



Fdo.: Luis Jiménez Abad

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

106



Fdo.: Luis Jiménez Abad



PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO 28.31
(Romareda-Polígono Gran Vía)

AREA 28, PARCELA 28.31
EJEMPLAR "1/3"
11/07/2013 TOMO A
MOD AISL 106 PARC 28.31 - JULIO 2013
Expediente: 652686/2013 C-1

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

MODIFICACIÓN 106 MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAMBIO DE USO, DE ASISTENCIAL A ENSEÑANZA, DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO 28.31 (Romareda)
INTRODUCCIÓN

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos para resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos, para perfeccionar sus determinaciones haciéndolas más eficaces y evitando interpretaciones ambiguas o contradictorias, o para recoger nuevos criterios de la Corporación.

La dirección del Colegio Público Eliseo Godoy, la Asociación de Padres de Alumnos y el Departamento de Educación del Gobierno de Aragón, han planteado que para poder atender necesidades del colegio, era conveniente incorporar al recinto escolar, la parcela de equipamiento público de la calle Asín y Palacios 19. El uso asistencial de esta parcela 28.31 EA (PU) previsto en el plan general se debe cambiar por el uso de enseñanza.

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ORDENACIÓN ACTUAL.

Esta modificación del plan general afecta a la parcela de uso asistencial 28.31, vacante de edificación y al recinto escolar colindante en el que se encuentran los edificios, por una parte de educación infantil (parcela 28.32) y por otra el de primaria (parcela 28.33) del colegio Eliseo Godoy Beltrán. Las parcelas con el código del plan general números 28.32 y 28.33 tienen asignado el uso de enseñanza. La parcela 28.31 de uso asistencial pasa a ser de uso de enseñanza y se agrupa con las otras dos parcelas para constituir un único recinto escolar y una sola parcela de ordenación, que mantiene el código numérico de la mayor de ellas, con el mismo nombre (colegio Eliseo Godoy Beltrán).

Parcela EA (PU) 28.31.

Calle de Miguel Asín y Palacios, 19.

Uso: Equipamiento asistencial y bienestar social.

Superficie de suelo (anejo VIII PGOU): 784 m².

Superficie de suelo (catastro): 772 m².

Referencia catastral: 4516607XM7141F0001RU.

Hoja J-16 del plano de calificación y regulación del suelo.

Calificación: Suelo urbano consolidado. Sistema local de equipamiento de asistencia y bienestar social. Parcela procedente del plan parcial del polígono Gran Vía. Titularidad pública (Diputación General de Aragón).

Parcela EA (PU) 28.32.

Calle de Miguel Asín y Palacios, 15 (D).

Uso: Equipamiento de enseñanza (Pabellón de Infantil del colegio Eliseo Godoy Beltrán).

Superficie de suelo (anejo VIII PGOU): 875 m².

Superficie de suelo (catastro): 7.490 m² (agrupada con la 28.33).

Referencia Catastral: 4516602XM7141F0001TU.

Hoja J-16 del plano de calificación y regulación del suelo.

Calificación: Suelo urbano consolidado. Sistema local de equipamiento de enseñanza. Parcela procedente del plan parcial del polígono Gran Vía. Titularidad pública (Ayuntamiento de Zaragoza).

Parcela EA (PU) 28.33.

Calle de Miguel Asín y Palacios, 15 (D).

Uso: Equipamiento de enseñanza (Pabellón de Primaria del colegio Eliseo Godoy Beltrán).

Superficie de suelo (anejo VIII PGOU): 6.599 m².

Superficie de suelo (catastro): 7.490 m² (agrupada con la 28.32).

Referencia Catastral: 4516602XM7141F0001TU.

Hoja J-16 del plano de calificación y regulación del suelo.

Calificación: Suelo urbano consolidado. Sistema local de equipamiento de enseñanza. Parcela procedente del plan parcial del polígono Gran Vía. Titularidad pública (Ayuntamiento de Zaragoza).

ANTECEDENTES

La parcela actual 28.31 EA (PU) del plan general de ordenación urbana de 2001, procede del Plan Parcial del Polígono Gran Vía, redactado de oficio por la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda (expediente 26.080/72 y antecedentes) aprobado definitivamente el 20 de junio de 1.972 por dicho Ministerio.

El Plan Parcial del Polígono Gran Vía destinaba esta parcela (la número 3 del sector IV) a la *guardería infantil* de su sector. Cada uno de los seis sectores en que el plan parcial había subdividido su ámbito tenía una guardería infantil. La parcela colindante a la anterior (parcela 7 del sector IV), constituida en la actualidad por las

parcelas 28.32 EE (PU) y 28.33 EE (PU) del plan general de 2001, estaba destinada por el Plan Parcial del Polígono Gran Vía a Escuela.

La parcela de la guardería infantil (parcela 3 del sector IV) según el Plan Parcial tenía una forma rectangular, con 28,00 metros de frente a la calle Asín y Palacios y un fondo medio de 26,163 metros, con lo que su superficie era de 732,55 metros cuadrados. Estaba situada entre las parcelas destinadas a viviendas (parcelas 4 y 2 del plan parcial) actuales edificios 17 y 21 de la calle Asín y Palacios. Para el conjunto de las tres parcelas, 2, 3 y 4 el plan parcial fijaba un retranqueo de la edificación de 3,00 metros, medidos desde la línea de parcela con la calle.

La parcela de la escuela (parcela 7 del sector IV) se dispuso en una posición central de la manzana, rodeada por edificios de viviendas de trece plantas. Su acceso rodado se realizaba desde el viario en fondo de saco con playa de aparcamientos públicos de la calle Asín y Palacios. Los accesos peatonales podían disponerse por varios puntos de su perímetro, al haberse proyectado andadores en todas las orientaciones. Al construirse el pabellón de educación infantil junto a la zona verde de la calle Pedro III el Grande el acceso peatonal se ubicó desde el andador de dicha zona verde. La forma de la parcela de la escuela era la de un polígono irregular de diez lados, los lados son paralelos y los ángulos rectos (de 90°). Los dos espacios más amplios del recinto escolar son, uno de 77,00 m. por 47,87 m. (3.686 m²) y otro de 60,00 por 40,00 m (2.400 m²), en el primero están las canchas deportivas y en el segundo el pabellón de primaria. El pabellón de infantil está construido en el cuadrado de 36,25 m. por 26,00 m. situado frente al andador de la zona verde. La superficie total comprendida en el interior de la línea poligonal que constituye el recinto escolar es de 7.510 metros cuadrados, aunque en el plan parcial se reflejaba, para esta parcela escolar, la superficie de 8.030,01 metros cuadrados.

El plan general de ordenación urbana de Zaragoza del año 1986, incorporó las determinaciones del Plan Parcial del Polígono "Gran Vía" como propias del plan general en suelo urbano, pasando a formar parte de la zona G (planeamiento anterior incorporado al plan general).

La parcela de la guardería infantil del plan parcial Gran Vía, sector IV parcela 3, pasó en el plan general de 1986 a denominarse con el código 28.16 y con el uso asistencial.

La parcela de la escuela del plan parcial, sector IV parcela 7, pasó en el plan general de 1986 a denominarse con los códigos 28.27 y 28.28, teniendo ambas porciones el uso de equipamiento docente. La subdivisión de esta parcela, efectuada por el plan general de 1986, responde a la existencia de dos edificios escolares, uno de educación infantil o preescolar y otro destinado a primaria o E.G.B., educación general básica en aquél momento, (Eliseo Godoy Beltrán).

Los códigos de numeración de las parcelas de equipamiento consisten, en cuanto a su primer número, 28, al del área de referencia en que está situada, de las que el plan general de 1986 había subdividido el territorio del término municipal. El segundo número, es el número de orden de las parcelas situadas dentro del área de referencia.

La revisión del plan general que dio como consecuencia el plan general de junio de 2001, con su texto refundido de junio de 2008, mantuvo los usos de estas parcelas y la subdivisión efectuada por el plan general de 1986, aunque ha variado el número ordinal, pasando a ser: 28.31 EA (PU) la parcela de equipamiento asistencial, que el plan general de 2001 denomina de asistencia y bienestar social; 28.32 EE (PU) la

parcela de enseñanza (Infantil del colegio Eliseo Godoy Beltrán) y 28.33 EE (PU) la parcela de enseñanza (Primaria del colegio Eliseo Godoy Beltrán).

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

La parcela 28.31 EA (PU) creada hace más de cuarenta años por el plan parcial del polígono Gran Vía, no ha tenido hasta la fecha ninguna actividad, ni como guardería infantil, ni como algún uso asistencial o de bienestar social. Por otra parte las actividades docentes que se desarrollan en los recintos escolares requieren cada vez de mayor espacio.

Las exigencias de superficie de las parcelas para los futuros recintos escolares, según los criterios señalados por el Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón en 2010, son:

SUPERFICIE Y CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS

Superficie

- Centros de Preescolar de 9 Uds..... 3.000 m².
- Centros de Infantil y primaria de tres vías..... 12.500 m².
- Institutos de Educación Secundaria 14.000 m².
- Institutos con Formación Profesional..... 16.000 m².

Características

Estas superficies son mínimas y no se contabilizarán las resultantes de retranqueos obligatorios de más de 5 metros a alineaciones o edificaciones colindantes.

La topografía del solar será sensiblemente plana, a nivel con las rasantes de la acera perimetral.

Los solares serán aproximadamente de forma cuadrada o rectangular cuyo lado mayor será igual a 1,5 veces el lado menor. En solares con formas irregulares se deberá poder inscribir un cuadrado o un rectángulo de las características y las superficies mínimas indicadas.

Se debe poder construir y utilizar como recinto escolar la totalidad de la superficie del solar.

Ninguna parte del solar se encontrará dentro de las distancias de protección de las instalaciones de telecomunicaciones, electricidad, distribución de energía ni de la zona de protección de carreteras.

Aunque la parcela de enseñanza resultante de la unión de las actuales 28.31, 28.32 y 28.33, con una superficie de 8.262 m², no reúna la totalidad de las condiciones señaladas por Departamento de Educación para las nuevas parcelas escolares, es indudables que la unión de la nueva parcela, tanto por el aumento de superficie que supone como por tener acceso directo desde la calle de Asín y Palacios, es una mejora considerable para el colegio existente.

El uso de guardería infantil al que estaba destinada en un principio la parcela 28.31 EA (PU), era considerado, en la época en que se redactó el plan parcial, como el primero de los escalones educativos a considerar por el planeamiento. Así, en el anexo de las reservas de suelo para dotaciones en los planes parciales del reglamento de planeamiento de 1978, se indicaba que las reservas para centros docentes, a prever en los planes parciales, se diferenciarían en función de los tamaños de las unidades de viviendas, en todos o algunos de los siguientes tipos:

- Centros de Enseñanza Preescolar y **Guardería**.
- Centro de Educación General Básica.
- Centro de Bachillerato Unificado Polivalente.

También las normas urbanísticas del plan general contempla el uso de guardería entre los usos englobados dentro de los equipamientos de enseñanza:

“Artículo 2.7.13. Uso de equipamientos

2. Enseñanza:

Uso de equipamiento colectivo público o privado, destinado a la formación y a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, instalaciones deportivas, residencias universitarias anejas, etc. Las residencias de estudiantes deberán cumplir las normas propias del uso de residencia comunitaria.

*A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros de formación preescolar, primaria, secundaria, profesional y universitaria (facultades, escuelas técnicas y universitarias), **las guarderías**, los centros de educación especial, educación de adultos, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados con la docencia, etc”.*

Con la asignación de nuevo, a la parcela 28.31, del uso de enseñanza, volverá a tener el tipo de uso que inicialmente le fue destinado por el plan parcial del polígono Gran Vía cuando ordenó éste ámbito.

DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con los propósitos expresados, en esta modificación del plan general la actual parcela 28.31 cambia su uso de asistencial a enseñanza y pasa a integrarse en la parcela 28.33 de EE (PU) (Colegio Eliseo Godoy Beltrán) en la que se agrupa también la parcela 28.32.

La nueva parcela, procedente de la unión de las tres anteriores, sigue constituyendo una dotación de sistema local de uso de enseñanza público, con una superficie total de parcela de 8.262 m², suma de las superficies catastrales de las parcelas, que, por otra parte, se ha comprobado que coincide con las superficies medidas en los ficheros digitales municipales.

Estos datos se reflejan en los planos de calificación y regulación del suelo y en el listado de los suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios del anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general.

Como parcela integrante del sistema local de equipamientos, la regulación de su edificación está establecida en el Título Octavo de las normas urbanísticas del plan general. El artículo 8.2.15 de las normas establece, en relación con la regulación de la **edificabilidad** en las parcelas del sistema local de equipamientos y servicios, lo siguiente:

"1. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de la edificación en manzana cerrada (A-1, B y D) tendrán la edificabilidad de la zona y el grado correspondiente.

2. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de edificación abierta (A-2, A-3 o A-4), o en conjuntos urbanos contemporáneos caracterizados (C) tendrán la edificabilidad que corresponda a la zona y el grado correspondiente.

Cuando se trate de equipamientos incluidos en el grado 3º de la zona A-2, se considerarán a estos efectos las condiciones del grado 1º de la misma zona.

En los suelos destinados a equipamientos de los grupos 3, 4 y 5, podrá realizarse en cualquier caso un índice de 1 m²/m², aun cuando la edificabilidad correspondiente a la zona y grado en que se sitúen sea menor. En las áreas incluidas en la zona PR (planeamiento recogido), este mínimo solamente operará cuando el equipamiento de los grupos 3, 4 ó 5 sea público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3.1, 3 de estas normas.

3. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios que se integren en áreas industriales, o bien cuando no sean adscribibles a un tipo de ordenación determinado, tendrán una edificabilidad de 1 m²/m².

4. Cuando se sitúen en áreas de edificación abierta, los suelos pertenecientes al sistema local de equipamientos y servicios destinados a usos deportivos

5. Cuando determinadas razones funcionales requieran una superficie edificada mayor.....).

6. La habilitación de una superficie edificable superior.....).

7. El suelo calificado como sistema local de equipamiento (grupos 5 y 6) correspondiente a la parcela 13 del área 7 del plan parcial del ACTUR.....)".

Las parcelas de equipamiento, objeto de esta modificación de plan general, procedentes del Plan Parcial del Polígono Gran Vía, están integradas en la ordenación proyectada por el plan parcial. A este tipo de ordenaciones que ya se encontraban construidas en su práctica totalidad cuando se revisó el plan general en 2001, se les incluyó en una zona específica de edificaciones en ordenación abierta, zona A-2, grado 3, definida como área de vivienda colectiva construida, en la que la posición y aprovechamiento quedan determinadas por la envolvente de la edificación existente.

A efectos de la edificabilidad, al estar integrada en zona A-2 grado 3, según el punto 2 del art. 8.2.15 anterior, le corresponde el índice de edificabilidad de la zona A-2 grado 1, que el artículo 4.2.5.2.1 c) de las normas establece en 1,50 m²/m².

Además del índice de la edificabilidad, para esta parcela, situada entre otras dos ya construidas con edificios de trece plantas de viviendas, tiene una especial importancia la regulación de las condiciones de posición de la edificación. La posición de la edificación en el plan parcial del polígono Gran Vía venía ordenada en su conjunto con la ubicación concreta de los bloques de viviendas en planta y la asignación del número de plantas y de la edificabilidad absoluta de la parcela, por lo que no había una distancia mínima de separación de la edificación al lindero (excepcionalmente se fijaba en el plano una alineación de la edificación retranqueada 3 metros de algún elemento como en nuestro caso a la calle Asín y Palacios y en otros casos respecto a la parcela del colegio para evitar la colindancia). La ordenación de la posición de la edificación se hacía por manzanas, procurando evitar el enfrentamiento de las fachadas y distanciando en lo posible la separación de los bloques. La ordenación abierta de la edificación del polígono Gran Vía fue, en cuanto a la amplitud de los espacios para la iluminación, ventilación y soleamiento de las viviendas con prácticamente exteriores todas las viviendas, una novedad positiva respecto de la que era habitual en Zaragoza en aquellos momentos.

