

## SECCIÓN QUINTA

Núm. 1.125

### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

#### ÁREA DE URBANISMO Y SOSTENIBILIDAD

##### Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2018, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo la modificación aislada número 94 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente de menor entidad, por no afectar a la ordenación estructural del PGOU, con el objeto de asignar una nueva ordenación a la parcela de equipamiento público 33.10 (antiguos depósitos de agua de Torrero), según el proyecto técnico redactado por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano.

Segundo. — Resolver las alegaciones formuladas durante el trámite de información pública en el sentido indicado en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de 19 de enero de 2018, de los que se dará traslado a los alegantes junto con la notificación de esta resolución.

Tercero. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional quinta del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo será objeto de publicación en la sección provincial correspondiente del “Boletín Oficial de Aragón” (BOPZ).

Cuarto. — Comunicar el presente acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo para su conocimiento y efectos, adjuntando copia de los documentos integrantes de la modificación aislada número 143, incluyendo el soporte digital del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 154.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento autonómico de Planeamiento Urbanístico.

Quinto. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.3 del texto refundido de la Ley Urbanismo de Aragón, levantar la suspensión de licencias de parcelación, edificación y demolición que fue decretada en el acuerdo de aprobación inicial.

Sexto. — Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento autonómico de Planeamiento Urbanístico, vigente de conformidad con las disposiciones derogatorias del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el acuerdo de aprobación de la presente modificación aislada de Plan General se inscribirá en el libro de registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

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

Octavo. — El Ayuntamiento de Zaragoza transmitirá preferentemente —mediante el procedimiento legal oportuno— el suelo objeto de la modificación aislada 94 del PGOU a título de permuta con la obra edificada futura. Como contraprestación a la cesión del suelo, el cesionario se obliga a urbanizar el área G-33-2 objeto de permuta y a construir los equipamientos públicos incluidos en la memoria de dicha modificación, según se concretará en el futuro proceso de gestión de estos suelos.

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó en el plazo de un mes, 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 de la presente resolución, de conformidad con lo previsto los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional 4.ª 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 ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

Zaragoza, a 9 de febrero 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

##### **Área de intervención G33/2**

Superficie total: 37.720,65 metros cuadrados.

Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (m<sup>2</sup>): 0.

Superficie aportada: 37.720,65 metros cuadrados.

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO: Antiguos depósitos de agua de Torrero.

FINES DE LA ORDENACIÓN: Ordenar el ámbito de los antiguos depósitos de abastecimiento de agua de la ciudad, de forma que se incorpore al tejido urbano y permita la ampliación del parque de Pignatelli, la creación de dotaciones de barrio y la construcción de un grupo de viviendas municipales de alquiler social.

CONDICIONES VINCULANTES:

- La edificación residencial se dispondrá a lo largo del lindero del área de intervención con la calle de Santiago Guallar. La parte correspondiente a la parcela municipal ocupará su extremo sur, enmarcando la entrada al parque desde esta calle.

- Se dispondrá una reserva de equipamiento de barrio destinada a usos culturales, deportivos, de enseñanza y de asistencia y bienestar social. Se integrarán en ella el aljibe de aguas limpias y la casa del guarda construidos en 1876-77. La superficie libre de edificación cuyo uso no deba restringirse al uso exclusivo del equipamiento se incorporará espacial y funcionalmente al parque.

- El resto del ámbito se destinará a ampliación del parque de Pignatelli. En su diseño, el proyecto de urbanización se atenderá a las orientaciones expresadas en el apartado V.3.1 de la memoria expositiva de la modificación 94 del plan general, debiendo justificar expresamente todos aquellos aspectos en que se alteren esas directrices. Se incorporará como estanque ornamental o recreativo un vaso de los depósitos de 1876, con las transformaciones exigidas por la ordenación y el nuevo uso. En lo que sea posible, los demás elementos construidos en 1876-77 y 1897-98 se conservarán bajo la cota de rasante y sus trazas se mantendrán visibles en la superficie del parque. En particular, se restaurará y mantendrá la cámara de filtros construida entre los depósitos descubiertos y el aljibe enterrado de 1876.

- En la parte meridional del ámbito se dispondrá un paseo peatonal que comunicará el actual parque de Pignatelli con la calle de Santiago Guallar, y se dotará de arbolado de gran porte, bancos y calzada adecuada a su función.

- La parcela de vivienda libre se cerrará en todo su perímetro con verja de hierro y zócalo de hormigón o fábrica de 0,50 metros de altura máxima, que responderá a un diseño acorde con la ampliación del parque y se contendrá en el estudio de detalle que determine las condiciones de coordinación arquitectónica entre las dos parcelas residenciales.

- La construcción de vivienda protegida incluirá equipamientos municipales en la planta baja.

- La ejecución de la urbanización y de la edificación prevista no perjudicará al ailanto existente junto a la entrada al recinto de los depósitos desde el actual parque de Pignatelli.

SUPERFICIE EDIFICABLE Y VIVIENDAS EN PARCELAS RESIDENCIALES (m<sup>2</sup>):

- Parcela A: Superficie de parcela: 2.494,46 m<sup>2</sup>. Superficie edificable: 7.900 m<sup>2</sup>. 77 viviendas de régimen libre.

- Parcela B1-B2: Superficie de parcela: 1.056,91 m<sup>2</sup>. Superficie edificable en plantas alzadas: 2.700 m<sup>2</sup>; 30 viviendas protegidas de promoción pública en alquiler. Superficie edificable en planta baja: la parcela completa, salvo las bandas de porche; exceptuado el acceso a las viviendas, el resto se ocupará con la entrada general a los estacionamientos enterrados y equipamientos y servicios municipales.

- Plazo para presentar proyecto de reparcelación: Dos años.

- Sistema de actuación: Cooperación.

# BOFN

- Remisión a zona: En las parcelas residenciales, A3 para lo no regulado en esta ficha. Antes del otorgamiento de las licencias de edificación, deberá aprobarse un estudio de detalle que establezca condiciones de coordinación arquitectónica entre los edificios de las parcelas residenciales.

- Densidad (viv./ha.): 28,37 viv./ha. (107 viviendas).

- Parcela mínima: Las parcelas señaladas en los planos de ordenación son indivisibles.

- Retranqueos: Parcela A: 0 metros a sur (obligatorio); 2 metros a norte; 3 metros a oeste; 6 metros a este (mínimos). En las entradas a los zaguanes podrán adelantarse de la línea general de la fachada hacia la calle Santiago Guallar volúmenes de anchura no mayor de 3,60 metros por elemento, con toda la altura del edificio y la condición de ser iguales y quedar uniformemente espaciados. Asimismo, en las plantas 1.<sup>a</sup> a 4.<sup>a</sup> se podrán anteponer a la fachada definida por el retranqueo mínimo a la calle de Guallar vuelos abiertos con antepechos ligeros, acristalados o de cerrajería, y miradores completamente acristalados de 1,20 metros de saliente máximo; los miradores no podrán ocupar en su conjunto más superficie que la mitad de la que tenga la fachada en cada planta alzada, descontando los salientes de los zaguanes, si existieran.

—Parcela B1-B2: 0 metros a todos los linderos (obligatorio). Se antepondrán a las fachadas enfrentadas en la entrada del parque sendos porches de 4,50 metros de fondo y la altura de la planta baja de la edificación, acondicionándose sus cubiertas como terrazas de las viviendas de planta primera.

—Altura máxima: Parcela A: B+4+ático (16,50+3 m). La última planta o ático se retranqueará de los linderos de la parcela al menos 9 metros hacia el este, 4,50 metros hacia el oeste, y 3,50 metros a norte. Alternativamente, podrá incluirse en el volumen de la cubierta, que en este caso tendrá una sección semicircular, parabólica o equivalente; de esta sección podrán sobresalir volúmenes de no más de 2,10 metros de anchura y 3 de altura, con frente recto íntegramente ocupado por un ventanal y alineado con el plano dominante de la fachada del piso inferior; estos cuerpos serán iguales, estarán uniformemente espaciados a lo largo de cada fachada y no ocuparán en conjunto más de la mitad de su longitud.

—Parcela B1-B2: B+4 (16,50 metros). La cubierta será transitable, contará con un tratamiento vegetal y podrán utilizarla todas las viviendas como espacio libre comunitario.

- Ocupación máxima en plantas baja y alzadas: La que resulte de las condiciones de retranqueo.

- Ocupación máxima en plantas inferiores a la baja: Parcela A: la que resulte de restar a su superficie la de la banda mínima de retranqueo al lindero oriental, para posibilitar la plantación de arbolado; en esta banda, el terreno mantendrá su configuración natural o se adaptará a ella en la medida de lo posible.

—Parcela B1-B2: 100%. Se permite unir las plantas alzadas de las dos subparcelas con otras tantas pasarelas superpuestas de 2,75 metros de anchura máxima, abiertas o cerradas con paños totalmente acristalados; la estructura podrá apoyar en el terreno en el eje del acceso al parque. Las pasarelas podrán incluir, dentro del ancho expresado, escaleras lineales que comuniquen las distintas plantas.

- En las parcelas residenciales, todos los accesos deberán efectuarse desde la calle de Guallar, sin posibilidad de comunicación directa con el parque. La parcela B1-B2 podrá afectarse con una servidumbre de acceso de vehículos, a través de su rampa y su estacionamiento enterrado, al estacionamiento de la parcela A y a un estacionamiento público enterrado bajo la zona verde o los equipamientos del sector.

- La edificación de las parcelas residenciales se atenderá a las condiciones de coordinación que establezca un estudio de detalle conjunto previo a la concesión de las licencias de edificación. En él se definirán, al menos, las cotas de las plantas baja y alzadas, y el tratamiento de las fachadas, cubiertas y demás elementos visibles desde el exterior; el Ayuntamiento podrá admitir en la parcela A una solución de cubierta distinta de la expuesta más arriba si entiende que se mantiene el propósito de reducir la percepción exterior de la altura del edificio.

—Salvo que el futuro estudio de detalle defina una solución que el Ayuntamiento considere más adecuada, la fachada del edificio de la parcela A se resolverá con enfoscado o revestimiento de tableros prefabricados en colores claros, salvo los cuerpos



salientes de los zaguanes, que serán de ladrillo visto de color terracota; también podrá emplearse este material en las fachadas de la planta baja. La composición de la fachada oriental mitigará la percepción de su altura desde el parque, privilegiando la estratificación horizontal, proyectando vuelos abiertos continuos, reduciendo el peso visual del cerramiento conforme se eleven las plantas o suavizando la forma de su cubierta. Si la última planta se integra en ésta, se cubrirá con chapa metálica en color azul, gris o verde claro.

—Salvo que el futuro estudio de detalle defina una solución que el Ayuntamiento considere más adecuada, las fachadas del edificio de la parcela B1-B2 serán de ladrillo visto de color terracota en toda su superficie visible, al igual que los elementos verticales y horizontales de los porches antepuestos. Tanto las pasarelas sobre la entrada del parque como los antepechos de los vuelos se resolverán con carpintería y cerrajería metálica. La composición de los dos cuerpos de ladrillo será simétrica y se reforzará en las esquinas con elementos tales como miradores volados sobre la calle o terrazas rehundidas.

- Edificabilidad lucrativa real sobre superficie bruta de sector ( $m^2t/m^2$ ): 0,2810 (10.600  $m^2t$ ). (No se incluye la planta baja del edificio B1-B2 ni las pasarelas sobre la entrada del parque.

- Aprovechamiento medio del sector ( $m^2th/m^2$ ): 0,2238.

- % aprovechamiento municipal ( $m^2th$ ): 6,40.

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 25,47 (2.700  $m^2t$ ; 30 viviendas de promoción y alquiler público).

CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):

- Equipamientos: 27,73% (10.461,38  $m^2$ ).

- Viarios: 0,26% (99,04  $m^2$ ).

- Zonas verdes (mínimo vinculante): 62,59% (23.608,86  $m^2$ ).

- Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 90,58% (34.169,28  $m^2$ ).

- Sistemas generales adscritos: 0.

Hoja del plano de regulación: K-16.

OBSERVACIONES:

- La parcela de equipamiento 33.27 incluye la superficie hoy cedida al colegio de la Merced.

- En las parcelas de equipamiento no se establecen retranqueos mínimos a linderos con el viario y las zonas verdes. La separación de su edificación con respecto a las construcciones próximas se establecerá en función de la altura de sus propios edificios, sin considerar la de estas.



