

**MODIF. AISLADA Nº 156 Cº CALIFICACION Z.V. 63.05 y  
COLEGIO 63.13 (CASETAS)**

**EJEMPLAR "1/1"**

**31/10/2018**

**TOMO C**

**MOD PGOU Nº 156 - OCTUBRE 2018 + CD**

**Expediente: 914576/2018 C-3**

**Zaragoza**  
AYUNTAMIENTO



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha

**23 NOV. 2018**

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

**MODIFICACIÓN AISLADA Nº156**

**DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

**OCTUBRE 2018**

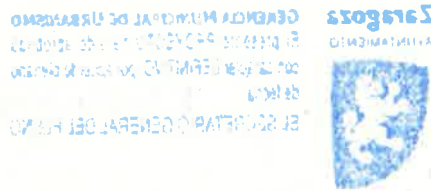


Foto: Luis Jimenez Apad

## 1. OBJETO

El presente documento se redacta por los servicios técnicos de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón y tiene por objeto la presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza que afecta a las parcelas del barrio de Casetas identificadas con las claves 63.05 y 63.13 del PGOU.

Esta modificación afecta al ámbito del suelo urbano consolidado y supone la alteración de los planos de Calificación y Regulación del suelo número B7 y B8, el plano nº 10 de Estructura urbanística y el Anejo VIII Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos (pág. 43).

De acuerdo con las competencias del Departamento de Educación, Cultura y deporte, y con el fin de prestar de la forma más amplia, adecuada y eficiente el correspondiente servicio público, se considera necesaria la construcción de un nuevo colegio de educación y primaria en el barrio de Casetas.

Con este objetivo se impulsa la presente modificación, la cual implica la segregación de 4.776 m<sup>2</sup> de la referida parcela 63.05 y la calificación de dicha superficie como EE(PU). Paralelamente dicho cambio de calificación supone la modificación de la calificación de la parcela 63.13, donde actualmente se sitúa el CEIP Ricardo Mur de EE(PU) a ZV.

La modificación se formula de conformidad con lo previsto en el artículo 85 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.

## 2. DOCUMENTACIÓN

La presente Modificación Aislada se ha desarrollado en la documentación que se relaciona a continuación:

Documento I: Memoria

Documento II: Planos

*Ordenación actual:*

- C7 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO. ORDENACIÓN ACTUAL
- C8 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO. ORDENACIÓN ACTUAL
- 10 ESTRUCTURA URBANÍSTICA. ORDENACIÓN ACTUAL

*Nueva Ordenación:*

- C7 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO: NUEVA ORDENACIÓN
- C8 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO: NUEVA ORDENACIÓN
- 10 ESTRUCTURA URBANÍSTICA. NUEVA ORDENACIÓN

*Propuesta Anteproyecto*

Documento III: Anexos

- ANEXO VIII. SUELOS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS. PÁG 43: ORDENACIÓN ACTUAL
- ANEXO VIII. SUELOS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS. PÁG 43: NUEVA ORDENACIÓN
- FICHAS CATASTRALES

### 3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Aislada afecta al ámbito del suelo urbano consolidado del Barrio de Casetas, en concreto a las siguientes parcelas.

- Parcela 63.05 SL(ZV)
- Parcela 63.13 EE (PU)

La parcela, identificada con la clave **63.05** en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente, está situada en la zona norte del Barrio de Casetas incluida en una manzana en la que se sitúan los equipamientos del IES Ángel Sanz Briz y el Polideportivo Municipal y cuenta con una superficie total de 23.819 m<sup>2</sup>.

Según el planeamiento vigente, dicha parcela está incluida en la clasificación de suelo urbano consolidado y calificada como Zona Verde (SL).

Catastralmente la parcela 63.05 se integra en la parcela con referencia catastral 4010602XM6241B0001GP, de superficie 48.087 m<sup>2</sup>, en la que también se ubican la plaza de toros el IES Ángel Sanz Briz, el Polideportivo Municipal y el Centro de Salud.

El entorno urbano inmediato se encuentra parcialmente edificado. En el mismo destaca la presencia al otro lado de la Calle Baleares, hacia el oeste, de una instalación industrial (PIENSOS NANTA), incluida en un ámbito identificado como H 63.8, en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con la calificación grado 1 (H1). Hacia el sur, al otro lado de la calle Baleares existe un ámbito vacante de edificación calificado por el PGOU como zona G-63-2.

Entre la parcela 63.05 y el Polideportivo Municipal se distingue un vial para el tráfico rodado que bordea las instalaciones del mismo hasta enlazar con la Avenida Constitución, si bien éste no está registrado con tal calificación en el Plan General. Dicho vial no cuenta con aceras en ninguno de sus límites.

Del mismo modo, en el interior de la parcela objeto de estudio se aprecia el trazado parcial de una pista que parte del vial que bordea el Polideportivo Municipal y que no llega a conectar con la plaza de toros situada en la zona norte, desde donde se produciría el acceso rodado a la parcela.

La parcela identificada como con la clave 63.13, con referencia catastral 4406201XM6240E0001XB, se sitúa en suelo clasificado como suelo urbano consolidado, alberga el actual CEIP Ricardo Mur y tiene una superficie de 4.776 m<sup>2</sup>. Linda al norte con la calle San Valero, al sur con la calle Galicia, al este con las parcelas con referencia catastral 4406202XM6240E0001IB y 4406203XM6240E0001JB y al oeste con la calle San Vicente de Paúl. Su calificación según el PGOU vigente es EE(PU).

El entorno urbano inmediato se encuentra casi completamente edificado.

## **4. JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN**

### **4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación que se propone tiene como finalidad principal, la segregación de 4.776 m<sup>2</sup> de la parcela 63.05 y su cambio de calificación de Zona Verde ZV (PU) a Equipamiento EE(PU), con el objetivo de construir un nuevo Centro de Educación Infantil y Primaria.

La justificación a la modificación planteada se basa en el interés público de satisfacer las necesidades educativas de la población del barrio de Casetas, dotándolo de una nueva infraestructura, habida cuenta del estado que presenta el edificio que actualmente alberga el CEIP Ricardo Mur y dado que las características del terreno donde éste se ubica, hacen desaconsejable proyectar en el mismo la construcción de un nuevo edificio.

Con este objetivo, se ha determinado como ubicación idónea para la construcción del nuevo centro docente la parcela identificada con el código ZV(PU) 63.05 del Plan General de Ordenación Urbana, debido a su óptima situación junto a los edificios del Instituto, el Polideportivo Municipal y el Centro de Salud.

Si bien la superficie óptima para un centro educativo de estas características (6 unidades de infantil y 12 unidades de primaria) suele ser mayor (aproximadamente 8.700 m<sup>2</sup>), se propone la recalificación como equipamiento de únicamente 4.776 m<sup>2</sup>, incluidos actualmente en la parcela 63.05 y calificados como zona verde por el PGOU de Zaragoza.

Considerando la reducida superficie de parcela de que se dispone para la construcción del nuevo centro educativo, la suficiente disponibilidad de aparcamiento en los alrededores inmediatos de la parcela de emplazamiento del mismo y teniendo en cuenta que el actual colegio no dispone de plazas de aparcamiento en el interior de su parcela, se entiende que debería exencionarse al nuevo centro educativo la dotación de plazas de aparcamiento a localizar en el interior de la parcela de éste.

### **4.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

Tal y como se ha adelantado en apartados anteriores, motivada por la necesidad de dotar a la barrio de Casetas de nuevo Centro de Educación Infantil y Primaria, y seleccionada como nueva parcela de emplazamiento para el mismo la parcela 63.05 calificada por el PGOU vigente como ZV (SL), se plantea la necesidad de tramitar la presente modificación donde se propone el cambio de calificación a Equipamiento de una superficie de 4.776 m<sup>2</sup> de la misma.

El ámbito donde pretende construirse el nuevo Centro de Educación Infantil y Primaria, y objeto del cambio de calificación, constituye una parte de la referida parcela 63.05 situado al sur de la parcela matriz. Tiene forma irregular, presenta una topografía prácticamente plana y cuenta con una superficie de 4.776 m<sup>2</sup>. Linda al norte y oeste con el resto de la parcela 63.05, calificada como zona verde, al sur con la Calle Baleares y al este con un vial que bordea las instalaciones del IES Ángel Sanz BRiz y el Polideportivo Municipal. En la actualidad, se encuentra vacante y es utilizada provisionalmente como emplazamiento de la feria durante las fiestas del barrio, así como para acceso a la plaza de toros y zona de aparcamiento.

De acuerdo a lo expuesto, el cambio de calificación propuesto implica la reducción de la zona verde contemplada en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en 4.776 m<sup>2</sup>.

Entre los requisitos especiales para las modificaciones de planeamiento general el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón en su artículo 86.4 dispone:

*“Cuando la modificación del plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan.”*

En este sentido la modificación, como compensación a la deducción de 4.776 m<sup>2</sup> de zona verde resultado del cambio de calificación propuesto, plantea la calificación como zona verde de la parcela donde actualmente se emplaza el CEIP Ricardo Mur, de igual superficie y calificada por el Plan General vigente como EE(PU), en vistas a la necesaria demolición del edificio existente y la inviable futura construcción en la misma, debido a las características del terreno, quedando por tanto dicha parcela en un futuro libre de edificación.

Del mismo modo, con los cambios de calificación propuestos por la modificación, se plantea una alteración de los usos de suelo, de forma que en virtud de lo dispuesto en el artículo 86.7 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón:

*“... deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad, en su defecto en el catastro”.*

En este sentido, tanto la parcela 63.05, calificada como zona verde como la parcela 63.13 donde se ubica el CEIP Ricardo Mur son de titularidad municipal como se acredita en las correspondientes fichas catastrales que se adjuntan como anexo al presente documento.

#### 4.3. SUPERFICIES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

SUPERFICIE PARCELA 63.05	23.819 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE RECALIFICADA COMO EE(PU) EN PARCELA 63.05	<b>4.776 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE CALIFICADA COMO ZV(PU) EN PARCELA 63.05	19.043 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE PARCELA 63.13	4.776 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE RECALIFICADA COMO ZV(PU) (PARCELA 63.13)	<b>4.776 m<sup>2</sup></b>

De acuerdo a lo expuesto la modificación no altera la superficie total ni de zonas verdes ni de equipamiento.

#### 4.4. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En virtud de lo expuesto, y de lo así dispuesto por el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón en su artículo 85.3, la presente modificación constituye una **modificación de menor entidad**, en tanto no afecta a las determinaciones del Plan propias de la ordenación estructural, conforme a las determinaciones del artículo 40 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, siendo de aplicación la homologación prevista en el artículo 57.4 de dicho Texto Refundido y correspondiendo por tanto la competencia de su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, resultado de carácter facultativo la intervención del órgano autonómico correspondiente en dicho procedimiento.

## 6. CONCLUSIÓN

A la vista de la documentación técnica contenida en la presente Modificación Aislada del PGOU de Zaragoza que afecta a las parcelas 63.05 y 63.13 del Barrio de Casetas, ésta se considera técnicamente viable para su aprobación.

Zaragoza, 18 de octubre de 2018

LA ARQUITECTO DE LA GERENCIA DE  
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO



Fdo. Tamara Saz Ruiz

EL JEFE DEL ÁREA DE INFRAESTRUCTURAS



Fdo. José Ángel Abad Verdejo

Zaragoza AYUNTAMIENTO  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **23 NOV. 2018**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad