

62.281/13

31 OCT. 2013

(1)

MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **25 ABR. 2014**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

**Modificación dotacional:
Ampliación de calificación urbanística:
equipamiento educativo y deportivo**

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



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

Fdo.: Luis Jiménez Abad

**MODIF. AISLADA Nº 110 - C/ TOMAS ANZANO 1 PARC.
89.06 (COLEGIO SANTO ANGEL)
EJEMPLAR "1/4"
31/10/2013 TOMO B
MOD DOTACIONAL AMPLIACION URB EQ EDUCATIVO
Y DEPORTIVO
Expediente: 62281/2013 C-2**

Peticionarios: Colegio La Salle Santo Ángel N.I.F. R-5000271F

Situación: c/ Tomás Anzano 1
50.012 Zaragoza
(ZARAGOZA)

Zaragoza, enero de 2013

INDICE GENERAL

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- PREVIA	4
1.- INTRODUCCIÓN.....	5
2.- OBJETO DEL PROYECTO	6
3.- SITUACIÓN, ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	7
4.- DESCRIPCIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	11
5.- JUSTIFICACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	12
6.- ENCUADRE LEGAL.....	13

DOCUMENTOS ANEXOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- PREVIA

La presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, que se somete a la previa consideración de la Corporación Municipal y al oportuno pronunciamiento previo favorable, se elabora con base en lo previsto en el artículo 76 y siguientes de la vigente Ley Urbanística de Aragón (Ley 3/2009), y, debiendo respetarse el procedimiento de modificación regulado en el artículo 78, pero con la especificidad prevista en el artículo 80 de la propia LUA para las denominadas modificaciones dotacionales, dado que, como luego se indicará, se trata de una modificación (más exactamente, ampliación, pero manteniendo también la calificación actual) del destino de terrenos reservados en el Plan General para equipamiento docente. Entendemos por ello que deberá someterse a ese procedimiento abreviado regulado en el citado precepto.

1.- INTRODUCCIÓN

1.1 PROPIETARIO-PROMOTOR

Se redacta el presente documento por iniciativa del Peticionario:

TITULAR: COLEGIO LA SALLE SANTO ÁNGEL N.I.F. R-5000271F
DIRECCIÓN: C/ TOMAS DE ANZANO, Nº1
POBLACIÓN: 50012 ZARAGOZA
PROVINCIA: ZARAGOZA
PAÍS: ESPAÑA

1.2 LOCALIZACIÓN

DIRECCIÓN: C/TOMAS DE ANZANO, Nº1
MUNICIPIO: 50.012 ZARAGOZA
PROVINCIA: ZARAGOZA

1.3 TÉCNICO AUTOR DEL PROYECTO

El presente proyecto se redacta por D. PEDRO BEL ANZUÉ, con domicilio en C/Ramón y Cajal, 13 50840 San Mateo de Gállego (Zaragoza).

Arquitecto colegiado nº 6.006 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

2.- OBJETO DEL PROYECTO

El objeto de este documento es justificar y razonar la ampliación de la calificación urbanística de usos de una sección de una parcela en la ciudad de Zaragoza. Dicha parcela tiene una superficie total, según la reciente Acta de Alineaciones solicitada y emitida con fecha 7 de Septiembre de 2012 la superficie Neta de la parcela es de 24.657,58 m², aunque según Catastro es de 25.997 m² y según la ficha Urbanística del PGOU del Ayuntamiento de Zaragoza 22.722 m².

Actualmente calificada como uso educativo de titularidad privada EE (PV), se pretende ampliar con la presente modificación del PGOU al actual uso de equipamiento docente con el uso coadyuvante (parcial) de equipamiento deportivo, concretamente en una parte de la parcela cuya superficie es de 10.800,00 m², en la zona noreste de la parcela, según los planos adjuntos, manteniendo los 13.857,58 m² restantes con uso exclusivo educativo.

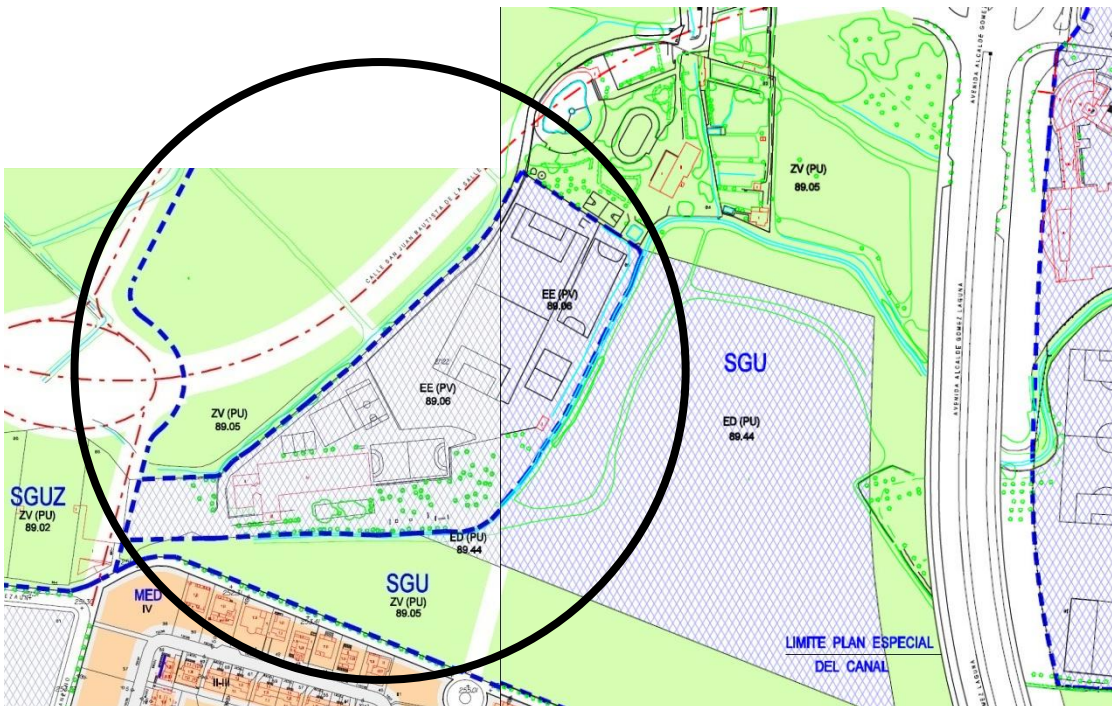
3.- SITUACIÓN, ANTECEDENTES Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

La parcela concreta a la que se refiere esta propuesta de Modificación del Plan General está en c/ Tomas de Anzano, nº1, con Referencia Catastral 2712205XM7121D0001MR y código en PGOU de Zaragoza 89.06.





Según el PGOU está clasificada como suelo urbano, y calificada como sistema de equipamientos y servicios, de titularidad privada y uso educativo: EE (PV).



Dicha parcela tiene una superficie neta de 24.657,58 m², según lo indicado en el Acta de Alineaciones y Rasantes solicitada y emitida con fecha 7 de Septiembre de 2012.



En la zona sur de la parcela se ubica el edificio o centro con una superficie construida de 5.392,50 m². El Colegio La Salle-Santo Ángel, donde se imparten cursos de formación profesional, ciclos de grado medio y superior, y diferentes modalidades de bachillerato.

Acorde con la: RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2011, de la Directora General de Administración Educativa, por la que se modifica la autorización del centro privado integrado de Formación Profesional Específica «La Salle-Santo Ángel» de Zaragoza.

El centro cuenta con capacidad para atender a 410 puestos escolares:

ANEXO		
CONFIGURACIÓN DEFINITIVA		
CURSOS	BACHILLERATO	CAPACIDAD
2011/12	➤ Modalidad de Ciencias y Tecnología	3 unidades, 105 pp.ee.
	➤ Modalidad de Humanidades y Ciencias Sociales	1 unidad , 35 pp.ee.
2012/13	➤ Modalidad de Ciencias y Tecnología	2 unidades, 70 pp.ee.
	➤ Modalidad de Humanidades y Ciencias Sociales	2 unidades, 70 pp.ee.
CICLOS FORMATIVOS DE GRADO MEDIO		
	▪ FME202-MECANIZADO	2 grupos / 60 pp.ee.
	▪ ELE202-INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y AUTOMÁTICAS	2 grupos / 60 pp.ee.
	▪ QUI201-LABORATORIO	1 grupo / 30 pp.ee.
CICLOS FORMATIVOS DE GRADO SUPERIOR		
	▪ FME304-PROGRAMACIÓN DE LA PRODUCCIÓN EN FABRICACIÓN MECÁNICA	2 grupos y 60 pp.ee.
	▪ ELE303-SISTEMAS DE REGULACIÓN Y CONTROL AUTOMÁTICOS	2 grupos y 60 pp.ee.
CERTIFICADOS DE PROFESIONALIDAD		
	• FME60-SOLDADOR DE ESTRUCTURAS METÁLICAS PESADAS	
	• ELEL10-ELECTRICISTA DE EDIFICIOS	
	• FME50-TORNERO FRESADOR	
	• ELEA10-ELECTRICISTA INDUSTRIAL	
	• FMEL50-SOLDADOR DE ESTRUCTURAS METÁLICAS LIGERAS	
	• IMAN20-ELECTROMECAÁNICO DE MANTENIMIENTO	
	• ELES0108-MONTAJE Y MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS	

La zona norte de la misma parcela la ocupan unas pistas de actividades deportivas, construidas en 2009, cuya superficie construida es de 199,70 m², cubriendo parcialmente las necesidades del colegio y, también, en parte, las necesidades de ocio deportivo de los ciudadanos de los barrios limítrofes.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Los sistemas de equipamientos y servicios están constituidos para atender las necesidades sociales relacionadas con la cultura intelectual y física, la asistencia y el bienestar, y la vida de relación, así como a la prestación de servicios públicos de carácter administrativo o servicios urbanos de infraestructura.

