

SUZ 59/3
EJEMPLAR "1/3"
27/02/2013 TOMO A
PROY MOD AIS PGOU SUZ 59/3 FEBRERO 2013
Expediente: 203115/2013 C-1

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 28 OCT. 2013
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 26 SET. 2014
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

LICEO EUROPA

Proyecto de Modificación Aislada del P.G.O.U. de Zaragoza. Camino Fuente de la Junquera / SUZ 59/3

febrero 2013

Antonio Plá Ruestes
pau3 arquitectos

**Memoria
Justificativa y Descriptiva**

MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la modificación se sitúa en el Camino de la Fuente de la Junquera, en el tramo situado entre la Urbanización Fuente de la Junquera y el Paseo Duque de Alba, en su margen derecha en el sentido hacia el Paseo, afectando las instalaciones de Colegio Liceo Europa incluidas dentro del SUZ 59/3 (Área de Referencia 59).

El SUZ 59/3 ya fue objeto de la Modificación Aislada nº 2 del PGOU aprobada en Pleno de 30 de julio de 2004.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente propuesta de Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza tiene por objeto cambiar la clasificación de los terrenos ocupados por el Colegio Liceo Europa y parte de su actual aparcamiento, incluidos en el Suelo Urbanizable No Delimitado SUZ 59-3 en el vigente plan, por la de Suelo Urbano Consolidado.

En aplicación del artículo 79 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, deben observarse los módulos de reserva que resultan de la aplicación de la Ley, por lo que se procede a la cesión al Ayuntamiento de una superficie destinada a Zona Verde y otra destinada a viario, cambiando el uso de la superficie destinada a equipamiento, que, estando así mismo actualmente incluidas en el SUZ 59-3, pasan a Suelo Urbano Consolidado.

INICIATIVA Y TRAMITACIÓN EN LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

La presente modificación aislada se propone por la mercantil del Colegio Liceo Europa, propietaria de las fincas con referencia catastral 000500200XM70G, 50900A09500058 y 50900A09500059, situadas las dos primeras con fachada al Camino de la Fuente de la Junquera y la tercera con fachada al llamado Camino de Cuarte, para que, si se considera procedente por el Ayuntamiento de Zaragoza, se asuma su contenido y se proceda de oficio por la Corporación a su tramitación Administrativa.

Su tramitación administrativa se ajustará a lo establecido en los artículos 78 y 57 de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009.

DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN GENERAL

El suelo ocupado por las fincas registrales señaladas en el apartado anterior y que son objeto, total o en parte, de la modificación aislada, se encuentran clasificadas como

Suelo Urbanizable No Delimitado por el plan general de ordenación urbana vigente (texto refundido de diciembre de 2007, publicado en el BOA de 30/06/2008).

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA

El contenido de la modificación aislada del PGOU que se presenta a consideración de la Corporación municipal viene necesariamente condicionado por el objetivo que con ella se persigue, que es el cambio de clasificación de 27.091 m². de suelo urbanizable no delimitado a suelo urbano, incluyendo en esta superficie todos los suelos destinados a equipamiento educativo, tanto la parcela que ya está calificada así en el PGOUZ como unas zonas de ampliación, así como las superficies de los módulos de reserva exigidos por ley (art. 79.1 de la Ley 3/2009) y terrenos residuales que ya hoy forman parte del vial urbanizado Camino de la Fuente de La Junquera, así como los precisos para completar la anchura de 15 metros de este vial en las zonas colindantes con el suelo que, tras la modificación, queda como equipamiento educativo urbano.

Las fincas catastrales afectadas por la modificación son las de referencias 000500200XM70G, 50900A09500058 y 50900A09500059

JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La presente propuesta de modificación aislada del PGOU viene justificada por diversas razones que en el período de vigencia del plan han ido confluyendo hasta generar una situación de gran dificultad en la ejecución del planeamiento.

En primer lugar dejaremos constancia de que el suelo que se reclasifica como equipamiento educativo reúne las condiciones que la Ley 3/2009 en su artículo 12 determina para el concepto de suelo urbano. Así, el suelo que se pretende reclasificar cuenta con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se haya de construir (posibles ampliaciones contempladas). En ejecución del planeamiento se han realizado en los últimos años obras de urbanización de la calle a la que da fachada el suelo, de acuerdo con el mismo, si bien no completadas en toda su anchura por falta de disponibilidad del suelo, aspecto éste que se resuelve en parte con la modificación, ya que se ponen a disposición del Ayuntamiento suelos destinados a completar la anchura prevista del vial. *urbanización?*

Buena parte del suelo que se reclasifica como equipamiento educativo se encuentra actualmente ocupado por el Colegio Liceo Europa, construido en la década de los setenta al amparo de una tramitación por la vía de declaración de utilidad pública e interés social. El colegio se encuentra totalmente consolidado por su actividad docente en la oferta educativa de la ciudad de Zaragoza, con edificaciones destinadas a educación infantil, ESO, bachillerato, etc., así como instalaciones deportivas de

entidad, como pistas deportivas y piscina cubierta y con una amplia ocupación escolar cercana a los mil alumnos. 1.000

La inclusión de la parcela del colegio en el ámbito del SUZ 59-3 según el PGOUZ parece proceder más de un error u omisión involuntaria que de la circunstancia objetiva de tratarse de un suelo urbanizable, más cuando de la delimitación regular se ha excluido una zona K, indudablemente por las características del suelo en cuestión, pero que no se han considerado en el caso del colegio de igual manera.

La coyuntura en la que nos encontramos parece imposibilitar el desarrollo del ámbito dentro de la fórmula que la ley contempla como consulta previa, y ello teniendo en cuenta como dato objetivo que se ha producido un intento (expedientes 2009-910914 y 2010-100029), actualmente paralizado por falta de medios de los propietarios impulsores de la consulta previa, que, a su vez, están transmitiendo la propiedad a entidades financieras, lógicamente con nulo interés en proseguir la gestión iniciada.

El propietario que insta esta modificación ya formaba parte de la Comisión Gestora, asumiendo la misma la exclusión del colegio dentro del ámbito, puesto que la incidencia económica que la implantación de la actividad mercantil y de aprovechamiento urbanístico del colegio implicaba en el desarrollo del planeamiento así lo precisaba para la viabilidad del mismo. Justamente la propuesta de convenio, posteriormente consulta previa, lo contemplaba de esta manera con la buena predisposición municipal para tramitar simultáneamente la propuesta y la modificación del PGOUZ excluyendo el colegio de la delimitación del ámbito.

Finalmente debemos considerar el perjuicio que se causa a una actividad que, según el régimen jurídico del suelo en que se encuentra, no tiene posibilidad de crecimiento, ya que se trata de un uso no autorizado en suelo no urbanizable. ??

DESCRIPCIÓN Y CÁLCULO NUMÉRICO DE LA MODIFICACIÓN

En el apartado relativo al "Contenido de la modificación" hemos descrito someramente la afección al planeamiento vigente, por lo que a continuación describiremos el desglose numérico y justificación técnica de la misma.

- Se reclasifica como suelo urbano consolidado, con la calificación de equipamiento educativo privado, la parcela actualmente destinada a colegio, así como dos porciones anexas, del mismo propietario, para permitir su crecimiento mediante las ampliaciones previstas en sus estudios de desarrollo.
- Actualmente el PGOUZ superficializa el equipamiento en 19.506 m². (código 59.20 de la relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios).
- Tras la cesión gratuita al ayuntamiento de la porción de suelo destinada a vial público por causa de nueva alineación y ocupada hoy por el colegio y con la anexión de los espacios destinados a ampliación, la superficie resultante del

19.506
- 167
18.539

?

5 SET. 2014

MODIF. AISLADA Nº 108 - RECLASIFICAR "LICEO
EUROPA" SECTOR SUZ 59/3
EJEMPLAR "1/4"
05/09/2014
TOMO D
CUMPLIMIENTO PRESCRIPCIONES PARA AP. DEF -
SEPT 2014

Expediente: 203115/2013 C-9

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



DIRECCIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 26 SET. 2014
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

LICEO EUROPA

CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES PARA
APROBACIÓN DEFINITIVA

Proyecto de Modificación Aislada MA 108
del P.G.O.U. de Zaragoza.
Camino Fuente de la Junquera / Liceo Europa
SUZ 59/3

septiembre 2014

Antonio Plá Ruestes
pau3 arquitectos

Memoria del Cumplimiento de Prescripciones

MEMORIA JUSTIFICATIVA DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

APROBACIÓN INICIAL

En fecha 28 de octubre de 2013 el Excmo. Ayuntamiento Pleno tomó el acuerdo de aprobar inicialmente la modificación aislada número 108 del PGOU de Zaragoza con el objeto de cambiar la clasificación de los terrenos en los que se localiza el colegio Liceo Europa (equipamiento de enseñanza privado EE(PV) 59.20) y los suelos colindantes, en los que se pretende su ampliación, de suelo urbanizable no delimitado residencial, incluidos en el área SUZ 59/3, a suelo urbano consolidado, con la calificación de equipamiento de enseñanza privado.

- La aprobación definitiva se condicionaba al cumplimiento de las prescripciones impuestas en el informe emitido por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano en fecha 28 de junio de 2013 y en el informe emitido por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 15 de octubre de 2013 en cuanto al cumplimiento del artículo 79.7 de la Ley de Urbanismo de Aragón, así como las prescripciones que se derivan en orden a la delimitación del ámbito del informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 22 de mayo de 2013 y respecto a las reservas de suelo para dotaciones en el informe emitido por dicho Servicio en fecha 11 de octubre de 2013.
- En fecha 23 de julio del presente el Consejero de Urbanismo, Vivienda, Arquitectura y Medio Ambiente adoptó el acuerdo de someter a información pública la propuesta de convenio urbanístico, condicionando la aprobación del convenio a la incorporación en el texto definitivo de las prescripciones que se derivan de los informes emitidos por Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de fechas 13 de junio y 23 de julio, por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano de 22 de julio y por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 23 de julio, todos ellos de 2014.

COMPARECENCIA DE 21 DE JULIO DE 2014

En la fecha indicada se presenta por el solicitante comparecencia con el siguiente contenido:

A la vista del informe emitido en fecha 25 de abril de 2014 por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, según el cual no es procedente la aplicación del artículo 79.1 de la LUA, que contempla la posibilidad de minorarse o excepcionarse los módulos de reserva aplicables a una modificación del plan general que incremente su superficie, por cuanto debería tratarse de una disminución excepcional y siempre que pueda acreditarse que no son necesarias, quien suscribe, ateniéndose a lo expuesto en el informe y aquí citado, expone lo que sigue.

La modificación planteada contempla un incremento en la superficie del plan general y así mismo en el aprovechamiento derivado. Sin embargo, si se considera que la ampliación propuesta junto al Camino de La Fuente de La Junquera, señalada ya en la documentación que obra en poder de este Ayuntamiento como espacio libre de uso privado, no genera aprovechamiento alguno, podemos colegir de igual manera, y de acuerdo con el texto del informe técnico, que queda acreditada la

innecesaria de la aplicación de los módulos de reserva exigibles por ley para esta zona de ampliación.

En conclusión, se propone un **aprovechamiento nulo** para la citada parte de la ampliación, quedando exclusivamente como obligación de cesión la que se deriva del aprovechamiento que, éste sí, genera la parte de ampliación destinada a la construcción del pabellón deportivo vinculado al colegio.

Las reservas correspondientes a los 3.995 m² de suelo que se amplían con aprovechamiento 0,60 m²/m² suman la superficie total de 619,60 m², desglosadas en 300 m² equivalentes a 12 plazas de aparcamiento a 25 m² cada una y 319,60 m² correspondientes al 8% de la superficie que se amplía. Todas estas reservas se corresponden con la superficie que se amplía y con aprovechamiento de uso educativo, y no se prevén cesiones, tal como hemos dicho, por la superficie de ampliación calificada como espacio libre privado y destinada precisamente a satisfacer la dotación de estacionamiento exigible por su uso al colegio actual y a la ampliación propuesta (1 plaza por cada 100 m² construidos).

El promotor de la MPG propone a este Ayuntamiento que la superficie de cesión, los 619,60 m² a los que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, se ubiquen a lo largo del Camino Fuente de la Junquera desde el final de la superficie del colegio que se reclasifica hasta el límite de su propiedad, de manera que puedan realizarse las obras ordinarias de la calle de manera continua y sin saltos en la ejecución. Es decir, se prolonga la cesión prevista frente al ámbito del colegio hasta el final de la propiedad del solicitante.

La superficie que se propone ceder amplía el vial hasta 17,50 metros de anchura, aproximadamente, con una superficie total de 716 m². Obsérvese el sobreecho de 2,50 metros frente a los 15 metros que se fija como anchura de la calle. En este sobreecho se ubican las plazas de aparcamiento de reserva de la zona de ampliación, 12, que en los 100 metros lineales de la cesión propuesta tienen perfecta cabida.

.....

Ante esta propuesta, la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano emite informe de fecha 22 de julio manifestando su conformidad con lo expuesto, revisándose las superficies cuya cesión se propone en el informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de 23 de julio según medición efectuada por este Servicio.

Esta propuesta y posterior informe favorable obliga a redelimitar las superficies y morfología de las zonas afectadas por la MA y que se aportan con nueva documentación gráfica relativa los planos de Calificación, Clasificación y Estructura.

CUMPLIMIENTO DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y RESERVAS ART. 54.3.b DE LA LEY 4/2013.

Dotación de aparcamiento para uso privado:

El número de plazas se obtiene aplicando una dotación de 1 plaza por cada 100 m². Actualmente el colegio tiene consumida una edificabilidad de 8.994,34, lo que obliga a una dotación de 90 plazas, que a 25 m² por plaza, precisa una superficie de 2.250 m². Los 3.995 m² de superficie de ampliación que genera aprovechamiento, con la edificabilidad de 0,60 m²/m², arroja una edificabilidad de 2.397 m², con una dotación de 24 plazas, la mitad de las cuales deben ubicarse en la propia parcela con una superficie de 300 m² (25x12).

Estos cálculos establecen como superficie mínima destinada a aparcamiento privado 2.550 m². La propuesta destina a este fin una superficie total de 3.009 m², desglosados en 2.222 situados en zona de ampliación y 787 en el interior de la actual parcela del colegio. Con esta propuesta hay un exceso de 459 m², equivalentes a 18 plazas más de las exigidas y que podrán satisfacer dotaciones exigidas por posibles nuevas edificaciones.

Respecto a las reservas por la porción de 3.995 m², según el art. 54.3.b de la Ley 4/2003, se deben destinar a reservas para equipamientos o para espacios libres de transición, protección o **adecuada conexión a usos de carácter residencial** (8%) 319,60 m². y 300 m² correspondientes a la mitad de las plazas de aparcamiento que se derivan de la ampliación, lo que nos da un total de 619,60 m². En la propuesta, la superficie que se cede a lo largo del Camino Fuente de La Junquera es de 724,88 m², superior a la mínima.

Esta franja de cesión señalada en el párrafo anterior se considera que puede tener como función más apropiada de entre los conceptos señalados en el artículo 54.3.b de la Ley 4/2013 el de **adecuada conexión a usos de carácter residencial**, ya que, junto con las superficies de cesión frente al suelo del colegio que se reclasifica como urbano consolidado, puede procederse a la urbanización de un tramo importante de este viario.

CUADRO DE SUPERFICIES

Suelos afectados por la modificación:

Parcela del colegio según medición gráfica sobre cartografía municipal: 19.295 m². (parcela catastral 000500200XM70G0001ZB).

Porción de 3.995 m² de la parcela 50900A095000590000YD de 13.471 m².

Porción de 3.342,88 m². de la parcela 50900A095000580001UT de 5.522 m².

Porción de la parcela 50900A088000480000YL, Polígono 88, Parcela 48.

Porción de la parcela 50900A095000610000YR, Polígono 95, Parcela 61.

Porción de la parcela 50900A095000600000YK, Polígono 95, Parcela 60.

Superficie de ampliación destinada a edificación:	3.995 m ² .
Superficie de ampliación destinada a aparcamiento privado:	2.222 m ² .
Superficie interior destinada a aparcamiento privado:	787 m ² .
Superficie total destinada a espacio libre con uso de aparcamiento privado:	3.009 m ² .
Superficie total destinada a equipamiento educativo:	24.834 m ² .

Cesiones:

Superficie de cesión para ampliación Cmno. Fuente La Junquera frente colegio actual:
678,08 m².

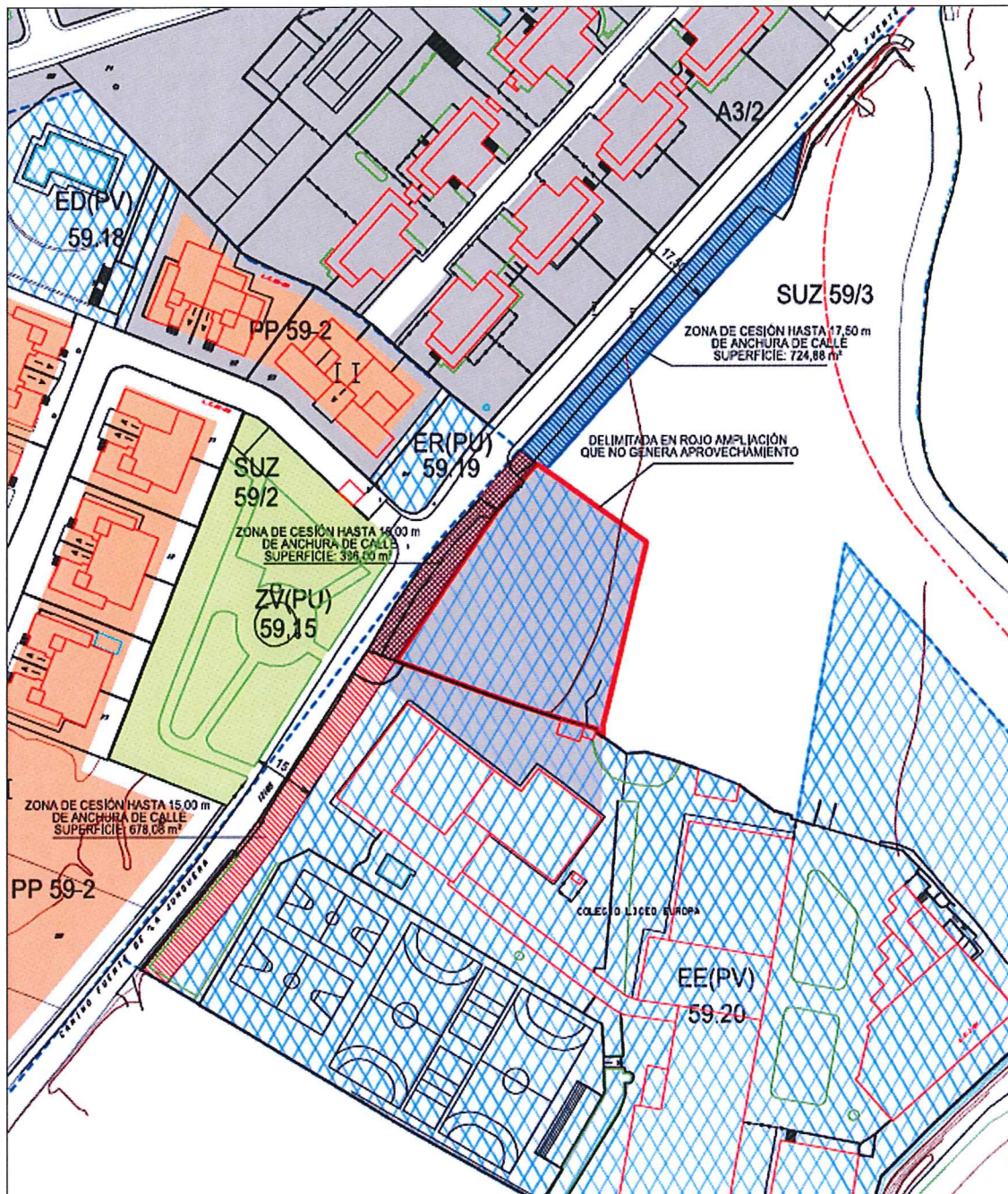
Superficie de cesión para ampliación Cmno. Fuente La Junquera frente ampliación destinada a aparcamiento privado:
396,00 m².

Superficie efectiva de cesión para ampliación Cmno. Fuente La Junquera hasta 17,50 metros correspondiente a reservas para equipamientos o para espacios libres de

transición, protección o adecuada conexión a usos de carácter residencial (8%) (art. 54.3.b de la Ley 4/2013): 724,88 m².
 Total cesiones 1.798,96 m².

Superficie de nuevo suelo urbano consolidado: 27.335,43 m².

Superficie resultante sector 59/3 tras la Modificación: 150.076,50 m².



DOCUMENTOS AFECTADOS DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU

Hojas I18, I19, J18 y J19 de Calificación y Regulación del Suelo
Hoja 55 de Clasificación del Suelo
Hoja 55 de Estructura Urbanística

Normas Urbanísticas. Anexo VIII. Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios Libres y de Equipamientos y Servicios. Página 40, Código 59.20:

- Nueva superficie: 24.834 m².
- Debe añadirse en la columna de observaciones el siguiente texto: "Edificabilidad 0,60 m²/m², salvo 2.222 m² de superficie que no generan aprovechamiento"

Normas Urbanísticas. Anejo VI. Condiciones de Ordenación del Suelo Urbanizable.

- Página 23. Se modifica en la línea del área 59/3 la superficie, que pasa a ser de 150.076,50 m². y 15,01 Ha.
- Página 28. La ficha del área 59/3 no precisa modificación alguna, siendo válido a todos los efectos el texto vigente.

Zaragoza, septiembre 2014.



Antonio Plà Ruestes
PAU3 S.L.P. arquitectos



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **26 SET. 2014**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad