

18 SEP 2008



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO JURIDICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO, aprobado
con carácter DEFINITIVO, por el Pleno del Ayuntamiento
de fecha 23 Dic 2008

EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo.: Luis Jiménez Abad

u249

**MODIFICACION AISLADA DE
DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO EN
AREA SUZ-83/2 Y EQUIPAMIENTO ESCOLAR
EE (PV) 83/12**

Expte. 758.740/2006

MODIFICACION AISLADA DE DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO EN AREA SUZ-83/2 Y EQUIPAMIENTO ESCOLAR EE (PV) 83/12

1.- ANTECEDENTES – OBJETO DEL EXPEDIENTE.

Con fecha 3 de Junio de 2006, las Escuelas Pías de Aragón, representadas por D. José Ignacio BILBAO MONTOYA presentaron ante la Gerencia Municipal de Urbanismo (expediente nº 758740/2006) consulta urbanística sobre la posibilidad de construir un nuevo edificio para residencia del profesorado y miembros de la Orden de las Escuelas Pías dentro de unos terrenos de su propiedad y colindantes con el recinto del Colegio Cristo Rey perteneciente también a las Escuelas Pías de Aragón.

En respuesta a dicha consulta y con fecha 6 de Mayo de 2008 el Concejo de Gerencia Municipal de Urbanismo acuerda impulsar los trámites de modificación del Plan General en relación con el equipamiento escolar EE (P.V) 83-12.

Es pues objeto de este expediente la modificación y definición del nuevo contenido del Plan donde se reflejan los parámetros urbanísticos que se desprenden de la consulta.

2.- AMBITO DE ACTUACION – NORMATIVA URBANISTICA ACTUAL.

Las Escuelas Pías de Aragón son propietarias de una parcela sita en la Avda. Academia Militar nº80 definida en la referencia catastral del Ministerio de Economía y Hacienda como 000300100XM71F0001WT y dentro del catastro de Zaragoza como parcela urbana 001 polígono 007.

Dicha parcela cuenta con una superficie de 66.370 m² de los cuales 34.753 m² están clasificados como Suelo Urbano equipamiento escolar EE (PV) 83-12 y el resto como Suelo Urbanizable no Delimitado incluido dentro del Area SUZ-83/2.

Las determinaciones urbanísticas para cada una de estas partes se recogen respectivamente en el Anejo VIII de los suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios Libres y de Equipamiento y Servicios y en el Anejo VI de las Normas Urbanísticas respectivamente.

En el primero (Anejo VIII), dentro del Area de Referencia 83 se establece el código 83-12 = Colegio Cristo Rey, con superficie = 34.753 m², determinación de Sistema Local privado y grupo de Uso 3 (equipamiento).

En el segundo, dentro del capítulo SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO DE USO PRODUCTIVO, dentro del Area = Corredor de la Autopista Ronda Norte se establece el Area 83/2, con una superficie de 133.676 m² y usos productivos compatibles con el uso residencial.

Como condiciones urbanísticas de obligado cumplimiento se establecen las siguientes:

- **Superficie de sector: mínima de 2 Ha.**
- **Acceso: desde nuevo vial entre C^a de Huesca y Camino de los Molinos en el Sector Sur de San Gregorio.**
- **Usos: productivos compatibles con la vivienda.**
- **Infraestructura hidáulica: nuevo colector de margen del Gállego y abastecimiento existente.**

3.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACION Y EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

Tal como ya se reflejaba en el escrito del 3 de Julio de 2006, las necesidades a las que no puede dar cabida el colegio Cristo Rey, se definían de la forma siguiente:

- **Como aspecto concreto dentro de lo indicado en el punto anterior, se plantea por parte de la dirección del centro la necesidad de un nuevo edificio destinado a residencia habitual del profesorado del centro, y en algún caso esporádico a residencia transitoria del profesorado de otros centros de la misma orden.**

Esta necesidad se hace cada vez más evidente dentro de lo parámetros sociales actuales, pues no es lógico que la comunidad de las Escuelas Pías viva bien disgregada en diversos pisos de edificios de viviendas o bien dentro del propio edificio educativo. Y no es este un planteamiento particular de las Escuelas Pías, sino de todas las comunidades que desarrollan el servicio educativo a la sociedad.

- **De acuerdo con el programa de necesidades que el uso requiere (previsión para 30 residentes), se plantea un edificio en forma de L, con un cuerpo principal rectangular de 3 alturas (2 para las necesidades actuales y una tercera para una posible ampliación) y un cuerpo secundario anexo en planta baja de forma sensiblemente cuadrada.**

De esta forma, las dimensiones totales del edificio pueden estimarse en 65x30 metros.

Si bien el colegio actual cuenta con una importante superficie de suelo (34.753 m²), el mismo se encuentra ocupado en su totalidad por distintas actividades

que no pueden ser reducidas salvo en detrimento del funcionamiento del centro.

Si observamos con detenimiento la distribución de los distintos edificios o zonas específicas (aparcamientos, patios de recreo....) dentro del recinto, se aprecia que la ampliación de los edificios existentes, bien por su peculiar diseño (edificio central), bien por su uso específico (polideportivo), es prácticamente imposible y la únicas posibilidades de emplazamiento de nuevos edificios serían o en la zona de aparcamientos (aspecto este imposible por ser una dotación imprescindible y ya en la actualidad insuficiente debido a que los vehículos no pueden estacionar en la calle colindante) o bien en el extremo sur-este del patio de recreo, invadiendo de esta forma una importante superficie de patio que en la actualidad se necesita en su totalidad.

Pero aún suponiendo que esta parte del patio fuera ocupable es evidente que este emplazamiento no sería en absoluto adecuado a la nueva actividad que se pretende ejercer, y que no es otra sino la de residencia para el profesorado y para los miembros de las Escuelas Pías residentes en la zona o transeúntes, incluso algún alumno en situación especial. Entendiendo por el concepto de residencia el definido en el artículo 2.7.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Lógicamente, una actividad de este tipo debe estar desvinculada del patio del colegio, pues la tranquilidad que este uso requiere (debe tenerse en cuenta que pueden existir profesores o padres enfermos de avanzada edad, la posibilidad de un oratorio o enfermería) choca frontalmente con el lógico bullicio que se produce dentro del patio de un colegio.

De acuerdo con todo lo dicho el emplazamiento ideal para el nuevo uso que las Escuelas Pías necesitan es el terreno colindante sito en el extremo este del recinto escolar, y más concretamente aquel que situaría el edificio en la frasería este del polideportivo, dándole una cierta intimidad, protegiéndola del ruido y permitiendo la existencia de espacios propios de recreo no compartidos con el patio escolar.

Así pues, y teniendo en cuenta que la totalidad de estos terrenos colindantes en el límite este del colegio son propiedad de las Escuelas Pías de Aragón, la solución más coherente consiste en incorporar al ámbito del colegio una superficie de 6.480 m², sita dentro del ámbito del SUZ-83/2 y que permitiría dar respuesta a las necesidades expresadas.

Pudiera quedar la duda de si el hecho de privar al Area 83/2 de esta superficie (y en ese emplazamiento concreto) comprometería en alguna forma el futuro desarrollo de la misma.

Para comprobar que esto no es así bastará fijarnos en los propios objetivos o aspectos que el Plan General considera como condiciones urbanísticas para el desarrollo del Area y que se han descrito en el punto 2 de la presente memoria.

Vemos pues que esta superficie que se elimina del Area no compromete el desarrollo de Sectores ni los accesos previstos desde el nuevo vial determinado por el Plan General.

Tampoco condiciona los usos previstos, ya que estos deben ser compatibles con la vivienda y por tanto con la residencia prevista.

Tampoco se afecta a la infraestructura hidráulica existente por no actuar sobre la misma.

Por último decir que la altura prevista para el edificio (B+2), no supone ningún impacto visual ni de afecciones al entorno.

4.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

Como resumen de lo dicho se propone un cambio de clasificación de parte del suelo del Area SUZ-83/2 (6.480 m² que quedan definidos en el plano de modificación propuesta) el cual pasa a clasificarse como Suelo Urbano y se integra en el equipamiento EE-PV referencia código 83.12 = Colegio Cristo Rey, el cual pasa a contar con 41.233 m², mientras que el ámbito del Area SUZ-83/2 se reduce a 127.196 m², sin que se modifique ningún otro condicionante urbanístico de los expresados en el Anejo VI de las Normas Urbanísticas establecidas para el Area.

Por lo tanto la incorporación no se define como parcela propia dentro del colegio, sino que pasa a formar parte del mismo, con las mismas determinaciones que le son propias al colegio, es decir edificabilidad = 1 m²/m² y grupo de uso = EE (equipamiento escolar).

Indicar únicamente que como quiera que el uso que se solicita para este terreno es el de residencia comunitaria, le será de aplicación el artículo 2.7.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

No se proponen alineaciones ni ámbito de ocupación del edificio, si bien el mismo no podrá exceder en altura de Baja más dos plantas, y podrá contar con sótano (S+B+2).

De acuerdo con estas consideraciones el uso de residencia comunitaria solo podrá establecerse en el terreno ahora aportado.

Al tratarse de una parcela o terreno no segregable, el acceso a la misma se realizará por el interior del recinto escolar como continuación del viario interior existente en la parte norte del recinto.

Se adjunta a esta memoria las fichas del Plan General que afectan a las Areas modificadas.

Zaragoza, a 12 de Agosto de 2.008

Juan José ECHEVERRIA DANCAUSA

Iñaki TANCO HUALDE

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha 23 DIC 2008
SECRETARIO GENERAL P/D

Fdn.: Luis Jiménez Abad

