

01 DIC 2022

INGENNIUS

Zamora

A B O G A D O S

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 22 DIC 2022
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Modificación Aislada N.º 204 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Reordenación de la parcela del Edificio del Pabellón Expo 92 e incorporación de un nuevo equipamiento educativo de uso público (Avda. José Atarés n.º 20)

Zaragoza, noviembre de 2022.

Expediente 26861/2022

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY
540 EAST 57TH STREET
CHICAGO, ILL. 60637
TEL: 773-936-3200
WWW.CHICAGO.LIBRARY.EDU

COMPARECENCIA

DATOS DEL COMPARECIENTE												
N.I.F.		PRIMER APELLIDO/RAZÓN SOCIAL			SEGUNDO APELLIDO			NOMBRE				
17.694.228-X		ZAMORA			MARTINEZ			FERNANDO-JOSÉ				
DOMICILIO (Calle, Plaza, Avda.)					N.º	DUPL.	KM.	BLOQ.	ESC.	PLANTA	PRTA.	CÓDIGO POSTAL
C/ MADRE VERDUNA					2							50008
MUNICIPIO		PROVINCIA			TELÉFONO MÓVIL		CORREO ELECTRÓNICO			FAX		
ZARAGOZA		→			976.210606		despeda@zamoraabogados.es			976.210606		

Manifiesta lo siguiente: Que aporte documentación complementaria de la Modif. Dislodo 204 del PGOU, y copia de memoria con archivos GML.

[Large handwritten signature/initials across the lined area]

Leída la comparecencia, la encuentran conforme, el compareciente y el funcionario.



Zaragoza, a 1 de Diciembre de 20 .. 22

El compareciente

01 DIC 2022

Los datos facilitados serán tratados en las bases de datos de los expedientes y procedimientos de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo para el ejercicio de las funciones y competencias atribuidas al Ayuntamiento de Zaragoza en la legislación vigente. Los interesados podrán ejercer en cualquier momento los derechos establecidos en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de carácter personal, con las limitaciones establecidas legalmente, al tratarse de datos que obran en expedientes y procedimientos que gestiona la Administración Pública Municipal.

INDICE

Memoria justificativa	2
1. Introducción.....	2
2. Antecedentes.....	2
3. Conveniencia y justificación de la modificación	3
4. Ámbito y determinaciones de la modificación.....	4
4.1. Determinaciones de la modificación.....	4
4.2. Justificación de las condiciones urbanísticas resultantes de la parcela de equipamiento.....	5
4.3. Justificación del cumplimiento de las dotaciones de la parcela de equipamiento.....	6
4.4. Garantía de acceso a la parcela de equipamiento.....	7
4.5. Condiciones de los espacios libres públicos resultantes.....	8
5. Efectos de la modificación sobre el territorio.....	8
6. Modificación de menor entidad.....	9
7. Síntesis de la modificación.....	9
8. Contenido formal de la modificación de plan general.....	10
Documentación complementaria.....	11
1. Propuesta de inclusión código A.15.12 del sistema de espacios libres y equipamientos y servicios.....	11
2. Cumplimiento NOTEPA.....	11
3. Planos del planeamiento vigente	12
4. Planos del planeamiento modificado.....	16
5. Parcela catastral.....	22
6. Información del proyecto original del edificio existente.....	24
7. Nota simple informativa registral	25

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza (PGOUZ) 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 tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación. De igual forma, el PGOUZ se ha modificado a raíz de propuestas formuladas a iniciativa de particulares u otras instituciones públicas y privadas, que han planteado mejoras a las determinaciones contenidas en el mismo.

El 1 de abril de 2022, CEOE Aragón y Fundación CREA presentaron en el Ayuntamiento una solicitud de pronunciamiento previo a la tramitación de propuesta de Modificación Aislada del PGOUZ (expediente 26.861/2022) para la modificación parcial de la parcela en la que se sitúa el edificio de la CREA, en la Avenida José Atarés nº 20 de Zaragoza (finca registral 7060, con referencia catastral 6046301XM715H0001JA)

Con fecha 18 de abril de 2022, el Consejo de Gerencia de Urbanismo acordó mostrar su parecer favorable a esta petición, en virtud del cual se tramita esta documentación.

En fecha 28 de julio de 2022 el Ayuntamiento de Zaragoza, en sesión plenaria, adoptó Acuerdo de aprobación inicial de la presente Modificación Aislada n.º 204 del PGOU, condicionado al cumplimiento de las prescripciones que figuraban en los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, que quedan ya cumplidas e incorporadas en el presente texto que se someterá a aprobación definitiva de la Corporación Municipal.

2. ANTECEDENTES

La parcela objeto de esta modificación tiene su origen en el Plan Parcial de Ordenación "ACTUR Puente de Santiago", Áreas 15, 16, 17, 18 y 19, aprobado el 15 de junio de 1977. Se trataba de una parcela de equipamientos y servicios a la que se le atribuyó el uso escolar.

El 21 de abril de 1999, se firmó un Convenio entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la Confederación Regional de Empresarios de Aragón para la reconstrucción del pabellón de Aragón en la Exposición Universal de Sevilla de 1992 (expte. 3.051.077/99) de tal manera que se posibilitaba la ejecución del pabellón y sus anexos inmediatos con independencia del resto de la fachada del Ebro.

En dicho acuerdo, el Ayuntamiento de Zaragoza se comprometía a iniciar los trámites para otorgar una concesión de un derecho de superficie, por un plazo de setenta y cinco años y con carácter gratuito, sobre una porción de aproximadamente 9.000 m², de este solar, cuya superficie total era de 14.456,16 m², así como a tramitar la correspondiente modificación del Plan General que posibilitara el uso administrativo sobre el mismo. Esta modificación fue llevada a cabo; si bien finalmente, en la aprobación definitiva del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2.001, estos terrenos, en una porción de 8.934,74 m², quedaron clasificados como suelo

urbano consolidado con zonificación A2 Grado 1, y 5.519,04 como viario público. A fecha de hoy el Ayuntamiento de Zaragoza todavía no ha obtenido esta franja de viario situada al norte de la parcela, y donde tuvo lugar una intervención del programa “*Esto no es un solar*”.

El Acuerdo de concesión del derecho de superficie por plazo de 75 años del suelo calificado como A2 Grado1 fue adoptado por el Consejo de Gobierno en sesión de 11 de enero del año 2005, plasmado en escritura pública otorgada en fecha 29 de septiembre del mismo año.

Pero en fechas recientes se manifestó el interés, por el Gobierno de Aragón, de poder disponer de un edificio equipado para la instalación del Campus de Formación Digital, organismo adscrito al Departamento de Educación, Cultura y Deporte, que reúna unas determinadas características y que pueda ser habilitado con ese destino y finalidad en un plazo breve. Tras el estudio de diversas alternativas, el Gobierno de Aragón consideró idóneas para tal fin tanto las actuales condiciones y características del edificio perteneciente a CEOE ARAGON, como su localización (en Avda. José Atarés nº 20, antes Avda. Ranillas, nº 20, parcela nº 6, del Área 15-Oeste del ACTUR-Puente de Santiago).

De esta última necesidad, concretada en el protocolo de intenciones suscrito en fecha 2 de febrero del presente año entre el Gobierno de Aragón y CEOE-Aragón y Fundación CREA, deriva la oportunidad y conveniencia de la tramitación de la presente Modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. En fechas todavía más recientes, el Gobierno de Aragón ha ratificado la decisión de trasladar a dicho edificio el Campus de Formación Digital.

3. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Según se ha acreditado en el expediente 26.861/2022, instado por los solicitantes, resulta de interés del Gobierno de Aragón poder disponer de un edificio equipado para la instalación del Campus de Formación Digital, organismo adscrito al Departamento de Educación, Cultura y Deporte, según acuerdo expreso adoptado por el Gobierno de Aragón en fechas todavía recientes, como queda dicho.

De entre las diversas opciones estudiadas, el edificio perteneciente a CEOE Aragón se considera idóneo para la ubicación del citado Instituto tanto por las condiciones y características del edificio, como por su localización.

Para cumplir con los objetivos anteriormente señalados, la modificación aislada del PGOUZ que se propone altera la calificación de este ámbito, si bien no hay variación de la superficie total de suelo de uso público. Para ello, parte de la superficie de viario inicialmente prevista, y que todavía no se ha ejecutado, se destinará al referido equipamiento público; manteniendo por lo tanto la misma superficie de uso privado, con la misma calificación e intensidad de uso.

En la solicitud de pronunciamiento previo se hacía constar la intención de que en la parcela de uso privado fuera posible la promoción de usos residenciales colectivos, como podría ser una residencia de estudiantes. Este uso ya está contemplado entre los previstos para las parcelas calificadas como A2 grado 1, y en este caso la única limitación que tiene, y que se mantiene, es la no posibilidad de implantar usos

residenciales, tal y como señala la calificación adjetiva $\Theta 2$ que se mantiene sobre dicha parcela. En esta línea es coherente que se excluya de entre los usos posibles de la parcela de equipamiento los de residencia comunitaria, y que por lo tanto este equipamiento tenga asignada la calificación adjetiva $\Theta 10$.

Con todo lo expuesto, y dado que los suelos afectados por esta modificación no tienen incremento de aprovechamiento (rectificando en tal sentido el documento inicial sometido a consulta previa del Consejo de Gerencia, que ya fue objeto de modificación en el que se sometió a aprobación inicial del Ayuntamiento Pleno), ni se cambia el uso lucrativo, ni se prevén usos residenciales, no es necesario prever incrementos de zonas verdes u otro tipo de reservas de las contenidas en el TRLUA (RDL 1/2014). Conforme al plan general vigente, a la nueva parcela de EE(PU) $\Theta 10$ le correspondería el nuevo código de equipamiento A.15.12.

Por lo anteriormente expuesto se entendió adecuado el cambio de calificación de parte de la parcela, según ya manifestó el Consejo de Gerencia en su acuerdo de 18 de abril de 2022, y todo ello se plasmó ya en un documento técnico sometido a la aprobación inicial del Ayuntamiento de Zaragoza que adoptó acuerdo plenario en sesión celebrada el día 28 de julio de este año, como hemos dicho, incorporando determinadas prescripciones que quedan recogidas y atendidas en el presente texto que se someterá a aprobación definitiva de la Corporación.

4. ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

4.1. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

La parcela que constituye el ámbito de esta modificación de plan general (de referencia catastral 6046301XM715H0001JA) tiene una superficie bruta de 14.456,92 m² según Catastro, si bien de la cartografía municipal se deduce que la superficie real de la parcela es de 14.444,89 m². Esta diferencia se debe fundamentalmente a la simplificación geométrica que hace en el tramo curvo de la Avenida de Ranillas; en este documento se toma la cartografía municipal como la superficie correcta de la parcela. De estos, 8.934,74 m² están calificados por el plan general como A2 grado 1 y calificación adjetiva $\Theta 2$, y el resto como viario.

El objetivo de la modificación, como ya se ha citado, es delimitar una parcela de uso equipamiento donde actualmente se sitúa el edificio de la CREA. Para su delimitación se han tenido en cuenta las condiciones de aprovechamiento y ocupación necesarios para que la parcela resultante cumpla con las determinaciones previstas en el PGOUZ vigente para las parcelas de equipamiento y para las edificaciones cuya tipología se corresponde con la de bloque aislado (Art. 4.2.2. Condiciones de posición).

Tras la modificación propuesta, se califica esta parcela como Sistema General de Equipamiento Educativo de uso público con la calificación adjetiva 10- EE(PU) $\Theta 10$, y se incorporan a los ya previstos en el Anejo VIII de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y equipamientos y servicios, con el código A.15.12, con una superficie de 3.563,97 m².

Su regulación será la establecida con carácter general por el título VIII de las Normas del Plan General, sin que sea necesaria ninguna nueva previsión. La

justificación del cumplimiento de condiciones de edificabilidad y restantes parámetros urbanísticos del Plan General, se acredita en los puntos siguientes de este documento.

Se mantiene la superficie inicial de la parcela A2/1 (Θ2), de 8.934,74 m², desplazándola hacia el norte, y el resto del ámbito objeto de la modificación queda con la calificación original de viario, con una superficie final de 1.946,18 m², que deberá ser objeto de urbanización por parte del promotor, con carácter previo o simultáneo al proyecto edificatorio que se presente sobre la parcela con calificación de Zona A2, Grado 1, del Plan General resultante de esta Modificación Aislada. Esta parcela privada deberá prever la dotación de diez(diez) plazas de aparcamiento, por encima de la dotación mínima exigible según el uso al que finalmente se destine, para su uso por el equipamiento educativo. De igual forma, sobre esta parcela calificada como A2/1 (Θ2) deberá constituirse una servidumbre de paso a favor de la parcela de equipamiento para acceso al aparcamiento e instalaciones existentes en el sótano del edificio, así como para el uso de las diez plazas de aparcamiento indicadas.

La suma de todas estas superficies se corresponde con la de la parcela catastral, con un total de 14.444,89 m² (inferior a la superficie registral, así como a la propia acta de alineaciones y rasantes del Ayuntamiento de Zaragoza, aceptándose por ello la superficie objeto de comprobación que ha quedado indicada).

4.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS RESULTANTES DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO

Al equipamiento educativo le es de aplicación lo previsto en el Título VIII de las Normas del PGOU, en particular la Sección IV sobre el “Sistema de equipamientos y servicios. Condiciones de los usos”, y la Sección V “Sistema de equipamientos y servicios. Condiciones de la edificación”. Respecto al tipo edificatorio, toda la zona se integra en un área de edificación en ordenación abierta.

Estos suelos anteriormente estaban clasificados como A2 grado 1, siendo esta la calificación que se mantiene en la parcela colindante.

El artículo 8.2.15 de las NNUU del PGOU establece las condiciones de edificabilidad de los elementos de la dotación local de equipamientos. En el caso de suelos de equipamiento integrados en tipos de ordenación de edificación abierta (A-2, A-3 o A-4) la edificabilidad es la que corresponda a la zona y el grado correspondiente. En nuestro caso, el artículo 4.2.5 establece las condiciones de aprovechamiento para las parcelas A2 grado 1, que son las siguientes:

- Ocupación de suelo: 100% en plantas sótano y 50% en semisótano.
- Altura máxima de 8 plantas y 25,50 m.
- Indicie de edificabilidad sobre parcela neta de 1,50 m²/m²

Las condiciones de posición para las edificaciones en ordenación abierta se recogen en el artículo 4.2.2, y en general se fija un retranqueo mínimo en todos los linderos de 5 metros. En linderos con otras parcelas, los retranqueos serán iguales a la tercera parte de la altura del propio edificio, con un mínimo anterior de 5 m.

Las superficies y alturas de la edificación existente se recogen en el punto 6 de la documentación complementaria de este documento, resultando las siguientes superficies construidas por planta.

Sótano	Aparcamiento e instalaciones	1.408,92 m ²
Semisótano	Uso administrativo	918,63 m ²
Planta baja	Administrativo y Salón de actos	562,17 m ²
Planta primera	Uso administrativo	544,03 m ²
Planta segunda	Uso administrativo	423,53 m ²
Planta tercera	Uso administrativo	406,21 m ²
TOTAL Construida		4.263,61 m ²

En aplicación de las Normas urbanísticas del PGOU y en concreto del artículo 2.2.19, para el cómputo de la edificabilidad de la edificación existente se deben tener en cuenta todas las plantas salvo el sótano. Por lo tanto, la superficie edificada del edificio es de 2.854,57 m², a estos efectos.

Con todo lo anterior, la justificación de la adecuación de la nueva parcela de equipamiento a las condiciones del Plan General se resume en el siguiente cuadro:

	Cond. PGOU		Nueva Parcela	
	Parámetros	Resultante	Parámetros	Actual
Edificabilidad	1,50 m ² /m ²	5.345,96 m ²		2.854,57 m ²
Ocupación				
Plantas alzadas	50%	1.781,99 m ²	15,77%	562,17 m ²
Semisótano	50%	1.781,99 m ²	39,53%	1.408,92 m ²
Sótano	100%	3.563,97 m ²	39,53%	1.408,92 m ²
Retranqueos				
Linderos	5,00 m			
Parcela colindante	1/3H ó 5 m			
Alt. Edif. Ppal.	25,50 m	8,50 m		13,00 m
Alt. Zona SS y Baja	13,50 m	4,50 m		5,00 m

En la documentación gráfica adjunta se señalan los retranqueos que se han observado en la presente modificación y que justifican el cumplimiento de las condiciones de posición del edificio existente con relación a la nueva delimitación de la parcela el oeste.

4.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DOTACIONES DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO

Las dotaciones exigibles para el uso de equipamiento de enseñanza quedan reguladas en el artículo 2.4.6 apartado 4.d) de las NNUU del PGOU. En éste se señala lo siguiente:

“Los centros de enseñanza tendrán el número de plazas que disponga la normativa sectorial. En defecto de esta previsión, se requerirá el que considere adecuado para su funcionamiento el departamento de la Comunidad Autónoma competente en la materia o, en ausencia también de este pronunciamiento, el determinado con carácter general para el uso de equipamientos y servicios.”

En este caso, el departamento competente para determinar la dotación mínima de dotaciones es el de Departamento de Educación, Cultura y Deporte. A este respecto, este departamento indicó la necesidad de disponer de un mínimo de 20(veinte) plazas de aparcamiento.

El actual edificio ya dispone de 10(diez) plazas en el sótano del mismo y por lo tanto insuficientes para el cumplimiento de las necesidades del centro. Para completar la dotación mínima, la parcela calificada como A2/1 (Θ2) deberá destinar 10 (diez) plazas de estacionamiento, mediante la fórmula jurídica que resulte procedente, y que se concierte de forma directa entre CEOE Aragón y la Fundación CREA con el Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, que vendrán a completar la dotación de la que ya dispone el inmueble internamente.

Esas plazas adicionales permitirán disponer de una reserva de estacionamiento adecuada, en virtud de la fórmula jurídica que entre ambas partes establezcan en los documentos públicos que a tal fin tienen que suscribir para completar el proceso iniciado en virtud del Protocolo de Intenciones suscrito en febrero del presente año 2022 entre el Gobierno de Aragón y la Confederación de Empresarios de Aragón, asumiéndose desde este momento el compromiso por parte de CEOE ARAGON y FUNDACION CREA de garantizar tal dotación en la forma que resulte legalmente procedente sobre la parcela que resultará de su titularidad tras la realización de las operaciones jurídicas pertinentes tras la aprobación definitiva de esta Modificación del Plan General.

4.4. GARANTÍA DE ACCESO A LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.4.5 en relación con el artículo 2.4.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, se constituirá servidumbre de paso sobre la parcela resultante con la calificación de Zona A2, Grado 1, atribuida a Fundación Crea y CEOE Aragón, que tendrá condición de predio sirviente, en favor de la parcela asignada al Gobierno de Aragón (Departamento de Educación, Cultura y Deporte) destinada al Campus Digital, que tendrá la condición de predio dominante.

En el plano correspondiente de la documentación gráfica que recoge el esquema de ordenación, se detalla la configuración y características de dicha servidumbre, desde calle Francisco Martínez Soria. Esta servidumbre garantiza el acceso rodado tanto al equipamiento educativo, y en concreto al sótano del mismo, como a las plazas que se reservan como dotación de estacionamiento para el Campus Digital, en los términos que se han indicado en el punto anterior.

Dicha servidumbre quedará recogida además en los documentos públicos que deberán suscribir el Gobierno de Aragón y CEOE Aragón / Fundación CREA para articular los pactos contemplados en el Protocolo de Intenciones firmado entre ambas, así como en la parcelación de los terrenos que deberá tramitarse para cumplir tales acuerdos.

4.5. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS RESULTANTES.

En esta modificación se prevé la ampliación del andador existente en una anchura media de 11,60 m, resultando una anchura total de 16,50 m aproximadamente en toda la longitud de este. Esta ampliación, para que sea plenamente funcional se elevará hasta la cota del andador existente, con los ajustes en los niveles que finalmente resuelva el proyecto de obras ordinarias correspondiente. Por la configuración de este, y puesto que la zona existente es fundamentalmente dura, esta ampliación deberá ser tratada para integrar el mayor espacio verde posible; sin perjuicio de las directrices que finalmente señalen los servicios técnicos municipales.

En el gráfico siguiente se incluye el esquema de la situación actual del perfil de terreno (línea de rayas) y la propuesta para la ampliación del andador (línea continua).

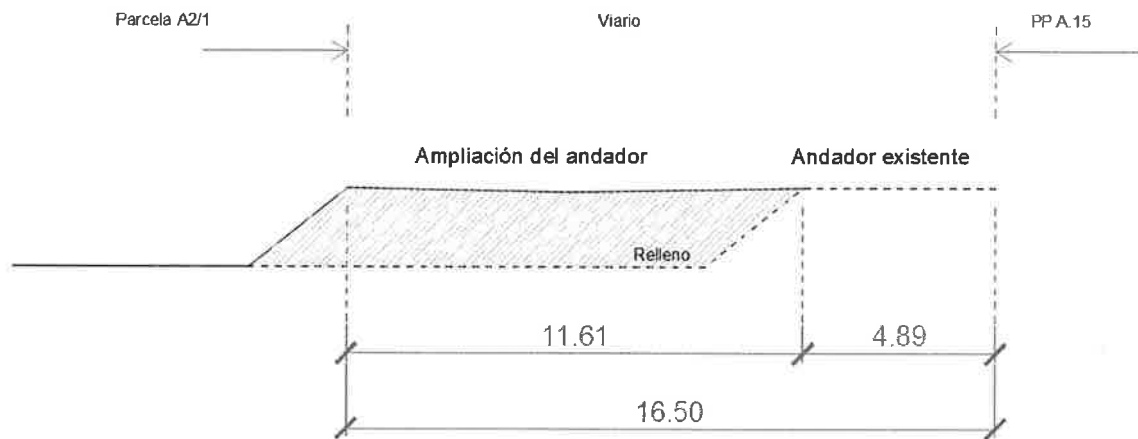


Ilustración 1. Esquema de ampliación del andador existente.

La obligación de acometer tal urbanización será asumida por el propietario de la parcela con calificación A2 Grado 1, y deberá acometerse con carácter previo o simultáneo al proyecto edificatorio que se presente sobre la parcela de uso privado, sin que pueda otorgarse licencia de ocupación del inmueble sin la previa constatación de la ejecución de la correcta urbanización del citado andador, destinado a viario público en las superficies indicadas en este documento.

5. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La modificación propuesta detalla suficientemente sus efectos sobre el territorio, haciendo posible la calificación de un nuevo equipamiento público, al mismo tiempo que se mantiene la posibilidad de implantación de otros usos, distintos al de vivienda, que ayuden a dinamizar esta área.

La calificación de este nuevo equipamiento público EE(PU) $\Theta 10$, así como el mantenimiento de la superficie inicial calificada como A2/1 ($\Theta 2$), no comporta nuevos usos residenciales, industriales ni terciarios, por lo que no requiere aumento de las zonas verdes ni de las dotaciones previstas por el plan general y tampoco supone un incremento del aprovechamiento privado preexistente.

En todo caso, debe significarse que el equipamiento educativo resultante de esta Modificación Aislada tendrá condición de Sistema General del PGOU, tal como se refleja tanto en la planimetría como en las Normas Urbanísticas.

Por lo demás, la zona objeto de modificación se encuentra ya perfectamente integrada en la malla urbana. Y los ámbitos de suelo urbano que la rodean, así como el resto de la ciudad, por el uso previsto del equipamiento, se verán beneficiados con este espacio destinado al servicio público.

Por estos motivos, se puede concluir que la presente modificación no produce efectos desfavorables sobre el territorio del término municipal de Zaragoza.

6. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

Tal y como se ha expuesto, la modificación parcial de la parcela mantiene la intensidad de uso privado existente y añade un nuevo equipamiento público que dependerá del Gobierno de Aragón.

El contenido de la modificación no afecta, por lo tanto, a la estructura general ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del PGOUZ, conforme a las determinaciones contenidas en el artículo 40 del TRLUA (RDL 1/2014), dado que se modifica únicamente la calificación urbanística de parcelas ya consolidadas, sin afección a la estructura viaria ni a la configuración urbana de esta zona.

Puede concluirse que la modificación propuesta tiene un alcance limitado y cabe considerarla como de menor entidad a los efectos de la tramitación del expediente, en los términos expuestos en el artículo 85.3 del TRLUA (RDL 1/2014).

7. SÍNTESIS DE LA MODIFICACIÓN

A modo de síntesis, se incluyen en el siguiente cuadro los parámetros más relevantes de la modificación propuesta y su comparación con la situación inicial.

	Sup. Inicial	Sup. Final
Equipamiento Educativo - EE(PU) Ø10	----	3.563,97 m ²
Parcela - A2/1 (Ø2)	8.934,74 m ²	8.934,74 m ²
Viaro	5.510,15 ¹ m ²	1.946,18 m ²
Total	14.444,89 m²	14.444,89 m²

¹ La superficie de viario se ha calculado restando de la superficie de la parcela delimitada por la cartografía municipal, la parte correspondiente a la zona calificada como A2/1 (Ø2).

8. CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa, se incluyen en el proyecto de modificación los siguientes documentos:

- a) Propuesta de inclusión del código A.15.12 del listado de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y equipamientos y servicios.
- b) Hoja del plano de estructura, que incorpora la parte afectada por la modificación de la hoja 40 del texto refundido.
- c) Hoja del plano de clasificación del suelo, que incorpora la parte afectada por la modificación.
- d) Hoja del plano de calificación y regulación del suelo, que incorpora la parte afectada por la modificación.
- e) Plano de justificación del cumplimiento de las condiciones de posición del edificio existente en la parcela calificada como EE(PU) Θ 10.
- f) Plano con señalamiento de las servidumbres a constituir en favor de la parcela de equipamiento, y esquema no vinculante de ordenación orientativa de las parcelas resultantes.

En todos los planos se aportan, en su caso y en primer lugar y a título informativo, las hojas afectadas del vigente texto refundido de diciembre de 2007, seguidas de sus equivalentes modificadas.

En Zaragoza, a noviembre de 2022.

El Arquitecto



Sergio Marta Villagrasa

El letrado



Fernando José Zamora Martínez

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **22 DIC 2022**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad





DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1. PROPUESTA DE INCLUSIÓN CÓDIGO A.15.12 DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.

NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXO VIII
Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios Libres y de Equipamiento y Servicios

CÓDIGO	HOJAS DEL PLANO	LOCALIZACIÓN, IDENTIFICACIÓN O EMPLAZAMIENTO	SUPERFICIE (m²)	SISTEMA GENERAL O LOCAL	PÚBLICO (PUB)	PRIVADO (PV)	GRUPOS DE USO													OBSERVACIONES				
							JV	ED	FF	FS	FA	FE	FR	FP	SP	SE	SA	SO	FR					
A.15.12	K-13	Equipamiento Enseñanza. Pabellón Aragón Expo 1992	3.564	SG	X								X											Calificación adjetiva 10

2. CUMPLIMIENTO NOTEPA

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO			ORIGEN DATOS
TÍTULO DEL TRABAJO	Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza		
FECHA	junio de 2022		

1) DATOS GENERALES

CÓDIGO INE	50297		IAE
PROVINCIA	Zaragoza		
MUNICIPIO	Zaragoza		
NÚCLEOS O ENTIDADES	43		IAE
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	967,07 Km ²		PLANEAM
POBLACIÓN	714.058 hab.	2021 año	IAE
DENSIDAD DE POBLACIÓN	738,37 hab/km	2021	Fórmula
Nº DE VIVIENDAS	327.112 viv.	2011 año	IAE
Nº DE HOGARES (Viviendas principales)	275.476 hogares	2019 año	IAE
REDACTOR	INGENNUS URBAN CONSULTING SLP		
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	Base Cartográfica municipal		

2) CLASIFICACIÓN DE SUELO

SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	1,44	Ha	0,0015%	PLANEAM
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0,00	Ha	0,0000%	PLANEAM
	APAI's	0,00	Ha	0,0000%	PLANEAM
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUZ-D)	0,00	Ha	0,0000%	PLANEAM
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)	0,00	Ha	0,0000%	PLANEAM
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G)	0,00	Ha	0,0000%	PLANEAM
	ESPECIAL (SNU-E)	0,00	Ha	0,0000%	PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,00	Ha	0,0000%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,36	Ha	24,67%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	0,0000%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	0,0000%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.	0,00	Ha	0,0000%	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS	0,00	Ha	0,0000%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	0,00	Ha	0,0000%	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS	0,00	Ha	0,0000%	PLANEAM

Se desconocen los datos globales del Municipio, por lo que únicamente se señalan las superficies calificadas en esta modificación