

## SECCIÓN QUINTA

Núm. 8830

### EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

#### ÁREA DE URBANISMO Y EQUIPAMIENTOS

##### Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2022, en expediente número 619806/2017, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero. — Aprobar con carácter definitivo la modificación aislada número 192 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de menor entidad, relativa a los terrenos situados en el entorno del área G-10-1 (barrio de Las Fuentes) y redactada en desarrollo del convenio suscrito en fecha 4 de marzo de 2020 por el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza, todo ello conforme al proyecto de noviembre de 2022, redactado por los Departamentos de Planificación y Diseño Urbano y de Ordenación y Gestión Urbanística.

Segundo. — Resolver las alegaciones presentadas en el trámite de audiencia en el sentido del informe emitido por el Departamento de Planificación y Diseño Urbano de fecha 7 de noviembre de 2022 y el Departamento de Gestión y Ordenación Urbanística de fecha 11 de noviembre de 2022.

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 192, 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 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.

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 notificación 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 ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

I.C. de Zaragoza, a 5 de diciembre de 2022. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La letrada-jefa del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, Vanesa Laguarda Soro.

## ÁREA DE INTERVENCIÓN G10/1

Superficie total (m<sup>2</sup>): 22.695.  
 Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (m<sup>2</sup>): 2.916 m<sup>2</sup>.  
 Superficie aportada (m<sup>2</sup>): 19.779.

### IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Antiguo reformatorio del Buen Pastor y suelos limítrofes.

### FINES DE LA ORDENACIÓN:

- Ordenar el ámbito de forma que se incorpore al tejido urbano y permita la creación de dotaciones de barrio y la edificación de viviendas libres y protegidas y de usos terciarios y de equipamiento privado, de acuerdo con los derechos adquiridos por el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma de Aragón, expresados en el convenio firmado por ambas instituciones el 4 de marzo de 2020.
- Creación de equipamientos y de espacios libres públicos que incorporen las construcciones y el huerto del antiguo reformatorio del Buen Pastor incluidas en el catálogo municipal de edificios de interés, y se relacionen con las grandes zonas verdes del entorno.

### CONDICIONES VINCULANTES:

- La edificación residencial, terciaria y de equipamiento privado se dispondrá en la mitad occidental del área, con frentes hacia las calles del Castillo de Javier, Belchite, Doctor Iranzo y Tomás Higuera.
- Todos los elementos catalogados del antiguo reformatorio del Buen Pastor se integrarán en una parcela de equipamiento público que mantendrá el huerto protegido como espacio libre, y desde la que se tendrá acceso a las antiguas bodegas.
- Al norte del citado equipamiento público, entre las calles de Belchite y Tomás Higuera, se dispondrá una plaza pública bajo la que se construirá un estacionamiento público enterrado.

### SUPERFICIE EDIFICABLE Y VIVIENDAS (m<sup>2</sup>):

- **Manzana A:** Superficie de parcela: 4.554'63 m<sup>2</sup>.  
 Superficie edificable máxima con uso de vivienda: 12.759'48 m<sup>2</sup><sub>i</sub> (98 viviendas de régimen libre).  
 Superficie edificable mínima de usos lucrativos distintos de la vivienda: 9.057'71 m<sup>2</sup><sub>i</sub> (al menos 6.885'11 m<sup>2</sup><sub>i</sub> serán equipamiento privado).  
 Superficie edificable total: 21.817'19 m<sup>2</sup>.
- **Manzana B: Parcela B.1:** Superficie de parcela: 1.042' 01 m<sup>2</sup>.  
 Superficie edificable máxima con uso de vivienda: 4.750 m<sup>2</sup><sub>i</sub> (37 viviendas de régimen libre).  
 Superficie edificable mínima de usos lucrativos distintos de la vivienda: 1.000 m<sup>2</sup><sub>t</sub>.  
 Superficie edificable total: 5.750 m<sup>2</sup><sub>t</sub>.
- **Manzana B: Parcela B.2:** Superficie de parcela: 1.701'55 m<sup>2</sup>.  
 Superficie edificable máxima con uso de vivienda: 3.890'52 m<sup>2</sup><sub>i</sub> (30 viviendas de protección pública).  
 Superficie edificable mínima de usos lucrativos distintos de la vivienda: 2.532'61 m<sup>2</sup><sub>i</sub> (al menos 1.472'55 m<sup>2</sup><sub>i</sub> serán equipamiento privado).  
 Superficie edificable total: 6.423'13 m<sup>2</sup><sub>i</sub>.

Mediante un estudio detalle referido a las manzanas A y B, podrán efectuarse trasvases entre dos o más parcelas de la superficie edificable en cualquiera de los usos previstos y del número máximo de viviendas, siempre que el volumen resultante siga satisfaciendo los parámetros de ocupación, fondo y altura determinadas en esta ficha y se mantenga la coherencia arquitectónica entre las parcelas B.1 y B.2. Dicho estudio de detalle deberá tramitarse antes del otorgamiento de licencia de edificación a cualquiera de las parcelas cuyos parámetros de aprovechamiento se quiera modificar.

BOPZ

- **Plazo para presentar proyecto de reparcelación:** 2 años.
- **Sistema de actuación:** Compensación.

- **Remisión a zona:** En las parcelas residenciales, A1, grado 2.º, para lo no regulado en esta ficha.
- **Densidad (viv/ha):** 83'42 viv/ha (165 viviendas).
- **Parcela mínima:** Las parcelas A, B1 y B2 señaladas en los planos de ordenación son indivisibles.
- **Posición:** Manzana A: Edificación alineada con las calles (obligatorio). En el cuerpo de mayor altura de la esquina nordeste, los fondos indicados en el plano de ordenación tienen carácter de máximo. En el resto de la edificación, el fondo es libre.
  - Parcela B1: Alineaciones exteriores indicadas en el plano de ordenación: obligatorias. Fondo máximo en plantas sobre la baja: 14 m desde las alineaciones exteriores de fachada.
  - Parcela B2: Alineaciones exteriores indicadas en el plano de ordenación: obligatorias. Fondo máximo en plantas sobre la baja: 14 m desde las alineaciones exteriores de fachada.
- **Altura máxima:** El número de plantas indicado en planos de ordenación tendrá carácter de máximo en la parcela A.
 

En la parcela B será obligatorio, salvo que se reduzca mediante un estudio de detalle referido a sus dos parcelas.

La altura de cornisa en la manzana A será libre, dentro del cumplimiento de las normas genéricas del plan general en la zona A1, grado 2.º.

En la manzana B, las cotas de los forjados serán continuas en todas las plantas por encima del techo de planta baja, para lo que el primero que se construya acreditará en el proyecto que las que prevea pueden proseguirse en toda la manzana con cumplimiento de la normativa genérica en la zona A1, grado 2.º.
- **Ocupación máxima en plantas baja y alzadas:** Manzana A: En plantas bajo rasante, baja y 1.ª: 100%. En plantas 2.ª a 5.ª: 70% (3.188 m²). En planta 6.ª (alternativa B): 55% (2.505'05 m²). Plantas 6.ª a 15.ª (alternativa A) u 7.ª a 10.ª (alternativa B): 9'2214% (420 m²).
 

Parcela B1: Plantas bajo rasante y baja: 100% (1.042'01 m²). Plantas 1ª a 5.ª: 94'45% (984'18 m²).

Parcela B2: Plantas bajo rasante y baja: 100% (1.701'55 m²). Plantas 1.ª a 5.ª: 60'92% (1.036'58 m²).

Los salientes dibujados en las esquinas de la parcela B.2, a modo de miradores, serán opcionales y podrán tener menos plantas que el resto de la edificación.
- **Servidumbres:** En la parcela única de la manzana A, el proyecto de reparcelación podrá establecer una servidumbre de acceso y paso al estacionamiento público previsto bajo la rasante de la plaza con la que linda por el este, siempre que el Ayuntamiento y la propiedad estén de acuerdo. Aun no siendo así, si el propietario de esta manzana solicita en su día autorización para ampliar las plazas de estacionamiento en más de un 50% de las exigidas, el Ayuntamiento podrá hacer uso de la facultad discrecional que le reconoce el artículo 2.4.11 de las normas del plan general y condicionarla a la dotación de acceso al estacionamiento público contiguo. Si, de un modo u otro, se establece la comunidad de accesos, el incremento de superficie construida necesario para dar entrada al estacionamiento público no se considerará a efectos del cálculo de la superficie edificable máxima en la manzana.
 

La parcela B2 estará sujeta a una servidumbre de luces y vistas a favor de la B1 en todo el lindero con el patio interior mínimo señalado en el plano de ordenación, desde la planta 1.ª a la 6.ª.
- **Recomendaciones arquitectónicas:** En la manzana A, se recomienda el cubrimiento mediante terraza verde y la utilización de la vegetación en las fachadas enfrentadas a las zonas verdes ZV(PU)10.11 y ZV(PU)10.05.

- **Edificabilidad lucrativa real sobre superficie bruta de sector (m²/m²):** 1'4977 (33.990'32 m²).
- **Aprovechamiento medio del sector (m²<sub>th</sub>/m²):** 1'6202.
- **% aprovechamiento municipal (m²<sub>th</sub>):** 13'97% (4.477'87 m²<sub>th</sub>).

#### RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 11'45% (3.890'52 m²; 30 viviendas).

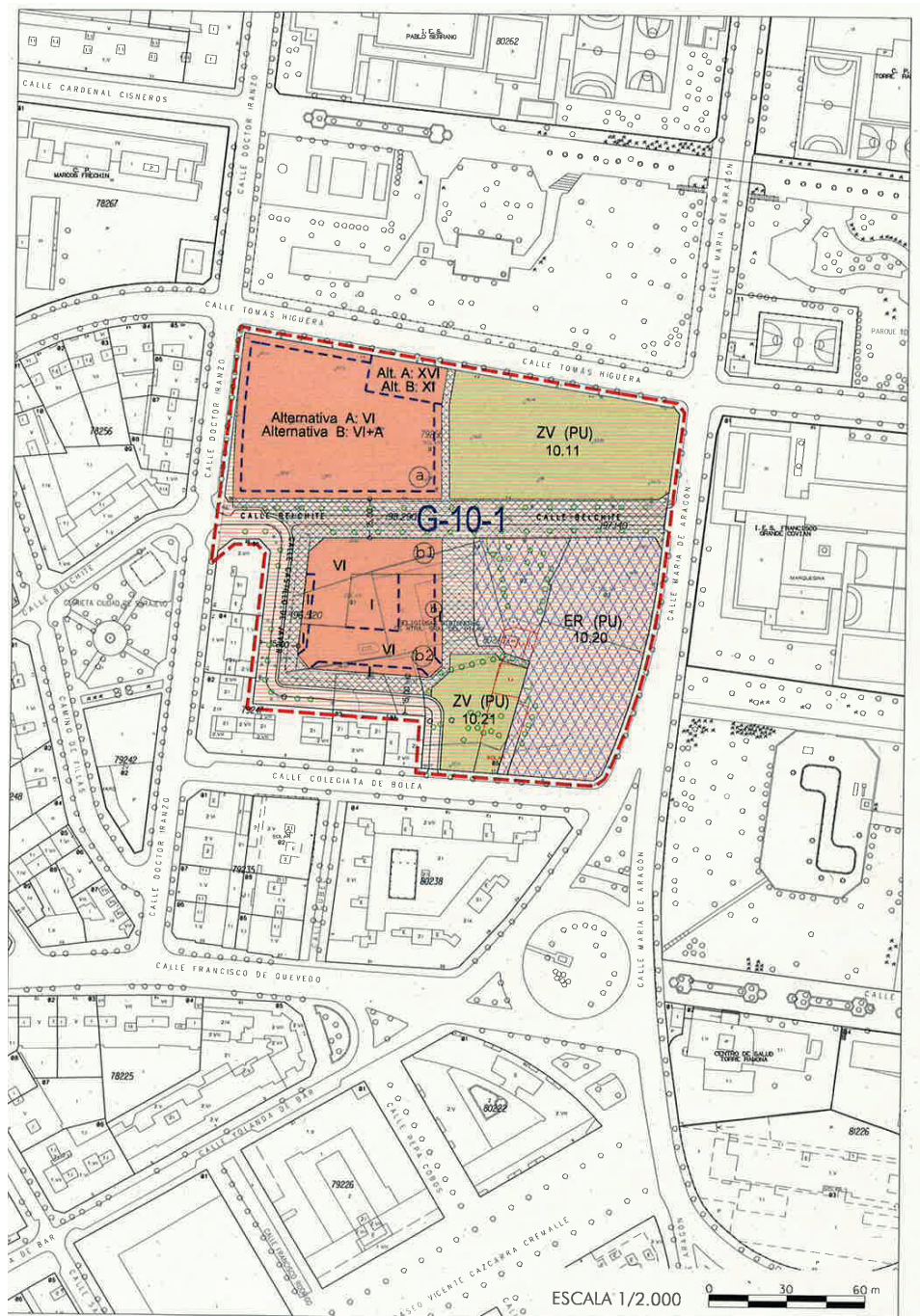
**CESIONES DE SUELO** (% sobre suelo bruto):

- Equipamientos: 22'46% (5.098'29 m<sup>2</sup>).
- Viarios: 23'93% (5.431'39 m<sup>2</sup>).
- Zonas verdes (mínimo vinculante): 21'45% (4.867'13 m<sup>2</sup>).
- Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 67'84% (15.396'81 m<sup>2</sup>).
- Sistemas generales adscritos: 0.

Hoja del plano de regulación: L-16.

**OBSERVACIONES:**

- El equipamiento de reserva ER(PU)10.20 incluirá un pabellón deportivo cubierto al servicio de los establecimientos públicos de enseñanza próximos y de los vecinos de su entorno.
- En la plaza calificada como ZV(PU)10.11 se dispondrá un amplio espacio libre pavimentado y sin obstáculos permanentes, donde puedan desarrollarse las más variadas actividades colectivas.
- El tratamiento de la plaza calificada como ZV(PU)10.21 será compatible con el mantenimiento de las bodegas del antiguo reformatorio del Buen Pastor situadas bajo su rasante, a las que se accederá desde el espacio público ER(PU)10.20. El proyecto de urbanización dispondrá entre el espacio público transitible y el cuerpo conservado de la antigua capilla una separación que impida la aproximación a la galería acristalada de su planta primera.
- En el proyecto de urbanización del área se incluirá el tratamiento pictórico o vegetal de la medianería limítrofe del número 7 de la calle del Castillo de Javier, de acuerdo con lo establecido en los artículos 2.5.4 y 2.5.4-b de las normas del plan general.
- La inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación del área G10/1 requerirá la inscripción previa o simultánea, a nombre del Ayuntamiento de Zaragoza de los terrenos ocupados para la ejecución de viales y zonas verdes ordenados por el plan parcial de Las Fuentes (1973), cuya permuta contempló el convenio con el Estado aprobado por el pleno municipal el 15 de marzo de 1984.



RELACIÓN DE SUELOS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.

Grupos de Uso:

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

- 1 - Zonas verdes y espacios libres.....ZV
- 2 - Deportivo.....ED

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:

- 3 - Enseñanza ..... EE
- 4 - Sanidad y salud..... ES
- 5 - Asistencia y bienestar social..... EA
- 6 - Cultural..... EC
- 7 - Religioso..... ERe
- 8 - Espectáculos ..... EEs

SISTEMA DE SERVICIOS:

- 9 - Servicios públicos urbanos.....SP
- 10 - Servicios de infraestructura.....SI
- 11 - Administración Pública.....SA
- 12 - Defensa y Seguridad del Estado ..... SD

RESERVA: 13 - ..... ER

CÓDIGO	HOJAS DEL PLANO	LOCALIZACIÓN, IDENTIFICACIÓN O EMPLAZAMIENTO	SUPERFICIE (m²)	SISTEMA GENERAL O LOCAL	PÚBLICO (PUB)	PRIVADO (PR)	GRUPOS DE USO												OBSERVACIONES
							ZV	ED	EE	ES	EA	EC	ERe	EES	SP	SI	SA	SD	
[...]		<b>Área de Referencia 10</b>																	
10.11	L-16	Plaza situada entre las calles de Belchite y Tomás Higuera	3657,86	SL	X		X												
		Se prevé la construcción bajo la rasante de un estacionamiento público de al menos tres plantas.																	
Observaciones:		[...]																	
10.20	L-16	Equipamiento de reserva en los terrenos de la antigua torre Ramona	5098,29	SL	X													15 (ER)	
Observaciones:		El equipamiento de reserva ER(PU)10.20 incluirá un pabellón deportivo cubierto al servicio de los establecimientos públicos de enseñanza próximos y de los vecinos de su entorno. La ordenación de la edificación tendrá en cuenta los elementos catalogados, destinando a jardín al menos el suelo ocupado por el huerto protegido.																	
[...]																			
10.21	L-16	Plaza entre las calles de la Colegiata de Bolea y del Castillo de Javier	1209,27	SL	X		X												
Observaciones:		Bajo la plaza ordenada junto a la calle del Castillo de Javier se mantienen las dependencias de sótano catalogadas en el antiguo reformatorio del Buen Pastor, accesibles desde la parcela 10.20 y con uso de equipamiento público.																	
[...]																			