



6 OCT. 2012

6



**PROPUESTA PARA APROBACIÓN INICIAL**

nº 93

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL GRUPO DE USO DE LA PARCELA DE DOTACIÓN LOCAL 24-06 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA.**

**PETICIONARIO: COMPAÑÍA HIJAS DE LA CARIDAD DE SAN VICENTE DE PAÚL**

**ARQUITECTO SUPERIOR: JAIME MACIPE GAYARRE**

**FECHA: OCTUBRE DE 2012**

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **31 MAYO 2013**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **30 NOV. 2012**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Expte. 364.801/2012

# **ÍNDICE**

## **1.- MEMORIA**

1.1.- ENCARGO

1.2.- OBJETO

1.3.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS ACTUAL

1.4.- PROCEDIMIENTO

1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA

1.6.- DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA

## **2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

2.1.-CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO (HOJA J-15)

2.2.-ESTADO ACTUAL CALIFICACIÓN EQUIPAMIENTO

2.3.-MODIFICACIÓN PROPUESTA NUEVA CALIFICACIÓN

2.4.-ANEXO VIII. SUELOS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE  
ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

2.5.-MODIFICACIÓN DEL ANEXO VIII. SUELOS PERTENECIENTES A  
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS Y  
SERVICIOS

# **1.- MEMORIA**

---

## **1.1.- ENCARGO**

La Compañía Hijas de la Caridad de San Vicente de Paúl con C. I. F. Q-5000182-E y domicilio en Zaragoza, C/ Salduba nº 8, código postal 50003, encarga la presente propuesta de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza al arquitecto superior Jaime Macipe Gayarre, colegiado en el Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, Demarcación de Zaragoza con el número 1716.

## **1.2.- OBJETO**

Es objeto de la presente propuesta de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza con el objeto de modificar el grupo de uso asignado a la parcela destinada a Sistema Local de Equipamientos y Servicios, designada en el Anejo VIII de las Normas Urbanísticas con el código 24.06, y con uso de Enseñanza.

Se trata de la parcela ocupada por la Residencia Universitaria Femenina "María Reina" y el Colegio Santa María Reina.

**La Residencia Santa María Reina** se edificó colindante al ya existente Colegio "Santa María Reina", dirigido por las Hijas de la Caridad de San Vicente de Paúl, enclavado en la zona llamada "El Terminillo", muy próximo a la Universidad de Zaragoza.

En el curso 1970-1971 comenzó a funcionar como tal, albergando a 154 estudiantes universitarias. En un principio, una misma Comunidad atendía al Colegio y a la Residencia.

El curso 1976-1977 contaba con 210 jóvenes estudiantes. La Residencia se cerró un curso por obras de adaptación, y volvió a abrir sus puertas en el curso 1979-80, ya con una Comunidad de Hijas de la Caridad independiente del Colegio.

Actualmente alberga a 128 jóvenes estudiantes Universitarias y de Grado Superior de formación Profesional.

**El Colegio Santa María Reina** tuvo su origen en la Fundación de las Escuelas del Terminillo de Zaragoza que inició su actividad el 24 de septiembre de 1914. Cuatro hermanas pertenecientes a la Comunidad del Colegio de San Vicente de Paul, se instalaron en la Casa a petición del Excmo. Sr. Arzobispo D. Juan Soldevila Romero, con el fin de acoger en sus escuelas a las niñas de estos contornos que estaban completamente abandonadas en materia de religión e instrucción, por vivir en casitas diseminadas por los campos.

Quedó esta Fundación dependiendo del Colegio de San Vicente hasta el día 3 de mayo de 1915 que se constituyó en Comunidad independiente. La Casa ha sufrido muchas modificaciones. Se levantó un pabellón para las clases con el bajo y dos plantas, con aulas amplias, con luz y ventilación extraordinarias.

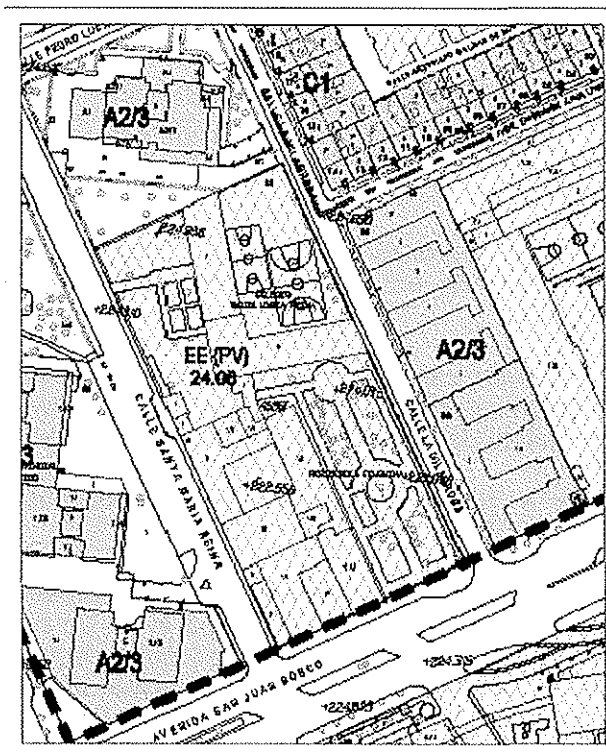
Desde el curso 1978-79 Residencia y Colegio funcionan independientemente. En el curso 2006-2007, para mejorar las instalaciones deportivas, se acomete la construcción de un nuevo polideportivo, que empieza a funcionar en septiembre de 2008.

### **1.3.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS ACTUAL**

El Anexo VIII, Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios libres y de Equipamientos y Servicios, define la parcela 24.06 de la siguiente forma:

CÓDIGO:	24.06
HOJA DEL PLANO:	J-15
LOCALIZACIÓN:	Colegio de Santa María Reina
SUPERFICIE.	8.192 m2.
SISTEMA GENERAL O LOCAL:	SL (LOCAL)
PÚBLICO O PRIVADO:	PV (PRIVADO)
GRUPOS DE USO:	3. EE (EDUCATIVO)

Igualmente, el plano J-15 de calificación urbanística del Plan General de Ordenación Urbana refleja esta situación:



Vemos por tanto que el actual Plan General otorgó únicamente el uso de Enseñanza a la parcela, además de localizarla como "Colegio de Santa María Reina", obviando la existencia de la Residencia Universitaria Femenina "Santa María Reina", la existencia de la Comunidad Religiosa que la atiende, y por tanto los usos Residencial Comunitario y Religioso. Como se ha descrito en el apartado anterior, estos usos están implantados al menos desde los años 1914 y 1971.

## **1.4.- PROCEDIMIENTO**

El artículo 80 de Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón prescribe que 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. Las modificaciones de los planes generales de Zaragoza deberán ser informadas por el Consejo Superior de Urbanismo.

El Decreto 52/2002 de Desarrollo Parcial de la LUA en el párrafo 2º de su artículo 156 especifica además que **"la modificación prevista en el apartado precedente podrá implicar el destino de los terrenos destinados al sistema local de equipamientos a cualesquiera otras categorías del propio sistema local de equipamientos"**.

En las Normas Urbanísticas del PGOU se incluye la previsión del cambio de uso de los sistemas locales en los artículos 8.2.9, 8.2.11 y 8.2.12, que literalmente dicen:

### **Artículo 8.2.9. Condiciones generales de los usos**

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios son los que aparecen delimitados como tales en los planos de clasificación del suelo, con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.

2. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios aparecen con la trama y clave de identificación correspondiente en los planos de calificación y regulación del suelo. La clave numérica está formada por una primera cifra que indica el área de referencia en que se ubica la dotación, y una segunda cifra que indica el orden dentro del área de referencia, a efectos de su localización en el anejo titulado "Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios".

3. Para la implantación de usos en los suelos del sistema de equipamientos y servicios, se seguirán las normas siguientes:

- a) 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.
- b) Cuando la asignación de uso se contenga en figuras de planeamiento anterior incorporadas al presente plan (PR), se mantendrá dicho uso, permitiéndose los intercambios conforme a las mismas condiciones expresadas en el artículo 8.2.11 de estas normas.**
- c) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como dotaciones de reserva (ER), podrán destinarse, mediante acuerdo municipal, a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas. El mismo régimen afectará a los suelos que tuvieran calificación genérica de equipamiento o servicios, sin uso detallado, en una figura de planeamiento anterior incorporada al plan general (PR).

En otro caso, la definición del uso detallado se hará mediante modificación del plan general o a través de las correspondientes modificaciones del instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

### **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.**

### **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.**

En este caso, se trata de una parcela del sistema local de dotaciones de equipamientos y servicios procedente de la formulación de anteriores Planes Generales. Por lo tanto, según la clasificación de los equipamientos que el Plan General establece en el artículo 8.2.8, la parcela 24.06 se destinará como dotación local de equipamiento y servicios de carácter privado a los siguientes grupos de uso:

- **Grupo 3) Enseñanza (EE).**
- **Grupo 4) Sanidad y salud (ES).**
- **Grupo 5) Asistencia y bienestar social (EA).**
- **Grupo 7) Religioso (ERe).**

Estos grupos de uso vienen definidos en el artículo 2.7.13 de las normas urbanísticas:

#### **2. Enseñanza:**

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a la formación y a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, instalaciones deportivas, residencias universitarias anejas, etc. Las residencias de estudiantes deberán cumplir las normas propias del uso de residencia comunitaria.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros de formación preescolar, primaria, secundaria, profesional y universitaria (facultades, escuelas técnicas y universitarias), las guarderías, los centros de educación especial, educación de adultos, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

#### **3. Sanidad y salud:**

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin internamiento hospitalario de las personas, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Se asimilan a este uso las clínicas veterinarias.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas del INSALUD, consultas médicas colectivas en edificio completo, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios de análisis clínicos, centros de radiología, servicios de ambulancias y transporte sanitario, bancos de sangre, centros de hemodiálisis y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

#### **4. Asistencia y bienestar social:**

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

#### **6. Religioso:**

Uso de equipamiento destinado a practicar en comunidad cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas con éstos. Cuando comprenda el alojamiento, a la manera de los conventos y las comunidades religiosas, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso de residencia comunitaria.

Se debe poner de manifiesto que, dentro de estos usos, debe caber el uso Residencial Comunitario tal y como lo define el artículo 2.7.4 de las Normas urbanísticas:

##### **Artículo 2.7.4. Uso residencial: residencia comunitaria**

1. 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.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las residencias de niños, ancianos, estudiantes, las comunidades religiosas, y cualesquiera otras residencias de colectivos de este género.

**Los usos asimilables a la residencia comunitaria que, por su naturaleza, sean también encuadrables en los equipamientos docente, sanitario, asistencial o religioso, podrán implantarse indistintamente en suelos pertenecientes al sistema de equipamientos así calificados o en suelos en los que se admitan usos lucrativos, en las condiciones establecidas por la regulación de la zona y grado correspondiente.**

Se excluye expresamente de esta clase de uso la construcción de viviendas colectivas con servicios comunes.

2. Cuando en la regulación de usos de las zonas del suelo urbano contenida en estas normas se haga referencia conjunta al residencial comunitario y el hotelero, se entenderá, salvo que se indique lo contrario, que las superficies expresadas para los tres tipos definidos en el apartado 2º del artículo siguiente son también limitaciones para- el uso residencial comunitario.

Es interés de la propiedad que esta circunstancia quede clara y lo más objetivamente fijado en esta Modificación de Plan General dado que la finalidad propia de la misma es posibilitar la implantación de una RESIDENCIA DE ANCIANOS en la parte del edificio ahora destinada a Residencia Universitaria Femenina.

Para ello, en fecha abril de 2012 se tramita una propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana, que dio como resultado el parecer favorable del Consejo de Gerencia en sesión ordinaria de fecha 25 de septiembre de 2012.

Este parecer viene acompañado del preceptivo informe jurídico en el que se expresa la necesidad de conservar la calificación de uso escolar en la parte de parcela destinada a este uso.

### **1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA**

La justificación de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza propuesta viene determinada por una doble motivación:

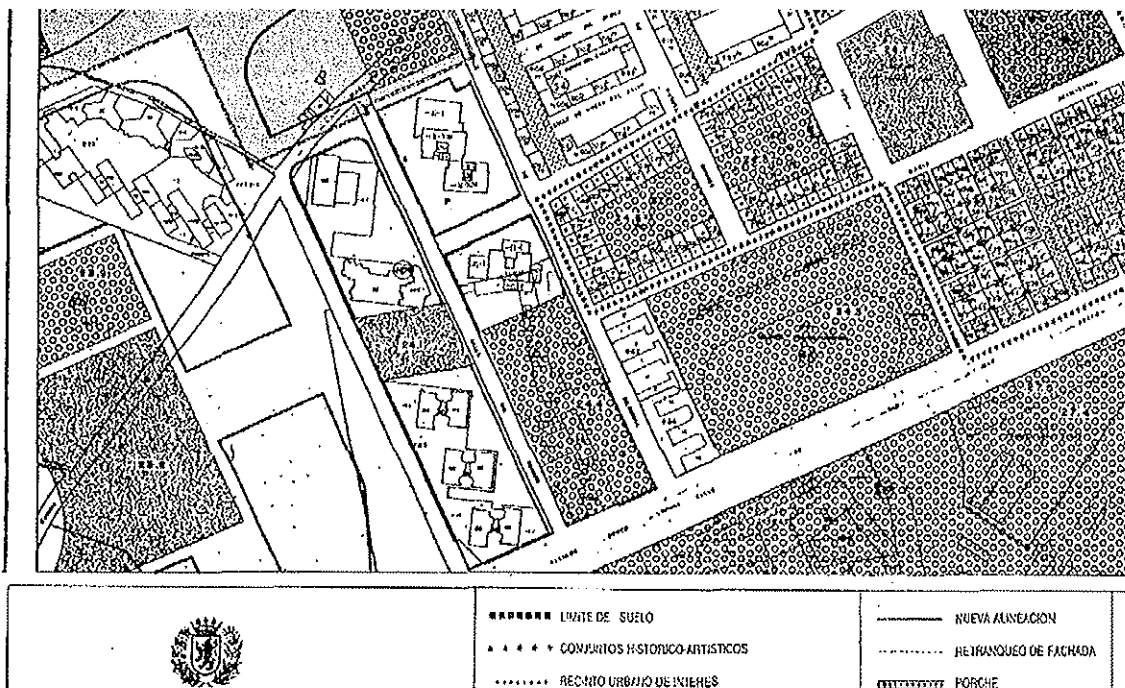
1. Calificación del uso de equipamiento dotacional en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza del año 1986.

La hoja J-15 del Plan General de Ordenación Urbana de 1986 ya calificaba como uso de "Equipamientos y Servicios" esta parcela. En este Plan General, de acuerdo con el artículo 7.2.5 esta calificación englobaba indistintamente los siguientes usos:

- Docente, incluyendo el uso de enseñanza.
- Sanitario.
- Deportivo.
- Asistencial, incluyendo el uso religioso.
- Socio-cultural y afines, incluyendo usos culturales, asociativos, espectáculos y salas de reunión y otros afines de actividad social y cultural.

A su vez, el artículo 2.3.7 define los usos de equipamientos y servicios.

Por tanto, en el ejercicio de transcripción de las determinaciones del Plan General de 1986 al Plan General actual, formulado inicialmente en el año 1999 se pierde toda la variedad de usos que se ajustaban a la realidad de las instalaciones que ya estaban en funcionamiento.





2. Preexistencia continuada de parte de los usos que se pretenden implantar: es evidente que los usos "Residencial Comunitario" y "Religioso" han sido ejercidos en la parcela de forma continuada desde las primeras formulaciones de Plan General en el Término municipal de Zaragoza.

Por ello, de alguna manera esta Propuesta de Modificación de Plan General en realidad viene a rectificar una apreciación incompleta que en cuanto a los usos formuló el Plan General 1999 y sus posteriores textos Refundidos y Modificaciones.

Mediante el impulso y aprobación de esta Modificación será posible restituir en la parcela los usos actualmente ejercidos y los usos asimilables a la residencia comunitaria, como las residencias de ancianos.

Además de esta doble motivación, es preciso apuntar que la naturaleza de la parcela permite la implantación de la ampliación de usos que se pretende. Ello es debido a la configuración del grupo de edificios como edificios exentos desarrollándose en una única parcela limitada por tres viales de circulación rodada y un vial de carácter peatonal en el lindero noreste.

La implantación de estos nuevos usos (ya ejercidos de facto) se sustanciará mediante los oportunos proyectos técnicos, y dada la naturaleza de la parcela, será de fácil cumplimiento las determinaciones a las que obligan estos usos en cuanto a luces rectas, estacionamientos, medio ambiente y restos de ordenanzas y normas urbanísticas aplicables.

El alcance de la Modificación que se propone es de carácter puntual, afecta únicamente a una dotación local de carácter privado, y no es motivo de revisión del Plan General:

- No viene motivada por la aprobación de ningún instrumento de ordenación territorial o de planeamiento de rango superior.
- No hay circunstancias sobrevenidas que afecten a la estructura general del territorio.
- No se modifica ningún parámetro urbanístico en cuanto a condiciones de ocupación, edificabilidad, alturas, establecidas por el Plan General vigente.

Finalmente, destacar que el entorno urbano en el que se inserta la parcela está caracterizado por la existencia de numerosos equipamientos y amplios viales de comunicación (Avenida San Juan Bosco, Vía Universitat), lo que facilita la implantación de cualquier equipamiento de tipo medio como el pretendido.

### **1.6.- DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA**

Las determinaciones de la Modificación propuesta afectan exclusivamente a la parcela 24.06 en cuanto al uso de la misma.

No se modifican otros parámetros urbanísticos, que permanecen inalterables.

Así, el Anexo VIII, Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios libres y de Equipamientos y Servicios, queda redactado de la siguiente forma:

CÓDIGO:	24.06
HOJA DEL PLANO:	J-15
LOCALIZACIÓN:	Colegio de Santa María Reina
SUPERFICIE:	3.678 m2.
SISTEMA GENERAL O LOCAL:	SL (LOCAL)
PÚBLICO O PRIVADO:	PV (PRIVADO)
GRUPOS DE USO:	3. EE (EDUCATIVO)

CÓDIGO:	<del>24.06</del> 24.11
HOJA DEL PLANO:	J-15
LOCALIZACIÓN:	Residencia Santa María Reina.
SUPERFICIE:	4.514 m2.
SISTEMA GENERAL O LOCAL:	SL (LOCAL)
PÚBLICO O PRIVADO:	PV (PRIVADO)
GRUPOS DE USO:	4. ES (SANIDAD Y SALUD) 5. EA (ASISTENCIAL Y BIENESTAR SOCIAL) 7. ERe (RELIGIOSO)

Se adjunta la documentación gráfica comprensiva de la Modificación Puntual de Plan General propuesta.

Zaragoza, octubre de 2012

El Arquitecto Superior,



Jaime Macipe Gayarre

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **30 NOV. 2012**  
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 **31 MAYO 2013**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad