

TEXTO REVISADO MAYO 2018

Modificación puntual del PG de El Burgo de Ebro «Virgen de la Columna»

ZONA RESIDENCIAL R2a DEL PGOU

MAYO 2018

1.- OBJETO DEL TRABAJO

El trabajo consiste en la Modificación Puntual del PGOU de El Burgo de Ebro con el fin de cambiar la calificación del Suelo Urbano No Consolidado “R2a” (Urbanización Virgen de la Columna) a Suelo Urbano Consolidado.

Para ello se completarán las cesiones previstas originalmente en el Plan Parcial y que nunca llegaron a realizarse. El planeamiento de El Burgo de Ebro posterior al Plan Parcial recogía un listado de cesiones pendientes y preveía para ello la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior.

El ámbito del Plan Parcial redactado en el año 1972 incluía terrenos externos a la finca original “Virgen de la Columna” pertenecientes a distintos propietarios. Dos de las parcelas de equipamientos –Centro Cívico y Escuela- se implantaron sobre estos terrenos. No consta que se realizara ningún proceso reparcelatorio sino que los promotores del Plan Parcial fueron vendiendo parcelas netas conservando la propiedad de los terrenos destinados a viarios, zonas verdes, etc.

La empresa promotora (TURVICOSA) no sólo ubicó las parcelas de equipamientos en terrenos que no eran de su propiedad y que no participaron de un proceso reparcelatorio sino que, además, nunca procedió a efectuar el resto de las cesiones obligatorias.

Vendidas todas las parcelas y terminada la urbanización los terrenos no dedicados al uso residencial quedaron en su poder como resto de finca matriz.

Los terrenos de otros propietarios quedaron sin urbanizar formando un “enclave” rodeado por el resto de la urbanización.

Dada la idiosincrasia de la urbanización, que se encuentra ocupada y construida en su mayor parte, la redacción del PERI y su correspondiente Reparcelación resulta inviable. Por ello se plantea la presente Modificación que obtendría las dotaciones mediante expropiación y negociación con los propietarios, coadyuvando la Asociación de Propietarios Virgen de la Columna en la gestión y obtención de las dotaciones necesarias para su posterior cesión al municipio.

2.- ESTADO ACTUAL

Los propietarios de la Urbanización Virgen de la Columna, constituidos en asociación, han emprendido en los últimos años varias iniciativas tendentes a completar la urbanización y obtener los espacios de cesión para su posterior ofrecimiento al Ayuntamiento de El Burgo de Ebro.

Así, se adquirieron todos los restos de la finca matriz original “Virgen de la Columna”. Según los cálculos realizados esta finca tiene una superficie de 94.701,72 m² y se correspondería con los viales y zonas verdes en el ámbito de la finca matriz.

Los terrenos correspondientes al enclave así como diversos restos de la finca original no están incluidos en la operación y, por lo tanto, deben de incorporarse a la ordenación general aportando las correspondientes cesiones.

La obtención de estos terrenos -viario, zona verde y equipamientos- es una de las premisas necesarias para poder llevar a cabo el cambio de calificación del sector a Suelo Urbano Consolidado.

En el proceso no sería necesario establecer un sistema de actuación al tratarse de un Suelo Urbano Consolidado.

3.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El Sector, denominado Suelo Urbano No Consolidado R2a “Urbanización Virgen de la Columna” tiene una superficie, según el PGOU de 449.900 m².

Midiendo la “polilínea” que lo delimita en el Texto Refundido del PGOU sobre soporte digital se obtiene una superficie de 451.747 m².

Para la realización de la presente propuesta se han ajustado los límites de forma que concuerden con límites de propiedad y corrigiendo algunas erratas. Por ejemplo, se incluía dentro del sector la Carretera Nacional 232, había discrepancias en la delimitación del Equipamiento Depósitos de agua, se ha incorporado un terreno al sur de la CN-232, adquirido por la Asociación de Propietarios para ejecutar una “raqueta” de acceso a la urbanización desde la carretera, etc.

Tras el ajuste la superficie real del sector queda en 447.169,81 m²

Se incorpora un plano con descripción gráfica de los ajustes realizados.

4.- CUADROS DE SUPERFICIES

En el Texto Refundido del PGOU de El Burgo de Ebro de 2010, en su artículo 3.3.8. se describe el régimen específico de las zonas de suelo urbano no consolidado.

La Urbanización Virgen de la Columna se corresponde con la *Zona de edificación residencial R2a*. Como se ha dicho se recogen una serie de determinaciones respecto a las superficies y compleción de los equipamientos, zonas verdes, suelo residencial, viales, etc.

Estos datos se han trasladado del Plan General anterior, incluido un error de cálculo, puesto que la suma de las superficies generales enumeradas en ambos documentos es de 477.104 m² en vez de los 449.900 m² que da como superficie total de Virgen de la Columna.

Las diferencias de medición responden a diversas circunstancias que se aclaran a continuación

Realizada la medición real del sector y comparándola con las reflejadas en el PGOU se obtienen las siguientes superficies:

Cuadro 1: Superficies del Sector. Comparativa PGOU-Medición real

		PGOU	%	MEDICIÓN REAL	%
Equipamiento (Depósitos)	Privado	9.204,00	1,93%	9.637,67	2,16%
Cívico-Social	Público	2.170,00	0,45%	2.096,55	0,47%
Escolar	Público	4.350,00	0,91%	3.043,46	0,68%
Religioso	Privado	700,00	0,15%	679,53	0,15%
Restaurante	Privado	1.984,00	0,42%	1.502,34	0,34%
Parque deportivo	Privado	15.600,00	3,27%	14.900,84	3,33%
Zona verde	Pública	93.564,00	19,61%	69.292,50	15,50%
Viales y aparcamientos	Público	51.732,00	10,84%	66.872,55	14,95%
Suelos Uso Residencial	Privado	297.800,00	62,42%	279.144,38	62,42%
TOTAL		477.104,00	100,00%	447.169,81	100,00%

Cuadro 2: Superficies de Cesiones. Comparativa PGOU-Medición real

CESIONES		PGOU	%	MEDICIÓN	%
Cívico-Social	Público	2.170,00	0,45%	2.096,55	0,47%
Escolar	Público	4.350,00	0,91%	3.043,46	0,68%
Zona verde	Pública	93.564,00	19,61%	69.292,50	15,50%
Viales y aparcamientos	Público	51.732,00	10,84%	66.872,55	14,95%
TOTAL		151.816,00	31,82%	141.305,06	31,60%

4.1. Aclaración de “error” en la suma de superficies del PGOU

Los datos de las distintas superficies del Plan Parcial se venían transcribiendo desde su formulación. Al hacer el nuevo Plan y su Revisión por medios digitales se pudo comprobar que la delimitación era de 449.000 m².

En el plano del Sector se graficaron como zonas verdes los terrenos destinados al Parque Deportivo y el Equipamiento Religioso. (15.600 + 700 = 16.300 m²)

Se marcaron como Suelo Residencial los terrenos destinados a los equipamientos cívico-social y Escolar. (2.170 + 4.350 = 6.520 m²)

Se marca como suelo residencial la piscina, incluida en el Parque Deportivo (3.526 m²)

Sólo estas duplicidades suman 26.346 m² que justifican la diferencia entre la suma de superficies del PGOU (477.104 m²) y la superficie “oficial” del Sector (449.900 m²)

4.2 Aclaración de cesiones de espacios públicos por la Asociación de Propietarios

Ya se ha comentado que la delimitación del sector no coincidía con la finca Virgen de la Columna. Tomando como base la delimitación final contrastada, que excluye la Carretera Nacional 232, caminos exteriores y otros ajustes se detectan los terrenos que no formaban parte de la finca Virgen de la Columna. Conviene recordar que, según consta en la nota registral, la finca Virgen de la Columna proviene de la agregación de

16 fincas. Por ello, su forma es muy irregular y las descripciones de límites y colindantes son muy confusas y, aparentemente, contradictorias.

Los terrenos que, indubitadamente, se han identificado como NO pertenecientes a la finca original son los siguientes:

Cuadro 3: Terrenos ajenos a la finca original Virgen de la Columna

Camino del Burgo	1.674,04
Cordel de la Virgen	26.959,03
Raqueta de acceso	907,88
"Enclave"	22.375,49
Acequias	1.454,06
	53.370,50

Dentro de estos terrenos hay superficies de uso público (viales, zonas verdes y equipamientos) que se identifican para conocer por sustracción la superficie de cesión que efectuará la Asociación de Propietarios.

Las superficies de los terrenos que no eran de la finca original desglosadas por usos son las siguientes:

Cuadro 4: Terrenos ajenos a la finca original Virgen de la Columna. Desglose por usos

	Viario	Zona verde	Equip.	Residencial	
Cordel de la Virgen	10.325,65	16.633,38			26.959,03
Camino del Burgo	1.674,04				1.674,04
"Enclave"	2.877,71	1.460,37	5.140,01	12.897,40	22.375,49
Raqueta de acceso	907,88				907,88
Acequias	1.168,15	67,20		218,71	1.454,06
	16.953,43	18.160,95	5.140,01	13.116,11	53.370,50

Así se constata que la superficie de cesión de la antigua finca Virgen de la Columna destinada a espacios públicos es:

Cuadro 5: Cesiones procedentes de Virgen de la Columna y de las fincas externas

CESIONES		Virgen de la Columna	Fuera de la finca original	TOTAL	%
Cívico-Social	Público	0,00	2.096,55	2.096,55	0,47%
Escolar	Público	0,00	3.043,46	3.043,46	0,68%
Zona verde	Pública	51.131,55	18.160,95	69.292,50	15,50%
Viales y aparcamientos	Público	49.919,12	16.953,43	66.872,55	14,95%
TOTAL		101.050,67	40.254,39	141.305,06	31,60%

La superficie obtenida es de 101.050,67 m² que si se compara con la superficie del resto de finca adquirida por la Asociación de Propietarios (94.701,72 m²) con el fin de cederla al Ayuntamiento del Burgo de Ebro en el marco de la presente regularización urbanística da una diferencia de 6.348,95 m².

Esta cantidad representa un 1,42 % de la superficie total del Sector.

Considerando la precisión de las mediciones antiguas, las sucesivas agregaciones y segregaciones producidas en los últimos 43 años y las aclaraciones expuestas se puede proponer como aceptable el resultado de las presentes aclaraciones que se resumen a continuación:

a) Las cesiones totales del sector suman una superficie de 141.305,06 m²

b) La superficie dentro de la finca matriz de Virgen de la Columna de estas superficies de cesión es de 101.050,67 m²

c) La diferencia entre la superficie que figuraba en el registro como “resto de finca matriz” (94.701,72 m²) con la superficie de espacios públicos que se ceden es de 6.348,95 m².

d) El resto de la superficie hasta completar los 141.305,06 m² se aportan por distintas fincas que no pertenecían a la finca Virgen de la Columna: Cordel de la Virgen, Camino del Burgo, acequias, el “Enclave” que estaba formado por varias fincas (Hnos Vidal Palud, Sres Aguirán, Sr. Dolado. Etc). Sobre estas fincas se ubican cesiones que alcanzan una superficie de 40.254,39 m²

Solicitada información gráfica al INAGA acerca del Cordel de La Virgen se comunicó a la Asociación de Propietarios de la Urbanización Virgen de la Columna que la anchura de dicho Cordel, según la clasificación de vías pecuarias en el Burgo de Ebro, era de 20 metros quedando los 17,61 restantes afectos a un uso público.

Por lo tanto, siendo las cifras anteriores correctas a los efectos de identificar las superficies de los distintos terrenos, a los efectos de calcular las reservas mínimas dotacionales NO se tendrán en cuenta las superficies ubicadas dentro de la franja de 20 metros de la vía pecuaria.

5.- RESERVAS MÍNIMAS DOTACIONALES. T.R. LUA D.L. 1/2014

Las superficies de cesión marcadas en el Plan Parcial se tomaron, en su día como referencia para incorporarlas al Plan General de El Burgo de Ebro y su Texto Refundido. Dado que, como se ha visto se han producido errores numéricos y gráficos en la transcripción de estos parámetros se calculan las reservas necesarias con respecto a la normativa vigente.

Para ello se calculan en primer lugar los módulos de reserva de Virgen de la Columna.

La superficie de suelo de uso residencial es de: 279.144,38 m²

La edificabilidad neta de estos suelos es de: 0,1785 m²/m²

Esta cifra es el resultado de restar de la superficie de la finca original la de las parcelas que se fueron vendiendo.

Hay que tener en cuenta que desconocemos la extensión real de la finca original y que ésta no incluía los caminos (Camino de El Burgo que atraviesa de Este a Oeste el Sector, camino- vía pecuaria “Cordel de la Virgen”, acequias, etc). Por lo tanto hay que interpretar que, salvo las porciones de terreno que se detallarán a continuación, este resto de finca adquirido incluye todos los terrenos de la finca matriz que no están registrados por otros particulares y que se ubican en los espacios libres (viario y zonas verdes) de la urbanización Virgen de la Columna.

También es propiedad de la Asociación de Vecinos un terreno en el lado sur de la Carretera Nacional 232 adquiridos para ejecutar una “raqueta” que permitiera el giro hacia la urbanización para los vehículos procedentes de Zaragoza. Este terreno, de 907,88 m², también se incluirá en la cesión por parte de la Asociación junto al resto de finca matriz ya descrito.

Los terrenos de cesión con titularidad identificada y que no estaban incluidos en la finca matriz son los siguientes:

Cuadro 6: Terrenos a obtener para completar las cesiones

	Ubicación	Superficie Escritura / Catastral	Superficie real a obtener	Propietario
Zona 1	Parte de la Zona Deportiva	3.526,00	3.526,00	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zona 2	Viario y parte equip Escuela	1.963,00	1.963,31	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zona 3	Parte de equip Centro Cívico	959,00	939,02	Construcciones Burmar, SL
Zona 4	Parte de equip Centro Cívico	2.114,00	939,41	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zona 5	Parte de equip Escuela		1.388,19	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Zona 6	Acequias		523,78	Sindicato de riegos
TOTAL			9.279,71	

Se han redactado unas fichas con la identificación gráfica de estas zonas que se incorporan al presente escrito.

En el caso de las acequias, se ha contabilizado la acequia ubicada en el interior del “enclave” puesto que sería necesaria para su reordenación. Las acequias que discurren por viarios y zonas verdes o son externas a la urbanización siguen siendo propiedad del Sindicato de Riegos y no sería preciso obtenerlas.

7.- OBRAS PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN

Los viarios en torno del “enclave” y al final del Cordel de la Virgen, no estaban completados y parte de la urbanización existente ha sufrido el lógico deterioro tras cuarenta años de utilización.

La Asociación de Propietarios ha ido realizando labores de mantenimiento, labores que han culminado con la redacción de un Proyecto de Obras Ordinarias, de junio de 2014, que recoge las obras pendientes.

También se ha procedido a la renovación del suministro de Media Tensión y se ha conveniado con la empresa suministradora la renovación paulatina de la red de Baja Tensión.

Desde la entrega del proyecto de obras ordinarias la Asociación de Vecinos ha ejecutado varias de las obras pendientes, principalmente en la Avenida del Ebro (Cordel de la Virgen) y reparaciones de diversos viarios con medios propios y contratadas externas.

Quedarían por ejecutar obras en el entorno inmediato de las manzanas del “enclave” que, como es lógico, se ejecutarán cuando estas parcelas se incorporen a la Comunidad tras la regularización de las cesiones.

8.- PROPUESTA DE REORDENACIÓN

Con el objeto de facilitar el proceso de regularización se aporta una propuesta de reordenación que permite a los propietarios de las parcelas afectadas del “enclave” (manzanas 48, 68 y 53) disponer de las parcelas de uso residencial que constan en el catastro. Algunas de estas parcelas eran inedificables por no alcanzar la superficie mínima (1.000 m²) o por tener una configuración caprichosa.

Eliminando dos viales en fondo de saco, ajustando el equipamiento Centro Cívico y ampliando el equipamiento Escolar se obtienen las parcelas edificables de uso residencial que cubren las expectativas de los propietarios afectados.

La parcela interior de la manzana 53, propiedad de TURVICOSA, se destinaría a cumplir parte de la cesión de equipamientos que debió realizar en su momento.

Los cuadros de superficies quedarían como sigue:

Cuadro 7: Superficies del Sector. Comparativa PGOU-Medición real propuesta

		PGOU	%	REORDENACIÓN	%
Equipamiento (Depósitos)	Privado	9.204,00	1,93%	9.637,67	2,16%
Cívico-Social	Público	2.170,00	0,45%	1.337,52	0,30%
Escolar	Público	4.350,00	0,91%	4.425,04	0,99%
Religioso	Privado	700,00	0,15%	679,53	0,15%
Restaurante	Privado	1.984,00	0,42%	1.502,34	0,34%
Parque deportivo	Privado	15.600,00	3,27%	14.900,84	3,33%
Zona verde	Pública	93.564,00	19,61%	69.372,79	15,51%
Viales y aparcamientos	Público	51.732,00	10,84%	65.518,84	14,65%
Suelos Uso Residencial	Privado	297.800,00	62,42%	279.795,25	62,57%
TOTAL		477.104,00	100,00%	447.169,82	100,00%

Cuadro 8: Superficies de Cesiones. Comparativa PGOU-Medición real propuesta

CESIONES		PGOU	%	REORDENACIÓN	%
Cívico-Social	Público	2.170,00	0,45%	1.337,52	0,30%
Escolar	Público	4.350,00	0,91%	4.425,04	0,99%
Zona verde	Pública	93.564,00	19,61%	69.372,79	15,51%
Viales y aparcamientos	Público	51.732,00	10,84%	65.518,84	14,65%
TOTAL		151.816,00	31,82%	140.654,19	31,45%

Se producen pequeñas variaciones respecto a las superficies reflejadas en los cuadros 1 y 2.

Estas variaciones aumentan la cesión en equipamientos y zonas verdes que pasan de 74.432,51 m² a 75.135,35 m² (incremento de 702,84 m²) un aumento de suelo de uso residencial de 650,87 m² y una ligera disminución del viario de - 1.353,71m².

Con estos ajustes se da un mayor viabilidad a la Modificación Puntual al favorecer la obtención de las dotaciones con acuerdo mayoritario de los propietarios afectados. Igualmente con esta propuesta de ordenación pormenorizada sería innecesario redactar un planeamiento secundario de desarrollo.

9.- CONCLUSIONES

Con la presente propuesta se considera que se darían cumplimiento a las condiciones necesarias para calificar el SUNC R2a –Urbanización Virgen de la Columna- como Suelo Urbano Consolidado.

La obtención de los terrenos necesarios se realizaría, preferentemente, mediante negociaciones con los propietarios afectados, si bien el Ayuntamiento de El Burgo de Ebro en uso de sus atribuciones urbanísticas, podría proceder en caso de que estas negociaciones no sean posibles a expropiar los terrenos de los propietarios que no se avengan a negociar.

En Zaragoza, a 25 de mayo de 2018

El arquitecto,

El abogado urbanista,

Fdo. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Fdo. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

PLANOS•

Plano 1	DELIMITACIÓN DEL SECTOR
Plano 2	IDENTIFICACIÓN FINCAS AJENAS A VDLC
Plano 3	ZONIFICACIÓN
Plano 4	PROPUESTA DE REORDENACIÓN
Plano 9.1	PLANO ZONIFICACIÓN PGOU

FICHAS•

Parcelas a obtener o Expropiar	ZONA 1
Parcelas a obtener o Expropiar	ZONA 2
Parcelas a obtener o Expropiar	ZONA 3
Parcelas a obtener o Expropiar	ZONA 4
Parcelas a obtener o Expropiar	ZONA 5
Parcelas a obtener o Expropiar	ZONA 6
Propuesta de distribución manzana 48	PROP 1
Propuesta de distribución manzana 53	PROP 2