La parcela de estudio, como ya se ha descrito anteriormente, está calificada como uso educativo EE (PV). Debido a sus grandes dimensiones puede satisfacer otras necesidades sociales, como son las relacionadas con la actividad física y el deporte, por lo que, ampliando el uso de la misma con un uso complementario como el uso deportivo (ED), estaríamos posibilitando una mejor y más concreta utilización no sólo por parte del Colegio sino también para vecinos del barrio o del entorno, y para favorecer, en cualquier caso, la práctica deportiva.

El ámbito de Ampliación de Usos queda circunscrito a una superficie de parcela de 10.800,00 m², los cuales quedarán calificados con uso educativo y deportivo (EE (PV) + ED).

De esta forma, la superficie de uso exclusivamente educativo -EE(PV)- seguirá siendo suficiente y dará servicio exclusivo al uso de los estudiantes, con una superficie de recreo de 13.857,58 m².

Como ya se ha indicado al comienzo de este documento, al tratarse de una modificación dotacional, que mantiene el destino inicial de los terrenos, aunque amplía el uso docente inicial, con la posibilidad de utilización parcial de los terrenos para usos deportivos, deberá seguirse el procedimiento abreviado previsto en el artículo 80 LUA.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

- La modificación pretendida no distorsiona el planeamiento general establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza ya que no pretende variar los parámetros fijados para la ordenación volumétrica de las construcciones, manteniendo todos los parámetros urbanísticos condicionantes de la parcela constantes (como densidad edificada, retranqueos, alturas, coeficientes de edificabilidad y ocupación).
- La modificación por la que se amplía el uso a EE(PV) + ED(PV) se circunscribe en un área inferior a la parcela que mantiene el uso originario EE(PV), de este modo, se garantiza que dicha ampliación solamente complementa al uso Principal de la parcela que se mantiene como EDUCATIVO.
- La estructura general y orgánica del territorio desarrollada en el diseño urbano de este sector de la ciudad en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza no se ve afectada manteniendo los elementos determinantes del desarrollo urbano.
- La concesión del uso deportivo (como ampliación del actual uso docente) no genera necesidades de equipamientos adicionales ya que supone un equipamiento en sí mismo.
- La ampliación de uso para la parcela objeto de este documento no incrementa sustancialmente el número de usuarios de la misma, por lo que las condiciones de accesibilidad a través de las vías rodadas no se ve afectada.
- La superficie destinada exclusivamente al Uso educativo (EE (PV)) sigue manteniendo una parcela sensiblemente plana, garantizando una zona de esparcimiento más que suficiente (marcado por la normativa vigente en materia educativa), considerando que la cantidad media de alumnos del colegio existente es de 410 alumnos.
- La modificación del plan general planteada no pretende la Clasificación de suelos como nuevos suelos urbanos, sino que está enmarcada en una parcela Urbana de suelo consolidado, pretendiendo únicamente la ampliación del actual uso dotacional docente para permitir la compatibilidad parcial del mismo con un equipamiento deportivo también privado (artículo 80 LUA).

6.- ENCUADRE LEGAL

Además de los ya citados artículos 76 y siguientes de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón, y en particular el ya repetido artículo 80 LUA, la presente propuesta de modificación se ajusta y respeta la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, revisado y aprobado el 13 de Junio de 2001, por el Ayuntamiento de Zaragoza y el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, publicado en el BOA nº 71 el 13/06/2001. En particular, interesa a los efectos de esta Modificación Aislada de Plan General lo establecido en el Título octavo, Régimen de los sistemas, dentro del cual enmarcamos esta ampliación de calificación urbanística descrita anteriormente:

Artículo 8.2.9. Condiciones generales de los usos

"Para la implantación de usos en los suelos del sistema de equipamientos y servicios se seguirán las normas... Cuando tengan asignado un uso detallado en la "Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios" del plan general o en el planeamiento de desarrollo, dicho uso tendrá el carácter de preferente. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá sustituirse justificadamente el uso, sin que constituya modificación del plan, conforme a las condiciones dadas en el artículo 8.2.11 de estas normas."

Artículo 8.2.8. Clasificación de los equipamientos

"En los suelos calificados con destino a equipamientos y servicios, además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a la prestación o a la permanencia del fin previsto, siempre que se justifique que no supone obstáculo al desarrollo del uso principal."

Artículo 8.2.11. Sustituciones de usos en los equipamientos

Los usos de equipamientos y servicios existentes en suelos pertenecientes al sistema recogidos por el plan podrán destinarse a usos distintos, mediante sustituciones con arreglo a las siguientes normas:

- a) Dentro de un mismo grupo de los establecidos en el artículo 8.2.8 se permite la sustitución de modalidades o niveles sin que constituya modificación del plan general.
- b) Las sustituciones de equipamientos por otros pertenecientes a grupos diferentes requerirán la previa modificación del plan general en la modalidad prevista para cambios de uso dotacional por el artículo 75 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

Ningún uso existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico justificativo de que el uso a sustituir no responde a necesidades reales o éstas quedan satisfechas por otros medios.

Artículo 8.2.12. Equipamientos existentes de titularidad privada

"Los equipamientos de titularidad privada existentes que se sitúen en suelos destinados por el plan o por el planeamiento de desarrollo al sistema de equipamientos y servicios, mantendrán su titularidad privada y podrán sustituir los usos existentes o incorporar usos coadyuvantes en las condiciones generales establecidas por las normas que anteceden."

Finalmente, transcribimos el ya precitado artículo 80 de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón:

Artículo 80: Modificaciones dotacionales.

La fijación del destino del equipamiento polivalente y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento docente, social o deportivo podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos de las citadas categorías, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde y posterior sumisión a información pública e informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo común de un mes. En las modificaciones de los planes generales de municipios capitales de Provincia o de los planes generales conjuntos de varios municipios de distintas provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo Superior de Urbanismo.

Para que conste a los efectos oportunos en Zaragoza, a Enero de 2013.



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

Fdo.: Luis Jiménez Abad

El Arquitecto



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **25 ABR. 2014**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

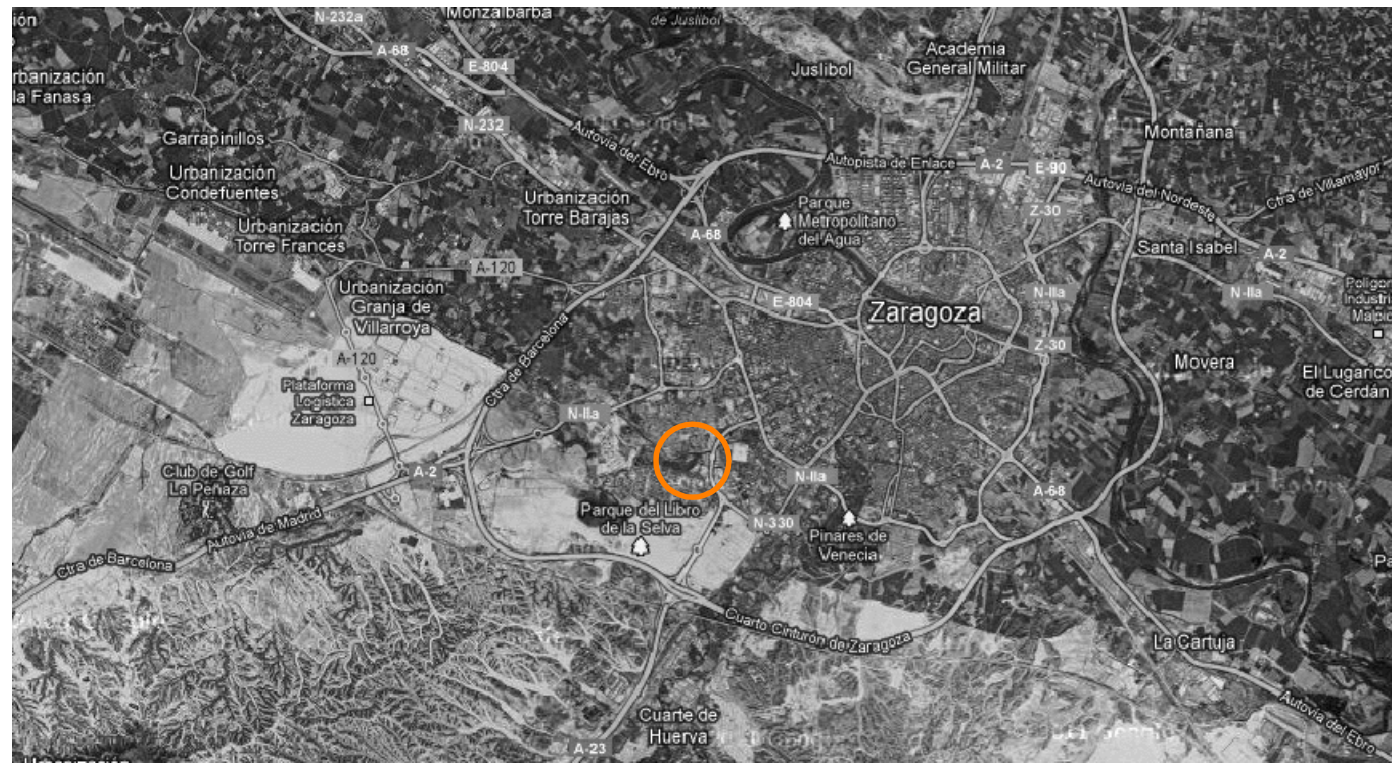
Fdo.: Luis Jiménez Abad

PEDRO ANTONIO BEL ANZUE
COLEGIADO 6.006 C.O.A.A

DOCUMENTO ANEXO:

