

MODIFICACIÓN **NORMAS**



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 26 JUL. 2013
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 29 NOV. 2013
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

REDACCIÓN PROPUESTA

NUEVOS ARTÍCULO 2.4.13 Y APARTADO 7.2.9,7º

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Artículo 2.4.13. Zona de viario público con estacionamiento privado en subsuelo.

1. Dentro de los ámbitos delimitados en los planos de calificación y regulación del suelo como «viario público con estacionamiento privado en subsuelo», podrán desarrollarse proyectos de construcción de estacionamientos enterrados susceptibles de enajenación en régimen de propiedad plena como conjunto o por plazas de estacionamiento independientes.
2. Dichos proyectos podrán ser formulados y ejecutados por el Ayuntamiento o por sociedades particulares a quienes se conceda, mediante el procedimiento pertinente, la futura propiedad o la gestión del estacionamiento. Además de la ejecución del estacionamiento con todos sus accesos y elementos funcionales, el proyecto contemplará las obras de urbanización del dominio público que sean precisas para dejarlo en plenas condiciones funcionales.
3. El proyecto de estacionamiento enterrado no podrá superar la delimitación en planta que se establece en los planos de calificación y regulación del suelo. Si su contorno fuera inferior, todo el volumen de subsuelo exterior al proyectado y ejecutado constituirá dominio público de características convencionales.
4. En sección, el proyecto deberá preservar por encima del estacionamiento un espesor que sea suficiente para desarrollar todos los elementos funcionales vinculados a la vía pública, incluyéndose, en su caso, los requisitos de la dotación de vegetación y mobiliario urbano.
5. En cada ámbito calificado como «viario público con estacionamiento privado en subsuelo» y de acuerdo con el proyecto ejecutado, se constituirá un complejo inmobiliario que integre el suelo como dominio público municipal y el volumen efectivamente ocupado por el estacionamiento, una vez producida su desafectación, como propiedad privada. A su vez, en la finca especial correspondiente al estacionamiento se constituirá una comunidad de



propiedad horizontal que agrupe a los titulares de las plazas que comprenda, en el caso de que sean enajenadas.

6. Permanecerán como bienes de dominio público y, por tanto, no serán susceptibles de propiedad privada:

Fdo. Luis Jiménez Abad



Fdo. Luis Jiménez Abad

- a) La capa superficial destinada funcionalmente a vía pública, integrada por la urbanización de ésta y el espacio comprendido entre el suelo de la calle o plaza y el extradós del forjado superior de la primera planta de sótano del estacionamiento. Por este espacio podrán discurrir los conductos de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones y demás servicios públicos que físicamente tengan cabida, ya estén previstos antes de la enajenación del estacionamiento o se decida implantar en el futuro.
 - b) El subsuelo situado bajo la base de la obra del estacionamiento subterráneo o fuera de la superficie ocupada en planta por la construcción.
 - c) El suelo y los elementos construidos destinados al acceso al estacionamiento desde el exterior, rodado o a pie. El Ayuntamiento cederá su disfrute a los titulares del estacionamiento, a los que corresponderá su mantenimiento, conservación y, en su caso, reparación, reforma o refuerzo, previa autorización u orden de ejecución municipal.
 - d) Requerirán también el otorgamiento de autorización de uso especial normal de bienes de dominio público municipal, en análogas condiciones, cuantas instalaciones del estacionamiento deban sobresalir al exterior.
7. En el acto de declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal, se establecerán todas las condiciones y servidumbres precisas para garantizar la funcionalidad, el mantenimiento y la conservación tanto de la vía pública como del estacionamiento privado situado en su subsuelo.
 8. En el caso de adjudicarse la propiedad del estacionamiento a una sociedad encargada de alquilar o enajenar a terceros las plazas resultantes, el Ayuntamiento dispondrá las condiciones a que habrá de atenerse tanto en lo relativo a sus precios como a las características de los destinatarios y demás extremos que estime oportunos. En particular, podrá restringir el derecho a la adquisición de las plazas a las personas físicas que residan o las personas jurídicas que estén radicadas en el área de influencia del estacionamiento, a los propietarios de viviendas, locales comerciales u oficinas situados en ese ámbito o, a quienes tengan localizado allí su trabajo. En este caso, el Ayuntamiento deberá delimitar con precisión el contorno del área de influencia del estacionamiento que vaya a considerarse.
 9. Los compradores de plazas individuales de estacionamiento constituirán una comunidad de propietarios que estará obligada a mantenerlo en plenas condiciones de seguridad, salubridad, tranquilidad, ambientación y adecuación normativa, realizando por su cuenta las obras que sean necesarias para su reforma, reparación, conservación o mantenimiento. En ningún caso

será responsable el Ayuntamiento del mantenimiento y conservación del estacionamiento, ni de las reparaciones que haya que realizar en él, cualquiera que sea la causa que las origine.

10. En el acto constitutivo del complejo, se establecerá un derecho de tanteo y retracto del Ayuntamiento en todas las enajenaciones de las fincas privadas que comprenda o pueda comprender, dentro de los límites legales establecidos y con referencia a los precios máximos establecidos en origen.
11. En los estacionamientos subterráneos privados situados bajo la vía pública no se admitirán actividades diferentes del propio estacionamiento de vehículos, tales como los talleres de reparación y mantenimiento, el alquiler de automóviles o similares.

[...]

Artículo 7.2.9. Ordenación del espacio viario.

[...]

7. La cesión gratuita y libre de cargas del suelo viario comprendido en el ámbito del plan parcial, con las condiciones expresadas en los apartados anteriores, será íntegra en suelo y subsuelo. En el caso de que el Ayuntamiento considere adecuada la calificación de una porción del sistema como viario con estacionamiento subterráneo susceptible de enajenación a particulares, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.13 de estas normas, la parte afectada del subsuelo también será cedida gratuitamente al Ayuntamiento de Zaragoza, que en su momento podrá disponer de ella con entera libertad.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 26 JUL. 2013
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 29 NOV. 2013
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad