

(T)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
ZARAGOZA, ANEJO III, EN EL ACTUR "REY FERNANDO".**

CONCEPCIÓN RUIZ MONSERRAT

RODOLFO RODRÍGUEZ GUERRA.

29 DIC. 2010

Ex. 705.490/2009

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **20 JUL 2011**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

u<sup>o</sup> 72

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE ZARAGOZA, ANEJO III, EN EL ACTUR "REY FERNANDO".**

1. ANTECEDENTES.
2. OBJETO DEL PROYECTO.
3. MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA, JUSTIFICACIÓN Y  
CONVENIENCIA.
4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO.
5. PRESCRIPCIONES DE PLANEAMIENTO.

## **1. ANTECEDENTES**

El término municipal de Zaragoza cuenta en la actualidad como instrumento de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 13 de junio de 2001 (Texto Refundido de diciembre de 2007 aprobado definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio en sesión de fecha 6 de junio de 2008).

El plan parcial del sector "Rey Fernando", correspondiente a las áreas 9, 11, 12 y 13 del ACTUR-Puente de Santiago, fue aprobado por orden ministerial de 8 de febrero de 1974. Tanto la revisión del plan general de Zaragoza de 1986 como la de 2001 lo incorporaron como planeamiento recogido, designado en el último de ellos, hoy vigente, con las siglas PR.

En él, se introdujeron algunas modificaciones al contenido del plan parcial, entre las que hay que mencionar ahora el cambio de calificación de públicos a privados de los equipamientos que de hecho no habían sido obtenidos por la administración pública, y la ampliación de los usos posibles en algunos de ellos.

Entre estos hubo siete, pertenecientes a las áreas 9, 11 y 13 del sector "Rey Fernando", donde los usos inicialmente culturales –parcelas 9.11 del plan parcial (A9.08 del plan general), 9.17 (A9.10), 9.25 (A9.15), y 11.31 (A11.13)- o culturales y de espectáculos –parcelas 13.6 del plan parcial (A13.02 del plan general), 13.13 (A13.06) y 13.21 (A13.10)- pasaron a ser en todos los casos culturales y de espectáculos, añadiéndose además en la parcela A13.02 del plan general el uso recreativo.

A estas calificaciones sustantivas, el plan general de 2001 añadió en los siete casos una calificación adjetiva  $\Theta/7$  que, según el artículo 2.6.4.1 de las normas, implicaba admitir usos terciarios recreativos además de los usos de equipamiento asignados.

Por otra parte, las parcelas A9.08, A9.10, A9.15, A13.02 y A13.06 quedaron en el plan general de 2001 como privadas, y las parcelas A11.13 y A13.10 como públicas.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
ZARAGOZA, ANEJO III, EN EL ACTUR "REY FERNANDO".**

CONCEPCIÓN RUIZ MONSERRAT

RODOLFO RODRÍGUEZ GUERRA.

Por diversas razones, la calificación adjetiva  $\Theta/7$  fue suprimida por la modificación aislada N<sup>o</sup>14 del plan general (expediente 367180/2005), de modo que las siete parcelas citadas volvieron a tener sólo la calificación sustantiva de equipamiento. En todos los casos se añadió a los usos posibles, el de equipamiento asistencial, de forma que la parcela A13.02 pasó a admitir los usos de espectáculos, cultural, recreativo y asistencial, y las otras seis los usos de espectáculos, cultural y asistencial.

La modificación 14 del plan general, recogida en el texto refundido de 6 de junio de 2008, que hoy se aplica, no se acompañó con una modificación de la normativa de aprovechamiento de los equipamientos, de modo que siguió vigente la prescripción (17) incluida en la revisión de 2001, que contenía un párrafo del siguiente tenor:

*"En las parcelas de equipamiento se aplicarán los aprovechamientos señalados en los cuadros adjuntos. Si la edificabilidad señalada en ellos fuera inferior a la reconocida con carácter general en el título octavo de estas normas urbanísticas, se les permitirá alcanzar esta última. En este supuesto, el número máximo de plantas será de tres (B+2), cumpliéndose en relación con la edificabilidad y la posición de las edificaciones lo establecido por estas normas para la zona A2, sin perjuicio del resto de las limitaciones contenidas en su título octavo. Si como consecuencia de las limitaciones de posición y de la altura máxima de B+2, no puede materializarse la edificabilidad, esta quedará limitada por aquellas, sin derecho a indemnización alguna. En todo caso se podrá alcanzar la señalada por el cuadro."*

La excepción contemplada en este párrafo deriva del apartado 2<sup>o</sup> del artículo 8.2.15 de las normas, según el que, en las parcelas de equipamiento público perteneciente a los grupos 3 (enseñanza), 4 (sanidad y salud) o 5 (asistencia y bienestar social) que estén situadas en zona PR, podrá realizarse un índice mínimo de edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aunque el plan recogido les atribuyera una superficie edificable menor.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
ZARAGOZA, ANEJO III, EN EL ACTUR "REY FERNANDO".**

CONCEPCIÓN RUIZ MONSERRAT

RODOLFO RODRÍGUEZ GUERRA.

Los Parámetros urbanísticos para las manzanas no residenciales de las áreas 9, 11 y 13 del Actur – Puente de Santiago son los siguientes:

**AREA 9 - ACTUR - PUENTE DE SANTIAGO**

Nº	Parcelas		Superficie Edificable		Volumen máx. edificable m2	Usos	
	Superficie (m2)	Número plantas Max.	Planta Baja	Plantas Elevadas		Principal	Compatibles
4	600	2	600	600	3.600	E. Cultural	Según Norma
11	1.050	2	1.050	1.050	6.300	E. Cultural*	Según Norma
12	1.050	2	1.050	1.050	6.300	E. Cultural	Según Norma
17	1.050	2	1.050	1.050	6.300	E. Cultural*	Según Norma
18	1.050	2	1.050	1.050	6.300	E. Sanitario	Según Norma
25	1.050	2	1.050	1.050	6.300	E. Cultural*	Según Norma
26	1.050	2	1.050	1.050	6.300		Según Norma
29	2.870	2	Según Proyecto		10.000		Según Norma
30	3.540	2	Según Proyecto		10.000	E. Religioso	Según Norma
31	1.500	3	Según Proyecto		5.000	E. Asistencial	Según Norma
32	1.400	3	Según Proyecto		5.000	E. Asistencial	Según Norma
33	19.398	3	Según Proyecto		25.000	E. Escolar	Según Norma
34	19.968	3	Según Proyecto		25.000	E. Escolar	Según Norma
35	101.084	-	1500	-	4.500	Z. Deportiva	Según Norma
APARC.	33.600	-	-	-			
ACERAS JARDÍN	124.860	-	-	-			
Viario	11.172	-	-	-			

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
ZARAGOZA, ANEJO III, EN EL ACTUR "REY FERNANDO".**

CONCEPCIÓN RUIZ MONSERRAT

RODOLFO RODRÍGUEZ GUERRA.

**AREA 11 - ACTUR - PUENTE DE SANTIAGO**

Parcelas			Superficie Edificable		Volumen máx. edificable m2	Usos	
Nº	Superficie (m2)	Número plantas Max.	Planta Baja	Plantas Elevadas		Principal	Compatibles
6	1.400	2	1.400	1.400	8.400	E. sanitario	Según Norma
31	1.480	2	1.480	1.480	8.880	E. Cultural*	Según Norma
35	2.730	2	Según Proyecto		10.000	E. religioso	Según Norma
36	2.905	2	"	"	10.000	E. religioso	Según Norma
37	1.680	3	"	"	5.000	E. religioso	Según Norma
38	1.400	3	"	"	5.000	E. sanitario	Según Norma
39	21.624	3	"	"	25.000	E. escolar	Según Norma
40	21.624	3	"	"	25.000	E. escolar	Según Norma
41	90.483	-	1.500	-	4.500	Z. deportiva	Según Norma
APARC.	43.400	-	-	-	-		
ACERAS JARDIN	129.525	-	-	-	-		
VIARIO	13.112	-	-	-	-		

**AREA 13 - ACTUR - PUENTE DE SANTIAGO**

Parcelas			Superficie Edificable		Volumen máx. edificable m2	Usos
Nº	Superficie (m2)	Número plantas Max.	Planta Baja	Plantas Elevadas		
5	1.400	2	1.400	1.400	8.400	Espectáculo y cultural
6	1.050	2	1.050	1.050	6.300	Espectáculo y cultural*
13	1.150	2	1.150	1.150	6.900	Espectáculo y cultural*
21	700	2	700	700	4.200	Espectáculo y cultural*
29	2.520	2	Según Proyecto		10.000	Parroquial
30	2.870	2	Según Proyecto		10.000	Parroquial
31	1.400	3	Según Proyecto		5.000	Asistencial
32	1.400	3	Según Proyecto		5.000	Asistencial
33	19.713	3	Según Proyecto		25.000	Escolar y guardería
34	19.365	3	Según Proyecto		25.000	Escolar y guardería
35	69.937	-	1500	-	-	Zona verde y deportivo

\*Parcelas afectadas por la modificación aislada 14 del PGOU, de supresión de la calificación adjetiva Ø/7 de usos terciarios recreativos, resto de usos permitidos.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
ZARAGOZA, ANEJO III, EN EL ACTUR "REY FERNANDO".**

CONCEPCIÓN RUIZ MONSERRAT

RODOLFO RODRÍGUEZ GUERRA.

Las prescripciones urbanísticas son las siguientes:

Prescripción:

Los aprovechamientos correspondientes a cada manzana son los señalados en los cuadros adjuntos a estas normas, con las siguientes condiciones:

- La edificabilidad destinada a uso residencial no podrá destinarse a uso comercial. La destinada a uso comercial en "otros usos" no podrá destinarse a vivienda. Con estas salvedades, en todas las parcelas que no sean de equipamiento se permiten, además del uso específico asignado en los cuadros, el resto de usos indicados como compatibles en la normativa de la zona A2 contenida en este plan general, con las limitaciones señaladas en ella.

- En las parcelas de equipamiento se aplicarán los aprovechamientos señalados en los cuadros adjuntos. Si la edificabilidad señalada en ellos fuera inferior a la reconocida con carácter general en el título octavo de estas normas urbanísticas, se les permitirá alcanzar esta última. En este supuesto, el número máximo de plantas será de tres (B+2), cumpliéndose en relación con la edificabilidad y la posición de las edificaciones lo establecido por estas normas para la zona A2, sin perjuicio del resto de las limitaciones contenidas en su título octavo. Si como consecuencia de las limitaciones de posición y de la altura máxima de B+2, no puede materializarse la edificabilidad, ésta quedará limitada por aquéllas, sin derecho a indemnización alguna. En todo caso, se podrá alcanzar la señalada en el cuadro.

En relación con las superficies y destino de zonas verdes y equipamientos, en este ámbito, prevalecerá lo grafiado en los planos de calificación y regulación del suelo sobre las indicaciones contenidas en los cuadros anexos.

Mediante estudio de detalle se podrá cambiar la ordenación por manzanas completas, sin superar la superficie máxima de ocupación de los que figuran en la propia manzana. Se admitirá la elevación en una planta en los términos establecidos en la modificación del plan general de 1986, aprobada el 26 de marzo de 1998.

No podrán vallarse los espacios libres privados que se representan en el plano de calificación y regulación del suelo como de uso público.

## **2. OBJETO DEL PROYECTO**

El objeto del presente proyecto es de permitir a las manzanas dotacionales de altura máxima dos plantas y destinadas a equipamientos, públicos o privados, del grupo 5 (asistencia y bienestar social), pertenecientes a las áreas 9, 11 y 13 del Actur-Puente de Santiago, subir una altura más (B+2), de manera que no sea necesario la ocupación al 100% de todas las plantas con respecto al solar, para agotar la edificabilidad asignada.

## **3. MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA, JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA**

La justificación de la modificación propuesta es la necesidad, debido al cambio de uso de las parcelas dotacionales, de una volumetría que permita consumir la edificabilidad asignada a la manzana.

Para asignar la edificabilidad en las manzanas con usos cultural y espectáculo de las áreas 9, 11 y 13, se tomó la ocupación, multiplicada por el número de plantas asignadas (2). Esto quiere decir que para agotar la edificabilidad en dichas parcelas, era necesaria una ocupación del 100% por planta, si bien en dichos usos (únicos previstos por el plan de 2001) esto no plantea serios inconvenientes debido a que las tipologías edificatorias requeridas no necesitan de patios o aperturas para una mejor habitabilidad.

Sin embargo, estos parámetros edificatorios pueden no ser adecuados en otros usos como por el de asistencia y bienestar social, definidos así por el artículo 2.7.13 de las normas del plan general:

*"Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin internamiento, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.*

*A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros para la prestación de servicios o ayudas relacionados con la asistencia geriátrica, la de enfermos crónicos o minusválidos físicos y psíquicos, el tratamiento de toxicómanos, la atemperación de la pobreza extrema y de la desprotección jurídica, los albergues de beneficencia, los centros de protección de menores, o los pisos tutelados y protegidos, siempre que no se produzca fragmentación de la propiedad, que la gestión sea unitaria, que existan espacios comunes con el fin de favorecer la relación social, la comunicación, la información y el ocio, y que se atengan a la normativa sectorial que les sea de aplicación."*

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
ZARAGOZA, ANEJO III, EN EL ACTUR "REY FERNANDO".**

CONCEPCIÓN RUIZ MONSERRAT

RODOLFO RODRÍGUEZ GUERRA.

Habitualmente, estos usos incluyen habitaciones y dependencias cuyo reducido tamaño no permite, en parcelas de proporción no muy alargada con las dimensiones de las siete afectadas, unas adecuadas condiciones de iluminación y ventilación sin patios o retranqueos que reduzcan el fondo de la edificación. Esos patios y retranqueos suponen reducir la ocupación en planta del edificio y, cuando la edificabilidad equivale a multiplicar el número máximo de plantas por una ocupación del 100% en cada una, implican finalmente una reducción de la superficie edificable. De hecho el plan parcial del polígono "Rey Fernando" había establecido para las parcelas de equipamiento asistencial una altura de tres plantas (B+2), permitiendo agotar la superficie máxima edificable atribuida con ocupaciones en planta del 37% al 40%.

Hay que observar que si el caso fuera de aumento de la edificabilidad por aplicación del título VIII de las normas del plan general de 2001, ya la prescripción 17 al plan parcial recogido admitiría el aumento de altura a B+2 para permitir el agotamiento de la superficie edificable, como ya se ha expuesto anteriormente:

*"En las parcelas de equipamiento se aplicarán los aprovechamientos señalados en los cuadros adjuntos. Si la edificabilidad señalada en ellos fuera inferior a la reconocida con carácter general en el título octavo de estas normas urbanísticas, se les permitirá alcanzar esta última. En este supuesto, el número máximo de plantas será de tres (B+2), cumpliéndose en relación con la edificabilidad y la posición de las edificaciones lo establecido por estas normas para la zona A2, sin perjuicio del resto de las limitaciones contenidas en su título octavo. Si como consecuencia de las limitaciones de posición y de la altura máxima de B+2, no puede materializarse la edificabilidad, esta quedará limitada por aquellas, sin derecho a indemnización alguna. En todo caso se podrá alcanzar la señalada en el cuadro."*

Pero como en este caso no se trata de un aumento de la edificabilidad sino de una reducción de la ocupación acorde con la implantación del nuevo uso admitido, esa posibilidad no está contemplada por el plan general.

El hecho de permitir elevar una altura más, manteniendo la edificabilidad asignada, hace posible no solo una mayor libertad en la composición edificatoria, sino poder alcanzar unas condiciones habitables mínimas aceptables, además de poder agotar el aprovechamiento máximo permitido.

Por todo ello, es razonable que la adición del asistencial entre los usos posibles se acompañe con la posibilidad de aumentar la altura máxima de los edificios.



#### **4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO**

Esta modificación puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, no afecta a la estructura general y orgánica del territorio y tampoco al conjunto de la ordenación, pues no modifica el sistema de núcleos de población, los sistemas generales de comunicación, los equipamientos comunitarios, los espacios libres públicos ni ninguno otro de los elementos determinantes del desarrollo urbano. Tampoco supone un aumento de la edificabilidad ni de las zonas libres.

Solo afecta a la distribución del volumen edificatorio en la parcela, al permitir elevar una altura la edificación.

