

MODIF. PGOU COLEGIO SANTO DOMINGO SILOS - USO DEPORTIVO

EJEMPLAR "1/1"

17/03/2022

TOMO B

MODIF PGOU SANTO DOMINGO DE SILOS

Expediente: 105595/2021 C-2

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **25 ABR 2022**
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 **27 JUN 2022**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Fdo.: Luis Jiménez Abad



Verifica su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY0NZUyNDMwNzE5MjEzMTc0OTQ0

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA
TEXTO REFUNDIDO MARZO 2022

u 201

MODIFICACIÓN DOTACIONAL:
AMPLIACIÓN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y DEPORTIVO

PETICIONARIOS: Fundación Canónica Obra Diocesana Santo Domingo de Silos
Enjoy Wellness Las Fuentes, S.L.

EMPLAZAMIENTO: Colegio Santo Domingo de Silos c/ la Amistad número 6, 50.002 Zaragoza.

Arquitecto: Jorge Barata Martínez

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	1 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

INDICE DE CONTENIDO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.1 Agentes
- 1.2 Información previa
- 1.3 Objeto, necesidad y conveniencia de la modificación puntual del PGOUZ
- 1.4 Determinaciones de la modificación y justificación de la misma
- 1.5 Normativa de aplicación
- 1.6 Estudio de los efectos sobre el territorio
- 1.7 Modificación de menor entidad
- 1.8 Contenido formal de la modificación

2. DOCUMENTOS ANEXOS

- 01. Plano de ubicación de la parcela, y certificación catastral de la misma
- 02. Plano de identificación y acotación de las áreas
- 03. Plano de propuesta de implantación del uso deportivo
- 04. Plano de aclaraciones de uso compartido de las instalaciones
- 05. Página 9 del listado de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios (Anejo VIII de las Normas), (i) en su redacción actual, y (ii) en su versión modificada, añadiendo el grupo de uso 2 (deportivo) en la casilla del equipamiento 9.11 "Colegio Santo Domingo de Silos"
- 06. Hoja L15 del plano de calificación y regulación del suelo, a escala 1/2000, (i) en su versión actual, y (ii) en su versión modificada

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

50297MTYONZUyNDMwNZE5MjEzMjc4OTQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	2 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**1.1 Agentes**

2.1.1 Promotor	Fundación Canónica Obra Diocesana Santo Domingo de Silos CIF R5000068F Calle Amistad núm. 6, 50002, Zaragoza Enjoy Wellness Las Fuentes, S.L. CIF B37580453 Avenida Séptima núm. 68, 28022, Madrid
2.1.2 Localización	Colegio Santo Domingo de Silos c/ la Amistad número 6, 50.002 Zaragoza.
2.1.3 Arquitecto redactor	Jorge Barata Martínez NIF 34.984.914-M, col. 2762, C.O.A.G. A Coruña y habilitado con el número 006075 en el C.O.A. de Aragón. Calle Olmos, 28-4ª - 15003 - A Coruña Tel/fax: 881-886919 Email: jbarata@coa.es

1.2 Información previa

La parcela sobre la que se interviene se ubica entre las calles La Amistad, Fray Luis Urbano, Rodrigo de Rebolledo y Santo Domingo de Silos, con referencia catastral 8229601XM7182G0001UE y código "9.11" en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (en adelante, "PGOUZ"), aprobado definitivamente por medio de Acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de 6 de junio de 2008, albergando actualmente el Colegio Santo Domingo de Silos.



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



50297MTY0NZUyNDMwNzE5MjEzMjc4OTQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	3 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	



Según los datos del PGOUZ, la parcela está clasificada como:

Clasificación del suelo	Suelo Urbano
Calificación y regulación del suelo	Equipamientos y servicios (Plano L15)
Calificación pormenorizada	Equipamiento docente privado EE(PV). Parcela 9.11

Según las Normas Urbanísticas, Título VIII. Régimen de los sistemas, Artículo 8.2.8. Clasificación de los equipamientos, del PGOUZ, la parcela se encuentra dentro del grupo 3, Enseñanza EE, que se define en el artículo 2.7.13 del PGOUZ en los términos siguientes:

"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."

En el Anejo VIII del PGOUZ, correspondiente a los suelos pertenecientes a sistemas de Espacios Libres y de Equipamiento y Servicios, la parcela se identifica como Colegio Santo Domingo de Silos, con una superficie de 20.383m² y como sistema local de equipamiento privado (PV), grupo 3 Enseñanza (EE), tal y como se evidencia a continuación:

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	4 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

CÓDIGO	HOJAS DEL PLANO	LOCALIZACIÓN, IDENTIFICACIÓN O EMPLAZAMIENTO	SUPERFICIE (m ²)	SISTEMA GENERAL O LOCAL	PÚBLICO (PUB)	PRIVADO (PV)	GRUPOS DE USO													OBSERVACIONES
							U	V	E	D	E	S	A	E	S	P	S	A	S	
9.11	L-15	Colegio Santo Domingo de Silos	20.383	SL		X			X											

1.3 Objeto, necesidad y conveniencia de la modificación puntual del PGOUZ

El objeto de la presente modificación puntual del PGOUZ es la ampliación de la calificación urbanística de una sección de la parcela estudiada sobre la que se ubica el Colegio Santo Domingo de Silos, incorporando el uso deportivo, que se añadiría como un uso principal adicional al uso educativo que actualmente tiene asignado la parcela, de tal forma que en la misma pueda realizarse de forma simultánea una actividad educativa y una actividad deportiva.

Así pues, la modificación del PGOUZ que se plantea, amplía la posibilidad de realizar nuevas actividades en la parcela de referencia, que presentan una clara interrelación y compatibilidad con la actividad educativa que se viene desarrollando en la misma, para atender así las necesidades culturales, sociales, asistenciales, y de bienestar de los alumnos del Colegio, y, en general, de todos los vecinos de la zona, manteniendo, en todo caso, el carácter de equipamiento de la parcela, y facilitando una mejor conservación y mantenimiento de las instalaciones del Colegio.

El procedimiento para implantar dicho uso deportivo en la parcela del Colegio exige tramitar una modificación puntual del PGOUZ conforme al artículo 87 del vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón (en adelante, "TRLUA"), que dispone 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. En el caso de que el uso del equipamiento fuera **educativo**, asistencial o sanitario, se requerirá informe del departamento competente del Gobierno de Aragón, que se solicitará de forma simultánea y por el mismo plazo del periodo de información pública."*

1.4 Determinaciones de la modificación, y justificación de la misma

Como se ha avanzado, la modificación puntual del PGOUZ que se plantea se limita a añadir al uso educativo admitido por el PGOUZ (texto refundido aprobado en fecha 6 junio de 2008) en el equipamiento de sistema local privado, el uso deportivo (ED), con clave 2, que se define en el artículo 2.7.13 del PGOUZ antes citado, en los términos siguientes:

"USO DEPORTIVO: Usos dedicados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física. Cuando conlleve asistencia de espectadores deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso deportivo y del uso espectáculos."

A título de ejemplo, se incluyen en este uso las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, los gimnasios, instalaciones polideportivas, frontones, piscinas, etc.

No se incluyen las actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como los docentes, sanitarios, etc."

De esta forma, la parcela pasaría a tener como usos admitidos el de enseñanza y el deportivo.

A este respecto, debe destacarse que, tal y como establece el artículo 8.2.8 Clasificación de los equipamientos, de la Sección tercera del PGOUZ, los sistemas de equipamiento y servicios están constituidos principalmente para atender las necesidades sociales relacionadas con la cultura intelectual y física, la asistencia y el bienestar, y la vida en general; por lo que, en este sentido, dado que la parcela de referencia constituye un sistema local privado de grandes dimensiones, es evidente que, además del uso educativo EE (PV) que tiene asignado, también puede satisfacer otras necesidades sociales, como serían las relacionadas con la actividad física y el deporte, y, en general, con el bienestar de los alumnos del Colegio y de los vecinos de la zona, a través de la incorporación del uso deportivo que se pretende.

Así mismo, a los efectos de justificar la necesidad de tramitar la presente modificación puntual del PGOUZ, y, en consecuencia, de permitir que en la parcela pueda realizarse de forma simultánea una actividad educativa y una actividad deportiva, conviene destacar las notas de interrelación y compatibilidad que caracterizan estas dos actividades, poniendo de manifiesto lo siguiente:

- El deporte contribuye al desarrollo físico y mental de los alumnos, tanto en horario lectivo (como asignatura obligatoria que es en la etapa escolar) como de forma extracurricular. Y no cabe duda de que la instalación de un centro deportivo en la Parcela donde está ubicado el Colegio Santo Domingo de Silos supondrá una mejora relevante de las instalaciones que el citado centro educativo puede ofertar, redundando en beneficio de la actividad educativa.

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



50297MTY0NzUyNDMwNzE5MjEzMTc0OTQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	5 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

En este sentido, debe destacarse que en el proyecto del centro deportivo que se pretende implantar en una parte de la parcela (en adelante, el "**Complejo Deportivo**") se contempla la ejecución de hasta cuatro accesos directos desde el Colegio al Complejo Deportivo (tratándose uno de ellos de un acceso directo a la zona de piscinas), quedando así garantizado el acceso de los alumnos a las instalaciones deportivas, que, entre cosas, se utilizarán en la impartición de cursos de natación. Ver plano 04. *Aclaraciones de uso compartido de las instalaciones*, que se acompaña a la presente Memoria, donde se identifican:

- por un lado, los aludidos accesos directos que se han proyectado desde el Colegio al Complejo Deportivo;
 - por otro lado, en color rojo, los espacios del Complejo Deportivo ubicados en las plantas baja, primera, segunda, y cubierta, que quedarán reservados a uso del Colegio, y entre los que destacan una pista polideportiva de 1.141,84 m², junto con una zona de vestuarios, que se proyecta en la planta primera, un pabellón cubierto, y un espacio disponible para aulas en la planta segunda del Complejo Deportivo;
 - por último, tal y como se indica en la leyenda del aludido plano, la superficie restante del Complejo Deportivo que figura en el mismo en blanco, constituye una superficie de "uso mixto educativo y deportivo", en el sentido de que se configura como un espacio que dará servicio tanto a los alumnos del Colegio como a los vecinos de la zona.
- Además, en las aludidas instalaciones también se prevé la impartición de ciclos formativos oficiales relacionados con la enseñanza y animación socio-deportiva (en concreto, las titulaciones habitualmente denominadas TAFAD), lo que permitirá que los alumnos del Colegio puedan continuar con su formación en el propio Complejo Deportivo, cursando titulaciones oficiales altamente demandadas y con numerosas salidas profesionales. Hasta la fecha, estos alumnos se ven obligados a realizar una parte importante de su formación en otros centros convenidos para el uso de diferentes instalaciones deportivas (piscinas, salas fitness, pistas padel/tenis, etc.) con el trastorno de desplazamientos y pérdidas de tiempo que ello supone.
 - En este sentido, la implantación del uso deportivo en una parte de la parcela no supondrá ningún obstáculo al desarrollo del uso de enseñanza, sino que, muy al contrario, con la incorporación del citado uso deportivo se persigue, como decimos, una formación integral de los alumnos. Ello sin perjuicio de que el Complejo Deportivo pueda dar también servicio a los vecinos de la zona, al tratarse de un equipamiento que, además, está muy demandado.
 - De hecho, en el presente caso, la implantación del Complejo Deportivo se presenta como un mecanismo indispensable para el desarrollo del uso educativo, en tanto que permitirá al centro educativo disponer de unas instalaciones deportivas que requieren de una inversión relevante, permitiendo, además, garantizar la demanda de las plazas escolares del colegio (por el valor añadido que supone disponer de unas instalaciones deportivas en la parcela).
 - La implantación del Complejo Deportivo permitiría desarrollar de fondo todos los valores del deporte y un positivo efecto transversal sin duda del más alto interés general, toda vez que permitirá:
 - a) la revitalización de económica y social de la zona de influencia, con una considerable generación de tráfico de personas que acuden a las instalaciones, estimulando el comercio local;
 - b) la generación de inversión y empleo, con más de 30 puestos de trabajo directos y otros 15 indirectos, donde primará el empleo juvenil, la paridad y cualificación de grado superior;
 - c) una mejora de la salud pública en general y reducción del coste sanitario. El Deporte, a través de la práctica de la actividad física y los hábitos de vida saludable, favorece el estado de bienestar global que demandan las sociedades avanzadas.
 - d) una mayor cohesión social a través de los valores del deporte: tolerancia, igualdad, esfuerzo y trabajo en equipo entre otros.
 - e) el Desarrollo físico; intelectual y competencial. El deporte social reduce el fracaso escolar en los niños que lo practican, permite un desarrollo cognoscitivo en la población general fomentando la inquietud por otras actividades culturales y aumenta la empleabilidad de aquellas personas que están en busca de empleo. En el caso de las personas mayores y otros grupos vulnerables, el deporte no solo contribuye a vivir más, también a vivir mejor.
 - El proyecto contempla la construcción de un nuevo pabellón completo y oficial, incluidos vestuarios, que pasará a formar parte de una instalación a favor del Colegio y también dota al colegio de 250 m² de posible uso docente, que

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



50297MTY0NZUyNDMwNzE5MjEzMTc4OTQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	6 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

quedan a disposición del colegio, para la utilización, principalmente, por parte de los alumnos de los ciclos formativos oficiales relacionados con el deporte.

- Al mismo tiempo, el uso deportivo permitirá un mejor aprovechamiento de una parcela de grandes dimensiones, permitiendo, por ende, la implantación de unos usos, el educativo y el deportivo, muy demandados por los vecinos de la zona.

Por último, en apoyo de todo lo anterior debe destacarse la circunstancia de que, en el presente caso, ya se dispone de un informe de la propia Administración autonómica con competencias en materia de educación, que es plenamente favorable al desarrollo simultáneo de las actividades educativa y deportiva en la parcela, conforme al proyecto de Complejo Deportivo presentado por Enjoy Wellness. En concreto, se trata de la Resolución de fecha 25 de septiembre de 2020 de la Directora Provincial del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, en la que se concluye con claridad que *"se considera que el uso deportivo de la subparcela de 2.676,57 m² (Ver planos 02. Identificación y acotación de las áreas y 03 Propuesta de implantación del uso deportivo, que se acompañan a la presente Memoria) en el cual se quiere construir el complejo deportivo, resulta compatible con el uso educativo principal"* y que se adjunta a continuación:

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



50297MTY0NzUyNDMwNzE5MjEzMjc4OTQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	7 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	



Servicio Provincial de Zaragoza

Avda. Juan Pablo II, 20.
50071 Zaragoza.

Destinatario:
FUNDACIÓN CANÓNICA
OBRA DIOCESANA SANTO
DOMINGO DE SILOS
A/a. D. Emilio Aznar Delcazo
C/ Amistad, 8
50002 ZARAGOZA

Zaragoza, a fecha de la firma electrónica
Ntra.Rfe.: Sección Planificación y Centros
Negociado de Gestión y Estadística de Centros

Asunto: Compatibilidad instalaciones deportivas

En contestación a su escrito de fecha 4 de agosto de 2020 en referencia a la construcción de un complejo deportivo en las inmediaciones del Centro, y cuyas instalaciones serán completamente ajenas al colegio y ocuparán una superficie de 2.676,67 m² (de los 20.379 m² totales de la parcela), la Unidad Técnica de Construcción, a la vista de la documentación aportada, emite informe en el que se indica lo siguiente:

- Se considera que el uso deportivo de la subparcela de 2.678,57 m², en el cual se quiere construir el complejo deportivo, resulta compatible con el uso educativo principal. Asimismo, tales instalaciones serán susceptibles de ser utilizadas como complementarias a las dependencias escolares.
- El proyecto presentado de las instalaciones no afecta a los espacios vinculados a la autorización administrativa actual como centro docente, salvo en los siguientes espacios:
 - El Pabellón (espacio 001): el cual está autorizado para el Ciclo Formativo de Acondicionamiento Físico en horario vespertino, como sala gimnasio con vestuarios y almacén. Por lo que antes del inicio de las obras se deberá asignar otra ubicación para este espacio educativo (existen más espacios de gimnasio en el centro).
 - El patio de recreo: se disminuye en superficie por la actuación. No obstante, el centro tiene dos patios exteriores que parecen suficientes, pero se deberá justificar que se cumple lo indicado en el RD 132/2010, Artículo 3.3., referente al patio escolar.

"Un patio de recreo, parcialmente cubierto, susceptible de ser utilizado como pista polideportiva, con una superficie adecuada al número de puestos escolares. En ningún caso será inferior a 900 metros cuadrados".

FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

LA DIRECTORA DEL SERVICIO PROVINCIAL

Isabel C. Arbués Castán

REMITIDO ELECTRÓNICAMENTE por Señal Añosa Catón DIRECTORA PROVINCIAL SERVICIO PROVINCIAL DE ZARACÓZA DEL DEPARTAMENTO DE EDUCACIÓN CUI TURAY D'EPORTE 01/05/2020

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



50297MTY0NZ1JYNDMwNzE5MjEzMjc4OTQ0

En conclusión, a la vista de la interrelación y compatibilidad que se aprecia respecto de las actividades educativa y deportiva en los términos expuestos, y que ha confirmado la propia Administración autonómica con competencias en materia de educación, queda acreditada la procedencia de tramitar la modificación puntual del PGOUZ propuesta, dirigida a la incorporación del uso deportivo, como un uso principal adicional al uso educativo que actualmente tiene asignado la parcela.

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	8 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

1.5 Normativa de aplicación**1.5.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA (PGOUZ)**

La presente propuesta se ajusta a la normativa urbanística del Plan General de Ordenación aprobado por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, de fecha 13 de junio de 2001, y su Texto Refundido aprobado definitivamente el 6 de junio de 2008, y actualizado en octubre de 2018.

A efectos de la presente modificación puntual se han tenido en cuenta los siguientes artículos:

Título VIII. Régimen general de los sistemas**Artículo 8.2.9. Condiciones generales de los usos**

3 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.

Artículo 8.2.10 Usos compatibles en los equipamientos

1. En los suelos calificados con destino a equipamientos y servicios, además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a la prestación o a la permanencia del fin previsto, siempre que se justifique que no supone obstáculo al desarrollo del uso principal.

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.

Ningún uso existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico justificativo de que el uso a sustituir no responde a necesidades reales o éstas quedan satisfechas por otros medios.

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.

1.5.2 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 (TRLAU)**Artículo 85. Modificaciones aisladas**

(...)

3. Se considerarán modificaciones de menor entidad de los planes generales aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta Ley. Para la tramitación de las modificaciones de menor entidad será de aplicación la homologación prevista en el artículo 57.4 de esta Ley, siendo en ese caso la competencia para la aprobación definitiva municipal y la intervención del órgano autonómico correspondiente de carácter facultativo.

(...)

Artículo 87. Modificaciones dotacionales

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. En el caso de que el uso del

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



50297MTY0NZUyNDMwNzE5Mjc4OTQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	9 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

equipamiento fuera educativo, asistencial o sanitario, se requerirá informe del departamento competente del Gobierno de Aragón, que se solicitará de forma simultánea y por el mismo plazo del periodo de información pública.

1.6 Estudio de los efectos sobre el territorio

La única consecuencia de esta modificación del PGOUZ sería que, a los usos actualmente admitidos en la parcela de equipamiento afectada, se añadiría la posibilidad de utilizarla, en todo o en parte (esto es, solo en el área en la que se proyecta el Complejo Deportivo), como equipamientos deportivos, además del uso docente actual. Esta ampliación en el régimen de usos admitidos no producirá molestias ni tampoco necesidades adicionales de dotaciones de ningún tipo sobre el entorno urbano de la parcela. Muy al contrario, como decimos, facilitará una mejor conservación y mantenimiento de las instalaciones del Colegio, en tanto que permitirá al centro educativo disponer de unas instalaciones deportivas que requieren de una inversión relevante, permitiendo, además, garantizar la demanda de las plazas escolares del colegio (por el valor añadido que supone disponer de unas instalaciones deportivas en la parcela).

1.7 Modificación de menor entidad

Como se ha expuesto, la modificación del PGOUZ planteada consiste, exclusivamente, en ampliar los usos a desarrollar en la parcela de referencia, con el fin de que en la misma también tengan cabida las actividades deportivas que se pretenden implantar, no alterándose en ningún caso el destino de la parcela como equipamiento privado.

El contenido de esta modificación no afecta, por tanto, a la estructura general ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del PGOUZ, conforme a las determinaciones del artículo 40 del TRLUA puesto que, como decimos, se limita a ampliar los usos de la parcela, sin alterar su destino como sistema local de equipamiento privado.

Así pues, la modificación del PGOUZ que se plantea tiene un alcance limitado, por lo que se considera como de menor entidad a efectos de su tramitación, en los términos establecidos por el artículo 85.3 del TRLUA.

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



50297MTY0NZUyNDMwNzE5MjEzMjc4OTQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	10 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

1.8 Ficha de datos urbanísticos

FICHA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Información urbanística no vinculante

DATOS GENERALES

Cod.Municipal	Cod.Hacienda	Loc.Plano	Zaragoza/Barrio	Área Referencia
78314.12940	8229601XM7182G	XM7182N	ZARAGOZA	009
Dirección Principal		Dirección 2ª	Dirección 3ª	Dirección 4ª
CALLE LA AMISTAD, 5		CALLE MONASTERIO DE SIGENA, 1		

Localización



DATOS CARTOGRÁFICOS

Superficie parcela	Superficie Cesión	Otras Sup.	Superficie Equipamiento
20378.52	0,00	0,00	20378.558
Long. Fachada 1	Ancho Calle 1	Código Calle 1	Nombre Calle 1
93,25	15,05	25060	CALLE RODRIGO DE REBOLLEDO
Long. Fachada 2	Ancho Calle 2	Código Calle 2	Nombre Calle 2
32,26	14,88	32500	CALLE FRAY LUIS URBANO
Long. Fachada 3	Ancho Calle 3	Código Calle 3	Nombre Calle 3
108,63	11,85	29920	CALLE SANTO DOMINGO SILOS
Long. Fachada 4	Ancho Calle 4	Código Calle 4	Nombre Calle 4
37,60	14,06	32500	CALLE FRAY LUIS URBANO
Long. Fachada 5	Ancho Calle 5	Código Calle 5	Nombre Calle 5
58,41	12,08	30720	CALLE MONASTERIO DE SIGENA

Datos referidos a la parcela.

