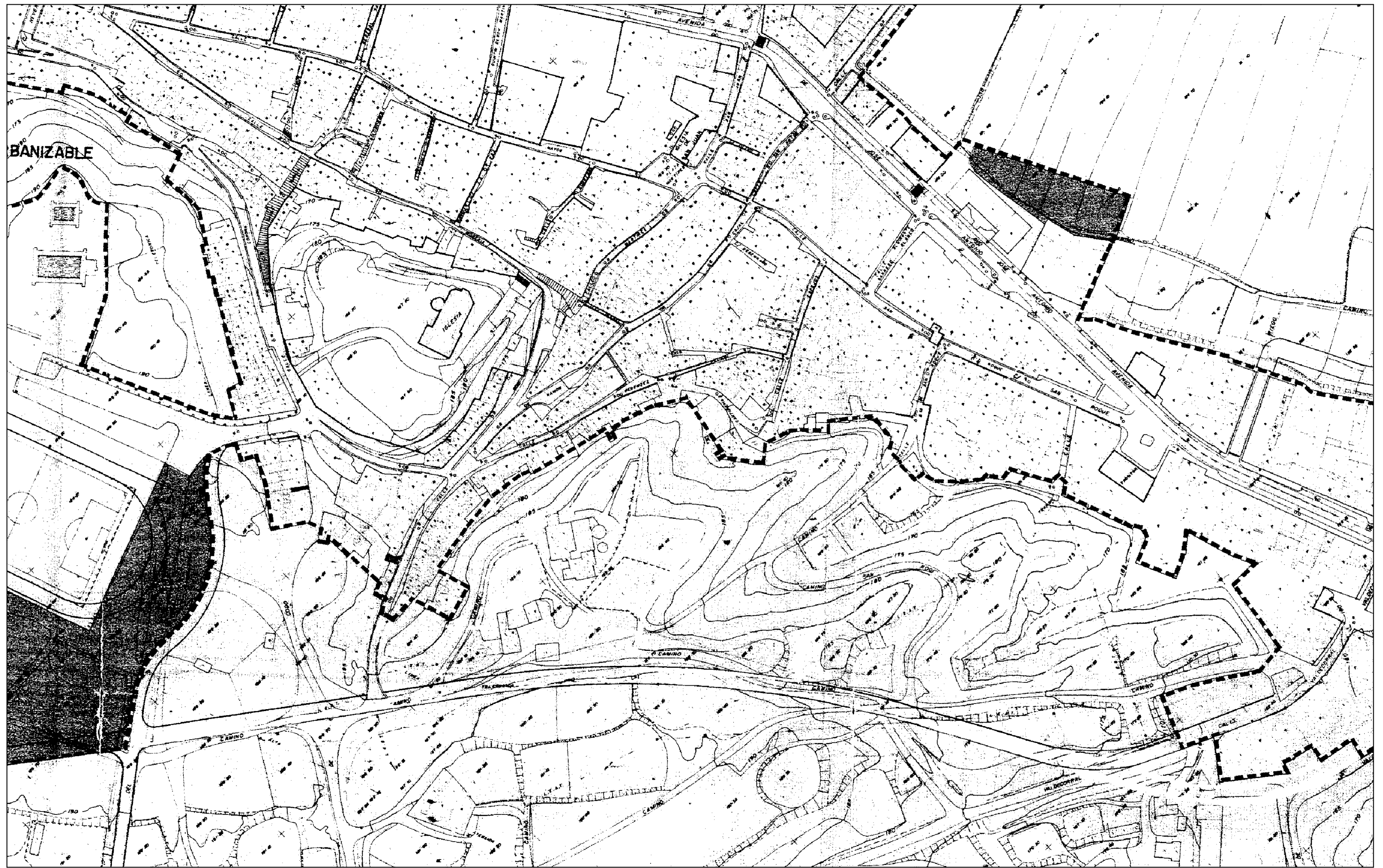




-  EDIFICACION INTENSIVA
-  EDIFICACION SEMI-INTENSIVA
-  EDIFICACION EXTENSIVA
-  CASCO ANTIGUO
-  INDUSTRIA LIGERA
-  INDUSTRIA AGROPECUARIA
-  INDUSTRIA ESPECIAL
-  ZONA DEPORTIVA
-  ZONA VERDE FORESTAL
-  ZONA VERDE PUBLICA
-  EQUIPAMIENTOS GENERALES
-  RESTO DEL TERMINO (SUELO NO URBANIZABLE)

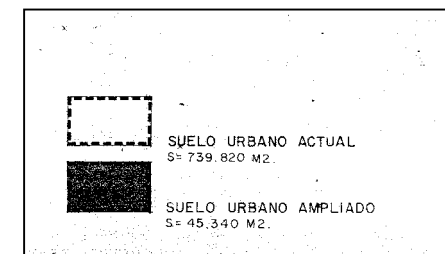
CORRESPONDE AL PLANOP-3 "ZONIFICACION"
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Escala 1/2.000

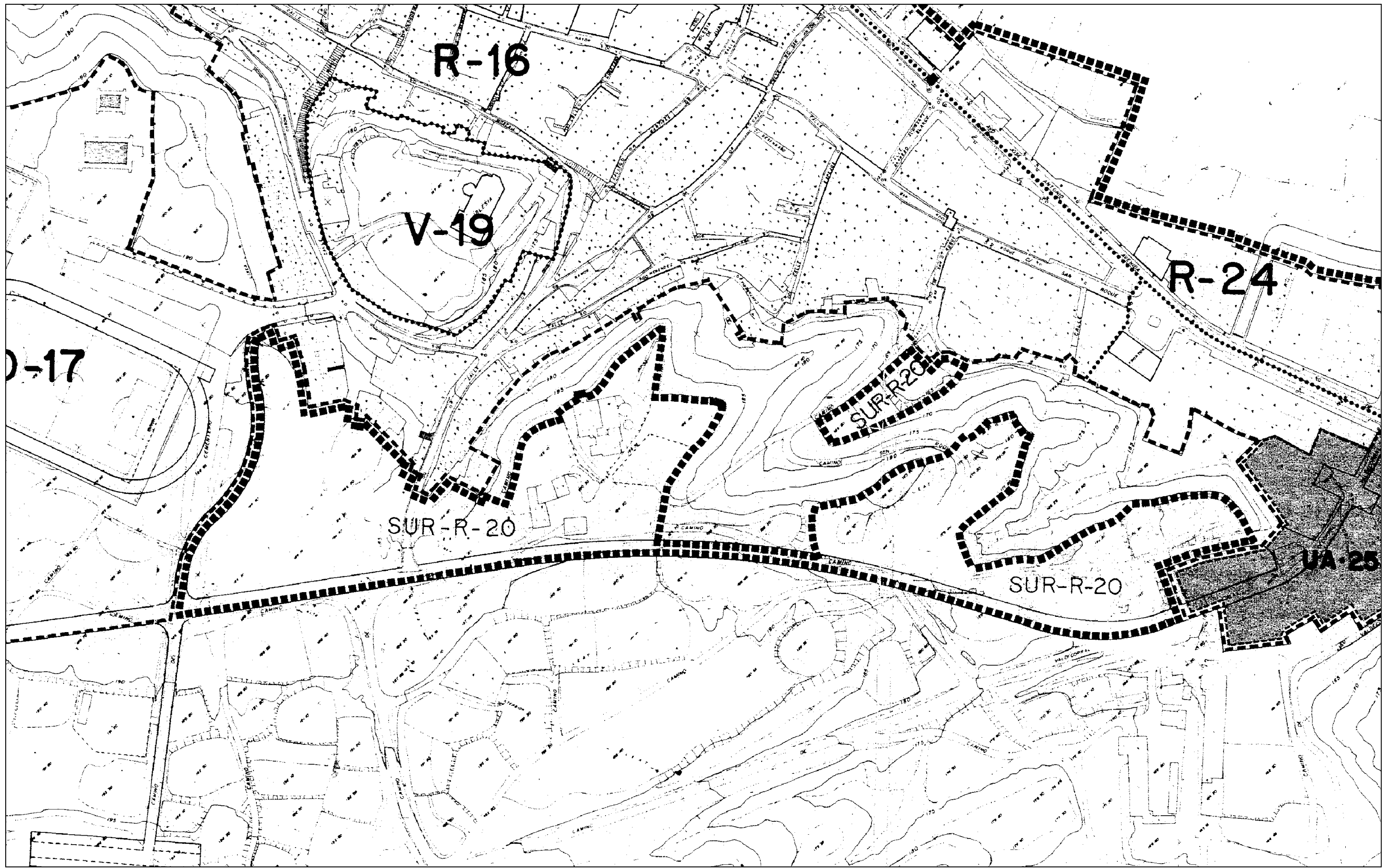


CORRESPONDE AL PLANO P-4 "DELIMITACION SUELO URBANO" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Escala 1/2.000

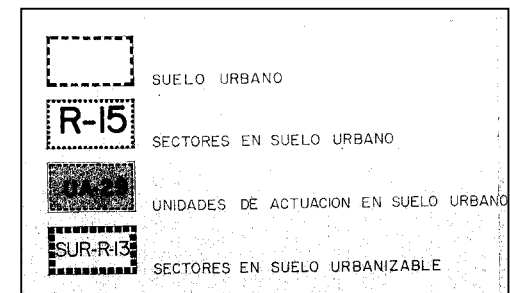


PLANO N° 3

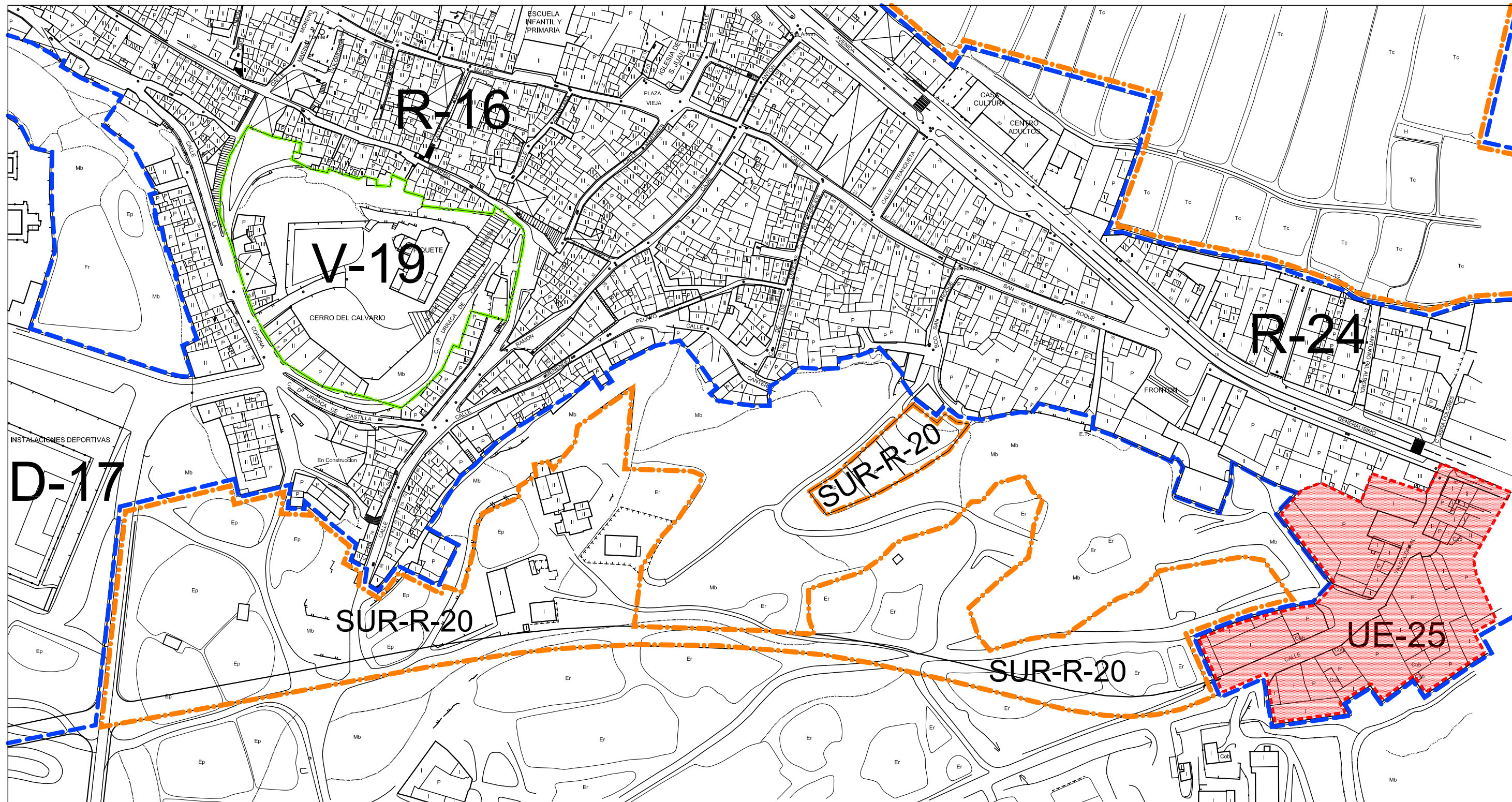
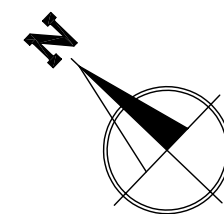


CORRESPONDE AL PLANO P-5 "SECTORES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE. UNIDADES DE ACTUACION" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

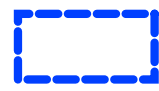

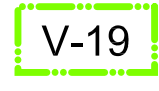
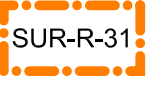
Escala 1/2.000



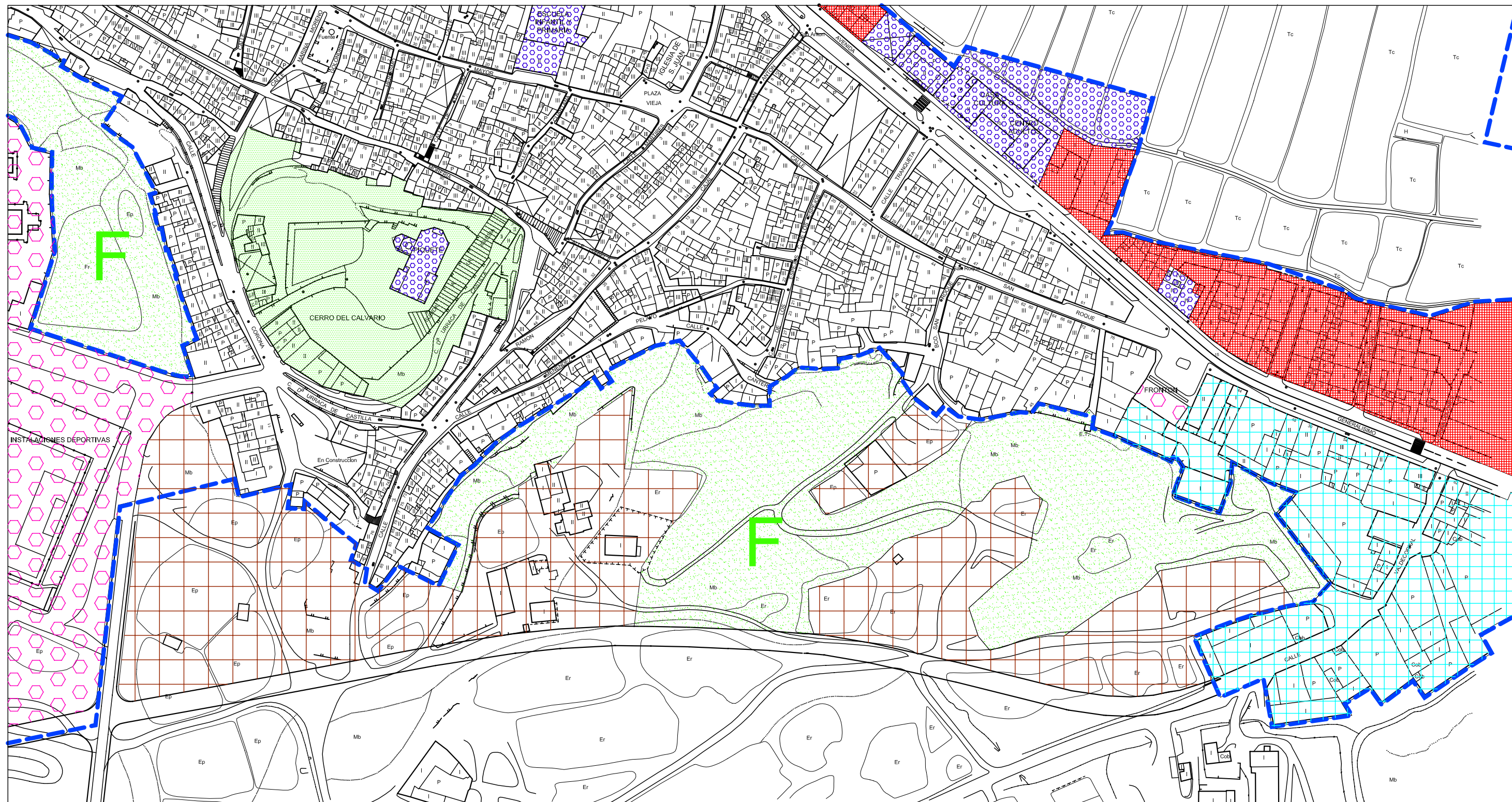
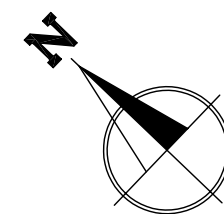
PLANO N° 4



CORRESPONDE AL PLANO O-4 "SECTORES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE. UNIDADES DE EJECUCION" DEL PGOU ADAPTADO


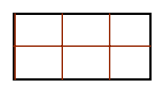
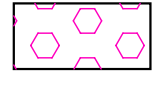



	SUELO URBANO		UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SECTORES EN SUELO URBANO		SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Escala 1/2.000



CORRESPONDE AL PLANO O-3 "ZONIFICACION" DEL PGOU ADAPTADO

Escala 1/2.000

	SUELO URBANO		EDIFICACION INTENSIVA		EQUIPAMIENTOS GENERALES
	EDIFICACION INTENSIVA		ZONA DEPORTIVA		ZONA VERDE PUBLICA
	EDIFICACION SEMI-INTENSIVA		ZONA VERDE FORESTAL		

PLANO N° 6