

# MODIFICACIÓN AISLADA <sup>nº 182</sup>

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **31 MAR 2021**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

**Objeto:** Añadir el uso de asistencia y bienestar social en la parcela 37.13 EE (PR)

### INTRODUCCIÓN

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, y cuenta con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

En este caso, la modificación consiste en añadir el uso de equipamiento de asistencia y bienestar social a la parcela 37.13 (PR) manteniendo el uso de enseñanza que ya tiene. La parcela está actualmente ocupada por una guardería y se desea construir una residencia de personas mayores.

### OBJETO, NECESIDAD Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

Propone la modificación aislada del PGOU la **Fundación Tau San Eugenio**, representada por su Presidenta M<sup>a</sup> Jesús Extremiana. La Fundación viene prestando servicios de cuidados en el barrio de La Paz desde 1974 con la Residencia de San Eugenio para personas mayores asistidas físicas, en calle San Eugenio nº2 (enfrente del inmueble de la guardería). En 2006 amplió su actividad con el Geriátrico San Eugenio, en calle San Eugenio nº4, primer centro integral en Aragón de atención a personas con Alzheimer. Ambos centros disponen de centro de día, recurso muy demandado en los barrios de Torrero y La Paz; también ofrece muy cerca de la calle San Eugenio viviendas tuteladas/sociales para personas mayores, en algunos casos en riesgo de exclusión.

La Fundación colabora desde hace décadas con el Gobierno de Aragón, el Instituto Aragonés de Servicios Sociales y el Ayuntamiento de Zaragoza mediante plazas concertadas, acuerdos marcos y convenios diversos y **desea mejorar y ampliar su oferta asistencial**.

Por otra parte, en la parcela 37.13 objeto de la modificación, la guardería infantil de la Hijas del Sagrado Corazón de Jesús se encuentra cerrada porque en los últimos años **el número de niños y niñas ha ido descendiendo** progresivamente por el envejecimiento de la población de La Paz. Su capacidad autorizada en 2003 era de 82 plazas, la matrícula en 2015 fue de 52 niños y niñas, y ese número continuó bajando hasta 34 en 2019. Vista la escasa demanda que hace inviable su funcionamiento, la Congregación decidió en enero de 2020 el cierre de la guardería que ahora se quiere sustituir por una Residencia geriátrica.

No obstante parece prudente mantener el uso educativo dado que todavía **se mantiene el edificio de la guardería** y para mayor flexibilidad futura, de modo que el equipamiento admita tanto el uso educativo (grupo 3, EE) como el de asistencia y bienestar social (grupo 5, EA).



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **30 JUN 2021**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYwNDA1OTk3ODM4OTYzMjZlNDU4

DOCUMENTO	MA MEMORIA AMPLIACION USO EQUIPAMIENTO 37-13	ID FIRMA	7055554	PÁGINA	1 / 5
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
FUANDACION TAU-SAN AUGENIO (MARIA JESUS EXTREMIANA ALONSO) - EL/LA CIUDADANO/A				30 de octubre de 2020	

Debe reseñarse además que la **parcela 37.13 de la guardería tiene una superficie catastral de 2.859m<sup>2</sup>**, aunque en el anejo VIII del PGOU aparece con 8.572m<sup>2</sup>, posiblemente debido a un baile de cifras porque en dicho anejo la parcela 37.14 del Colegio Sainz de Varanda aparece con 3.000m<sup>2</sup> cuando su superficie catastral es de 8.575. Por tanto en la modificación se rectifica el error material y se refleja la superficie catastral de 2.859m<sup>2</sup>.

## ESTUDIO DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

La posibilidad de construir una Residencia Geriátrica en la parcela de la antigua guardería, en el barrio de la Paz en el que la demografía y el envejecimiento de la población hacen más necesario y demandado el cuidado de personas mayores tiene efectos positivos sobre el territorio.

## MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

Tal y como se ha expuesto, la modificación consiste en ampliar los usos de la parcela 37.13 añadiendo, al uso actual de enseñanza, el uso de asistencia y bienestar social, de modo que pueda construirse la residencia geriátrica o equipamientos asistenciales análogos.

El contenido de la modificación no afecta, por tanto, a la estructura general ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del plan general, conforme a las determinaciones del artículo 40 del Decreto-Legislativo 1/2014, del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, puesto que se limita a añadir mayor posibilidad de uso a la parcela.

Así pues, la modificación tiene un alcance limitado, por lo que se considera como de menor entidad a efectos de la tramitación del expediente, en los términos expuestos por el artículo 85.3 del Decreto-legislativo 1/2014 de la ley de Urbanismo de Aragón.

## Ficha de Datos Urbanísticos (ANEJO V de la NOTEPA)

MODELO DE FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO		ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN			
TÍTULO DEL TRABAJO	MODIFICACION AISLADA DEL PLAN GENERAL		Tipo de Planeamiento General: PGOU, NNSS o POSU.			
FECHA	OCTUBRE 2020					
<b>DATOS GENERALES</b>						
MUNICIPIO	ZARAGOZA		Nombre del Municipio.			
<b>CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b>						
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C).		Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, de SU-C con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC).		Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, de SU-NC con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE EQUIPAMIENTOS	0,2859	Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha.	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYwNDA1OTk3ODM4OTYzMDZlZDU4

DOCUMENTO	MA MEMORIA AMPLIACION USO EQUIPAMIENTO 37-13	ID FIRMA	7055554	PÁGINA	2 / 5
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
FUANDACION TAU-SAN AUGENIO (MARIA JESUS EXTREMIANA ALONSO) - EL/LA CIUDADANO/A				30 de octubre de 2020	

## CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN

En razón de su finalidad, esta modificación del plan general sólo supone la alteración de los siguientes documentos del plan general vigente:

- Listado de los suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y equipamientos y servicios (Anejo VIII de las normas) añadiendo los usos de equipamiento de asistencia y bienestar social al actual uso de enseñanza de la parcela 37.13.
- Planos de calificación y regulación del suelo (tomo 11).

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación los siguientes documentos:

- Fila del anejo VIII de las normas relativa a la parcela con el código 37.13, que ve modificados sus usos.
- Hoja K17 del plano de calificación y regulación del suelo modificado.

Se aporta anejo a esta memoria y a título informativo, el plano K17 afectado del vigente texto refundido de 2007 (aprobado en junio de 2008), y ortofoto y detalle del plano de calificación comparado que permite apreciar el cambio de la misma.

I.C. de Zaragoza, a la fecha de la firma electrónica.

El Arquitecto

MOLPECERES LOPEZ GERARDO -  
25149040N  
2020.10.29 17:02:11 +01'00'

Fdo: Gerardo Molpeceres López

Anejo informativo 1: Ortofoto y comparativo de edificación de la parcela modificada.

Anejo informativo 2: Hoja K17 del PGOU vigente.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **31 MAR 2021**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

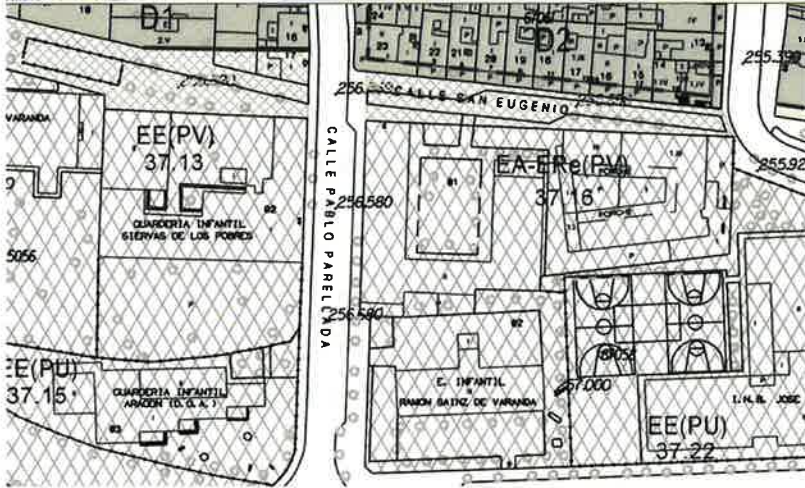
Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en https://www.zaragoza.es/verifica



50297MTYwNDA1OTk3ODM4OTYzMjZNDU4

DOCUMENTO	MA MEMORIA AMPLIACION USO EQUIPAMIENTO 37-13	ID FIRMA	7055554	PÁGINA	3 / 5
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
FUANDACION TAU-SAN AUGENIO (MARIA JESUS EXTREMIANA ALONSO) - ELLA CIUDADANO/A				30 de octubre de 2020	

ANEJO 1 Ortofoto y calificación comparada de la parcela que se modifica



Hoja K17. Calificación del PGOU (detalle). Arriba antes de la modificación, abajo después.



Zaragoza  
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 El presente PROYECTO ha sido aprobado  
 con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
 de fecha 30 JUN 2021  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Zaragoza  
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 El presente PROYECTO ha sido aprobado  
 con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
 de fecha 30 JUN 2021  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en https://www.zaragoza.es/verifica



50297MTYwNDA1OTk3ODM4OTYzMjZlZDU4

DOCUMENTO	MA MEMORIA AMPLIACION USO EQUIPAMIENTO 37-13	ID FIRMA	7055554	PÁGINA	4 / 5
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
FUANDACION TAU-SAN AUGENIO (MARIA JESUS EXTREMIANA ALONSO) - EL/LA CIUDADANO/A				30 de octubre de 2020	