Las parcelas 2 y 4 del sector IV del plan parcial, con una superficie de parcela de 604,31 m² y 599,16 m² respectivamente, tienen asignada una edificabilidad absoluta de 4.800 m² cada una con una superficie por planta de 400 m², y una altura de B+12+R. La planta baja era diáfana, las 12 plantas alzadas son de cuatro viviendas por planta y la décimotercera, retranqueada, podía ser utilizada para construir la vivienda del portero, además de los casetones de los ascensores y otros elementos comunes. Para distanciar en lo posible las fachadas enfrentadas de los edificios de viviendas se utilizaba el criterio de disponer parcelas de los elementos de equipamientos públicos entre ellos. Así en el centro de esta manzana del sector IV se colocó el colegio y entre las parcelas 2 y 4 se ubicó la parcela de guardería.

Los edificios 17 y 21 de la calle Asín y Palacios, (parcelas 2 y 4 del plan parcial) están retirados dos metros del lindero con la parcela 3 del plan parcial (Asín y Palacios 19), y tienen la planta baja diáfana, con lo que la pieza vividera crítica para estudiar la posición de la edificación de la parcela de equipamiento es la vivienda de la planta primera de cada uno de los edificios.

Actualmente, con el plan general de 2001, las condiciones de posición de la zona A-2 de edificación en ordenación abierta del suelo urbano consolidado, se contienen en el **artículo 4.2.2** de las normas del plan general:

“1. La línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial, salvo que en ordenanzas especiales o normas que desarrollen el plan se establezca otra cosa, y siempre que se verifique simultáneamente la condición de distancia mínima con respecto a los edificios enfrentados al otro lado del vial.

Quando en las plantas bajas se prevean locales comerciales u otros usos que precisen acceso público, éstos tendrán entrada desde la calle, bien haciéndose coincidir su fachada con la alineación de vial, o bien estableciendo servidumbres de uso público sobre los espacios privados por los que se haya de acceder a los locales.

2. En linderos con zonas verdes y espacios libres públicos, los retranqueos serán de 5 metros como mínimo.

3. En linderos con otras parcelas, los retranqueos serán iguales a la tercera parte de la altura del propio edificio de que se trate, con un mínimo de 5 metros. Se permite la disposición escalonada de los volúmenes, de modo que, en cada planta, la distancia de la fachada al lindero sea igual, al menos, a la tercera parte de la altura de la planta de piso de su forjado de techo con respecto a la rasante del terreno.

4. La separación entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos terceras partes (0,67) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del mismo modo indicado en el párrafo anterior.

El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.

5. 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 altura del más alto de dichos edificios, multiplicada por 0,67. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del mismo modo indicado en el párrafo tercero.

Para aplicar esta condición, 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.

6. En edificios de vivienda colectiva o destinados a otros usos permitidos, se permite la agrupación de edificios situados en parcelas independientes, sin retranqueos en los linderos comunes entre parcelas. Requerirá ordenación mediante estudio de detalle previo, salvo que los edificios agrupados se integren en un proyecto único para la obtención de la licencia.

7. Los edificios podrán disponerse sin retranqueos a los linderos de parcelas colindantes con el fin de ocultar medianeras vistas que existan en el linde, cuando, por el estado de conservación y uso y el régimen urbanístico aplicable a los edificios que las producen se presuma su permanencia. La solución no deberá producir nuevas medianeras en altura ni profundidad.

Respecto a la posibilidad de hacer coincidir la fachada con la alineación del vial, resulta, en este caso, conveniente técnicamente mantener el retranqueo de 3,00 metros que había previsto el plan parcial y que ha sido cumplido por los edificios de viviendas colindantes. Al otro lado de la calle Asín y Palacios está el patio y edificio de educación infantil del colegio Cesar Augusto, por lo que no hay necesidad de guardar una distancia de separación mayor a la de la calle.

La aplicación, a la futura edificación de la parcela 3 del sector IV del plan parcial (calle Asín y Palacios 19) de lo establecido en el punto 5 del artículo 4.2.2, resultaría que la separación entre el futuro edificio y los existentes (13 plantas de 2,85 metros de altura por planta, es una altura total de 37,05 metros) tendría que ser de 24,83 metros (0,67 x 37,05 m.). Como en los linderos laterales hay sendos edificios de trece de viviendas y la anchura de la parcela es de 28,00 metros, la parcela de equipamiento público sería inedificable, según esto, lo cual es incoherente con la ordenación del plan parcial que creó la parcela y con el planeamiento general zaragozano que siempre ha mantenido las determinaciones del planeamiento desarrollado con anterioridad.

Así las cosas, resulta adecuado utilizar la posibilidad establecida en las normas del plan general (artículo 8.2.16) para modificar, en los edificios de equipamiento, las condiciones de posición de la edificación, en virtud de las circunstancias particulares del equipamiento, haciéndose necesario al menos un estudio de detalle, que en este caso queda sustituido por la modificación del plan general.

El **artículo 8.2.16** de las normas del plan general establece las condiciones de **ordenación de la edificación** de las parcelas pertenecientes al sistema local de equipamientos y servicios en suelo urbano consolidado, del modo siguiente:

"La ordenación de las edificaciones en suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios en el suelo urbano consolidado podrá hacerse mediante:

- a) *proyecto de edificación, siempre que se refiera a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, y que se apliquen como regulación de las condiciones de la edificación:*
 - *en parcelas que se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición, ocupación, fondo máximo y altura establecidas en estas normas para la zona de edificación en manzana cerrada de que se trate;*
 - *en parcelas que no se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición establecidas en estas normas para edificación aislada, acorde con las condiciones tipológicas del entorno;*
- b) *estudios de detalle referidos a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, cuando la edificación se vaya a proyectar en diversas fases, o bien se produzca una de las siguientes circunstancias:*
 - *tratándose de parcelas que se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de la zona y grado de que se trate, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas de la dotación. Esta adecuación se atenderá a las siguientes normas:*

- la edificación se situará en concordancia con la configuración del patio de manzana;
- se respetará la altura máxima de cornisa establecida para la zona y el grado en que se incluya el equipamiento; se admitirá la superación puntual de la altura máxima en elementos ornamentales o funcionales cuya procedencia quede debidamente justificada, siempre que no se menoscabe la coherencia volumétrica de la manzana ni se menoscaben las condiciones urbanísticas de edificios del entorno;
- si se separa la edificación de los linderos con las parcelas colindantes, se respetarán las distancias mínimas de luces rectas exigidas por la normativa de patios; si ello produce medianeras vistas, éstas se acondicionarán con tratamientos propios de fachada por quien promueva el equipamiento.
- **tratándose de parcelas que no se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de posición de la zona A-2, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema.**

Por tanto, además del cambio de uso, de asistencial a enseñanza, la modificación del plan general establece las normas de posición de la edificación de esta parcela, que sustituyan a las generales de la zona A-2, en concreto las distancias mínimas de separación respecto al lindero y a los edificios de las parcelas colindantes, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas de este equipamiento.

En este caso, como ya ha ocurrido en otros similares, se considera técnicamente adecuado sustituir los retranqueos, previstos con carácter general en el plan general, según la altura del edificio más alto, por retranqueos calculados, según una fórmula análoga (aplicando el mismo coeficiente 0,67 de separación según la altura), **pero en función de la altura del propio edificio** regulado por la modificación del plan general. Con este criterio se garantiza que el edificio de equipamiento no produce sobre los edificios de viviendas condiciones de separación inferiores a las que resultarían de la aplicación de la norma de cada planta.

