

---

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

# ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

---

# 38

---

ARTÍCULOS 8.2.13 Y 8.2.15 DE LAS NORMAS

---

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



DIRECCIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 20 OCT 2007  
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo : Luis Jiménez Abad

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

JULIO DE 2007

Expte. n.º 315/2007

# MODIFICACIÓN MEMORIA

## INTRODUCCIÓN

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido de 13 de diciembre de 2002. Desde ese momento, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación. Algunas de esas modificaciones se han dirigido al incremento de la superficie edificable en parcelas concretas de equipamiento, que, al ser desarrolladas por las entidades titulares, revelaron unas necesidades de techo superiores a las establecidas por el plan general de 1986 y su revisión de 2001.

Tras darse esta circunstancia en varias ocasiones, y de acuerdo con las recomendaciones del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, se ha visto la conveniencia de modificar la normativa general sobre la superficie edificable en los equipamientos de modo que en lo sucesivo sea posible solventar contingencias como las expuestas sin necesidad de acometer otras tantas modificaciones del plan general ni acoger cada una de esas situaciones puntuales en el articulado de sus normas urbanísticas.

El análisis de las necesidades concretas que hasta la fecha se han venido constatando, unido a la exigible coherencia con el bloque normativo del plan general y la legislación urbanística vigente, aconseja limitar el alcance de una mayor flexibilidad en la determinación de las condiciones de edificabilidad de los equipamientos a aquellos que están adscritos por el planeamiento a la titularidad pública, que, de acuerdo con la legislación urbanística, no consumen aprovechamiento lucrativo ni intervienen en el cálculo del aprovechamiento medio cuando se sitúan en sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado.

Para ellos, se completa la norma actual con una previsión de mayor superficie edificable que la generalmente admitida en razón de acreditadas necesidades funcionales, similar a la regulación vigente para las autorizaciones especiales de interés público (apartado 8º del artículo 6.1.18 de las normas del plan general) y para los sistemas generales en suelo no urbanizable (actual apartado 5º del artículo 8.2.13).

En principio, esta posibilidad se contempla para los equipamientos integrados en suelo urbano consolidado o en suelos urbanos no consolidados ordenados mediante planes especiales de reforma interior que no hubieran correspondido a operaciones integradas, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 119 del vigente reglamento de planeamiento de la ley urbanística de Aragón. En sectores ordenados mediante planes parciales o especiales correspondientes a operaciones integradas, sólo será viable en caso de quedar acreditado que el exceso de edificabilidad proyectado no puede ubicarse en una parcela de equipamiento público destinada al mismo grupo de uso e incluida en el mismo sector.

No se admitirán incrementos de volumen en parcelas de equipamiento de reserva, o que admitan más de un grupo de uso, si previa o simultáneamente no se ha determinado con precisión el destino de toda la superficie edificable, ya que, como es natural, su incremento ha de venir vinculado a unas necesidades funcionales concretas.

Finalmente, no se admitirán aumentos de edificabilidad asociados a usos que comporten residencia comunitaria, en atención al mismo criterio que en la facultad de elevación del índice de superficie construida prevista para las autorizaciones de interés público en el suelo no urbanizable (artículo 6.1.18,8 de las normas vigentes) la limita a aquellos «incrementos de superficie exigidos ineludiblemente por la actividad con independencia de la escala de la explotación, pero no así los que dependan solamente de ésta, tales como la ampliación de habitaciones de una residencia o la de cabezas de una explotación ganadera.»

La norma se hace extensiva a los equipamientos de sistema general, en este caso sin distinción en razón de su titularidad, en atención a su vinculación a servicios integrados en la estructura general y orgánica del territorio, que resultan determinantes para el funcionamiento de la ciudad.

Como parte de la modificación del artículo 8.2.13 de las normas, se modifica la regulación actual del incremento de edificabilidad por necesidades funcionales en equipamientos del sistema general no urbanizable, adecuándola al nuevo procedimiento general.

A pesar de que, admitido que la flexibilización del límite de superficie edificable, por su naturaleza no lucrativa, viene determinada por el propio plan general modificado, el instrumento de desarrollo no hace sino acreditar que el volumen resultante resulta conforme con las demás condiciones establecidas por el plan, el Consejo de Ordenación del Territorio del Gobierno de Aragón, en sesión de 25 de julio de 2007, entendió que el procedimiento para concretar la edificabilidad de una parcela de equipamiento debía ser la formulación de un plan especial, donde se acreditara la satisfacción de todos los requisitos establecidos por la normativa urbanística y se incluyera una concreta ordenación de volúmenes adecuadamente justificada por las necesidades funcionales que justifiquen el incremento. Se modifica en consecuencia el documento de modificación del plan general aprobado inicialmente, para adecuarlo a esta condición.

La elevación de la edificabilidad en una parcela de equipamiento de cualquier tipo no podrá asociarse a reducciones de su extensión, salvo que la superficie detrída se califique como espacio libre público y, si el suelo no es ya de titularidad municipal, se ceda gratuitamente al Ayuntamiento. Tampoco se admitirá la parcelación de una parcela de equipamiento en la que antes se hubiera producido un incremento de edificabilidad, ni, a la inversa, los incrementos de edificabilidad sobre parcelas de equipamiento resultantes de una parcelación anterior, todo ello con el fin de evitar que la norma, prevista para resolver excepcionales necesidades de superficie edificable adicional, pudiera amparar una reducción en la calidad de los equipamientos.

El documento de modificación, cuyo contenido se expone en lo que sigue, también ha sido redactado por los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza.

## CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

La presente modificación del plan general se reduce a la adición de nuevos apartados a los artículos 8.2.13 y 8.2.15 de las normas urbanísticas, sin que se altere ningún otro de sus documentos gráficos o escritos.

A continuación se reproduce, en primer lugar y a título informativo, el contenido íntegro de los artículos de las normas vigentes que son objeto de modificación, seguido del nuevo texto que se propone para ellos, con resalte de las novedades mediante cursiva y negrita.

Zaragoza, a 30 de julio de 2007

El arquitecto jefe del Servicio Técnico  
de Planeamiento y Rehabilitación,

Ramón Betrán Abadía.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 20 OCT 2007  
EL SECRETARIO GENERAL P/D

Fdo : Luis Jiménez Abad