**DEFINICIÓN DE LA ZONA AFECTADA
POR LA MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.**

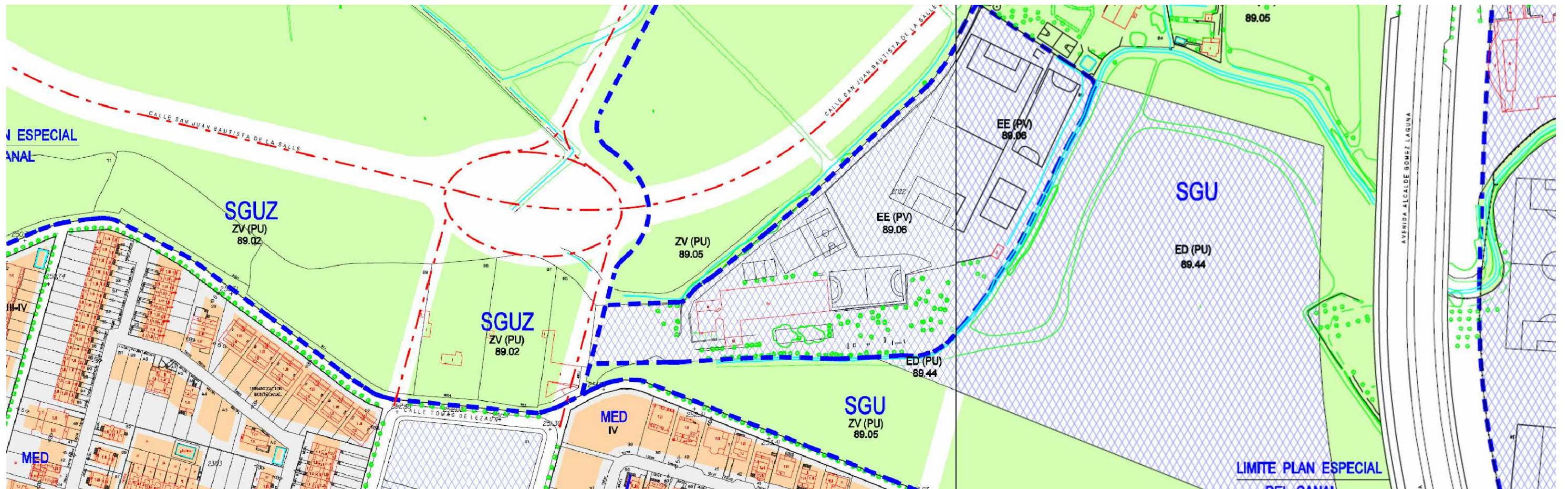
Situación en Zaragoza



Entorno de la zona



CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO e: 1/4000



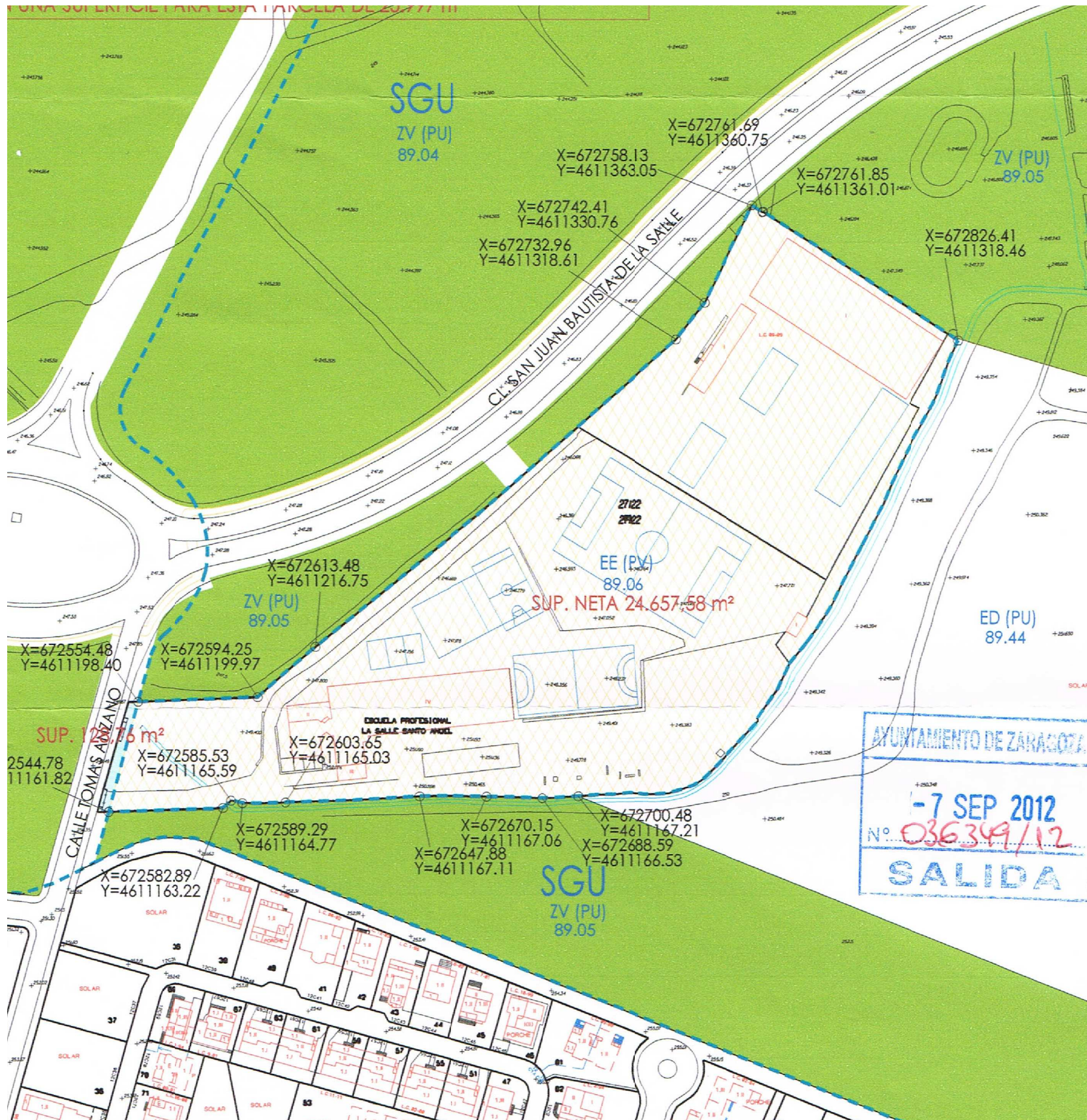
Colegiado
6006 COAA
Agosto 2013
Escala: Varias



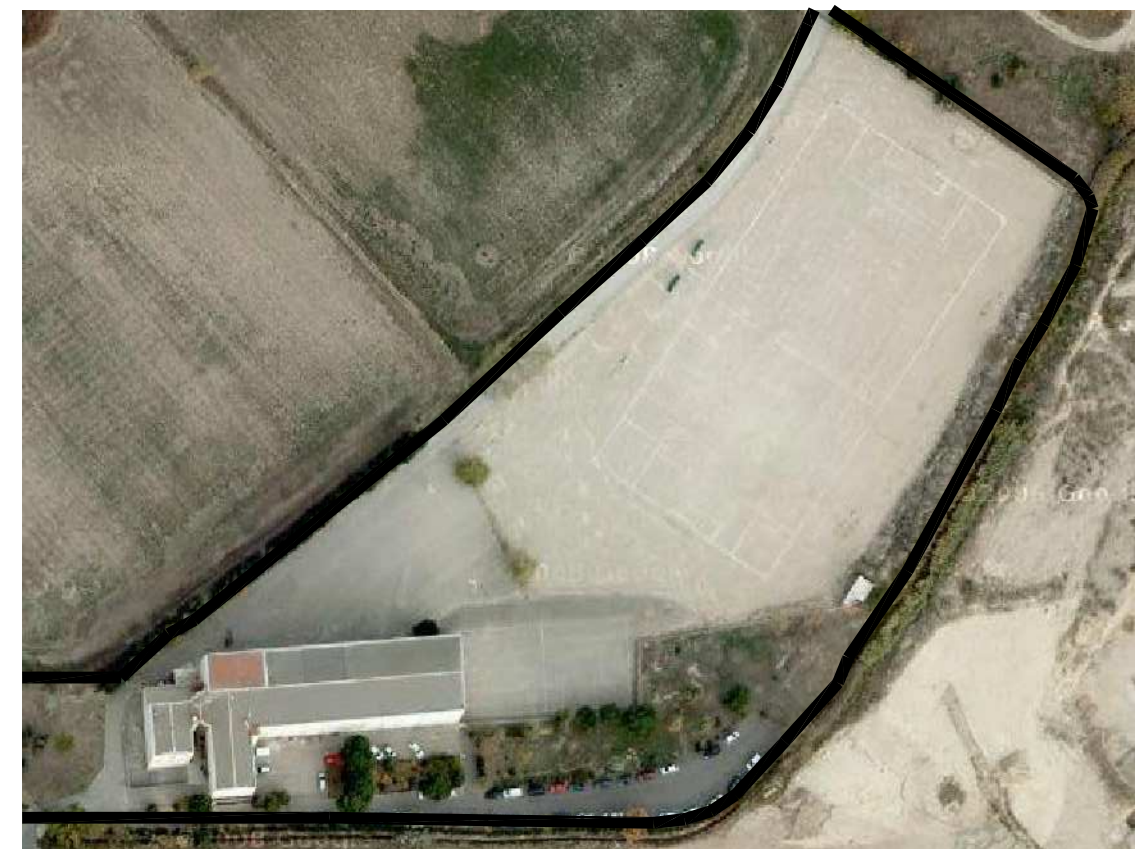
IDENTIFICACIÓN DEL AREA CON AMPLIACIÓN DE USO

UBICACIÓN DE LA PARCELA

Peticionario: COLEGIO LA SALLE, EL SANTO ÁNGEL



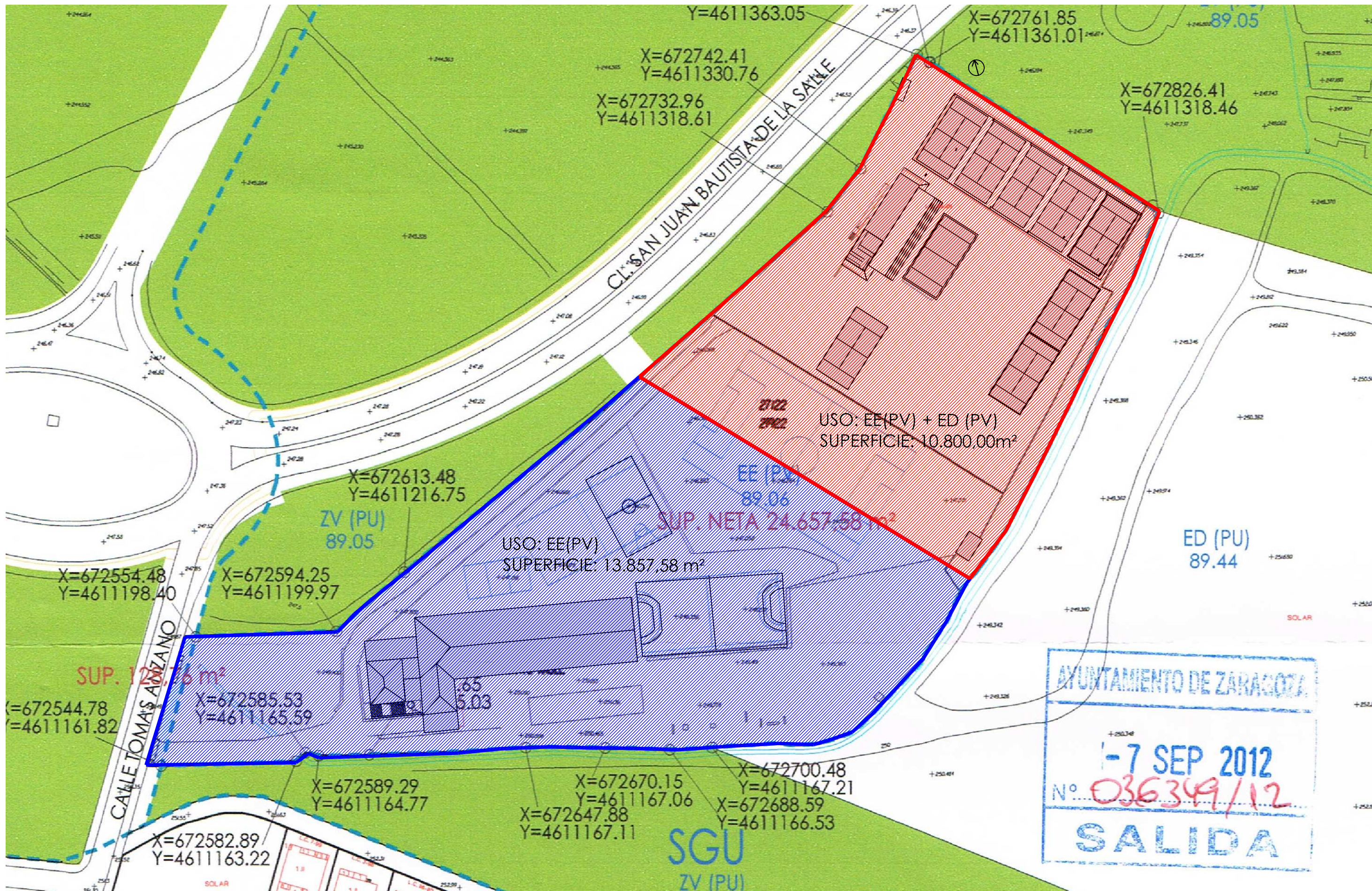
EMPLAZAMIENTO e: 1/2000





Colegiado
6006 COAA
Agosto 2013
Escala: Varias



IDENTIFICACIÓN DEL AREA CON AMPLIACIÓN DE USO



-  AREA EN LA QUE NO SE MODIFICA NI ALTERA EL USO, POR LO QUE SE MANTIENE EL USO EXCLUSIVO EDUCATIVO DOTACIONAL PARA EL COLEGIO
-  AREA EN LA QUE SE PROPONE AMPLIAR EL USO DE EDUCATIVO A DEPORTIVO

