

## SECCIÓN QUINTA

Núm. 7.118

### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

#### ÁREA DE URBANISMO Y SOSTENIBILIDAD

#### Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de junio de 2018, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo el Plan especial del área de intervención E-19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (terrenos de la antigua factoría Averly), promovido por Neurbe Promociones, S.L., según proyecto aportado en fecha 8 de febrero de 2018 y documentación parcialmente sustitutoria aportada en fechas 14 de marzo, 26 de abril y 22 de mayo, introduciendo en su texto las rectificaciones derivadas del informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de 15 de junio de 2018 y del informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de la misma fecha.

Deberá aportarse por el promotor un texto refundido único en el sentido indicado en el párrafo anterior, quedando condicionada la eficacia de este acuerdo de aprobación definitiva a la adopción de resolución por la que este Ayuntamiento de Zaragoza muestre conformidad al texto refundido que se aporte.

Segundo. — Resolver las alegaciones formuladas informando que se han analizado en los informes incorporados al expediente administrativo y que se han introducido en el proyecto que finalmente se eleva a aprobación definitiva rectificaciones derivadas de la estimación de algunas de ellas, como por ejemplo las relativas a la supresión del retranqueo de la edificación a la calle Escrivá y mayor separación respecto a los edificios de la calle Borao y a la reducción de alturas con respecto al proyecto aportado para aprobación inicial. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará a quienes han formulado alegaciones, junto con los informes en los que se han tratado las cuestiones planteadas en el trámite de información pública.

Tercero. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional quinta del texto refundido de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, y el artículo 143 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, el presente acuerdo, junto con la documentación relativa a las normas urbanísticas, deberá ser objeto de publicación en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ). Asimismo, se notificará esta resolución al promotor y a quienes han formulado alegaciones, con indicación de la posibilidad de interponer los recursos procedentes.

Cuarto. — Una vez que se aporte el texto requerido en el apartado primero de esta resolución y que el órgano plenario haya mostrado conformidad a su contenido, comunicar el presente acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza para su conocimiento y efectos, adjuntando un ejemplar del documento aprobado definitivamente, en soporte digital, con los criterios de la norma técnica de planeamiento, con acreditación suficiente de su correspondencia con la aprobación definitiva.

Quinto. — Dar traslado del presente acuerdo a los distintos servicios municipales, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Sexto. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la resolución del presente acuerdo.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que el presente acuerdo agota la vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, de conformidad con lo previsto el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las

Administraciones Públicas, y en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional cuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

Asimismo, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de julio de 2018, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Mostrar la conformidad al proyecto de texto refundido del Plan especial del área de intervención E-19, presentado el 17 de julio de 2018, por Neurbe Promociones, S.L.

Segundo. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional quinta del texto refundido de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, y el artículo 143 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, el presente acuerdo, junto con el acuerdo de aprobación definitiva y con la documentación relativa a las normas urbanísticas, deberá ser objeto de publicación en la sección provincial del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

Tercero. — Notificar esta resolución al promotor del expediente, indicando que visto que pone fin al procedimiento puede interponer contra ello recurso contencioso-administrativo, previo recurso potestativo de reposición.

Cuarto. — Comunicar el presente acuerdo a la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza, para su conocimiento y efectos, adjuntando un ejemplar del proyecto de texto refundido del Plan especial para el área de intervención E-19, de conformidad con los artículos 3 y 154.2 a) del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Quinto. — Dar traslado del presente acuerdo a los distintos servicios municipales para su conocimiento y efectos.

Sexto. — Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que el presente acuerdo agota la vía administrativa y contra el mismo podrá interponerse, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, de conformidad con lo previsto el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de 2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional cuarta de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

I. C. de Zaragoza, a 20 de agosto de 2018. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La jefa del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Edurne Herce Urzaiz.

## ANEXO

### PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN E-19 DEL PGOU AVERLY ZARAGOZA (TEXTO REFUNDIDO JULIO 2018)

#### 2. NORMAS URBANÍSTICAS

##### 2.1. DISPOSICIONES GENERALES.

##### Art. 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.

##### Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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.**

**Art. 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.

**Art. 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 de 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.

**Art. 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 9 metros 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.

Art. 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 4,5 metros y 5 metros.

Plantas alzadas: Mínima 3 metros.

Altura mínima libre plantas alzadas: 2,50 metros.

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

—Aprovechamiento medio del área de intervención: 2,27275 metros cuadrados /metros cuadrados.

—Superficie total área de intervención según medición topográfica: 8.961,21 metros cuadrados.

—Coeficiente de homogeneización residencial libre y comercial: 1.

—Coeficiente de homogeneización residencial vivienda protegida: 0,5.

—Índice de edificabilidad sobre suelo bruto: 2,5 metros cuadrados/metro cuadrados.

—Techo edificable residencial y compatibles: 8.961,21 metros cuadrados x 2,5 metros cuadrados/metros cuadrados = 22.403,03 metros cuadrados.

Aprovechamiento lucrativo vivienda protegida: 4.072,87 metros cuadrados.

Aprovechamiento lucrativo vivienda libre: 18.330,16 metros cuadrados.

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 9 metros a la nave de ajustes.

g) Condiciones de las parcelas: En las segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes deberán tener al menos 10 metros de fachada en contacto con la vía pública y 180 metros cuadrados de superficie.

Art. 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.

**Art. 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.

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

Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización serán las siguientes:

- a) Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Redes de telecomunicaciones.
- g) Jardinería en el sistema de espacios públicos.
- h) Red de distribución de gas.

**Art. 2.2.8. Descripción de las infraestructuras.**

El proyecto de urbanización se realizará atendiendo a los requerimientos del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano de fecha 3 de noviembre de 2014 y 15 de junio de 2018.

Las soluciones concretas y definitivas de las redes de infraestructuras se establecerán en el trámite del correspondiente proyecto de urbanización, teniendo en cuenta las condiciones de suministro de las compañías suministradoras, de las que ya se ha obtenido el parecer favorable, que se adjunta en el anexo número 11, y los siguientes criterios:

—Las obras de urbanización incluirán la ampliación de la acera y calzada de la calle José María Escrivá de Balaguer y la reposición y ampliación de la calzada e isleta de dicha calle.

—Abastecimiento de agua: Se cerrará la malla de 150 milímetros de diámetro existente por las calles colindantes, sustituyendo la conducción de fibrocemento que discurre bajo la acera de paseo de María Agustín y prolongando con dicho diámetro la red por la acera norte de la calle José María Escrivá, hasta cerrar la malla en la calle Trovador y/o su conexión con la tubería de 300 milímetros ejecutada recientemente.

—Red de saneamiento: 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 y la superficie a drenar. Se sustituirán los tramos de la red cuya capacidad sea insuficiente, reforzando en los puntos que sea necesario. El coste y ejecución correrá a cargo del área de intervención E-19.

—Alumbrado público: En caso necesario se reubicarán los puntos de luz como consecuencia de la ampliación de la acera norte de Escrivá de Balaguer y adecuación de acera y calzada.

—Gas: Se derivará de la red que cruza Escrivá de Balaguer al oeste de calle Trovador. Para suministrar a las viviendas de la acera norte de Escrivá de Balaguer se instalará una nueva red por dicha acera. En calle Borao se suministrará desde la red existente.

—Telecomunicaciones: Se derivará de la red de telecomunicaciones de la acera sur de Escrivá de Balaguer para suministrar a las viviendas con fachada a esa calle. La parcela de calle Borao se suministrará desde la red que discurre por dicha calle.

—Suministro eléctrico: Se derivará de la red de media tensión que atraviesa Escrivá de Balaguer en las proximidades de calle Trovador hasta un transformador que se situará en la parcela residencial de Escrivá de Balaguer y desde él se distribuirá al conjunto de edificios y servicios del área de intervención.

—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 el resto de espacios libres de la zona catalogada requerirá autorización de la Dirección General del Gobierno de Aragón competente en materia de patrimonio cultural.



N  
B  
O  
R  
A  
O

—Se proyectan dos accesos independientes a los aparcamientos privados, uno simple en calle Borao y otro doble en el vértice suroeste de Escrivá de Balaguer, que se han grafiado en el plano R.0. Con estos accesos se puede dar servicio a un número de plazas 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.