

PLAN ESPECIAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

Fdo.: Fernando Benedito Armengol

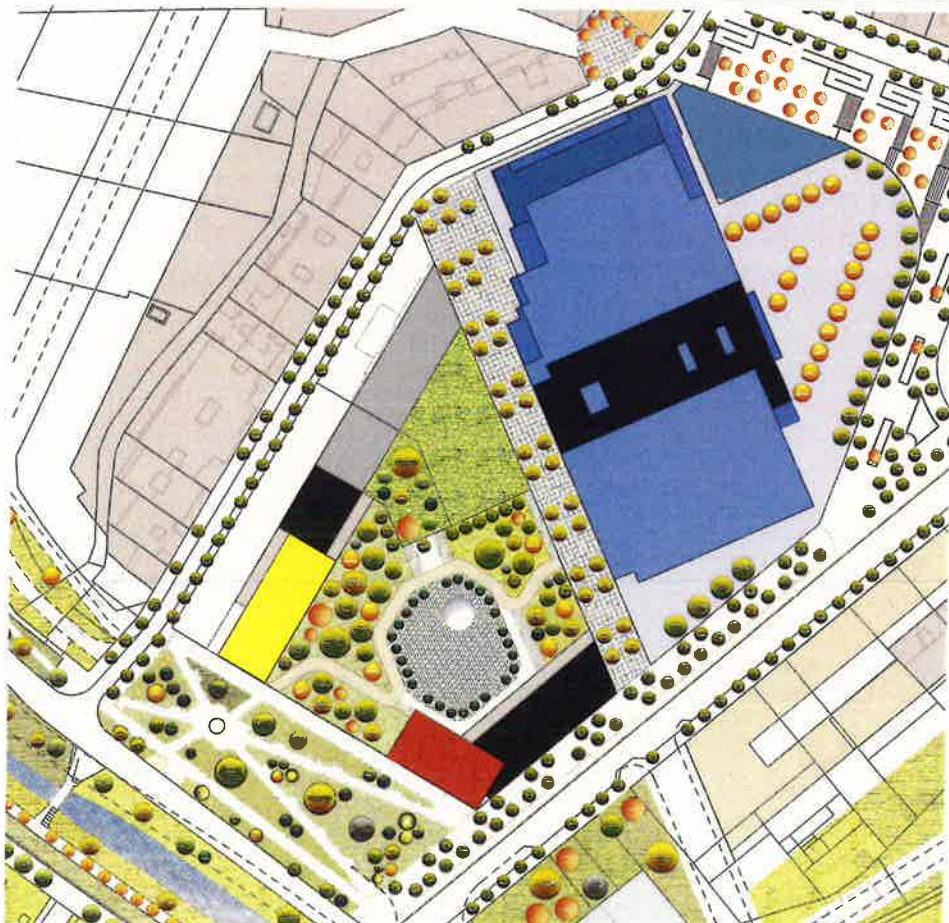
Folios 1 a 42

U36/8

MODIFICACIÓN NÚMERO

2

**CANAL IMPERIAL DE ARAGÓN
CALLES DE SANTA GEMA, NEPTUNO Y TETUÁN**



**EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL
MARZO DE 2019**

62-10162-10
EXHIBIT 10162-10
PROPERTY OF THE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE
DATE OF ACQUISITION
APPROPRIATE AGENCY

EXHIBIT 10162-10

MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DEL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA U36/8

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. INICIATIVA Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La última revisión del plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Entre las zonas de planeamiento anterior cuya vigencia se mantenía (PR), incluyó el área de intervención U36/8 (antigua fábrica de Alumalsa), definida a su vez por la revisión del plan general de 1986 y delimitada por el Canal Imperial de Aragón y las calles de Santa Gema, Canal, Tres de Agosto y Neptuno.

Se tramita ahora una modificación de este plan especial, que será la segunda desde que adquirió vigencia, con el propósito de reordenar la parcela 4 del área de intervención, perteneciente al Ayuntamiento, transformando en zona verde pública el espacio libre privado que contiene y mejorando así tanto la conexión entre el centro deportivo municipal José Garcés y el Canal Imperial de Aragón como la relación entre este último y el interior del barrio de San José.

Conforme al artículo 1.1.5,3.b de las normas del plan general, no tienen consideración de modificaciones del plan general, sino del instrumento de segundo grado a que se refieran, *«las modificaciones de los planes de desarrollo anteriores al plan y recogidos en él, cuando correspondan a determinaciones propias del planeamiento de desarrollo de que se trate»*.

El documento ha sido redactado de oficio por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, y, en particular, por el arquitecto Ramón Betrán Abadía, director de servicios, la letrada Edurne Herce Urzáiz, jefe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, y el ingeniero de caminos, canales y puertos José Ángel Navamuel Aparicio, jefe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano.

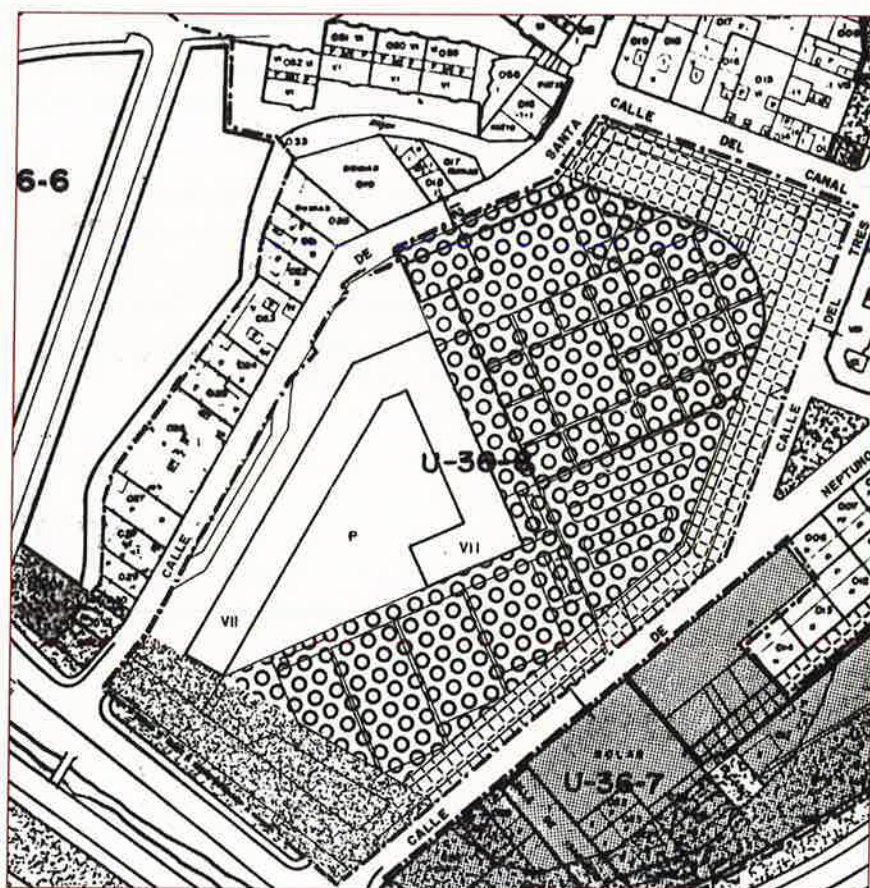
II. ANTECEDENTES

II.1. ORDENACIÓN VIGENTE EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN U36/8

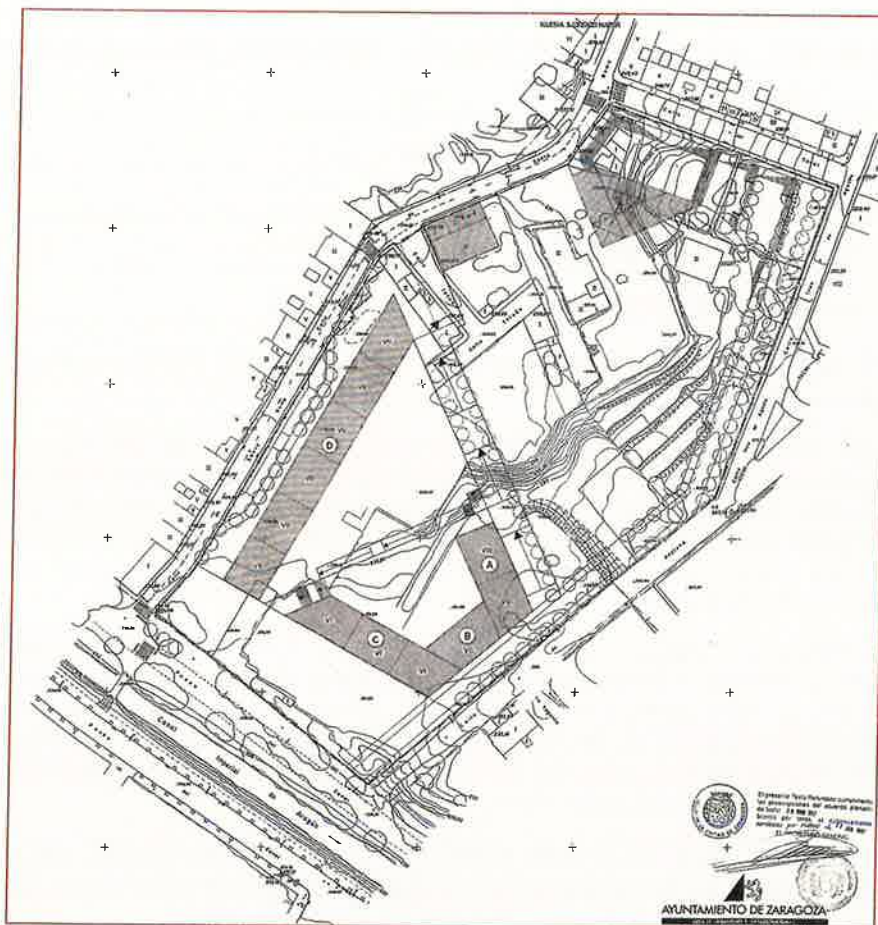
El área de intervención U36/8 corresponde a los antiguos terrenos de la factoría Alumalsa, situados en el borde meridional del barrio de San José (antigua barriada de Colón) y limítrofes con el Canal Imperial de Aragón. El plan general de ordenación urbana de 1986 calificó su ámbito como zona F5/3, suponiéndole una superficie bruta de 19.800 m²; le atribuyó un índice de edificabilidad de 1'10 m²/m² y una densidad de 75 viv/ha; la ficha del área indicó una altura máxima de seis plantas (B+5) y, en el apartado sobre los fines y condiciones de la ordenación, señaló la obtención de una plaza en el extremo norte, la reserva de una dotación escolar y otra parroquial, y la ordenación de una zona verde de ribera, junto al Canal.

Conforme al plan general entonces vigente, el área fue objeto de un plan especial de iniciativa municipal aprobado el 24 de abril de 1991 y modificado el 30 de mayo de 1997 (expedientes 3091981/1990, 3114050/96 y 3106531/97) y de un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente el 30 de julio de 1998, con texto refundido aprobado el 7 de octubre de 2005 (expediente 3076402/98). Posteriormente el ámbito fue objeto de urbanización y hoy puede considerarse a todos los efectos suelo urbano consolidado.

De acuerdo con su rango normativo, el plan especial añadió varias novedades a las previsiones del plan general, relativas al destino de los equipamientos públicos, el tipo edificatorio y la altura de los edificios residenciales.



En la versión aprobada el 24 de abril de 1991 se ordenó una parcela residencial con una edificabilidad de $16.913'25 \text{ m}^2_t$ y suelo de equipamiento privado (parroquial, guardería y escolar) con $7.092'05 \text{ m}^2_t$; se alcanzaba así un derecho edificable total de $24.005'30 \text{ m}^2_t$, equivalente a un índice de $1'10 \text{ m}^2_t/\text{m}^2$ aplicado sobre la superficie del terreno, evaluada en 21.823 m^2 . Atribuyendo a esta misma superficie una densidad de 75 viv/ha se obtenía un máximo de 164 viviendas, si bien la ordenación no contemplaba más que 132 (22 por planta, incluida la baja), que ya no eran unifamiliares en hilera sino bloques de vivienda colectiva de seis plantas



En la modificación del plan especial aprobada el 30 de mayo de 1997 se suprimió el equipamiento escolar para disponer un centro deportivo, ahora ya definido como público, y se aumentó la altura de parte de la edificación residencial, que llegó hasta las ocho plantas. En el apartado 1.2.2.1,c de la memoria («Objetivos y criterios de la ordenación») se resumieron así las características de la nueva propuesta:

Destaca por su importancia el tratamiento del Canal Imperial de Aragón y su puesta en valor ampliamente debatida en fechas recientes. En el presente plan se cambia de lugar alguno de los bloques de viviendas, contribuyendo así a la creación de una fachada urbana recayente al Canal. También queda alterada la zona deportiva prevista.

Desde el punto de vista de las instalaciones deportivas no se considera que suponga inconveniente alguno pues de esa manera aquéllas podrán estudiarse global y libremente sin condicionantes previos.

En cuanto a superficies, los deportes ocupan la mayor parte del suelo resultante. Permanece el espacio que el plan destinaba a centro parroquial.

En cuanto a los espacios libres, la plaza situada al norte queda incorporada en la modificación tal como fue diseñada; igual sucede con las secciones y pendientes de las calles Santa Gema, Canal, Tres de Agosto y Neptuno que no varían. El espacio libre junto al Canal perma-

nece según su previsión inicial si bien estará afectado por el planteamiento futuro que se haga en el paseo. Se introduce esta consideración al objeto de tenerla en cuenta en la elaboración del proyecto de urbanización, que deberá atender el trazado previsto junto al canal, cuyas cotas están todavía sin precisar.

Al nordeste del área, se delimitó la gran parcela de equipamiento público donde posteriormente se construiría el centro deportivo municipal José Garcés. Entre ella y la zona verde de borde del Canal Imperial de Aragón se dispuso una gran manzana de uso residencial dividida en cuatro parcelas, a las que el plan especial y la reparcelación atribuyeron los siguientes aprovechamientos:

Finca	Superficie	Edificabilidad	Nº viviendas	Participación gastos espacio libre común
4	4.614'57 m ²	13.287'67 m ² _t	106	72'15 %
5	593'81 m ²	1.709'86 m ² _t	12	9'28 %
6	593'81 m ²	1.709'86 m ² _t	12	9'28 %
7	593'81 m ²	1.709'86 m ² _t	12	9'28 %
Total	6.396 m²	18.417'25 m²_t	142	100 %

En el apartado 1.2.2.1,c, la memoria del plan especial explicó que, en la manzana residencial ordenada, ...

Las viviendas se sitúan en la parcela de uso residencial, junto al Canal, organizadas en dos bloques sobre sendas plataformas separadas por tres metros de desnivel relativo. El primer bloque con orientación norte-sur se desarrolla a lo largo de la calle Santa Gema, ampliándose ésta de los 8 metros actuales a 18. El segundo bloque en forma de U, orientada al oeste, completa el área. Ésta contiene en su interior un gran patio peatonal abierto utilizable por los residentes como zona de expansión.

El desarrollo en altura es de planta baja comercial y 5, 6 o 7 alzadas que se destinan a viviendas. La tipología edificatoria es la misma prevista en la ordenación original, aumentándose un módulo al objeto de mejorar las posibilidades de vivienda que en el plan que ahora se modifica quedaban por debajo de las permitidas. Considerando la densidad de 75 viviendas/ha, en el ámbito del plan podrían construirse 164 viviendas. Anteriormente estaban previstas 132 y actualmente 142, es decir 22 menos de la capacidad total.

La redacción literal del primer párrafo de este pasaje no suponía que el uso del espacio libre interior de la manzana fuera colectivo ni que el *patio* de su parte oriental debiera estar al servicio de más viviendas que las que directamente lo rodeaban, esto es, las comprendidas en los cuerpos A, B y C que formaban la U edificable en la parcela 4. En las ordenanzas, el plan especial no hizo mención alguna de este espacio libre interior, ni exigió por tanto ordenarlo en un proyecto previo a la edificación o en un estudio de detalle.

Por otra parte, entre la calle de Santa Gema y la edificación residencial se dejaba una franja de 10 m de anchura de suelo de dominio privado compartido por las cuatro parcelas de vivienda, donde podrían situarse rampas de acceso a sótano independientes o un pasillo subterráneo común con acceso compartido.

En el plano 5 de la modificación se establecía también la obligación de disponer porches abiertos hacia el patio de manzana en las plantas bajas de la edificación residencial, con fondo de 4'50 m y dejando sólo 8'50 para los locales comerciales.

El proyecto de reparcelación aprobado en julio de 1998, redactado por iniciativa de Espuelas Empresa Constructora, atribuyó al Ayuntamiento la parcela resultante 4, con 106 viviendas y frentes al Canal y a las calles de Neptuno y Santa Gema. La 5, colindante con la anterior, con fachada a Santa Gema y capacidad para 12 viviendas,

se otorgó en propiedad indivisa al Patrimonio del Estado (55'30%) y al Ayuntamiento (44'70%). La parcela 6, también alineada con la calle de Santa Gema y con 12 viviendas, se dio en propiedad indivisa a Espuelas, el Ayuntamiento y cuatro pequeños propietarios. La 7, en el ángulo noroeste de la manzana residencial, con fachada a Santa Gema y 12 viviendas, quedó sólo para Espuelas. Antes de aprobarse definitivamente la reparcelación, esta promotora consiguió la propiedad íntegra de la parcela 6, que más adelante vendería a Neurbe Promociones junto con la 7.

Conforme a lo previsto por el plan especial, la franja de suelo de uso compartido por las cuatro parcelas lucrativas que separaba la manzana residencial de la calle de Santa Gema (resultante 8, de 1.075'38 m²) se adjudicó *ob rem* a los propietarios de aquéllas para construir, ya una rampa de entrada al estacionamiento de cada finca, ya una rampa unida a un túnel bajo rasante con acceso a las cuatro parcelas residenciales. En los informes municipales del proyecto de reparcelación se indicó que esta zona era de uso público, salvo en lo preciso para las rampas que pudieran construirse, puesto que en el apartado 1.2.2.1,c.1 de la memoria del plan especial se decía que la calle de Santa Gema se ampliaba de 8 a 18 m.

Sobre el terreno libre privado de las fincas resultantes 4, 5, 6 y 7 (que, sumado, constituiría el espacio libre interior de la manzana residencial), la reparcelación estableció una servidumbre recíproca de mancomunidad de uso en superficie, de modo que todo él quedaría como un gran espacio libre al servicio exclusivo e indistinto de los titulares de viviendas en cualesquiera de esas cuatro fincas, que habrían de constituir una comunidad de propietarios encargada del diseño, ejecución, conservación y régimen de utilización de dicho espacio. No se concretó qué procedimiento deberían utilizar para ejecutar y conservar la *urbanización* de este espacio, no se requirió ningún trámite previo a la edificación de cada una de las parcelas, y sus licencias no se condicionaron a la formación de la mancomunidad que debería determinar el diseño.

También ha de advertirse que la reparcelación no obligó a mancomunar los estacionamientos u otros usos bajo rasante, sino sólo las funciones señaladas sobre el espacio libre en superficie, de manera que los vecinos de las cuatro fincas disfrutarían de un vasto terreno de uso colectivo privado, interpuesto entre el Canal Imperial y el pabellón deportivo José Garcés.

Por fin, la ficha del proyecto de reparcelación correspondiente a la parcela 4, adjudicada en pleno dominio al Ayuntamiento y ámbito de esta segunda modificación del plan especial del área U36/4, la describió del siguiente modo:

A) DESCRIPCIÓN.- Urbana. Terreno edificable en barrio de Colón de esta ciudad de Zaragoza, área de intervención U-36-8 del plan general municipal de ordenación urbana, calificado en el plan especial de reforma interior de la precitada área como zonificación residencial, de una superficie de cuatro mil seiscientos catorce metros y cincuenta y siete decímetros cuadrados (4.614'57 m²). Linda: norte, viario del plan especial que cruza el centro del área de intervención enlazando la calle Neptuno con la calle Santa Gema y fincas resultantes del proyecto de reparcelación del área número 5, adjudicada al Patrimonio del Estado y al Ayuntamiento de Zaragoza, número 6, adjudicada a Espuelas Empresa Constructora, S.A., y número 7, adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza y Espuelas Empresa Constructora, S.A.; sur, zona verde del plan especial; este, viario del plan especial inmediato a la calle Neptuno; y oeste, finca resultante número 8 del proyecto de reparcelación, adjudicada como elemento procomunal de todo el conjunto residencial del área (fincas resultantes 5, 5, 6 y 7). [...]

D) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.- Le corresponde una edificabilidad de 13.287'67 m², siendo su uso predominante el residencial y sus usos complementarios los permitidos por el plan general. Número de viviendas: 106. [...]

E) LIMITACIONES, CARGAS Y GRAVÁMENES.- [...] E-2) Por sí: [...] b) Está afecta a una servidumbre recíproca de mancomunidad de uso del patio semiabierto o espacio libre interior de la manzana, definido por la línea de fondo máximo de la edificación, con las fincas 5, 6 y 7 que integran la zona residencial, cuyo régimen jurídico real responderá a las siguientes reglas mínimas:

- 1) Los espacios libres interiores de las diferentes fincas que conforman el patio de manzana no podrán ser cerrados o divididos, configurándose como un espacio de uso común al servicio de los titulares u ocupantes de las fincas de la manzana.
- 2) El diseño, urbanización, conservación y régimen de utilización de este espacio o patio de manzana se determinará por una comunidad de propietarios formada por el conjunto de propietarios o comunidades de las fincas que integran la manzana (fincas resultantes 4, 5, 6 y 7). Esta comunidad atenderá la conservación y régimen de utilización de la finca número 8, configurada como elemento procomunal del conjunto residencial. Los gastos de mantenimiento se distribuirán entre las diferentes fincas en proporción a su edificabilidad.
- 3) El porcentaje de participación de esta en los gastos anteriores será del 72'15%.
- 4) Los propietarios de fincas que dan al patio de manzana podrán abrir huecos directamente a éste en superficie y vuelo, sin necesidad de protegerlos con red y rete, sometiéndose a las ordenanzas municipales vigentes en la materia.
- 5) Este espacio comunitario será inedificable en superficie y será de uso privativo de cada finca en plantas de sótano.

F) OTRAS CIRCUNSTANCIAS.- Le corresponde una participación en la finca número 8 de la reparcelación, configurada como un espacio libre comunitario del conjunto residencial formado por las fincas de la reparcelación de naturaleza residencial (fincas resultantes números 4, 5, 6 y 7), de 72 enteros y 16 centésimas (72'16%).

La ficha de esta finca resultante 8, que como se dijo correspondía al espacio libre lineal antepuesto a las cuatro parcelas residenciales a lo largo de la calle de Santa Gema, le atribuía el siguiente régimen:

[...] C) APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.- Carece de edificabilidad, constituyendo un espacio libre de propiedad privada. [...]

E) RÉGIMEN ESTATUTARIO.-

- a) Tiene la naturaleza de elemento común o predio vinculado a las fincas con aprovechamiento lucrativo residencial, de manera que la transmisión de cualquiera de ellas lleva consigo la transmisión de la participación en esta finca.
- b) Los gastos de conservación, mantenimiento y reparación se repartirán entre los distintos propietarios o, en su caso, comunidades de propietarios de las fincas a las que pertenece en proporción a la cuota de cada una.
- c) La administración de este espacio quedará bajo el control y dirección de una junta general de propietarios o de comunidades que establecerá su propio régimen de funcionamiento.
- d) Las fincas a las que está vinculada tendrán el acceso al garaje de su edificación a través de la misma. La propiedad de cada una de las fincas, salvo acuerdo para la realización de un acceso común que sirva a todas, tendrá derecho a realizar un acceso específico para tal finalidad.
- e) Con la excepción derivada de lo anterior, este espacio no podrá ser cerrado o dividido, configurándose como un espacio de uso común.
- f) Los propietarios de fincas que dan a este espacio podrán abrir huecos recayentes directamente a éste en superficie o vuelo, sin necesidad de protegerlos con red y rete, sometiéndose a las ordenanzas municipales vigentes en la materia.
- g) Este espacio comunitario será inedificable tanto en superficie como en el subsuelo, con la excepción de los pasillos de acceso a garajes y de las instalaciones correspondientes a las edificaciones que se promuevan en la zona residencial.

En 2014, Neurbe Promociones, S.L. solicitó licencia urbanística para construir un edificio con 24 viviendas en las parcelas 6 y 7 del área de intervención, correspondientes al extremo norte del lado occidental de la manzana residencial, y con acceso desde la calle de Santa Gema (expediente 118750/2014), y se pidió al Servicio

Técnico de Planeamiento y Rehabilitación informe acerca de las condiciones impuestas en los instrumentos urbanísticos vigentes al espacio común de la manzana. El servicio informó el 28 de mayo de 2014 que, ya que el planeamiento no exigía siquiera la mancomunación del espacio libre interior de toda la manzana y el proyecto de reparcelación requería que una mancomunidad de propietarios determinara el diseño y lo ejecutara, pero no que el Ayuntamiento, en tanto que institución pública, aprobara un proyecto técnico común para todo el espacio libre antes de otorgar licencias de obras, éstas podían darse sin más condiciones.



En consecuencia, se otorgó la licencia al edificio de 24 viviendas de las parcelas 6 y 7, que se reservaron su espacio libre propio posterior y lo acondicionaron. Aunque la reparcelación indicaba que el espacio libre interior de la manzana sería elemento procomunal de todas las fincas con aprovechamiento lucrativo y que por ahí se verificaría el acceso a todos los edificios residenciales, en este primer y hasta ahora único caso, el acceso se situó en la fachada a la calle de Santa Gema y el espacio libre incluido en la parcela, en lugar de segregarse para agregarse en su momento a los del resto de la manzana, quedó como elemento común de la comunidad de propietarios. Actualmente, está cerrado con una verja de hierro, acondicionado con un pavimento de baldosas y juegos infantiles, y en uso.

En este proyecto se estableció, además, el acceso a los estacionamientos de sótano por una rampa construida en la parcela 8, con embocadura por su extremo norte y dirigida hacia el sur en paralelo a la calle de Santa Gema; la superficie del resto de esta banda quedó para el uso público.

Por otra parte, el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación propuso en el informe citado que el Ayuntamiento impulsara una modificación de oficio del planeamiento, referida sólo a la parcela 4, de propiedad municipal, para calificar su espacio libre interior como espacio libre público en todo o en parte. Esto permitiría conectar mucho mejor el pabellón José Garcés con el paseo del Canal, y daría más utilidad general al espacio libre interpuesto entre ambas infraestructuras, quede otro modo sólo disfrutarían los usuarios de las viviendas de la parcela.

Para terminar, puede señalarse que la revisión del plan general de 2001 calificó el área U36/8 como zona de planeamiento recogido, remitiéndose al plan especial de 1991 y su modificación de 1997. En el anejo III de sus normas, indicó que el número máximo de viviendas según plan general era de 164, aunque las *proyectadas* eran 142; remitió la ordenación y el número de plantas a las que figuraban en el plano de calificación y regulación del suelo (las de la modificación del plan especial de 1997) y añadió que en la parcela residencial debería aplicarse la normativa de la zona A2 en todo lo no previsto expresamente por el plan recogido. La parcela de equipamiento

público prevista se calificó como equipamiento deportivo, cultural y de reserva [ED-EC-ER(PU)36.08] y la de equipamiento privado como religioso [ERe(PV)36.07], conceptuándose ambas como sistemas locales.

Por otra parte, la revisión de 2001 modificó la delimitación del área de suelo urbano no consolidado de 1986, reduciendo el ámbito de vigencia del plan especial. Éste había calificado al sur del área una zona verde de 2.484 m², hoy ejecutada, que limitaba por el sur con el paseo del Canal existente, muy próximo al cauce hídrico. En esta superficie se incluía, en toda la profundidad de la parcela, la banda prevista para la ampliación de la calle de Neptuno, calificada en el resto del ámbito del plan especial, con mejor criterio, como viario público.

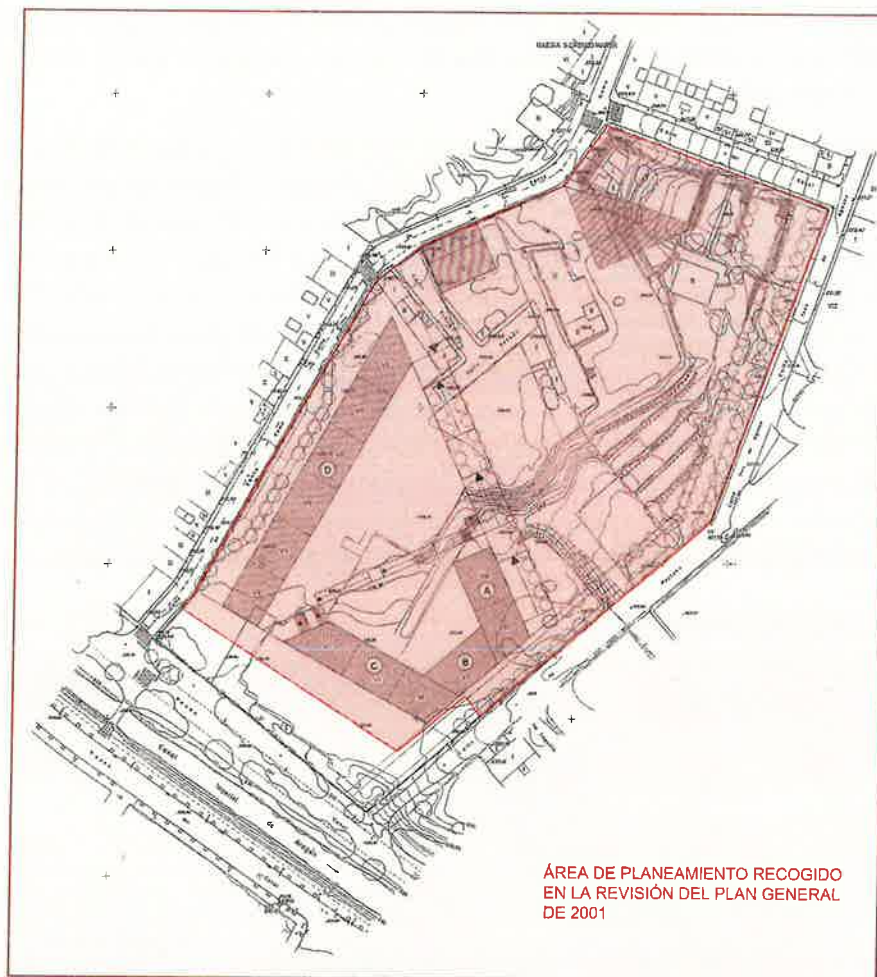


La revisión del plan general desplazó hacia el norte el paseo del Canal para ampliar la zona verde lineal limítrofe con éste; el nuevo trazado del paseo invadió la zona verde del plan especial, que quedó dividida del siguiente modo:

- a) Una banda de zona verde de 10 metros de anchura media lindante con el lado sur de la parcela residencial 4 del plan especial, con una superficie de 750'73 m². Se mantuvo interior al área de planeamiento recogido (PR) correspondiente al plan especial de la U36/8.
- b) El nuevo paseo del Canal, de 10 metros de anchura, que el plan general excluyó del área de planeamiento recogido PR(U36/8) para calificarlo como sistema general viario; la misma calificación se dio al tramo de calle de Neptuno más próximo a este paseo.
- c) Otra banda de zona verde lindante ya con el lado sur del área y también excluida del área PR(U36/8), que el plan general calificó como sistema general de espacios libres, incluyendo el paseo existente y en uso, e incorporándola a la que bordeaba este tramo del Canal [SG(ZV)36.04].

Como consecuencia, el área de planeamiento recogido PR(U36/8) redujo su superficie en 1.864'16 m² (de 24.164'13 a 22.299'87 m²), de los que 1.733'27 se

detrajeron de la zona verde (parcela 1, que pasó de 2.484 a 750'73 m²) y 130'89 del sistema viario (parcela 2, que pasó de 5.163'75 a 5.032'86 m²).



Posteriormente, una modificación del área de intervención G36/2 volvió a desplazar hacia el sur el tramo comprendido en su ámbito del nuevo paseo del Canal, aunque manteniéndolo todavía alejado del paseo existente. La modificación no contempló el trazado del resto del futuro paseo, en el que se introdujo así un quiebro totalmente inadecuado.

Cuando se redacta esta modificación del plan especial, la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano y el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano están trabajando en la redefinición completa del paseo del Canal a lo largo del borde meridional de San José, con la consiguiente modificación de su trazado a la altura de las áreas U36/8 y G36/1, para recuperar la continuidad y mantenerlo alejado del cauce en lo posible.

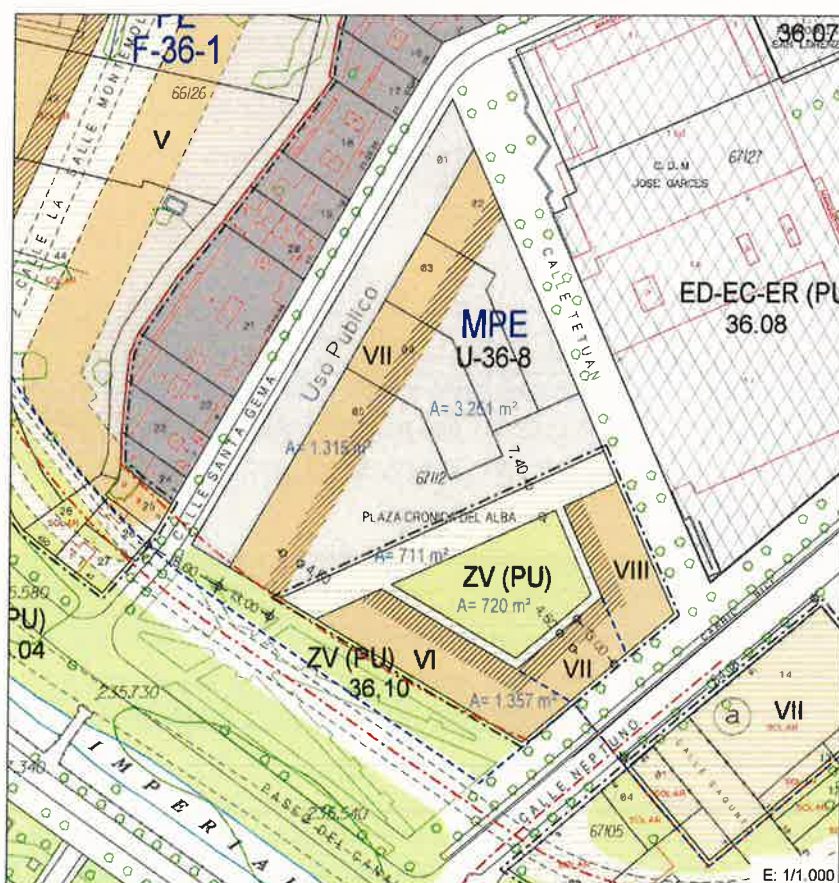
De momento, esta modificación 2 del plan especial se reduce al ámbito de la unidad de intervención que se mantuvo como planeamiento recogido en la revisión del plan general de 2001, y deja fuera la porción que se calificó como sistema general; esto permite que el trazado del paseo pueda resolverse en toda su longitud, y no tramo por tramo, en un trámite posterior de modificación del plan general.

II.2. PROYECTO DE PLAN DE BARRIO DE SAN JOSÉ

La propuesta citada del Servicio Técnico del Planeamiento y Rehabilitación se desarrolló en tres ocasiones sucesivas, con ligeros matices diferenciales y la incertidumbre causada por la indefinición en el destino de las viviendas libres previstas en la parcela 4, de titularidad municipal.

La primera propuesta se contuvo en el proyecto de modificación aislada número 71 del plan general (2010), que no llegó a tramitarse y donde se proponía modificar el plan especial del área U36/8 manteniendo casi sin variaciones la ordenación de la edificación residencial, pero transformando la parte oriental del espacio libre privado de la parcela 4 en espacio libre público y reservando la planta baja de los edificios para servicios municipales, además de desarrollar un gran estacionamiento público bajo los edificios, con acceso directo por las calles de Santa Gema (planta -2) y Neptuno (planta -1). Más en detalle, la manzana se hubiera partido diagonalmente por una nueva calle peatonal, íntegramente incluida en la parcela 4 y superpuesta a las rampas y escaleras representadas en los planos del plan especial, y se hubiera calificado como zona verde pública la parte de espacio libre situada al sudeste de su traza. Así, el nuevo espacio libre de sistema local alcanzaría los 720 m².

Modificación en U-36-8

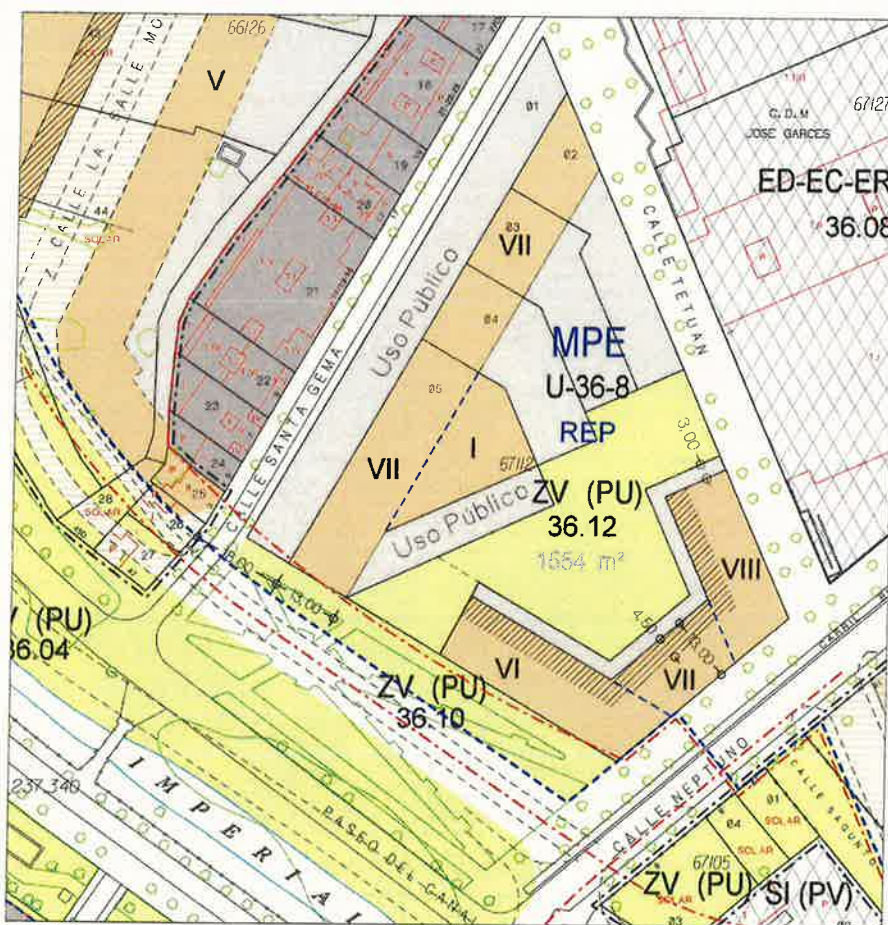


En el informe de 2014 a propósito de la licencia de Neurbe, se introdujo una corrección para integrar en la calificación de espacio libre público tanto la zona verde rodeada por la edificación de la parte sudeste de la parcela 4 como la vía peatonal central propuesta, de modo que ésta pudiera trazarse con mayor flexibilidad en el proyecto de obras de urbanización. Por otro lado, los andadores de tres metros representados en 2010 se incorporaron a la parcela residencial, sujetos a servidumbre de

uso público, para que bajo la rasante pudieran ser ocupados por una planta de estacionamiento con 16 metros de fondo.

También se refirió a este ámbito el informe redactado el 30 de agosto de 2017 por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano para el plan de barrio de San José, recogido en el proyecto general de plan de barrio desarrollado por el Ayuntamiento de Zaragoza, que ya ha sido sometido a un proceso de participación y es bien conocido. Aquí se reproducía la ordenación de 2014 y, sobre todo, se insertaba la propuesta en un replanteamiento del entorno del Canal Imperial en el tramo que separa los barrios de San José y La Paz.

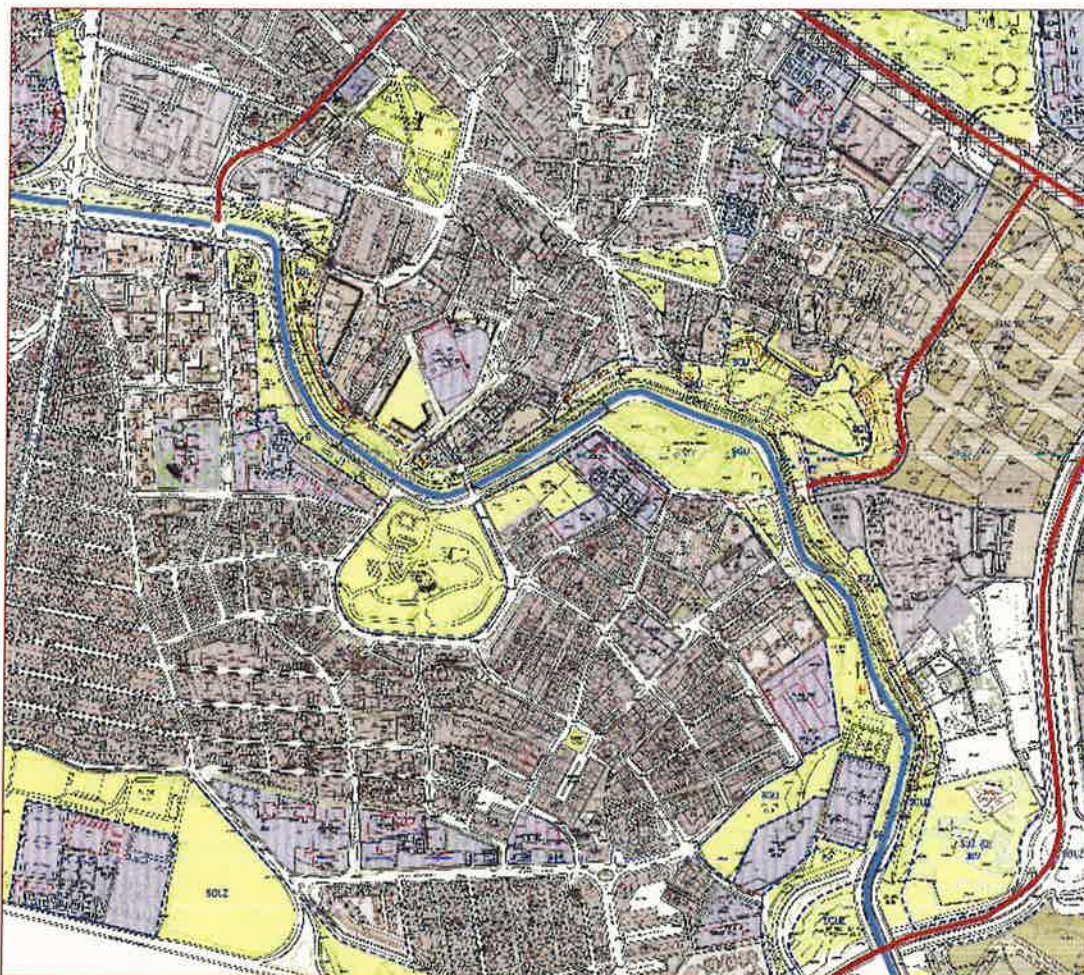
Modificación en U-36-8



Ahora se advertía de la necesidad de reforzar la estructura general del barrio para dar mayor cohesión a sus partes y para vincularlas mejor con el resto de la ciudad. Esa estructura debería integrar las grandes dotaciones públicas y los elementos más o menos poderosos que han condicionado la forma del conjunto, relacionando mutuamente todas esas piezas y superando su actual aislamiento.

Entre los grandes elementos generadores de San José se destacaba el Canal Imperial de Aragón, el más importante y, sin duda, el que más potencia puede tener para impulsar la mejora del barrio, con una clásica estrategia de renovación del borde hacia dentro. Actualmente, está flanqueado por un rosario de áreas de intervención en suelo urbano no consolidado procedentes de los planes generales de 1986 y 2001, cuyos propietarios han agotado sobradamente los plazos de urbanización y de edificación.

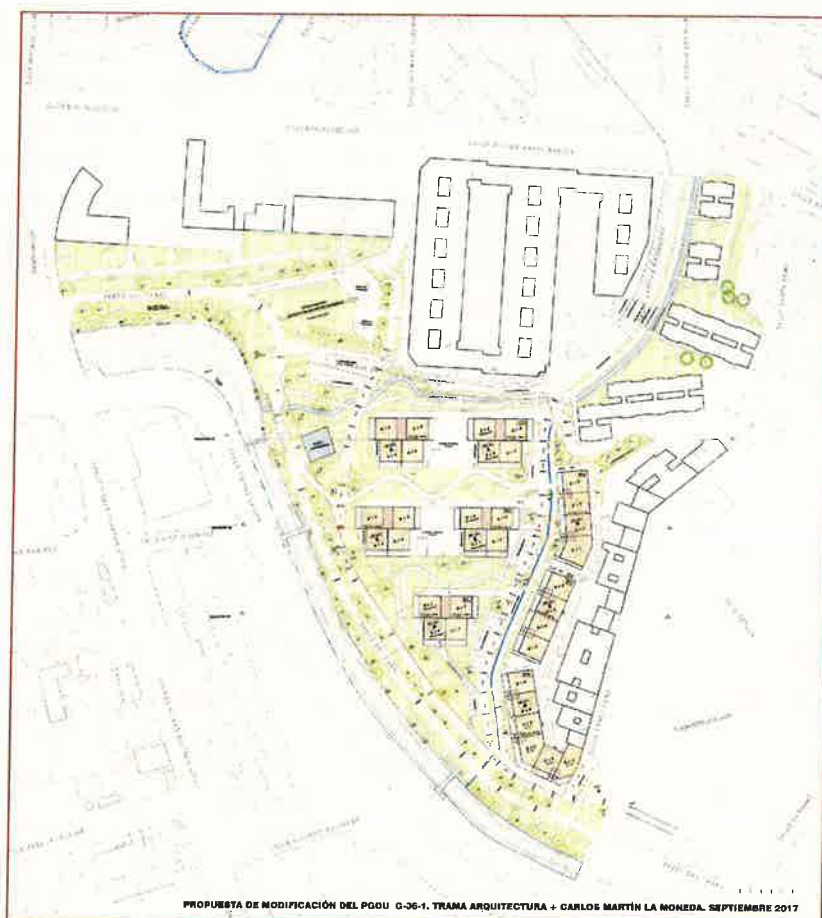
Con este fin, se proponía, obviamente, el acondicionamiento del flanco norte del tramo del Canal comprendido entre la plaza del Canal Imperial (antes de las Terrazas) y la ronda Z30, como en su día se acondicionó el flanco sur (barrio de La Paz). La escasez de recursos públicos que siguió a la Expo de 2008, con cuyo plan de acompañamiento se sufragó el acondicionamiento de otros tramos del Canal, exigirá moderar el coste de esa obra, pero sin renunciar, a mayor o menor plazo, a suavizar el fuerte desnivel con el barrio, disponiendo inteligentemente la calle paralela.



Más allá de este tratamiento, al norte del Canal se proponía disponer jalones que pautaran y enriquecieran la zona verde lineal, haciéndola penetrar en el interior del barrio y conectándola, mediante recorridos bien tratados, con zonas verdes interiores como el Jardín de la Memoria o el parque de La Granja, y con los *anillos verdes* concéntricos con la Z30. Esos jalones, simétricos y complementarios de los parques de La Paz y Calaverde, se situarían en la plazas del Canal Imperial (F36/1), en la impropriadamente llamada de la Crónica del Alba (U36/8), en el cabezo Cortado (F38/1) y en la Quinta Julieta (SUZ-D-38/2). Además, deberá contarse con la ejecución de las zonas verdes previstas ya por el planeamiento al este de la U36/8 y del parque de La Paz, a ambos lados del Canal.

En su mayor parte, el área de intervención F36/1 pertenece a un promotor particular (59'82%), seguido por el Patrimonio del Estado (25'86%) y el Ayuntamiento conjuntamente con el Instituto de las Hijas de la Caridad (13'78%); cuenta con un plan especial definitivamente aprobado el 28 de septiembre de 2007, pero no con proyectos de reparcelación ni urbanización. En abril de 2017, la Corporación acordó

reubicar aquí los 7.515'86 m², de aprovechamiento residencial que el plan general hubiera permitido emplazar en la parcela de la harinera de Morón y antes aún de La Industrial de Aragón, fundición de la Sociedad Maquinista Aragonesa y presidio del Canal (5.499'06 m², del Ayuntamiento y 2.016'80 m², del Patrimonio del Estado), que se rehabilitó como equipamiento municipal. Por encargo de la junta de compensación, los arquitectos Teófilo y Carlos Martín están desarrollando una propuesta de reordenación del área con el aprovechamiento ampliado, que ha recibido la conformidad de todos los propietarios del ámbito. La nueva ordenación se abre al Canal, desde el que penetran cuatro zonas verdes lineales hasta la calle de las Terrazas de Cuéllar y el conjunto parque de la Memoria/Harinera, y dispone un conjunto de bloques aislados que se adaptan al relieve del terreno y favorecen la transición entre el espacio libre y el urbanizado. En el área G36/1 reordenada, el Ayuntamiento obtendrá suelo con capacidad para 98 de las 254 viviendas (63 libres y 35 de protección).



La siguiente zona verde propuesta en el plan de barrio se situaría en el interior de la manzana residencial ordenada por el plan especial del área de intervención U36/8, en la parte central de una explanada perteneciente al Ayuntamiento y dedicada hoy al estacionamiento privado. Éste es el objeto de la modificación en curso del plan especial del área U36/8.

Más allá de la zona verde propuesta en el interior del área de intervención U36/8 y de las que flanquearán el Canal al este de ella y del parque de La Paz, y frente al parque de Calaverde, se encuentra la histórica zona de recreo dominguero del cabezo Cortado, que ya es de propiedad municipal y sería muy conveniente mejorar con plantaciones de bajo coste de mantenimiento, buscando, como en el cabezo de Buenavista, un aspecto más natural que de jardín urbano. El plan general prevé

ampliar el cabezo con terrenos y equipamientos comprendidos en el área de intervención F38/1, con plan especial pero sin reparcelar ni urbanizar.

Por último, junto al encuentro de la margen norte del Canal con la Z30 queda el antiguo parque recreativo de la Quinta Julieta, que inauguró en 1892, el negociante Enrique Sagols con 5 hectáreas de superficie y al que, según la Guía de Serval (1900), acudían cada año más de 30.000 personas para disfrutar de sus baños de señoras y caballeros, tiros al blanco y de pichón, restaurante, columpios, grutas, cascadas, paseos, colmenas y granjas; por 10 céntimos, podía recorrerse en una gran góndola en forma de cisne el kilómetro y medio que separaba la Quinta Julieta del puente de América, final de la línea 5 del tranvía. En 1957, Ramón Sender le dedicó la tercera novela de la *Crónica del Alba*. Cerrado el parque recreativo, los terrenos de la Quinta pasaron a propiedad de la Compañía de Jesús, que los destinó a ejercicios espirituales y los transformó en consecuencia. Actualmente forman parte del sector de suelo urbanizable delimitado SUZ(D)38/2, sin que el plan general vigente haga más alusión a ellos que la catalogación por interés arquitectónico global de la casa de ejercicios construida por los jesuitas y proyectada por Santiago Lagunas en 1958. En el plan de barrio se propuso prescribir al futuro plan parcial la calificación como zona verde de los terrenos de la Quinta Julieta o de una parte significativa inmediata al Canal, e incluso catalogarla, de modo que con la casa de ejercicios y otras parcelas próximas formara en el futuro un parque equipado (a la manera del proyectado en los antiguos depósitos de Pignatelli o del Jardín de la Memoria) y sirviera de remate al barrio y de charnela con el Tercer Cinturón.

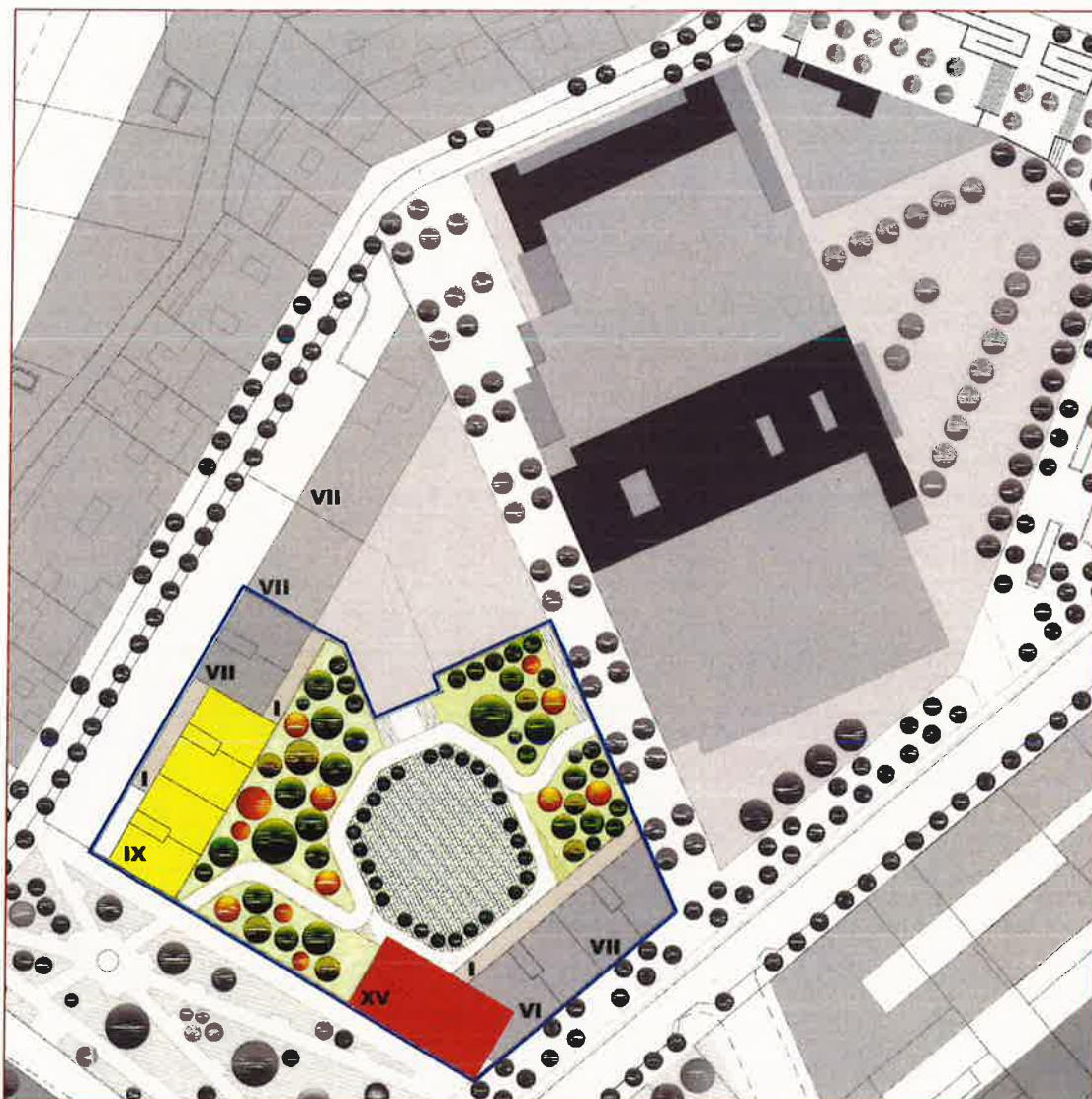


ENTORNO DEL CANAL IMPERIAL, ENTRE LOS PARQUES DE PIGNATELLI Y LA PAZ

III. CONTENIDO Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

III.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

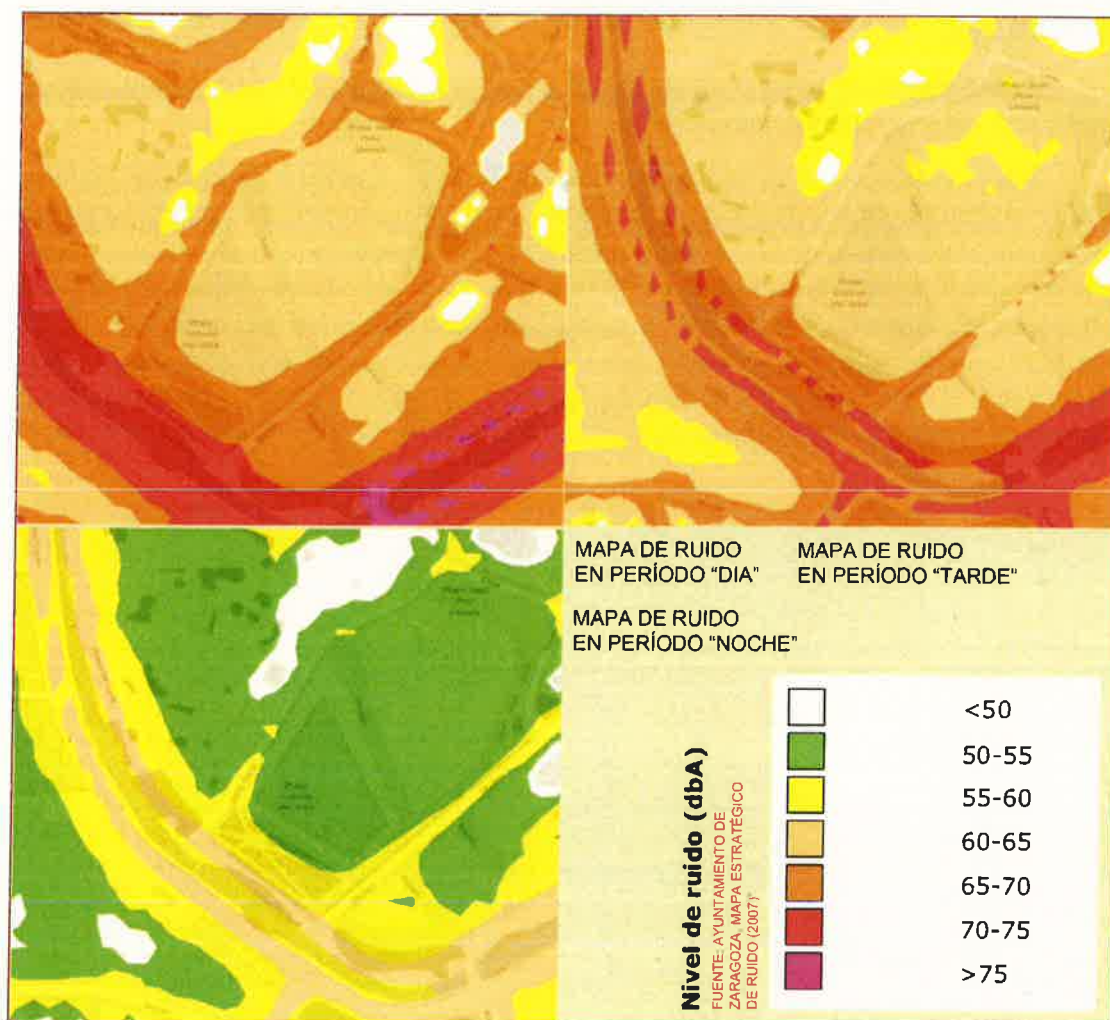
La modificación número 2 del plan especial del área de intervención U36/8 afecta sólo a la parcela resultante número 4 del proyecto de reparcelación, inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento de Zaragoza e incluida en el suelo urbano consolidado por causa de la ejecución completa del proyecto de urbanización que se formuló tras la aprobación de la modificación número 1 del mismo plan especial.



Como indicó la modificación 1 del plan especial, aprobada en 1997, el terreno conforma la parte más elevada de la ladera del paseo del Canal, y sus características exigen que antes de la construcción se realice un estudio geotécnico.

Ya con la condición de solar, la parcela a que se remite la modificación 2 no contiene hoy en día ninguna construcción, ni realizada en desarrollo del planeamiento vigente, ni anterior a él. Su superficie todavía responde al relieve original del terreno, con una pendiente general desde la esquina sudoeste, que es el punto más elevado (cota 235'77 m) a la nordeste, que es el más bajo (cota 230'74 m); en la esquina sudeste, intermedia, se alcanza una cota de 233'54 metros. Hay, pues, una dife-

rencia de altura de 2'23 metros a lo largo del límite sur de la parcela (paralelo al Canal), de 2'80 a lo largo del sudeste (calle de Neptuno) y de 5'03 en diagonal, desde el extremo sur de la calle de Santa Gema al encuentro de Neptuno con Tetuán. En sentido longitudinal, desde la mitad de la alineación de la manzana residencial hacia el Canal a la mitad de su alineación frente al pabellón deportivo, hay unos 2'80 metros de diferencia de nivel.



Por otra parte, el ámbito, que a efectos de la ley 7/2010, de 18 de noviembre, sobre protección contra la contaminación acústica de Aragón, constituye un «Área acústica exterior de uso residencial» que contiene usos residenciales privados, no sufre más fuertes sonoras que el moderado tráfico rodado que discurre por el paseo del Canal y las calles de Santa Gema y Neptuno. Según el mapa estratégico de ruido elaborado por el Ayuntamiento de Zaragoza en 2007, esto implica niveles sonoros máximos de 50-55 decibelios en horario nocturno (23 a 7 h), 60-65 dbA en horario vespertino (19 a 23 h) y, en horario diurno (7 a 19 h), 60-65 dbA en la mayor parte de la parcela y 65-70 dbA en sus esquinas sudoeste y sudeste. Como el anejo III (tabla I) de la ley 7/2010 señala máximos en áreas urbanizadas de 55 dbA en horario de noche y 65 dbA en día y tarde, y el ámbito del proyecto es suelo urbano consolidado y, por tanto, urbanizado desde que concluyó la ejecución de su proyecto de urbanización, puede considerarse que se satisfacen estos valores. Para ello se considera que, incluso en la pequeña superficie que suponen las esquinas de la parcela 4 donde, dentro de las 12 horas del horario diurno, se alcanza el máximo nivel sonoro, éste se sitúa en ese lapso de los 65-70 dbA que no llega a superar el máximo admitido; que

entre el paseo y la edificación queda una zona verde provista de arbolado que actuará como barrera acústica; que la propia edificación contará con los niveles de aislamiento sonoro exigidos por el Código Técnico de la Edificación, y que, ya en el terreno del sentido común, si en calles como éstas supusiéramos un nivel de ruido incompatible con la edificación residencial, en muy pocas calles zaragozanas podrían materializarse las previsiones del plan general. A todo ello aún puede añadirse que en este instrumento se modifica una ordenación vigente con características análogas a estos efectos.

Actualmente, el terreno afectado por esta modificación se utiliza a título informal como estacionamiento al aire libre.

Hace unos años, el Ayuntamiento acordó dar a la manzana residencial del área U36/8 la denominación de *plaza de la Crónica del Alba*, con la que aparece señalada en el callejero municipal. Tal nombre es inadecuado porque no se trata de una plaza, sino de una manzana residencial de la que hoy ya se han construido dos parcelas; porque en el barrio de La Paz hay un parque con el mismo nombre, y porque, al llamarse el protagonista de la novela *Pepe Garcés* (segundo nombre y segundo apellido de su autor, Ramón José Sender Garcés), provoca confusión con el nombre del centro deportivo inmediato, dedicado al montañero José o Pepe Garcés, fallecido en 2001.

III.2. CRITERIOS Y FINES DE LA ORDENACIÓN

Como se expone en el apartado II.2 de esta memoria, el principal fin de la modificación 2 del plan especial del área U36/8 es la creación de una nueva zona verde que comuniquen directamente la que recorre el margen norte del Canal Imperial con la fachada de acceso al pabellón deportivo José Garcés, reordenándose en consecuencia los volúmenes edificados en la parcela municipal del área de intervención.

Los diseños esbozados en 2010 y 2014 para la reordenación del área U36/8, y, sobre todo, el proyecto de plan de barrio de San José, ya indicaron la conveniencia de esta zona verde, que prolongará la que ya existe entre el paseo del Canal y la manzana residencial del área U36/8. Aunque sólo tenga 2.893'24 m² de superficie, su continuidad con esta otra, que, a su vez, se une con el paseo y la zona verde lineal del Canal, le dará una función relevante en el diseño de la red general de zonas verdes y circulaciones peatonales de la ciudad y su entorno, vinculando óptimamente con ella el pabellón José Garcés.

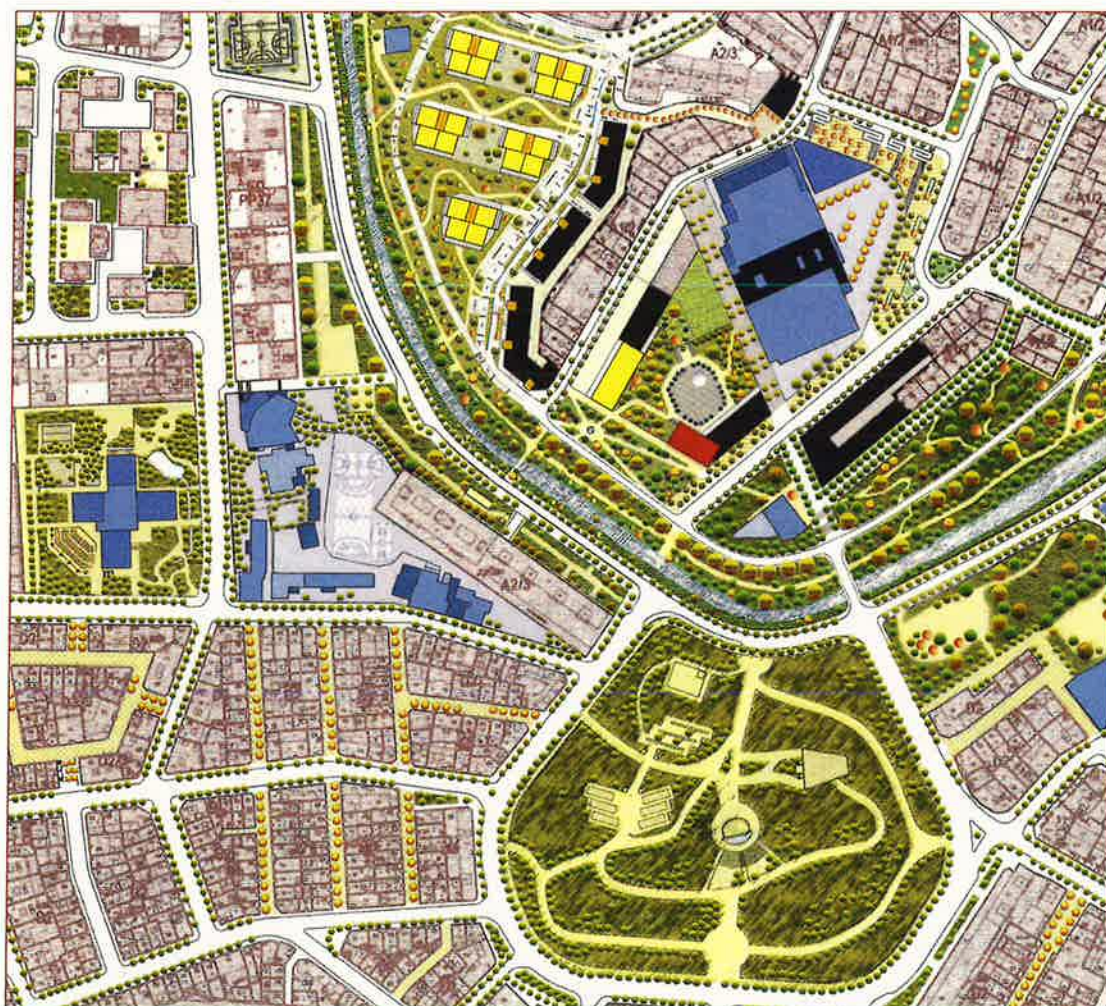
Es importante tener presente que, como indica el portal municipal en *internet*, el área de influencia de este centro deportivo se extiende a las zonas residenciales de la parte sur del distrito de San José y al entorno de La Paz-Torrero, sin contar con los usuarios de otras zonas de la ciudad que acceden desde el corredor del Canal Imperial, hacia el que mira su acceso principal, en la calle de Tetuán.

Los esquemas realizados en 2010 y 2014 se han modificado con el fin de conseguir la mayor y mejor zona verde pública posible y adecuarla a los requisitos de posición expuestos en el proyecto de plan de barrio, para los que el borde de San José hacia el Canal constituye el ámbito privilegiado desde el que podrá revalorizarse el barrio completo en una estrategia que parta de él y penetre hacia el interior.



mantenido sensiblemente más bajo el frente lineal hacia la calle de Neptuno, para favorecer el contraste y dar más movimiento a la composición volumétrica, y se ha suprimido el cuerpo alineado con Tetuán, de modo que, exceptuadas las esquinas, se libera de edificación todo el frente de la manzana residencial hacia el equipamiento.

La torre de 15 plantas dispuesta en la esquina sudeste de la manzana ocupa una posición particularmente relevante, en el centro del gran arco que describe el Canal en medio del tramo de San José y justo en el encuentro del área de intervención con el parque de La Paz, al otro lado del Canal, o de la que une el pabellón José Garcés con el centro cívico de Torrero. Alta y esbelta, será visible desde el puente de América y desde el tercer cinturón, y constituirá un símbolo de la regeneración del barrio gracias a la reordenación de su zona históricamente más olvidada.



Salvando todas las distancias, esta torre, de altura por lo demás moderada en comparación con otras recientes de la ciudad (G19/1, G44/2, avenida de Navarra, plaza de Europa), ha de cumplir una función parecida a la que tuvieron los obeliscos de Sixto V en la Roma barroca o a los *hitos* de Kevin Lynch, señalando un punto muy significativo del paisaje urbano para hacerlo visible desde lejos.

La conexión mediante una nueva zona verde del Canal y el pabellón José Garcés, y la torre que señala la confluencia de estos dos elementos con el parque de La Paz y el centro cívico de Torrero, pretenden hacer legible, coherente y expresiva esta importante porción del espacio público urbano, reforzando la conexión entre los barrios de San José y La Paz. En particular, la torre constituye un potente signo que

contribuirá a reforzar visualmente la estructura urbana y procurar unidad al tramo nordeste del Canal, conjurando el riesgo de que se convierta en sucesión de episodios inconexos, uno por área de intervención o espacio intersticial.

La altura propuesta está así perfectamente justificada en función de lo previsto para los planes parciales y, por extensión, especiales, en el artículo 7.2.10,2 de las normas del plan general, según el que:

No se aceptarán soluciones de alineamiento de edificios de más de ocho plantas (B+7) a los lados de calles-corredor.

Los edificios de gran altura se admitirán, excepcionalmente, como elementos singulares en situaciones urbanas de relevancia inobjetable, y siempre como parte de composiciones que compensen la concentración puntual de edificación con la correspondiente dotación de espacios libres y zonas verdes.

En esta y en otras soluciones de singular relevancia formal que pudieran proponer los planes parciales, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación, como parte de su documentación, de estudios arquitectónicos y normas relativas a la solución formal que garanticen la adecuación del resultado o la coordinación de unos edificios con otros en su resultado final.

Los dos bloques dispuestos en las esquinas del límite sur del área alinean sus fachadas meridionales, de 13 y 25 m de longitud, y forman entre sí un ángulo recto; con 9 y 15 plantas (alturas máximas de 28'50 y 46'50 m), estas fachadas forman hacia el Canal sendos rectángulos verticales de proporción aproximada 1:2 (1:2'19 y 1:1'86). Por otra parte, entre ellos queda una anchura de 34'10 metros, equivalente a tres cuartos de la altura del bloque más alto y 1'20 veces la altura del más bajo.

La esbeltez de la torre se acentúa reduciendo la altura de la edificación que completa la fachada hacia la calle de Neptuno a seis plantas (B+5) en la zona de contacto, y una más en la parte nordeste de la manzana, si bien aprovechando la diferencia de rasantes en la calle para ganar esta planta adicional sin elevar la coronación del bloque.



No puede ocultarse que el valor paisajístico e icónico perseguido con la nueva distribución de la edificabilidad y la torre encierra el riesgo de que, si su futuro pro-

yecto arquitectónico no estuviera a la altura de las circunstancias, el resultado fuera estridente o desafortunado.

Aunque el tramo aragonés del Canal Imperial de Aragón cuenta con incoación como conjunto de interés cultural por resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón de 20 de septiembre de 2000, el área de intervención U36/8 queda fuera de las delimitaciones del conjunto y de su entorno; por esta razón, en la tramitación de esta modificación del plan especial del área y de las futuras licencias de edificación no habrá informes de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, y no cabe remitir a éstos la valoración discrecional del edificio.

Como no parece prudente remitir el control de éste al mero trámite reglado de la licencia de obras, se repite la decisión adoptada en 2005 en la modificación número 12 del plan general (G19/1, antigua estación de El Portillo), donde se exigió que el proyecto de la torre prevista frente a la rotonda de la Ciudadanía y la Aljafería fuera precedido de un estudio de detalle que precisara su imagen exterior y permitiera un juicio discrecional del resultado. Se exige ahora un instrumento análogo, que ordene simultáneamente la edificación de las parcelas 4A y 4 B (aunque luego puedan tener proyectos distintos) y defina, con toda concreción y carácter vinculante, el aspecto exterior de sus fachadas y cubiertas (materiales, composición, color...), la distribución definitiva de volúmenes y la adaptación de éstos al relieve del terreno.

El diseño así definido tendrá en cuenta las diferentes visuales de la torre, contemplando y representando mediante perspectivas y fotomontajes, al menos, su imagen desde diversos puntos cercanos y alejados del cauce del Canal, desde el interior del barrio de San José y desde La Paz, y en particular desde el parque homónimo.

También hay que tener en cuenta que la modificación 154 del plan general (*normativa sobre el tratamiento del espacio público y la escena urbana, el patrimonio cultural y la infraestructura verde*), aprobada inicialmente el 23 de noviembre de 2018, incorpora a sus normas urbanísticas un nuevo artículo 3.2.7-d, sobre protección de parques, arboledas, paseos y jardines históricos, en cuyo apartado 6.º se prescribe que, mientras no se desarrolle un catálogo específico de estos elementos, se considerarán protegidos los 12 que se citan, entre los que figura el tramo del cauce del Canal Imperial comprendido dentro de la Z40. Por ello, le serán de aplicación todas las reglas de protección detalladas en los apartados anteriores; según el 5.º:

Para preservar las características ambientales de los elementos catalogados y evitar actuaciones que puedan deteriorarlos, se requerirá autorización del órgano competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico en toda intervención que se produzca en su interior, construcciones de nueva planta o renovadas en su aspecto exterior que estén incluidas o se sitúen en parcelas limítrofes, y aquellas que, aun no encontrándose en estas posiciones, sean perceptibles desde los elementos protegidos y, por las características de las actuaciones propuestas, puedan perjudicar a su carácter o perturbar su disfrute.

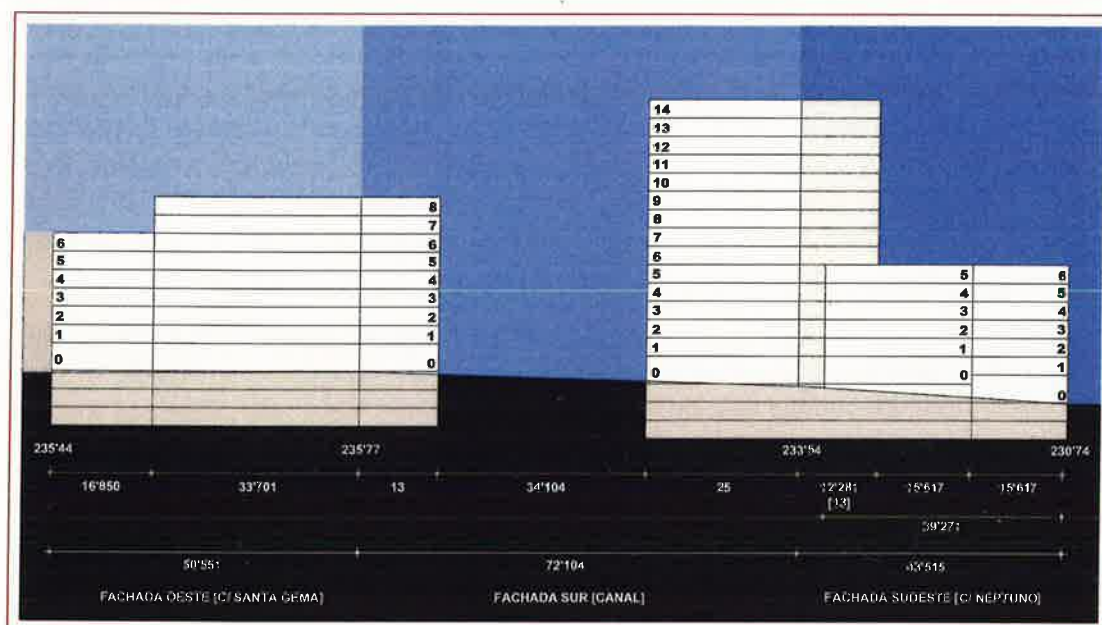
Cuando la actuación se realice en el interior del espacio protegido, antes de pronunciarse el órgano encargado de velar por la protección del patrimonio informará el servicio municipal competente en medio ambiente o en parques y jardines, según la naturaleza de aquél.

No será necesaria la autorización cultural cuando una actuación no suponga la transformación del bien, por tratarse de reposición de especies vegetales, regeneración de parterres, caminos u otros elementos degradados, sustitución de piezas de mobiliario, juegos o iluminación por otras análogas, obras normales de conservación o reparación, etc.

De acuerdo con el primer párrafo, el estudio de detalle requerido deberá contar con informe de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, donde se valorarán los efectos paisajísticos del edificio en relación con el Canal.

Por otra parte, el volumen ordenado permitirá disponer las viviendas con sistemas de dos por caja de escalera, exceptuada la torre, donde cada caja de escalera podrá dar acceso a tres viviendas.

Eso no impide que el futuro proyecto (o proyectos) de edificación pueda establecer la distribución que considere oportuna dentro de los sólidos capaces definidos por el plan especial, e incluso se permite al estudio de detalle conjunto que deberá formularse antes ajustar los parámetros de aprovechamiento entre las parcelas 4A y 4B, elevando y disminuyendo la edificabilidad y el número de viviendas en cada una de ellas, siempre que la suma permanezca constante y no se superen las áreas de movimiento ni las alturas máximas que determina esta modificación 2 en cada uno de los cinco cuerpos que comprende (*a*, *b* y *c* en la parcela 4A, y *d* y *e* en la 4B).



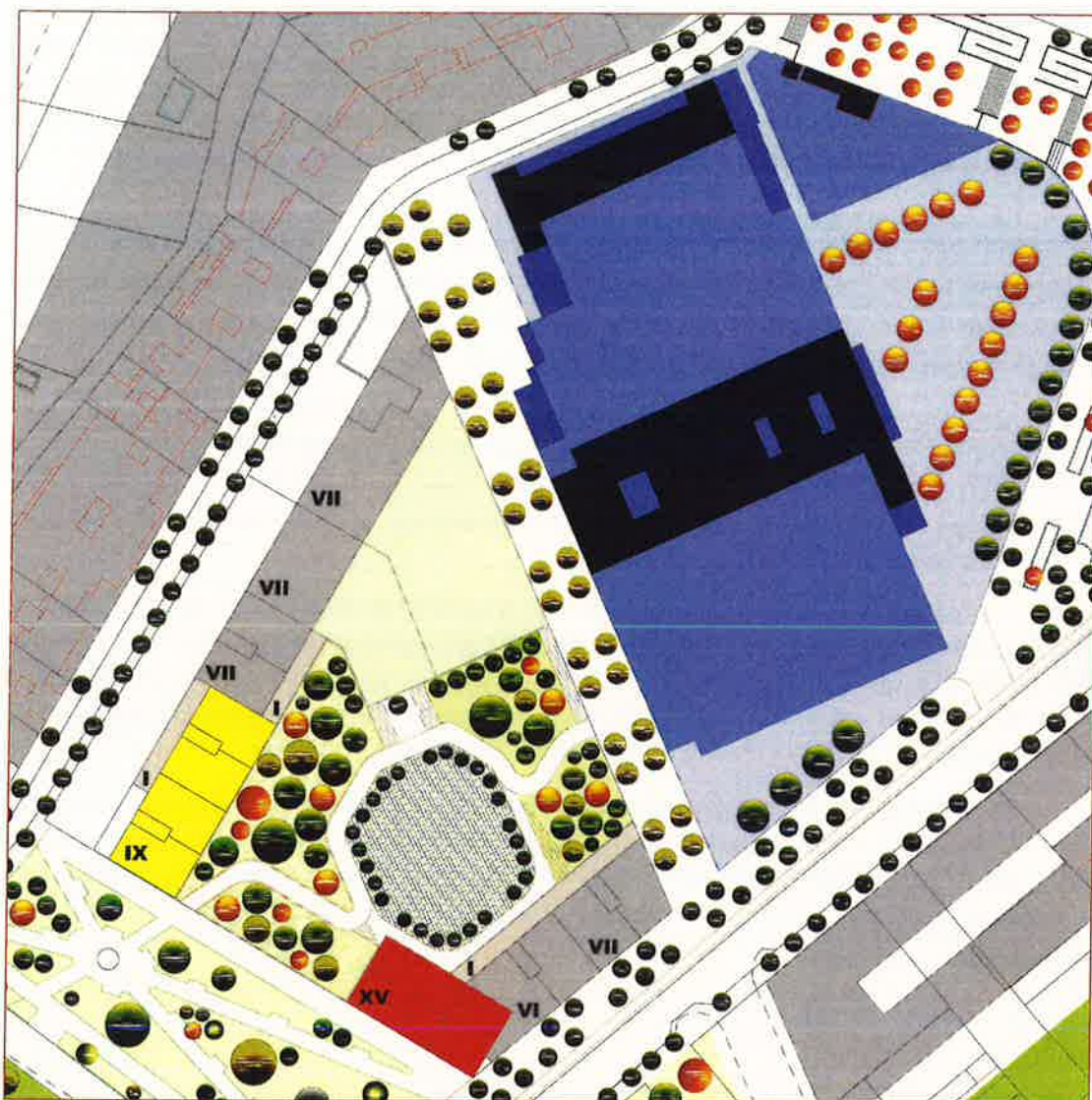
Junto con los volúmenes, cotas de plantas y aspecto exterior de la edificación, el estudio de detalle definirá las características básicas de la nueva zona verde, que, sobre todo por lo que respecta a su relieve, no pueden resolverse satisfactoriamente si no es en armonía con el proyecto arquitectónico.

Dada la proximidad del área al Canal Imperial de Aragón, en el diseño de la nueva zona verde deberán adoptarse soluciones compatibles con sistemas urbanos de drenaje sostenible (JUDS).

Si el Ayuntamiento lo considera oportuno, el estudio de detalle podrá contemplar la unión de las plantas bajo rasante de las parcelas 4A y 4B, a este y oeste de la nueva zona verde, mediante un paso de la mínima anchura requerida por la normativa sobre estacionamientos y no más, cuyo forjado de techo quede al menos un metro por debajo de la superficie de la zona verde superpuesta y cuyo muro meridional se alinee con el lindero sur de ambas parcelas residenciales. En este caso, el Ayuntamiento cederá el disfrute del espacio correspondiente bajo rasante mientras perduren los edificios a que da servicio.

Se prevé, al fin, que, si el Ayuntamiento y la propiedad de la parcela colindante 5 del plan especial (actualmente de propiedad indivisa municipal y del Estado) llegan a un acuerdo, o si el propio Ayuntamiento se hace con la propiedad íntegra de este solar, pueda incorporarse al estudio de detalle exigido para las parcelas 4A y 4B, con

las mismas condiciones en cuanto al volumen edificado e incorporación del espacio libre o de parte de él a la nueva zona verde.



Ya en un orden menor de cosas, esta modificación remite la ordenación de la parcela de equipamiento público, que el plan general de ordenación urbana denomina ED-EC-ER (PU) 36.08, a lo dispuesto para los sistemas locales de esta naturaleza en el capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general (en particular, sus artículos 8.2.15 y 8.2.16). Estas condiciones, compatibles con el edificio existente en la parcela, responden a la práctica general, seguida en los últimos años, de uniformar el tratamiento de todas las parcelas de dotación pública de la ciudad, salvo que haya razones positivas de entorno que recomienden determinadas singularidades. Como la superficie edificable de las dotaciones públicas no es lucrativa, no afecta al cálculo del aprovechamiento medio del sector ni, como es natural, requiere variación en la reserva de equipamientos y zonas verdes.

Por último, conviene advertir que no se aborda en esta modificación del plan especial el trazado del tramo inmediato del paseo del Canal, que en plazo próximo deberá ser objeto de un estudio detallado que permita al Ayuntamiento fijarlo coherentemente para todo el recorrido correspondiente al barrio de San José mediante la correspondiente modificación del plan general.

III.4. GESTIÓN

Como ha quedado dicho, el área de intervención U36/8 del plan general de 1986 fue desarrollada mediante un plan especial, un proyecto de reparcelación, que dio lugar a la inscripción registral de todas las fincas resultantes, y un proyecto de urbanización, que se ejecutó en todos sus extremos. Por tanto, el suelo tiene a todos los efectos la condición de urbano consolidado, conforme al artículo 12,d, del texto refundido de 2014 de la ley urbanística de Aragón.

La reordenación que ahora se propone sólo afecta a la finca perteneciente al Ayuntamiento de Zaragoza, sin modificar la superficie edificable ni los usos. Únicamente implica la formación de una nueva zona verde pública en suelo antes destinado a espacio libre privado o, en menor medida, a parcela municipal de uso residencial, así como la reordenación del volumen construido de esta última.

No hay, pues, obligaciones de cesión, ni de reasignación parcelaria entre propietarios distintos, ni otra necesidad que ajustar las alineaciones internas de la parcela municipal. Para ejecutar la propuesta actual, bastará la modificación del plan especial, seguida de una operación jurídica complementaria de la reparcelación y un proyecto de obras ordinarias de urbanización.

La operación jurídica complementaria permitirá sustituir la parcela residencial 4 que figura actualmente en el Registro de la Propiedad por las parcelas residenciales 4A y 4B, y la nueva zona verde ZV2 (1B), además de acomodar a la nueva distribución del suelo el régimen de servidumbres recíprocas de uso mancomunado que el plan especial de 1997 atribuyó a los espacios libres de las parcelas.

El proyecto de obras ordinarias de urbanización se referirá a la nueva zona verde pública ZV2, e irá precedido de un estudio de detalle donde se definan en detalle las cotas de las plantas y el aspecto exterior de la edificación, junto con la ordenación y rasantes de la zona verde, de acuerdo con la posición de los sótanos y plantas bajas de aquélla.

IV. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La memoria que antecede detalla suficientemente los efectos de la actuación propuesta sobre el territorio, consistentes en esencia en la distinta formalización del mismo volumen construido y los mismos usos que prevé el plan vigente. De este modo, se favorece la penetración del espacio libre lineal formado a los lados del Canal Imperial hacia el interior del barrio, comunicándose de forma más satisfactoria dicho espacio libre con el pabellón deportivo José Garcés y construyéndose a mitad de recorrido de la parte oriental del tramo urbano del Canal un hito que de da visibilidad desde lejos, refuerza su presencia urbana y marca su encuentro con la nueva zona verde, en la margen norte, y el parque de La Paz, en la margen sur.

En relación con el tejido del barrio, se pretende hacer también muy visible la renovación de una de sus áreas más descuidadas, que ha de significar el inicio de un largo proceso de mejora emprendido desde el borde hacia el centro.

Como no hay aumento de aprovechamientos ni cambio de usos, no se precisa ampliar las dotaciones locales ni disponer nuevos sistemas generales. Sin embargo, se crea una nueva zona verde pública de $2.893'24 \text{ m}^2$, lo que supone elevar la dotación de espacios libres públicos en $27'30 \text{ m}^2$ por cada una de las 106 viviendas de la parcela municipal donde se inscribe, o en $20'38 \text{ m}^2$ por cada vivienda del área U36/8.

V. SÍNTESIS CUANTITATIVA DE LA PROPUESTA

La modificación 2 de plan especial afecta a una superficie de 4.614'57 m², que tienen la condición de suelo urbano consolidado. Se exponen a continuación los datos más significativos del plan especial en sus estados anterior a la modificación propuesta (modificación 1 del plan parcial, con datos ajustados por el proyecto de reparcelación consiguiente y a la revisión del plan general de 2001) y proyectado por ella:

U36/8		ORDENACIÓN MODIFICACIÓN 1 DEL PLAN ESPECIAL	ORDENACIÓN REVISIÓN DEL PLAN GENERAL	ORDENACIÓN MODIFICACIÓN 2 DEL PLAN ESPECIAL
Superficie total del área de intervención		24.164'13 m ²	22.299'97 m ²	22.299'97 m ²
SUPERFICIE DE SISTEMAS LOCALES	Espacios libres públicos	2.484 m²	750'73 m²	3.643'97 m²
	Viarío	5.163'75 m ²	5.032'86 m ²	5.032'86 m ²
	Equipamiento público	8.478 m ²	8.478 m ²	8.478 m ²
	Equipamiento privado (religioso)	567 m ²	567 m ²	567 m ²
Superficie parcelas uso lucrativo (vivienda libre)		7.471'38 m²	7.471'38 m²	4.578'14 m²
Edificabilidad usos lucrativos		5.588'05 m ² t	5.588'05 m ² t	5.588'05 m ² t
Edificabilidad equip.^o privado		540 m ² t	540 m ² t	540 m ² t
Número de viviendas		142	142	142

La parcela 4 de la modificación 1 del plan especial y el proyecto de reparcelación, donde se concentran los efectos de la modificación 2, queda ordenada del siguiente modo:

U36/8	MODIFICACIÓN 1 DEL PLAN ESPECIAL Y PLAN GENERAL	MODIFICACIÓN 2 DEL PLAN ESPECIAL		
	Parcela 4 (residencial)	Parcela 4A (residencial)	Parcela 4B (residencial)	Parcela 1B (ZV 2)
Superficie parcela	4.614'57 m ²	912'52 m ²	808'81 m ²	2.893'24 m ²
Superficie edificable	13.287'67 m ² t	7.797'81 m ² t	5.489'86 m ² t	0
Núm. máx. viviendas	106	62	44	0
Altura máxima	VIII (B+7)	XV (B+14) VII (B+6) VI (B+5)	IX (B+8) VII (B+6)	0

VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En razón de su fin, y aparte de esta memoria, la modificación 2 del plan especial del área U36/8 incluye los siguientes documentos:

- Artículos afectados de las ordenanzas reguladoras del plan especial (4.2, 4.3, 4.4).
- Plano de situación en el plan general.
- Plano de relación con el entorno.
- Plano de zonificación (plano 3 del PERI vigente, «Ámbito y división del suelo según destino. Propuesta»).
- Plano de división del suelo según régimen de dominio (plano 4 del PERI vigente).
- Plano de ordenación del suelo (planos 5, «Ordenación planta baja. Propuesta» y 6 «Ordenación plantas alzadas. Propuesta» del PERI vigente).

Además del estado proyectado de estos documentos, se reproducen a título informativo los artículos de las normas y los planos sujetos a alteración, con la redacción contenida en la modificación número 1 del plan especial, vigente hasta ahora. En el texto proyectado de las ordenanzas, se transcriben en color rojo oscuro los pasajes que se mantienen y en negro, con letra negrita y cursiva, las innovaciones.

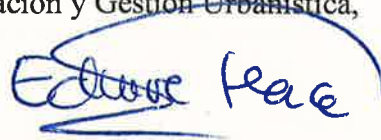
Zaragoza, a 12 de marzo de 2019

El ingeniero de caminos jefe del Servicio
de Ingeniería de Desarrollo Urbano,



José Ángel Navamuel Aparicio

La letrada jefe del Servicio de
Ordenación y Gestión Urbanística,



Edurne Herce Urzáiz

El arquitecto director de servicios
de Planificación y Diseño Urbano,



Ramón Betrán Abadía

MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DEL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA U36/8

ORDENANZAS REGULADORAS

ESTADO ACTUAL

[...]

4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

4.2.1. ZONIFICACIÓN DEL SUELO

Los terrenos comprendidos dentro del área de intervención tienen la naturaleza de suelo urbano y zonificación de equipamientos y residencial zona F-5 grado 3.

[...]

4.2.3. ESTUDIOS DE DETALLE

La ordenación correspondiente al plan especial no requiere para el proyecto de edificación la formulación de estudio de detalle. En cualquier caso las modificaciones que pudieran realizarse a nivel de estudio de detalle mantendrán los objetivos y criterios reflejados en el plan especial.

[...]

4.2.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización abarcará la totalidad del área de intervención. Su ejecución se realizará en función del plan de etapas previsto y en un plazo de dos años a partir de la fecha de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Condiciones técnicas de las obras en relación con los espacios públicos:

4.3.1. LÍNEAS DE EDIFICACIÓN

Las líneas máximas envolventes de la edificación se grafían en los planos que se adjuntan.

4.3.2. VUELOS

Sobre la línea máxima envolvente de la edificación se permitirán vuelos dentro de la propiedad de la parcela a la que corresponde el vuelo y con un máximo de 1'20 mts.

4.3.3. SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS

La parcela de uso residencial es predio dominante con respecto al resto de los usos.

4.3.4. ESTACIONAMIENTOS

Los estacionamientos correspondientes a la zona de uso residencial se ubicarán en el subsuelo de su parcela de uso y propiedad privada. Su acceso se realizará desde la C/Santa Gema y a través de la zona de uso público y propiedad privada.

En función de los locales y viviendas proyectadas, el número mínimo de plazas de aparcamiento exigidos en función de las normas será:

$$142 \text{ viviendas} \times 1 \text{ plaza/vivienda} = 142 \text{ aparc.}$$

$$1.837 \text{ m}^2 \text{ de locales} \times 1 \text{ plaza}/100 \text{ m}^2 = 19 \text{ "}$$

$$\text{Total} = 161 \text{ "}$$

Los estacionamientos correspondientes a equipamientos se ubican en superficie en función del plan especial proyectado y su acceso se realizará desde C/Neptuno, a razón de 1 plaza/100 m² construidos.

4.4. CONDICIONES COMUNES

4.4.1. ALTURA MÁXIMA

4.4.1.1. Zona residencial

El número máximo de plantas permitidas será de baja y cinco plantas alzadas en el edificio recayente al Canal, baja y seis en [el] que se desarrolla a lo largo de la calle Santa Gema y en el primer bloque de la calle Neptuno y baja y siete en los que cierran el área residencial por su lado norte, todos ellos situados en la línea máxima envolvente de edificación. Se permite cubierta con una pendiente máxima del 33%.

La información detallada figura en el plano 6 de la modificación.

4.4.1.2. Servicios de interés público y social

El número de plantas será libre y la edificabilidad se ubicará dentro de la línea máxima envolvente de edificabilidad grafiada en los planos.

Sobre la línea máxima envolvente se permitirán elementos representativos de diseño en correspondencia con el uso proyectado.

4.4.2. TRATAMIENTO DE FACHADAS

Todos los parámetros exteriores se tratarán como fachada.

Se consideran materiales que pueden conformar la piel de fachada aquellos que se consideran inalterables en el tiempo con uso y conservación apropiados (cerámica, piedra, hormigón, etc.)

4.4.3. USOS

Los usos permitidos, prohibidos y obligados, así como la proporción mínima exigida a éstos, en cuanto a higiene y comodidad, son los que corresponden en el P.G.M. a zona F-5. Grado 3, asimilables con la zona A-1, grado 5.

MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DEL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA U36/8

ORDENANZAS REGULADORAS

ESTADO PROYECTADO



[...]

4.2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

4.2.1. ZONIFICACIÓN DEL SUELO Y SUPERFICIE EDIFICABLE

Los terrenos comprendidos dentro del área U36/8 (zona PR de la revisión del plan general de 2001) tienen la naturaleza de suelo urbano y zonificación de equipamientos, zonas verdes y residencial.

La superficie edificable y, en las parcelas residenciales, el número máximo de viviendas, serán los indicados en el siguiente cuadro:

Parcela	Superficie de suelo	Superficie edificable	Uso	Número máximo de viviendas
1	750'73 m ²	0'00 m ² t	Zona verde ZV1	0
1B	2.893'24 m ²	0'00 m ² t	Zona verde ZV2	0
2	5.032'86 m ²	0'00 m ² t	Viario	0
3	8.478'00 m ²	Según PGOU	Equipamiento público	0
4A	912'52 m ²	7.797'81 m ² t	Vivienda colectiva	62
4B	808'81 m ²	5.489'86 m ² t	Vivienda colectiva	44
5	593'81 m ²	1.709'86 m ² t	Vivienda colectiva	12
6	593'81 m ²	1.709'86 m ² t	Vivienda colectiva	12
7	593'81 m ²	1.709'86 m ² t	Vivienda colectiva	12
8	1.075'38 m ²	0'00 m ² t	Espacio libre común de parcelas 4, 5, 6 y 7	0
9	567'00 m ²	540'00 m ² t	Equipamiento privado	0

[...]

4.2.3. ESTUDIOS DE DETALLE

1. La ordenación correspondiente a las parcelas del plan especial no afectadas por su modificación número 2 no requiere para el proyecto de edificación la formulación de estudio de detalle. En cualquier caso las modificaciones que pudieran realizarse a nivel de estudio de detalle mantendrán los objetivos y criterios reflejados en el plan especial.

2. En las parcelas residenciales 4A y 4B se requiere, antes del otorgamiento de licencia de edificación, la aprobación de un estudio de detalle conjunto con el siguiente contenido:

- Distribución precisa y vinculante del volumen edificado, considerando las condiciones de volumen establecidas por el plan general para la zona A2 en cuanto no regule de otro modo la modificación 2 del plan especial.

El estudio de detalle podrá ajustar la edificabilidad y el número máximo de viviendas admitidos en las parcelas 4A y 4B, siempre que respete los máximos conjuntos, no supere las áreas de movimiento ni el número máximo de plantas que determina el plan especial en cada uno de los cinco cuerpos que define, y mantenga constante la altura de cornisa en los dos que se alinean con la calle de Neptuno.

- *Si procede, división en parcelas menores que tengan autonomía funcional de acuerdo con la ordenación proyectada para la edificación.*
- *Determinación de los orígenes de medición de la altura y las cotas de planta baja en todos los cuerpos edificables de las dos parcelas.*
- *Previsión de los usos en las plantas bajas y de su relación con los viales y espacios libres inmediatos.*
- *Alturas de todas las plantas y altura total de cada cuerpo edificado, ateniéndose a la regulación del plan general en la zona A2.*
- *Definición del tratamiento de las fachadas, con carácter vinculante y suficiente definición para valorar los futuros edificios en cuanto a su impacto visual, proporciones, composición, materiales visibles, color y demás aspectos que en la tramitación del instrumento se consideren relevantes.*
- *Definición de la envolvente y el tratamiento de las cubiertas.*
- *Ubicación de los accesos a los estacionamientos. Discrecionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar la unión de los correspondientes a las parcelas 4A y 4B mediante un paso de la mínima anchura requerida por la normativa sobre estacionamientos y no más, que no incluirá ninguna plaza de estacionamiento ni espacio complementario, cuyo forjado de techo quedará al menos un metro por debajo de la superficie de la zona verde superpuesta y cuyo muro meridional se alineará con el lindero sur de ambas parcelas residenciales; en este caso, el Ayuntamiento cederá el disfrute del espacio correspondiente bajo rasante mientras perduren los edificios a que da servicio.*
- *Características básicas de la zona verde ZV2 (parcela 1B) y, en particular, resolución de su relieve en consonancia con la edificación en las parcelas residenciales del contorno y con la diferencia de cotas entre el Canal Imperial y la fachada del C.D.M. José Garcés. Además de recorridos accesibles a todos los usuarios, se dispondrán una masa vegetal poblada y uno o más espacios llanos destinados a actividades de relación y esparcimiento.*

El diseño tendrá en cuenta las vistas próximas y lejanas de los cuerpos c y d, de 15 y 9 plantas, situados en la parte meridional de las parcelas 4A y 4B, representando mediante perspectivas y fotomontajes su imagen desde diversos puntos cercanos y alejados del cauce del Canal, desde el interior de San José y desde La Paz y, en particular, desde el parque homónimo.

3. *Si hubiera acuerdo entre los titulares de las parcelas 4A, 4B y 5 del plan especial, el estudio de detalle a que se refiere el apartado anterior podrá contemplar también la edificación de la parcela 5, considerando el área de movimiento y la altura máxima indicadas en la modificación 1 del plan especial.*

En este caso, el estudio de detalle podrá disponer la ampliación de la nueva zona verde pública ZV2 con todo o parte del espacio libre de la parcela 5. Se admi-

tirá también que, sin aumento de la superficie edificable en la parcela, la planta baja alcance un fondo máximo de 16 m, análogo al del cuerpo e de la parcela 4B.

[...]

4.2.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y DE OBRAS COMPLEMENTARIAS DE URBANIZACIÓN

El proyecto de urbanización abarcará la totalidad del área de intervención. Su ejecución se realizará en función del plan de etapas previsto y en un plazo de dos años a partir de la fecha de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

En el diseño de la urbanización y, en especial, en el de las zonas verdes, se tendrá en cuenta la proximidad del Canal Imperial de Aragón y se adoptarán soluciones compatibles con sistemas urbanos de drenaje sostenible (JUDS).

4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Condiciones técnicas de las obras en relación con los espacios públicos:

4.3.1. LÍNEAS DE EDIFICACIÓN

Las líneas máximas envolventes de la edificación *sobre rasante* se grafian en los planos que se adjuntan.

En las plantas de sótano, la ocupación máxima será del 100 por ciento. En el cuerpo d de la parcela 4B, de 9 plantas, la cota del forjado de techo de la primera planta de sótano permitirá pavimentar su trasdós como ampliación de la superficie de la parcela 8 en los tramos en que no se construya sobre él una planta baja.

4.3.2. VUELOS

Sobre la línea máxima envolvente de la edificación se permitirán vuelos dentro de la propiedad de la parcela a la que corresponde el vuelo y con un máximo de 1'20 m.

Los vuelos exteriores a la parcela se atenderán a lo dispuesto por las normas del plan general.

4.3.3. SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS

La parcela de uso residencial es predio dominante con respecto al resto de los usos.

4.3.4. ESTACIONAMIENTOS

Los estacionamientos correspondientes a la zona de uso residencial se ubicarán en el subsuelo de su parcela de uso y propiedad privada. Su acceso se realizará desde la C/Santa Gema y a través de la zona de uso público y propiedad privada. *Podrá situarse otro acceso desde la calle de Neptuno a la parcela 4A.*

La reserva de plazas de estacionamiento se atenderá a lo dispuesto por las normas del plan general.

Los estacionamientos correspondientes a equipamientos se ubican en superficie en función del plan especial proyectado y su acceso se realizará desde C/Neptuno, a razón de 1 plaza/100 m² construidos.

4.4. CONDICIONES COMUNES

4.4.1. ALTURA MÁXIMA

4.4.1.1. Zona residencial

El número máximo de plantas permitidas será de:

- *En la calle de Neptuno (parcela 4A), 7 plantas (B+6) en el cuerpo a, y 6 plantas (B+5) en el cuerpo b. Las cotas de techo de las seis plantas superiores de ambos cuerpos serán coincidentes, de modo que formen un bloque con altura de cornisa uniforme.*
- *En el cuerpo c, alineado con la zona verde de borde del Canal (parcela 4A), 15 plantas (B+14).*
- *En la calle de Santa Gema, 9 plantas (B+8) en el cuerpo d de la parcela 4B y 7 plantas (B+6) en el cuerpo e de la misma parcela y en las parcelas 5, 6 y 7.*
- *1 planta en las bandas de retranqueo hacia la zona verde ZV2 (parcelas 4A y 4B) y la calle de Santa Gema (parcela 4B), salvo los 13 m situados más al sur en esta última.*

La información detallada figura en los planos de ordenación correspondientes de las modificaciones 1 y 2 del plan especial.

4.4.1.2. Servicios de interés público y social

La ordenación y edificación de la parcela de equipamiento público se regirá por lo dispuesto para los sistemas locales de esta naturaleza en el capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana.

4.4.2. TRATAMIENTO DE FACHADAS Y CUBIERTAS

1. Todos los parámetros **verticales** exteriores se tratarán como fachada.

Se consideran materiales que pueden conformar la piel de fachada aquellos que se consideran inalterables en el tiempo con uso y conservación apropiados (cerámica, piedra, hormigón, etc.)

2. Las cubiertas en la edificación ordenada por la modificación 2 del plan especial serán planas; al menos en los cuerpos a y b de la parcela 4A se recomienda su ajardinamiento. En el cuerpo e de la parcela 4B podrá autorizarse una solución distinta para la cubierta, cuando así se consiga una mejor adecuación con la edificación situada más al norte.

En las parcelas no afectadas por la modificación 2 del plan especial, se permite cubierta con una pendiente máxima del 33%.

4.4.3. Usos

Los usos permitidos, prohibidos y obligados, así como la proporción mínima exigida a éstos, en cuanto a higiene y comodidad, son los que corresponden en el **plan general de ordenación urbana a la zona A1/2**.

