

26 ABR 2018

Cumplimiento del informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 9 de abril de 2018

## PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN E-19 DEL P.G.O.U. "AVERLY" – ZARAGOZA



<b>Emplazamiento:</b>	ÁREA E-19 DEL P.G.O.U. "AVERLY"
<b>Localidad:</b>	ZARAGOZA
<b>Promotor:</b>	NEURBE PROMOCIONES S.L.
<b>Arquitectos:</b>	ESTEBAN TORNÉ BLAS                      LUIS FERNÁNDEZ RAMÍREZ                      TEÓFILO MARTÍN SÁENZ
<b>Fecha:</b>	ABRIL DE 2018

### INTRODUCCIÓN.-

Se redacta esta documentación para cumplimentar el informe a que se hace referencia en el encabezamiento.

Al término de susodicho informe se indica que deben corregirse los siguientes aspectos:

- a) *"La parcela que se propone como cesión al Ayuntamiento por el 10% es pequeña, pues no tiene capacidad para construir en ella los 4.073,32m<sup>2</sup> construidos de viviendas de protección pública que le corresponde al Ayuntamiento, debiendo ser ampliado".*

Para justificar tanto la capacidad de la parcela municipal como de la parcela privada, se ha redactado el Anexo nº 8 que incluye los planos S.1 y S.2, en los que se han grafiado y superficializado las respectivas áreas de movimiento, desglosando las superficies por plantas en el cuadro de superficies de cada plano.

En la parte inferior del cuadro de superficies, se indica en porcentaje, la holgura de cada parcela para albergar la superficie edificable en su respectiva área de movimiento.

Con respecto a la ordenación de la parcela residencial privada, se ha reducido el fondo del área de movimiento hasta 17m y se ha limitado a 1m el vuelo sobre el espacio libre interior, tal como puede observarse en el plano O.2.

En cuanto a la parcela municipal, se amplía el tamaño de la planta en la confluencia con el espacio catalogado, hasta alinearla con el local de cesión voluntaria del promotor a que se refiere la siguiente prescripción. Se mantienen los 18m fondo de área de movimiento, para facilitar la construcción de 2 viviendas por planta de un tamaño medio.

- b) *"El espacio situado entre la parcela de equipamiento público frente al taller de ajustes y el edificio de viviendas deben pasar a formar parte del local de planta baja del edificio de viviendas calificado de equipamiento público cuya cesión al Ayuntamiento se propone en el Plan Especial. De este modo, la parcela de equipamiento público y el local con la misma calificación situado en el edificio de viviendas serán continuos."*

Se resuelve esta prescripción en el sentido indicado en la misma pasando el local de equipamiento público a tener una superficie de 442m<sup>2</sup> frente a los 340m<sup>2</sup> anteriores.

- c) *"El artículo 2.2.4.b) de las normas del Plan Especial, relativo a las alturas en metros de la planta baja y alzados de los edificios de viviendas, debe corregirse ajustando sus alturas a las previstas en el PGOU para todo el término municipal".*

Se modifica el artículo 2.2.4.b) de las Normas Urbanísticas que pasa a tener la siguiente redacción:

Alturas de plantas:

Planta Baja estará comprendida entre 3,5 y 5m.

Plantas alzadas: mínima 3m suelo-suelo.

- d) *"El artículo 2.3 de las normas del Plan Especial, relativo a los estudios de detalle, debe suprimirse por tener un contenido inadecuado con la finalidad de dichos instrumentos y contradictorio con la ordenación del plan especial, tal y como se ha señalado en el apartado de este informe sobre las normas".*

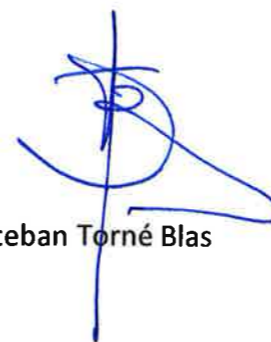
Se elimina este artículo de las normas urbanísticas.

Se adjunta:

1. Memoria
2. Normas Urbanísticas en versión abril 2018 que contienen las modificaciones derivadas del cumplimiento del informe.
3. Planos:
  - "O.2 ORDENACIÓN-PLANTAS ALZADAS" Abril 2018
  - "O.3 ORDENACIÓN-PLANTA BAJA" Abril 2018
  - "O4 ORDENACIÓN-PARCELA VIVIENDA PROTEGIDA" Abril 2018
4. Anexo nº 8 "COMPROBACIÓN DE SUPERFICIES DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO"

Zaragoza Abril de 2018

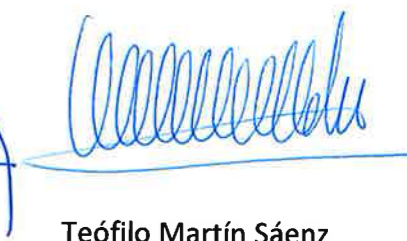
Los arquitectos



Esteban Torné Blas



Luis Fernández Ramírez



Teófilo Martín Sáenz

**MEMORIA**

## **1.MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

### **1.0 ANTECEDENTES**

La primera versión del Plan Especial del Área de Intervención E-19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza fue redactada en abril de 2013 y presentada en el registro municipal solicitando su aprobación el 19-04-2013 en expediente 384.050-2013. En ese momento los elementos catalogados del Área de Intervención se limitaban a los determinados en la ficha de catalogación como Bien de Interés Arquitectónico del Plan General: el edificio residencial, el portón de acceso y la valla histórica de Pº de María Agustín.

El 10-06-2013 el Consejero de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza dictó resolución por la que se suspendía la tramitación del Plan Especial por plazo de tres meses a la vista de la resolución del Director General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón por la que se suspendió cautelarmente por plazo de 2 meses cualquier actividad en curso de ejecución en las dependencias ocupadas por la factoría Averly.

El 05-09-2013 el Consejero de Urbanismo dictó nueva resolución por la que queda enterado de la resolución del 22-08-2013 del Director General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón por la que se incoa procedimiento para la declaración de la factoría Averly como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés, comunicando a Neurbe Promociones SL que el Plan Especial presentado no se ajustaba a la propuesta de catalogación, concediéndole un plazo de 10 días para presentar nueva documentación

El 04-10-2013 Neurbe Promociones SL presentó a trámite en el mismo expediente el Plan Especial octubre 2013, incluyendo el ámbito catalogado con todos sus inmuebles. La delimitación del Bien condiciona sustancialmente la ordenación de los volúmenes residenciales al disminuir la superficie capaz de albergar la edificación lucrativa y cambiar su geometría, disminuyendo la longitud de fachada a Escrivá de Balaguer en un alto porcentaje.

El 28-11-2013 (B.O.A. 18-12-2013), por orden del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, se declararon determinados bienes de la antigua factoría Averly como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés el 19-09-2014 el Ayuntamiento Pleno acordó aprobar con carácter inicial el Plan Especial presentado en octubre de 2013, previo informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 22 de enero de 2014 y del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 14 de julio de 2014, que se adjuntaron a la comunicación del acuerdo.

Tras la aprobación inicial se sometió el expediente a información pública por plazo de 1 mes y se solicitaron informes, entre otros a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y al Servicio de Ingeniería y Desarrollo Urbano, Dirección del Servicio de Planificación y Diseño Urbano.

El 19-02-2015 la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural acordó suspender la emisión de informe y solicitó al Ayuntamiento que se complementara la documentación remitida.

El 12-03-2015 el Ayuntamiento concedió a Neurbe Promociones SL trámite de audiencia para que presentara la documentación que estimase procedente, en relación al acuerdo de la Comisión de Patrimonio.

El 26-03-2015 Neurbe Promociones SL presentó la documentación y el Ayuntamiento la remitió a la Comisión. Entre otras consideraciones la documentación incluyó una nueva propuesta de ordenación en la que, atendiendo las prescripciones del informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, se disminuyeron las alturas propuestas en el Plan Especial aprobado inicialmente.

El 21-05-2015 la Comisión Provincial mostró su parecer favorable a la propuesta presentada el 26-03-2015.

El 09-12-2015, NEURBE PROMOCIONES SL aportó al expediente la Propuesta de Cumplimiento de los Informes a que se refiere el acuerdo Primero de la aprobación inicial, con nuevas soluciones de ordenación tendentes a disminuir las alturas máximas.

El 24-12-2015, el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, emitió informe sobre las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.

El 08-03-2016 el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación informó la Propuesta de Cumplimiento de Prescripciones presentada el 09-12-2015.

El 25-07-2016 el Servicio de Gestión y Ordenación Urbanística, emitió informe sobre alegaciones presentadas.

El 13-12-2016 se presentó el TEXTO REFUNDIDO DICIEMBRE 2016 DEL PLAN ESPECIAL DEL AREA DE INTERVENCIÓN E-19 DEL PGOU DE ZARAGOZA, que atendiendo a los informes anteriores, incorporaba una propuesta de ordenación basada en la transformación de viviendas protegidas en viviendas libres, plantas bajas diáfanos y una notable disminución de las alturas máximas con respecto a la propuesta anterior presentada el 9 de diciembre de 2015.

El 16-02-17 el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación emitió informe al Texto Refundido Diciembre 2016.

El 28-02-17 el Servicio de Gestión y Ordenación Urbanística emitió informe jurídico.

El 30-06-2017, atendiendo a las prescripciones contenidas en la aprobación inicial, a las alegaciones presentadas y a los informes municipales, se presentó a trámite el TEXTO REFUNDIDO DEL AREA DE INTERVENCIÓN E-19 de Junio de 2017

El 17-11-2017 se aportó al expediente la documentación denominada NUEVAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN, NOVIEMBRE 2017, DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN E-19, a la que se añadió, mediante comparecencia de 10 de enero de 2018, la ordenación que se desarrolla en este Texto Refundido, previamente comentada con el Servicio de Planeamiento

## 1.1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1.1. OBJETO DEL ENCARGO.

El presente documento, tiene por objeto la redacción del Plan Especial del Área de Intervención E-19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza ajustándose a las determinaciones de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Se redacta el Plan Especial siguiendo las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, Área de Intervención E-19, y la orden de 28 -11-2013 del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón por el que se declara parte de la factoría Averly como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés

### 1.1.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN: LÍMITES Y TOPOGRAFÍA.

#### Límites:

El ámbito de actuación es el fijado en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

La superficie de actuación, según medición topográfica es de 8.961,21 m<sup>2</sup>

Los límites de la actuación son:

NORTE:Calle Jerónimo Borao y fondos de edificaciones de dicha calle.

SUR :Calle Josemaría Escrivá de Balaguer

ESTE:Paseo María Agustín y fondos de edificaciones de dicho paseo.

OESTE:Calle Trovador y fondos de edificaciones de dicha calle.

#### Topografía:

El terreno es sensiblemente horizontal, con desniveles máximos de 80 centímetros. Pueden observarse en la documentación gráfica.

### 1.1.3. PROMOTOR.

Neurbe Promociones S.L., con domicilio a efecto de notificaciones en calle Coso número 66 Entresuelo C, 50.001 Zaragoza

### 1.1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Los terrenos objeto de ordenación estaban ocupados por la industria Fundiciones Averly en el momento de inicio de la tramitación del Plan Especial. Tras la demolición de los edificios no catalogados con la preceptiva licencia municipal, los terrenos están en una parte libres de edificación y en el resto ocupados por la zona catalogada, como puede observarse en el plano de información I.3

Desde hace 45 años, este suelo ha tenido una clara vocación residencial, propuesta en el Plan General de Ordenación Urbana de 1968 de Emilio Larrodiera y ratificada tanto en el Plan General de Ordenación Urbana de 1986, como en el vigente Plan General de 2001. El uso industrial tuvo el carácter de tolerado entre tanto se mantuvo la actividad industrial, desaparecida en la actualidad.

En desarrollo de las previsiones del planeamiento general, procede redactar el presente Plan Especial.

### 1.1.5. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, en la ficha que se incluye como Anexo nº1, fija los objetivos y determinaciones para el desarrollo mediante Plan Especial, del Área de Intervención E-19.

#### Cuadro de Características Urbanísticas:

Suelo Urbano No Consolidado

Superficie de actuación: 8.961,21 m<sup>2</sup>.

Zona E, Grado E1

Uso y tipología A1

Techo edificable: 22.403,03 m<sup>2</sup>. (2,5 m2t/m2s) máximo.

Aprovechamiento medio: 2,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento municipal: 10%

Reserva para Viviendas Protegidas: 18,18%

Cesión total obligatoria: 35 % (mínimo vinculante, sin S.G.).

#### Objetivos de la Ordenación Previstos en el Plan General:

Favorecer la renovación del uso, una vez extinguido el mismo, destinándose a viviendas como uso principal.

#### Condiciones vinculantes:

Precisa de planeamiento especial para su desarrollo

De acuerdo a la ficha específica redactada con motivo de la Revisión del Catálogo de Edificios de Interés Histórico Artístico incorporada al Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana aprobado por resolución del Consejo de Ordenación del Territorio del Gobierno de Aragón, debe ser objeto de conservación el Edificio de Viviendas (interés arquitectónico B), en concreto: Fachadas, Cerramiento, Verja y Carpinterías. El grado de intervención permitido es el de Rehabilitación.

La Orden del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, declaró una parte de la factoría Averly como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés. El ámbito catalogado, los bienes inmuebles en él contenidos, los bienes muebles y el archivo documental están descritos en los Anexos I, II, III y IV de la Orden. La legalidad de la Orden de catalogación fue confirmada por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón y recientemente ratificada por el Tribunal Supremo mediante resolución de fecha 15 de junio de 2017.

## 1.2. ESTADO ACTUAL.

### 1.2.1. ESTADO DE LOS TERRENOS.

Los terrenos objeto de ordenación están libres de edificación, salvo los incluidos en el ámbito catalogado que se describen con detalle en la Orden de Catalogación:

**Zona Residencial:** situada en Paseo María Agustín nº 59. Compuesta por edificio de viviendas, rodeado de un jardín, que a su vez está delimitado parcialmente por una verja, que en la parte confrontante con la calle Josemaría Escrivá de Balaguer, fue sustituida por un vallado de ladrillo visto sobre zócalo de hormigón, como consecuencia de la urbanización del acceso a la autovía de Logroño desde el Paseo de María Agustín.

**Edificio de Oficinas:** volumen lineal, de tres plantas de altura, con un pequeño patio de luces en su fachada noroeste. Con el paso del tiempo fue objeto de diversas transformaciones.

**Zona de acceso:** Formada por portada principal, con paso para mercancías y personal.

**Taller de ajustes:** de una sola planta, rectangular, organizado en tres naves. En el lado este tiene adosado el edificio de tres plantas destinado a oficinas y el denominado cuarto de herramientas y por el sur una pequeña edificación de una crujía y una planta.

### 1.2.2. REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

En los planos correspondientes, se dibujan las instalaciones existentes en el viario que rodea el área de intervención, así como las soluciones a ejecutar con el desarrollo del Área E-19, para cada una de las infraestructuras necesarias, que se desarrollarán con detalle en el futuro Proyecto de Urbanización

### 1.2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

De acuerdo con los datos obtenidos se incluye una lista de todos los propietarios del Área de Intervención E-19 con sus respectivas direcciones:

#### Finca nº I

Es propietaria de la finca número I la sociedad Neurbe Promociones S.L., con CIF B-50992411 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Coso número 66, entresuelo, C.P. 50001 de Zaragoza.

#### Finca nº II

Es propietaria de la finca número II la sociedad Neurbe Promociones S.L., con CIF B-50992411 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Coso número 66, entresuelo, C.P. 50001 de Zaragoza.

#### Finca nº III

Es propietaria de la finca número III la sociedad Neurbe Promociones S.L., con CIF B-50992411 y domicilio a efectos de notificaciones en calle Coso número 66, entresuelo, C.P. 50001 de Zaragoza.

#### Finca nº IV

Es propietario de la finca número IV el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, con CIF P-5030300-G. Y domicilio a efectos de notificaciones en la plaza de Nuestra Señora del Pilar nº 18 de Zaragoza.

Integran el Área de Intervención E-19, según medición específica realizada, son las siguientes:

DENOMINACIÓN	PROPIETARIO	SUPERFICIE
Finca nº I	Neurbe Promociones S.L.	941,22 m <sup>2</sup>
Finca nº II	Neurbe Promociones S.L.	7.448,55 m <sup>2</sup>
Finca nº III	Neurbe Promociones S.L.	277,69 m <sup>2</sup>
Finca nº IV	Ayuntamiento de Zaragoza	293,75 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>8.961,21 m<sup>2</sup></b>

### 1.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

#### 1.3.1. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.

1. Dar cumplimiento a las observaciones y requisitos contenidos en los informes técnicos y jurídicos emitidos en el expediente hasta la fecha.

2. Dar cumplimiento al acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Zaragoza en el que acordó que todos los suelos y edificios de la antigua factoría Averly, que con posterioridad a la aprobación del vigente Texto Refundido del Plan General, fueron declarados Bien Catalogado

del Patrimonio Cultural Aragonés, por Orden de 28 de noviembre de 2013 del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, es decir: la residencia, las oficinas, el taller de ajustes, el jardín romántico, el portón de acceso, la caseta de la báscula, la verja histórica y los espacios de acceso y tránsito, se calificasen en este Plan Especial como equipamientos públicos de cesión obligatoria al Municipio.

Los edificios catalogadas por el Gobierno de Aragón incluyen los inmuebles de Interés Arquitectónico que el Plan General incorporó a su catálogo de conjuntos y edificios de interés.

3. Configurar una ordenación capaz de albergar los 22.403,03m<sup>2</sup> edificables que atribuye el Plan General a esta Área de Intervención, de los cuales 4072,87m<sup>2</sup> corresponden a vivienda protegida y 18.330,16m<sup>2</sup> a vivienda libre.

4. Delimitar la parcela destinada a Vivienda Protegida.

5. Prever una doble línea de arbolado en la zona viaria de cesión en la Avda de Escrivá de Balaguer para dar continuidad a la imagen del jardín catalogado.

6. Ceder al Ayuntamiento de Zaragoza los suelos y edificios destinados a equipamientos, que suponen el 42,77% de la superficie del Área de Intervención, muy superior al 35 % previsto en el PGOU.

Adicionalmente, se propone la cesión gratuita de una superficie de 442m<sup>2</sup> de locales destinados a equipamiento público, en la planta baja de los edificios que se construyan colindantes con la zona catalogada. Su situación se ha grafiado en el plano O.3

7. La extinción de eventuales servidumbres incompatibles con la ordenación.

#### 1.3.2. CRITERIOS GENERALES PARA EL DISEÑO DE LA ACTUACIÓN.

A. Desde el inicio de la tramitación del Plan Especial se han presentado múltiples propuestas de ordenación contenidas en los Planes y documentos técnicos que se relacionan a continuación:

1. Plan Especial del Área de Intervención E-19 del PGOU "Averly", de abril de 2013, presentado el 19 de abril de 2013
2. Modificado del Plan Especial del Área de Intervención E-19 de octubre de 2013, presentado el 4 de octubre de 2013
3. Modificado del Plan Especial para dar cumplimiento al acuerdo del 19/02/2015 de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural presentado el 26 de marzo de 2015.
4. Propuesta de cumplimiento de los informes a que se refiere el acuerdo primero de la aprobación inicial del A.I. E-19, presentada el 9 de diciembre de 2015
5. Texto Refundido diciembre 2016 del Plan Especial del Área de Intervención E-19 del PGOU de Zaragoza, presentado el 13 de diciembre de 2016
6. Texto Refundido del Plan Especial del Área de Intervención E-19 del PGOU "Averly" de Zaragoza de junio de 2017, presentado el 30 de junio de 2017
7. Nuevas Propuestas de Ordenación ,noviembre 2017, Área de Intervención E-19 del PGOU "Averly" Zaragoza, presentada el 17 de noviembre de 2017
8. Comparecencia presentada el 10 de enero de 2018 aportando nuevo plano de ordenación, como complemento a la documentación del punto anterior.
9. Comparecencia de 14 de marzo de 2018 aportando nuevo texto de normas urbanísticas

B. En la formalización de la ordenación del Plan Especial ha sido relevante el cumplimiento de las prescripciones impuestas en la aprobación inicial y en los posteriores informes técnicos y jurídicos emitidos en el expediente, la solución a las alegaciones presentadas, las reuniones mantenidas con técnicos y otros responsables municipales y una circunstancia imprevista en el momento inicial que ha resultado determinante, como es la calificación por el Gobierno de Aragón de una parte de la antigua factoría Averly como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés. La ordenación adoptada se basa en las siguientes consideraciones:

1. El informe de 16-02-17 del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación tras aceptar que la ordenación propuesta en el Texto Refundido de 2016, cumplía las separaciones con los edificios colindantes establecidas en el Plan General para las zonas A1, consideraba posible y recomendaba aplicar las normas de separación de las zonas A2, aumentando notablemente las distancias a los edificios construidos en el perímetro del patio de manzana, con independencia de que estos mismos edificios cumplieren o no en su propia parcela, las condiciones de separación a sus linderos posteriores.

Ese mismo informe prescribió la obligación de separar las edificaciones residenciales que se proyecten en el Plan Especial una distancia de 9m a la nave de ajustes, como criterio discrecional basado en el artículo 4.1.1.3.b) de las Normas Urbanísticas del Plan General y porque además permite cumplir las condiciones de vivienda exterior. A este respecto cabe señalar que para dar cumplimiento al artículo 2.3.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General, se debe tener en cuenta que la línea de coronación del testero opuesto a las viviendas, coincide con la cumbrera de la nave de ajustes situada a 5,05m de altura.

2. En cumplimiento de lo indicado en el informe técnico de 22 de enero de 2014, en las plantas por encima de la baja, la ordenación se retranquea escalonadamente del lindero con la parcela de C/ Borao nº3 una distancia de 5,30m hasta la altura de B+6 y 7,30m en planta octava, configurando un espacio que permite tomar luces y vistas tanto a las viviendas de la ordenación proyectada como a las futuras viviendas de C/ Borao nº3, cumpliendo simultáneamente la condición de vivienda exterior y las dimensiones de patio de luces, bajo la hipótesis de máxima ocupación (75%) en C/ Borao nº3. Puede observarse en el plano O.2

La aplicación de las condiciones anteriores provoca una importante distorsión de la volumetría propuesta hasta diciembre de 2016, que obliga a reconsiderar la ordenación.

Descartada la opción de situar la edificación retranqueada con respecto a la Avda. Escrivá de Balaguer, con la intención de aumentar en lo posible las distancias a los edificios construidos en C/ Borao y C/ Trovador, cerrando simultáneamente la manzana para configurar un patio de amplias dimensiones, se ha optado por una ordenación alienada al perímetro de la parcela, acorde con los criterios municipales en cuanto a la interpretación de las normas que regulan la ordenación en manzana cerrada.

Como puede observarse en el plano O.2, la nueva volumetría en forma de "L" tiene su lado mayor coincidente con la alineación fijada por el Plan General en la Avda. Escrivá de Balaguer y el lado menor, paralelo a la zona catalogada, retranqueado del lindero entre el equipamiento y la parcela residencial, para mantener la distancia prescrita de 9m a la nave de ajustes.

3. Para configurar una fachada y evitar la visión de una pared medianera desde el andador peatonal de acceso a la zona catalogada desde Paseo de María Agustín, en el Plan Especial las separaciones mínimas de la edificación prevista en C/ Borao nº1 a la fachada trasera del edificio en construcción en Pº de María Agustín nº61, se escalonan de acuerdo a los criterios de separaciones de las zonas A2.

4. Otra condición relevante de los informes técnicos y jurídicos a la que se ha dado cumplimiento, es la necesidad de mantener la superficie edificable destinada a vivienda protegida delimitando una parcela a tal fin.

5. En los primeros Planes especiales, las plantas bajas se proyectaban diáfanas para dar continuidad visual y formal al espacio libre privado que configuraba la ordenación abriéndolo al exterior, para mejorar la situación de las viviendas de las plantas más bajas y para evitar la aparición de locales comerciales destinados a permanecer vacíos durante años por la carencia de mercado comercial actual y futuro en esa zona.

Los informes técnicos prescribieron la obligación de computar las superficies de las plantas bajas diáfanas a efectos de edificabilidad, motivo por el cual en este Texto Refundido se destinan a uso residencial y compatibles.

6. Fijada la posición alineada de la edificación y determinada la idoneidad de una sola fila de bloques, se ha delimitado el área de movimiento de la edificación conforme al artículo 2.2.13 de las Normas Urbanísticas del Plan General con 17 y 18m de fondo, con alineación obligatoria a Escrivá de Balaguer y retranqueo de al menos 9m del taller de ajustes, sin perjuicio de los vuelos

permitidos. La línea interior del área de movimiento no tiene la consideración de alineación obligatoria.

C. Con respecto a las cesiones obligatorias al Ayuntamiento, están formadas por dos zonas:

- Una primera prefijada por el PGOU que corresponde con el suelo exterior a la nueva alineación obligatoria de la calle Josemaría Escrivá de Balaguer, destinada a viario público.

- La segunda, en la esquina de María Agustín y Escrivá de Balaguer, se corresponde con la delimitación del ámbito catalogado por el Gobierno de Aragón: el jardín, la verja histórica, el Portón de acceso desde Paseo de María Agustín y los bienes inmuebles protegidos, incluso el edificio de viviendas que en versiones anteriores del Plan Especial estaba destinado a uso residencial privado y que para mantener la unidad del conjunto se califica como equipamiento público tal como determinan los informes técnicos y jurídicos emitidos en la tramitación del plan e incorporados al acuerdo de aprobación inicial.

La suma de ambas cesiones: 42,77% supera ampliamente el 35% prescrito en la ficha del Plan General

La ordenación incorpora a este Texto Refundido la propuesta de cesión voluntaria y gratuita de 442m<sup>2</sup> de locales en planta baja situados en la confrontación con el ámbito catalogado, que se entregarán al Ayuntamiento en el momento de la finalización de las obras de los edificios correspondientes para su destino a equipamiento público adicional al de cesión obligatoria.

D. La edificación alineada a Escrivá de Balaguer y retranqueada del lindero con la zona catalogada cierra visualmente las traseras de muy baja calidad de los edificios existentes en la calle Borao y calle Trovador, que deterioran notablemente el paisaje urbano de una zona destinada a importantes equipamientos para la ciudad, como Caixaforum.

E. Evitar las viviendas mal orientadas y con vistas únicas a las traseras de C/ Borao, optimizando el soleamiento y la buena orientación del mayor número de viviendas posible, a la vez que se configura un espacio interior de calidad que junto con los patios de cada edificación de C/ Borao y C/ Trovador, conforman un amplio patio de manzana, *"Sin necesidad de proyectar una doble fila de bloques, ciertamente inadecuada o calles públicas intermedias que no tendrían mayor utilidad,..."* tal como señaló el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 22 de enero de 2014 y el informe del mismo Servicio de fecha 24 de noviembre de 2015.

F. Dar respuesta a un entorno complejo, atendiendo al mismo tiempo a su proximidad al Área de Intervención G-19-1, importante espacio de equipamientos y al conjunto de edificaciones residenciales situadas en Pº de María Agustín, Escrivá de Balaguer y Avda de Madrid, que configuran una supermanzana en la que los edificios más altos se sitúan en el perímetro coincidiendo con las calles de mayor anchura.

G. En la parte posterior de la parcela residencial que la ordenación contempla en C/ Borao nº1 se proponen B+7 plantas para igualar su altura con la del edificio Pª de María Agustín 61- 63, que si bien tiene B+6 plantas, su altura desde rasante a cara baja del último forjado es 23,85mts, que sumados a la diferencia +0,75mts de cota de rasante de Pº María Agustín 61-63 con respecto a C/ Borao nº1, resulta una altura de 24,50mts equivalente a planta baja de 3,50mt y 7 plantas alzadas de 2,96mts (16 peldaños de 18,5cm), es decir 24,22mts. Como ya se ha comentado, se escalonan las alturas en la confluencia de Borao nº1 con Pº de María Agustín 61.

H. En el plano de ordenación O.3 se han grafiado los accesos a los aparcamientos privados del interior de las parcelas residenciales. Se propone un acceso simple por C/ Borao y un acceso doble, entrada y salida, por el vértice suroeste de Escrivá de Balaguer. Estos accesos permiten dar servicio a un número de plazas de aparcamiento muy superior a las necesarias para el número de viviendas previsibles.

I. En cuanto a las alturas, el Plan Especial aprobado inicialmente proponía una altura máxima de B+18+Ático.

El informe técnico que sirvió de base para la aprobación inicial, indicaba que *"con algún esfuerzo podría conseguirse una disminución de las alturas máximas previstas, sin necesidad de*

*proyectar una doble fila de bloques, ciertamente inadecuada o calles públicas intermedias que no tendrían mayor utilidad, ampliando la superficie ocupada en planta".*

Todas las ordenaciones presentadas tras la aprobación inicial proponían reducciones de altura con respecto a la del Plan Especial aprobado inicialmente.

La primera reducción de alturas se propuso en la ordenación presentada el 26 de marzo de 2015, que fue sometida a la consideración de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural quien manifestó su parecer favorable mediante acuerdo del 21 de mayo de 2015. La altura máxima propuesta era B+15 e iba descendiendo escalonadamente a B+12, B+9 y B+6 en las proximidades de la zona catalogada.

El 9 de diciembre de 2015, habiendo transcurrido más de 2 años y medio desde la presentación del primer Plan Especial y un año y medio desde la aprobación inicial, para facilitar y propiciar la aprobación definitiva, se presentó a trámite la "Propuesta de cumplimiento de los informes a que se refiere el acuerdo primero de la aprobación inicial", que contenía tres alternativas de ordenación con disminución de las alturas máxima, una era la que fue informada favorablemente por la Comisión de Patrimonio y las otras dos estaban basadas en la posibilidad, apuntada en el informe técnico de 22 de enero de 201, de que parte del aprovechamiento municipal se destinase a equipamiento público mediante la adscripción a tal uso de los locales resultantes en la zona colindante con el ámbito catalogado.

En diciembre de 2016 se presentó a trámite un nuevo Texto Refundido en el que, al amparo de la exención prevista en el artículo 5.3 de la Ley 24/2003 de 26 de diciembre de "Medidas urgentes en política de viviendas protegidas", se proponía convertir la edificabilidad destinada a vivienda protegida en vivienda libre, con un doble objetivo: facilitar la monetización del aprovechamiento municipal y reducir la superficie edificable del Área de Intervención en 2.036m<sup>2</sup> de techo, para disminuir las alturas. Los informes a esta propuesta prescribieron la obligación de mantener suelos donde ubicar el aprovechamiento residencial de cesión al Ayuntamiento con destino a viviendas de protección pública, lo que unido a la necesidad de que las distancias a las fachadas posteriores de C/Borao y C/Trovador se situaran en parámetros propios de la zonas A-2 del Plan General, propició la redacción de un nuevo Texto Refundido que se presentó en junio de 2017, en el que la edificación pasó a una posición alineada con Escrivá de Balaguer y las distancias a las fachadas posteriores de C/ Borao y C/ Trovador quedaron comprendidas entre 33 y 43m . En él se proponía una altura máxima de B+15+Atc en Escrivá de Balaguer y B+7 en el resto.

Finalmente, en este Texto Refundido la ordenación se resuelve con PB+11+Atc, es decir, siete plantas por debajo de la propuestas en el Plan Especial aprobado inicialmente. Sólo una pequeña parte de la edificabilidad residencial (7% del total) se sitúa por encima de B+9, altura del frente edificado en la fachada a Escrivá de Balaguer desde la Plaza de la Ciudadanía hasta la C/ Trovador.

J. Múltiples razones justifican la fijación en este Plan Especial, de alturas máximas por encima de la genérica del Plan General, entre las que cabe señalar:

1. La necesidad de distribuir la totalidad del aprovechamiento urbanístico residencial que el Plan General atribuye al Área de Intervención E-19, que debe distribuirse en una superficie menor a la inicialmente prevista por el propio Plan General, como consecuencia de la antes indicada declaración de aproximadamente una tercera parte del ámbito como bien catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés.

2. El Área de Intervención E-19, se rige por las determinaciones del TÍTULO QUINTO, RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, de las Normas Urbanísticas del Plan General. Las condiciones de aprovechamiento y ordenación están reguladas en el Artículo 5.1.2, que , entre otras cosas, establece que *"cuando se trate de zonas de edificación en manzana cerrada, además de las condiciones expresadas en la sección primera del capítulo 4.1, se mantendrá una relación máxima entre la altura de los edificios y la anchura de las calles equivalente a la establecida por este plan para la zona A-1, grado 1; en el caso de disponerse, justificadamente, edificios de altura superior a ocho plantas (B+7), la relación entre la altura máxima de cornisa y la anchura de la calle no será mayor de 1'50.*

Esta condición se cumple holgadamente en el Plan Especial teniendo en cuenta la anchura de más de 30 m. de Escrivá de Balaguer.

3. El Plan General para la fijación de las condiciones vinculantes de las fichas de las Áreas de Intervención aplicables a los instrumentos de desarrollo, incluye sistemáticamente la altura máxima por él predeterminada. Como excepción a este criterio, el Plan General, no fija la altura máxima para el Área E-19, debiendo entenderse que difiere la concreción de la altura al planeamiento de desarrollo, es decir al Plan Especial y a los criterios que en éste se consideren adecuados.

4. No siempre la altura fijada en las fichas de las Áreas de Intervención es igual o inferior a B+7. Así, en la F-48-1 la altura es libre; en la F-51-3, F-52-1 y G-38-3 es de 10 plantas; en la F-53-4 es de 17 plantas; en la G-11-16/1 es de 14 plantas; en la G-44-1 es de 11 plantas y en la G-44-2, de relevante tamaño y muy próxima a la E-19, la altura prescrita es específicamente "sin limitación". En definitiva, el propio Plan General prescribe alturas por encima de B+7

5. El notable aumento de la superficie de suelo de cesión para equipamiento público que del 35% previsto en la ficha del Plan General, pasa a ser el 42,77% como consecuencia de la catalogación de parte de la antigua factoría, disminuyendo notablemente tanto la superficie de suelo disponible para materializar el aprovechamiento residencial como la longitud de fachada que pasa de los 185m de la primera solución presentada (abril de 2013) a los actuales 136m, es decir, un 27% menos.

6. Avda de Madrid, Paseo de María Agustín y Escrivá de Balaguer, configuran una supermanzana delimitada por tres amplias vías urbanas. El perímetro lo configuran los edificios de mayor altura, por encima de B+7, como respuesta lógica a la amplitud de las vías principales. Hacia el interior, con calles sensiblemente más estrechas, están los edificios de menor altura.

La banda edificable prevista en la E-19 completa la supermanzana con edificios por encima de B+7, adecuando la edificación al entono próximo.

7. En un entorno más amplio pero aún próximo, hay múltiples ejemplos de edificios que superan la altura de B+7 y todos ellos están relacionados con amplias avenidas: en el Área de Intervención G-19.1 confrontante con la E-19, está prevista la construcción de un edificio de 20 plantas; en la prolongación de Escrivá de Balaguer hacia la estación intermodal, Avda de Soria, el Área de Intervención G-44.2 prevé en la práctica totalidad de las fachadas a esa avenida edificios de 11 plantas, incluso en un elemento puntual llega a alcanzar las 30 plantas; la Avda de Navarra que confluye en la Plaza de la Ciudadanía con Escrivá de Balaguer, la altura de los edificios está en 10 plantas, al igual que en Avda de Madrid. En conclusión, todas las grandes vías del entorno, superan holgadamente la altura de B+7.

8. La Comisión Provincial de Patrimonio Cultural manifestó su conformidad a la propuesta del Plan Especial de Octubre de 2014 en el que la altura máxima era B+15 plantas, admitiendo en consecuencia que la ordenación así planteada no generaba afecciones intolerables al ámbito catalogado.

9. Cuando el Tribunal Superior de Justicia de Aragón ha anulado algún planeamiento urbanístico de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza similar a éste, no lo ha hecho porque las alturas excedieran de B+7, sino por razones muy distintas, como puede apreciarse en las sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del citado Tribunal 182/2008, de 17 de marzo, 465/2008, de 24 de julio y 467/2008, de 24 de julio, anularon, respectivamente, el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 19.05.03 por el que se aprobó el Convenio Urbanístico del Planeamiento para el desarrollo de esa área, el acuerdo del mismo órgano de 26.11.04 por el que se aprobó definitivamente la Modificación Aislada nº 6 del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y el acuerdo del mismo órgano de 30.09.05 por el que se aprobó definitivamente el PERI del Área de Intervención F-53-4, con fundamento en el Dictamen Pericial de Academia emitido por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón que consideró que la ordenación propuesta no era racional, sin que la misma respetara los módulos de reserva exigidos para el suelo urbanizable por los artículos 81 a 84 del Reglamento de Desarrollo de la Ley Urbanística de Aragón aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, y sin que tampoco se hubiera



justificado la altura máxima fijada. Y en el caso de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón 337/2013, de 7 de mayo, anuló el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza de 25.07.08 por el que se había aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, por entender que la altura prevista de planta baja más once alzadas no cumplía las distancias entre edificios y linderos exigidas por los artículos 3.2.9.5 y 4.2.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General ni las distancias establecidas por el artículo 2.3.10 de esas mismas Normas Urbanísticas para el supuesto de patios cerrados o interiores.

En el caso que aquí nos ocupa la ordenación resulta racional, se ha justificado sobradamente la coherencia de las alturas con las existentes en el entorno y las razones para la previsión de alturas superiores a B+7, cumpliéndose todas las exigencias de distancias a linderos y entre edificios impuestas por el Plan General.

**K.** En el trámite de información pública al que se sometió el Proyecto de este Plan Especial, los propietarios del edificio sito en el Paseo María Agustín nº 65 comparecieron en el expediente solicitando que los edificios que se previeran en este Plan Especial respetaran la servidumbre de luces y vistas generadas a su favor tanto por su título de propiedad como por el hecho de que en la trasera de sus edificios colindante con esta Área E-19 existen ventanas con red y reja que dan frente a esta Área.

La servidumbre no se acreditó con el título de propiedad dado que la misma tan sólo se reconocía para la finca matriz original 6.906 del Registro de la Propiedad nº 11 de Zaragoza, con una anchura de 2,50 metros, pero en cuanto lindante con el riego que en el momento de inscripción de esta finca existía separando la misma de la colindante en la que posteriormente se construyó la factoría Averly, con la consiguiente desaparición del riego.

Por otro lado, el Proyecto de construcción del edificio Pº de María Agustín 65, con el que se obtuvo licencia de obras, no contempla la apertura de huecos sobre la parcela c/ Borao nº1. La simple existencia de huecos con reja de hierro y redes de alambre en la medianería de Pº de María Agustín 65 con C/ Borao nº1, no constituyen título para la adquisición de una servidumbre de luces y vistas.

En consecuencia, la ordenación que este Plan Especial lleva a cabo en la parcela colindante con Pº de María Agustín nº65, no respeta la distancia de 2,50 metros, que crearía un callejón absolutamente insalubre y carente de toda funcionalidad, sino que prevé que el nuevo edificio colinde con el existente.

No obstante, si en el trámite de gestión de este Plan Especial la Comunidad de Propietarios del citado edificio acreditase la efectiva existencia a su favor de la servidumbre, ésta deberá ser indemnizada en el oportuno Proyecto de Reparcelación, por resultar incompatible con la nueva ordenación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 142.c) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio.

### 1.3.3. ESTRUCTURA GENERAL DE LA PROPUESTA.

Como desarrollo de los criterios generales de la Ordenación, la propuesta que presentamos tiene las siguientes características:

#### Viario

Ampliación del viario existente hasta la nueva alineación de calle JM. Escrivá, prevista en el Plan General. Como consecuencia de la afección del ámbito catalogado en el espacio exterior a la alineación de Plan General y siguiendo las indicaciones del informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, se modifica el trazado de la acera de Escrivá de Balaguer en la confluencia con Paseo de María Agustín y la isleta confrontante.

#### Zona Dotacional

Formada por el espacio y edificios incluidos en el ámbito catalogado. Se complementará con los equipamientos que se implantarán en las plantas bajas grafiadas en el plano de Ordenación O.3 que se califican como Equipamiento y que serán objeto de cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento una vez terminada la construcción de los edificios de los que formen parte.

#### Zona Residencial

Constituye el resto de la superficie del ámbito, con las alturas definidas y con las áreas de movimiento de la edificación grafiadas en los planos de zonificación y ordenación.

#### Ejecución de la Urbanización

El Plan Especial no prevé nuevos viales, sino la ampliación hacia el sur de la acera existente en calle Escrivá de Balaguer hasta alcanzar los 5mts de anchura en el tramo inicial ocupando el terreno necesario de la actual calzada de salida de la ciudad y desplazando paralelamente el bordillo opuesto para que la calzada tenga 12mts de anchura, todo ello de acuerdo a las prescripción contenida en el informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano y la ejecución de una nueva zona de equipamiento cuya urbanización quedará determinada por el plan de intervención que se redacte para el espacio y edificios protegidos.

No se prevén nuevas redes de servicios sino la transformación y ampliación de las existentes en las áreas de nueva urbanización

#### Descripción de las Infraestructuras

-Abastecimiento de agua: se cerrará la malla de 150mm de diámetro existente por las calles colindantes, sustituyendo la conducción de fibrocemento que discurre bajo la acera de Paseo de María Agustín y prolongando dicho diámetro por la acera norte de Escrivá de Balaguer hasta cerrar la malla en la C/ Trovador.

-Red de saneamiento: en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización se validará la adecuación de los diámetros existentes en las redes que rodean el Área de Intervención, teniendo en cuenta el número de viviendas previsto.

-Alumbrado público: no se modifica el trazado de las vías perimetrales, por lo que no se considera necesario actuar sobre el mismo.

-Gas y electricidad y telecomunicaciones: en los planos correspondientes se ha grafiado el estado actual de las redes perimetrales, cuya solución definitiva resultará de las condiciones de suministro que se obtengan de la Compañías Suministradoras.

#### Contaminación del suelo

Para analizar la posible presencia en el subsuelo de sustancias que generasen riesgos para la salud humana, la empresa ADIEGO HERMANO SA, especializada en análisis de contaminación de suelos ha realizado los siguientes trabajos:

En 2016: Investigación Exploratoria y Análisis Cuantitativo de Riesgos en el subsuelo, hasta una cota de 2m por debajo del nivel del terreno.

En 2017: Investigación Exploratoria y Análisis Cuantitativo de Riesgos en el subsuelo hasta la cota de 12m.

La conclusión final de los trabajos es que los cálculos de riesgo realizados determinan unos niveles de riesgo potencialmente admisibles que no derivan en la necesidad de una evaluación de costes dirigidos a actuaciones de descontaminación del suelo.

#### Delimitación de Unidad de Ejecución:

Se delimita una Unidad de Ejecución que abarca la totalidad de la superficie del Área de Intervención.

#### Sistema de Actuación:

El sistema de actuación previsto es el de Compensación.

#### Plazos:

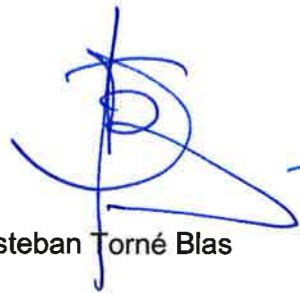
Los plazos para el cumplimiento de los distintos deberes urbanísticos en la Unidad de Ejecución son los señalados en el Plan de Etapas del presente Plan Especial.

### 1.4. CONCLUSIÓN.

Considerando que la documentación que se aporta ofrece la descripción de las condiciones de Ordenación del Plan Especial del Área de Intervención E-19, así como los criterios que han

servido de base para definirla, la sometemos a la consideración del Ayuntamiento de Zaragoza para que se tramite hasta su aprobación definitiva si procede.

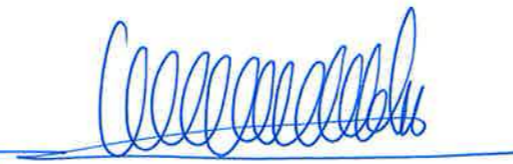
Zaragoza, abril de 2018.  
Los Arquitectos,



Esteban Torné Blas



Luis Fernández Ramírez



Teófilo Martín Sáenz

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

**2. NORMAS URBANÍSTICAS.****2.1. DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 2.1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito del plan especial y sus ordenanzas.**

1. Estas normas son parte integrante del Plan Especial del Área de Intervención E-19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.
2. El Plan Especial tiene por objeto la ordenación de su ámbito, de conformidad con la legislación urbanística vigente y con el Plan General de la ciudad que califica el suelo con asignación de las categorías correspondientes y establece el régimen jurídico de cada una de ellas.

**Artículo 2.1.2. Integración normativa.**

1. Las normas urbanísticas del Plan General y las presentes normas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del Plan Especial.
2. Estas normas desarrollan las del Plan General y concretan las determinaciones específicas de aplicación en el ámbito del Área de Intervención E-19.

**Artículo 2.1.3. Vigencia del Plan Especial.**

1. El Plan Especial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus Normas Urbanísticas.
2. La vigencia del Plan Especial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante las modificaciones que en el futuro pudieran producirse.

**Artículo 2.1.4. Interpretación de los documentos del Plan Especial.**

1. La interpretación de los documentos del Plan Especial se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:
  - La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del Plan.
  - El cumplimiento de los objetivos y fines del Plan que se expresan en su Memoria para el conjunto del ámbito y para cada una de sus zonas.
  - La coherencia con el Plan General de la ciudad.
2. En la interpretación de los documentos del Plan, se aplicarán los siguientes criterios:
  - 1) Cada documento del Plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los que se refiera específicamente.
  - 2) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las Normas Urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del ámbito, prevalecerán sobre los restantes documentos del Plan para todas las materias que en ellas se regulan.
  - 3) Cuando no se contradiga lo dispuesto en el punto 1), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
  - 4) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquella que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la preservación del medio ambiente, del paisaje y de la imagen urbana.
  - 5) En ningún caso la interpretación del Plan Especial podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el Plan General de Ordenación Urbana.

**2.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.****Artículo 2.2.1. Destino de los terrenos.**

1. El Plan Especial ordena los terrenos comprendidos en su ámbito, que el Plan General incluye en la categoría de suelo urbano no consolidado (Área de Intervención E-19), con el nivel pormenorizado propio del suelo urbano consolidado.
2. Los terrenos ordenados por este Plan Especial accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación de los proyectos de urbanización y reparcelación y la ejecución de la urbanización

**Artículo 2.2.2. Calificación del suelo.**

1. El suelo ordenado por este plan especial se incluye en alguna de las siguientes zonas:

**a) Viario :**

Zona delimitada en el plano de ordenación destinada a la ampliación de Escrivá de Balaguer, adecuando acera y calzada a las indicaciones del informe del Servicio de Planificación y Diseño Urbano de 3 de noviembre de 2014.

Será desarrollado con detalle en el Proyecto de Urbanización

**b) Zona equipamiento público:**

Es la zona delimitada como tal en el plano de zonificación. Incluye todos los terrenos y edificios del ámbito catalogado por el Gobierno de Aragón.

**c) Equipamiento público adicional**

Como complemento a las cesiones de suelo y edificios catalogados para equipamiento público, se cederá con este mismo destino la zona de planta baja calificada como tal en el plano de ordenación O.3. La cesión se realizará a la finalización de las obras de construcción del edificio del que formarán parte.

**d) Zona Residencial**

Es la calificada como tal en el plano de zonificación. Se destina a viviendas y usos compatibles.

**Artículo 2.2.3. Régimen de las zonas de equipamiento.**

- Uso principal: el determinado por el Ayuntamiento.
- Usos compatibles: los accesorios del principal.
- Los edificios residenciales del plano de ordenación paralelos al lindero de la parcela de equipamiento guardarán una distancia mínima de 9mts a la nave de ajustes.
- Usos compatibles: los accesorios del principal.
- Condiciones de aprovechamiento:
 

Los edificios catalogados mantendrán su volumetría actual, salvo que la propuesta de intervención que apruebe departamento correspondiente del Gobierno de Aragón determine otra cosa.

El aprovechamiento del equipamiento de cesión en planta baja de edificios residenciales será el contenido dentro de su perímetro.

**Artículo 2.2.4. Régimen de la edificación residencial.**

- Tipología característica: Vivienda colectiva.
- Uso principal: Vivienda colectiva.
- Usos compatibles y complementarios: se aplicarán las mismas condiciones de uso detalladas en el artículo 4.1.8.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- Condiciones de aprovechamiento:
  - a) Número máximo de plantas: las señaladas en el plano de ordenación
  - b) Altura de plantas: la Planta Baja estará comprendida entre 3,5mts y 5mts.

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN E-19 DEL P.G.O.U. "AVERLY" ZARAGOZA.

Plantas alzadas: mínima 2,80mts suelo-suelo

Altura mínima libre plantas alzadas: 2,50mts

c) Edificabilidad: toda la edificabilidad lucrativa se destina a vivienda y usos compatibles, resultando:

- Aprovechamiento medio del Área de Intervención: 2,27275m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie total Área de Intervención según medición topográfica: 8.961,21m<sup>2</sup>s
- Coeficiente de homogeneización residencial libre y comercial: 1,00
- Coeficiente de homogeneización residencial vivienda protegida: 0,5
- Índice de edificabilidad sobre suelo bruto: 2,5m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s
- Techo edificable residencial y compatibles: 8.961,21m<sup>2</sup>s x 2,5m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s= 22.403,03m<sup>2</sup>t

Aprovechamiento lucrativo vivienda protegida: 4.072,87m<sup>2</sup>t

Aprovechamiento lucrativo vivienda libre: 18.330,16m<sup>2</sup>t

d) Retranqueos: los representados en el plano de ordenación O-2

e) Ocupación: La edificación podrá ocupar las áreas asignadas en el plano de Ordenación. La ocupación en planta sótano podrá llegar al 100 % de la parcela.

f) Vuelos: Se permiten vuelos sobre la vía pública cumpliendo los criterios del Plan General. Los vuelos sobre la parcela privada no superarán el límite fijado en el plano O.2. Los vuelos no podrán invadir el retranqueo de 9m a la nave de ajustes.

g) Condiciones de las parcelas: en las segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes deberán tener al menos 10m de fachada en contacto con la vía pública y 180m<sup>2</sup> de superficie.

**Artículo 2.2.5. Condiciones estéticas de las fachadas paralelas a la zona catalogada**

- Dada su proximidad a los edificios catalogados, su composición se adecuará a las características de la edificación colindante
- Materiales de fachada: predominará el ladrillo caravista en color similar al utilizado en los edificios catalogados
- Proporciones de huecos: predominará la composición vertical sobre la horizontal guardando una proporción similar a la del edificio de viviendas catalogado
- El diseño de las plantas bajas se atenderá a las líneas de composición y criterios constructivos generales del edificio para que la percepción de la fachada sea una unidad compositiva.
- En caso de que alguna parcela se valle, el diseño de este cerramiento guardará relación con el de la zona catalogada, formando un zócalo macizo y una cerrajería de alturas similares a la catalogada.

**Artículo 2.2.6. Área de Movimiento.**

Es la representada en el plano de ordenación O.2.

La alineación a Escrivá de Balaguer es obligatoria.

El resto de líneas que delimitan el área de movimiento no se consideran alineaciones obligatorias.

**Artículo 2.2.7. Criterios de urbanización del espacio público.**

El proyecto de urbanización se realizará atendiendo a los requerimientos del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de fecha 3 de noviembre de 2014, así como a los siguientes criterios:

- Plantación obligatoria de doble fila de arbolado para dar continuidad desde el exterior a la imagen del jardín catalogado

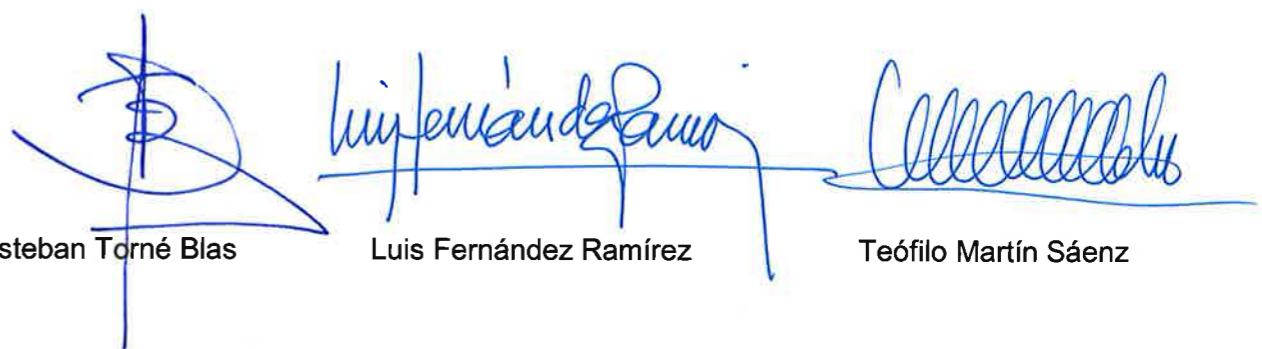
- Toda actuación sobre el jardín y resto de espacios libres de de la zona catalogada requerirá autorización de la Dirección General del Gobierno de Aragón competente en la materia de patrimonio cultural.
- Se proyectan dos accesos a los aparcamientos privados, uno simple en C/ Borao y otro doble de entrada y salida en el vértice suroeste de Escrivá de Balaguer.

Con estos accesos se permite dar servicio a un número de plazas de aparcamiento muy superior a las necesarias para el número de viviendas posibles.

Se podrá modificar la situación de los accesos en función del desarrollo de edificios en el Área de Intervención, previa conformidad del Servicio de Movilidad del Ayuntamiento de Zaragoza.

Zaragoza, Abril de 2018.

Los Arquitectos,



Esteban Torné Blas

Luis Fernández Ramírez

Teófilo Martín Sáenz

**PLANOS**





TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DEL AREA DE INTERVENCION E-19 DEL P.G.O.U. ZARAGOZA

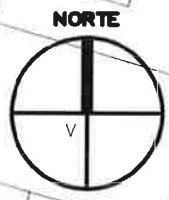
Propiedad: NEURBE PROMOCIONES  
Arquitectos: ESTEBAN TORNE BLAS, LUIS FERNANDEZ RAMIREZ, TEOFILO MARTIN SAENZ

*[Handwritten signatures]*  
ESTEBAN TORNE BLAS, LUIS FERNANDEZ RAMIREZ, TEOFILO MARTIN SAENZ

PLANO **0.3** ORDENACIÓN PLANTA BAJA

ESCALA 1/500  
FECHA Abril 2018





TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DEL AREA DE INTERVENCIÓN E-19 DEL P.G.O.U. ZARAGOZA

Propiedad:  
NEURBE PROMOCIONES

Arquitectos:

ESTEBAN FORNE BLAS

LUIS FERNANDEZ RAMIREZ

TEOFILO MARTIN SAENZ

PLANO

0.4

ORDENACIÓN PARCELA VIVIENDA PROTEGIDA

ESCALA 1/500  
FECHA Abril 2018

## **Anexo nº8 "COMPROBACIÓN DE LA SUPERFICIE DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO**



PLANTA BAJA



PLANTAS ALZADAS

AREA DE MOVIMIENTO PARCELA VPA			
PLANTA	B. 6	C. BORAO	TOTAL
BAJA	336,00	466,30	802,30
PLANTA 1ª	192,60	490,70	683,30
PLANTA 2ª	192,60	490,70	683,30
PLANTA 3ª	192,60	490,70	683,30
PLANTA 4ª	192,60	261,00	453,60
PLANTA 5ª	192,60	261,00	453,60
PLANTA 6ª	192,60	223,30	415,90
PLANTA 7ª	156,60	223,30	379,90
PLANTA 8ª			
PLANTA 9ª			
PLANTA 10ª/ATTICO			
PLANTA 11ª			
ÁTICO			
TOTAL	1648,20	2907,00	4555,20

4,555,20/4,072,87=111,8%.....11,8% de holgura

TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DEL AREA DE INTERVENCION E-19 DEL P.G.O.U. ZARAGOZA

Propiedad: NEURBE PROMOCIONES

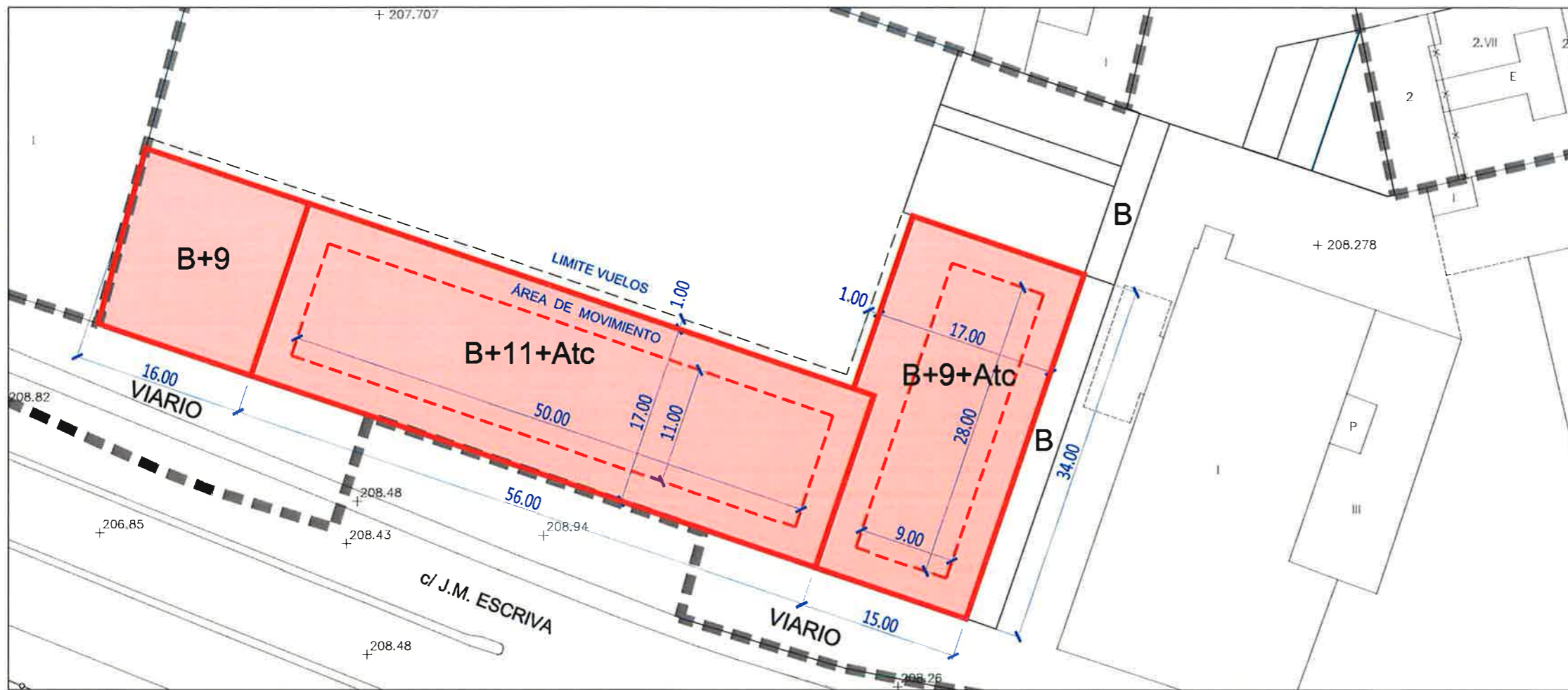
Arquitectos: ESTEBAN TORRE BLAS LUIS FERNANDEZ RAMIREZ

TEOFILO MARTIN SAEZ

PLANO AM.1

AREA DE MOVIMIENTO PARCELA VPA

ESCALA 1/500 X 1/2000 FECHA Abril 2018



PLANTAS ALZADAS

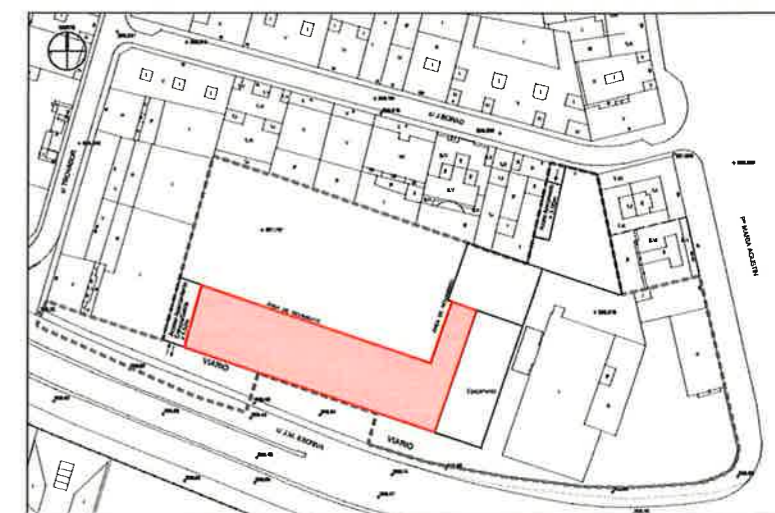
ÁREA DE MOVIMIENTO PARCELA VIVIENDA LIBRE				
PLANTA	BLOQUE 1	B. 2 y 3	B. 4 y 5	TOTAL
BAJA	172,20	952,00	204,00	1.328,20
PLANTA 1ª	265,70	952,00	544,00	1.761,70
PLANTA 2ª	265,70	952,00	544,00	1.761,70
PLANTA 3ª	265,70	952,00	544,00	1.761,70
PLANTA 4ª	265,70	952,00	544,00	1.761,70
PLANTA 5ª	265,70	952,00	544,00	1.761,70
PLANTA 6ª	265,70	952,00	544,00	1.761,70
PLANTA 7ª	265,70	952,00	544,00	1.761,70
PLANTA 8ª	265,70	952,00	544,00	1.761,70
PLANTA 9ª	265,70	952,00	544,00	1.761,70
PLANTA 10ª/ÁTICO		952,00	252,00	1.204,00
PLANTA 11ª		952,00		952,00
ÁTICO		550,00		550,00
<b>TOTAL</b>	<b>2.563,50</b>	<b>11.974,00</b>	<b>5.352,00</b>	<b>19.889,50</b>

**19.889,50**

$19.889,50/18.330,00=108,5\%-----8,5\%$  de holgura



PLANTA BAJA



TEXTO REFUNDIDO PLAN ESPECIAL DEL AREA DE INTERVENCION E-19 DEL P.G.O.U. ZARAGOZA

Propiedad: NEURBE PROMOCIONES

Arquitectos:

ESTEBAN FORNE BLAS

LUIS FERNANDEZ RAMIREZ

TEOFILO MARTIN SAENZ

PLANO

**AM.2**

ÁREA DE MOVIMIENTO PARCELA RESIDENCIAL PRIVADA

ESCALA 1/500 y 1/2000  
FECHA Abril 2018