La norma del punto 3 del artículo 4.2.2 que fija la distancia de separación respecto al lindero de la parcela en función de la altura del propio edificio, aplicable, por tanto, con el criterio indicado más arriba, nos daría que con la separación mínima de 5,00 metros tendrían cabida edificios de hasta 15 metros de altura ($15/3 = 5,00$ metros), que vienen a ser edificios de planta baja y tres plantas alzadas ($4,50 + 3 \times 3$) si la altura de la planta baja es de 4,50 metros y las alzadas de 3 metros.

Por lo que respecta a la separación entre el nuevo edificio y los existentes, la aplicación del criterio señalado anteriormente, de separación en función de la altura del propio edificio, supondrían las siguientes distancias mínimas:

Planta baja:	$0,67 \times 4,50 =$	3'01 m.
Planta 1ª:	$0,67 \times 7,50 =$	5'02 m.
Planta 2ª:	$0,67 \times 10,50 =$	7'03 m.
Planta 3ª:	$0,67 \times 13,50 =$	9'04 m.

Calculado, también, para edificios de 4,50 metros de altura de planta baja y 3,00 metros de altura de las plantas alzadas.

Como el retranqueo de los edificios de viviendas respecto al lindero es de 2,00 metros, y el retranqueo mínimo del nuevo edificio de equipamiento al lindero es de 5,00 metros, la separación mínima entre edificios viene a quedar cumplida con los retranqueos mínimos, para edificios de hasta planta baja y dos alzadas que no midan más de 10,50 metros de altura. A partir de la segunda planta alzada o con una altura en metros superior a 10,50 metros, el edificio deberá aumentar la separación o escalonar la edificación.

Con esta regulación de la posición del futuro edificio de equipamiento se consigue que la edificación situada enfrente de las ventanas de las viviendas del primer piso esté a una separación mayor a los 2/3 (0,67) de su altura.

CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

En razón de su finalidad, esta modificación del plan general sólo supone la alteración de los siguientes documentos del plan general vigente:

Tomo 11. Planos de Calificación y Regulación del Suelo, hoja J-16.

Tomo 15. Anejo VIII de las Normas. Suelos pertenecientes al Sistema de Espacios Libres y de Equipamientos y Servicios (parcelas 28.31, 28.32 y 28.33).

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación, estos documentos, que se aportan en primer y a título informativo las hojas afectadas del vigente plan general, seguidas de sus equivalentes modificadas.

I.C. de Zaragoza, a 9 de julio de 2013.

El Arquitecto
Unidad Técnica de Planeamiento y Rehabilitación.

Conforme:
El Arquitecto Jefe del Servicio
Técnico de Planeamiento y
Rehabilitación.

Fdo.: Gaspar Ramos González.

Fdo.: Ramón Betrán Abadía.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 26 JUL. 2013
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha 23 DIC. 2013
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

MODIFICACIÓN 106 MEMORIA JUSTIFICATIVA

CAMBIO DE USO, DE ASISTENCIAL A ENSEÑANZA, DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO 28.31 (Romareda)

FICHA DEL ANEXO V DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO

MODELO DE FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO		ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN			
TITULO DEL TRABAJO	MODIFICACION AISLADA DEL PLAN GENERAL		Tipo de Planeamiento General: PGOU, NNSS o PDSU.			
FECHA	JULIO 2013					
DATOS GENERALES						
MUNICIPIO	ZARAGOZA	Nombre del Municipio.				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO						
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE EQUIPAMIENTOS	0,0772	Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.

I.C. de Zaragoza, a 2 de diciembre de 2013.

El Arquitecto
Unidad Técnica de Planeamiento y Rehabilitación.

Conforme:
El Arquitecto Jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.

Fdo.: Ramón Betrán Abadía.

Fdo.: Gaspar Ramos González.