



Zaragoza Alta Velocidad



Modificación de Plan General El Portillo

Área de Intervención G-19/1

Marzo 2015

Arquitecto: Andrés Fernández-Ges

Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

Pza. Antonio Beltrán Martínez nº 1, 6º K Zaragoza 50002
t 976 201833 fax 976 397216

Índice.

Memoria	4
1. Justificación de la modificación de Plan General	5
2. Objeto de la modificación de Plan General	10
3. Datos generales	11
3.1. Ámbito de la modificación del Plan	11
3.2. Promotor de la modificación del Plan	11
3.3. Autores de la modificación del Plan	11
4. Antecedentes	12
4.1. Convenio de 23 de marzo de 2002	12
4.2. Modificación nº 3 del Plan General	13
4.3. Modificación nº 12 del Plan General	14
4.4. Reducción del dominio público ferroviario	17
4.5. Desafectación de los suelos ferroviarios	18
4.6. Desafectación de los aprovechamientos ferroviarios	18
4.7. Traslado de dependencias	18
4.8. Demolición de las edificaciones auxiliares	19
4.9. Cesiones anticipadas de suelo	19
4.10. Addenda al Convenio de 23 de marzo de 2002	20
4.11. Modificación nº 87 del Plan General	21
5. Estado actual del ámbito	23
5.1. Planeamiento vigente	23
5.2. Estado actual del terreno	24
5.3. Infraestructuras existentes	24
5.4. Estado actual de la propiedad	25
5.5. Cuadro de fincas aportadas	28
6. Propuesta de modificación	29
6.1. Planeamiento propuesto	29
6.2. Parámetros de aprovechamiento resultantes	33
6.3. Viabilidad del área de intervención	35
6.4. Efectos de la modificación sobre el territorio	37
6.5. Modificación de plan general de menor entidad	38
7. Gestión del ámbito	39
Ordenanzas particulares	41
1. Justificación de los cambios realizados	42
Texto Refundido de las Ordenanzas particulares	47

Ficha del área de intervención	74
1. Planeamiento actual	75
2. Nueva ordenación	78
Tabla del anejo VIII de las Normas urbanísticas	81
1. Planeamiento actual	82
2. Nueva ordenación	84
Anejos a la Memoria	86
1. Resolución de la reducción del dominio público ferroviario	87
2. Resolución de la desafectación de los suelos del Portillo	88
3. Resolución de la desafectación de los aprovechamientos	89
4. Notas simples registrales de las parcelas aportadas	90
Documentación gráfica	91
MA 19.03 Plano de calificación y regulación del suelo. Planeamiento actual	
MA 19.03 Plano de clasificación del suelo. Planeamiento actual	
MA 19.03 Plano de estructura urbanística. Planeamiento actual	
MA 19.03 Plano de calificación y regulación del suelo. Nueva ordenación	
MA 19.03 Plano de clasificación del suelo. Nueva ordenación	
MA 19.03 Plano de estructura urbanística. Nueva ordenación	
MA 19.03 Plano parcelario actual	
MA 19.03 Plano de gestión. Delimitación de las unidades de ejecución	
MA 19.03 Plano de detalle de las parcelas	
MA 19.03 Plano de reparto de costes de urbanización	

Memoria

1. Justificación de la Modificación de Plan General

El desarrollo de los suelos del Portillo forma parte de las tareas encomendadas a Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., en virtud del Convenio de 23 de marzo de 2002, firmado entre el Ministerio de Fomento, la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza, dentro de la transformación de los suelos ferroviarios de la ciudad.

En los terrenos del Portillo se ubicaba la antigua estación de ferrocarril de la ciudad, así como diversas instalaciones ferroviarias anejas y complementarias al funcionamiento de la estación, correspondientes tanto a infraestructura de vía como a construcciones auxiliares del ferrocarril.

El área del Portillo fue incluida dentro del área de Convenio AC-19 en el Plan General de Zaragoza de 2002. Posteriormente, el 23 de diciembre de 2005, se aprobó definitivamente la modificación nº 12 del Plan General, por la que el área del Portillo se calificaba como el área de intervención G-19-1 en suelo urbano no consolidado, pendiente de gestión.

El 28 de septiembre de 2012 se aprueba la modificación nº 87 de Plan General, por la que se extrae del ámbito del área de intervención la parcela de equipamiento 19.08, destinada al Caixa Forum, actualmente en construcción, y se califica como dotación local de equipamiento privado en suelo urbano consolidado, destinado a usos cultural y de espectáculos.

Hasta la actualidad, la Sociedad ha realizado diversas obras en el entorno del Portillo para su transformación urbana. La celebración de la Expo 2008 hizo necesarias la ejecución de una serie de obras consideradas prioritarias. Entre ellas, cabe destacar las siguientes:

- Redacción del proyecto de urbanización del área G-19-1 (fases preExpo).
- Estación de Cercanías del Portillo
- Traslado del parque de telecomunicaciones del Portillo.
- Túnel de cercanías y vehículos. Tramo 1.
- Urbanización del vial Norte del Portillo (c/ Escrivá de Balaguer)
- Urbanización del entorno de la Estación de cercanías del Portillo.
- Demolición el vestíbulo de la antigua Estación de viajeros.
- Demolición de talleres y vestuarios

Posteriormente a la celebración de la Expo, la capacidad financiera de la Sociedad ha sido escasa, pero también se han realizado una serie de obras, principalmente destinadas a liberar los suelos de las actividades ferroviarias, con motivo de conseguir la desafectación de los terrenos.

Las principales obras y proyectos realizados posteriormente a la Expo son:

- Proyecto de urbanización del área G-19-1 (Parque y resto de urbanización)
- Proyecto de reducción del dominio público ferroviario.
- Traslado de dependencias ferroviarias a la Cartuja
- Traslado de sindicatos y dependencias de ADIF a la antigua estación.
- Demolición de edificios de sindicatos y antiguo hotel de trabajadores
- Demolición de talleres ferroviarios y demolición parcial del parking.
- Proyecto y dirección de obra del traslado de las oficinas de ADIF a la Estación Intermodal.

La inversión realizada en este ámbito por las obras anteriores y posteriores a la Expo y contratos asociados asciende hasta la fecha a casi 44 millones de euros.

En cuanto a la delimitación del dominio público ferroviario, la desafectación de parte de los terrenos del ámbito se aprobó en junio de 2009. El dominio público ferroviario se redujo, a partir de esa fecha, a la delimitación de la antigua Estación del Portillo y el parking anejo a la Avenida Anselmo Clavé, quedando la mayor parte de la zona disponible para su desafectación.

La desafectación de los terrenos ferroviarios exteriores al dominio público ferroviario se produjo el 26 de febrero de 2010 por el Consejo de Administración de ADIF. Asimismo, se produjo la desafectación de los aprovechamientos de los suelos por los que discurre el sistema general ferroviario en subsuelo. Posteriormente, el 31 de marzo de 2010, el Ministerio de Fomento resolvió positivamente la desafectación de dichos aprovechamientos, a instancia de ADIF.

En la superficie comprendida por el trayecto de las líneas ferroviarias en túnel se produjo la desafectación del vuelo, quedando afectada en superficie únicamente el área correspondiente al edificio de la Estación de Cercanías y las salidas de emergencia.

Tan solo quedó sin desafectar el área de la antigua Estación en la que continúa trabajando personal de ADIF, y el parking anejo de la Estación, pendiente de realizar el traslado de las dependencias de ADIF a la zona de llegadas de la Estación Intermodal de Delicias. Este traslado todavía no se ha producido, ya que la Sociedad no cuenta con los recursos económicos suficientes para afrontarlo.

A día de hoy, todavía quedan pendientes de realizar en el ámbito las siguientes obras:

- Traslado de las dependencias de ADIF en la antigua estación de viajeros a la Estación Intermodal de Delicias.
- Demoliciones del parking, la antigua estación y el edificio de Correos.
- Urbanización del parque del Portillo.
- Urbanización del resto de urbanización del Portillo.

El área de intervención G-19-1, tal como se encuentra en estos momentos, no puede ser desarrollada, ya que mientras no se produzca el traslado de las dependencias de ADIF a la zona de llegadas de la Estación Intermodal, no es posible desafectar ese suelo del uso ferroviario y, por tanto, no se puede aprobar el proyecto de reparcelación ni enajenar las fincas lucrativas.

La actual situación financiera de la Sociedad requiere de un modo de financiación lo más ágil posible, que permita acometer el resto de obras pendientes del Convenio de 23 de marzo, así como saldar las deudas provenientes del crédito existente.

En la complicada situación actual del sector inmobiliario, los terrenos de ZAV que podrían tener una mejor salida en el mercado son los incluidos en los suelos del Portillo. Al no tener la posibilidad de financiar el traslado de la antigua estación, se hace necesario establecer medidas que permitan poner en valor lo antes posible estos suelos y que, con su enajenación, se puedan acometer las obras pendientes.

En el área se encuentran dos parcelas lucrativas. La parcela AL-R cuenta con una edificabilidad total de 24.000 m²t, de los que 22.000 m²t como máximo corresponden a usos residenciales, con la posibilidad de construir un máximo de 220 viviendas. Esta parcela ocupa la zona donde actualmente se ubica el edificio de Correos, parte del

parking de la Estación y parte del edificio de la antigua Estación, por lo que se encuentra en zona pendiente de desafectación.

La parcela AL-T cuenta con una edificabilidad total de 28.000 m²t destinados en su totalidad a usos distintos de vivienda. Esta parcela se ubica al norte, junto a la rotonda de la Ciudadanía, en terrenos desafectados y junto a un vial, la calle Escrivá de Balaguer, ya urbanizado y con todos los servicios urbanísticos disponibles. Además, cuenta con la subestación eléctrica contigua ya construida, por lo que no tendría ningún problema en cuanto al suministro eléctrico.

Debido a estas condiciones, la parcela puede considerarse actualmente como suelo urbano consolidado, ya que cuenta con acceso rodado y con todos los servicios urbanos a pie de calle.

La clasificación de dicha parcela como suelo urbano consolidado permitiría desbloquear la actual situación de inmovilidad que se sucede en el área de intervención, ya que permitiría la enajenación de la parcela sin necesidad de realizar el traslado pendiente ni de aprobar previamente el proyecto de reparcelación.

Los recursos obtenidos con la enajenación y posterior venta de la parcela sustraída del área de intervención permitirían a la sociedad acometer las actuaciones pendientes en el Portillo y, a la vez, reducir la deuda financiera existente, lo que no sería posible si se mantuviera el uso terciario de la parcela actual.

Con este objetivo, en julio de 2013 se presentó a trámite una modificación de plan general en la que se clasificaba la parcela AL-T como suelo urbano consolidado y a la vez se cambiaba su uso terciario por uso residencial, haciendo una permuta de usos y edificabilidad con la parcela AL-R. De este modo, la edificabilidad, densidad residencial y aprovechamiento medio del ámbito no se modificaban respecto de los parámetros actuales.

La parcela AL-R quedaba con 28.000 m² de edificabilidad para otros usos distintos de vivienda, y la parcela AL-T quedaba, una vez aprobada la modificación, con 22.000 m² de edificabilidad residencial y 2.000 m² de otros usos, y un número máximo de 220 viviendas.

La propuesta de modificación de plan general fue aprobada inicialmente el 5 de junio de 2014, aceptando la propuesta el intercambio de ubicación de las parcelas AL-(T) y AL(R), pero en el acuerdo de aprobación se incluía "siempre que ambas se mantengan dentro del área G-19-1".

Dada esta situación, el 5 de noviembre de 2014, ZAV aporta en comparecencia el cumplimiento de las prescripciones emitidas, así como documentación para solventar los reparos manifestados a extraer la parcela del ámbito del área de intervención, consistentes en la tasación de las parcelas del ámbito y un documento de compromisos por parte de ZAV de que la nueva parcela AL-R asumirá parte de los gastos de urbanización pendientes.

A fecha de hoy, dicha documentación no ha sido informada y, dado que se mantienen los reparos a extraer la parcela, pese a la documentación presentada, tras mantener reuniones con la Gerencia de Urbanismo, se presenta una propuesta de modificación en la que se mantienen las dos parcelas dentro del área de intervención, y se propone la creación de dos unidades de ejecución, con aprovechamiento urbanísticos y costes de urbanización similares.

En la Unidad de Ejecución nº 1, UE-1, se sitúan los suelos ya desafectados que se consideran prioritarios para su urbanización, que son el parque del Portillo y los nudos

varios al norte del área. En esta unidad se incluye la parcela de usos residenciales, AL-R, cuya venta se considera prioritaria y más factible en el momento actual.

En la otra unidad de ejecución, la UE-2, se ubican los suelos de la antigua Estación, pendientes del traslado y posterior desafectación de los terrenos, la parcela de Correos, así como los suelos viarios de la zona Sur y los suelos de equipamientos. Estos suelos ya han sido cedidos al Ayuntamiento, por lo que su inclusión en la UE-2 no impide la construcción en las parcelas si fuera necesario.

Los costes de urbanización se dividen de tal modo que sean similares en ambas unidades de ejecución. A la UE-1 se le asigna la mayor parte del coste del parque del Portillo y los nudos viarios al norte del área de intervención. Por un lado, en la calle de Escoriaza y Fabro, que permite la prolongación de la calle Vicente Berdusán, y por otro, en el cruce entre Anselmo Clavé, Paseo María Agustín y calle Escrivá de Balaguer. A la UE-2 se le asigna la superficie que le corresponde del Parque del Portillo y el resto de urbanización de los viarios, que comprende la calle Escoriaza y Fabro, la parte Sur de Anselmo Clavé y el encuentro de ambas calles en la glorieta de los Zagries.

Los costes del traslado de la antigua Estación y la indemnización a Correos no se consideran como costes de urbanización, sino como costes de Convenio, según lo expuesto en la modificación nº 12 del Plan General. Sí que se consideran costes del área de intervención las demoliciones de los edificios de Correos y de la antigua Estación del Portillo, que se asignan a la UE-2, por estar dentro de su superficie.

Por otro lado, nos encontramos en el ámbito con algunas otras cuestiones que sería adecuado modificar en el planeamiento, por lo que se proponen todas ellas conjuntamente en la presente modificación:

La parcela AL-T se encuentra actualmente con algunas zonas a menos de 1,5 metros del túnel ferroviario y en forma de cuña, lo que dificulta su construcción y aumenta los riesgos de vibraciones en la parcela, por lo que sería necesario modificar la configuración actual de la parcela, de tal modo que la distancia de la misma al túnel ferroviario ya construido fuera al menos de 6 metros. Se mantiene la superficie actual de la parcela, de 3.144 m².

En la modificación también se propone regularizar la situación de los suelos ferroviarios en subsuelo, lo que ya se contempló en la modificación nº 17 del Plan General del área G-44-2, y sería necesario acometer en el Portillo, para la posterior división de las fincas resultantes conforme a lo realizado en el área G-44-2 y a la actual Ley del Sector Ferroviario.

En este caso, nos encontramos con que el túnel ferroviario y la estación de Cercanías previstas en la modificación nº 12 del Plan General ya han sido construidas, por lo que se conoce su trazado y ubicación definitiva. Asimismo, la delimitación del dominio público ferroviario se realizó conforme al trazado ya construido, por lo que en esta modificación se propone la calificación de los terrenos de la estación de Cercanías como equipamiento público de infraestructuras y se ajusta el trazado del túnel ferroviario al ya construido.

La construcción del túnel viario que discurre por la calle Escrivá de Balaguer llevó consigo la adaptación de alguna zona de acera a la hora de su urbanización para permitir que el paso de la acera fuera siempre de al menos 5 metros de anchura. Esto ha llevado consigo que una vez ejecutada, la calle urbanizada no coincidiera con la delimitación fijada en el actual Plan General, por lo que se propone su regularización al estado actual construido.

El sistema de gestión previsto en el área es de Compensación. El Ayuntamiento estableció este sistema previendo que en el ámbito hubiera un único propietario, por lo que la gestión se realizaría por compensación de propietario único. Sin embargo, en el ámbito nos encontramos con tres propietarios: el Ayuntamiento de Zaragoza, ADIF y Zaragoza Alta velocidad. En el caso del Ayuntamiento de Zaragoza, la transmisión de los aprovechamientos fijados en el Convenio de 23 de marzo de 2002 no se materializará hasta la aprobación del proyecto de reparcelación, por lo que seguirá siendo propietario del ámbito.

En el área G-44-2 el sistema de gestión establecido fue el de expropiación, lo que permitió que ADIF transmitiera a ZAV los terrenos en virtud de dicha expropiación. Asimismo, permitió que ZAV se hiciera con todos los terrenos del ámbito, incluidos los de aquellos propietarios que no se adhirieron a las condiciones de liberación, previamente a la aprobación del proyecto de reparcelación.

En la aprobación inicial de la modificación de Plan General no se pone impedimento a estas cuestiones adicionales planteadas, excepto respecto al sistema de gestión, que el Ayuntamiento considera más adecuado que sea el de cooperación, *"manteniendo la encomienda para su desarrollo a Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A."*

Entre el resto de observaciones y prescripciones emitidas, cabe señalar la petición del informe jurídico de extraer del área la superficie de la Estación de Cercanías, por mantener su propiedad el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, lo que se modifica en el presente documento.

Asimismo, cabe señalar la observación realizada en la propuesta de acuerdo, en la que se remite *"la necesaria comprobación de los gastos de urbanización a un momento posterior"*.

2. Objeto de la modificación de Plan General

Tal como se ha justificado en el apartado anterior, la modificación de plan general propuesta abarca distintas cuestiones que afectan de manera diversa al área de intervención G-19-1. Estas modificaciones propuestas consisten en las siguientes:

1. Propuesta de desarrollo del ámbito en dos unidades de ejecución,

Se proponen dos unidades de ejecución con aprovechamientos y costes de urbanización similares, de tal modo que pueda desarrollarse la zona que se encuentra desafectada y en la que se incluye la parcela residencial.

2. Permuta de usos y edificabilidades entre la parcela AL-T y la parcela AL-R,

Pasando la parcela AL-T a tener 220 viviendas, con 22.000 m² de uso residencial y 2.000 m² de otros usos, y pasando a tener la parcela AL-R 28.000 m² de otros usos distintos de vivienda, por lo que se mantiene el aprovechamiento medio, la edificabilidad y la densidad residencial del ámbito.

3. Adecuación al trazado construido de los túneles ferroviarios,

Estableciendo la delimitación de la clasificación del suelo destinado a Sistema General Viario o de zona verde y en Subsuelo ferroviario, tal como se hizo en el área G-44-2 y ajustando dichas clasificaciones a los túneles construidos. Asimismo, se realiza la calificación de la estación de Cercanías como Sistema General, y se extrae su superficie del área de intervención.

4. Modificación de la delimitación de la actual parcela AL-T

De tal modo que la distancia mínima de la parcela al túnel ferroviario sea como mínimo de 6 metros y no de los 1,5 metros actuales. Se mantiene la superficie de la parcela, de 3.144 m².