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

50297MTY0NzUyNDMwNzE5MjEzNjQ0TQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	11 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

DATOS PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan	MPGOU	Expediente	Aprobación	Publicación
------	-------	------------	------------	-------------

Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza / Texto Refundido 2007

SUELO URBANO

S.Urbano	P.Recogido	A.Intervención	Sup.Área	IDesarrollo	Expediente	Aprobación
SU						
Zona	Grado	SubGrado	Uso Principal			

Sistemas, Espacios Libres y Equipamientos y Servicios						
9.11	SL	PV	EE	Colegio Santo Domingo de Silos		

CATALOGACIÓN

I.Monumen.	I.Arquitect.	I.Ambiental	Grado	Local Interés
				Entorno BIC
				NO
			Conjunto Urbano C	Ordenanza Especial Específica

DATOS EDIFICACIÓN

CONSTRUCCIÓN	Solar	Lic. Derribo	Lic. Urbanísticas	Lic. 1ª Ocup
--------------	-------	--------------	-------------------	--------------

ITE	Última ITE	Prox.ITE	Titularidad
		2010	Privada

1.9 Contenido formal de la modificación

En razón de su finalidad, esta modificación del PGOUZ solo supone la alteración de los siguientes documentos del Plan General vigente:

- Normas Urbanísticas. Anejo VIII. Suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios.
- Planos de calificación y regulación del suelo.

Consecuentemente, junto con esta memoria justificativa se aportan los siguientes documentos:

- Como Anexo 5, página 9 del listado de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios (Anejo VIII de las Normas), (i) en su redacción actual, y (ii) en su versión modificada, añadiendo el grupo de uso 2 (deportivo) en la casilla del equipamiento 9.11 "Colegio Santo Domingo de Silos".
- Como Anexo 6, hoja L15 del plano de calificación y regulación del suelo, (i) en su versión actual, y (ii) en su versión modificada, en formato DIN-A-3, y a la escala 1/ 2000 establecida reglamentariamente y en el PGOUZ vigente.

Una vez aprobada la modificación planteada, las nuevas determinaciones se incorporarían a los archivos digitales actualizados del PGOUZ.

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



50297MTY0NZUyNDMwNzE5MjEzMjc4OTQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	12 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

1.8 Refundido modificación puntual

Con fecha 3 de marzo de 2022, el Servicio técnico de Planeamiento y rehabilitación emite el siguiente informe sobre la documentación presentada para la modificación puntual:



160

**SERVICIO TÉCNICO DE
PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN**Expediente: **0.105.595/2021****AREA 9**

ASUNTO: Solicitud de aprobación de la propuesta de modificación aislada del PGOU de Zaragoza en la parcela de equipamiento 9.11 de carácter privado y uso educativo para incorporar el uso deportivo

El presente informe se redacta en relación con la tramitación de la solicitud de propuesta de modificación aislada del PGOU en la parcela destinada a sistema local de equipamientos y servicios designada en el plan general con el código 9.11 de carácter privado y uso educativo, con el siguiente objeto:

- "(i) Con carácter principal, se incorpore el uso deportivo como uso principal adicional al uso educativo en toda la finca, y*
(ii) Subsidiariamente, se incorpore el uso deportivo como uso principal adicional al uso educativo en el área de la finca destinada al Complejo Deportivo, identificada en el plano que se acompaña al presente escrito como Documento núm. 3"

El 12 de enero de 2022 el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación emitió informe del asunto de referencia indicando que desde el punto de vista técnico, se consideraría más adecuado delimitar la parte afectada por la construcción del Centro Deportivo, sobre y bajo rasante, para definir una segregación de la parcela 9.11 de uso educativo que vería disminuida su superficie. La parcela procedente de la segregación tendría entonces los usos educativo y deportivo y sería necesario asignarle un nuevo código. De este modo, la modificación afectaría a la parte de la parcela en la que se pretende la construcción del Complejo Deportivo. No obstante corresponde a la Corporación valorar, en virtud de su facultad discrecional, la oportunidad de la modificación aislada del plan general que implica la solicitud realizada.

El 7 de febrero de 2022 el Consejo de Gerencia de Urbanismo acordó mostrar su parecer favorable a la petición de modificación puntual del plan general de ordenación urbana para incorporar el uso deportivo a la parcela de equipamiento educativo EE (PV) 9.11 (Colegio Santo Domingo de Silos).

Con fecha 20 de febrero de 2022 los interesados aportan documentación técnica de la modificación puntual del plan general de ordenación urbana que comprende los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa
- Anexos:
 01. Plano de ubicación de la parcela, y certificación catastral de la misma
 02. Plano de identificación y acotación de las áreas
 03. Plano de la propuesta de implantación del uso deportivo
 04. Plano de aclaraciones de uso compartido de las instalaciones
 05. Página 9 del listado de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y equipamientos y servicios (Anejo VII de las Normas), (i) en su redacción actual, y (ii) en su versión modificada, añadiendo el grupo de uso 2 (deportivo) en la casilla del equipamiento 9.11 "Colegio Santo Domingo de Silos"
 06. Hoja L15 del plano de calificación y regulación del suelo, a escala 1/2000, (i) en su versión actual, y (ii) en su versión modificada.

A continuación, pasa a informarse la documentación presentada.

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



50297MTY0NzUyNDMwNzE5MjEzMTJ4OTQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	13 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

La parcela está situada en el área de referencia 9 y según el plan general de ordenación aprobado por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de fecha 13 de junio de 2001, y su texto refundido de diciembre de 2007, aprobado definitivamente el 6 de junio de 2008, tiene la clasificación de suelo urbano consolidado, incluida en el Sistema Local de Equipamientos y Servicios, clasificada como EE (PV), enseñanza, asignándole el código 9.11 y denominada como Colegio Santo Domingo de Silos, con una superficie de parcela de 20.383 m² y de carácter privado.

En el PGOUZ el régimen general de los usos se establece en los capítulos 2.6 y 2.7 de las normas urbanísticas. En los equipamientos es de aplicación el Título Octavo de las normas urbanísticas y en particular los artículos 8.2.8, 8.2.9, 8.2.10, 8.2.11 y 8.2.12 de las mismas.

El artículo 8.2.8 regula la clasificación de los equipamientos y a efectos de las condiciones de edificabilidad y uso, los equipamientos se clasifican en distintos grupos de uso, siendo el grupo 2) Deportivo (ED) y el grupo 3) Enseñanza (EE). El artículo 8.2.11 establece que la sustitución, y en su caso ampliación, de equipamientos por otros pertenecientes a grupos diferentes requerirán la previa modificación del plan general en la modalidad prevista para cambios de uso dotacional prevista por la legislación urbanística.

Como ya se indicó en el inicio de la tramitación del presente expediente, la solicitud de modificación viene motivada por el interés de desarrollar un Complejo Deportivo en parte de la parcela de equipamiento educativo con el fin de dar servicio a los alumnos del colegio, y de favorecer, en general, la práctica deportiva por parte de todos los vecinos de la zona. Según consta en la documentación aportada, el Complejo Deportivo se ubicaría en la parte sur de la parcela y ocuparía un ámbito de 2.676,57 m² de los 20.383 m² de superficie que tiene actualmente la parcela 9.11 del Colegio Santo Domingo de Silos.

De conformidad con lo indicado en el anterior informe de este Servicio, la modificación delimita la parte afectada por la construcción del Centro Deportivo en la que se solicita ampliar los usos para incluir el uso deportivo además del educativo. De este modo, la modificación afectaría a la parte de la parcela en la que se pretende la construcción del Complejo Deportivo.

La modificación supone la creación de una nueva parcela de equipamiento, con unas condiciones de uso diferentes al resto de la parcela del colegio y a la que se designaría con el código 9.20. Según la documentación presentada, esta parcela contaría con una superficie de 2.676,57 m². Sin embargo, nada se indica en relación a la superficie construida del Centro Deportivo propuesto para acreditar que la parcela una vez edificada cumpla las condiciones de edificabilidad según se establece en el artículo 8.2.15 de las normas urbanísticas del plan general. En el caso que nos afecta, al estar la parcela integrada en la zona A-2 grado 3, tendría la edificabilidad que le corresponde a esta zona y grado, esto es 1,5 m²/m². Es por ello que se deberá justificar que la edificabilidad prevista en la parcela con la construcción del Centro Deportivo propuesto no supera la edificabilidad permitida por el planeamiento, o en su caso ampliar la superficie de la nueva parcela de equipamiento para dar cumplimiento a esta cuestión.

Por otro lado, la parcela 9.11 del Colegio de Santo Domingo de Silos vería reducida su superficie de 20.383 m² a 17.702,43 m² y mantendría el uso educativo. En relación a esto, y tal como se indicó en el anterior informe, tal y como se decía en el informe del Gobierno de Aragón de 25 de septiembre de 2020, la modificación propuesta afecta a dos espacios vinculados a la autorización administrativa actual como centro docente, esto es el pabellón, que comprende una sala de gimnasio con vestuarios y almacén, y el patio de recreo. En el caso del pabellón se indica que se deberá asignar otra ubicación a este espacio educativo y en el caso del recreo se deberá justificar que cumple lo indicado en el RD 132/2010. Estas cuestiones no quedan justificadas en la documentación presentada.

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



50297MTY0NzUyNDMwNzE5MjEzMjc4OTQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	14 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

En lo meramente formal, el documento informado incluye una memoria justificativa de la modificación, planos de estado actual y de la modificación propuesta de calificación y regulación del suelo (L15) tomo 11, y hoja afectada modificada del anejo VIII de las normas urbanísticas (Estado de suelos de los sistemas de zonas verdes y de equipamientos y servicios) tomo 15. Se comprueba que la documentación presentada incorpora los elementos establecidos por el decreto legislativo 1/2014 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para las modificaciones aisladas de los instrumentos de planeamiento. No obstante esta documentación deberá modificarse para dar cumplimiento a todo lo indicado anteriormente.

CONCLUSIÓN

A la vista de todo lo expuesto y sin perjuicio de otras consideraciones jurídicas, se manifiesta que para poder continuar con la tramitación de la presente modificación aislada del plan general de ordenación urbana se deberá dar cumplimiento a las siguientes prescripciones técnicas:

1º.- La modificación supone la creación de una nueva parcela de equipamiento, con unas condiciones de uso diferentes al resto de la parcela del colegio y a la que se designaría con el código 9.20.

Se deberá justificar que la edificabilidad prevista en la nueva parcela de equipamiento con la construcción del Centro Deportivo propuesto no supera la edificabilidad permitida por el planeamiento, o en su caso ampliar la superficie de la nueva parcela de equipamiento para dar cumplimiento a esta cuestión.

2º.- Se deberá justificar que la parcela de equipamiento 9.11 del Colegio Santo Domingo de Silos con la reducción de superficie propuesta en la modificación se da cumplimiento a lo indicado en el informe del Gobierno de Aragón de 25 de septiembre de 2020.

Se remite el presente informe al Servicio de Ordenación y Gestión para que, a la vista de lo informado, resuelva de manera que estime oportuna.

I.C. de Zaragoza, a 3 de marzo 2022

Conforme
El Jefe del Servicio Técnico de
Planeamiento y Rehabilitación

Fdo: Susana Domínguez Herranz

La Arquitecto

Marta Delso Gil

Fdo: Marta Delso Gil

Se justifican a continuación los 2 puntos requeridos en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación:

PUNTO 1º

- La nueva parcela del equipamiento, con código 9.20 tiene una superficie de 4.626,88m². Ver anexo 1, planos 2 y 3.
- Tal y como se indica en el informe del Servicio Técnico de planeamiento la edificabilidad en la parcela del equipamiento es de 1,5 m²/m².
- El centro deportivo propuesto tiene una superficie construida computable a efectos de edificabilidad de 6.594,72m²
- Edificabilidad en la parcela: 4.626,88m² x 1,5m²/m² = 6.940,32m²

Conclusión: La edificabilidad prevista en la parcela (6.594,72 m²) no supera la edificabilidad permitida por el planeamiento (6.940,32m²).

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



50297MTY0NZUyNDMwNzE5MjEzMDQ0TQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	15 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

PUNTO 2º

El informe emitido por el Gobierno de Aragón con fecha 25 de septiembre de 2020 se adjunta en el punto 1.4 *Determinaciones de la modificación, y justificación de la misma*, de la presente memoria. Se justifican a continuación las cuestiones planteadas en el mismo.

Pabellón:

El pabellón actual se demuele, y se construye otro integrado en el edificio del centro deportivo, concretamente en la planta primera donde se dispone de una pista de 22x44m y dos vestuarios (uno por cada sexo). En planta segunda el colegio contará con un espacio disponible que podrá utilizarse a futuro según estime conveniente el colegio. El nuevo pabellón cuenta con acceso propio desde el patio del colegio. (Ver Anexo I, plano 4)

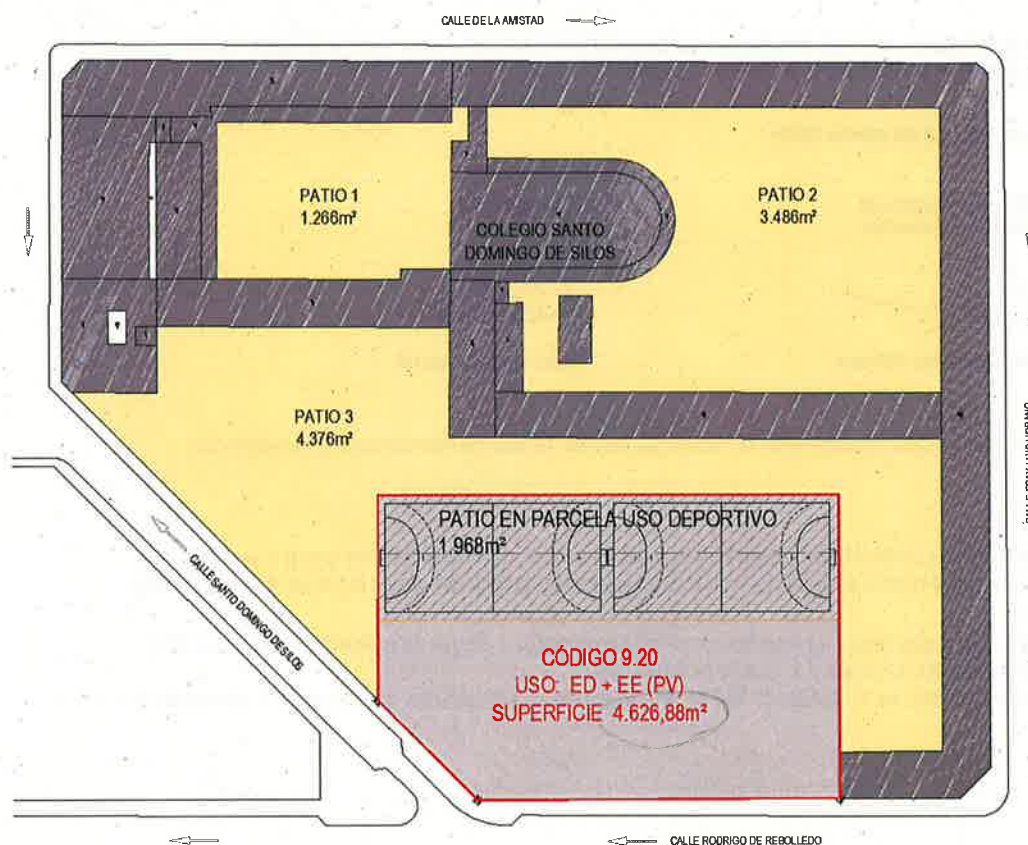
Patio de recreo:

Como se indica en el informe del Gobierno de Aragón, en cuanto al patio de recreo el *Real Decreto 132/2010, de 12 de febrero, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria*; establece lo siguiente:

Art. 3.3 Los centros docentes que impartan la educación primaria, la educación secundaria obligatoria y/o el bachillerato deberán contar, además con:

Un patio de recreo, parcialmente cubierto, susceptible de ser utilizado como pista polideportiva, con una superficie adecuada al número de puestos escolares. En ningún caso será inferior 900 metros cuadrados.

Considerando la superficie de la nueva parcela de código 9.20, la superficie que queda para patio de recreo del colegio es de $\text{Patio 1} + \text{Patio 2} + \text{Patio 3} = 9.128,00\text{m}^2 > 900\text{m}^2$, por lo que se cumple holgadamente lo estipulado en el decreto. Además de disponer de una superficie mucho mayor de la requerida, el patio del colegio dispone actualmente de soportales cubiertos, dispondrá del propio pabellón nuevo y además también será para su uso las pistas deportivas que quedan dentro de la parcela deportiva con una superficie de 1.968m^2 (sombreado rayado gris).



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



50297MTYONZUyNDIMwNZE5MjEzMTc4OTQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	16 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

Para que conste a los efectos oportunos en Zaragoza, a 14 de marzo de 2022

Por la Fundación Canónica Obra Diocesana Santo Domingo de Silos:

**17867420P EMILIO
AZNAR (R:
R5000068F)**

Firmado digitalmente por 17867420P EMILIO AZNAR (R:
R5000068F)
DN: cn=17867420P EMILIO AZNAR (R: R5000068F)
gn=EMILIO c=ES o=OBRA DIOCESANA SANTO
DOMINGO DE SILOS
Motivo: Soy el autor de este documento
Ubicación:
Fecha: 2022-03-16 10:27+01:00

Por Enjoy Wellñess Las fuentes SL:

Firmado por ***9608**
OSCAR MARTINEZ (R:
****8045*) el día
15/03/2022 con un
certificado emitido por
AC Representación

El arquitecto:

**BARATA
MARTINEZ
JORGE -
34984914M**

Firmado digitalmente por
BARATA MARTINEZ JORGE -
34984914M
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-34984
914M, givenName=JORGE,
sn=BARATA MARTINEZ,
cn=BARATA MARTINEZ
JORGE - 34984914M
Fecha: 2022.03.14 16:55:11
+01'00'

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **25 ABR 2022**
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 **27 JUN 2022**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Fdo.: Luis Jiménez Abad

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

50297MTY0NzUyNDMwNzE5MjEzMjc4OTQ0

DOCUMENTO	MODIFICACION PUNTUAL PGOU	ID FIRMA	9037246	PÁGINA	17 / 17
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	



50297MTY0NzUyNDMzMzZkxMTI3OTkyODI0

ANEXO 01 - PLANO DE UBICACIÓN DE LA PARCELA Y CERTIFICACION CATASTRAL DE LA MISMA

17867420P
EMILIO
AZNAR (R:
R5000068F)

Firmado digitalmente
por17867420P EMILIO AZNAR
(R: R5000068F)
DN: cn=17867420P EMILIO
AZNAR (R: R5000068F)
gn=EMILIO c=ES o=OBRA
DIOCESANA SANTO
DOMINGO DE SILOS
Motivo:Soy el autor de este
documento
Ubicación:
Fecha:2022-03-16 10:30+01:00

Firmado por ***9608**
OSCAR MARTINEZ (R:
****8045*) el día
15/03/2022 con un
certificado emitido
por AC Representación

BARATA
MARTINEZ
JORGE -
34984914M

Firmado digitalmente por BARATA
MARTINEZ JORGE - 34984914M
Número de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=DCE5-34984914M,
givenName=JORGE, sn=BARATA
MARTINEZ, cn=BARATA MARTINEZ
JORGE - 34984914M
Fecha:2022.03.14 15:08:34 +0100

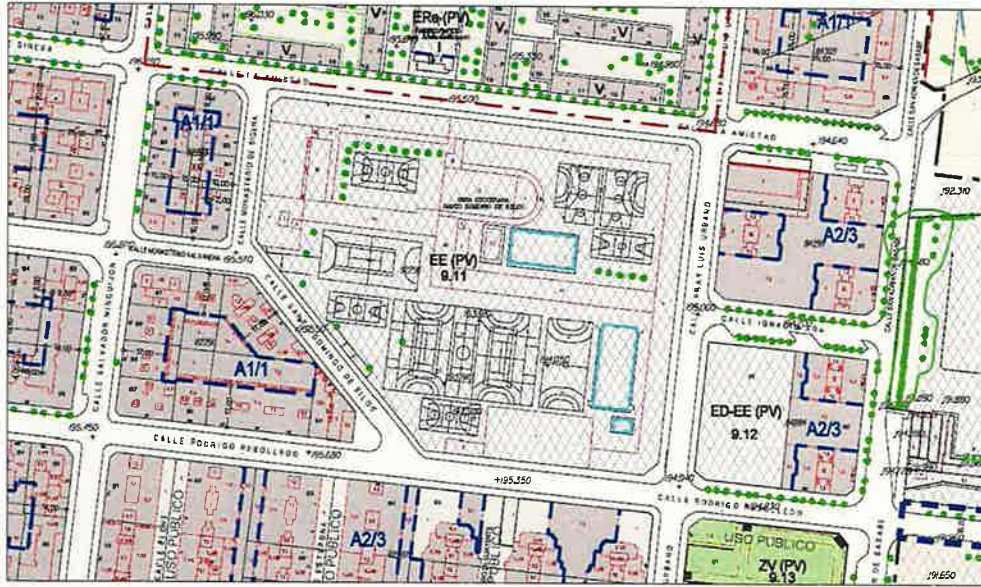
DOCUMENTO	ANEXOS 1	ID FIRMA	9037209	PÁGINA	1 / 9
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	



Situación en Zaragoza



Entorno de la zona



Fragmento extraído del plano L15. Calificación y regulación del suelo del PGOU



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUZ		UBICACIÓN DE LA PARCELA	
ARQUITECTO: Jorge Barata Martínez, colegiado 2762 del C.O.A.G		ma'zo 2022	
c/ Olmos 28 - 4ºA -15003- A Coruña- Tel/Fax 881886919 - jbarata@coag.es		PETICIONARIO: Fundación Canónica Obra Diocesana Santo Domingo de Silos	
		Enjoy Wellness Las Fuentes, S.L.	

