

---

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**ZARAGOZA**

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO**

---

**TR24/09**

**AMPLIAR LOS USOS DEL EQUIPAMIENTO  
EE(PU) 44.10**



MODIFICACIÓN AISLADA TR24/09 DEL  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

---

# MEMORIA EXPOSITIVA

## I. INICIATIVA Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

---

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001. Desde entonces, ha sufrido numerosas modificaciones puntuales, que en su mayoría han resuelto problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o han recogido nuevos criterios de la Corporación. El tercer y último texto refundido aprobado, en octubre de 2024, recoge todas las modificaciones aprobadas definitivamente antes de esta fecha.

El 20 de febrero de 2025 tiene entrada en el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación un escrito de la Dirección de Arquitectura a fin de que se inicie una modificación de plan general que amplíe los usos admisibles en la parcela de equipamiento educativo EE(PU) 44.10, admitiendo en la misma el uso cultural además del educativo.

El presente proyecto de modificación del plan general de oficio ha sido redactado por técnicos del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza.

## II. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, PLANEAMIENTO VIGENTE Y ESTADO ACTUAL

---

La modificación TR24/09 del plan general se refiere a una parcela ubicada en la Calle Pilar Sinués y Navarro número 5 (angular a calle Santa Orosia), área de referencia 44, de 725 m<sup>2</sup> según el Anejo VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General, y 726,10 m<sup>2</sup> según medición actualizada sobre el parcelario municipal. El suelo está clasificado como suelo urbano consolidado perteneciente al Sistema Local de Equipamientos y Servicios con código EE (PU) 44.10 “Escuela Infantil El Tren”. Se trata de un equipamiento de titularidad pública y uso de enseñanza (grupo 3 de los definidos en el artículo 8.2.28 de las normas urbanísticas).

Este equipamiento corresponde a la parcela catastral 4839102XM7143H, a la que la Sede Electrónica de Catastro asigna una superficie de 726 m<sup>2</sup>. La parcela cuenta con un edificio construido en el año 1.960 de 1.126 m<sup>2</sup> de superficie construida, según datos catastrales.

Este suelo de equipamiento se integra en un tipo de ordenación de edificación abierta, A-2 grado 3. Por lo tanto, de acuerdo al artículo 8.2.36 de las normas urbanísticas tiene la edificabilidad que corresponde a la zona y el grado correspondiente, considerando a estos efectos las condiciones del grado 1º de la misma zona. No obstante, de acuerdo al apartado 6 del mismo artículo, *cuando justificadas razones funcionales requieran una superficie edificada mayor para satisfacer el programa de necesidades del equipamiento ordenado por el plan general, los límites expresados podrán superarse, siempre que se trate de parcelas adscritas por el planeamiento a la titularidad pública.*

En cuanto a la ordenación de las edificaciones en esta parcela, se regirá por lo dispuesto en el artículo 8.2.37 de las normas urbanísticas, según el cual podrá hacerse mediante proyecto de edificación o estudio de detalle, según el caso.

### III. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

---

La modificación TR24/09 tiene como propósito incluir el uso cultural entre los usos admitidos en el equipamiento EE(PU) 44.10, actualmente destinado exclusivamente a uso de enseñanza.

De acuerdo al artículo 2.7.13 de las normas urbanísticas, el uso de enseñanza corresponde a *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.*

En la parcela de equipamiento existe actualmente un edificio construido que cuenta con planta sótano, baja y alzada. En origen, este edificio estuvo destinado a escuela infantil, lo que motiva probablemente el uso enseñanza que el plan general le atribuye. Sin embargo, tal y como indican desde la Dirección de Arquitectura, este uso cesó hace ya años. La escuela infantil original “El Tren”, daba servicio a los barrios de La Almozara y Delicias. Tras su clausura, se previó que la nueva escuela infantil “El Tren”, equipamiento EE-EC (PU) 45.16, destinado a uso de enseñanza y cultural, situada en la calle Reino 5, en el barrio de La Almozara, satisficiera las necesidades de los barrios de Almozara y Delicias. No obstante, ante las demanda del barrio de Delicias, años más tarde, se abrió también la escuela municipal “El Andén”, equipamiento EE (PU) 19.02, en la calle San Pedro Arbués 4 del barrio de las Delicias.

Actualmente, en la parcela original, únicamente pervive el uso de biblioteca en su planta sótano, la Biblioteca Santa Orosia. De acuerdo al informe de la Dirección de Arquitectura, actualmente, existe la necesidad de ampliar el uso de biblioteca al conjunto del edificio. Esta modificación persigue, por tanto, adecuar los usos previstos por el planeamiento a las necesidades reales.

El uso de biblioteca, no entendido como coadyuvante del uso principal, queda contemplado dentro del uso cultural (grupo 6 de los definidos en el artículo 8.2.28), el cual se define en el artículo 2.7.13 como *uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso de enseñanza. A título de ejemplo, se incluyen en este uso los archivos, museos, salas de exposición, bibliotecas, parques zoológicos y botánicos, casas de cultura, palacios de congresos, etc.*

El artículo 8.2.31 de las normas urbanísticas del plan general establece que 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 87 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

Por ello, a la vista de lo expuesto y con el objeto de permitir la instalación de una biblioteca en la parcela de equipamiento, se hace necesaria esta modificación de plan general que amplíe los usos principales o dominantes en la parcela, incorporando el uso cultural además del uso de enseñanza.

## IV. CONTENIDO Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

---

Esta modificación de plan general supone la incorporación del uso cultural como uso principal o dominante de la parcela de equipamiento público ubicada en la calle Pilar Sinués y Navarro n.º 5, angular con la calle Santa Orosia. Se mantiene también el uso actual de enseñanza.

Por lo tanto, el equipamiento queda calificado como de uso principal enseñanza y cultural, codificado como EE-EC (PU) 44.10.

Así mismo, en el Anejo VIII de las normas urbanísticas, el equipamiento aparece identificado como “Escuela Infantil El Tren”. Esta identificación ha quedado obsoleta y puede generar confusión dado que la escuela infantil “El Tren” actual corresponde al equipamiento 45.16 y no a este. Por ello, se modifica el campo de “localización, identificación o emplazamiento” de este equipamiento 44.10, indicando en su lugar “equipamiento en calle Pilar Sinués y Navarro angular con calle Santa Orosia”.

La modificación no afecta a las condiciones de edificabilidad de la parcela ni a las condiciones de ordenación de las edificaciones que seguirán siendo las establecidas en los artículos 8.2.36 y 8.2.37, respectivamente.

El artículo 87 del texto refundido de 2014 la ley de urbanismo de Aragón, prevé que en modificaciones dotacionales que modifiquen el destino de equipamientos de uso educativo, se deberá solicitar informe al departamento competente del Gobierno de Aragón. En este caso, el uso educativo se mantiene por lo que no se considera necesario dicho informe.

En cuanto al contenido formal, en razón de su fin, esta modificación incluye los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.
- Ficha de datos urbanísticos del anejo V de la NOTEPA.
- Anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios»): líneas añadidas y modificadas.
- Planos de información:
  - Calificación y regulación del suelo en el plan general vigente (escala 1:2000).
- Planos de proyecto:
  - Calificación y regulación del suelo en el plan general vigente (escala 1:2000).

Una vez aprobada la modificación, las nuevas determinaciones se incorporarán a los archivos digitales actualizados del plan general y su texto refundido.

## V. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

---

Esta modificación de plan general afecta exclusivamente a los usos de una parcela de equipamiento en suelo urbano consolidado, y no conlleva ningún tipo de obra de urbanización, ni afecta a la estructura general de la ciudad. Esta modificación persigue adecuar los usos previstos en el planeamiento a las necesidades funcionales existentes en el barrio.

Los efectos que la presente modificación del plan general tiene en el territorio se prevén de escasa incidencia y, en todo caso, de carácter evidentemente positivo. La única consecuencia de la modificación es que al uso actualmente admitido en la parcela de equipamiento afectada, se añade la posibilidad de utilizarla como equipamiento cultural. La ampliación del uso admitido no producirá ningún efecto desfavorable ni, claro está, mayores necesidades de dotaciones de ningún tipo, sobre el entorno urbano de la parcela.

## VI. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

---

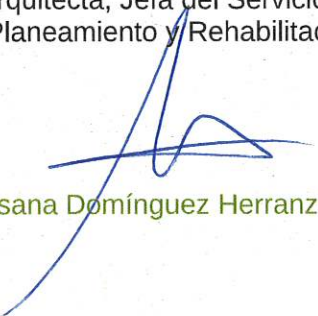
De acuerdo con el artículo 85.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo, son modificaciones de menor entidad *«aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural, conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley»*.

La modificación TR24/09 tiene un alcance limitado y no afecta a la estructura general ni a las directrices que resultan del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del plan general, conforme a las determinaciones del artículo 40 del texto refundido de la ley de urbanismo.

Por tanto, la modificación puede considerarse de menor entidad, y procede aplicar lo previsto en el texto refundido para las modificaciones de esta naturaleza y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, que obtuvo la homologación prevista en su artículo 57.4 por decreto del Gobierno de Aragón de 22 de octubre de 2013.

**Zaragoza, a 25 de febrero de 2025**

La Arquitecta, Jefa del Servicio Técnico  
de Planeamiento y Rehabilitación

  
Susana Domínguez Herranz

La Arquitecta, Jefa de la Sección Técnica  
de Planeamiento y Rehabilitación

  
Beatriz Palacios Muñoz



## FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

| MODIFICACIÓN TR24/09 DEL PLAN GENERAL DE ZARAGOZA |                                                                                                                                                                                                  |                             |           | Febrero de 2025                                                      |                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DATOS GENERALES                                   |                                                                                                                                                                                                  |                             |           |                                                                      |                                                                                                                                          |
| CÓDIGO INE                                        |                                                                                                                                                                                                  | 50 2973                     |           | INE                                                                  |                                                                                                                                          |
| PROVINCIA                                         |                                                                                                                                                                                                  | Zaragoza                    |           |                                                                      |                                                                                                                                          |
| MUNICIPIO                                         |                                                                                                                                                                                                  | Zaragoza                    |           |                                                                      |                                                                                                                                          |
| NÚCLEOS O ENTIDADES                               |                                                                                                                                                                                                  | 43                          |           | Observatorio Municipal de Estadística                                |                                                                                                                                          |
| SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL                      |                                                                                                                                                                                                  | 967'07 km²                  |           | Observatorio Municipal de Estadística                                |                                                                                                                                          |
| POBLACIÓN                                         |                                                                                                                                                                                                  | 694.109 habitantes (I/2023) |           | Observatorio Municipal de Estadística                                |                                                                                                                                          |
| DENSIDAD DE POBLACIÓN                             |                                                                                                                                                                                                  | 717'74 hab/km² (I/2022)     |           | Observatorio Municipal de Estadística                                |                                                                                                                                          |
| NÚMERO DE VIVIENDAS                               |                                                                                                                                                                                                  | 327.112 (2011)              |           | Instituto Nacional de Estadística<br>(censo de población y vivienda) |                                                                                                                                          |
| NÚMERO DE HOGARES                                 |                                                                                                                                                                                                  | 277.525 (2022)              |           | Observatorio Municipal de Estadística                                |                                                                                                                                          |
| CARTOGRAFÍA UTILIZADA                             |                                                                                                                                                                                                  | Base cartográfica municipal |           |                                                                      |                                                                                                                                          |
| REDACTORES                                        | Beatriz Palacios Muñoz, arquitecta, jefa de Sección Técnica de Planeamiento y Rehabilitación<br>Susana Domínguez Herranz, arquitecta, jefa del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación |                             |           |                                                                      |                                                                                                                                          |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO                           |                                                                                                                                                                                                  |                             |           |                                                                      |                                                                                                                                          |
| SUELO URBANO                                      | CONSOLIDADO (SU-C)                                                                                                                                                                               | 725 m²                      | 0,000075% | PLANEAMIENTO                                                         | Superficie de SU. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.                                                      |
|                                                   | NO CONSOLIDADO (SU-NC)                                                                                                                                                                           | 0 m²                        | 0%        | PLANEAMIENTO                                                         |                                                                                                                                          |
| DOTACIONES LOCALES TOTALES                        | ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES                                                                                                                                                                   | 0 m²                        | 0%        | PLANEAMIENTO                                                         | Dotaciones locales de cada grupo. A la derecha, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación 222 del plan general. |
|                                                   | EQUIPAMIENTOS                                                                                                                                                                                    | 725 m²                      | 100%      | PLANEAMIENTO                                                         |                                                                                                                                          |
|                                                   | VIARIO                                                                                                                                                                                           | 0 m²                        | 0%        | PLANEAMIENTO                                                         |                                                                                                                                          |
|                                                   | INFRAESTRUCTURAS                                                                                                                                                                                 | ---                         |           | PLANEAMIENTO                                                         |                                                                                                                                          |



MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/09 DEL  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

---

# **ANEJO VIII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**

SUELOS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE ESPACIOS  
LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS



## LÍNEAS QUE SE MODIFICAN

---

### ESTADO ACTUAL:

---

Código: 44.10.

Hojas del plano: J-14.

Localización, identificación o emplazamiento: Escuela Infantil “El Tren”

Superficie (m<sup>2</sup>): 725 m<sup>2</sup>.

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 3 (EE).

Observaciones:

---

### ESTADO PROYECTADO:

---

Código: 44.10.

Hojas del plano: J-14

Localización, identificación o emplazamiento: Equipamiento en calle Pilar  
Sinués y Navarro angular con calle Santa Orosia

Superficie (m<sup>2</sup>): 725 m<sup>2</sup>.

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 3 (EE)- 6 (EC)

Observaciones:

---



MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/09 DEL  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

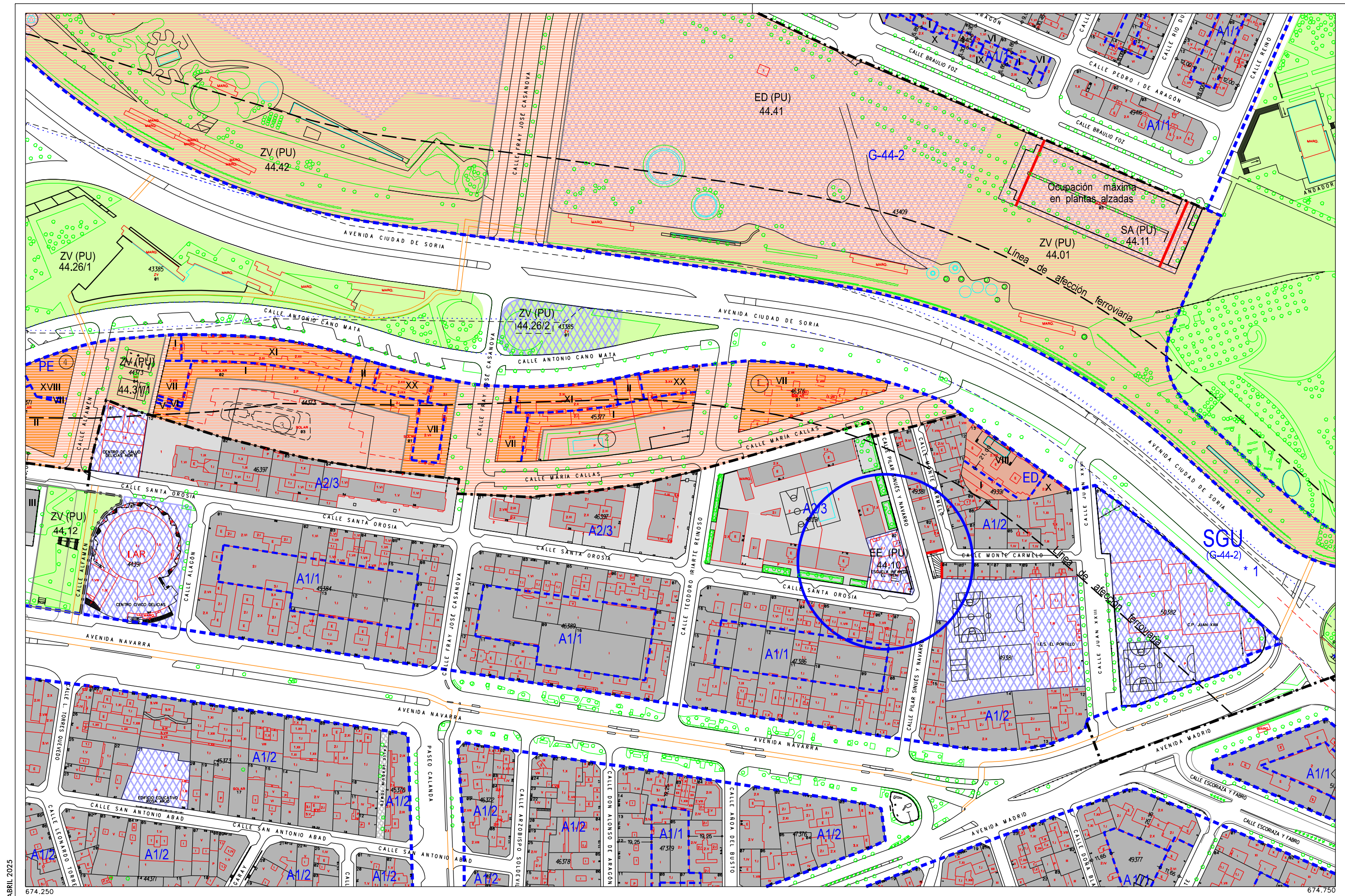
---

# **PLANOS DE ORDENACIÓN**

**CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO**

---

## **ESTADO ACTUAL**



ABRIL 2025



**Zaragoza**  
AYUNTAMIENTO

| SUELO URBANO CONSOLIDADO |     | NO CONSOLIDADO       |         |
|--------------------------|-----|----------------------|---------|
| Zonificación             |     | Área de Intervención |         |
| A1/*                     | B * | E                    | H 1     |
| A2/*                     | C 1 | F                    | H 2     |
| A3/*                     | C 2 | G                    | F, G, K |
| A4/*                     | D 1 | H                    | AC      |
| A6/*                     | D 2 | I                    |         |
| (* Grado)                |     |                      |         |

|     |                             |
|-----|-----------------------------|
| --- | Límite de área intervención |
| --- | Planeamiento Recogido       |
| --- | Planeamiento de Desarrollo  |
| --- | Zona verde                  |
| --- | Espacio Libre Privado       |
| --- | Equipamientos y Servicios   |
| --- | Nueva alineación            |

| SUELO URBANIZABLE  |                |
|--------------------|----------------|
| SUZ                | No Delimitado  |
| SUZ (D)            | Delimitado     |
| SISTEMAS GENERALES |                |
| SGU                | Urbano         |
| SGUZ               | Urbanizable    |
| SGNU               | No Urbanizable |

| SUELO NO URBANIZABLE |                            |
|----------------------|----------------------------|
| ESPECIAL             |                            |
| SNU EN               | Ecosistema Natural         |
| SNU EP               | Productivo Agrario         |
| SNU EC               | Patrimonio Cultural        |
| SNU ET               | Transición al Ebro         |
| SNU ES               | Sectorial y Complementaria |

| GENÉRICO    |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| SNU G (C)   | Cuevas                            |
| SNU G (VT)  | Vertido y Tratamiento de Residuos |
| SNU G (NRT) | Núcleos Rurales Tradicionales     |
| SNU G (AL)  | Actividades Logísticas            |

| ESQUEMA DE SITUACIÓN |     |     |
|----------------------|-----|-----|
| I13                  | J13 | K13 |
| I14                  | J14 | K14 |
| I15                  | J15 | K15 |

**MODIFICACIÓN AISLADA TR24/09**

**ESTADO ACTUAL**

0 25 50 75 m

ESCALA 1/2.000

MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/09 DEL  
**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

---

# **PLANOS DE ORDENACIÓN**

**CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO**

---

**ESTADO PROYECTADO**

