

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA ^{uº 187}

DE ZARAGOZA
PARCELA EA (PV) 33.02
C/ Arzobispo Morcillo, 36-38

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **27 SEP 2021**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



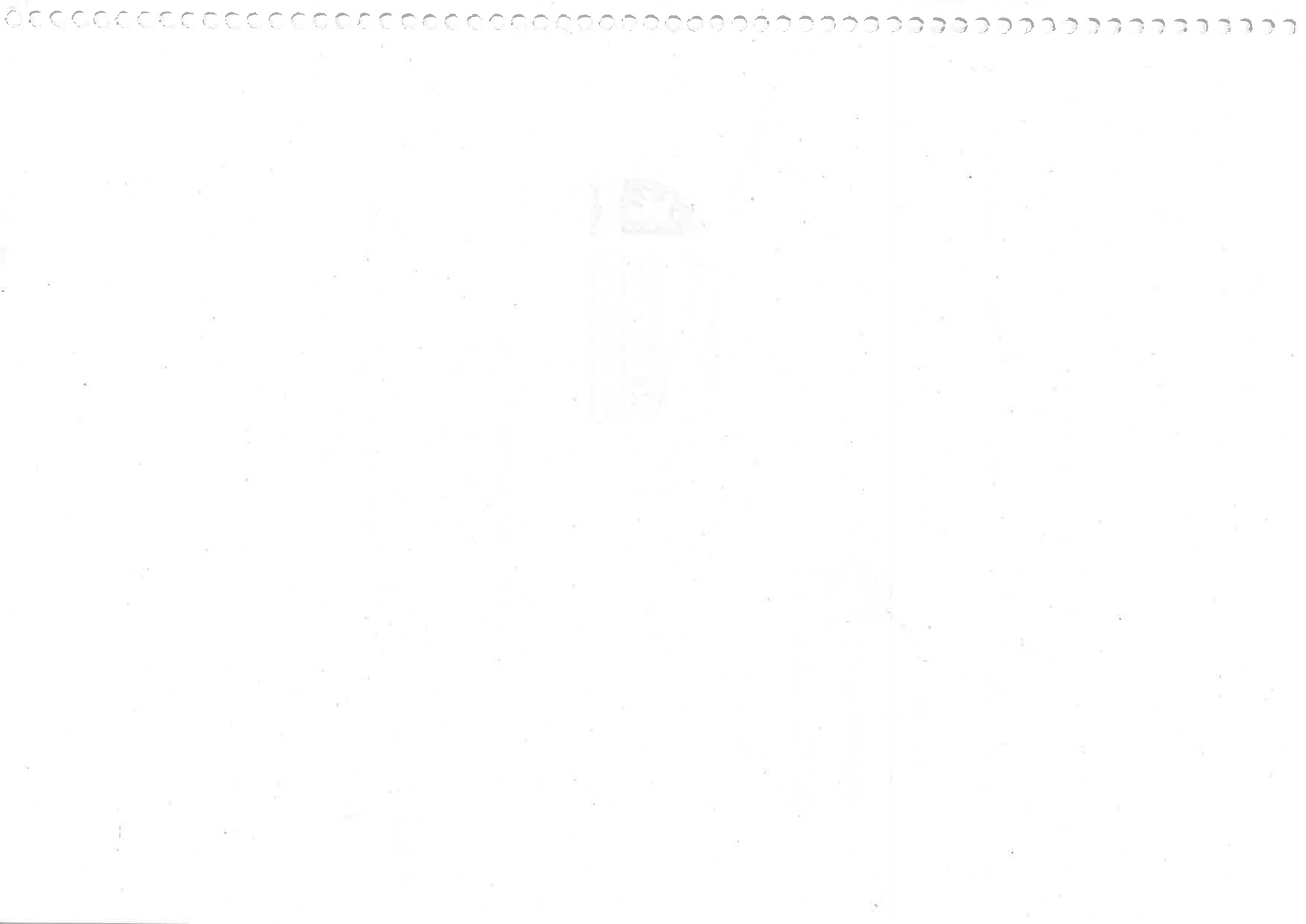
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **22 DIC 2021**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Promotor: Requinto, S.L.

Diciembre 2020

Expediente 586.048/2020



ÍNDICE

I. MEMORIA

Capítulo 1º. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.....	pág. 02
1.1. Objeto de la Modificación.....	pág. 02
1.2. Carácter de la Modificación y Procedimiento	pág. 02
1.3. Alcance de la Modificación	pág. 04
1.4. Justificación de su necesidad o conveniencia.....	pág. 06
1.5. Estudio de sus efectos sobre el territorio	pág. 07
Capítulo 2º. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN	pág. 08

II. MODIFICACIÓN DEL ANEXO VIII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

2.1. Redacción vigente de la hoja 21 del Anexo VIII	pág. 09
2.2. Propuesta de modificación.....	pág. 09

III. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

pág. 10

IV. ANEXOS

pág. 11

I.- MEMORIA

Capítulo 1º Objeto y justificación

1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente propuesta se plantea por parte de la compañía mercantil Requito, S.L., con C.I.F. número B-50617422 y domicilio en Zaragoza, calle Cinco de Marzo, 16, 1ª planta.

Su objeto es la ampliación de los grupos de usos admitidos en la parcela sita en calle Arzobispo Morcillo, números 36-38, de esta ciudad, perteneciente al Sistema Local de Equipamiento según el Anexo VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, relativo a los Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios Libres y de Equipamiento y Servicios, donde tiene asignado el uso asistencial con código EA (PV) 33.02 (hoja número 21 del Anexo VIII y hoja J-16 del plano de calificación y regulación del suelo).

La parcela está destinada en la actualidad a usos asistenciales conforme al PGOU vigente, como residencia de válidos para la tercera edad, con la denominación comercial "Residencia de Mayores Parque Dorado", y solicita le sea asignado también el grupo de uso de enseñanza (EE), en previsión de una futura adaptación total o parcial de sus instalaciones con destino a una residencia de estudiantes.

1.2. CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN Y PROCEDIMIENTO

La presente modificación, en la medida que se limita a la ampliación de los grupos de usos de equipamiento permitidos en la parcela de equipamiento asistencial EA (PV) 33.02, con la adición del uso de equipamiento de enseñanza, tiene el carácter de modificación de menor entidad de acuerdo con lo previsto en el apartado tercero del artículo 85 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón (TRLUA). Su

contenido no afecta a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural definidas en el artículo 40 de esta norma.

El artículo 8.2.11 de las normas del Plan General señala que 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 (hoy artículo 87 TRLUA).

Los equipamientos de titularidad privada que se sitúen en suelos destinados por el plan a sistema de equipamientos y servicios mantendrán su titularidad privada y podrán sustituir los usos existentes o incorporar usos coadyuvantes en las condiciones generales establecidas (artículo 8.2.12 de las normas).

En cuanto al procedimiento, se encuadra dentro de las modificaciones dotacionales previstas en el artículo 87 TRLUA, que establece que la fijación y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el alcalde e información pública de un mes.

Adicionalmente, debe tomarse en consideración lo previsto en el artículo 57 TRLUA, habida cuenta la homologación del Ayuntamiento de Zaragoza para que la intervención autonómica en el planeamiento derivado tenga carácter facultativo, aprobada por acuerdo del Gobierno de Aragón de 22 de octubre de 2013.

De conformidad con lo previsto en el artículo 85.1 TRLUA, su contenido debe contemplar los siguientes elementos:

- a.- La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

b.- Y la definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

La presente modificación, en la medida que se limita a la ampliación de los grupos de uso permitidos en la parcela, no está sometida a evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico, de conformidad con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de prevención y protección ambiental de Aragón.

Por último, la modificación no exige la aplicación de los requisitos especiales contemplados en el artículo 86 TRLUA por no corresponderse con los supuestos contemplados en el mismo.

1.3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La residencia de la tercera edad "Parque Dorado", gestionada por la sociedad mercantil Requito, S.L., está ubicada en la calle Arzobispo Morcillo, números 36-38, en una parcela que se encuentra calificada como equipamiento privado asistencial (código EA PV 33.02), dentro del Anexo VIII de las Normas del Plan General, relativo a los Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios Libres y de Equipamiento y Servicios.

