



**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA DEL GRUPO DE USO  
DE LA PARCELA DE DOTACIÓN LOCAL 24.11 DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA. n° 186**

**PETICIONARIO:  
ABC DOMABRA SL**

**ARQUITECTO SUPERIOR:  
JAIME MACIPE GAYARRE**

**FECHA:  
NOVIEMBRE DE 2019**

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **27 SEP 2021**  
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 **22 DIC 2021**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



# 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 AISLADA PROPUESTA

1.6.- DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN AISLADA 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 sociedad ABC DOMABRA SL, con C. I. F. B37378809 y domicilio en Salamanca, C/ Reja nº 2-10, 1D, 37001 Salamanca, encarga la presente propuesta de modificación aislada 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 aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza AMPLIAR los grupos de uso asignados a la parcela destinada a Sistema Local de Equipamientos y Servicios, designada en el Anejo VIII de las Normas Urbanísticas con el código 24.11, y con usos de Sanidad y Salud, Asistencia y Bienestar Social, y Religioso. Se pretende restituir el uso de Enseñanza que con anterioridad a la modificación tramitada se ha venido ejerciendo continuamente desde hace más de 100 años. Se trata de la parcela ocupada por la Residencia Universitaria Femenina "María Reina".

El Ayuntamiento de Zaragoza, en sesión plenaria celebrada el día 31 de mayo de 2013, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar con carácter definitivo la modificación aislada número 93 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de forma que se proceda a sustituir el uso de enseñanza (EE) por los usos de sanidad y salud (ES), de asistencia y bienestar social (EA) y religioso (Ere), en una parte de la parcela 24.06 EE (PV) del Colegio de Santa María Reina (Delicias).

A la fecha actual, se ha visto necesario complementar los grupos de uso existentes con el uso preexistente de enseñanza EE, uso que por otra parte ha estado implantado al menos desde hace más de 100 años (1914, según consta en informes municipales), y ello con el objetivo de poder promover la implantación de una residencia de estudiantes, según la definición de este uso en el artículo 2.7.13.2 de las NN.UU:

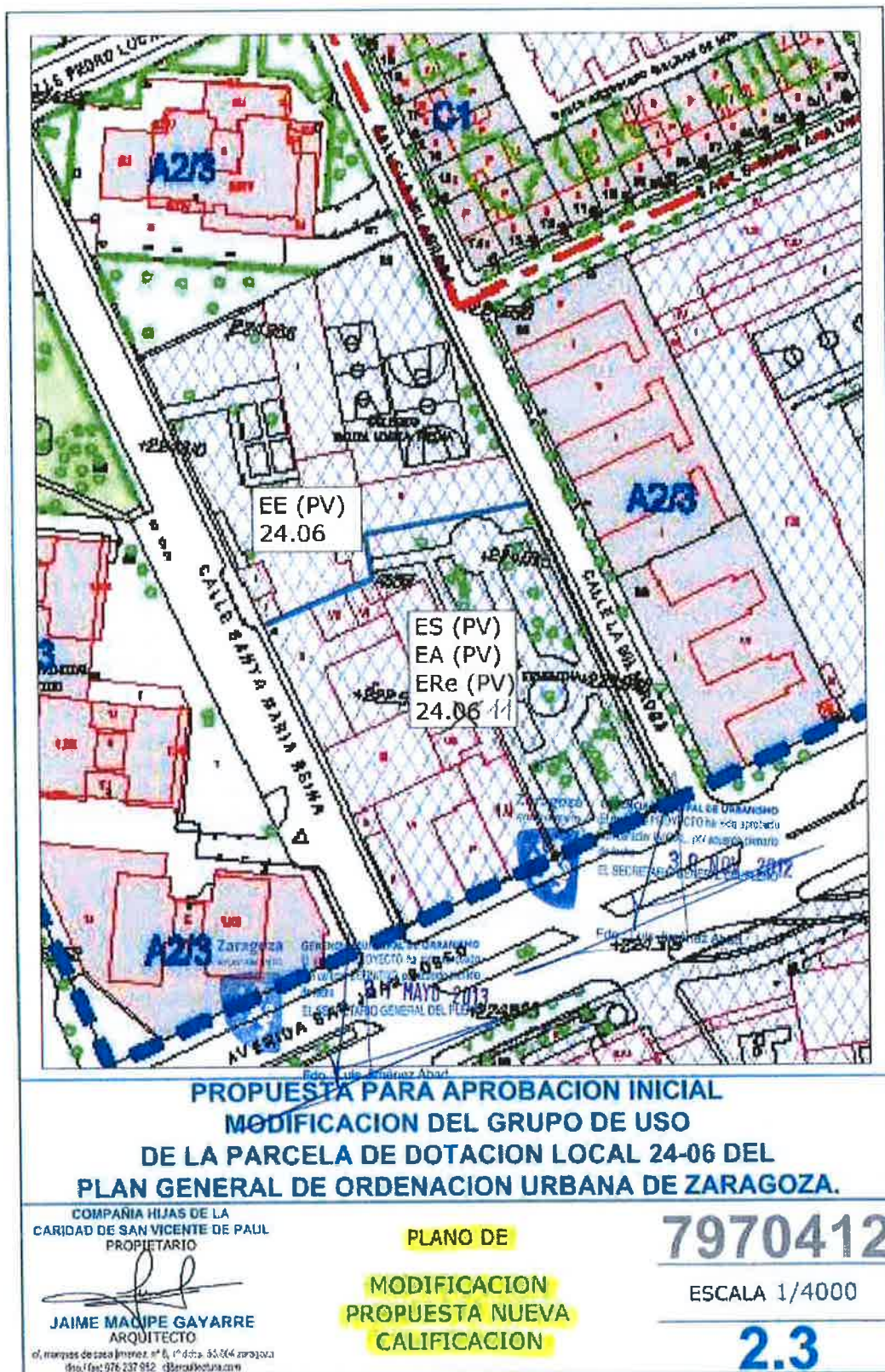
*Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a la formación y a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías,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

### 1.3.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS ACTUAL

El Anexo VIII, Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios libres y de Equipamientos y Servicios fue modificado en virtud de la modificación aislada número 93 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, y define la parcela 24.11 de la siguiente forma:

CÓDIGO:	24.11
HOJA DEL PLANO:	J-15
LOCALIZACIÓN:	Residencia Santa María Reina
SUPERFICIE:	4.514 m <sup>2</sup> .
SISTEMA GENERAL O LOCAL:	SL (LOCAL)
PÚBLICO O PRIVADO:	PV (PRIVADO)
GRUPOS DE USO:	4. ES (SANIDAD Y SALUD) 5. EA (ASISTENCIA Y BIENESTAR SOCIAL) 7. Ere (RELIGIOSO)

Igualmente, el plano J-15 de calificación urbanística del Plan General de Ordenación Urbana en virtud de la modificación aislada número 93 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, refleja esta situación:



#### **1.4.- PROCEDIMIENTO**

El artículo 87 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 de Aragón establece que la fijación y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde e información pública de un mes..

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 24.11 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 ESTUDIANTES, tal y como ha sido su uso en los últimos 50 años.

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

La justificación de la Modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza propuesta viene determinada simplemente por la propia preexistencia del uso de enseñanza que la parcela ha soportado en los últimos 50 años, uso ejercido con total normalidad desde las primeras formulaciones de Plan General en el Término municipal de Zaragoza.

La naturaleza de la parcela permite la implantación de la ampliación de uso 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 este uso añadido (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 aislado, 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 AISLADA PROPUESTA

Las determinaciones de la Modificación propuesta afectan exclusivamente a la parcela 24.11 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:	24.11
HOJA DEL PLANO:	J-15
LOCALIZACIÓN:	Residencia Santa María Reina
SUPERFICIE:	4.514 m <sup>2</sup> .
SISTEMA GENERAL O LOCAL:	SL (LOCAL)
PÚBLICO O PRIVADO:	PV (PRIVADO)
GRUPOS DE USO:	3. EE (EDUCATIVO) 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, noviembre de 2019  
El Arquitecto Superior,



Jaime Macipe Gayarre

MACIPE GAYARRE Firmado digitalmente por MACIPE GAYARRE, JAIME - 17141955H  
JAIME - Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, se=alNumero=IDCES-17144195H, o=Jaime=JAIME, c=MACIPE GAYARRE, cn=MACIPE GAYARRE JAIME - 17141955H  
17144195H Fecha: 2018.11.19 18:25:30 +0100'







**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA DEL GRUPO DE USO DE LA PARCELA DE DOTACIÓN LOCAL 24.11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA.**

EXPEDIENTE: 1.476.091/2019

ASUNTO: Modificación del PGOU relativa a parcela de equipamiento 24.11 (Residencia Santa María Reina en avenida San Juan Bosco número 66.

CONTESTACIÓN AL REQUERIMIENTO:

En fecha 21 de enero de 2020, se recibe la notificación oficial del informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza en el que se pone de manifiesto lo siguiente:

"En relación con la petición, se han emitido informes técnico y jurídico en los que se concluye que "se requiere pronunciamiento discrecional al objeto de determinar el inicio o no de la solicitud planteada".

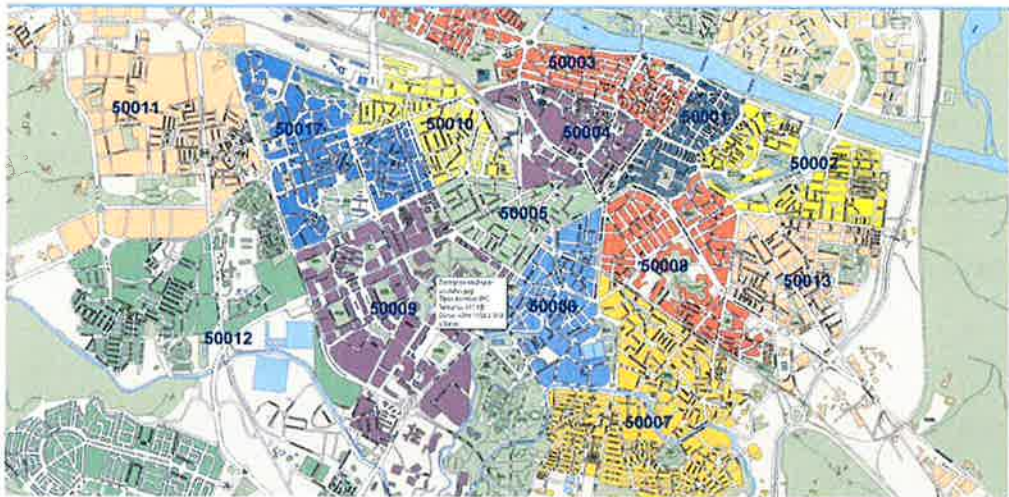
"Planteado el asunto en la Comisión Técnica de Asesoramiento de 7 de enero de 2020 se retira el expediente del orden del día con el fin de que, antes de adoptar una decisión que es de carácter discrecional, se complete el expediente de forma que se justifique que el actual uso de residencia de ancianos -al que está destinada actualmente la parcela en el Plan General de Ordenación Urbana por haberlo solicitado así su propietario está suficientemente cubierto en el entorno de la finca. Así mismo, se requiere que se justifique la necesidad de incrementar en esta zona de la ciudad el número de plazas de residencia de estudiantes."

A este respecto se informa lo siguiente:

**- Respecto de la suficiente dotación en el entorno de residencias de ancianos:**

Existen un total de 98 residencias en el término municipal de Zaragoza.

Del total del listado de las residencias, se extraen las ubicadas en el distrito postal del emplazamiento, 50009.



Se localizan al menos 6 residencias de ancianos dentro del distrito postal 50009 de Zaragoza, donde se ubica el inmueble sito en la Avenida San Juan Bosco nº 66. Se relacionan sus ubicaciones y su número de plazas:



**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA DEL GRUPO DE USO  
DE LA PARCELA DE DOTACIÓN LOCAL 24.11 DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA. n° 186**

**PETICIONARIO:  
ABC DOMABRA SL**

**ARQUITECTO SUPERIOR:  
JAIME MACIPE GAYARRE**

**FECHA:  
NOVIEMBRE DE 2019**

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **27 SEP 2021**  
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 **22 DIC 2021**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



# 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 AISLADA PROPUESTA

1.6.- DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN AISLADA 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 sociedad ABC DOMABRA SL, con C. I. F. B37378809 y domicilio en Salamanca, C/ Reja nº 2-10, 1D, 37001 Salamanca, encarga la presente propuesta de modificación aislada 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 aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza AMPLIAR los grupos de uso asignados a la parcela destinada a Sistema Local de Equipamientos y Servicios, designada en el Anejo VIII de las Normas Urbanísticas con el código 24.11, y con usos de Sanidad y Salud, Asistencia y Bienestar Social, y Religioso. Se pretende restituir el uso de Enseñanza que con anterioridad a la modificación tramitada se ha venido ejerciendo continuamente desde hace más de 100 años. Se trata de la parcela ocupada por la Residencia Universitaria Femenina "María Reina".

El Ayuntamiento de Zaragoza, en sesión plenaria celebrada el día 31 de mayo de 2013, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar con carácter definitivo la modificación aislada número 93 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de forma que se proceda a sustituir el uso de enseñanza (EE) por los usos de sanidad y salud (ES), de asistencia y bienestar social (EA) y religioso (Ere), en una parte de la parcela 24.06 EE (PV) del Colegio de Santa María Reina (Delicias).

A la fecha actual, se ha visto necesario complementar los grupos de uso existentes con el uso preexistente de enseñanza EE, uso que por otra parte ha estado implantado al menos desde hace más de 100 años (1914, según consta en informes municipales), y ello con el objetivo de poder promover la implantación de una residencia de estudiantes, según la definición de este uso en el artículo 2.7.13.2 de las NN.UU:

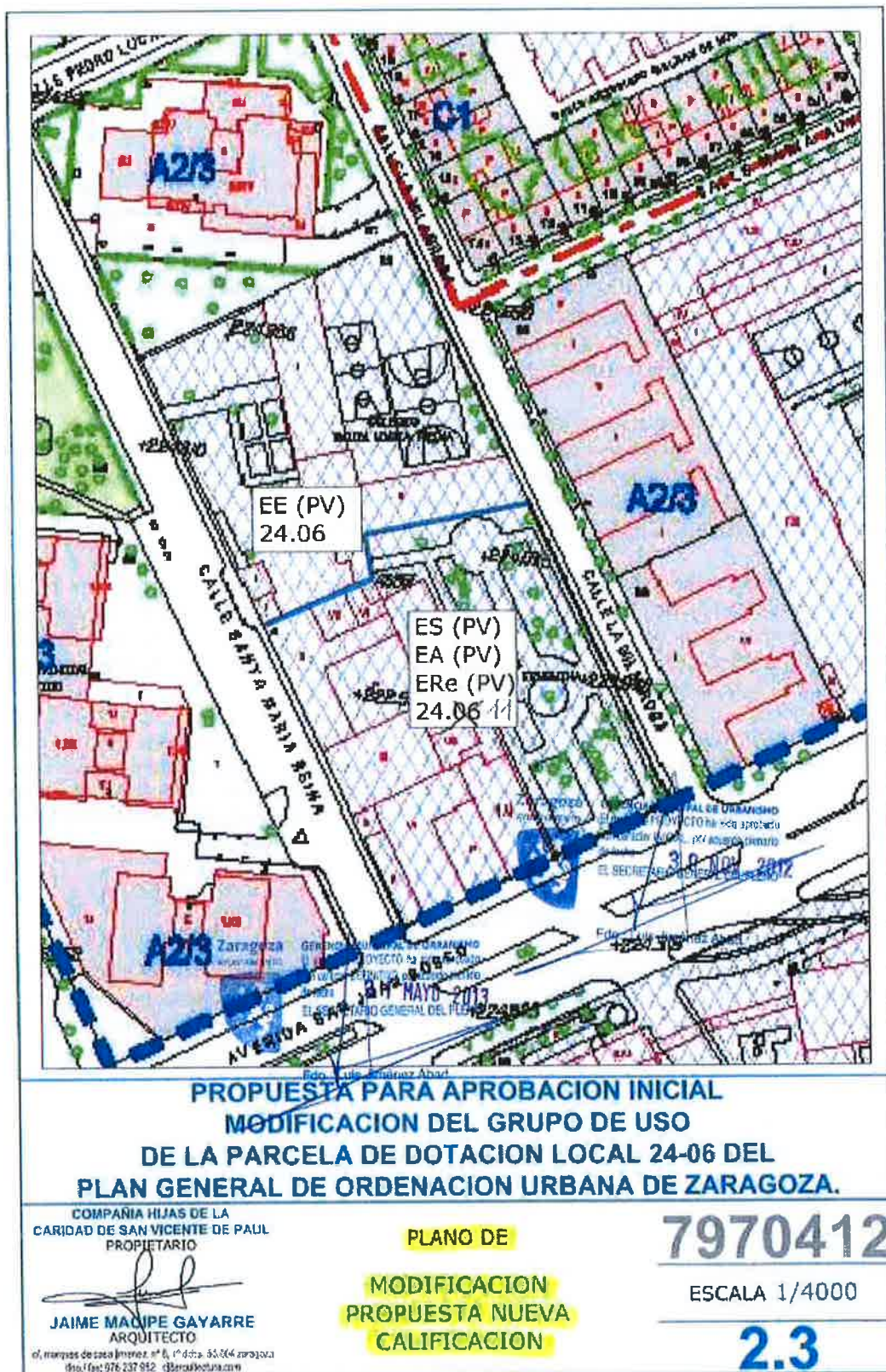
*Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a la formación y a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías,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

### 1.3.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS ACTUAL

El Anexo VIII, Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios libres y de Equipamientos y Servicios fue modificado en virtud de la modificación aislada número 93 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, y define la parcela 24.11 de la siguiente forma:

CÓDIGO:	24.11
HOJA DEL PLANO:	J-15
LOCALIZACIÓN:	Residencia Santa María Reina
SUPERFICIE:	4.514 m <sup>2</sup> .
SISTEMA GENERAL O LOCAL:	SL (LOCAL)
PÚBLICO O PRIVADO:	PV (PRIVADO)
GRUPOS DE USO:	4. ES (SANIDAD Y SALUD) 5. EA (ASISTENCIA Y BIENESTAR SOCIAL) 7. Ere (RELIGIOSO)

Igualmente, el plano J-15 de calificación urbanística del Plan General de Ordenación Urbana en virtud de la modificación aislada número 93 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, refleja esta situación:



#### **1.4.- PROCEDIMIENTO**

El artículo 87 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 de Aragón establece que la fijación y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos, por el Ayuntamiento Pleno, previa aprobación inicial por el Alcalde e información pública de un mes..

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 24.11 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 ESTUDIANTES, tal y como ha sido su uso en los últimos 50 años.

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

La justificación de la Modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza propuesta viene determinada simplemente por la propia preexistencia del uso de enseñanza que la parcela ha soportado en los últimos 50 años, uso ejercido con total normalidad desde las primeras formulaciones de Plan General en el Término municipal de Zaragoza.

La naturaleza de la parcela permite la implantación de la ampliación de uso 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 este uso añadido (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 aislado, 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 AISLADA PROPUESTA

Las determinaciones de la Modificación propuesta afectan exclusivamente a la parcela 24.11 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:	24.11
HOJA DEL PLANO:	J-15
LOCALIZACIÓN:	Residencia Santa María Reina
SUPERFICIE:	4.514 m <sup>2</sup> .
SISTEMA GENERAL O LOCAL:	SL (LOCAL)
PÚBLICO O PRIVADO:	PV (PRIVADO)
GRUPOS DE USO:	3. EE (EDUCATIVO) 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, noviembre de 2019  
El Arquitecto Superior,



Jaime Macipe Gayarre

MACIPE GAYARRE Firmado digitalmente por MACIPE GAYARRE, JAIME - 17141955H  
JAIME - Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES, se=alNumero=IDCES-17144195H, o=Jaime=JAIME, c=MACIPE GAYARRE, cn=MACIPE GAYARRE JAIME - 17141955H  
17144195H Fecha: 2018.11.19 18:25:30 +0100'





**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AISLADA DEL GRUPO DE USO DE LA PARCELA DE DOTACIÓN LOCAL 24.11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA.**

EXPEDIENTE: 1.476.091/2019

ASUNTO: Modificación del PGOU relativa a parcela de equipamiento 24.11 (Residencia Santa María Reina en avenida San Juan Bosco número 66.

CONTESTACIÓN AL REQUERIMIENTO:

En fecha 21 de enero de 2020, se recibe la notificación oficial del informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza en el que se pone de manifiesto lo siguiente:

"En relación con la petición, se han emitido informes técnico y jurídico en los que se concluye que "se requiere pronunciamiento discrecional al objeto de determinar el inicio o no de la solicitud planteada".

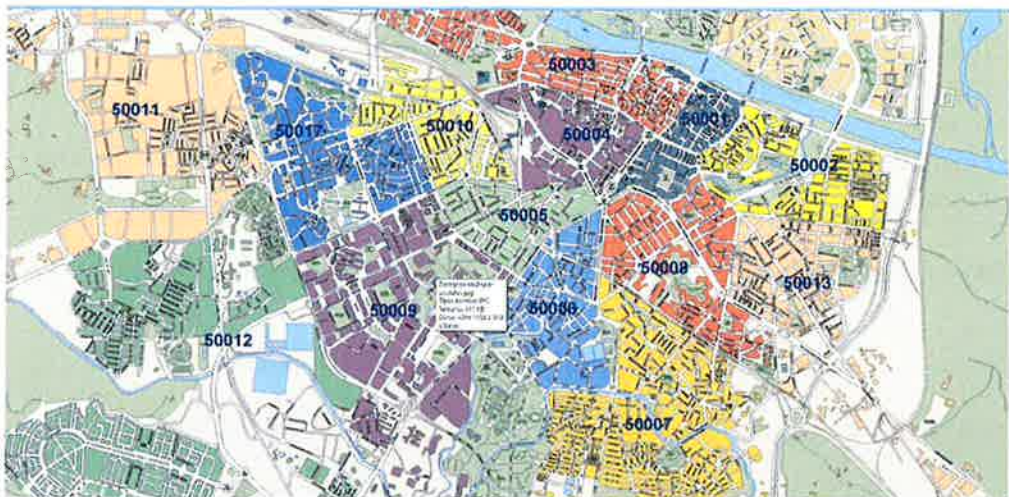
"Planteado el asunto en la Comisión Técnica de Asesoramiento de 7 de enero de 2020 se retira el expediente del orden del día con el fin de que, antes de adoptar una decisión que es de carácter discrecional, se complete el expediente de forma que se justifique que el actual uso de residencia de ancianos -al que está destinada actualmente la parcela en el Plan General de Ordenación Urbana por haberlo solicitado así su propietario está suficientemente cubierto en el entorno de la finca. Así mismo, se requiere que se justifique la necesidad de incrementar en esta zona de la ciudad el número de plazas de residencia de estudiantes."

A este respecto se informa lo siguiente:

**- Respecto de la suficiente dotación en el entorno de residencias de ancianos:**

Existen un total de 98 residencias en el término municipal de Zaragoza.

Del total del listado de las residencias, se extraen las ubicadas en el distrito postal del emplazamiento, 50009.



Se localizan al menos 6 residencias de ancianos dentro del distrito postal 50009 de Zaragoza, donde se ubica el inmueble sito en la Avenida San Juan Bosco nº 66. Se relacionan sus ubicaciones y su número de plazas:



Residencia de 3º Edad Mazaruba  
Asín y Palacios, 9. 50009 Zaragoza (Zaragoza). Plazas: 180.

Residencia Ozanam de 3º edad Ntra Sra. del Carmen  
Sabiñanigo, 2-6. 50009 Zaragoza (Zaragoza). Plazas: 75.

Residencia Asistida Santa Teresa. Cáritas Zaragoza  
Juan Carlos 1 - 2. 50009 Zaragoza (Zaragoza). Plazas: 68.

Residencia de Mayores de Romareda  
Violante de Hungría, 21. 50009 Zaragoza (Zaragoza). Plazas: 220.

Residencia geriátrica Villa Consolación  
Calle Maestre Racional 20. 50009 Zaragoza (Zaragoza). Plazas: 51.

Residencia geriátrica Tobías  
Calle Ronda Hispanidad 10. 50009 Zaragoza (Zaragoza). Plazas: 77.

Estas residencias de ancianos ubicadas en el distrito postal totalizan 671 plazas.

El área que abarca el código postal 50009 de Zaragoza tiene una población de 22.856 habitantes. La ratio de plaza de residencia por habitante es de:

**22.856 p/ 671 plazas = 1 plaza por cada 34 habitantes.**

Se consulta el censo de Población y Viviendas 2011, Población residente en establecimientos colectivos, actualizado al año 2013, realizado por el Instituto Nacional de Estadística,

<b>Población que vive en residencias de personas mayores por CCAA</b>			
	En residencias de personas mayores	Total Población	%
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>270.286</b>	<b>46.815.916</b>	<b>0,58%</b>
Castilla y León	32.001	2.540.188	1,26%
Castilla - La Mancha	20.949	2.106.331	0,99%
Aragón	13.312	1.344.509	0,99%
Navarra, Comunidad Foral de	5.119	640.129	0,80%
Extremadura	8.668	1.104.499	0,78%

La ratio existente en Aragón de número de habitantes por plaza de residencia existente en Aragón es:

**1.344.509 p/ 13.312 plazas = 1 plaza por cada 101 habitantes.**

La zona correspondiente al entorno del edificio ubicado en la Avenida San Juan Bosco 66 tiene un índice de 1 plaza de residencia de ancianos por cada 34 habitantes de su entorno, lo que significa una dotación TRES VECES SUPERIOR a la existente en la Comunidad Autónoma de Aragón.

**Vemos por tanto que el uso de residencia de ancianos está SUFICIENTEMENTE CUBIERTO en el entorno de la finca.**

**.- Respeto de la necesidad de incrementar las plazas de residencia de estudiantes en la zona.**

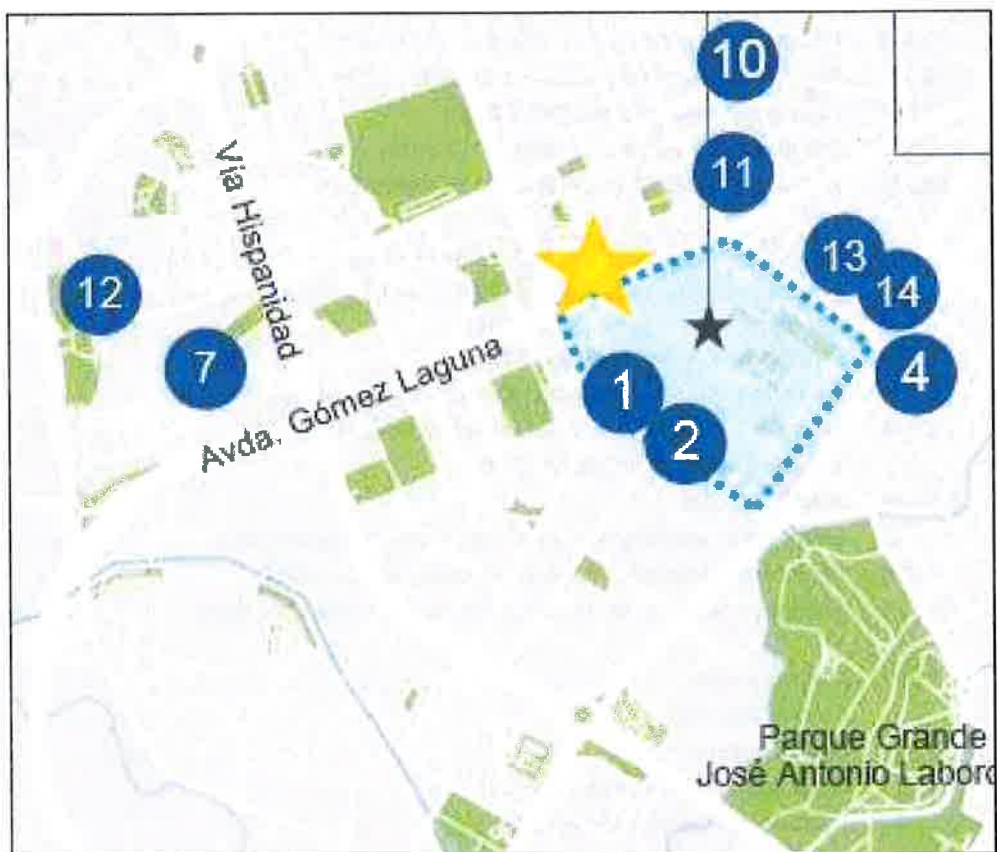
La Universidad de Zaragoza se encuentra en el TOP 10 de Universidades en España en relación a Docencia e Investigación. Sus datos actualizados son los siguientes:

39.611	Miembros de la comunidad universitaria
27.425	Estudiantes de grado e intercambio (2018-2019)
2.490	Estudiantes de máster universitario (2018-2109)
2.102	Estudiantes de doctorado (2018-2019)
1.580	Estudiantes de estudios propios (2017-2018)
<b>33.597</b>	<b>TOTAL ESTUDANTES UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA</b>
956	Estudiantes que vienen a la Universidad de Zaragoza (2018-2019)
1.126	Estudiantes de la Universidad de Zaragoza que participan en programas de movilidad internacional (2018-2019)
7.319	Estudiantes con beca (2018-2019)
4.254	Tituladas y titulados de grado y primer y segundo ciclo (2017-2018)
1.368	Tituladas y titulados de máster universitario (2017-2018)
199	Tesis doctorales leídas (2017-2018)
4.836	Prácticas (2018)
1.749	Entidades colaboradoras para prácticas de estudiantes (2018)
4.298	Miembros del personal docente e investigador (XII-2018)
1.715	Miembros del personal de administración y servicios (XII-2018)
18	Centros propios
5	Centros adscritos
56	Departamentos
6	Institutos de investigación propios
1	Instituto de investigación adscrito
4	Institutos de investigación mixtos
3	Centros de investigación
54	Grados adaptados al Espacio Europeo de Educación Superior
66	Opciones de matrícula
59	Másteres universitarios
45	Programas de doctorado
60	Estudios propios
16	Institutos y centros de investigación
16	Servicios de apoyo a la investigación
170	Grupos de investigación
2.884	Investigadores en grupos de investigación
69	Cátedras institucionales y de empresa
53	<i>Spin off y start up</i>

La Universidad de Zaragoza cuenta en la ciudad de Zaragoza con dos Campus Universitarios; Plaza de San Francisco y Río Ebro. Fuera de estos ámbitos se localizan las Facultades de Economía y Empresa y Veterinaria. El mayor, más importante e histórico Campus de la Universidad es el de la Plaza de San Francisco, en torno al cual se ubican la mayoría de facultades y escuelas Universitarias.

Análogamente, en este entorno se ubican los Colegios Mayores y Residencias Universitarias, y es donde se ubica el edificio objeto de cambio de uso, en la Avenida de San Juan Bosco 66, LINDANTE CON EL CAMPUS PLAZA SAN FRANCISCO.

Se localizan 9 Colegios Mayores y Residencias de Estudiantes en el entorno del Campus. Se relacionan sus ubicaciones y su número de plazas:



1:	Colegio Mayor Pedro Cerbuna.	262 plazas.
2:	Colegio Mayor Santa Isabel:	192 plazas.
4:	Colegio Mayor Cardenal Xavierre:	97 plazas.
7:	Colegio Mayor Azaila:	66 plazas.
10:	Colegio Mayor Josefa Segovia:	55 plazas.
11:	Residencia Juvenil Baltasar Gracián	160 plazas.
12:	Residencia de estudiantes Pignatelli	308 plazas.
13:	Residencia Vivac	18 plazas.
14:	Residencia Universitas	120 plazas.

Estos Colegios Mayores y Residencias ubicadas en el entorno del Campus Plaza San Francisco totalizan 1.278 plazas. Es de destacar que esta oferta resulta OBSOLETA en sus prestaciones, no siendo equiparable con los estándares de construcción, equipamiento y servicios que ofrece una oferta renovada, como ocurre con otros Campus Universitarios que ya han abordado esta renovación.

Se estima el número de estudiantes usuarios el Campus Plaza San Francisco en unos 19.800 alumnos. La ratio existente en este Campus de número de estudiantes por plaza de Colegio Mayor y/o residencia es:

$$19.800 \text{ p} / 1.278 \text{ plazas} = 1 \text{ plaza por cada } 15,49 \text{ estudiantes.}$$

Extendemos estos cálculos al término municipal de Zaragoza para comprobar la ratio de número de estudiantes por plaza en ese ámbito.

Colegios Mayores y Residencias de Estudiantes en el término municipal de Zaragoza:

#### COLEGIOS MAYORES

• Azaila	66 plazas.
• Cardenal Xavierre	97 plazas.
• Josefa Segovia	55 plazas.
• La Anunciata	56 plazas.
• Peñalba	41 plazas.
• Santa Isabel	192 plazas.
• Miraflores	63 plazas.
• Pedro Cerbuna	<u>262 plazas.</u>

TOTAL plazas ofertadas Colegios Mayores 1.020 plazas.

#### RESIDENCIAS UNIVERSITARIAS

• Juvenil Baltasar Gracián	160 plazas.
• I.F.P.E. De Movera	42 plazas.
• Pignatelli	308 plazas.
• Goya	90 plazas.
• Vivac	18 plazas.
• Universitat	120 plazas.
• María Inmaculada	125 plazas.
• Trinitarias	31 plazas.
• Sagrada Familia	89 plazas.
• Virgen de la Esperanza	60 plazas.

TOTAL plazas ofertadas Residencias universitarias: 1.043 plazas.

Total plazas ofertadas:  $1.020 + 1.043 = 2.063$  plazas.

Descontamos de los 33.597 estudiantes de la Universidad de Zaragoza los alumnos correspondientes a los Campus de Huesca y Teruel:

Número de alumnos Campus de Huesca: 2.934 alumnos  
Número de alumnos Campus de Teruel: 1.913 alumnos

Número total de alumnos UNIZAR en Zaragoza:  $33.597 - 2.934 - 1.913 = 28.750$  alumnos

La ratio existente en este Campus de número de estudiantes por plaza de Colegio Mayor y/o residencia universitaria es:

**$28.750 \text{ p/ } 2.063 \text{ plazas} = 1 \text{ plaza por cada } 13,94 \text{ estudiantes.}$**

La consultora Jones Lang Lasalle ha presentado la segunda edición de su Informe de Residencias de Estudiantes en España (2018), donde analiza la evolución del sector durante el último ejercicio, así como su gran potencial de cara a inversores y promotores para el futuro.

El mercado de las residencias de estudiantes ha experimentado un rápido crecimiento gracias a las tendencias demográficas favorables y al incremento del número de jóvenes que desean cursar estudios superiores.

El sector privado ha respondido a esta fuerte demanda al crear alojamientos estudiantiles que satisfagan las necesidades de sus futuros usuarios. Sin embargo, eso no ha sido suficiente para equilibrar el desajuste actual y actualmente una gran parte de los alumnos en España no tiene acceso a una plaza en una residencia de estudiantes.

Asimismo, de las residencias de estudiantes existentes en España, muy pocas son de última generación, con espacios comunes donde los estudiantes se puedan relacionar o trabajar. Tan solo existen 93.600 plazas disponibles al año en las residencias de estudiantes en España, lo que se traduce en un desajuste importante entre la oferta y la demanda de alojamiento de más de 380.000 plazas.

En 2017 España contaba con 1.148 residencias universitarias y colegios mayores, sumando un total de 93.653 plazas. Gran parte de esta oferta corresponde a las residencias universitarias, con 963 centros y 70.590 plazas, mientras que los colegios mayores aportan 185 centros y 23.063 plazas

Según este mismo estudio, el número total de estudiantes es de 1.515.513:

- Grado: 1.286.868
- 1er y 2º ciclo: 42.241
- Másteres: 166.908
- Doctorado: 19.496

El número de plazas necesario serían las 93.600 existentes a las que hay que añadir el déficit detectado de 380.000 plazas. Total número de plazas necesarias:  $380.000 + 93.600 = 473.600$  plazas.

Ratio de número de plazas necesarias:

**1.515.513 p/ 473.600 plazas = 1 plaza por cada 3,20 estudiantes.**

La zona correspondiente al entorno del Campus Universitario Plaza San Francisco donde se inserta el edificio ubicado en la Avenida San Juan Bosco 66 tiene un índice de 1 plaza de Colegio Mayor o Residencia Universitaria por cada 16,08 estudiantes, lo que significa una dotación ENTRE CUATRO Y CINCO VECES INFERIOR a la necesaria en España.

La oferta existente es OBSOLETA en sus prestaciones, careciendo de los estándares de construcción, equipamiento y servicios existentes en otros Campus Universitarios

**Vemos por tanto que el uso de residencia universitaria está INSUFICIENTEMENTE CUBIERTO CUALITATIVA Y CUANTITATIVAMENTE en el entorno de la parcela.**

Zaragoza, febrero de 2020  
El Arquitecto Superior,



Jaime Macipe Gayarre

MACIPE GAYARRE  
JAIME - 17144195H

INSTRUMENTO DE ENCOMIENDA DE OFICIO  
17144195H  
Membres de l'Ordre des Architectes de France - C-15  
Ordre des Architectes de France - C-15  
Ordre des Architectes de France - C-15  
Ordre des Architectes de France - C-15  
Ordre des Architectes de France - C-15