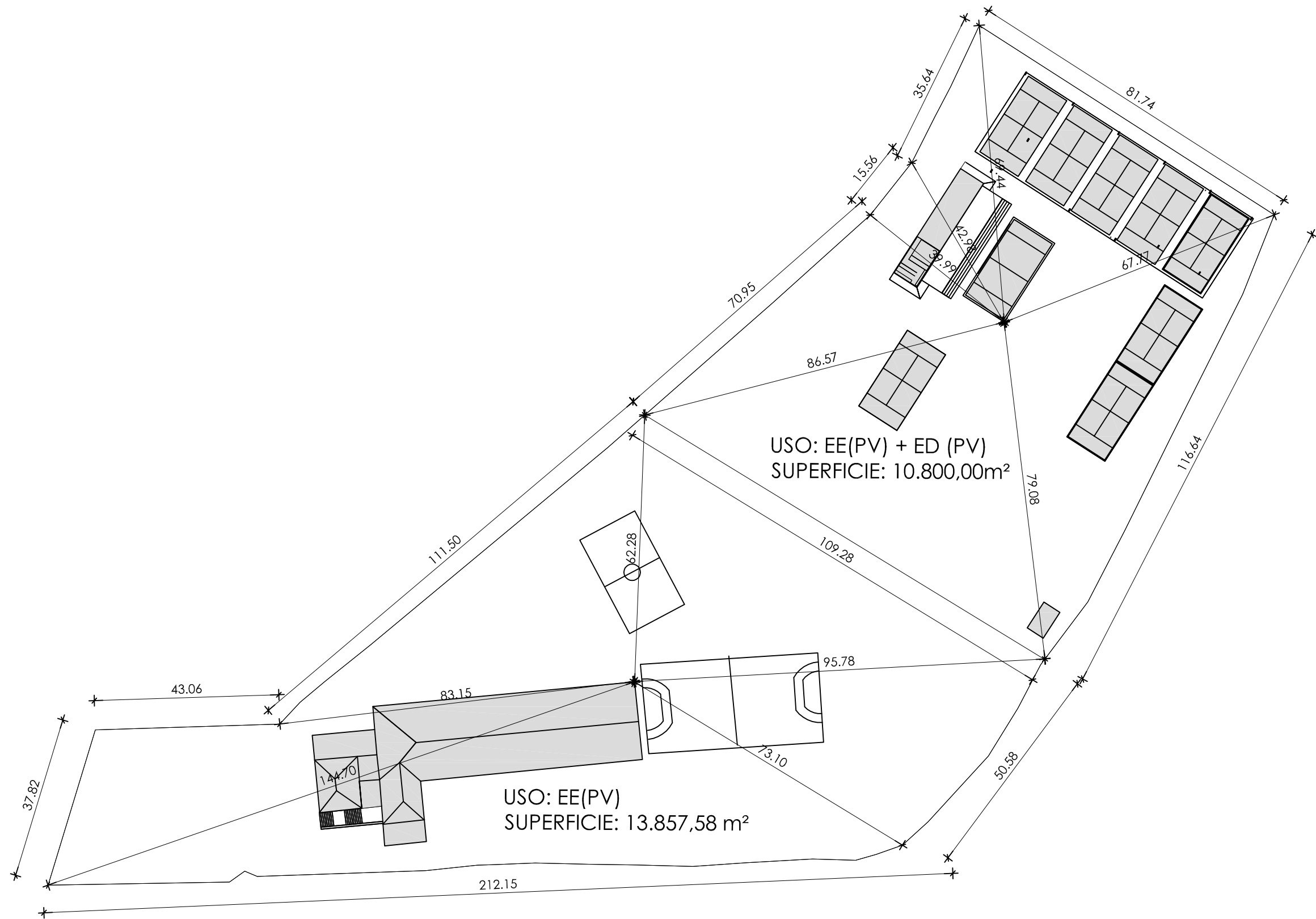
Colegiado
6006 COAA
Agosto 2013
Escala: 1:1.000



IDENTIFICACIÓN DEL AREA CON AMPLIACIÓN DE USO

IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS

Peticionario: COLEGIO LA SALLE, EL SANTO ÁNGEL



Colegiado
6006 COAA
Agosto 2013
Escala: 1:1.000



IDENTIFICACIÓN DEL AREA CON AMPLIACIÓN DE USO

ACOTACIÓN DE LAS ÁREAS

Peticionario: COLEGIO LA SALLE, EL SANTO ÁNGEL