El Anexo VIII de las Normas contiene las siguientes determinaciones:

CÓDIGO	33.02
HOJAS DEL PLANO	J-16
LOCALIZACIÓN, IDENTIFICACIÓN O EMPLAZAMIENTO	Residencia de Mayores "Parque Dorado"
SUPERFICIE (M2)	1.861
SISTEMA GENERAL O LOCAL	SL (Sistema Local)
PÚBLICO O PRIVADO	Privado
GRUPOS DE USO	EA (Equipamiento Asistencial)

La propiedad del inmueble se ha planteado la posibilidad de adaptar total o parcialmente las instalaciones de la residencia de la tercera edad para su uso como residencia comunitaria de estudiantes.

Tanto el uso actual como el previsto en el futuro constituyen una modalidad o tipología de las residencias comunitarias, reguladas en el artículo 2.7.4 de las normas urbanísticas del Plan General, que las define como el *"uso residencial destinado a alojamiento estable de personas que no mantengan entre sí lazos asimilables a los familiares, con utilización de servicios e instalaciones comunes, y con un régimen de relación interna también comunal."*

Añade este artículo que los usos asimilables a las residencias comunitarias pueden implantarse dentro de los suelos pertenecientes al sistema de equipamientos, siempre que sean encuadrables en los equipamientos docente, sanitario, asistencial o religioso.

En la definición de los usos de equipamiento, el artículo 2.7.13 de las normas establece una vinculación entre el tipo de equipamiento y la regulación propia de la residencia comunitaria. Así, tras definir el uso asistencial como aquel dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, señala que, cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y de la residencia comunitaria. Del mismo modo, en el uso de equipamiento de enseñanza, señala que las residencias de estudiantes deberán cumplir las normas propias del uso de residencia comunitaria.

Pues bien, aun cuando existen grandes similitudes entre el uso de residencia de la tercera edad, especialmente en este caso al tratarse de una residencia para usuarios válidos, y el uso previsto de residencia de estudiantes, por cuanto pertenecen los dos al ámbito de las residencias comunitarias, y en la medida que está previsto que se configuren como uso principal o dominante de la parcela, resulta conveniente, desde la perspectiva de la seguridad jurídica, ampliar los grupos de uso permitidos en la parcela de forma que al uso asistencial actual se le sume el uso de enseñanza.

Esta ampliación permite dar una mayor cobertura al uso previsto, evitando las dudas interpretativas que pueden surgir en cuanto a la vinculación entre el grupo de uso permitido en la parcela y el destino de la misma.

De esta manera, la parcela con código 33.02 pasará a tener como usos admitidos los de los grupos 3 (enseñanza) y 5 (asistencia y bienestar social) del artículo 8.2.8 de las normas.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE SU NECESIDAD O CONVENIENCIA

La "Residencia de Mayores Parque Dorado" se abrió como residencia de la tercera edad hace más de veinticinco años y se configuró como un centro con destino a la atención de personas válidas. En aquella época, la sociedad demandaba complejos residenciales relativamente reducidos e integrados en la ciudad destinados a la atención social de personas mayores que, valiéndose por sí mismas para las actividades de la vida diaria, preferían vivir en colectividad.

Sin embargo, desde hace unos años, las preferencias de los usuarios potenciales de este tipo de residencias han cambiado, y su opción predilecta es seguir viviendo de una forma autónoma e independiente dentro de su entorno cotidiano, recurriendo a la estancia en los centros residenciales de tercera edad cuando en sus domicilios no es posible darles la respuesta asistencial necesaria a una situación de dependencia o de alta dependencia. Como consecuencia de esta tendencia, la viabilidad del modelo de residencias de válidos, como esta, ha decrecido y su demanda por parte de la sociedad está en franco retroceso.

Equipamientos como este no son ajenos a esta realidad, ya que cada vez lo demandan menos residentes válidos, y cuentan con más residentes con mayores dificultades de movilidad o que tienen patologías médicas o necesidades asistenciales que no se pueden atender en un centro diseñado pensando en otro tipo de usuarios y no adaptado, en consecuencia, a tales necesidades.

A ello se une los requisitos derivados de la normativa propia de la actividad y de las autorizaciones que otorgan los Servicios Sociales del Gobierno de Aragón, que no permiten aceptar en muchos casos a usuarios con estas necesidades o que obligan a derivarlos a otras residencias en el momento en que los residentes válidos comienzan a precisar mayores atenciones asistenciales.

Las características físicas del equipamiento (amplitud de espacios, anchuras de pasillos, medios de evacuación, etc.) y su distribución actual (los espacios comunes se encuentran en planta baja, lo que genera problemas de movilidad entre plantas), imposibilitan destinarla a residencia de asistidos. Asimismo, su reducida dimensión impide ofrecer los necesarios servicios médicos y asistenciales que precisaría esta adaptación, lo cual compromete la viabilidad de ese proyecto.

Esta realidad, unida a la tendencia general de preferencias de los potenciales usuarios antes apuntada, condicionan la continuidad a medio o largo plazo del centro y del servicio que presta a la ciudad dentro del sistema de equipamientos.

Por tales motivos, la permanencia a medio y largo plazo del uso de este equipamiento requiere de su adaptación a los servicios demandados por la sociedad, entre los que se ha detectado una demanda creciente del uso de residencia de estudiantes.

La situación del equipamiento, próxima a la ciudad universitaria y en una zona consolidada de la ciudad con numerosos equipamientos educativos, unida a las propias características de la parcela y el edificio, permiten una adaptación de las instalaciones existentes a este uso.

Desde el punto de vista urbanístico, la ampliación de los grupos de uso de equipamientos permitidos en la parcela de referencia tiene por objeto otorgar una mayor seguridad jurídica a este proceso de adaptación. De este modo, los grupos de uso permitidos en esta parcela se asimilarían a los contemplados ya en otros equipamientos de índole similar, como colegios universitarios o residencias, que tienen asignados tanto el uso de enseñanza como el uso asistencial. Ejemplos de esta situación los encontramos en el Colegio Mayor La Salle (código 31.04) o el Colegio Mayor Cardenal Xavierre (código 27.13).

1.5. ESTUDIO DE SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

La adaptación de la edificación existente en la parcela para posibilitar la implantación del uso de residencia de estudiantes no implica una afección significativa del entorno urbano, habida cuenta la similitud de instalaciones entre el uso actual y el previsto y por tratarse de una edificación exenta que se dedica ya actualmente a un uso de residencia comunitaria.

La ampliación de los usos admitidos no supone, por tanto, una mayor necesidad de dotaciones en el entorno.

La implantación del uso de residencia comunitaria de estudiantes complementa al existente en el entorno, especialmente en la zona próxima a la ciudad universitaria y en el centro de la ciudad.

Desde el punto de vista de la dotación de usos asistenciales, no desaparecerá de la zona donde se sitúa, ya que cuenta con centros de gran capacidad en el entorno inmediato como son el centro Caser Residencial Ruiseñores en la calle Santiago Guallar, y la Residencia Orpea Zaragoza ubicado en la calle San Juan de la Cruz, número 22.

La modificación aislada del PGOU no altera ningún parámetro urbanístico de la parcela (edificabilidad, altura máxima, ocupación; etc.), y por ello no incrementa los posibles efectos sobre el territorio que pueda tener el uso actual.

Capítulo 2º

Contenido de la modificación

Con el fin de plasmar el contenido de la modificación con un grado de precisión similar al del Plan Parcial en vigor, conforme exige el artículo 85 TRLUA, se reseñan a continuación las modificaciones que esta propuesta prevé introducir en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana.

Por una parte, la incorporación del uso de equipamiento de enseñanza en la parcela requiere de la modificación de la hoja número 21 del Anejo VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General, relativo a los Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios Libres y de Equipamiento y Servicios, en cuanto al equipamiento con código 33.02.

En cuanto a la documentación gráfica, debe sustituirse el código de equipamiento EA (PV) 33.02 de la hoja J16 del plano de calificación y regulación del suelo, de forma que pase a describirse como EA-EE (PV) 33.02.

ANEXOS



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5718410XM7151H0260RU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL MORCILLO, CASIMIRO [ARZ.] 36 Es:1 Pl:00 Pt:01

50006 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Clase: URBANO

Uso principal: Sanidad,Benefic

Superficie construida: 2.783 m2

Año construcción: 1995

Construcción

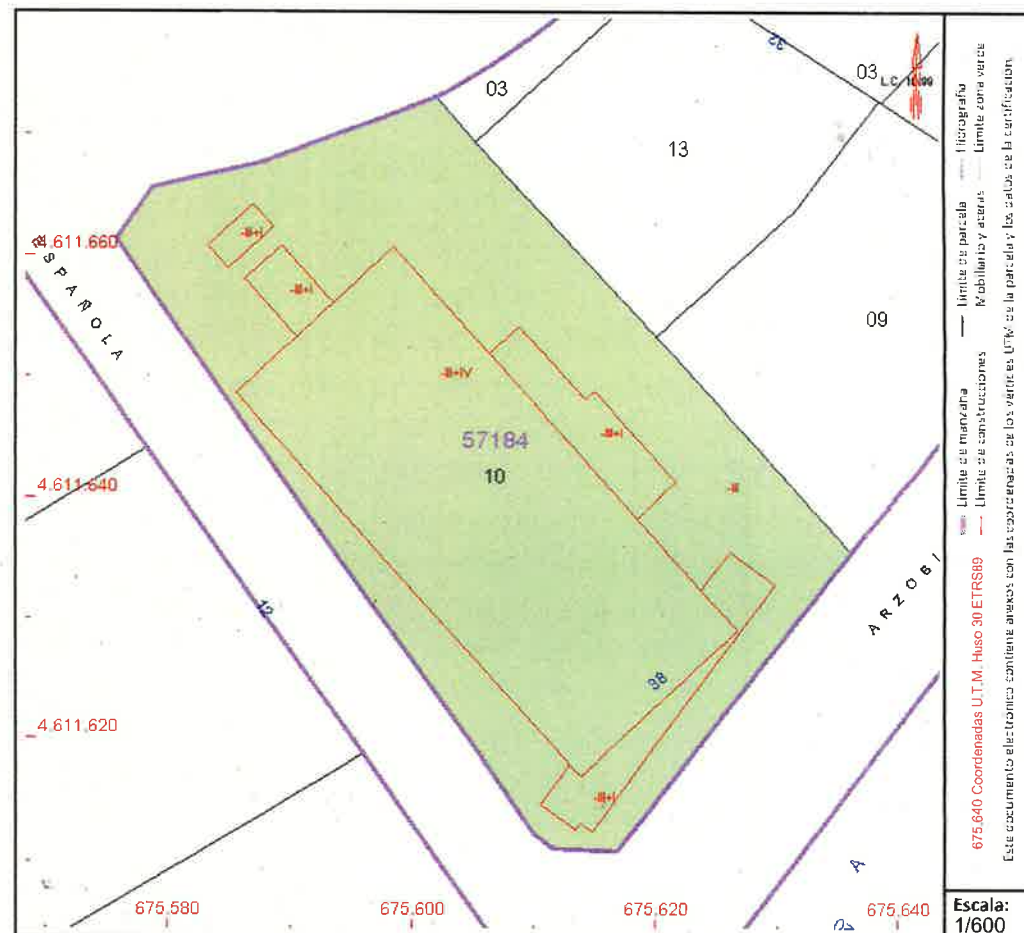
Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m ²
OCIO HOSTEL	1/00/01	122
ALMACEN	1/00/02	17
SANIDAD	1/00/03	726
SANIDAD	1/01/01	727
SANIDAD	1/02/01	601
SANIDAD	1/03/01	518
ALMACEN	1/04/01	72

PARCELA

Superficie gráfica: 1.860 m2

Participación del inmueble: 49,988000 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

