

37 JUL 2018

TEXTO REFUNDIDO JULIO 2018 APROBACIÓN DEFINITIVA

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

El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostró su conformidad al presente Texto Refundido.
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE
ZARAGOZA, 08-08-2018

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol



Emplazamiento:	ÁREA E-19 DEL P.G.O.U. "AVERLY"
Localidad:	ZARAGOZA
Promotor:	NEURBE PROMOCIONES S.L.
Arquitectos:	ESTEBAN TORNÉ BLASLUIS FERNÁNDEZ RAMÍREZTEÓFILO MARTÍN SÁENZ
Fecha:	JULIO DE 2018

ÍNDICE

I MEMORIA JUSTIFICATIVA

II NORMAS URBANÍSTICAS

III PLAN DE ETAPAS

IV ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

V ANEXOS A LA MEMORIA

- 1- Área de Intervención E-19.
- 2- Ficha de Catálogo del P.G.O.U.
- 3- Orden del Departamento de Educación, Universidad, cultura y Deporte de 28-11-2013
- 4- Estudio Geotécnico.
- 5- Reportaje Fotográfico.
- 6- Documento de Compromisos.
- 7- Impacto de la Actuación en las Haciendas Públicas.
- 8- Comprobación de las Superficies de las Áreas de Movimiento.
- 9- Estudios de Contaminación del Suelo en Soporte Informático.
- 10- Informe del Servicio de Control Ambiental del Gobierno de Aragón.
- 11- Compañías Suministradoras.

VI PLANOS

- I.1 Información. Situación y Emplazamiento.
- I.2 Información. Planeamiento vigente.
- I.3 Información. Topográfico. Estado del terreno.
- I.4 Información. Relación de propietarios.
- O.1 Zonificación.
- O.2 Ordenación. Plantas Alzadas.
- O.3 Ordenación. Planta Baja
- O.4 Parcela Vivienda Protegida.
- O.5 Ordenación. Alineaciones y Rasantes.
- O.6 Ordenación. Ámbito Unidad Ejecución.
- R.0 Modificación de viario en Escrivá de Balaguer. Acceso rodado a las parcelas.
- R.1 Esquema red de saneamiento.
- R.2 Esquema red de abastecimiento.
- R.3 Esquema red de gas.
- R.4 Esquema red alumbrado.
- R.5 Esquema red telecomunicaciones.
- R.6 Esquema red electricidad.

I.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

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 diáfanas 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.

El 2 de febrero de 2018, para atender las prescripciones de la aprobación inicial, las alegaciones presentadas y los diversos informes posteriores a la aprobación inicial, se presentó el TEXTO REFUNDIDO DEL AREA DE INTERVENCIÓN E-19 de Enero 2018.

El 26 de abril de 2018 se aportó al expediente el documento CUMPLIMIENTO DEL INFORME DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN DE 9 DE ABRIL DE 2018.

El 22 de mayo de 2018 se aportó al expediente la documentación requerida para dar cumplimiento al informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, de 15 de mayo de 2018.

El 25 de junio de 2018 se aprobó definitivamente el Plan Especial, condicionando su eficacia a la presentación de un Texto Refundido único, introduciendo 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 esa misma fecha.

Este Texto Refundido de julio de 2018 se ha redactado para dar cumplimiento al condicionado de la aprobación definitiva a que se refiere el apartado anterior.

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 m²

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 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 Larrodera 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 m².

Zona E, Grado E1

Uso y tipología A1

Techo edificable: 22.403,03 m². (2,5 m²/m²s) máximo.

Aprovechamiento medio: 2,27 m²/m².

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 m²
Finca nº II	Neurbe Promociones S.L.	7.448,55 m²
Finca nº III	Neurbe Promociones S.L.	277,69 m²
Finca nº IV	Ayuntamiento de Zaragoza	293,75 m²
TOTAL		8.961,21 m²

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 22.403,03m² edificables que atribuye el Plan General a esta Área de Intervención, de los cuales 4072,87m² corresponden a vivienda protegida y 18.330,16m² 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 442m² 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 442m2 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 Pº 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 2.036m² 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 las 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

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 nº11, y los siguientes criterios:

- Las obras de urbanización incluirán la ampliación de la acera y calzada de la calle Josemaría Escrivá de Balaguer y la reposición y ampliación de la calzada e isleta de dicha calle.

- 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 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 C/ Trovador. Para suministrar a las viviendas de la acera norte de Escrivá de Balaguer se instalará una nueva red por dicha acera. En C/ 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 C/ 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 C/ 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

- Se proyectan dos accesos independientes a los aparcamientos privados, uno simple en C/

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

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.

Se adjunta como Anexo nº9 en soporte informático los citados documentos de 2016 y 2017 y como Anexo nº10 el Informe del Servicio de Control Ambiental del Gobierno de Aragón.

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:

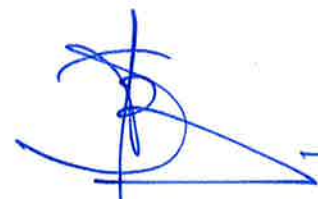
Los plazos para el cumplimiento de los distintos deberes urbanísticos en la Unidad de Ejecución son los señalados en el Plan de Etapas del presente Plan Especial.

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, JULIO de 2018.

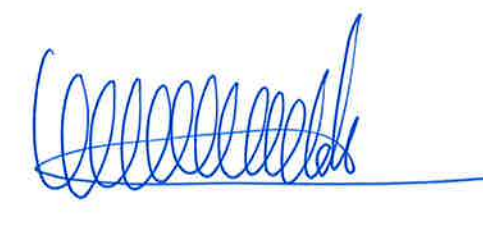
Los Arquitectos,



Esteban Torné Blas



Luis Fernández Ramírez



Teófilo Martín Sáenz

El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostró su conformidad al presente Texto Refundido.

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA, 08-08-2018

Fdo.: Fernando Benedito Armengol



EDIFICIOS CATALOGADOS



EDIFICIOS QUE CONFIGURAN LA SUPERMANZANA

SUPERMANZANA PASEO MARÍA AGUSTÍN-AVENIDA MADRID-ESCRIVA DE BALAGUER

II.- 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 4,5mts y 5mts.

Plantas alzadas: mínima 3,00mts

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: 2,27275m²/m²
- Superficie total Área de Intervención según medición topográfica: 8.961,21m²s
- Coeficiente de homogeneización residencial libre y comercial: 1,00
- Coeficiente de homogeneización residencial vivienda protegida: 0,5
- Índice de edificabilidad sobre suelo bruto: 2,5m²t/m²s
- Techo edificable residencial y compatibles: 8.961,21m²s x 2,5m²t/m²s= 22.403,03m²t

Aprovechamiento lucrativo vivienda protegida: 4.072,87m²t

Aprovechamiento lucrativo vivienda libre: 18.330,16m²t

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 180m² 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.

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.

Artículo 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 nº11, y los siguientes criterios:

- Las obras de urbanización incluirán la ampliación de la acera y calzada de la calle Josemaría Escrivá de Balaguer y la reposición y ampliación de la calzada e isleta de dicha calle.

- 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 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 C/ Trovador. Para suministrar a las viviendas de la acera norte de Escrivá de Balaguer se instalará una nueva red por dicha acera. En C/ 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 C/ 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 C/ 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

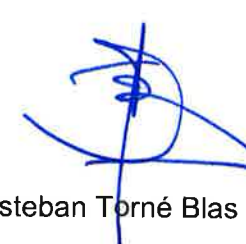
- Toda actuación sobre el jardín y el resto de espacios libres de la zona catalogada requerirá autorización de la Dirección General del Gobierno de Aragón competente en materia de patrimonio cultural

- Se proyectan dos accesos independientes a los aparcamientos privados, uno simple en C/ 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

Zaragoza, Julio de 2018.

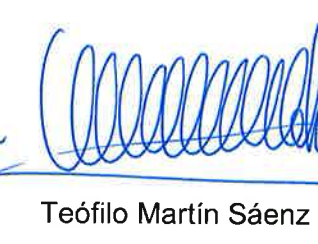
Los Arquitectos,



Esteban Torné Blas



Luis Fernández Ramírez



Teófilo Martín Sáenz

III.- PLAN DE ETAPAS

El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostró su conformidad al presente Texto Refundido.
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA, 08-08-2018

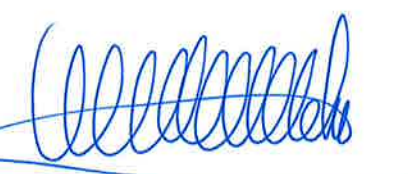
3. PLAN DE ETAPAS.

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

Este Plan Especial se desarrollará en una sola etapa con los siguientes plazos de ejecución:

- **6 MESES**, para el sometimiento a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, contados desde la fecha de aprobación definitiva de este Plan Especial.
- **6 MESES**, para el sometimiento a la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización, a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Especial
- **6 MESES**, para presentar a trámite el convenio de gestión que prescribe el artículo 151.3 del TRLUA, a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Especial
- Las obras de Urbanización se ejecutarán en el plazo que se indique en el acuerdo de aprobación del correspondiente Proyecto.
- La primera licencia de edificación se solicitará en el plazo máximo de dos años desde que las parcelas adquieran la condición de solar. La licencia de la última edificación se solicitará en el plazo máximo de cuatro años desde la concesión de la primera. Los plazos previstos para la ejecución de las obras serán los indicados en las correspondientes licencias, de acuerdo a la legislación vigente.

Zaragoza, JULIO de 2018.
Los Arquitectos,


Esteban Torné Blas
Luis Fernández Ramírez
Teófilo Martín Sáenz

4. ESTUDIO ECONÓMICO — FINANCIERO.

4.1. CONSIDERACIONES PREVIAS.

El presente estudio económico-financiero se redacta en cumplimiento de la legislación vigente. Supone por tanto, una previsión de la evaluación económica de la implantación de la urbanización.

No encontrándose redactados los proyectos de los distintos servicios, obviamente la presente estimación carece del adecuado rigor, tratándose sólo de una evaluación técnica basada en esquemas de servicios y obras de urbanización, sujeta normalmente a un margen de oscilación importante.

Tal como se ha indicado en la Memoria tanto la red de saneamiento como el alumbrado público existente en las calles perimetrales, sin perjuicio de su validación, se consideran adecuados sin necesidad de modificarlos y ampliándolos únicamente en las zonas verdes y en los andadores peatonales. Los precios considerados están referidos a presupuestos de contrata en euros de 2016 que no han sufrido variación al alza con respecto a los considerados en 2013.

4.2. COSTES DE URBANIZACIÓN.

Los costes de urbanización están formados por los estimados para obras de urbanización propiamente dichas, en los que se valora: explanaciones, pavimentación, señalización, redes de abastecimiento de agua e hidrantes, validación redes de alcantarillado, redes de distribución de energía eléctrica, red de gas, telecomunicaciones, jardinería y otros conceptos varios, más los gastos de proyectos, gestión, tramitaciones, la inflación teórica deducida a partir del plan de etapas y el incremento de los precios estimado para cada ejercicio

Al presupuesto estimativo de las obras de urbanización, se han añadido los trabajos a realizar como consecuencia de la ampliación de la acera en Avda Escrivá de Balaguer y el coste de los estudios de contaminación del suelo, dado que la conclusión de los mismos es que el suelo no está contaminado y que por lo tanto no resulta necesaria previsión alguna de costes de descontaminación

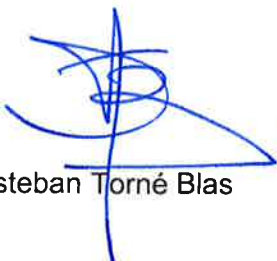
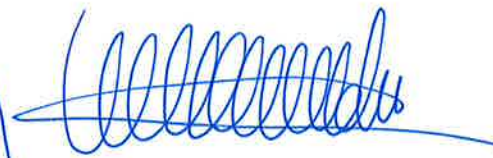
Para calcular el coste de las obras de urbanización se han utilizado los módulos que a continuación se indican, aplicados a las superficies correspondientes: .

➤ Precio estimado de urbanización viales	150,00 €/m².
➤ Precio estimado de urbanización zona verde	100,00 €/m².
➤ Estudio de contaminación de suelo.....	25.702,50 €
Viales : 1.125,65 m² x 150,00 €/m²	168.847,50 €
Zona verde : 1.760,00 m² x 100,00 €/m²	176.000,00 €
Coste de la ejecución material	344.847,50 €
Gastos Generales + Bº. Industrial (19 %)	65.521,03 €
Coste de la Ejecución por Contrata	410.368,53 €
Coste estudio contaminación	25.702,50 €
TOTAL.....	436.071,03 €
Impuesto s/ el valor añadido (I.V.A. 21 %)	91.574,92€
Coste total obras de urbanización.....	527.645,95 €

4.3. REPERCUSIÓN POR M2 DE SUELO BRUTO.

$$\frac{527.645,95\text{€}}{8.961,21 \text{ m}^2} = 58,88 \text{ €/m}^2.$$

Zaragoza, julio de 2018
Los Arquitectos,

 Esteban Torné Blas
  Luis Fernández Ramírez
  Teófilo Martín Sáenz

El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostró su conformidad al presente Texto Refundido.
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE
ZARAGOZA, 08-08-2018

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

V.-ANEXOS A LA MEMORIA

- 1- Área de Intervención E-19.
- 2- Ficha de Catálogo del P.G.O.U.
- 3- Orden del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte de 28-11-2013
- 4- Estudio Geotécnico.
- 5- Reportaje Fotográfico.
- 6- Documento de Compromisos.
- 7- Impacto de la Actuación en las Haciendas Públicas.
- 8- Comprobación de las Superficies de las Áreas de Movimiento.
- 9- Estudios de Contaminación del Suelo en Soporte Informático.
- 10-Informe del Servicio de Control Ambiental del Gobierno de Aragón.
- 11-Informe favorable de Compañías Suministradoras.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Anexo IV. Áreas de Ordenación.

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

Superficie total (m²):

Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):

Superficie aportada:

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Terrenos de Averly en el Paseo María Agustín.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

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

CONDICIONES VINCULANTES:

- Conservación de los edificios catalogados pertenecientes a los terrenos de Averly.
- Precisar de un planeamiento especial para su posterior desarrollo.

GRADO:

Usos y tipología de la edificación:

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

Densidad (viv/Ha):

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

Altura máxima:

% aprovechamiento municipal:

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

Varios: (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

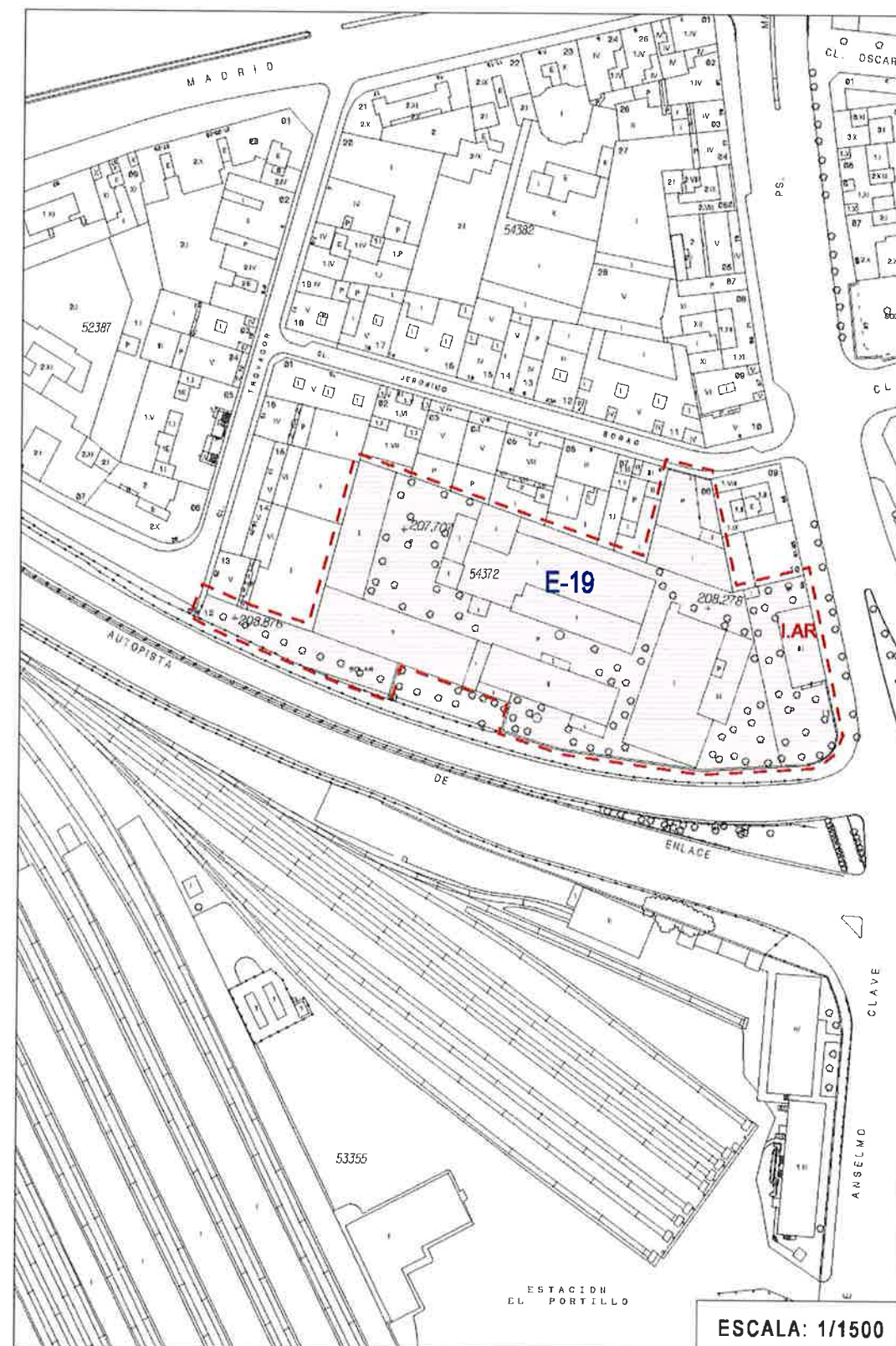
Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:



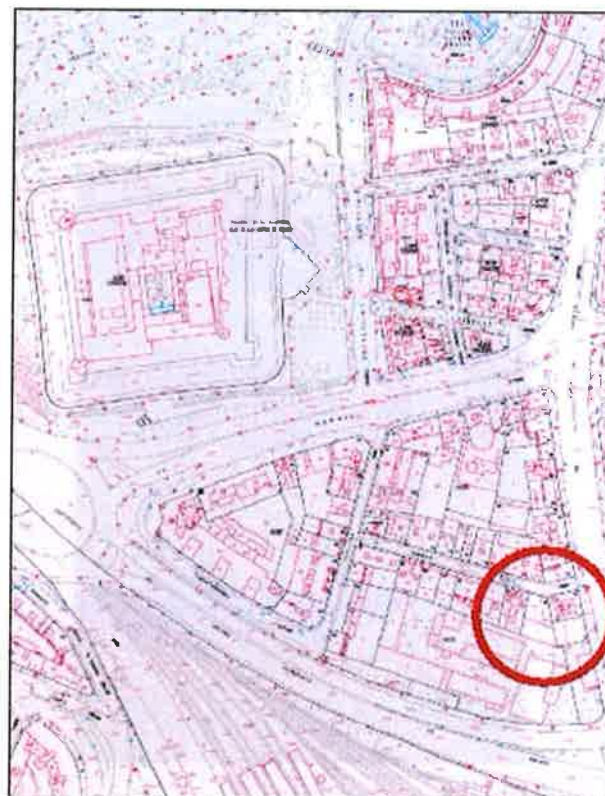
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE INTERVENCIÓN : **E-19**



EDIFICIO: AGUSTÍN, María (Pº de), nº 59

DENOMINACIÓN: "Averly", Edificio de Viviendas



GRADO DE PROTECCIÓN:
INTERÉS ARQUITECTÓNICO (B)

INFORME HISTÓRICO - ARTÍSTICO

El establecimiento industrial que hoy conocemos como Averly se remonta en sus orígenes a mediados del siglo XIX, momento a partir del cual el ingeniero francés natural de Lyon Antonio Averly crea diversas industrias dedicadas a la fundición. En 1879 decide trasladar los talleres de la Sociedad llamada "Averly, Montañi, Sarda y Cia" (creada en 1874) al extrarradio de la ciudad, al Campo Sepulcro, zona de crecimiento industrial y urbano, próxima al ferrocarril. Desde 1879 a 1880 se realizan obras de desmonte y construcción de las distintas naves y hacia 1882 se construye el edificio de viviendas.

Está situado en la zona oriental del solar recayente a Pº Mª Agustín. Tiene planta rectangular y consta de sótano y tres plantas (B+2), rematada en alero. La línea de fachada del edificio se prolonga a la izquierda (del espectador) por un cierre de verja y por la derecha con los accesos a la fábrica. Las fachadas están construidas atendiendo al ladrillo enfoscado, como elemento de cierre y el visto con carácter expresivo, para el zócalo, recordando de vanas y cantoneras, logrando un vistoso juego cromático. Una serie de vanos en arco escarzano modulan las fachadas en una composición homogénea, cuya monotonía sólo se rompe por el balcón corrido que abarca los cuatro vanos centrales. Impostas también de ladrillo marcan las líneas de forjados. Un alero de pequeño vuelo sobre canchales tipo modillón coronado a casa, ejecutado también en ladrillo. Tanto el balcón como los antepechos de los vanos están ejecutados en los propios talleres de Averly, utilizándose distintos motivos ornamentales para cada una de las plantas.

Al interior la casa se distribuye orgánicamente en dos bloques (dos viviendas), cada uno de ellos desarrollado en torno a una caja de escalera, cuyo sistema portante (como el del resto de la casa) es de fundación.

El edificio, rodeado de jardín, lo que le confiere un aire campestre se integra dentro de las tendencias de la vivienda de la alta burguesía local, de carácter eminentemente ecléctico. Se perciben aires eclécticos en la concepción del edificio, utilizándose elementos y procedimientos ornamentales de carácter tradicional.

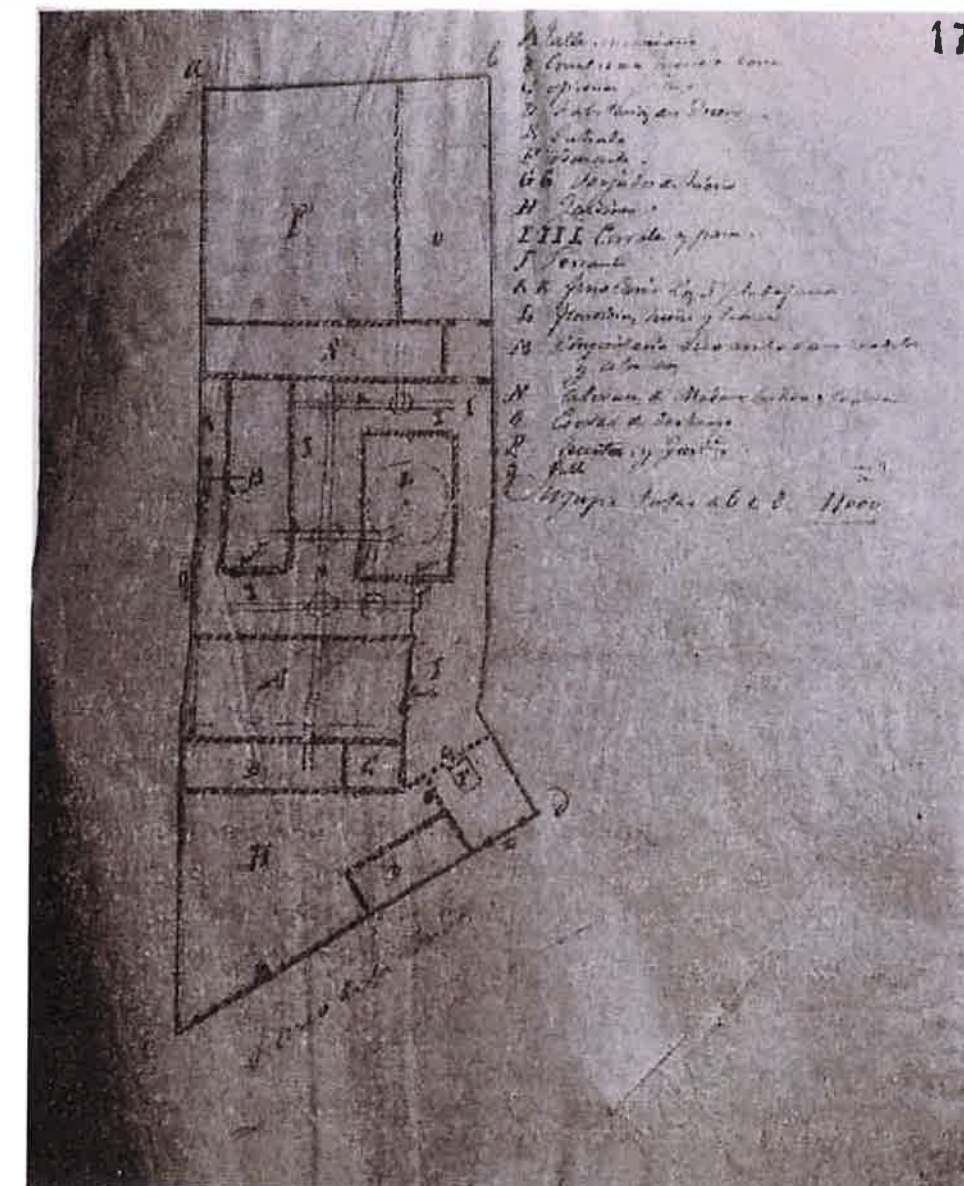
FUENTES: Archivo Municipal

BIBLIOGRAFÍA:

JIMÉNEZ ZORZO, Pº J., LA INDUSTRIALIZACIÓN EN Aragón: LA FUNDACIÓN AVERLY, Zaragoza 1987.

JIMÉNEZ ZORZO, Pº J., "El archivo de los Talleres Averly, S.A. Memoria de la Industria". En Rv. Antigrama nº 14 Zaragoza 1999.

LASCRONA VINEVA, BIELIBANEZ y JIMÉNEZ ZORZO, Arqueología Industrial en Aragón, Zaragoza 2000.



INTERVENCIONES PERMITIDAS Y ELEMENTOS A CONSERVAR.

REHABILITACIÓN
FACHADAS, CERRAMIENTO, VERJA Y CARPINTERÍAS

ÁREA

19





ORDEN, de 28 de noviembre de 2013, del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte, por la que se declara la Factoría Averly, sita en el paseo María Agustín, 59, de Zaragoza (Zaragoza), como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés

La Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, establece que los bienes que integran el Patrimonio Cultural Aragonés se clasifican en Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados y Bienes Inventariados. Igualmente señala que aquellos bienes que, pese a su significación e importancia, no cumplan las condiciones propias de los Bienes de Interés Cultural, se denominarán Bienes Catalogados y serán incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural Aragonés.

Por Resolución, de 22 de agosto de 2013, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se incoó procedimiento y se abrió un periodo de información pública para la declaración de la Factoría Averly, sita en el paseo María Agustín, 59, de Zaragoza (Zaragoza), como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés. Dicha Resolución fue publicada en el Boletín Oficial de Aragón de 4 de septiembre de 2013.

El expediente se ha tramitado conforme a lo previsto en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y el Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, notificándose las actuaciones a los interesados y acordándose la apertura de un periodo de información pública en el que se presentaron alegaciones, que han sido contestadas en tiempo y forma. Igualmente se abrió un trámite de audiencia a los interesados en el que se presentaron alegaciones, que fueron contestadas.

De las alegaciones que han sido presentadas a lo largo del procedimiento, algunas de ellas han sido estimadas y en consecuencia, se ha ampliado el listado de bienes muebles protegidos, incluyéndose en el Anexo I la descripción detallada de los muebles de oficina protegidos; y ampliando el Anexo II, con maquinaria fabricada por Averly (Apartado D) y bienes artísticos fabricados en la factoría (Apartado E).

Finalmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, a propuesta del Director General de Patrimonio Cultural, la Consejera de Educación, Universidad, Cultura y Deporte,

RESUELVO

Primero.- Objeto.

Es objeto de la presente Orden declarar Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés la Factoría Averly, sita en el paseo María Agustín nº 59, de Zaragoza (Zaragoza), de acuerdo con la relación de bienes inmuebles, muebles y documentales y la delimitación que se publican en los anexos I, II, III y IV de la presente Orden.

Segundo.- Régimen Jurídico.

El régimen jurídico aplicable a los bienes protegidos es el previsto en el Capítulo II, del Título Segundo, de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, los Títulos Sexto y Séptimo de la misma, así como cuantos preceptos sean de aplicación general a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés.

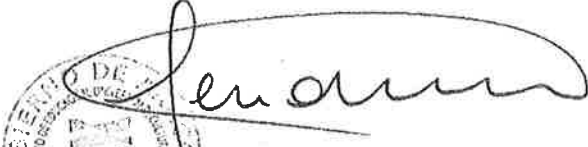
Tercero.- Publicidad.

La presente Orden será publicada en el Boletín Oficial de Aragón y se notificará a los interesados en el procedimiento y al Ayuntamiento de Zaragoza.

Frente a la presente Orden, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponerse Recurso potestativo de Reposición ante la Consejera de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón en el plazo de un mes, o Recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses.

Zaragoza, a 28 de noviembre de 2013

LA CONSEJERA DE EDUCACIÓN, UNIVERSIDAD, CULTURA Y DEPORTE


Fdo.: Dolores Serrat Moré



ANEXO I

BIENES MUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL BIEN CATALOGADO DEL PATRIMONIO CULTURAL ARAGONÉS "FACTORÍA AVERLY"

La delimitación de la Factoría Averly concreta un límite espacial de protección definido por la actual fachada urbana formada por entrada principal y la misma fachada de la vivienda, la verja de hierro y parte del muro de obra que limita con la calle Escrivá de Balaguer. Por el interior, el límite de la zona protegida discurre por el camino que bordea el Taller de Ajuste con la intención de proporcionar cierta visibilidad al lateral de ladrillo de éste e incluir parte de la red de transporte interno con los ralles y los dos cambios de dirección que se conservan en el suelo. Seguiría dicho límite por la fachada del taller nuevo, sin incluirla, y el muro que separa la finca de la colindante.

No se incluye en esta protección la fachada de la fundición y su continuación en la fila de aseos incorporados al cubierto anexo lateral.

Los elementos de la Factoría Averly integrantes del bien protegido son los siguientes:

1. La portada principal de entrada al conjunto de instalaciones de la empresa Averly S.A. en Paseo M^a Agustín nº 59, con todos sus elementos estructurales, decorativos y formales.
2. El espacio distribuidor de acceso que aparece inmediatamente tras la puerta de acceso y que organiza la entrada a la vivienda, la entrada a las oficinas y el acceso al Taller de Ajuste.
3. El edificio de vivienda del propietario y su jardín que forman una unidad sustancial enmarcada por la reja que separa la calle. Casa y jardín son la esencia del modelo de villa-factoría donde el propietario vivía y desde donde ejercía la dirección y el control de la empresa. La vivienda se cataloga tanto en su fachada de cuatro lados, con todos los elementos exteriores de que dispone (balcones, ventanas, alero, cubierta, triple entrada por tres lados, terraza al jardín...), como en su interior, en lo que corresponde a su estructura interna, disposición y decoración original.

El jardín comprende y se define por sus elementos principales: acequia, distribución de los parterres y el mobiliario que se determine como original, a fin de respetar su carácter de jardín romántico.

4. El edificio de oficinas, lindante con el jardín del que se separa por la acequia, se ubica a su vez como anexo al Taller de Ajuste. La protección se extiende tanto al continente como al contenido, entendiéndose por contenido (las mesas de trabajo administrativo, de despacho o de reuniones; los tableros de dibujo/ proyectos "tecnógrafos"; los armarios exentos o realizados de obra; las estanterías y vitrinas; los materiales de iluminación de finales del siglo XIX y primera mitad del siglo XX; las sillas y sillones de factura anterior a 1970; la escalera de acceso a la primera planta; la máquina copiadora del primer piso y los útiles de oficina de finales del siglo XIX y primera mitad del siglo XX) con la distribución original, lo

que conforma un ejemplo único de oficinas y despachos de finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX.

5. El Taller de Ajuste en su totalidad, con las siguientes dependencias o partes anexas: en la parte trasera contraria a la puerta de acceso, el despacho de control horario y fichaje, a la derecha, el despacho del jefe de taller, en el centro, y un espacio a la izquierda que daba acceso a la antigua calderería, hoy desaparecida. A la izquierda de la nave principal, y formando parte de este taller de ajuste, el almacén de herramientas, con todo el mobiliario de armarios de madera pintada en verde, las herramientas y el yunque con la chimenea. La red de transmisión motriz emplazada en el taller de ajuste, formada por ejes tractores, poleas y correas de transmisión, así como el sistema de iluminación original aún conservado (flexos, lámparas, cuadros de control) y los armarios ubicados específicamente para el servicio de la nave de ajuste (vestuario, herramientas, piezas, etc.).
6. La red y dependencias subterráneas de canalización, salto de agua y generación de potencia mecánica y eléctrica, formado tanto por la acequia Romareda, ya sin agua, que entra desde el jardín, canalizándose bajo las oficinas y el taller de ajuste, como por los subterráneos que aparecen en tres niveles diferentes. Este complejo posee acceso desde la cabina de control eléctrico, a la derecha de la entrada a la nave, y está formado por una sala que conserva el conjunto de turbinas conectadas al alternador, la sala de la primera turbina, actualmente desaparecida, la sala de control elevada y el depósito inferior de evacuación del agua por una acequia subterránea.
7. La red de transporte interno mediante vagonetas sobre ralles y cambiadores de dirección de hierro; concretamente los ralles y cambiadores que se ubican en entre el Taller de Ajuste y entre éste y la nave de fundición.

ANEXO II

BIENES MUEBLES QUE FORMAN PARTE DEL BIEN CATALOGADO DEL PATRIMONIO CULTURAL ARAGONÉS "FACTORÍA AVERLY"

Se recogen en este anexo los bienes muebles de la Factoría Averly que quedan incluidos en la figura de protección de Bien Catalogado del Patrimonio Cultural aragonés. Estos bienes muebles se clasifican en estas tres categorías:

- A. Maquinaria - herramienta de Producción
- B. Productos fabricados
- C. Moldes y modelos, positivos y negativos
- D. Maquinaria fabricada por Averly
- E. Bienes artísticos

A. Maquinaria - herramienta de Producción

Analizada tanto la maquinaria como los sistemas de energía y transmisión de potencia conservada en Averly, se considera necesaria la conservación de un singular conjunto de maquinaria emplazado en el taller de ajuste, dejando en su actual emplazamiento la



maquinaria conservada *in situ* que corresponde a sistemas de transmisión mecánica de potencia.

Junto a estas máquinas se incorporan otras máquinas de interés a conservar y herramientas asociadas al sistema productivo de Averly, que se listan a continuación. La numeración entre paréntesis corresponde al número de identificación existente en el informe técnico correspondiente.

- 1 (2) TORNO. TALLERES BADALONA
- 2 (3) TORNO CENTRAL 1880-1883
- 3 (5) TALADRO O FRESADORA 1880-1890
- 4 (6) TORNO DE GRANDES DIMENSIONES WHITWORTH & Co 1880 - 1890
- 5 (7) TORNO DE GRANDES DIMENSIONES WHITWORTH & Co 1880 - 1890
- 6 (8) PULIDORA 1880-1890
- 7 (9) TORNO (MACHINENFABRIK OERLIKON SCHWEIZ 1884)
- 8 (10) TORNO J. WHITWORTH & Co MANCHESTER Nº 62 1880-1890
- 9 (11) MAQUINA DE FUNCION DESCONOCIDA. : P. HURÉ . PARIS 1880-1900
- 10 (12) MESA DE PRECISION 1880-1890
- 11 (19) CORTADORA DE VAIVEN 1880-1900
- 12 (ALT) ALTERNADOR 1900-1901
- 13 (32) YUNQUE RENAUX MATHIEU-MATTON (Ultimo cuarto del siglo XIX)
- 14 (33) TORNILLO METALICO (Ultimo cuarto del siglo XIX)
- 15 (34) ESMERIL (Ultimo cuarto del siglo XIX)
- 16 (TAR) CONJUNTO DE DOS TURBINAS, ALTERNADOR Y REGULADOR
- 17 (37) CEPILLADORA KIRCHNER LEIPZIG 1905-1910
- 18 (38) FRESADORA O TUPI KIRCHNER LEIPZIG 1905-1910
- 19 (40) SIERRA DE CINTA KIRCHNER LEIPZIG 1900-1905
- 20 (43) REGRUESADORA KIRCHNER LEIPZIG 1905-1910
- 21 (45) MAQUINA DE VAPOR RUSTON, PROCTOR & Cº L^{TO}. 1909
- 22 (46) MARTILLO / CONFORMADOR ANTERIOR A 1915
- 23 (47) MANDRINADORA. ANTERIOR A 1915
- 24 (48) CIZALLA WACHTER Y WOESSNER, BARCELONA. ANTERIOR A 1915
- 25 (55) MEZCLADORA DE ARIDOS MOVIDA POR POLEAS
- 26 (56) MEZCLADORA DE ÁRIDOS
- 27 (58) HORNO DE BRONCE
- 28 (62) MARTILLO / CIZALLA. PELLIS
- 29 (63) TALADRO Y FRESADORA. HERMANOS CASAMITJANA. ANTERIOR A 1915
- 30 CUCHARA DE FUNDICIÓN
- 31 CARRETILLA PARA TRANSPORTE DE RESIDUOS METÁLICOS
- 32 CAJA DE FUNDICION CUADRADA
- 33 CAJA DE FUNDICION RECTANGULAR
- 34 CAJA DE FUNDICION CIRCULAR
- 35 CAJA DE FUNDICION COMPARTIMENTADA
- 36 CONCHAS DE HIERRO PARA FUNDIR
- 37 SELECCIÓN DE ESCUADRAS Y ANGULOS DE MADERA

B. Productos fabricados en Averly, S.A.

Forman parte del bien protegido los productos fabricados y conservados en la Factoría Averly que se detallan a continuación. (La referencia, así como la denominación de los objetos está tomada del propio Catálogo Averly, S.A. de productos comerciales).

1. ESTATUAS FEMENINAS DENOMINADAS LAS NUBIANAS
2. ESTATUAS FAROL FEMENINAS.
3. DOS BUSTOS SOBRE COLUMNAS EN LOS JARDINES DE LA VIVIENDA, CONMEMORATIVOS DE LA VISITA DEL REY ALFONSO XII Y M^a CRISTINA A LA FÁBRICA EN 1882
4. RECREACIÓN DEL CASCO DEL REY JAIME I EL CONQUISTADOR
5. FUENTE SOBRADIEL
6. FUENTE ABSTRACTA. REF. FN 205.
7. FUENTE CIUDAD CON UNA CONCHA. REF. FN 207
8. FUENTE CISNE. REF. FN 130.
9. FUENTE PEZ. REF. FN 208.
10. FUENTE MUDÉJAR. REF. FN 206.
11. FUENTE JUNCOS. REF. FN 004.
12. BORDEADOR ALBIA.
13. PAPELERA ORDESA.
14. PAPELERA NIVARIA. REF. PA 304.
15. BANCO DOBLE. REF. BC 072.
16. BANCO SIGLO XIX. REF. BC 020.
17. JARDINERA BURRIANA. REF. JA 293
18. JARDINERA ARBÓREA. REF. JA 295.
19. VELETA PARA LA TORRE DE LA SEO DE ZARAGOZA
20. FAROLA GOYA DE 2 BRAZOS. REF. FL 141.
21. FAROLA ALFONSO REF. REF. FL 139
22. SELECCIÓN DE APLIQUES O BRAZOS DE PARED PARA ILUMINACIÓN: REF. BZ 147. BZ 148. BZ 047. BZ 002. BZ 021. BZ 065. BZ 050. BZ 049. BZ 048
23. ESCUDO AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA.
24. ANTIAPARCAMIENTO O BOLAÑO. REF. HT 172
25. ANTIAPARCAMIENTO O BOLAÑO. REF. HT 232
26. ANTEPECHOS. REF. AP 001. AP 010. AP 027. AP 032. AP 035. AP 036. AP 261. AP 262
27. ANTEPECHO DE LA VIVIENDA DE LA FUNDICIÓN AVERLY. REF. AP 011
28. SELECCIÓN DE BALAUSTRAS MODELOS: SOBRADIEL, ARAGONÉS, RENACIMIENTO, BARROCO, CASTELLANO, BORJA
29. SELECCIÓN COLUMNAS DE ARRANQUE, ADORNOS Y TERMINACIONES
30. SELECCIÓN CRUCES DE CEMENTERIO
31. PLACA TRASFUEGO NAPOLEÓN. REF. PT 001
32. PLACA TRASFUEGO CASA DE CAMPO. REF. PT 002
33. PLACA TRASFUEGO EMPARRADO. REF. PT 191
34. PLACA TRASFUEGO GRUPO DE ANIMALES. REF. PT 005
35. PLACA TRASFUEGO SAN HUBERTO. REF. PT 006
36. PLACA TRASFUEGO SAN ELOY. REF. PT 009.



37. PLACA TRASFUEGO SAN MIGUEL. REF. PT 007
38. PLACA TRASFUEGO SANSÓN. REF. PT 010
39. PLACA TRASFUEGO INFANCIA DE HÉRCULES. REF. PT 012
40. PLACA TRASFUEGO GENERAL PRIM. REF. PT 014

C. Modelos, contramoldes y moldes en madera y yeso o escayola.

Forman parte del bien protegido los modelos, contramoldes y moldes en madera y yeso o escayola utilizados en la Factoría Averly para la fabricación de productos, relacionados a continuación:

41. MODELO EN MADERA DE FAROLA GOYA DE 2 BRAZOS. FL 141.
42. MODELO EN MADERA DE FAROLA ALFONSO. FL 139
43. MODELO METÁLICO DE APLIQUES O BRAZOS DE PARED PARA ILUMINACIÓN: BZ 147. BZ 148. BZ 047. BZ 002. BZ 021. BZ 065. BZ 050. BZ 049. BZ 048
44. MODELO EN MADERA DE COLUMNA DE LOS PORCHES DEL MERCADO CENTRAL
45. MODELO EN MADERA DE PAPELERA NIVARIA REF. PA 304
46. MODELO EN MADERA DE PAPELERA ORDESA
47. MOLDE EN MADERA DE PAPELERA NIVARIA REF. PA 304
48. MODELO EN MADERA BANCO SIGLO XIX BC 020.
49. MODELO EN MADERA DE BANCO ROSALEDA BC 026
50. MODELO EN MADERA DE BANCO PRIMAVERA BC 038
51. MOLDES EN MADERA FUENTE ABSTRACTA. FN 205.
52. MODELO EN MADERA FUENTE ABSTRACTA. FN 205.
53. MOLDES EN MADERA FUENTE MONUMENTAL SIGLO XXI. REF. FN 320
54. MOLDES EN MADERA FUENTE SOBRADIEL
55. MOLDES EN MADERA FUENTE ABSTRACTA. FN 205.
56. MOLDES EN MADERA FUENTE CISNE. FN 130.
57. MODELO EN MADERA FUENTE PEZ. FN 206.
58. MOLDES EN ESCAYOLA FUENTE MUDÉJAR. FN 206.
59. MOLDES EN MADERA DE JARDINERA BURRIANA. JA 293
60. MOLDES EN MADERA DE JARDINERA ARBÓREA. JA 295.
61. MODELO EN MADERA ANTIAPARCAMIENTO O BOLAÑO. HT 172
62. MODELO EN MADERA ANTIAPARCAMIENTO O BOLAÑO. HT 232
63. MODELO EN MADERA DE DISCOS REMATE TIRANTES DE LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO PIGNATELLI DEL GOBIERNO DE ARAGÓN
64. CONTRAMOLDE DE DISCOS REMATE TIRANTES DE LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO PIGNATELLI DEL GOBIERNO DE ARAGÓN
65. MODELO EN MADERA DE VELETA PARA LA SEO DE ZARAGOZA.
66. POSITIVO METÁLICO DE BARANDILLA ENCARGADA POR EL AYUNTAMIENTO DE TERUEL
67. MODELO DE MADERA DE MADERA DE TURBINAS DE GRANDES DIMENSIONES
68. CONTRAMOLDE DE REJILLA DEL PALACIO DE SÁSTAGO EN ZARAGOZA
69. MODELO EN MADERA DE PLACAS DE PRENSA RÁPIDA EMBUTIDORA
70. MOLDE EN MADERA DE PEZ FN 206.
71. MODELO EN MADERA DE PLACAS CONMEMORATIVAS.

72. MODELO DE ANTEPECHO DE LA VIVIENDA DE LA FUNDICIÓN AVERLY REF. AP 011
73. MODELO DE MADERA DE BALAUSTRAS: SOBRADIEL, ARAGONÉS, RENACIMIENTO, BARROCO, CASTELLANO, BORJA
74. CONTRAMOLDES DE BALAUSTRAS: SOBRADIEL, BORJA, BARROCO, BL 111. 114. 115
75. MODELO DE ESCAYOLA DE MEDALLAS DE ORO DE LA EXPOSICIÓN NACIONAL DE MINERÍA, ARTES METALÚRGICAS, CERÁMICA, CRISTALERÍA Y AGUAS MINERALES EN MADRID 1885
76. MODELO DE ESCAYOLA RELIEVE ACCESO DE LA FÁBRICA- ALEGORÍA DE LA INDUSTRIA
77. POSITIVO DE ESCAYOLA DE GATO SEDENTE
78. POSITIVO DE ESCAYOLA DE CISNE

D. Maquinaria fabricada por Averly

79. MÁQUINA HORIZONTAL DE AMASADO DE HARINA
80. MEZCLADORA VERTICAL
81. TRITURADORA Y DOSIFICADORA DE HARINA
82. MOLINO HARINERO, QUE APARECE DESMONTADO Y AGRUPADO EN DISTINTAS PIEZAS
83. TAMIZ DE VAIVÉN PARA MOLINO HARINERO
84. AUTOCLAVE DE DESINFECCIÓN VERTICAL
85. AUTOCLAVE DE DESINFECCIÓN HORIZONTAL
86. LAVADORA DE TAMBOR HORIZONTAL DE GRANDES DIMENSIONES

E. Bienes Artísticos

87. BUSTO FEMENINO
88. RELIEVE "ALEGORÍA DE LA AGRICULTURA", CONMEMORATIVO DEL CINCUENTENARIO DE LA GRANJA AGRÍCOLA DE ZARAGOZA, 1931
89. COLECCIÓN DE MOLDES DE ESCAYOLA
90. PLACA IDENTIFICATIVA DE LA EMPRESA AVERLY
91. M. BESCÓS "SILVIO KOSSTI", DE RAMÓN ACÍN
92. PLACA DE MEDIO RELIEVE CONMEMORATIVA DEL MÚSICO ARAGONÉS SANTIAGO LAPUENTE DE ENRIQUE ANEL
93. SAN JORGE Y EL DRAGÓN DE JAVIER SAURAS. PLANTILLA
94. PAREJA DE JAVIER SAURAS. PLANTILLA
95. RETRATO DE RAMÓN ACÍN FANLO. MOLDE POSITIVO DE ESCAYOLA

ANEXO III

ARCHIVO DOCUMENTAL DE LA FACTORÍA AVERLY, S.A. QUE SE PROTEGE COMO PARTE DEL BIEN CATALOGADO DEL PATRIMONIO CULTURAL ARAGONÉS

El Archivo de la empresa Averly, S.A. es de gran interés patrimonial y documental, tanto desde el punto de vista industrial, como económico, de diseño y tecnológico.



Refleja la historia de la empresa a lo largo de sus más de 150 años de existencia y al mismo tiempo de la industrialización aragonesa.

Está destacado como uno de los 169 archivos empresariales aragoneses recogidos en el Censo-Guía de Archivos Iberoamericanos, elaborado por el Centro de Información General del Libro, Archivos y Bibliotecas del Ministerio de Educación y Ciencia.

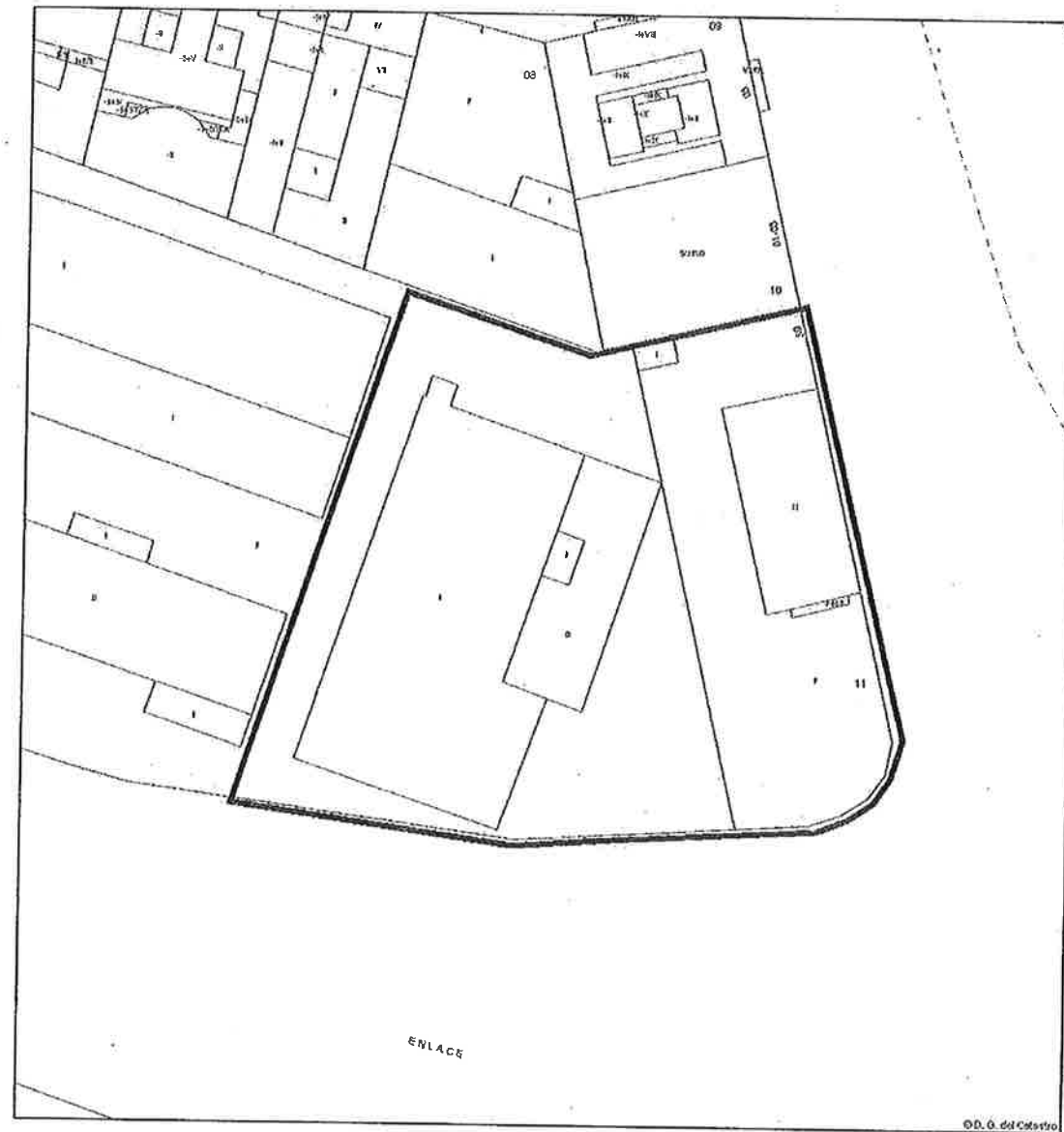
Su contenido se estructura en 31 series, entre ellas se distinguen en líneas generales: Libros de correspondencia, Libros de salida y entrada de mercancía, facturas y recibos, proyectos, planos, bocetos, croquis y diseños, Libro de diplomas, colección de negativos fotográficos, Libro de balances, Libros de personal laboral y material publicitario (catálogos, publicidad).

Por todo lo cual, se considera imprescindible el mantenimiento de su unidad y la protección como bien catalogado según Ley 3/1999, del 10 de marzo del Patrimonio Cultural Aragonés, de todo el Archivo documental de Averly desde sus orígenes hasta 1990, fecha a partir de la cual la documentación de la empresa permanece viva y abierta.

ANEXO IV

PLANOS DE DELIMITACIÓN DEL BIEN CATALOGADO "FACTORÍA AVERLY"

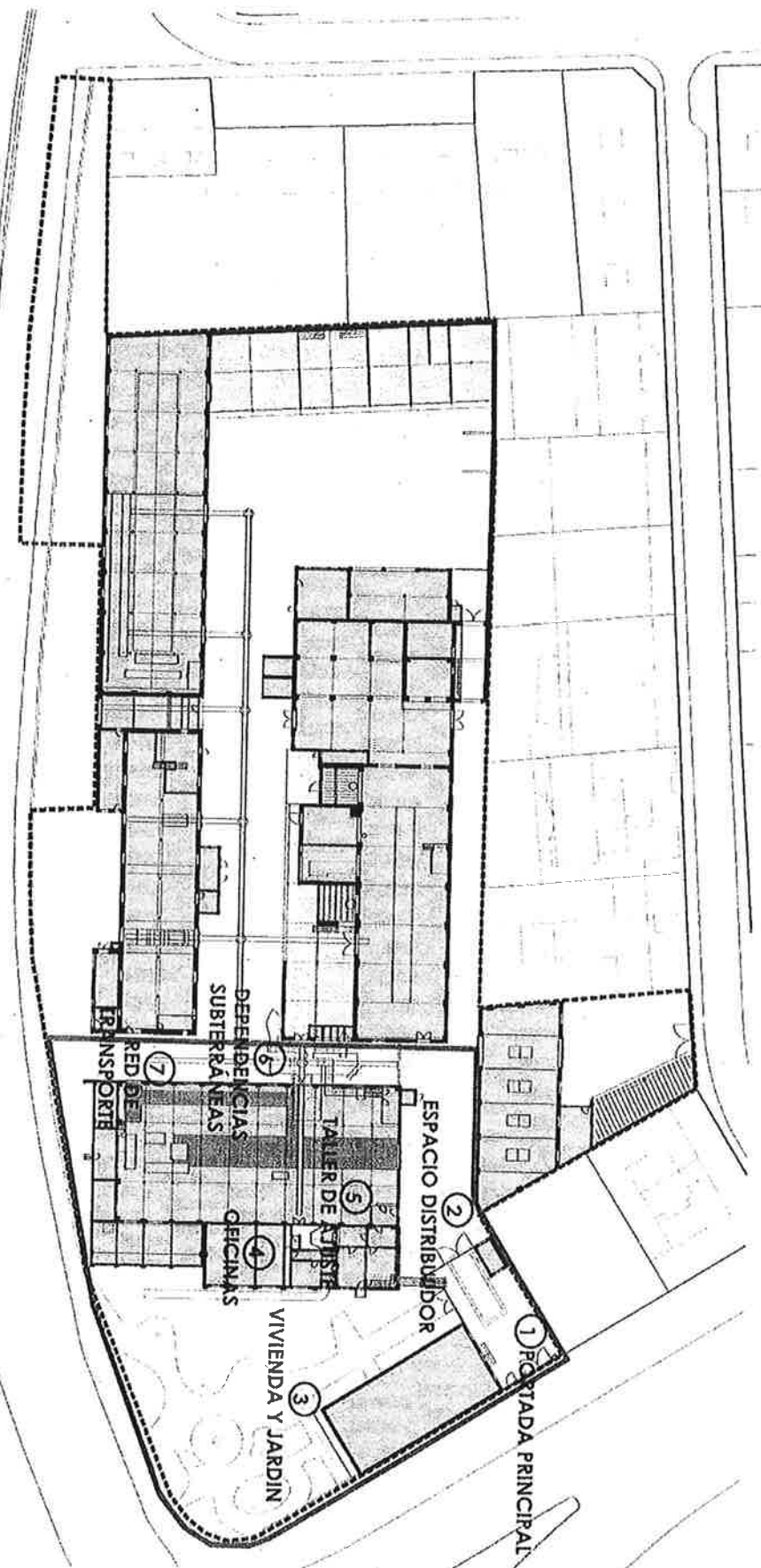
Se recogen en este anexo los planos de delimitación de los bienes inmuebles que constituyen el Bien Catalogado denominado "Factoría Averly".



ZARAGOZA
AVERLY S. A.

DELIMITACIÓN DEL BIEN Y DEL ENTORNO COINCIDENTE

FACTORIA AVERLY
DELIMITACIÓN DEL BIEN
Y DEL ENTORNO COINCIDENTE





GEOLOGÍA-GEOTECNIA
 PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
 AREA E-19 P.G.O.U.
 ZARAGOZA

El área E-19 del P.G.O.U. se localiza en el núcleo urbano de Zaragoza, concretamente en la confluencia de la calle J.M. Escriba con el Paseo María Agustín, limitando al Norte y Oeste con las calles Borao y Trovador respectivamente. La parcela ocupa una extensión total de 8.941,91 metros cuadrados y se contemplan edificaciones de alturas variables, desde B+2 hasta B+16.

Topográficamente, el solar es prácticamente plano y se encuentra explanado en torno a la cota 208, ocupando las antiguas instalaciones de AVERLY.

Geológicamente, el área estudiada queda enmarcada dentro de los materiales pertenecientes al Recubrimiento Cuaternario, concretamente a los depósitos aluviales correspondientes a las terrazas del río Ebro.

Se trata básicamente de gravas poligénicas, con cantos calcáreos y silíceos, subredondeados, con algunos bolos y bloques de mayor tamaño, englobados en una matriz arenolímica marrón. En la parte superior, las gravas pueden estar recubiertas por una montera de limo arcilloso marrón.

Según los datos de que disponemos, que lógicamente se completarán cuando se efectúe la campaña de reconocimiento prevista, a partir de aproximadamente unos 7-8 m de profundidad, intercaladas entre las gravas, se encuentran capas de espesor decimétrico y métrico de arcillas de color marrón y gris y de arenas limosas de grano medio y grueso.

La potencia de estos suelos aluviales es muy considerable, superior incluso a los 40 m, por lo que todas actuaciones a realizar afectarán exclusivamente a estos materiales.



El nivel freático es toda esta zona se encuentra situado a unos 15-16 m de profundidad.

Por lo que respecta a posibles riesgos geológicos, se han consultado diversas fotografías áreas, así como planos geomorfológicos y de riesgos, pudiéndose descartar que se afecte a dolinas, zonas de subsidencia o colapso. Tampoco se trata de una zona inundable ni sísmicamente activa, por lo que cabe descartar cualquier tipo de riesgo geológico.

Geotécnicamente, se trata en líneas generales de gravas de compacidad Muy Alta, con valores de N_{SPT} superiores a 30, obteniéndose en general rechazo, sobre todo a partir de una cierta profundidad. Según Casagrande se clasificarían como GW (gravas bien graduadas) o GM (gravas limosas). En ocasiones, el tamaño predominante es la arena, clasificándose como SM (arenas limosas).

Respecto a los suelos arcillosos intercalados tienen un marcado carácter cohesivo, con porcentajes de finos superiores al 80%, clasificándose según Casagrande como CL (arcillas de baja plasticidad). Su consistencia es en líneas generales Firme y Muy Firme, con valores de la resistencia a compresión simple entre 1,0 y 2,50 kg/cm².

A grandes rasgos, pueden estimarse los siguientes parámetros geotécnicos para los materiales del recubrimiento cuaternario:

Gravas:

Densidad aparente	2,1 t/m ³
Cohesión efectiva	1 t/m ²
Angulo de rozamiento interno	38°
Módulo de deformación	>500 kg/cm ²

Arenas

Densidad aparente	2,0 t/m ³
Cohesión efectiva	0 t/m ²
Angulo de rozamiento interno	35°
Módulo de deformación	300 kg/cm ²



Arcillas

Densidad aparente	2,0 t/m ³
Cohesión efectiva	0 t/m ²
Angulo de rozamiento interno	25°
Resistencia a compresión simple	1,0 – 2,50 kg/cm ²
Módulo de deformación	150 kg/cm ²

Superficialmente, al corresponder el área de actuación con las antiguas instalaciones de AVERLY, se encontrarán los rellenos de explanación, así como restos de soleras, cimentaciones, fosos, etc.

A continuación se describen algunos criterios y recomendaciones básicas a considerar en el proyecto de urbanización.

Los materiales granulares (gravas y arenas) constituyen un buen terreno de apoyo para cimentaciones, pudiéndose adoptar presiones admisibles de cimentación para zapatas aisladas de hasta 3,0 kg/cm², con asientos reducidos, inferiores a dos centímetros.

No obstante, la existencia de capas de arcilla intercaladas entre las gravas, puede condicionar la cimentación a adoptar, sobre todo si quedan situadas dentro de la zona de influencia de la cimentación, obligando en este caso, tanto por asientos como por capacidad portante, a proyectar cimentaciones mediante losa.

No es de prever ningún tipo de problema respecto a colapso, hinchamiento o expansividad del terreno.

Las excavaciones necesarias podrán efectuarse con retroexcavadoras potentes, requiriendo martillo rompedor para demoler soleras, cimentaciones, fosos, etc correspondientes a las antiguas instalaciones de AVERLY.



Respecto a los taludes de excavación, en los rellenos no se deberían efectuar taludes definitivos con pendiente superior al 1H:1V, mientras que en las gravas subyacentes serían factibles temporalmente taludes prácticamente verticales para alturas moderadas, hasta unos 6-7 m. Para alturas mayores, sobre todo si se afecta a intercalaciones arcillosas, se deben tomar precauciones y efectuar estudios específicos de estabilidad.

Los materiales granulares excavados, descartando los bolos mayores de 8-10 cm, se clasificarían como Suelos Adecuados o Seleccionados, es decir, de alta calidad, aptos para coronación, formación de explanada e incluso subbases granulares. Sin ningún tipo de selección conformarían rellenos tipo "todo-uno".

Respecto a la potencial agresividad, puede considerarse a grandes rasgos que las gravas de la terraza no son agresivas y no requerirán el empleo de cementos sulforresistentes. En los rellenos superficiales, dado su carácter heterogéneo, deberán efectuarse ensayos específicos.

Finalmente, por lo que hace referencia a las explanadas resultantes, dependerán lógicamente de la calidad de los rellenos superficiales, pudiéndose considerar con carácter general que conformen suelos tipo 0 cuando existe un contenido de finos apreciable y suelos tipo 1 y 2 cuando predominen claramente los materiales granulares.

Fdo. Octavio Plumed Parrilla
Ingeniero de Caminos

Fdo. Javier Prats Rivera
Ingeniero de Caminos



Vista desde Paseo María Agustín. Edificio de Viviendas y acceso.



Vista de verja jardín.



Vista desde Paseo María Agustín. Edificio de Viviendas y verja jardín.



Vista desde parque Caixa Forum. Calle J.M. Escrivá.



Vista desde Calle J. Barao.



Vista trasera de edificaciones Calle Trovador.



Vista trasera de edificaciones Calle J. Borao.

DOCUMENTO ESPECÍFICO PARA EL CASO DE PLANEAMIENTO DE INICIATIVA PARTICULAR.

0.- CONSIDERACIONES GENERALES.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Aragón este Plan Especial de iniciativa particular en desarrollo del Plan General se formula con la documentación y con sujeción al procedimiento establecido en dicha legislación.

Por lo cual y además de la documentación general, se incorporan los siguientes datos:

- a)Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa expresando, en su caso, su condición o no de propietarios de terrenos incluidos en el Plan.
- b)Relación de propietarios y restantes titulares afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas. Para la determinación de los propietarios y restantes titulares afectados se estará a las reglas establecidas en la legislación de expropiación forzosa.
- c)Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- d)Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento, por un lado, y entre el promotor y los futuros propietarios de solares, por otro, con las garantías del exacto cumplimiento de los mismos.
- e)Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe de seis por ciento del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial.
- f) Medios económicos con que cuenta el promotor para llevar a cabo la actuación.

1.- ACREDITACIÓN DE VOLUNTAD DE LA ENTIDAD PROMOTORA.

Por ello, y en acreditación de la voluntad de la iniciativa de los citados propietarios, se procede a la firma, del presente capítulo.

2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS Y DOMICILIOS.

La entidad suscribiente del presente documento es la que consta como promotora en la Memoria del Plan Especial: Neurbe Promociones S.L.

Las fincas que integran el Área de intervención E-19 junto con el titular y las superficies, según medición específica realizada a efectos de la futura reparcelación son:

Finca nº I

Es propietaria de la finca número I a la sociedad Neurbe Promociones 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 a la sociedad Neurbe Promociones con 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 a la sociedad Neurbe Promociones con 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.

Las fincas que integran el Área de Intervención E-19, junto con el titular y las superficies, según medición específica realizada, son las siguientes:

DENOMINACIÓN	PROPIETARIO	SUPERFICIE
Finca nº I	Neurbe Promociones S.L.	941,22 m²
Finca nº II	Neurbe Promociones S.L.	7.448,55 m²
Finca nº III	Neurbe Promociones S.L.	277,69 m²
Finca nº IV	Ayuntamiento de Zaragoza	293,75 m²
TOTAL	8.961,21 m²	

3.- MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PREVISIÓN SOBRE LA FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS MISMAS.

Dado el carácter de la iniciativa, se considera que la modalidad de actuación administrativa más adecuada es la indirecta y, dentro de ésta, la correspondiente al sistema de compensación.

Ello supone la gestión y ejecución de la urbanización del sector por los propietarios afectados, delimitado en una unidad de ejecución.

En cuanto a la conservación de la obra urbanizadora, habida cuenta que se trata de un espacio integrado en la trama urbana de la Ciudad, corresponderá al Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en la normativa de contratación de las administraciones públicas, una vez recibidas las obras de urbanización.

4.- COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO, Y ENTRE EL PROMOTOR Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS.

A) Plazos de ejecución.

- Este Plan Especial se desarrollará en una sola etapa con los siguientes plazos de ejecución:
- 6 meses, para el sometimiento a la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, contados desde la fecha de aprobación definitiva de este Plan Especial.
 - 6 meses, para el sometimiento a la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización, a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Especial.
 - las obras de Urbanización se ejecutarán en el plazo que se indique en el acuerdo de aprobación del correspondiente Proyecto.
 - las primeras licencias de edificación se solicitarán en plazo máximo de dos años desde que las parcelas adquieran la condición de solar. La licencia de la última edificación se solicitará en el plazo de 4 años a contar desde la concesión de la primera. Los plazos previstos para la ejecución de las obras serán los indicados en las correspondientes licencias, de acuerdo a la legislación vigente.

- las obras de urbanización incluirán la ampliación de la acera y calzada de la calle Josemaría Escrivá de Balaguer y la reposición y ampliación de las redes de infraestructuras comprendidas en el Proyecto de Urbanización que presentado por el promotor resulte aprobado por el Ayuntamiento.

B) Sobre la implantación de los servicios.

- A.** Los servicios de suministro de agua, electricidad, gas, teléfono y telecomunicaciones se prevé tengan lugar de forma simultánea a la terminación de la obra de urbanización.
- B.** Los servicios de limpieza pública se prevé tengan lugar de forma simultánea a la recepción de la obra de urbanización.
- C.** Los servicios de recogida de basuras y transporte público, habida cuenta el emplazamiento del Sector, deberán tener lugar a la puesta en funcionamiento de la primera edificación del ámbito.

C) Conservación de la obra urbanizadora.

Habida cuenta que se trata de un espacio integrado en la trama urbana de la Ciudad, corresponderá al Ayuntamiento a partir del momento de la recepción de las obras de urbanización, que se entregarán una vez terminadas, sin perjuicio de las garantías sobre su correcta ejecución, todo ello de conformidad con la normativa sobre contratación de las administraciones públicas.

D) Cesiones de suelos de sistemas y de aprovechamiento lucrativo.

Las cuantías de las cesiones que se formalizarán con el Proyecto de Reparcelación, son las siguientes:

Suelo destinado a sistema viario: 797,70 m².

Suelo destinado a equipamiento y espacios libres: 3.035,44 m².

10% del aprovechamiento medio del Área de Intervención, equivalente a 4.072,87m² de techo edificable en Viviendas Protegidas.

Locales reflejados en el plano de ordenación O.3 con la calificación de equipamiento público, situados en planta Baja de los edificios de carácter privado que se construyan en esa zona, con la superficie consignada en el citado plano.

E) Compromisos entre el promotor y futuros propietarios.

Las obligaciones anteriores, en aquello que afecten a futuros propietarios de solares, se podrán trasladar a éstos mediante las oportunas subrogaciones.

No podrá haber traslado de obligaciones a compradores de viviendas o locales, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

F) Garantías.

Se presentará garantía de cumplimiento de los compromisos por importe del 6% del importe del presupuesto de contrata de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización que asciende a la suma de 527.645,95€ por lo que la garantía deberá cubrir el importe de 31.658,76€ en cualquiera de las formas señaladas en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

G) Medios económicos.

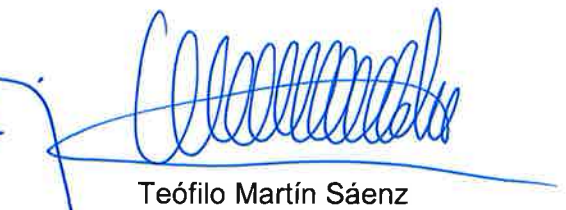
Los propietarios declaran que cuentan con medios para financiar la obra de urbanización y en todo caso, con la financiación bancaria que permitirá el propio valor de los terrenos.

Zaragoza, julio de 2018.

Los Arquitectos,


Esteban Torné Blas


Luis Fernández Ramírez


Teófilo Martín Sáenz



7- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Antecedentes:

De acuerdo con lo establecido en el art. 55 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, los planes parciales deberán contener, entre otros, la Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, analizando de manera detallada el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Y de acuerdo con el artículo 65 de ese mismo Decreto-Legislativo 1/2014, las determinaciones y documentos de los planes especiales de reforma interior serán los adecuados a sus objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los planes parciales. Contendrán en todo caso la delimitación de las unidades de ejecución, plazos de ejecución y determinación de la forma de gestión, así como las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, cuando no hubiesen sido establecidas en el plan general.

Para considerar el impacto de una actuación urbanística sobre las Haciendas Públicas, y siguiendo además las recomendaciones de la Guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Ministerio de Fomento, 2011), compararemos los gastos e ingresos públicos asociados a la actuación.

Aspectos metodológicos

Los aspectos metodológicos que se han considerado para este estudio, de acuerdo con el dictamen del Servicio del Análisis y Estudios del Ayuntamiento de Zaragoza de 22/06/2010, son:

- 1.- El estudio se realiza en euros constantes.
- 2.- Las hipótesis utilizadas se atienen a la situación económica en el momento en el que se redacta el estudio.
- 3.- Las hipótesis sobre el horizonte temporal de desarrollo de la actuación se adaptan a la coyuntura del mercado inmobiliario y a las previsiones de su evolución en el futuro.

Destacar que se ha previsto un horizonte temporal para el cómputo de ingresos y gastos de **20 años** desde el momento en que se apruebe definitivamente el Plan Especial

Objeto:

Este estudio debe demostrar la capacidad del Ayuntamiento de Zaragoza para poner en marcha y mantener el entorno urbano derivado de la actuación urbanística propuesta, acreditando que los ingresos que obtendrá por causa de la actuación serán suficientes para construir y mantener las infraestructuras, equipamientos y servicios que como consecuencia de ella tenga que asumir.

El artículo 3.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo establece que, en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Por lo que se refiere a la hacienda local, como elementos esenciales que afectan a la actuación urbanística, se han considerado:

A. GASTOS E INVERSIONES

En este apartado se evalúa el impacto sobre las haciendas públicas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de servicios resultantes. En relación al mantenimiento y prestación de servicios, se pondera tanto el de las dotaciones de nueva creación como el de las existentes.

A.1.- GASTOS CORRIENTES

Con la legislación vigente, una actuación urbanística convencional de este tipo no conlleva gasto público asociado en la **fase de ejecución y construcción**, dado que estos costes son imputables a la propiedad del suelo. La administración actuante, cesionaria de un porcentaje del aprovechamiento, recibe este suelo ya urbanizado, además de las zonas verdes e infraestructuras necesarias para dotar de la condición de solar al conjunto de suelos lucrativos. Es el promotor quien asume los gastos de inversión asociados al proceso de transformación urbanística.

En la **fase de explotación** sí que se generan unos gastos para el Ayuntamiento de Zaragoza. Se trata de servicios directos prestados a los ciudadanos, algunos de los cuales se financian vía recibo, tasa o tarifa repercutible directamente al usuario, y otros se financian con cargo al presupuesto municipal de cada ejercicio, entendiendo en este concepto los servicios prestados genéricamente a los nuevos ciudadanos del sector, cuya presencia podría suponer, en principio, una mayor carga administrativa municipal.

Se diferencian los siguientes:

A.1.a.- Conservación y mantenimiento de la urbanización.

Recibida la urbanización por el Ayuntamiento, le corresponden a éste los costes de conservación y mantenimiento de la misma, y de sus servicios, incluyendo los gastos de los servicios de limpieza viaria, riego y mantenimiento de jardines y suministro eléctrico. Finalizado el plazo de garantía, cabe considerarse, además, un futuro gasto para la reposición de aquellos elementos de la urbanización que pudieran deteriorarse o debieran sustituirse.

-Pavimentación de vías públicas urbanas y servicios de limpieza viaria. El promotor es quien asume los gastos de inversión asociados al proceso de transformación urbanística y, por lo tanto, la pavimentación y dotación de zonas verdes en la vía pública, en la pequeña parte pendiente de urbanizar en esta actuación.

A la vista del actual estado de las vías públicas urbanas que rodean la actuación, en el horizonte temporal objeto de estudio (20 años) no se prevé la necesidad de ninguna renovación o reposición de la pavimentación que, en caso de producirse por accidentes o roturas, tendrían una incidencia económica residual.

Del mismo modo tampoco se prevé un incremento de coste municipal de servicios de limpieza viaria, pues no existe incremento de la superficie viaria actual, tan solo de una pequeña zona verde.

-Riego y mantenimiento de parques y jardines. No se prevé en este apartado un incremento de coste de riego y mantenimiento de parques y jardines, pues aunque la actuación conlleva un incremento de la superficie de zona verde, incluido el jardín Catalogado que está en uso y se está manteniendo actualmente, su mantenimiento se incluye en otro apartado más adelante.

-Suministro de servicio eléctrico (alumbrado público y señalización de Tráfico): No disponemos de datos desglosados, si bien en este caso no son necesarios.

Se puede afirmar que no supone una mayor carga a la hacienda pública de la ya existente y prevista, dado que la actuación no conlleva un incremento de farolas ni de señalización semafórica y de tráfico.

A.1.b.- Servicios sujetos a tasas

-Abastecimiento y saneamiento de agua.

No disponemos de datos pormenorizados del coste por ciudadano de este servicio, sin embargo se prevé en este estudio que los ingresos obtenidos de este servicio serán suficientes para la cobertura total del mismo.

-Servicios de recogida y tratamiento de residuos.

No disponemos de datos pormenorizados del coste por ciudadano de este servicio, sin embargo se prevé en este estudio que los ingresos obtenidos de este servicio serán suficientes para la cobertura total del mismo.

-Transporte público de viajeros.

Esta actuación, por su ubicación en el centro de la ciudad, en un entorno plenamente consolidado, no implica la implantación de nuevas líneas de autobús urbano, ni dotar de más frecuencia a las ya existentes.

Consideramos que esta actuación no conlleva por tanto incremento del servicio de transporte público de viajeros, al contrario, se encuentra en la zona donde el Ayuntamiento ya tiene previsto construir la línea 2 del tranvía, en cualquiera de las cuatro opciones planteadas. Es más, dos de las cuatro opciones para dicha línea transcurren por la vía pública a la que da frente esta actuación.

A.1.c.- Seguridad y ordenación del tráfico

En este apartado debe tenerse en cuenta la repercusión de la nueva área urbanizada sobre las plantillas de Policía Local y Bomberos, y la variación de coste de personal que ello podría suponer, en su caso.

En este caso, dada la centralidad de la actuación en la ciudad, y el nivel de servicios y dotaciones ya existentes, consideramos que es factible afirmar que no es preciso un incremento de plantillas, ni por lo tanto de coste de personal.

A.2.- INVERSIÓN:

La inversión en equipamientos puede abarcar muy diversos ámbitos, como por ejemplo:

- Escuelas infantiles y colegios públicos (Construcción por el Gobierno de Aragón)
- Centros cívicos.
- Instalaciones deportivas municipales.
- Centros de salud (Construcción por el Gobierno de Aragón).
- Centros culturales / museos.
- Etc.

Hay que recordar que en ninguno de los supuestos anteriores el coste puede ser conocido en este momento, al no estar concretado el destino último de los terrenos de titularidad pública de esta dotación.

No obstante existen dos factores muy importantes, ligados entre sí, que nos hacen valorar un posible uso como el más posible, independientemente de que el mismo, por supuesto, sea decisión del Ayuntamiento de Zaragoza:

- El promotor hace entrega al Ayuntamiento de Zaragoza, dentro del suelo cedido, de varios edificios y espacios que han sido declarados por el Gobierno de Aragón como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés mediante Orden de 28/11/2013.

- Consecuentemente no es precisa la construcción de ningún edificio por parte del Ayuntamiento. El objetivo es, simplemente, poner en valor los ya existentes, y en disposición para la ciudadanía.

Se puede poner en valor este espacio y edificios cedidos mediante la rehabilitación de los mismos.

Sea cual sea el uso que finalmente el Ayuntamiento acuerde darle a estos edificios y espacios, se han de valorar tres factores:

1.- **La inversión** a realizar por el Ayuntamiento en la rehabilitación de los edificios y los espacios libres recibidos.

Disponemos de varias valoraciones realizadas por distintos técnicos:

i) las dos realizadas con fecha 05/08/2013 (Opciones A y B del cuadro siguiente) por D. José Ángel Abad Heras, arquitecto del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, que cuentan con un desglose muy detallado, y de las que es perfecto conocedor el Ayuntamiento de Zaragoza.

ii) la realizada con fecha 05/06/2014 (Opción C de la página 3), por el arquitecto D. José Manuel Pérez Latorre, muy justificada, detallada y pormenorizada, con mediciones y precios unitarios partida por partida, y que consta aportada por Neurbe en el expte. municipal en tramitación.

iii) la realizada en 2014 (Opción D de la página 3) por el también arquitecto de la Asociación Pública en Defensa del Patrimonio Cultural Aragonés (APUDEPA), personada en el presente expte. y que siempre ha mostrado su interés en la conservación de los bienes catalogados, y cuyo resumen también figura en el expte. por haber sido aportado por Neurbe en su escrito de fecha 04/05/2016

A la vista de todas estas valoraciones consideramos como más adecuadas las realizadas por la Administración Pública, en este caso el Gobierno de Aragón, cuando en agosto de 2013, dentro del expediente que culminó con la Orden de Catalogación ya referida, informó respecto al coste de una posible rehabilitación de los distintos inmuebles que conformaban esta actuación. Si bien se acompaña resumen de dicho informe como **anexo** a este estudio (pags 10 a 12), a continuación se incluye una tabla resumen de ambas opciones A y B. Destacar que, dado que el técnico que suscribió ese informe no pudo acceder al edificio de viviendas, no valoró su rehabilitación, por lo que el coste unitario por m2 construido asignado en los siguientes cuadros es el mismo que el asignado por dicho técnico para el edificio de oficinas, dado que su antigüedad y estado de conservación son similares.

OPCIÓN A			
REHABILITACIÓN de los edificios y espacios catalogados			
	m2 construidos	euros/m2 constr	SUMA
1.- Edificio residencial	648,90	604,20	130.688,46
Planta Baja	216,30	201,40	43.562,82
Planta 1ª	216,30	201,40	43.562,82
Planta 2ª	216,30	201,40	43.562,82
2.- Jardín y valla exterior	970,23	80,56	78.161,73
3.- Edificio de Báscula	12,63	604,20	7.631,05
4.- Acceso y báscula	145,00	80,56	11.681,20
5.- Oficinas	584,37	604,20	117.692,12
Planta Baja	206,25	201,40	41.538,75
Planta 1ª	189,06	201,40	38.076,68
Planta 2ª	189,06	201,40	38.076,68
6.- Taller de ajuste	882,42	1.812,60	533.158,16
Planta Baja	719,06	604,20	434.456,05
Plantat 1ª y 2ª	80,00	604,20	48.336,00
Cuarto de herramientas	83,36	604,20	50.366,11
SUMA EJECUCIÓN MATERIAL	3.243,55		879.012,72
19% G.Grales y B.Industr			167.012,42
SUMA CONTRATA			1.046.025,13
6% Honorarios técnicos			52.740,76
SUMA TOTAL PRESUPUESTO			1.098.765,90
21% IVA			230.740,84
SUMA TOTAL INVERSIÓN			1.329.506,73

Costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, año 2013

Al edificio residencial se le aplica la misma valoración unitaria que el edificio de oficinas, aplicando la misma reducción, por encontrarse en un estado de conservación similar.

OPCIÓN B			
REHABILITACIÓN de los edificios y espacios catalogados			
	m2 construidos	euros/m2 constr	SUMA
1.- Edificio residencial	648,90	488,04	105.563,05
Planta Baja	216,30	162,68	35.187,68
Planta 1ª	216,30	162,68	35.187,68
Planta 2ª	216,30	162,68	35.187,68
2.- Jardín y valla exterior	970,23	80,56	78.161,73
3.- Edificio de Báscula	12,63	488,05	6.164,07
4.- Acceso y báscula	145,00	80,56	11.681,20
5.- Oficinas	584,37	488,04	95.065,31
Planta Baja	206,25	162,68	33.552,75
Planta 1ª	189,06	162,68	30.756,28
Planta 2ª	189,06	162,68	30.756,28
6.- Taller de ajuste	882,42	1.464,06	430.638,61
Planta Baja	719,06	488,02	350.915,66
Plantat 1ª y 2ª	80,00	488,02	39.041,60
Cuarto de herramientas	83,36	488,02	40.681,35
SUMA EJECUCIÓN MATERIAL	3.243,55	3.089,31	727.273,97
19% G.Grales y B.Industr			138.182,05
SUMA			865.456,03
6% Honorarios técnicos			43.636,44
SUMA TOTAL PRESUPUESTO			909.092,47
21% IVA			190.909,42
SUMA TOTAL INVERSIÓN			1.100.001,88

Costes de referencia a efectos de Ordenanzas Fiscales 10 y 13 Ayto Zaragoza

Al edificio residencial se le aplica la misma valoración unitaria que el edificio de oficinas, aplicando la misma reducción, por encontrarse en un estado de conservación similar.

Añadir que, siguiendo un criterio de prudencia, en este estudio vamos a adoptar como coste de inversión en la rehabilitación el más desfavorable de entre los dos cuadros anteriores (Opción A y B), que en este caso es el calculado en base a Costes de Referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, esto es: **1.329.506,73 euros (Opción A)**.

También se incluye a continuación una tabla resumen con los costes de rehabilitación previstos recogidos en los informes elaborados por D. José manuel Pérez Latorre y por Apudepa (aportados al expediente). Dado que la cuantía es casi igual (en el caso del informe de Pérez Latorre), o absolutamente inferior (en el caso del informe de Apudepa) a la del informe referido en el párrafo anterior, se desestiman por prudencia ambas valoraciones, si bien queremos recordar que, bajo nuestro punto de vista, la de Pérez Latorre sería la más detallada, justificada y pormenorizada de las que se dispone para estos inmuebles que serán objeto de cesión al Ayuntamiento de Zaragoza.

OPCIÓN C - ARQUITECTO D. J.M. PÉREZ LATORRE		OPCIÓN D - APUDEPA	
REHABILITACIÓN de los edificios y espacios catalogados		REHABILITACIÓN de los edificios y espacios catalogados	
	SUMA		SUMA
1.- Edificio residencial	425.907,28	1.- Edificio residencial	35.074,25
2.- Jardín y valla exterior	78.566,74	2.- Jardín y valla exterior	0,00
3.- Edificio de Báscula	22.953,70	3.- Edificio de Báscula	0,00
4.- Acceso y báscula	5.361,12	4.- Acceso y báscula	2.801,76
5.- Oficinas	168.506,53	5.- Oficinas	5.925,61
6.- Taller de ajuste	232.297,62	6.- Taller de ajuste	57.482,20
SUMA EJECUCIÓN MATERIAL	933.592,99	SUMA EJECUCIÓN MATERIAL	101.283,82
19% G.Grales y B.Industr	177.382,67	19% G.Grales y B.Industr	19.243,93
SUMA CONTRATA	1.110.975,66	SUMA	120.527,75
21% IVA	233.304,89	21% IVA	25.310,83
SUMA TOTAL INVERSIÓN	1.344.280,55	SUMA TOTAL INVERSIÓN	145.838,57

No se calcula aplicando coste por m2 construido, sino en base a mediciones perfectamente desglosadas y pormenorizadas, según informe ya aportado al expediente.

Se estima que ésta inversión en la rehabilitación se acometerá el 2º año tras la aprobación del Plan Especial y ejecución de la Urbanización, una vez monetarizado el aprovechamiento urbanístico que le corresponde al Ayuntamiento, referido más adelante, que como veremos permitirá financiar dicha rehabilitación.

2.- La dotación del mobiliario y los equipos necesarios para la puesta en servicio y funcionamiento de estos inmuebles y espacios una vez rehabilitados.

En este caso los inmuebles se encuentran parcialmente amueblados, con bienes que, al estar igualmente Catalogados por la referida Orden, van a permanecer *in situ*.

Para completar la dotación se calcula una inversión alzada del 16% del valor de la rehabilitación, y se acometería en ese mismo año.

3.- La previsión de los costes que ocasione su mantenimiento, costes de reposición, costes de personal, jardinería, limpieza, consumibles, de explotación, y todos aquellos que pudieran producirse, dada la reciente rehabilitación del equipamiento, esta se calcula en el 3% anual del valor de la rehabilitación. Incluiría el mantenimiento de todos los edificios y espacios exteriores, incluso las zonas verdes.

Este coste podría disminuir ostensiblemente en el caso de acordarse, por ejemplo, la cesión de estos inmuebles a alguna asociación, entidad o colectivo que pudiese hacer uso del espacio haciéndose cargo total o parcialmente de los costes.

A.3.- RESUMEN DE GASTOS E INVERSIONES.

En resumen, si bien los Servicios Municipales competentes pueden valorar la corrección de los cálculos y estimaciones realizados, el impacto económico sobre la hacienda de Ayuntamiento de Zaragoza, implica para éste los siguientes costes:

GASTOS CORRIENTES:	0,00 euros
Conservación y mantenimiento de la urbanización	0,00
Servicios sujetos a tasas	0,00
Seguridad y ordenación del tráfico	0,00
INVERSIÓN:	2.260.161,45 euros
Rehabilitación	1.329.506,73
Puesta en funcionamiento	212.721,08
Mantenimiento (durante 20 años)	717.933,64
SUMA GASTOS E INVERSIONES:	2.260.161,45 euros

B.- INGRESOS Y AHORROS

En cuanto a los ingresos derivados de la actuación, es evidente que una buena parte son predominantemente tributarios. Los estimaremos en su mayoría mediante previsión específica aplicando las ordenanzas municipales. Otros por aplicación de las repercusiones estimadas por vivienda.

Destacar como comentario general para todos los cálculos que figuran en adelante, que la actual coyuntura del mercado inmobiliario, y las expectativas de venta, nos hacen ser cautos y prever que:

- las obras de urbanización se realizarán en el primer año de horizonte temporal del estudio.
- terminada la urbanización, la promoción edificatoria de viviendas comenzará el año siguiente y se llevará a cabo en 3 fases (se han valorado 3 fases iguales para el estudio).
- hasta que no termine la anterior fase no comenzará la edificación de la siguiente.
- la duración prevista de la ejecución de cada fase es de 24 meses.
- consecuentemente los ingresos derivados de IBI, ICIO, plusvalías, tasas, etc, que figuran a continuación, se devengan en base a dicha cadencia prevista para el inicio y la finalización de las obras y entrega de los inmuebles, como se puede comprobar en el cuadro adjunto al final de éste informe.

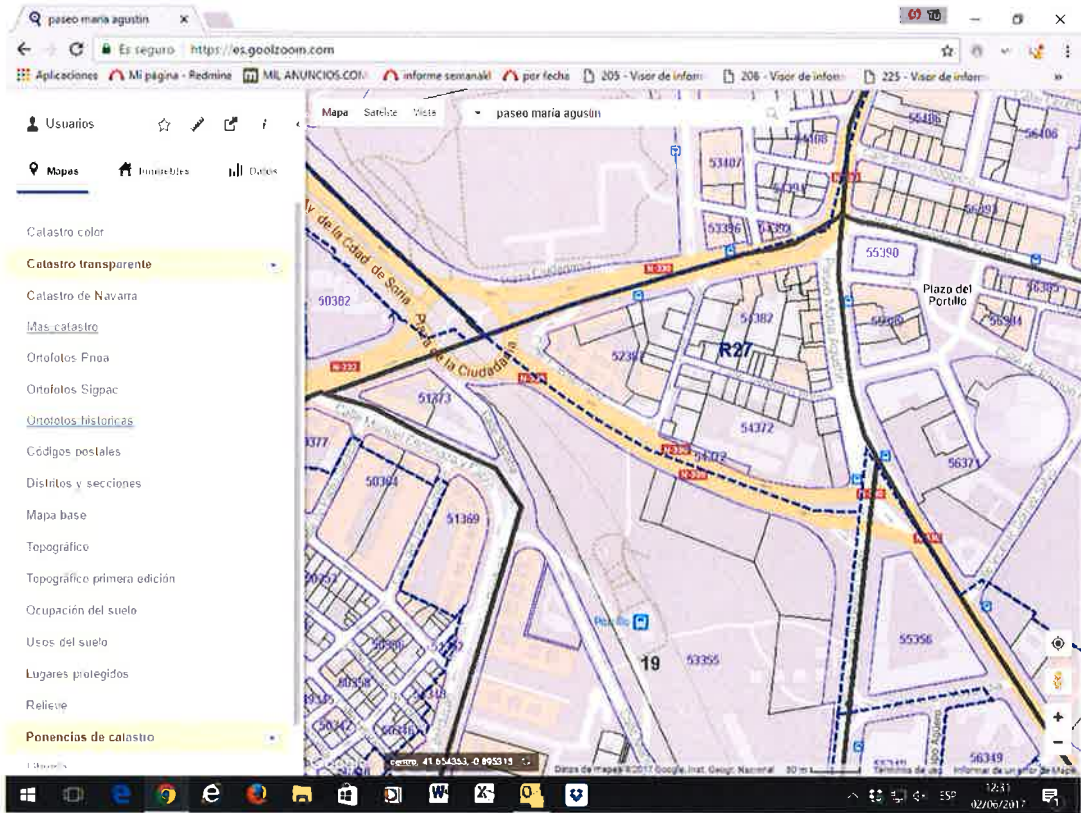
B.1.- IMPUESTOS:

B.1.a.- Ingresos por Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.). Ingresos de devengo periódico anual.

Se valoran los ingresos por IBI de las futuras viviendas y anejos que se edifiquen.

Se calculan aplicando el porcentaje establecido en las Ordenanzas municipales al valor catastral estimado de suelo + edificación, y se comienzan a devengar a la finalización de las diferentes fases de obra.

El cálculo del valor catastral de las viviendas (con su garaje y trastero vinculados) se realiza en función de la zona y valor asignados por la Ponencia de Valores de Zaragoza, según dispone el artículo 6 de la Ordenanza fiscal nº 2. Tal y como figura en el plano adjunto extraído de la web del catastro, se trata de la **zona R27**, que para uso vivienda fija un valor de suelo de 752 €/m2, y para uso garaje/trastero un valor de 187€/m2t.



- Calculo del valor catastral del suelo:
- Vivienda: 129 m2c x 752 €/m2t x 1,35 (G+B) x 0,5 (RM) = 65.480 euros
 - Garaje: 10 m2c x 187 €/m2t x 1,35 (G+B) x 0,5 (RM) = 1.262 euros
 - Trastero: 9 m2c x 187 €/m2t x 1,35 (G+B) x 0,5 (RM) = 1.136 euros
 - Elem. Comunes, aprox. +18% (incluido).....= ----- euros

Total valor catastral del suelo67.878 euros

- Calculo del valor catastral de la construcción:
- Vivienda: 129 m2t x 700 (MBC) x 1,20 (tipol.1113) x 1,35 x 0,50 = 73.143 euros
 - Garaje: 10 m2t x 700 (MBC) x 0,62 (tipol.1133) x 1,35 x 0,50= 2.929 euros
 - Trastero: 9 m2t x 700 (MBC) x 0,62 (tipol.1133) x 1,35 x 0,50= 2.636 euros
 - Elem. Comunes, aprox +18% (incluido)= ----- euros

Total valor catastral construcción78.708 euros

Valor catastral total vivienda y anejos ... **146.586 euros**
 (efectos 1-1-2013, si bien es válido hasta 2017 inclusive)

IBI. Viviendas con garaje y trastero anejos	1ª fase	2ª Fase	3ª Fase	SUMA
Valor catastral suelo por vivienda y anejos	67.878,00	67.878,00	67.878,00	
Valor catastral construcción por vivienda	78.708,00	78.708,00	78.708,00	
Suma valor catastral por vivienda terminad	146.586,00	146.586,00	146.586,00	
% IBI según ordenanzas	0,4803%	0,4803%	0,4803%	
Impuesto anual por vivienda	704,05	704,05	704,05	
Años desde entrega llaves	17,00	15,00	13,00	
Suma por vivienda y por nº años	11.968,89	10.560,79	9.152,68	
Nº viviendas	67	67	66	200
Suma total por nº años	801.915,86	707.572,82	604.077,09	2.113.565,78

% según ordenanza fiscal nº 2 del Ayuntamiento de Zaragoza

B.1.b.- Ingresos por Impuesto sobre el Incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana (PLUSVALÍA). Ingresos de único devengo.

- Primera edificación:
- Estos ingresos son relevantes, y sobre todo más calculables, en la primera edificación.
- Se calculan teniendo en cuenta que el inmueble se adquirió por parte del promotor en 2013, y aplicando el porcentaje establecido en las Ordenanzas municipales al valor catastral de la edificación, realizando una proyección para los sucesivos ejercicios de acuerdo al programa previsto de ejecución de las diferentes fases de obra.
- Del cálculo del valor catastral de cada vivienda con sus anejos ya hemos hablado en el apartado anterior, y se aplica en el cálculo de este otro impuesto
- Destacar además que la Sentencia del Tribunal Constitucional de 11/05/2017, que establece que los contribuyentes no estarán obligados a pagar este impuesto si han registrado pérdidas en la venta de sus inmuebles, no tiene incidencia en este caso, pues se espera poder vender los inmuebles con algún beneficio.

PLUSVALÍA por ventas 1ª transmisión				
	1ª fase	2ª Fase	3ª Fase	SUMA
Valor catastral suelo por vivienda	67.878,00	67.878,00	67.878,00	
% según ordenanzas	3,50%	3,50%	3,20%	
Nº años desde compra	7	9	11	
Cuota aplicable	30,00%	30,00%	30,00%	
Cuota a pagar por vivienda	4.989,03	6.414,47	7.167,92	
Nº viviendas	67	67	66	200
Suma total por fase y por nº años	334.265,21	429.769,56	473.082,51	1.237.117,28

% según ordenanza fiscal nº 9 del Ayuntamiento de Zaragoza

Cuota: v.catastral x nº años x % aplicable x cuota (tipo único 30%)

- Ventas posteriores de los propietarios de las viviendas:

Es difícil obtener una previsión por este concepto, para posteriores ventas que realicen los nuevos propietarios de las viviendas.

Se ha hecho una estimación basada en que durante los 10 primeros años ningún vecino vende su nuevo hogar. A partir de ese año, estimamos que el 3% de los vecinos, cada año, transmite su titularidad, y lo hacen con beneficios, lo que supone un ingreso para el Ayuntamiento.

PLUSVALÍA por ventas siguientes transmisiones				
	1ª fase	2ª Fase	3ª Fase	SUMA
Valor catastral suelo por vivienda	67.878,00	67.878,00	67.878,00	
% según ordenanzas	3,20%	3,20%	3,20%	
Nº años desde compra	12	12	12	
Cuota aplicable	30,00%	30,00%	30,00%	
Cuota a pagar por vivienda	7.819,55	7.819,55	7.819,55	
Nº viviendas	20,1	15,1	9,1	44,3
Suma total por fase y por nº años	157.172,87	118.075,14	71.157,86	346.405,87

% según ordenanza fiscal nº 9 del Ayuntamiento de Zaragoza

Cuota: v.catastral x nº años x % aplicable x cuota (tipo único 30%)

B.1.c.- Ingresos por impuesto sobre el Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). Ingresos de único devengo.

-Urbanización y Primera edificación:

Estos ingresos son relevantes, y sobre todo más calculables, en la primera edificación.

Se calculan aplicando el porcentaje establecido en las Ordenanzas municipales (4%) al los presupuestos de las obras de edificación, realizando una proyección para los sucesivos ejercicios de acuerdo al programa previsto de ejecución de las diferentes fases de obra.

Las obras de urbanización están exentas.

Para el cálculo del presupuesto de obra de las viviendas (con su garaje y trastero vinculados) se ha considerado el de las obras recientemente construidas en Zaragoza, con unas características superficiales por vivienda similares a las previstas en esta actuación. El valor previsto para viviendas de esta superficie es de 85.000€/viv y anejos.

En cualquier caso, se trata de una primera estimación, que será objeto de mejor definición cuando se redacten los Proyectos de Ejecución de las edificaciones.

ICIO de la primera edificación					
	Urbanización	1ª fase	2ª Fase	3ª Fase	SUMA
Nº viviendas	0	67	67	66	200
PEM		5.695.000,00	5.695.000,00	5.610.000,00	17.000.000,00
% ICIO	exento	4,00%	4,00%	4,00%	
Impuesto	0,00	227.800,00	227.800,00	224.400,00	680.000,00

% según ordenanza fiscal nº 10 del Ayuntamiento de Zaragoza

-Reformas posteriores de los propietarios de las viviendas:

Es difícil obtener una previsión de este concepto, por obras de mejora y reformas que realicen en el futuro los nuevos propietarios de las viviendas.

Se ha hecho una estimación basada en que durante los 10 primeros años ningún vecino realizará reformas en su nuevo hogar. A partir de ese año, estimamos que el 10% de los vecinos, cada año, renueva sus cocinas, baños, etc, para lo que han de solicitar la correspondiente licencia de obras, lo que supone un ingreso urbanístico para el Ayuntamiento.

Se ha previsto que cada vivienda reformada tiene un presupuesto de 25.000€, como base de cálculo.

ICIO de reformas posteriores de los propietarios de las viviendas					
		1ª fase	2ª Fase	3ª Fase	SUMA
Nº viviendas		67	67	66	200
% reformas		50%	35%	25%	
Nº viviendas reforma		33,5	23,45	16,5	73,45
PEM		837.500,00	586.250,00	412.500,00	1.836.250,00
% ICIO		4,00%	4,00%	4,00%	
Impuesto		33.500,00	23.450,00	16.500,00	73.450,00

% según ordenanza fiscal nº 10 del Ayuntamiento de Zaragoza

B.1.d.- Ingresos por Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica. Ingresos de devengo periódico anual.

No se realiza estimación por este concepto, teniendo en cuenta que:

- no se espera justificadamente que los habitantes de la actuación sean nuevos residentes en el municipio,
- no se espera que tengan que adquirir un nuevo vehículo para desplazarse por su lejanía con el centro de la ciudad.

B.2.- TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS:

B.2.a.- Ingresos por licencias urbanísticas. Ingresos de único devengo.

-Primera edificación:

Estos ingresos son relevantes, y sobre todo más calculables, en la primera edificación. Se calculan aplicando el porcentaje establecido en las Ordenanzas municipales (1%) al los presupuestos las obras de edificación, realizando una proyección para los sucesivos ejercicios de acuerdo al programa previsto de ejecución de las diferentes fases de obra. Las obras de urbanización están exentas. Como en el caso del cálculo del ICIO, el valor previsto es de 85.000€/viv y anejos. En cualquier caso, se trata de una primera estimación, que será objeto de mejor definición cuando se redacten los Proyectos de Ejecución de las edificaciones.

TASA de la primera edificación					
	Urbanización	1ª fase	2ª Fase	3ª Fase	SUMA
Nº viviendas		67	67	66	200
PEM		5.695.000,00	5.695.000,00	5.610.000,00	17.000.000,00
% Tasa	exento	1,00%	1,00%	1,00%	
Impuesto	0,00	56.950,00	56.950,00	56.100,00	170.000,00

% según ordenanza fiscal nº 13 del Ayuntamiento de Zaragoza

-Reformas posteriores de los propietarios de las viviendas:

También es difícil obtener una previsión de este concepto, por obras de mejora y reformas que realicen los nuevos propietarios de las viviendas. Como se ha mencionado anteriormente, se ha hecho una estimación basada en que durante los 10 primeros años ningún vecino realizará reformas en su nuevo hogar. A partir de ese año, estimamos que el 10% de los vecinos, cada año, renueva sus cocinas, baños, etc, para lo que han de solicitar la correspondiente licencia de obras, lo que supone un ingreso urbanístico para el Ayuntamiento. Se ha previsto que cada vivienda reformada tiene un presupuesto de 25.000€, como base de cálculo.

TASA de reformas posteriores de los propietarios de las viviendas					
		1ª fase	2ª Fase	3ª Fase	SUMA
Nº viviendaas		67	67	66	200
% reformas		50%	35%	25%	
Nº viviendas		33,5	23,45	16,5	73,45
PEM		837.500,00	586.250,00	412.500,00	1.836.250,00
% Tasa		1,00%	1,00%	1,00%	
Impuesto		8.375,00	5.862,50	4.125,00	18.362,50

% según ordenanza fiscal nº 13 del Ayuntamiento de Zaragoza

B.2.b.- Ingresos por licencia de 1ª ocupación. Ingresos de único devengo.

-Primera edificación:

Estos ingresos se producen únicamente a la finalización de la primera edificación. Se calculan aplicando el porcentaje establecido en las Ordenanzas municipales (0,1%) al los presupuestos las obras de edificación, realizando una proyección para los sucesivos ejercicios de acuerdo al programa previsto de ejecución de las diferentes fases de obra.

Como en el caso del cálculo del ICIO, el valor previsto es de 85.000€/viv y anejos. En cualquier caso, se trata de una primera estimación, que será objeto de mejor definición cuando se redacten los Proyectos de Ejecución de las edificaciones.

LICENCIA 1ª OCUPACIÓN (unicamente para la 1ª edificación)					
		1ª fase	2ª Fase	3ª Fase	SUMA
Nº viviendas		67	67	66	200
PEM		5.695.000,00	5.695.000,00	5.610.000,00	17.000.000,00
% Tasa		0,10%	0,10%	0,10%	
Impuesto		5.695,00	5.695,00	5.610,00	17.000,00

% según ordenanza fiscal nº 13 del Ayuntamiento de Zaragoza

B.2.c.- Tasas municipales relacionadas con recogida y tratamiento de residuos. Ingresos de devengo periódico anual.

Ya se ha comentado anteriormente que se prevé en este estudio que los ingresos obtenidos de este servicio sean suficientes para la cobertura total del mismo. Por este motivo en la tabla resumen no se van a reflejar los costes ni los ingresos. No obstante, a efectos de tenerlos presentes, se prevé que los ingresos sean los siguientes:

TASA POR RECOGIDA Y TRATAMIENTO de residuos				
	1ª fase	2ª Fase	3ª Fase	SUMA
Nº viviendas	67	67	66	200
Tasa media recogida/viv y año	35,00	35,00	35,00	
Tasa media tratamiento/viv y año	19,00	19,00	19,00	
Suma tasa/viv y año	54,00	54,00	54,00	
Suma tasa por año	3.618,00	3.618,00	3.564,00	
Nº años	17,00	15,00	13,00	
Impuesto	61.506,00	54.270,00	46.332,00	162.108,00

importes según ordenanzas fiscales nº 17.1 y 17.2 del Ayuntamiento de Zaragoza

B.2.d.- Otras tasas municipales relacionadas con la ejecución de la obra, y otras posteriores.

En este apartado habría que considerar otras tasas absolutamente necesarias para la completa ejecución de las obras (ocupación de vía pública, acometidas obra, ocupaciones acera, construcción de badén, instalación de grúa, etc,) y otros posteriores mantenimiento y uso del edificio terminado (reserva espacio badén). La estimación superaría, para una actuación de estas características, los 10.000 euros de ingresos para el Ayuntamiento, pero tampoco se han incluido en la cuenta de este estudio económico.

B.3.- OTROS INGRESOS:

B.3.a.- Aprovechamientos urbanísticos:

Se valoran los ingresos que se producirán por la venta del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, de acuerdo con lo siguiente:

1.- El porcentaje del 18,18% que le corresponde, y según la superficie, edificabilidad, número de viviendas y valor del módulo vigente para vivienda protegida de Régimen General:
Como se ve en la tabla adjunta, en base a la superficie del sector, y al % atribuible al Ayuntamiento, la superficie edificable VPA que le corresponde es 4.072,87 m2.

Aprovechamiento del Ayuntamiento por cesión	
M2 superficie total del suelo	8.961,21
Aprovechamiento medio sector (1)	2,50
M2 Edificables Sector	22.403,03
% VPA atribuible al Ayuntamiento VPA	18,18%
M2 edificables VPA atribuibles al Ayuntamiento	4.072,87

(1) Según el PGOU de Zaragoza

Aprovechamiento VPA	
M2 edificables VPA del Ayuntamiento	4.072,87
M2 edificables precisos para vivienda VPA de 90 m2 útil	113,00
Nº viviendas VPA estimadas	36
(todas con 1 garaje y 1 trastero vinculados)	

Valor del suelo VPA	Nº	M2 útil total	Módulo máx. VPA aplicable	Precio máximo venta
Viviendas VPA 90 m2 útiles (máximo)	36	3.240,00	1.394,72	4.518.892,80
Garajes VPA de 25 m2 útiles (máximo)	36	900,00	837,43	753.688,80
Trasteros VPA de 8 m2 útiles (máximo)	36	288,00	837,43	241.180,42
Suma precio en venta VPA construidas		4.428,00		5.513.762,02
% máximo del suelo (por normativa VPA)				20,00%
Valor estimado aprovechamiento VPA				1.102.752,40

Nota: Supuestas Viviendas Protegidas de Régimen General

2.- El aprovechamiento de vivienda libre que genera la superficie de suelo en el sector de la que ya es titular el Ayuntamiento de Zaragoza (293,75 m2, lo que supone un 3,278% de la superficie del sector, y por tanto 600,87 m2 edificables de aprovechamiento de vivienda libre).

Aprovechamiento del Ayuntamiento por titularidad	
M2 superficie total del suelo	8.961,21
M2 superficie propiedad del Ayto	293,75
% superficie propiedad del Ayto	3,2780%
Edificabilidad total vivienda libre	18.330,16
M2 edificables libres propiedad del Ayuntamiento	600,87

Este aprovechamiento se valora de acuerdo al valor unitario por m2 edificable resultante de la tasación independiente realizada por Valtecnic el 01/07/2014, cuyo resumen se adjunta como **anexo**.

En este estudio se prevé que estos ingresos se producirán el 1º año, tras la aprobación del Plan Especial.

Valor del Aprovechamiento del Ayuntamiento	
M2 edificables libres por titularidad del Ayuntamiento	600,87
Valor tasación m2 libre	501,51
Valor estimado	301.340,12

B.3.b.- Otras aportaciones del promotor acordadas por convenio.

No se realiza en este estudio estimación por este concepto, dado que las cesiones realizadas por el promotor en la actuación propuesta superan ampliamente el mínimo establecido por la normativa vigente.

Ni siquiera se contempla el valor de los locales cuya posible cesión se propone en planta baja de los edificios a edificar.

B.3.c.- Ingresos por ahorros adicionales derivados de compromisos asumidos por el promotor.

No se realiza estimación por este concepto, pues no existen compromisos adicionales por parte del promotor.

B.4.- RESUMEN DE INGRESOS

En resumen, a falta de que los Servicios Municipales competentes puedan valorar la corrección de los cálculos y estimaciones realizadas, el impacto económico sobre la hacienda de Ayuntamiento de Zaragoza, implica para éste los siguientes ingresos:

IMPUESTOS:	4.450.538,93 euros
IBI	2.113.565,78
Plusvalía	1.583.523,15
ICIO	753.450,00
Vehículos de tracción mecánica	0,00

TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS:	205.362,50 euros
Tasa Licencia	188.362,50
Tasa 1ª ocupación	17.000,00
Residuos	0,00
Tasas varias ejecución obras y otros	0,00

OTROS INGRESOS:	1.404.092,52 euros
Aprovechamiento urbanístico VPA:	1.102.752,50
Aprovechamiento urbanístico Viv libre:	301.340,12
Otras aportaciones del promotor	0,00
Ingresos por ahorros adicionales	0,00

SUMA INGRESOS Y AHORROS:	6.059.993,95 euros.
---------------------------------	----------------------------

C.- ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS:

En la tabla resumen adjunta se puede apreciar la importante diferencia de las partidas de ingresos (B) y gastos (A), **(3.799.832,50 euros)** que permite obtener un resultado positivo del impacto de la actuación para la hacienda del Ayuntamiento en los 20 años del estudio, lo que le genera a la ciudad capacidad de inversión, incluso desde el 1º año.

A esto habría que sumar, en su caso, que el superávit tendría un retorno mas temprano si mejora la situación económica y las viviendas a promover se consiguieran edificar y vender a un ritmo mayor que el previsto en este estudio, ya referido al comienzo del mismo.

También es importante destacar que esta actuación no supone una expansión urbana, que siempre conllevan un coste importante con resultados negativos para las haciendas locales. Al contrario, la actuación se produce en una zona muy consolidada y céntrica de la ciudad, lo que no supondrá un incremento de costes para las haciendas locales, al disponer ya, desde hace años, de todos los servicios necesarios para los futuros residentes de esta actuación.

Por otra parte existe en esta actuación un importante componente de interés público, al dotar para uso por parte de la ciudadanía de un **equipamiento cultural** declarado en 2013 por el Gobierno de Aragón como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural. Y para llevar a cabo su rehabilitación, puesta en funcionamiento y mantenimiento, la propia actuación dota sobradamente, como se ha visto, de los recursos necesarios a la hacienda local:

- Por una parte, como se ha visto, la monetarización del aprovechamiento municipal permitiría financiar sobradamente las obras de rehabilitación.
- Por otra parte, si el Ayuntamiento lo considera adecuado para los intereses públicos, podría poner en valor de inmediato este espacio ya rehabilitado y ponerlo al servicio de la ciudadanía.

Por su incidencia favorable en la hacienda local, y en los intereses públicos, se considera que esta actuación mejora ostensiblemente las perspectivas de otras actuaciones presentes y futuras en la ciudad que presentan unas expectativas de gasto público mucho mayores.

9

ANEXO- RESUMEN INFORMES DE VALORACIÓN DEL GOBIERNO DE ARAGÓN



4.2. Presupuesto estimativo

Como ya se ha expresado anteriormente, para la valoración se ha tomando como base los *Costes de referencia colegiales 2013 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón*, así como los *Costes de referencia a efectos de las ordenanzas fiscales 13 y 10 del Ayuntamiento de Zaragoza*, en este último caso, solamente para obras sobre elementos construidos y no sobre acondicionamiento de espacios libres; incorporando las correcciones necesarias en función de las características constructivas y el estado de conservación de los edificios afectados.

El edificio de la vivienda al Paseo María Agustín no se incluye en esta valoración al no conocer su estado interior.

A. Costes de referencia del Colegio de Arquitectos de Aragón. Año 2013.

- Edificios construidos:

COSTE UNITARIO (Cu) 2013: 530,00 Euros.

FACTOR CORRECTOR (Fc): Grupo 4: Otros grupos: Museos y edificaciones docentes singulares: 2. (Se multiplica por 0,6, en virtud de la disposición final primera, al ser trabajos realizados sobre edificios construidos)

FACTOR POR REHABILITACIÓN (Fr): (<7.500m²): 1

FACTOR POR ACCESIBILIDAD (Fa): Solar con accesibilidad normal: 1

FACTOR DE LOCALIZACIÓN (Fl): Zaragoza: 0,95

Euro/m² = Cu x (Fc x 0,6) x Fr x Fa x Fl = 530 x (2 x 0,6) x 1 x 1 x 0,95 = 604,20 Euros/ m²

- Edificios construidos semiabiertos:

A la valoración de las obras en los espacios anexos semiabiertos del taller de fundición 01 (C.04), y a los porches para almacenamiento de madera (C.11 - volumen 7), se aplica una reducción del 50%.

- Edificio de oficinas:

A la valoración de las obras del edificio de oficinas se aplica una reducción de 1/3, debido al estado de conservación que presenta.

- Urbanización: (Jardín y espacios abiertos)

COSTE UNITARIO (Cu) 2013: 530,00 Euros.

FACTOR CORRECTOR (Fc): Grupo 4: Obras de urbanización: 0,16

FACTOR POR ACCESIBILIDAD (Fa): Solar con accesibilidad normal: 1

FACTOR DE LOCALIZACIÓN (Fl): Zaragoza: 0,95

Euro/m² = Cu x Fc x Fr x Fa x Fl = 530 x 0,16 x 1 x 1 x 0,95 = 80,56 Euros/m²

- Nuevo taller (Volumen 06):

Se ha considerado un precio de 40 euros/m² para la demolición completa del nuevo taller y 20 euros/m² para el cobertizo del patio secundario, de acuerdo con el medidor de precios de la empresa CYPE Ingenieros.



B. Costes de referencia a efectos de las ordenanzas fiscales 13 y 10 del Ayuntamiento de Zaragoza.

- Edificios construidos:

MÓDULO DE VALORACIÓN (M) 2013: 478,45 Euros.

COEFICIENTE CORRECTOR (C): Museos y edificaciones docentes singulares: 1,2

FACTOR DE ACCESIBILIDAD (Fa): 1

FACTOR DE CORRECCIÓN POR SUPERFICIE (Fs): 1

FACTOR DE INTERVENCIÓN (Fi): Para edificios con conservación de cimientos, estructura y fachadas (pudiendo cambiar el tablero de la cubierta y carpintería de fachada y distribución interior): 0,80. Para edificios con conservación de cimientos y estructura (o pequeños refuerzos puntuales): 1,00. Se ha optado por tomar un valor de 0,85.

Euro/m² = M x C x Fa x Fs x Fi = 478,45 x 1,2 x 1 x 1 x 0,85 = 488,02 Euros/m²

- Edificios construidos semiabiertos:

A la valoración de las obras en los espacios anexos semiabiertos del taller de fundición 01 (C.04), y a los porches para almacenamiento de madera (C.11 - volumen 7), se aplica una reducción del 50%.

- Edificio de oficinas:

A la valoración de las obras del edificio de oficinas se aplica una reducción de 1/3, debido al estado de conservación que presenta.

- Urbanización: (Jardín y espacios abiertos)

Se han aplicado los Costes de referencia Colegiales 2013 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

- Nuevo taller (Volumen 06):

Se ha considerado un precio de 40 euros/m² para la demolición completa del nuevo taller y 20 euros/m² para el cobertizo del patio secundario, de acuerdo con el medidor de precios de la empresa CYPE Ingenieros.

Nota: Estas tablas reflejan el cálculo de los costes de rehabilitación de los inmuebles catalogados y también de los no catalogados.



VALORACIÓN (COSTES REFERENCIA COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ARAGÓN)

Zonas	Volumenes edificatorios	Denominación espacio		m2 construidos	EUROS/M2	EUROS/ planta	EUROS/ Edificio	EUROS/volumen edificatorio
A. Zona de vivienda y jardín	Volumen 01. Vivienda	A.01. Vivienda	PB	216,30	*	*		0
			P1	216,30	*	*		
			P2	216,30	*	*		
		A.02. Jardín y valla exterior	JARDIN	970,23	80,56	78.162	78.162	78.162
B. Zona de acceso y oficinas	Volumen 02. Edificio báscula	B.01. Edificio de la báscula	PB	12,63	604,20	7.631	7.631	7.631
		B.02. Acceso y báscula	PB	145,00	80,56	11.681	11.681	11.681
		B.03. Oficinas	PB	206,25	201,40	41.539		
			P1	189,06	201,40	38.077	117.692	
			P2	189,06	201,40	38.077		
C. Zona de espacios productivos	Volumen 03. Taller de ajuste y oficinas	C.01. Taller de ajuste	PB	719,06	604,20	434.456	482.792	650.850
			P-1 y P-2	80,00	604,20	48.336		
			PB	83,36	604,20	50.366	50.366	
	Volumen 04. Taller de fundición y viviendas de servicio	C.03. Taller de fundición 01	PB	557,14	604,20	336.624	336.624	
		C.04. Espacios anexos	PB	168,32	302,10	50.849	59.792	
			ALTILLOS	29,60	302,10	8.942		
		C.05. Taller de fundición 02	PB	485,95	604,20	293.611	388.555	
			ALTILLOS	157,14	604,20	94.944		
	Volumen 05. Naves longitudinales	C.06. Viviendas y caballerizas	PB	79,80	604,20	48.215		
			P1	115,78	604,20	69.954	188.124	
			P2	115,78	604,20	69.954		
		C.07. Taller de carpintería	PB	492,20	604,20	297.387	538.705	
			P1	399,40	604,20	241.317		
	Volumen 06. Nuevo taller y patio secundario	C.08. Cuarto de pinturas	PB	60,21	604,20	36.379	36.379	1.223.439
		C.09. Almacén de modelos	PB	626,65	604,20	378.622	648.355	
	Vol 07. Espacios semiabiertos		P1	446,43	604,20	269.733		
		C.11. Espacios semiabiertos	PB	383,67	302,10	115.907	203.627	203.627
			ALTILLOS	290,37	302,10	87.721		
		Urbanización interior de parcela		3.058,86	80,56	246.422	246.422	246.422
TOTAL				11.430,79			3.436.888	
PEM								3.436.888
						GG+BI (19%)		653.009
						IVA (21%)		4.089.896
								858.878
						PEC		4.948.776



VALORACIÓN (COSTES REFERENCIA AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA)

Zonas	Volumenes edificatorios	Denominación espacio		m2 construidos	EUROS/M2	EUROS/ planta	EUROS/ Edificio	EUROS/volumen edificatorio
A. Zona de vivienda y jardín	Volumen 01. Vivienda	A.01. Vivienda	PB	216,30	*	*		0
			P1	216,30	*	*		
			P2	216,30	*	*		
		A.02. Jardín y valla exterior	JARDIN	970,23	80,56	78.162	78.162	78.162
B. Zona de acceso y oficinas	Volumen 02. Edificio báscula	B.01. Edificio de la báscula	PB	12,63	488,02	6.164	6.164	6.164
		B.02. Acceso y báscula	PB	145,00	80,56	11.681	11.681	11.681
		B.03. Oficinas	PB	206,25	162,68	33.553		
			P1	189,06	162,68	30.756	95.065	
			P2	189,06	162,68	30.756		
C. Zona de espacios productivos	Volumen 03. Taller de ajuste y oficinas	C.01. Taller de ajuste	PB	719,06	488,02	350.316	389.957	626.704
			P-1 y P-2	80,00	488,02	39.042		
			PB	83,36	488,02	40.681	40.681	
	Volumen 04. Taller de fundición y viviendas de servicio	C.03. Taller de fundición 01	PB	557,14	488,02	271.895	271.895	
		C.04. Espacios anexos	PB	168,32	244,01	41.072	48.294	
			ALTILLOS	29,60	244,01	7.223		
		C.05. Taller de fundición 02	PB	485,95	488,02	237.153	313.841	
			ALTILLOS	157,14	488,02	76.687		
	Volumen 05. Naves longitudinales	C.06. Viviendas y caballerizas	PB	79,80	488,02	38.944		
			P1	115,78	488,02	56.503	151.950	
			P2	115,78	488,02	56.503		
		C.07. Taller de carpintería	PB	492,20	488,02	240.203	435.119	
			P1	399,40	488,02	194.915		
	Volumen 06. Nuevo taller y patio secundario	C.08. Cuarto de pinturas	PB	60,21	488,02	29.384	29.384	988.187
		C.09. Almacén de modelos	PB	626,65	488,02	305.818	523.685	
	Vol 07. Espacios semiabiertos		P1	446,43	488,02	217.867		
		C.11. Espacios semiabiertos	PB	383,67	244,01	93.619	164.473	164.473
			ALTILLOS	290,37	244,01	70.853		
		Urbanización interior de parcela		3.058,86	80,56	246.422	246.422	246.422
TOTAL				11.430,79		2.848.754	2.848.754	
PEM								2.848.754
						GG+BI (19%)		541.263
						IVA (21%)		3.390.017
								711.904
						PEC		4.101.920



Por tanto, teniendo en cuenta los *Costes de referencia colegiales 2013 del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón*, así como los *Costes de referencia a efectos de las ordenanzas fiscales 13 y 10 del Ayuntamiento de Zaragoza*, y aplicando las correcciones que se han estimado necesarias en función del estado actual de los diferentes edificios; se considera que un presupuesto de ejecución de contrata de 4.525.000 Euros sirve de referencia para la rehabilitación y acondicionamiento de la Fundación Averly, con todos los condicionantes expresados en el punto 4 del presente informe.

Todo lo cual pongo en conocimiento de la Dirección General del Patrimonio Cultural.

Zaragoza, 5 de agosto de 2013.
José Ángel Abad Verdejo. Arquitecto



RESUMEN DE LA TASACIÓN EXPEDIENTE: 2004 0624 027351

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble: Parcelas de terreno
Situación: Paseo María Agustín, 57 y 59, c/ Jerónimo Borao, 1 y c/ Trovador, 25
Municipio: 50004 Zaragoza
Provincia: Zaragoza
Situación actual: Urbanización pendiente
Clasificación urbanística: Suelo urbano no consolidado

DATOS DE LA PROPIEDAD

Propietario: NEURBE PROMOCIONES, S.L.
Estado de ocupación: Desocupada y con edificaciones en su interior

TASACIÓN

Solicitante: NEURBE PROMOCIONES, S.L.
Finalidad: Informativa
Criterio de valoración: Valor de tasación
Método utilizado: Residual dinámico
Usos utilizados: Residencial

VALOR DE TASACIÓN

10.152.143,42 €
Fecha visita: 25-06-2014
Fecha emisión: 01-07-2014

VALOR TOTAL

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidas para el desarrollo de la operación inmobiliaria y por aplicación de la finalidad informativa, del criterio de valor de tasación y de la utilización del método residual dinámico para hallar el valor del suelo, se obtienen los siguientes valores:

Elemento	Superficie (m²)	Valor unitario (€/m²)	Edificabilidad (m²)	Repercusión (€/m²)	Valor total (€)
A.I. F-56-7	8.815,00	1.151,69	22.037,50	460,68	10.152.143,42

Situación	Registro	Tomo	Libro	Folio	Finca registral	Valor de tasación (€)
Paseo María Agustín, 57 y 59	Zaragoza nº 11	3077	1149	120	168	1.109.316,34
c/ J. Borao, 1 - c/ Trovador, 25	Zaragoza nº 11	3077	1149	203	170	9.042.827,08
TOTAL						10.152.143,42

CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

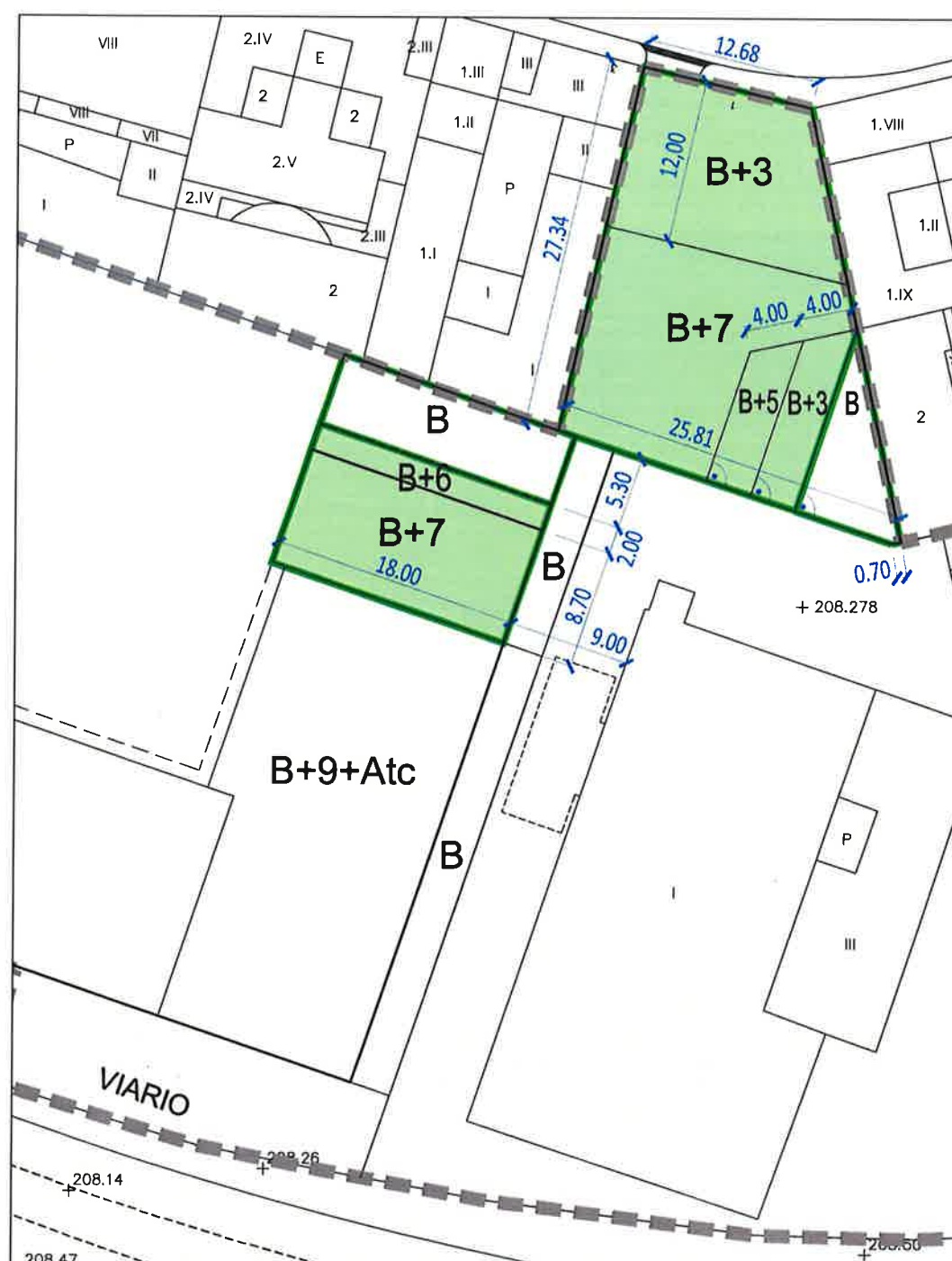
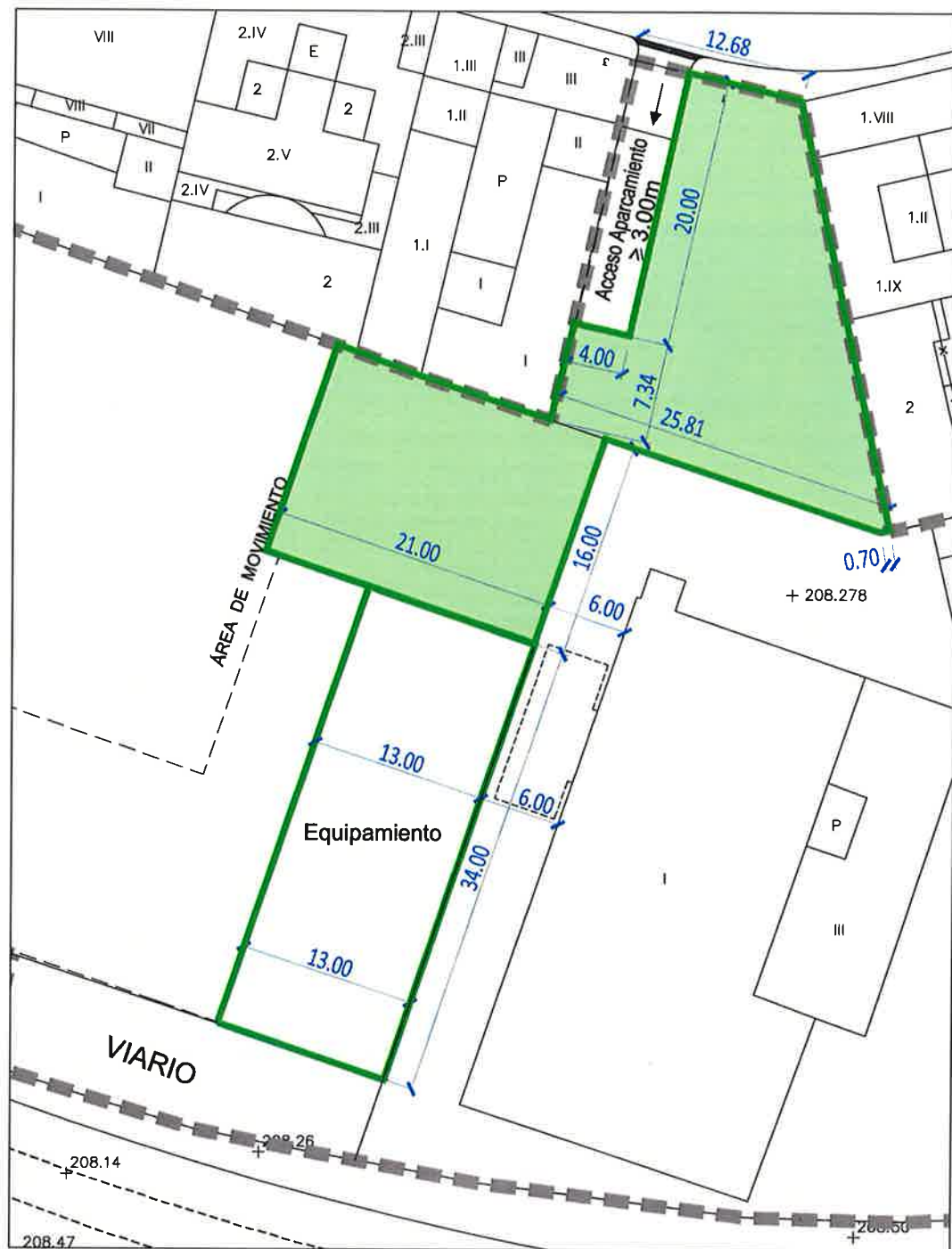
CONDICIONANTES

Se ha dispuesto de la nota simple registral con fecha anterior a la fijada por la normativa.

ADVERTENCIAS

La valoración está realizada de acuerdo con los principios y metodología de la ECO/8052003 de 27 de Marzo (BOE 85/2003, de 9 abril), no siendo necesario sin embargo su íntegro cumplimiento por ser la finalidad de la valoración distinta de las descritas en el artículo segundo. Se completa la identificación de la finca registral 170 con su segunda referencia catastral, 5437212XM7153E0001PD, que no consta en nota simple dispuesta. Los datos registrales hacen referencia a las parcelas de terreno, sobre las que existen una serie de edificaciones actualmente, no descontándose costes de demolición ya que según la ficha del A.I. E-19, deberán conservarse los edificios catalogados. La superficie de parcela adoptada se corresponde con la urbanística, que consta en la ficha del A.I. E-19 del PGOUZ. Tras consulta a los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Zaragoza nos informan de que tanto el Plan Especial de Reforma Interior como el Proyecto de Urbanización están pendientes de su redacción y aprobación. Las edificabilidades adoptadas para el cálculo de valores son las que constan en la ficha dispuesta del Área de Intervención E-19 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Las estimaciones de plazos, costes e importes unitarios se han efectuado en base a la dinámica del mercado en la zona, a las expectativas socio-económicas de los próximos años y a la información proyectada según banco de datos de VALTECNIC, S.A. Existe condición resolutoria impuesta por la mercantil Averly, S.A. por un total de 5.500.000,00 euros aplazado conforme se vayan entregando viviendas promovidas.

Este informe no supone un pronunciamiento implícito sobre características o situaciones no evidentes y no podrá ser usado para una finalidad distinta. La sociedad no se hace responsable de las cargas de las que no hayamos sido informados y de la veracidad documental facilitada por el contacto cuando no sean originales ni de los vicios o defectos ocultos de la edificación.



PLANTA BAJA



PLANTAS ALZADAS

ÁREA 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/ÁTICO			
PLANTA 11ª			
ÁTICO			
TOTAL	1648,20	2907,00	4555,20
4555,20			
4.555,20/4.072,87=111,8%-----11,8% de holgura			

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

Propiedad:
NEURBE
PROMOCIONES

Arquitectos:

ESTEBAN TORRE BLAS

LUIS FERNANDEZ RAMIREZ

TEOFILO MARTIN SAENZ

PLANO

AM.1

ÁREA DE MOVIMIENTO
PARCELA VPA

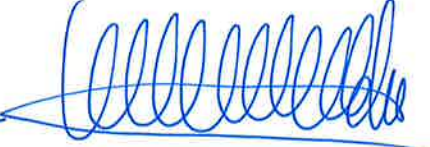
ESCALA
1/500 y. 1/2000
FECHA
Julio 2018



Zaragoza, JULIO de 2018.
Los Arquitectos,


Esteban Torné Blas


Luis Fernández Ramírez


Teófilo Martín Sáenz



Dirección General de Sostenibilidad

NEURBE PROMOCIONES S.L.
C/ Coso nº 66 Entresuelo C
50001 ZARAGOZA
Att. D. Luis Briceño Viviente

SALIDA n.º 2017-0242635

Asunto: Investigación exploratoria realizada en los terrenos en los que se ubicaba la antigua factoría AVERLY (Zaragoza). Plan Especial de Ordenación del Área de Intervención E-19 del P.G.O.U. sita en Pº Mª Agustín 59 y C/ Borao 1 de Zaragoza.

Con fecha 7 de abril de 2016, se recibe en el Registro del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad un escrito de la empresa NEURBE PROMOCIONES, S.L., en el que expone que *"se encuentra en tramitación de la licencia municipal para la demolición de las naves y edificaciones anexas situadas en la superficie no catalogada de la parcela de la antigua Factoría Averly, sita en el Pº María Agustín nº 59 y C/ Borao nº1"*

Y adjunta al citado escrito la siguiente documentación:

- Documento *"Investigación exploratoria"* de la factoría AVERLY con fecha de informe febrero 2016, realizado por ADIEGO.
- Documento *"Análisis Cuantitativo de Riesgos"* de la Factoría AVERLY con fecha de informe de marzo 2016, realizado por ADIEGO.

Según se señala en el documento *"Investigación exploratoria"*, el citado informe recoge los trabajos, y resultados, correspondientes a la investigación exploratoria ejecutada en el emplazamiento de la antigua factoría AVERLY, actualmente clausurada.

El ámbito de inspección se centraba en la parcela con referencia catastral 5437208XM7153G0001QI, con dirección en Pº María Agustín nº 59 - C/ Jerónimo Borao nº1 de Zaragoza.

En la actualidad un sector de esta parcela está catalogado como Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés, de acuerdo con la Orden de 28 de noviembre de 2013 y que comprende la vivienda el edificio de oficinas y el denominado taller de ajuste. Esta superficie catalogada queda excluida del ámbito de inspección.

Según se señala en el informe, la superficie objeto de estudio, se encuentra dentro del ámbito de un proyecto de derribo para la futura construcción de viviendas. Esta fase de demolición de los inmuebles no catalogados, estaba proyectada hasta la cota de la



Dirección General de Sostenibilidad

rasante actual del terreno sin afectar a las cimentaciones, por lo que no se llevarían a cabo labores de movimiento de tierras.

Vista la documentación presentada por la empresa, con fecha 5 de mayo de 2016, el Servicio de Control Ambiental informa lo siguiente, con relación a los trabajos realizados:

- Los trabajos de investigación exploratoria realizados, se consideran adecuados para obtener información sobre el estado del suelo de la parcela objeto de estudio.

- El Anexo IV del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, establece los criterios para la identificación de suelos que requieren valoración de riesgo, y señala que estarán sujetos a dicho Anexo, aquellos suelos en los que existan evidencias analíticas de que la concentración de cualquier contaminante químico no recogido en el anexo V para ese suelo es superior al nivel genérico de referencia estimado de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo VII".

En este caso, la empresa ha realizado una caracterización analítica de los suelos del emplazamiento, así como un análisis cuantitativo de riesgo. El análisis cuantitativo de riesgos realizado concluye que, el riesgo potencial asociado a la carga contaminante detectada en la actualidad en el emplazamiento es aceptable para todas las vías de exposición y los receptores considerados, teniendo en cuenta el uso del suelo como urbano.

- Si bien, dado que las muestras de suelo analizadas presentan concentraciones de metales superiores al nivel genérico de referencia para suelo de uso urbano que establece la Orden de 5 de mayo de 2008, del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, por la que se establecen los niveles genéricos de referencia para la protección de la salud humana de metales pesados y otros elementos traza, en caso de que para la ejecución del proyecto se realicen trabajos que impliquen movimiento de tierras, será necesario realizar una caracterización analítica de las tierras excavadas con el fin de determinar el destino final de las mismas, bien a vertedero de residuos inertes o en su caso, a vertedero de residuos industriales no peligrosos.

- Habida cuenta de lo anterior, y de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 9/2005, dado que el análisis de riesgos realizado concluye que, el riesgo potencial asociado a la carga contaminante detectada presente en la actualidad en el emplazamiento es aceptable para todos los escenarios considerados, no procede iniciar desde la Dirección General de Sostenibilidad un expediente de declaración de suelo contaminado.

Con fecha 30 de junio de 2017, se recibe en el Registro del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, un escrito de la empresa NEURBE PROMOCIONES, S.L., en el que señala que "se encuentra en tramitación con el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza



Dirección General de Sostenibilidad

el Plan Especial de Ordenación del Área de Intervención E-19 del P.G.O.U. sita en Pº María Agustín nº 59 - C/ Jerónimo Borao nº1 de Zaragoza. Ref. catastral 5437208XM7153G0001Q1, y que al objeto de garantizar que no existe riesgo para la salud humana, ni para el medio ambiente, de acuerdo con los criterios establecidos en el Real Decreto 9/2005, adjuntan los siguientes documentos, realizados por ADIEGO HERMANOS:

- Investigación exploratoria de una parcela. (Ref documento 0768/17 AVE 01)
- Análisis cuantitativo de riesgos ACR. (Ref. documento 07/17 AVE 02)

Según se señala en la documentación, el ámbito de inspección corresponde con la superficie destinada a albergar la edificación residencial del Plan Especial de Reforma Interior (Área de intervención E-19 del PGOU) que se está tramitando el Ayuntamiento de Zaragoza. Esta superficie se encuentra actualmente libre de edificaciones.

Estos trabajos realizados en 2017, corresponden a una ampliación del alcance de la fase de investigación acometida en 2016, que se dirigió fundamentalmente al horizonte superficial de relleno.

El informe presentado, "Investigación exploratoria de una parcela. (Ref documento 0768/17 AVE 01)" describe los trabajos realizados en la parcela objeto de estudio, e incluye los resultados analíticos de las muestras de suelo y agua tomadas en dicha parcela.

La ejecución del programa de muestreo se realizó entre el 13 de marzo y el 9 de mayo de 2017.

Se realizaron 7 sondeos a rotación con extracción continua de testigo (SC1 a SC2), con un diámetro de 110mm alcanzándose una profundidad entre 11 y 12 metros.

Durante la fase de testificación, no se registró presencia de agua subterránea en ninguno de los puntos.

Según se señala, se han tomado entre 2 y 3 muestras de suelo en cada uno de los sondeos realizados. Se han tomado un total de 18 muestras de suelo para su análisis en laboratorio.

Todos los análisis han sido llevados a cabo en el laboratorio ALS Group, laboratorio acreditado en la República Checa de acuerdo con la Norma UNE/EN/ISO 17025.

Para la valoración de los resultados, se han tomado como referencia los Niveles Genéricos de Referencia establecidos en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y la Orden de 5 de mayo de 2008, del Departamento de Medio Ambiente para el caso de los metales.



Dirección General de Sostenibilidad

Según se observa, se han superado los Niveles Genéricos de Referencia establecidos para el Aluminio y el Hierro, en varias de las muestras analizadas.

Se han detectado concentraciones de hidrocarburos policíclicos aromáticos (PAH) superiores a los niveles genéricos de referencia establecidos en varias de las muestras analizadas.

Asimismo, se han detectado en 11 de las 18 muestras analizadas, concentraciones de TPH superiores a los 50mg/kg, valor que señala el Real Decreto 9/2005, por encima del cual es necesario realizar una valoración de riesgos.

A la vista de los resultados, la empresa ha realizado un análisis cuantitativo de riesgos.

El documento *Análisis cuantitativo de riesgos ACR*. (Ref. documento 07/17 AVE 02) recoge los datos y los resultados del Análisis Cuantitativo de Riesgos, del emplazamiento.

Según se indica en el informe, para la realización de la valoración de riesgos se ha utilizado el programa RBCA Tool Kit (Atlantic RBCA, version 2.0).

Se han considerado como contaminantes de interés el conjunto de sustancias químicas que superan los Niveles Genéricos de Referencia (NGR para uso urbano) fijados en el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, y en la Orden de 5 de mayo de 2008, del Departamento de Medio Ambiente, tomando como referencia los resultados de las investigaciones exploratorias realizadas en 2016 y en 2017.

Según se indica en el informe, los resultados del análisis de riesgos determinan que el nivel de riesgo potencial asociado a la afección detectada en los suelos del emplazamiento en el ámbito investigado es aceptable para los escenarios de exposición evaluados.

Vista la documentación presentada por la empresa, el servicio de Control Ambiental informa lo siguiente:

- Los trabajos de investigación exploratoria realizados, se consideran adecuados para obtener información sobre el estado del suelo de la parcela objeto de estudio.

- El Anexo IV del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, establece los criterios para la identificación de suelos que requieren valoración de riesgo, y señala que "estarán sujetos a dicho Anexo, aquellos suelos en los que existan evidencias analíticas de que la concentración de cualquier contaminante químico no recogido en el anexo V para ese



Dirección General de Sostenibilidad

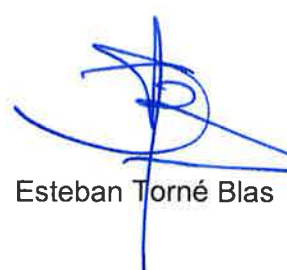
suelo es superior al nivel genérico de referencia estimado de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo VII".

En este caso, la empresa ha realizado una caracterización analítica de los suelos del emplazamiento, así como un análisis cuantitativo de riesgo. El análisis cuantitativo de riesgos realizado concluye que, el riesgo potencial asociado a la carga contaminante detectada en la actualidad en el emplazamiento es ACEPTABLE para todas las vías de exposición y los receptores considerados, teniendo en cuenta el uso del suelo como urbano.

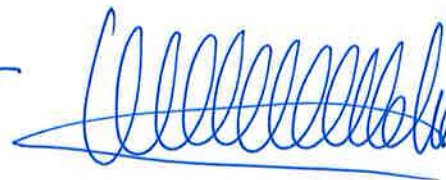
- Habida cuenta de lo anterior, y de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 9/2005, dado que el análisis de riesgos realizado concluye que, el riesgo potencial asociado a la carga contaminante detectada presente en la actualidad en el emplazamiento es aceptable para todos los escenarios considerados, no procede iniciar desde la Dirección General de Sostenibilidad un expediente de declaración de suelo contaminado.

Zaragoza, a 24 de julio de 2017




Esteban Torné Blas

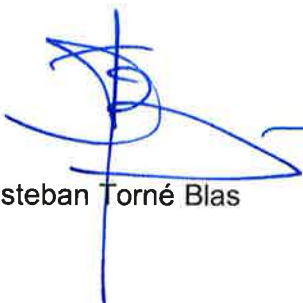
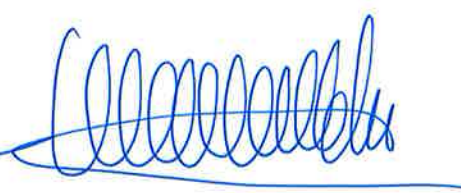

JULIO
Luis Fernández Ramírez


Teófilo Martín Sáenz

En cumplimiento del punto "5. Informes de las compañías suministradoras", del informe de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano de 15 de junio de 2018, se adjuntan los escritos de las compañías suministradoras de electricidad, gas y telecomunicaciones.

Zaragoza, JULIO de 2018.

Los Arquitectos,

		
Esteban Torné Blas	Luis Fernández Ramírez	Teófilo Martín Sáenz



Aznar Molina, 2
50002 Zaragoza

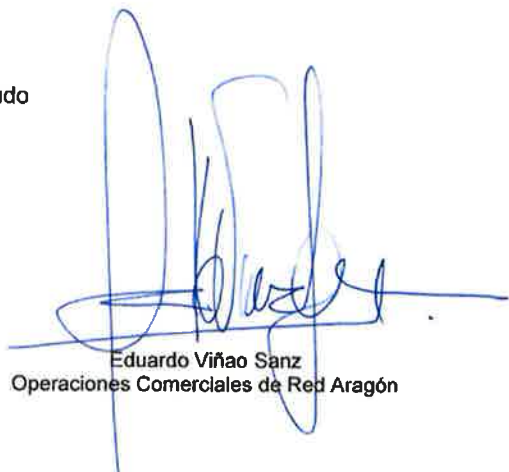
NEURBE PROMOCIONES, S.L.
C/ COSO 66, PRAL B
50001 - ZARAGOZA

Zaragoza, a 13 de julio de 2018

Muy Sres. Nuestros:

Como contestación a su atenta solicitud sobre acreditación por esta empresa de que existe capacidad suficiente para dotar del servicio de energía eléctrica al Área de Intervención E-19, Averly, del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, realizada a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, como un requerimiento más a las empresas de servicios ante la reordenación urbanística que se está efectuando, le informamos, que con arreglo a lo previsto en la legislación del sector eléctrico Endesa Distribución Eléctrica S.L.U., como gestor de la red de distribución eléctrica, atenderá la solicitudes de condiciones de suministro eléctrico en la citada Área de intervención.

Reciban un cordial saludo



Eduardo Viñao Sanz
Operaciones Comerciales de Red Aragón



Redexis Gas, S.A.

Avda Ranillas, 1 D - 2ª pl Tel 976 91 51 15
50.018 Zaragoza



Fulcrum y Sers Engineering Group
Paseo Rosales, 34
50.008 Zaragoza

A/A Roberto Cavero Caballero

Zaragoza a 29 de junio de 2018

Asunto: Conformidad a las instalaciones de canalización para gas natural realizadas en la urbanización del Plan Especial del Área de Intervención E-19 del PGOU de Zaragoza "AVERLY"

Muy señores nuestros:

En contestación a su escrito de fecha 28 de Junio de 2018 referente al "PROYECTO DE URBANIZACION DEL PLAN ESPECIAL DEL AREA DE INTERVENCIÓN E-19 del PGOU de ZARAGOZA "AVERLY"", realizado por Fulcrum y Sers Engineering Group en el que se reflejan la infraestructura de las redes de distribución de gas natural, les indicamos que encontramos dicha documentación acorde a las previsiones, para el suministro de gas natural, realizadas por Redexis Gas, S.A.

Lo que le comunicamos a efectos de su justificación ante los organismos oportunos.

Sin otro particular, aprovechamos la ocasión para saludarle atentamente.

Fdo. Fernando Salvado Belenguer
Director Regional Zona Norte

Telefonica

Telefónica España, S.A.U
Dirección Operaciones Norte
Gerencia Ingeniería Planta Externa Norte
Jefatura Ingª Pl. Externa Aragón-Navarra-La Rioja
Coordinación Creación Planta Externa Aragón
C/ Benjamín Jarnés, nº 2, 4ª Pta. - 50004 ZARAGOZA
Tel.: 976-70 72 33 - Fax: 901 503548

FULCRUM Y SERS ENGINEERING GROUP
PASEO ROSALES 34,
50008 - ZARAGOZA

Zaragoza, 06 de julio de 2018

Asunto: Carta conformidad diseño.

N/Rº: CREACIÓN PLANTA EXTERNA ARAGÓN - Nº Salida: 105-2018

Muy Sr. mío:

A la vista del proyecto "URBANIZACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN E-19 DEL PGOU DE ZARAGOZA (ANTIGUA INDUSTRIA AVERLY)", en el que se contempla la infraestructura de telecomunicaciones que tienen previsto construir y que pasará a ser objeto de "un derecho pleno y permanente de uso" de Telefónica de España S.A.U., lo que encontramos conforme para la atención del servicio telefónico.

Telefónica de España S.A.U, prestará asesoramiento y vigilancia de obra para que la ejecución de la misma se ajuste a la normativa sobre canalizaciones, reservándose expresamente la aprobación o denegación de la obra realizada.

Atentamente les saluda,

Telefonica
[Firma]
F.A. FIRMATURA INGENIERÍA
PLANTA EXTERNA NORTE
C/ Benjamín Jarnés, 2 - 4ª plta.
José Manuel Couselo Rosales
GERENTE INGENIERÍA Y PLANTA EXTERNA





El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostró su conformidad al presente Texto Refundido.
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA, *08-08-2018*

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

CONDICIONES URBANISTICAS

SUPERFICIE DE ACTUACION	8.961,21 m ²
EDIFICABILIDAD (2,50 m ² /m ²)	22.403,03 m ²
CESION EQUIPAMIENTO (42.77%)	3.833,14 m ²

	CESION VIARIO	797,70 m ²
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	3.035,44 m ²

PARCELA RESIDENCIAL
Superficie 5.128,07m²
Edificabilidad 22.403,03m²

EQUIPAMIENTO PÚBLICO
Sup. 3.035,44m²

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

Propiedad:
NEURBE
PROMOCIONES

Arquitectos:

ESTEBAN TORNE BLAS

LUIS FERNANDEZ RAMIREZ

TEOFILO MARTIN SAENZ

PLANO

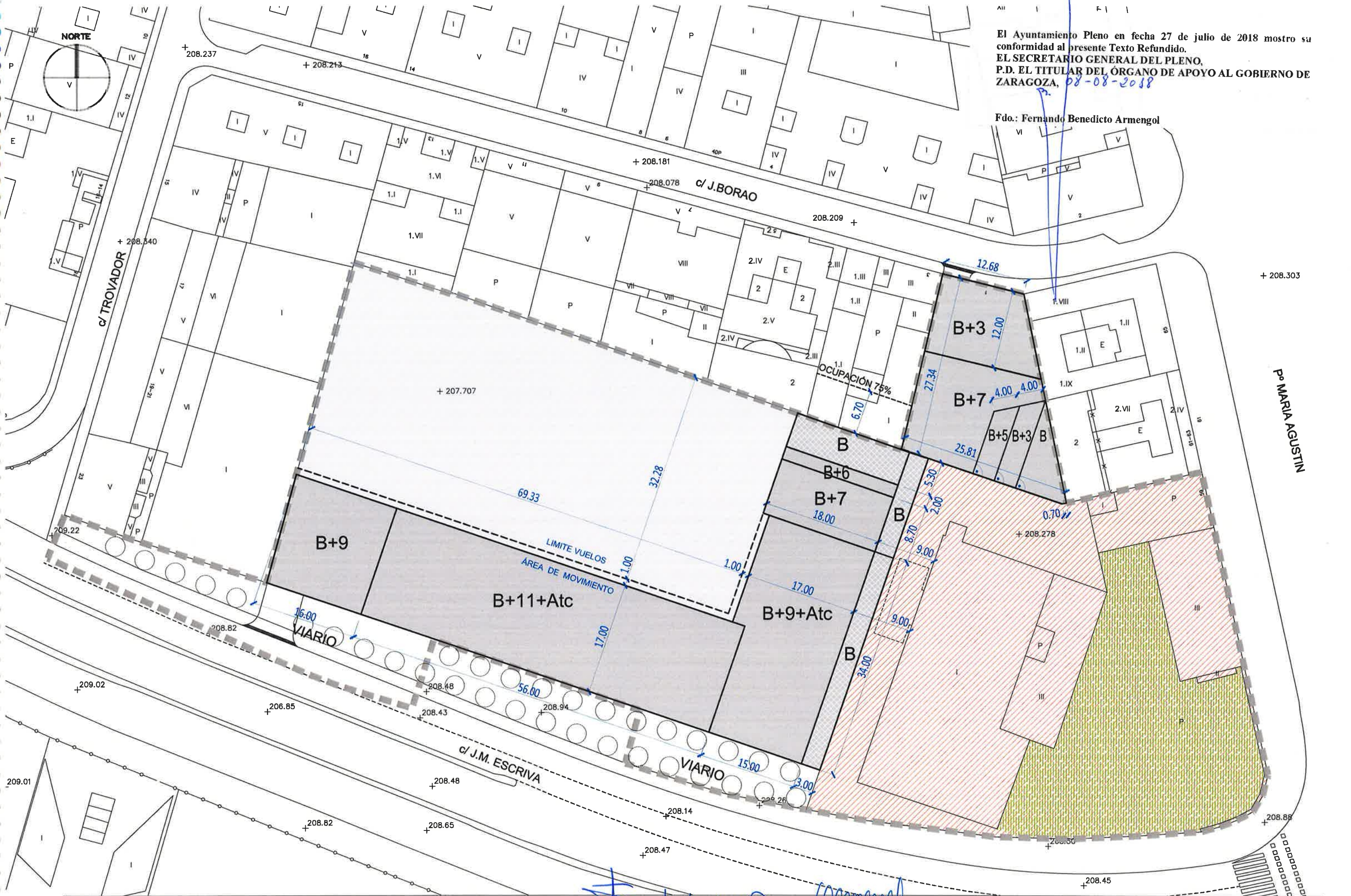
0.1

ZONIFICACION

ESCALA
1/500
FECHA
Julio 2018

El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostro su conformidad al presente Texto Refundido.
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA, 08-08-2018

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol



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

Propiedad:
NEURBE
PROMOCIONES

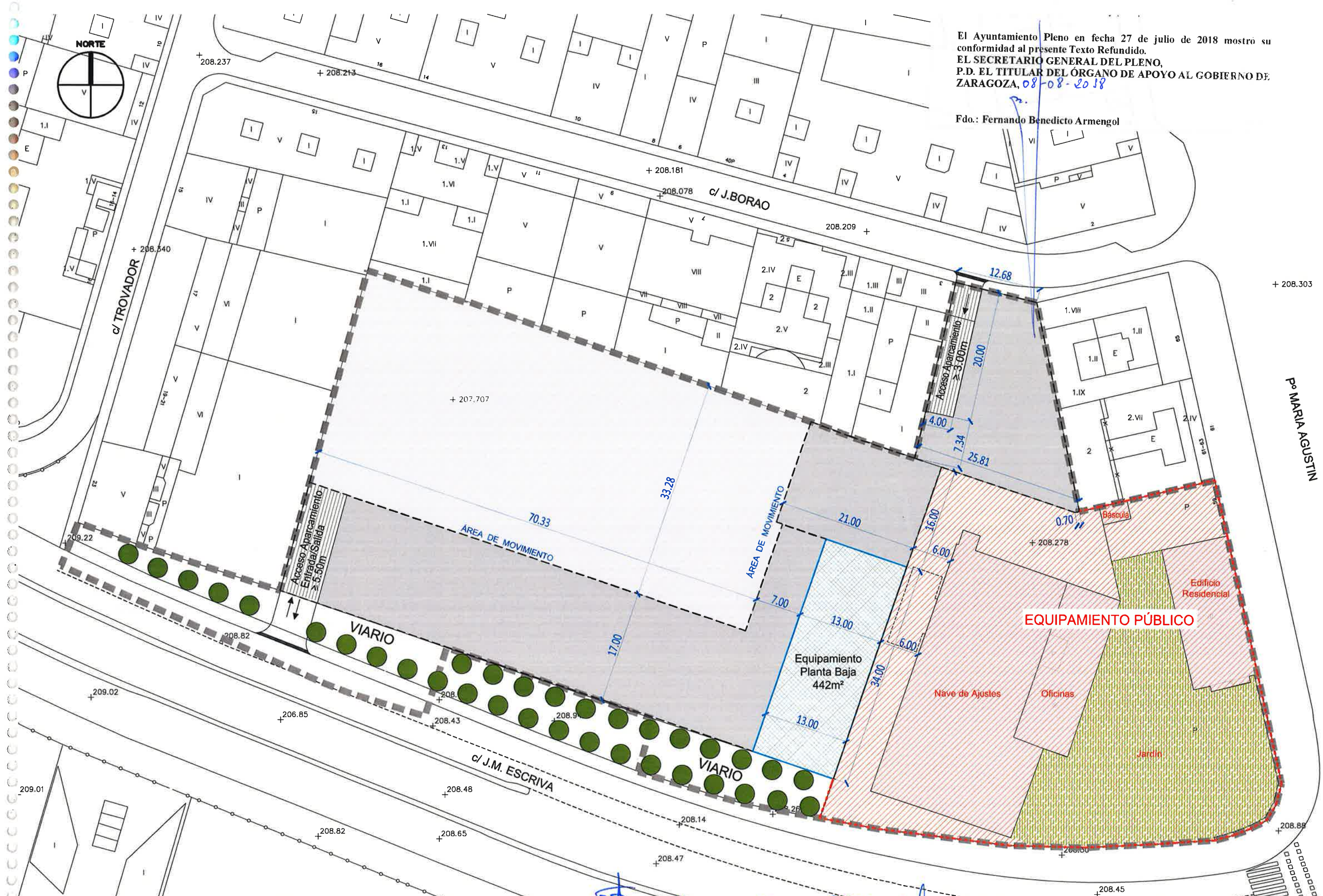
Arquitectos:

[Signature]
ESTEBAN TORNE BLAS
[Signature]
LUIS FERNANDEZ RAMIREZ
[Signature]
TEOFILO MARTIN SAENZ

PLANO
0.2

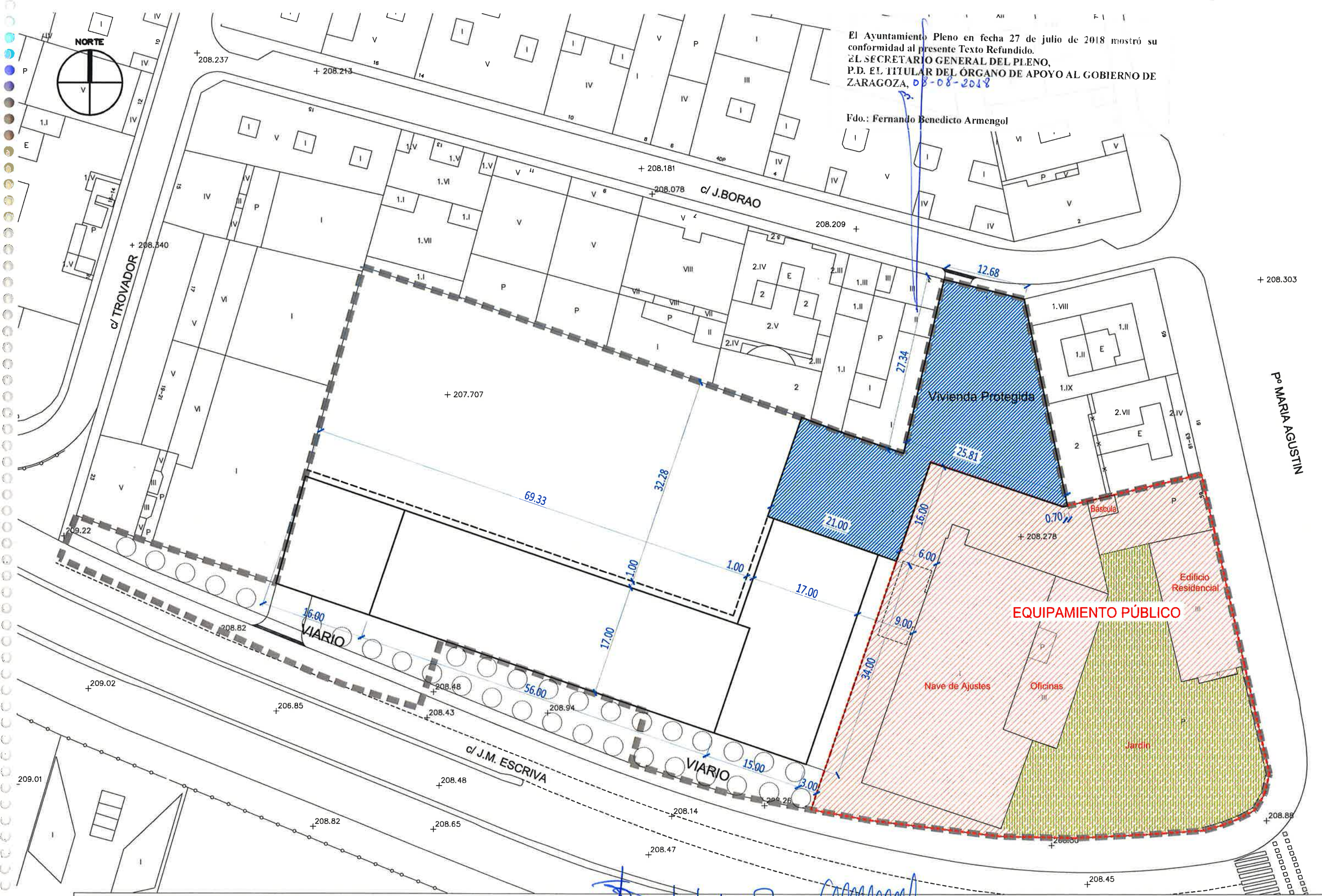
ORDENACIÓN
PLANTAS ALZADAS

ESCALA
1/600
FECHA
Julio 2018



El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostró su conformidad al presente Texto Refundido.
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
 P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE
 ZARAGOZA, 08-08-2018

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

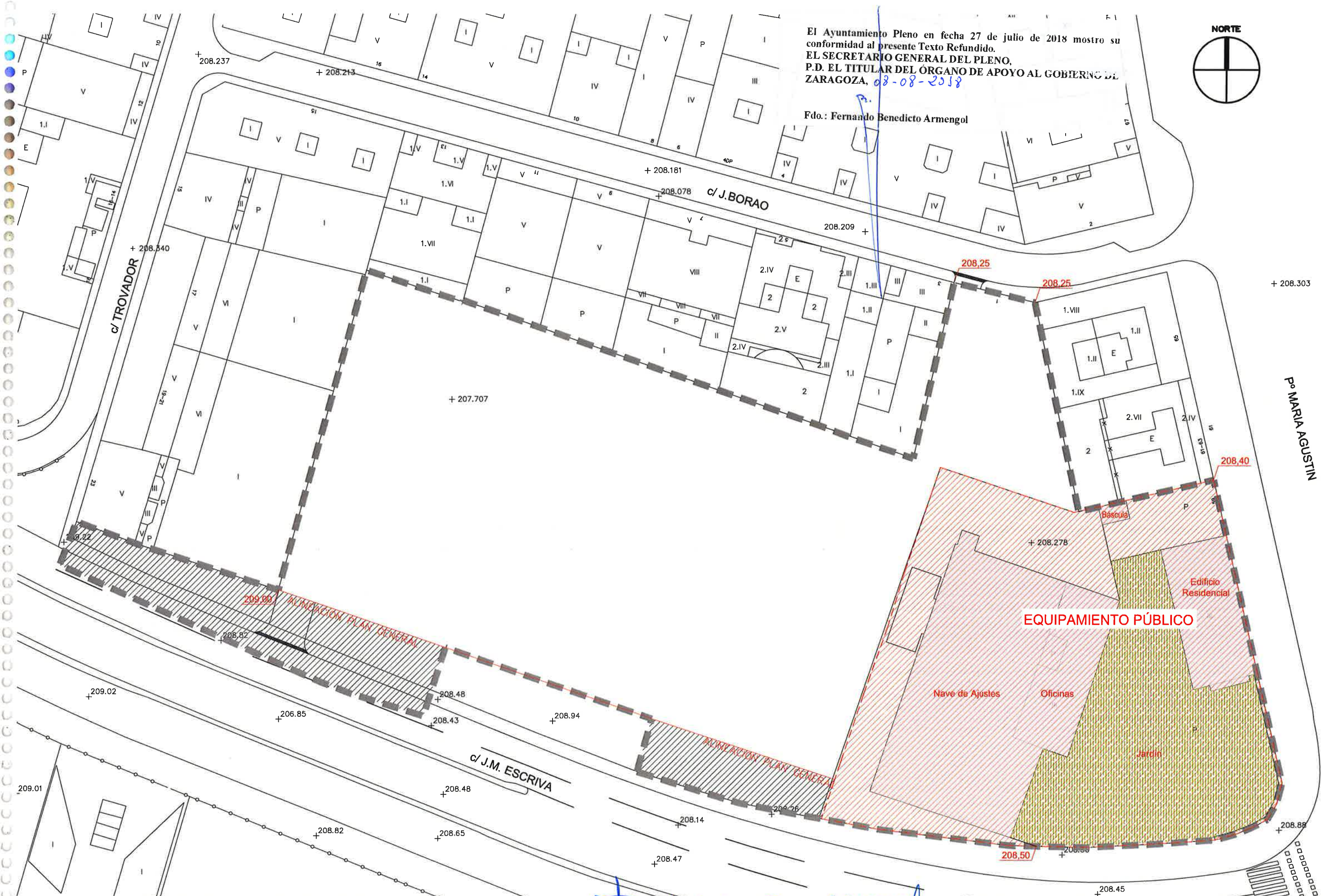


El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostró su conformidad al presente Texto Refundido.
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA, 08-08-2018

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostro su conformidad al presente Texto Refundido.
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE
ZARAGOZA, 08-08-2018

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol



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

Propiedad:
NEURBE
PROMOCIONES

Arquitectos:

ESTEBAN TORNE BLAS

LUIS FERNANDEZ RAMIREZ

TEOFILO MARTIN SAENZ

PLANO

0.5

ORDENACION
ALINEACIONES Y RASANTES

ESCALA
1/500
FECHA
Julio 2018

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol



- 208.303

Dr. MARIA AGUSTIN

AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Edificio
Residencial

208.278

Oficinas

Oficinas

Jardin

~~08.88~~
$$+ 208.45$$

PLANO

0.6

ORDENACION	AMBITO	UNIDAD	EJECUCION
------------	--------	--------	-----------

SCALA
1/500
ECHA
llo 2018

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

Propiedad:

Arquitectos:

NEURBE
PROMOCIONES

ESTEBAN TORNEBLAS

LUIS FERNANDEZ RAMIREZ

TEOFILO MARTIN SAENZ

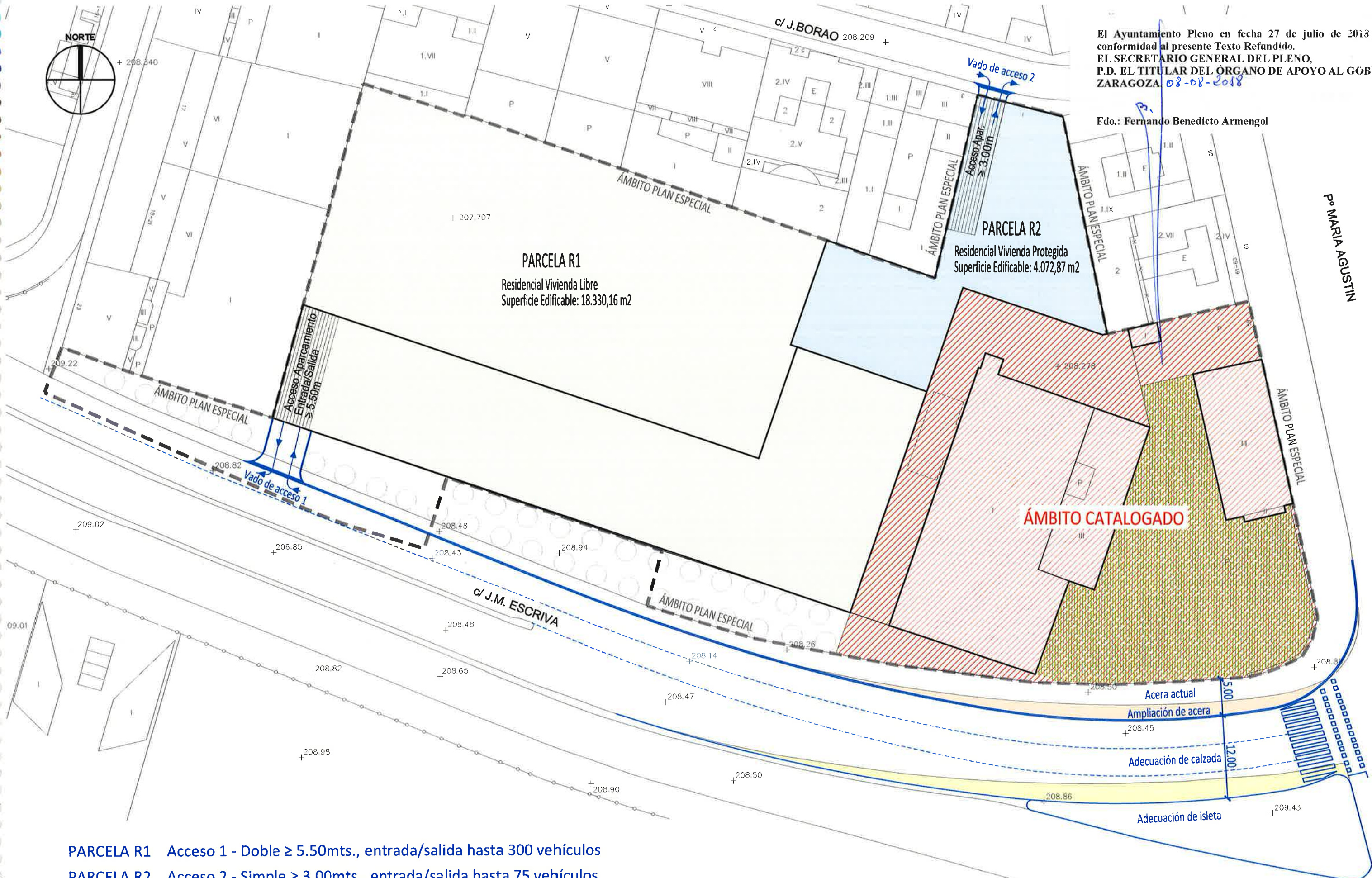
ESTEBAN TORNE BLAS LUIS FERNANDEZ RAMIREZ TEOFILO MARTIN SAENZ



El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2013 mostró su conformidad al presente Texto Refundido.
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE
ZARAGOZA 08-08-2018

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

Po MARIA AGUSTIN



PARCELA R1 Acceso 1 - Doble ≥ 5.50 mts., entrada/salida hasta 300 vehículos

PARCELA R2 Acceso 2 - Simple ≥ 3.00 mts., entrada/salida hasta 75 vehículos

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

Propiedad:
NEURBE
PROMOCIONES

Arquitectos:

ESTEBAN TORRE BLAS

LUIS FERNANDEZ RAMIREZ

TEOFILO MARTIN SAENZ

PLANO

R.0

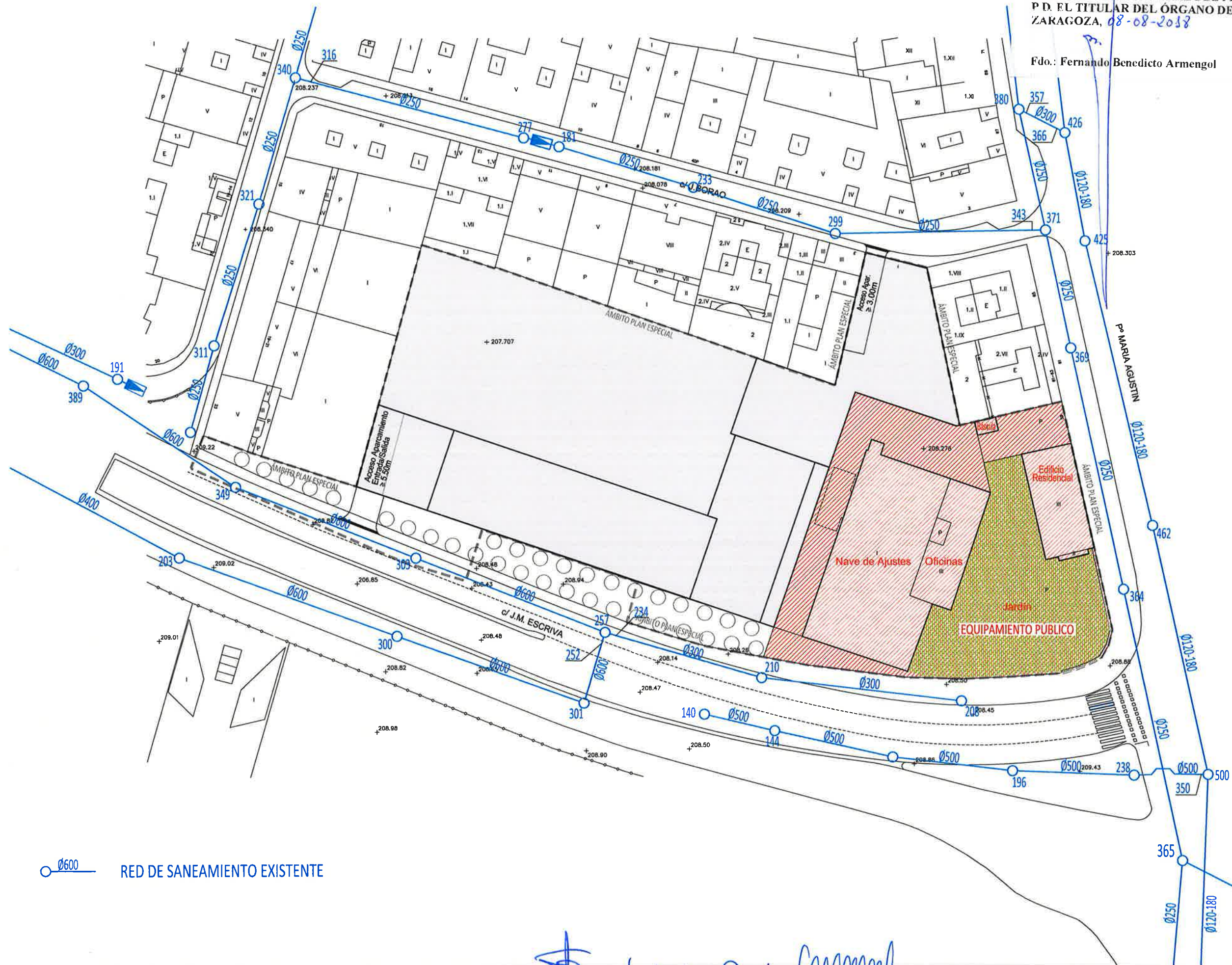
Modificación de viario en Escrivá de Balaguer.
Acceso rodado a las parcelas.

ESCALA
1/500
FECHA
Julio 2018



El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostró su conformidad al presente Texto Refundido.
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA, 08-08-2018

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol



Ø600 RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

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

Propiedad:
NEURBE
PROMOCIONES

Arquitectos:

ESTEBAN TORNE BLAS

LAS FERNANDEZ RAMIREZ

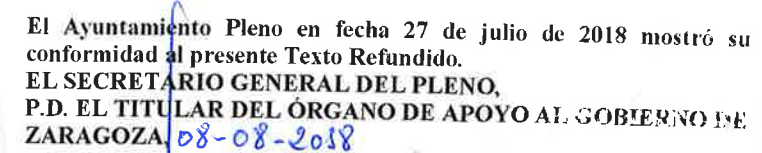
TEOFILO MARTIN SAENZ

PLANO

R.1

ESQUEMA
RED SANEAMIENTO

ESCALA
1/750
FECHA
Julio 2018



EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO,
ZARAGOZA 08-08-2018

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol

150-FD
300-FD

RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
AMPLIACIÓN RED DE ABASTECIMIENTO

NOTA: SE SUSTITUYE LA CONDUCCIÓN DE FIBROCEMENTO,
QUE DISCURRE BAJO LA ACERA EN PASEO MARÍA AGUSTÍN.

NOTA: SE SUSTITUYE LA CONDUCCIÓN DE FIBROCEMENTO ,
QUE DISCURRE BAJO LA ACERA EN PASEO MARÍA AGUSTÍN.

Propiedad:

NEURBE
PROMOCIONES


ESTEBAN TORNE BLAS

TEOFILO MARTIN SAENZ

R.2

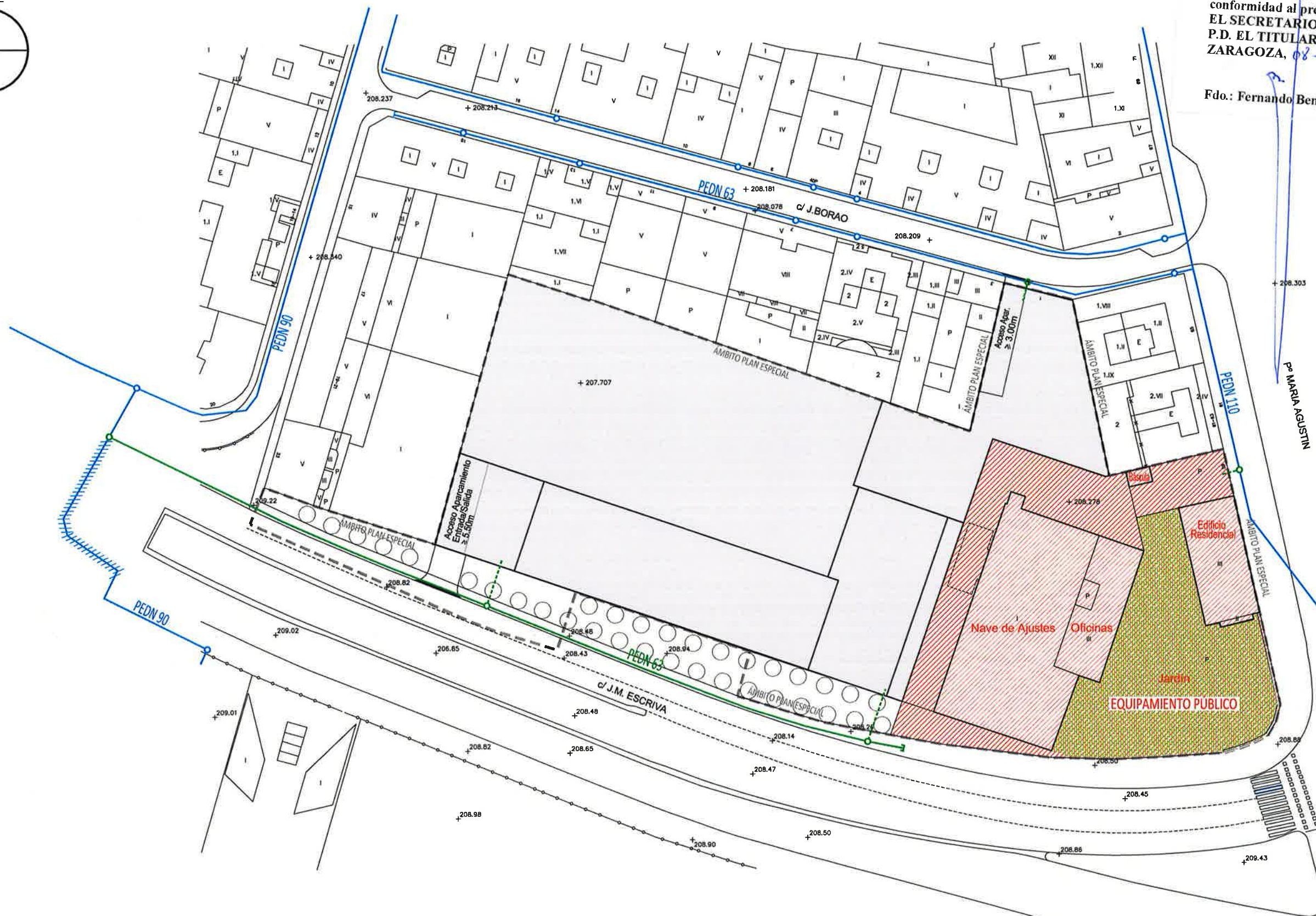
ESQUEMA RED ABASTECIMIENTO

ESCALA
1/750
FECHA
Julio 2018



El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostró en conformidad al presente Texto Refundido,
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE
ZARAGOZA, 08-08-2018

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol



PEDN 90

RED DE GAS EXISTENTE

PEDN 63

AMPLIACIÓN RED DE GAS

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

Propiedad:
NEURBE
PROMOCIONES

Arquitectos:

ESTEBAN TORNE BLAS

LUIS FERNANDEZ RAMIREZ

TEOFILO MARTIN SAENZ

PLANO

R.3

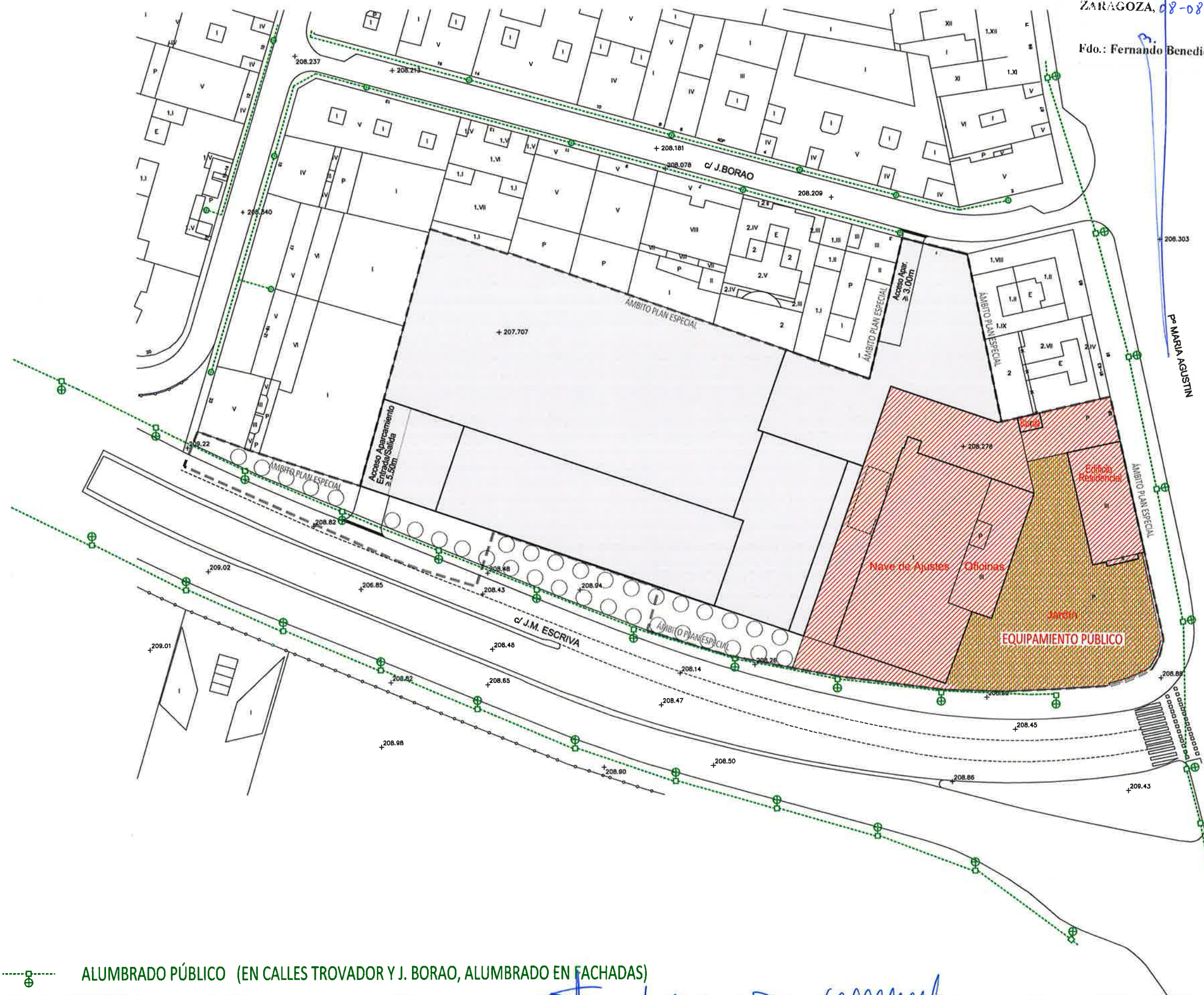
ESQUEMA
RED DE GAS

ESCALA
1/750
FECHA
Julio 2018



El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostró su conformidad al presente Texto Refundido.
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE
ZARAGOZA, 08-08-2018

Edo.: Fernando Benedicto Armengol



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

Propiedad:
NEURBE
PROMOCIONES

Arquitectos:

ESTEBAN TORNE BLAS

LUIS FERNANDEZ RAMIREZ

TEOFILO MARTIN SAENZ

PLANO

R.4

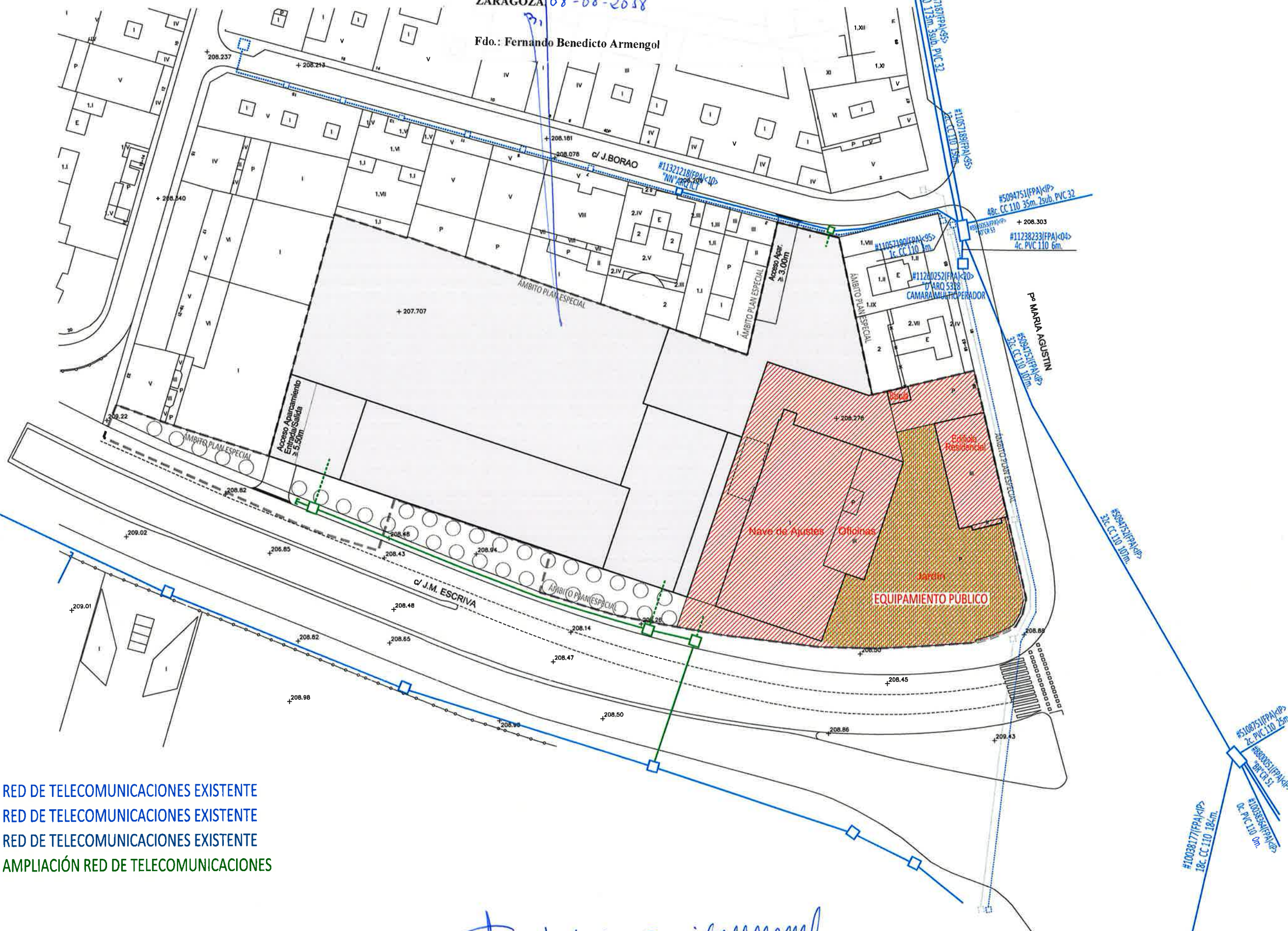
ESQUEMA
RED ALUMBRADO

ESCALA
1/750
FECHA
Julio 2018



El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostró su conformidad al presente Texto Refundido.
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA 08-08-2018

Fdo.: Fernando Benedicto Armengol



RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
AMPLIACIÓN RED DE TELECOMUNICACIONES

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

Propiedad:
NEURBE
PROMOCIONES

Arquitectos:

ESTEBAN TORNE BLAS

LUIS FERNANDEZ RAMIREZ

TEOFILO MARTIN SAENZ

PLANO

R.5

ESQUEMA
RED TELECOMUNICACIONES

ESCALA
1/750
FECHA
Julio 2018



El Ayuntamiento Pleno en fecha 27 de julio de 2018 mostró su conformidad al presente Texto Refundido.
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO AL GOBIERNO DE ZARAGOZA, 08-08-2018

Pdo.: Fernando Benedicto Armengol

CONEXIÓN CON RED M.T.
EXISTENTE

LÍNEA M.T. NUEVA
ENTRADA-SALIDA

CONEXIÓN B.T.

- RED BT TRENZADO EXISTENTE
- - - RED MT SUBTERRANEO EXISTENTE
- - - RED MT NUEVA
- RED BT NUEVA
- CT CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

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

Propiedad:
NEURBE
PROMOCIONES

Arquitectos:

ESTEBAN TORNE BLAS
LUIS FERNANDEZ RAMIREZ
TEOFILO MARTIN SAENZ

PLANO

R.6

ESQUEMA
RED ELECTRICIDAD

ESCALA
1/750
FECHA
Julio 2018