DOCUMENTO	ANEXOS 1	ID FIRMA	9037209	PÁGINA	2 / 9
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	



DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8229601XM7182G0001UE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL AMISTAD 6

50002 ZARAGOZA [ZARAGOZA]

Clase: URBANO

Uso principal: Cultural

Superfície construída: 25.001 m²

Año construcción: 1960

Construcción

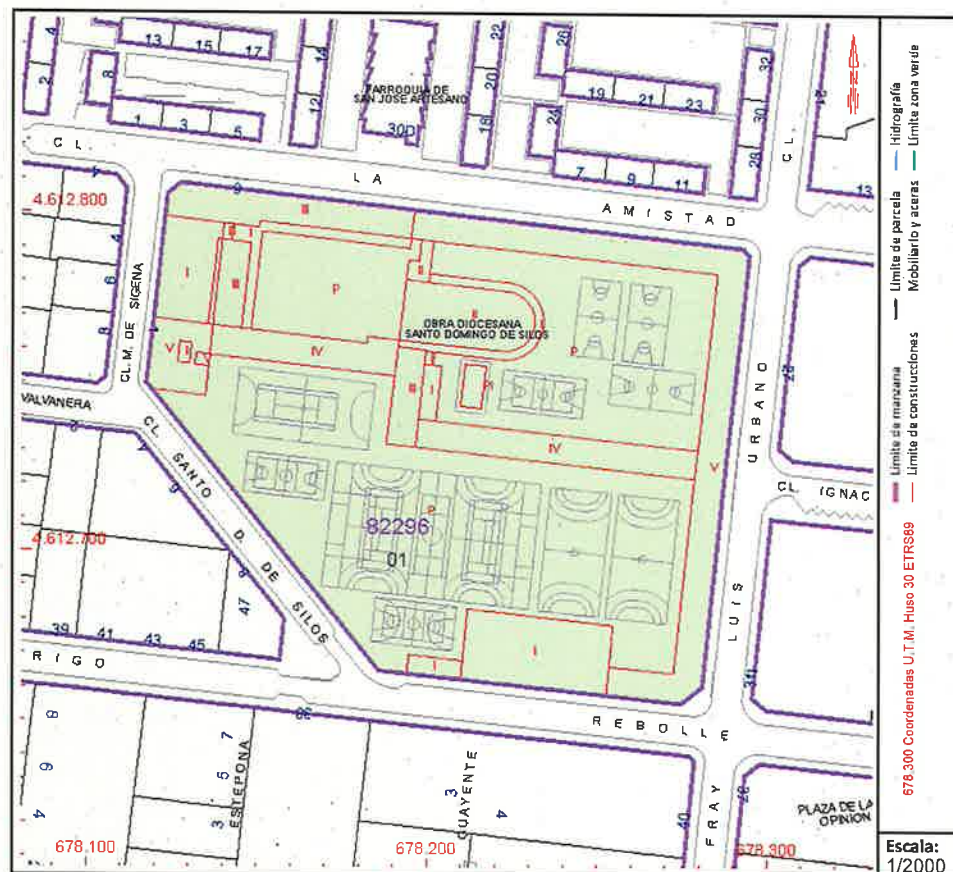
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
ENSEÑANZA	1/00/01	1.120
ESPECTACULOS	1/00/05	525
ÁLMACEN	1/00/07	1.460
ENSEÑANZA	1/00/10	575
ALMACEN	1/00/06	734
DEPORTIVO	1/00/09	77
ALMACEN	1/00/04	89
DEPORTIVO	1/00/03	894
ENSEÑANZA	1/01/04	4.042
ALMACEN	1/01/03	81
ENSEÑANZA	1/01/01	741
RELIGIOSO	1/01/02	870
ENSEÑANZA	1/02/03	3.782
VIVIENDA	1/02/02	260
ENSEÑANZA	1/02/01	741
ENSEÑANZA	1/03/01	741
ENSEÑANZA	1/04/01	741
ALMACEN	1/00/11	531
ALMACEN	1/00/12	84
ENSEÑANZA	1/00/08	403
ENSEÑANZA	1/00/14	654
ENSEÑANZA	1/04/02	1.723
ENSEÑANZA	1/04/03	348
ENSEÑANZA	1/03/02	3.785

PARCELA

Superficie gráfica: 20.379 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: ZARAGOZA 7

Código registral único: 50023000552725

Fecha coordinación: 18/09/2020

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Viernes , 4 de Febrero de 2022

DOCUMENTO	ANEXOS 1	ID FIRMA	9037209	PÁGINA	3 / 9
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

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



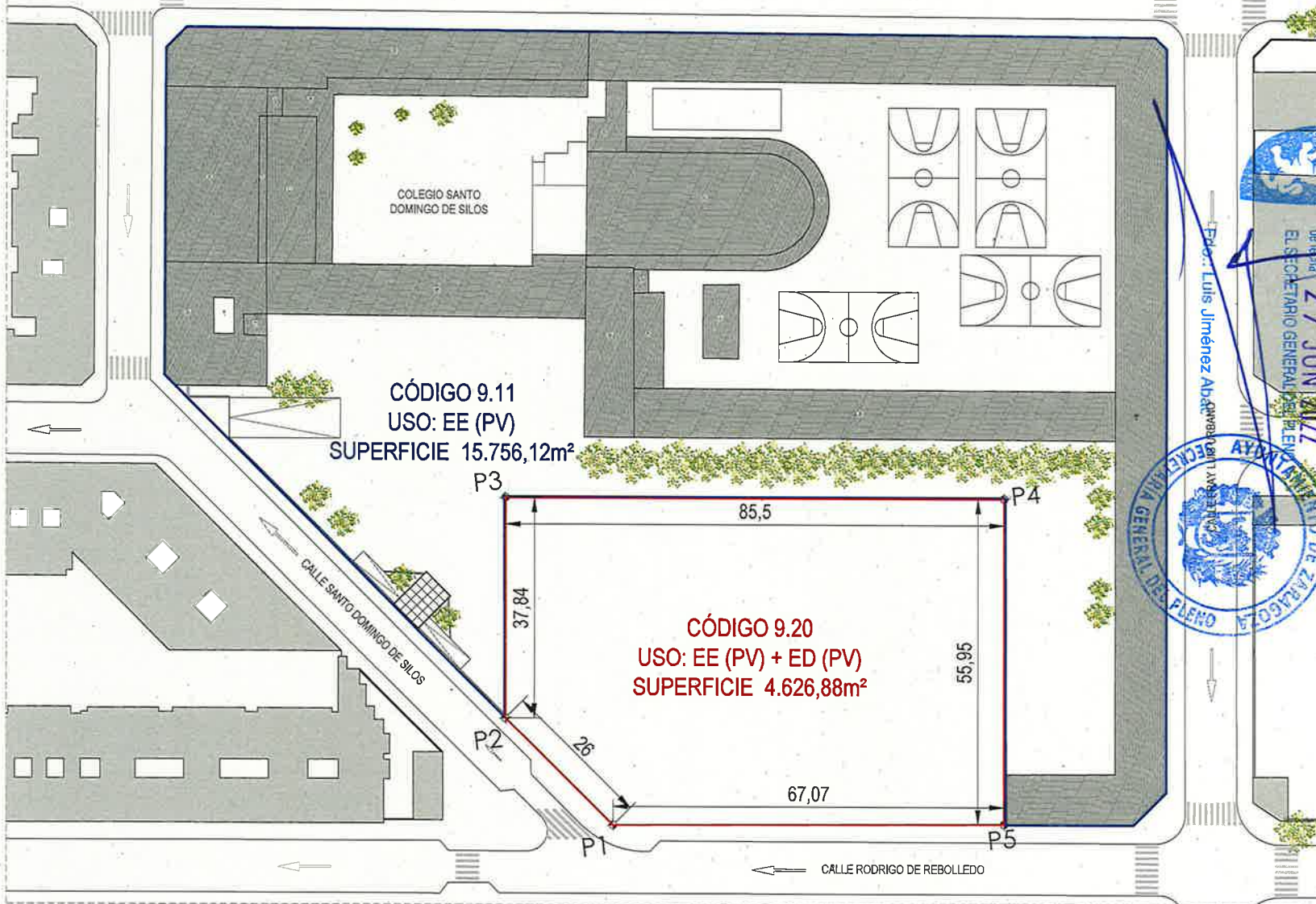
50297MTY0NzUyNDMzMzkxMTI3OTkyODI0



50297MTYONZUyNDMzMzkxMTI3OTkyODI0

ANEXO 02 – PLANO DE IDENTIFICACION Y ACOTACION DE LAS AREAS

DOCUMENTO	ANEXOS 1	ID FIRMA	9037209	PÁGINA	4 / 9
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	



E: 1/700

SUPERFICIE - INCORPORACIÓN DE USO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUZ	IDENTIFICACIÓN Y ACOTACIÓN DE LAS ÁREAS	marzo 2022	2
ARQUITECTO: Jorge Barata Martínez, colegiado 2762 del C.O.A.G c/ Olmos 28 - 4ªA - 15003 - A Coruña- Tel/Fax 881886919 - jbarata@coag.es	PETICIONARIO: Fundación Católica Obra Diocesana Santo Domingo de Silos Enjoy Wellness Las Fuentes, S.L.		

DOCUMENTO	ANEXOS 1	ID FIRMA	9037209	PÁGINA	5 / 9
	FIRMADO POR				FECHA FIRMA
	JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **25 ABR 2022**

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



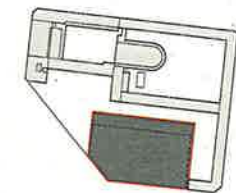
Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha **27 JUN 2022**

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



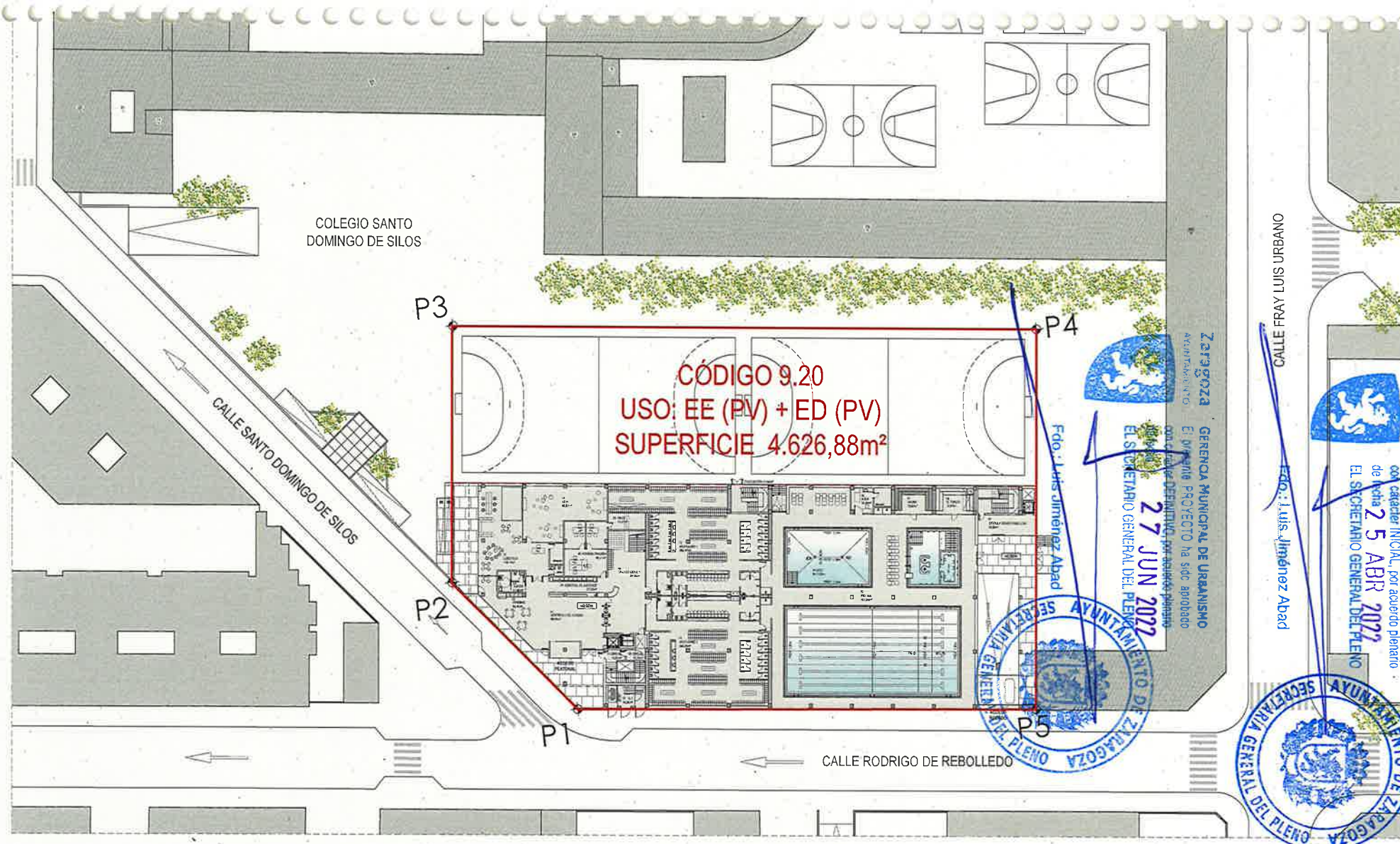
Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTYONZUYNDMzNzKxMTT3OTkyODI0

ANEXO 03 – PLANO DE PROPUESTA DE IMPLANTACION DEL USO DEPORTIVO

DOCUMENTO	ANEXOS 1	ID FIRMA	9037209	PÁGINA	6 / 9
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUZ	PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DEL USO DEPORTIVO	marzo 2022	3
ARQUITECTO: Jorge Barata Martínez, colegiado 2762 del C.O.A.G c/ Clmos 28 - 4ªA -15003- A Coruña- Tel/Fax 981886919 - jbarata@ccoag.es	PETICIONARIO: Fundación Canónica Obra Diocesana Santo Domingo de Silos Enjoy Wellness Las Fuentes, S.L.		

DOCUMENTO	ANEXOS 1	ID FIRMA	9037209	PÁGINA	7 / 9
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
JORGE BARATA MARTINEZ - EL/LA CIUDADANO/A				17 de marzo de 2022	

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



50297MTY0NZUyNDMzMzkxMTI3OTkyODI0