

**MODIF.PLAN PARCIAL SECTOR 88/1 PARQUE
VENECIA**

EJEMPLAR "1/2"

12/07/2016

TOMO A

MOD. P.P. 88/1

Expediente: 806510/2016 C-1



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **- 9 SET. 2016**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **- 2 DIC. 2016**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 88/1
(PARQUE VENECIA) DEL P.G.O.U. DE ZARAGOZA.**

INDICE

MEMORIA

- Objeto
- Antecedentes
- Identificación de la parcela objeto de modificación.
- Justificación y conveniencia de la modificación y efectos sobre el territorio.
- Determinaciones del Plan Parcial a modificar y definición del nuevo contenido del Plan.

ANEXOS

- Planos de calificación y regulación del suelo del PGOUZ (hojas K18 y K19).
- Plano de señalamiento de alineaciones y rasantes del Ayuntamiento de Zaragoza.
- Artículo 4.2.2 de las normas urbanísticas del PGOUZ.
- Informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza.
- Acuerdo del 23 de junio de 2016 del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda.
- Plano 1.- Superposición de parcela actual EE 88.19 con el camino realmente ejecutado.
- Plano 2.- Nueva alineación propuesta de la parcela EE 88.19.

OBJETO.

El presente documento se redacta por los servicios técnicos de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón y tiene por objeto la modificación del Plan Parcial del Sector 88/1 (Parque Venecia) del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

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

Se pretende adecuar las condiciones de edificación de las parcelas educativas previstas en el Plan Parcial a las necesidades para la construcción de un Centro Integrado Público (CIP). En concreto lo referente al retranqueo respecto de los bordes de la parcela, a la altura de la edificación y a la dotación de aparcamiento. Asimismo se pretende redefinir las alineaciones de la parcela.

ANTECEDENTES.

El Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón tiene previsto la construcción de un nuevo centro docente en el que se integren dentro del mismo recinto las unidades de educación infantil, primaria, secundaria y bachillerato para dar respuesta a las necesidades educativas de la zona.

La ordenación pormenorizada de los terrenos del barrio Parque Venecia está regulada en Plan Parcial del Sector 88/1, aprobado con carácter definitivo el 28 de abril de 2005.

De entre las parcelas de equipamiento educativo existentes, la que resulta más adecuada para tal fin es la parcela EE 04, código nº88.19 del Plan General, de mayor tamaño con 16.945m². Sin embargo, debido a su forma alargada y con la intención de dejar el mayor espacio posible para patio de recreo con pistas deportivas de dimensiones 40x22m (44x24 con márgenes), la configuración del edificio está obligada a crecer en altura y a reducir retranqueos, así como a reducir la dotación del número de aparcamientos.

Tras realizar el levantamiento topográfico para iniciar los Estudios Previos de la parcela, ha quedado de manifiesto que el Camino de la Paridera de Arráez, en un tramo que bordea el lindero Sur de la parcela de equipamiento, queda dentro de las alineaciones oficiales de la parcela. De igual manera, el camino ejecutado en el borde Oeste de la parcela, sigue un trazado rectilíneo en vez de sinuoso que ocupa parte de la parcela de equipamiento. Este hecho se ha confirmado mediante informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza que se adjunta como anexo.

IDENTIFICACIÓN DE LA PARCELA OBJETO DE MODIFICACIÓN.

La parcela se define como EE (PU) 88.19 (equipamiento publico educativo) en la calificación y regulación del suelo del Texto Refundido de 2007 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza PGOUZ. Se adjunta:

- Plano de calificación y regulación del suelo del PGOUZ (hojas K18 y K19).
- Plano de señalamiento de alineaciones y rasantes del Ayuntamiento de Zaragoza.

JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN Y EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

El Plan Parcial del Sector 88/19 ordena el reciente barrio de Parque Venecia al sur del municipio que en la actualidad no ha desarrollado ninguna parcela dotacional de equipamiento educativo, estando las parcelas sin edificar.

RETRANQUEOS

El Plan Parcial fija en parcelas de equipamiento educativo unos retranqueos de 5m. Esta condición implica la reducción de libertad de movimiento del edificio que en este caso particular requiere liberar el mayor espacio posible dentro de la parcela para la obtención de patio de recreo en el que se puedan inscribir pistas polideportivas de dimensiones 44x24m conforme a las normas NIDE y en número aproximado a una pista por vía.

Los estudios previos del CIP prevén una disposición del edificio de aulas en el lado Este de la parcela, para dejar al Oeste las pistas deportivas. Cuanto más se aproxime el edificio al borde de la calle, mayor será la superficie restante para espacio de recreo.

El PGOUZ, en su título VIII, regula las condiciones de posición de los edificios del sistema local de equipamientos. Cuando las parcelas, como es el caso, no se integran en manzanas cerradas, se establece en el artículo 8.2.16 la aplicación de las condiciones de posición de la zona A-2, de edificación abierta, salvo que alguna de las condiciones de esta zona deba modificarse para adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema, en cuyo caso se tramitaría un estudio de detalle.

El artículo 4.2.2.1º, de las normas del PGOUZ determina que en edificios situados en la zona A2 la línea de fachada podrá coincidir con la alineación del vial, salvo que en ordenanzas especiales o normas que desarrollen el plan establezca otra cosa, y siempre que se verifique simultáneamente la condición de distancia mínima con respecto a los edificios enfrentados al otro lado del vial.

La parcela EE88.19 linda al Norte con la calle Varonese, de 30m de ancho y a continuación se sitúa la parcela de equipamiento educativo EE (PU) 88.18 que se pretende reservar para la ampliación del complejo escolar. Al Este linda con la Avenida de la Policía Local de 19m de ancho y tiene enfrentada la parcela también de Equipamiento pero en este caso Social, ES14. Al Oeste y Sur se encuentra bordeada por el Camino de la Paridera de Arráez de 5m de ancho.

Por lo anterior, se considera que tanto en el lado Norte como en el lado Este podrían no exigirse retranqueos, debido a que la altura máxima de las edificaciones nunca alcanzará las tres medias partes del ancho de las calles. De este modo, siempre se cumpliría el artículo 4.2.2 Condiciones de posición de las normas urbanísticas del PGOUZ en el que en su punto 5 establece que la separación mínima entre los edificios situados en la parcela de que se trate y los edificios situados en otras parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la altura del más alto de dichos edificios, multiplicada por 0.67. Y en el lado oeste y sur, previendo en todo caso el comedor y el gimnasio, de una única planta y a ras del recreo, dejando como altura al camino unos 5m, también se cumpliría el artículo 4.2.2.

Es por ello que se considera que se puede modificar la condición fijada de 5m de retranqueo a cualquier lindero, por la de retranqueos condicionados al cumplimiento del artículo 4.2.2 Condiciones de Posición de las normas urbanísticas que el PGOUZ establece con carácter general para la zona A-2 de edificación en ordenación abierta.

DOTACION MÍNIMA DE APARCAMIENTO

La superficie construida prevista para la parcela cuando estén construidas todas las fases del CIP se acercará a los 13.800m². Si se calcula la dotación de aparcamiento exigida por Plan Parcial aplicando su artículo 5.7 en el que fija 1 plaza cada 100m², el resultado son 138 plazas de aparcamiento, lo cual se considera desproporcionado. Esta dotación de aparcamiento requeriría de una gran superficie destinada a este uso dentro de la parcela en detrimento del óptimo aprovechamiento de la misma para el uso escolar. Haciendo unos cálculos aproximados, se necesitarían 3.500 m² de los 16.945m² que tiene la parcela.

Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza no exigen ningún número de plazas de aparcamiento en las parcelas de equipamientos de enseñanza.

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera adecuado y conveniente el reducir la dotación de aparcamiento a la exigida en la normativa sectorial de educación.

ALTURA MÁXIMA

El Plan Parcial fija en parcelas de equipamiento educativo una altura máxima de baja más dos. En los Estudios Previos del CIP considerando los condicionantes de forma y tamaño de la parcela y los criterios generales de construcción para centros docentes, se manifiesta la necesidad de modificar esta condición para poder levantar una altura más en el volumen que contendría la educación secundaria y bachillerato para cumplir el programa funcional requerido.

Las viviendas edificadas más próximas tienen una altura de 9 plantas. Esta parcela se encuentra separada de estas viviendas por amplias calles e incluso por parcelas de equipamiento y al lado de una gran extensión de zona verde y deportiva.

Este aumento de altura máxima no implica aumento de edificabilidad ni de ocupación.

Por ello se considera razonable aumentar en una planta la altura máxima.

ALINEACIONES

Al Oeste y Sur de la parcela EE 88.19 se encuentra ejecutado el camino de la Paridera de Arráez sin coincidir su trazado con las alineaciones oficiales que figuran para esta parcela en los planos de planeamiento. El camino realizado, en el lado oeste de la parcela, sigue un trazado rectilíneo en vez de sinuoso y en su lado sur invade parte de la parcela de equipamiento.

Para que la parcela de equipamiento de enseñanza tenga la superficie prevista en el plan parcial de 16.945m², y ajustando el borde oeste al límite del camino ya ejecutado, debe modificarse también el borde sur de la parcela.

Se adjunta informe emitida al respecto por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.

DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL A MODIFICAR Y DEFINICIÓN DEL NUEVO CONTENIDO DEL PLAN

La condiciones urbanísticas que fija el Plan Parcial del Sector 88/1 establecidas en el artículo 5.7 para las parcelas de enseñanza son las siguientes:

Artículo 5.7.- Zona de Equipamiento Educativo.

1. *Constituye la reserva de suelo público destinada a centros de educación infantil, primaria y secundaria. Se identifica en los planos PRO-1 y PRO-5 con la signatura EE.*
2. *Su regulación responde a las siguientes determinaciones:*
 - *Uso principal:* los reseñados en el apartado anterior.
 - *Usos compatibles y complementarios:* investigación y accesorios del principal.
 - *Edificabilidad:* 1m2/m2
 - *Retranqueos:* 5 metros a cualquier lindero.
 - *Ocupación máxima:* 75%
 - *Altura máxima:* baja más dos.
 - *Estacionamientos una plaza cada 100m2.*



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **- 9 SET. 2016**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad
Con las prescripciones que figuran en el acuerdo

La modificación del Plan Parcial requiere una nueva redacción de dicho artículo, quedando como sigue:

Artículo 5.7.- Zona de Equipamiento Educativo.

3. *Constituye la reserva de suelo público destinada a centros de educación infantil, primaria y secundaria. Se identifica en los planos PRO-1 y PRO-5 con la signatura EE.*
4. *Su regulación responde a las siguientes determinaciones:*
 - *Uso principal:* los reseñados en el apartado anterior.
 - *Usos compatibles y complementarios:* investigación y accesorios del principal.
 - *Edificabilidad:* 1m2/m2
 - *Retranqueos:* Los establecidos con carácter general en el a.4.2.2 del PGOUZ.
 - *Ocupación máxima:* 75%
 - *Altura máxima:* baja más tres.
 - *Estacionamientos:* los que determine el Departamento de Educación del Gobierno de Aragón.

Se adjunta plano con la superposición de alineaciones oficiales de la parcela inicial con el camino ejecutado y plano con el nuevo trazado de los bordes de la parcela sugerido por el Ayuntamiento de Zaragoza.

El resto de documentos que conforman el Plan Parcial no se ven alterados por esta modificación.

Zaragoza 30 de Junio de 2016

LA ARQUITECTA DE LA GERENCIA DE
INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO

Fdo.: Irene Alonso Aparicio



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **- 2 DIC. 2016**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

VºBº

LA JEFA DE INFRAESTRUCTURAS

Fdo.: María Muñoz Guajardo