5. Regularización de las superficies de equipamientos:

Reflejando las superficies reales de las parcelas de equipamientos, que se han reducido por la urbanización del vial norte. A su vez, delimitando en el área los 999,6 m² de superficie de la Estación de Cercanías del Portillo ya construida.

6. Cambio del sistema de gestión a cooperación.

Aunque se considera el ámbito de propietario único, en realidad no lo es, ya que hay 3 propietarios: ADIF, Ayuntamiento y ZAV. El Ayuntamiento no va a ceder sus aprovechamientos hasta la aprobación de la reparcelación y las transmisiones de ADIF serían menos gravosas con el sistema de cooperación. Con el cambio de sistema, ZAV seguiría teniendo la obligación de redactar y presentar a trámite el proyecto de reparcelación, por encomienda del Ayuntamiento de Zaragoza.

3. Datos generales

3.1. Ámbito de la modificación

La modificación de Plan General comprende diversas zonas del área de intervención G-19-1, aunque afecta a la totalidad del área de intervención, en cuanto a que se propone la modificación del sistema de gestión.

La superficie del ámbito afectada asciende, según la ficha del área de intervención de la modificación nº 87 del Plan General, a 73.202,67 m², y según medición realizada sobre la cartografía municipal facilitada, a 73.198,5 m², por lo que se considerará esta última superficie.

Al extraer la superficie de la Estación de Cercanías del área de intervención, de 999,6 m², la superficie resultante del sector y, por tanto, la superficie a efectos del cómputo de la edificabilidad, es de 72.198,9 m²

Asimismo, la superficie de sistemas generales reflejada en la modificación nº 87 asciende a 16.966,35 m². Sin embargo, según la medición realizada sobre la delimitación facilitada por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, asciende a 17.132 m², que es la que se ha tomado como referencia, por lo que la totalidad de la superficie comprendida en el ámbito de la modificación de Plan General asciende a 89.330,9 m².

3.2. Promotor de la modificación de Plan General

La entidad promotora de la modificación del Plan General es Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A., sociedad pública participada por las tres administraciones y cuyos socios son en la actualidad, con su correspondiente proporción:

- Ministerio de Fomento: 50% , representado por:
 - ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias): 37,5 %
 - RENFE: 12,5%
- Diputación General de Aragón: 25%
- Ayuntamiento de Zaragoza: 25%

El domicilio de la Sociedad es el siguiente:
Plaza Antonio Beltrán Martínez nº 1, 6ºK, 50002 Zaragoza

3.3 Autor de la modificación del Plan General

El autor del proyecto de modificación de Plan General es el arquitecto Andrés Fernández-Ges, colegiado en el Colegio de Arquitectos de Aragón con el nº 3.059.

4. Antecedentes

4.1. Convenio de 23 de marzo de 2002

El Convenio firmado por las tres administraciones se realiza para la ejecución de una serie de actuaciones comprendidas en los terrenos ferroviarios de la ciudad de Zaragoza y la recuperación urbana de estos terrenos para uso de los ciudadanos. Para ello, en el Convenio las tres administraciones se comprometen a la creación de una Sociedad, *"con el fin de facilitar la coordinación de las actuaciones correspondientes a la ordenación ferroviaria y promover la transformación urbanística derivada de las obras de remodelación del sistema ferroviario en Zaragoza y su entorno metropolitano"*, según el propio convenio.

"El objetivo fundamental de la sociedad es gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructura correspondientes a los terrenos clasificados en el Plan General de Ordenación urbana de Zaragoza como sistema general ferroviario sujetos a Convenio, que de forma esquemática coinciden con los terrenos de El Portillo, Delicias, la Almozara y del Corredor Oliver-Valdefierro, así como las obras de traslado y nueva infraestructura ferroviaria (...)"

La Sociedad se constituye ante Notario el 3 de junio de 2002 con la denominación de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., que es la promotora de la presente modificación.

Las actuaciones a realizar responderán, según el Convenio, a los siguientes objetivos:

- 1. Reposición de instalaciones ferroviarias afectadas, por la liberación del suelo necesario, para la integración del sistema ferroviario acordado con la ciudad y la recuperación para nuevos usos urbanos de los ámbitos de Delicias-Almozara, Portillo y Corredor Ferroviario Oliver-Valdefierro, incluyendo una ronda ferroviaria en ancho ibérico por el sur del aeropuerto hasta el Valle del Jalón.*
- 2. Integración de la nueva red ferroviaria en su entorno y de acuerdo con los usos urbanos previstos en la transformación urbanística que se acuerde.*
- 3. Transformación urbanística de todos los suelos en los que el ferrocarril abandona ese ámbito territorial por su traslado a una nueva ubicación.*
- 4. Creación de los sistemas generales viarios que complementan las actuaciones anteriores, y dan servicio a la nueva red ferroviaria.*

Los cometidos de la Sociedad reflejados en el Convenio consistirán en los siguientes:

- 1. Definirá la propuesta global de la actuación concertada en Zaragoza, impulsando la mejora de las infraestructuras de transporte y comunicación, así como el resto de actuaciones urbanas que incidan en el desarrollo de Zaragoza y su entorno metropolitano previstas en este Convenio.*
- 2. Elaborará los estudios y propuestas que permitan la planificación y ejecución de actuaciones urbanísticas y de transporte, definiendo sus costes.*
- 3. Propondrá la creación de instrumentos de gestión adecuados para llevar a cabo los Proyectos que se acuerden, asegurando la necesaria coordinación de los mismos y, en su caso, procederá a su creación.*

Por otro lado, en el Anexo I al Convenio se describen las principales obras derivadas de la transformación urbanísticas de Zaragoza asociadas a la nueva red arterial ferroviaria de Zaragoza. Entre ellas, las obras que se describen comprendidas en el entorno del Portillo son las siguientes:

A.6. Traslado dependencias RENFE, Correos, Cuartel y costes asociados a la reposición de servicio.

B.2. Cubrimiento de Vías de Portillo

B.7. infraestructuras Ferroviarias y actuaciones en eje Ferroviario Portillo-Fleta-Miraflores (apeaderos).

C.1. Demolición de zona Portillo y reposición servicios en el área intermodal de Delicias.

C.4. Urbanización Zona Portillo, incluido viales y Parque.

Como ya se ha expuesto anteriormente, algunas de las obras a realizar en el Portillo ya han sido ejecutadas. Sin embargo, quedan todavía algunas obras por ejecutar. El cometido y objetivo de esta propuesta de modificación es mejorar la situación económica de la Sociedad para impulsar la ejecución de las obras pendientes.

4.2. Modificación nº 3 del Plan General

El 4 de febrero de 2005 el Ayuntamiento Pleno aprueba definitivamente la modificación nº 3 del plan general de Zaragoza. Dentro de esta modificación, que comprende diversos ámbitos, se encuentra la modificación denominada 44.02, en la parcela ocupada por el antiguo cuartel de ferroviarios de la Avenida de Navarra, nº 72, dentro del área de referencia 44.

Según la memoria de la modificación, la identificada como 44.02 *"tiene por objeto el cambiar de categoría de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado de una porción de 9.945 m² correspondiente al antiguo cuartel de ferrocarriles y parte de la parcela colindante, dotándolos de la ordenación específica con la calificación de zona A1 grado 1, para agilizar el desarrollo urbanístico del entorno de la Estación de Delicias en la avenida de Navarra. Se propone tras la petición efectuada por Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., entidad encargada de gestionar el desarrollo urbanístico de los terrenos ferroviarios afectos al Convenio suscrito por el Ayuntamiento de Zaragoza, Ministerio de Fomento, RENFE, GIF y el Gobierno de Aragón."*

Posteriormente, la memoria de la modificación de plan general justifica la modificación por los siguientes motivos:

"La modificación 44.02 no afecta a la estructura general del territorio. Es un cambio de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado que se refiere a una manzana ya señalada, a nivel orientativo, en los planos del Plan General que cuenta con viarios ejecutados por tres de sus lados quedando únicamente pendiente de realizar la cuarta calle. Se respeta la ordenación prevista en el Plan General pero reduciendo la superficie de la manzana y ampliando los espacios libres y anchura de viarios respecto a los que figuraban en el Plan General.

Con ellos se da cumplimiento a la previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público, exigida en el artículo 74 de la Ley Urbanística de Aragón, al producirse un incremento del aprovechamiento residencial. La superficie destinada a

estos espacios condiciona el número máximo de viviendas a ubicar en esta manzana, que no podrá sobrepasar el número de 285. El ámbito de la modificación tiene lugar entre el barrio de Delicias y el de la Almozara y el incremento de población que puede suponer respecto a la que habita en ellos es inferior al 0,50% por lo cual en absoluto puede decirse que se trata de una Revisión. (...)"

"Esta modificación del Plan General de Ordenación urbana de Zaragoza responde pues a la posibilidad de desarrollar este terreno de manera autónoma y previa al resto del ámbito incluido en el Texto Refundido como AC-44, que ahora se modifica, sin hipotecar la solución que pueda diseñarse para el mismo, respetando la estructura viaria y permitiendo entre Las Delicias y la Almozara la permeabilidad. Asimismo el otorgamiento a estos terrenos de la categoría de suelo urbano que les corresponde supone facilitar que se complete el frente edificado de la Avenida de Navarra, permitiendo la rápida sustitución de unas instalaciones y edificaciones obsoletas, con el objeto de que la perspectiva de entrada a la Estación Intermodal reciba un tratamiento urbanístico y estético adecuado, en el menor tiempo posible.

Finalmente, el adelanto en la ejecución de esta pequeña porción proveniente de la original AC-44 conllevará, además de la mejora innegable en la imagen del entorno frontal de la Estación Intermodal, en el tiempo más rápido según la categorización urbanística del suelo, el efecto secundario de ofrecer, en ese mismo tiempo, la posibilidad de reinvertir las plusvalías en la ejecución de las obras previstas en el Convenio firmado ente las Administraciones Estatal, Local y Autonómica".

El tipo de ordenación que se propuso para la manzana resultante era el A1/1, "es decir, manzana cerrada con patio, en continuación con la tipología de ese lado de la Avenida de Navarra en el tramo comprendido entre la Avenida de Madrid y el Centro Cultural Delicias".

La modificación permitía un cambio de tipología a ordenación en manzana abierta mediante un plan especial:

"Sin perjuicio de lo anterior y dado que con el el Centro Cultural Delicias se interrumpe la tipología de zona A1 grado 1, y que en la actual ficha de la AC-44 se contempla la tipología de A2, con torres de 20 plantas para otros usos manteniendo el aprovechamiento total, se permite la posibilidad de cambiar la tipología hacia edificación de tipo singular de gran altura (entre 20 y 30 plantas) mediante un Plan Especial, para aumentar la permeabilidad entre barrios y hacia el Ebro de forma importante y para resolver posibles problemas de tráfico que requiriese una nueva calle rodada, incrementando las zonas verdes, los espacios libres y/o viarios, con un mínimo del 40% de la superficie neta de la parcela que figura en el cuadro siguiente"

La modificación del Plan permitió acometer la enajenación de estos terrenos en septiembre de 2005 y materializar la venta de esta manzana en febrero de 2006, de tal modo que la Sociedad tuviera liquidez y fondos suficientes para iniciar las obras encomendadas, sin estar todavía aprobados los instrumentos de planeamiento y gestión correspondientes al entorno de la Estación intermodal de Delicias y al entorno de la antigua Estación del Portillo. En concreto, permitió el inicio de las obras consideradas prioritarias para la Expo 2008.

4.3. Modificación nº 12 del Plan General

El 23 de diciembre de 2005 el Ayuntamiento Pleno aprueba definitivamente la modificación nº 12 del plan general de Zaragoza. Esta modificación supuso que la anterior área de Convenio establecida en el Plan General de Zaragoza de 2001, denominada AC-19, pasara a clasificarse como una zona G del Plan General,

concretamente el área G-19-1, en suelo urbano no consolidado. Las zonas G, según las normas urbanísticas del Plan General, corresponden a sectores del suelo urbano no consolidado de uso dominante residencial, cuya ordenación detallada está contenida en el plan general con nivel de determinación análogo al del suelo urbano consolidado, pero que están pendientes de ejecución sistemática mediante el sistema de actuación que en cada caso se indica.

La modificación de plan, por tanto, incluyó la ordenación pormenorizada en el área de intervención, por lo que no era necesaria la formulación de un plan especial, y modificó los parámetros de aprovechamiento respecto a lo establecido en el área de convenio, de acuerdo con lo acordado en el consejo de administración de Zaragoza Alta Velocidad de 4 de marzo de 2005, por lo que se incluía el uso residencial en el ámbito, concretamente en 22.000 m² de edificabilidad, con un número máximo de 220 viviendas.

Tal como se expone en la memoria de la posterior modificación nº 87 del Plan General, cuyo contenido se expondrá posteriormente, *"la misma modificación del plan general sirvió para ajustar el ámbito del sector, de acuerdo con las posibilidades de este instrumento de planeamiento. Aparte de la calificación como suelo urbano consolidado de una pequeña porción de terreno de propiedad particular, situada además fuera de la manzana de El Portillo, se clasificó como sistema general, extrayéndolo del ámbito del sector propiamente dicho y ordenándolo directamente en la modificación del plan general, aquel suelo que debía integrarse en el viario estructurante de la ciudad, sin perjuicio de los compromisos económicos y de gestión derivados del convenio entre administraciones y de los cometidos de la sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002.*

Como consecuencia de la modificación 12, el ámbito estricto de suelo urbano no consolidado que quedó calificado como zona G se dotó de una ordenación pormenorizada que delimitó dos parcelas con aprovechamientos lucrativos –una parcela residencial y otra terciaria- y otras más pertenecientes a las dotaciones locales de comunicaciones, zonas verdes y equipamientos; entre estas últimas, hubo tres calificadas como equipamiento público, bajo las que se previó la creación de un estacionamiento público.

La modificación número 12 afectó a una superficie de 160.298 m², de los que 77.610,54 m² se clasificaron como suelo urbano no consolidado, en su modalidad de zona G, y 16.966,35 m² como sistemas generales adscritos a la ejecución de ese sector".

En cuanto a la ordenación de las dos parcelas lucrativas, la parcela AL-T se ubicaba en la parte norte del ámbito, junto al vial norte del Portillo, actual calle Escrivá de Balaguer, y la rotonda de la Ciudadanía, mientras que la parcela AL-R se ubicaba en el sur del área, junto a la Avenida de Clavé. La modificación de Plan General estableció los siguientes parámetros de aprovechamiento:

Parcela AL-T:

Superficie: 3.144,05 m²

Edificabilidad. 28.000 m² de otros usos distintos de vivienda.

Número máximo de viviendas: 0

Altura: Libre (cumplimiento de distancias)

Parcela AL-R:

Superficie: 4.300,7 m²

Edificabilidad. 22.000 m² de uso residencial y 2.000 m² de uso terciario.

Número máximo de viviendas libres: 220

Altura: Según zonas, B+10 y B+5+2 áticos.

En cuanto a los equipamientos, se dispusieron en el perímetro del área, entre las dos parcelas lucrativas, y junto a los viales, para un mejor acceso. Se dispusieron cuatro parcelas de equipamientos, lo que permitía una mayor flexibilidad a la hora de su construcción, pudiendo ocupar el equipamiento una única parcela o varias. La superficie total de equipamientos en el ámbito ascendía a 15.951,56 m², repartida de la siguiente manera:

19.06 Usos deportivo/cultural/espectáculos:

Superficie: 4.785,03 m²
Edificabilidad: 9.570,06 m²

19.07 Usos deportivo/cultural/espectáculos:

Superficie: 5.706,80 m²
Edificabilidad: 11.413,60 m²

19.08 Usos deportivo/cultural/espectáculos/sanidad y salud:

Superficie: 4.407,87 m²
Edificabilidad: 8.815,74 m²

19.09 Servicios de infraestructura :

Superficie: 1.051,86 m²
Edificabilidad: 0 m²

En la parte central del área se disponía una gran zona libre, planteada con amplias zonas arboladas y un paseo peatonal en el perímetro interior de las parcelas lucrativas y los equipamientos, pensado como un área estancial, que contrastara con las zonas arboladas del parque y permitiera una mejor visión y presencia de los equipamientos y edificios construidos. La superficie prevista para este gran espacio verde ascendía a 44.992,17 m².

En el momento de la aprobación de la modificación nº 12 se desconocía el trazado exacto de la infraestructura ferroviaria que iba a discurrir en subsuelo como consecuencia de la nueva línea de Cercanías Este-Oeste, así como su ubicación dentro del trazado, pero en la zona Oeste del ámbito se preveía un área para la futura estación de cercanías del Portillo, de una superficie de 2.022,8 m² grafiada con líneas discontinuas. En la memoria de la modificación nº 12, se decía al respecto lo siguiente:

"Como la decisión sobre la red ferroviaria metropolitana no parece que vaya a adoptarse a corto plazo y urge la formulación del planeamiento del área de El Portillo, se ha optado por suprimir la previsión expresa de la parcela de infraestructuras ferroviarias y habilitar al futuro proyecto de urbanización, o en su caso un proyecto específico de obras, para ubicar el intercambiador o el apeadero de la red en suelos calificados como espacios libres públicos o viario, o bien integrarlo en la edificación de una de las parcelas de equipamiento. En el caso de la red de cercanías discurra tangente a la de ancho nacional actual, se indica con línea de puntos en el plano de ordenación el lugar del intercambiador (IF), que es el mismo previsto en el proyecto de plan especial de noviembre de 2003".

En la actualidad, la red de cercanías se encuentra construida y en funcionamiento, tangente a la de ancho nacional actual, y la estación de cercanías se encuentra construida en parte sobre el área IF delimitada de manera discontinua en la modificación del Plan.

Los parámetros totales de aprovechamiento fijados por la modificación nº 12 en el área de intervención G-19-1 eran los siguientes:

Superficie del sector: 77.610,54 m²
Superficie de sistemas generales adscritos: 16.966,35 m²
Superficie edificable lucrativa total: 52.000 m²

Aprovechamiento medio: 0,5498 m²/m² .

En la modificación se considera el sistema de gestión de compensación, en su modalidad de propietario único. En la memoria se justifica esta designación *"de acuerdo con las cláusulas segunda, séptima y novena del convenio suscrito por el Ayuntamiento de Zaragoza, la Diputación General de Aragón y el Ministerio de Fomento el 23 de marzo de 2002 (BOE de 24 de mayo), que comprometieron al Ministerio de Fomento a poner a disposición de la sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. los terrenos ferroviarios afectados por el convenio, y atribuyeron a dicha sociedad la responsabilidad de la gestión y la ejecución de la urbanización del ámbito incluido en la antigua área de convenio AC19."*

Sin embargo, las transmisiones de terrenos entre ZAV y ADIF se han ido formalizando mediante expropiación o compraventa. De hecho, en el área G-44-2 se realizaron mayoritariamente por expropiación, ya que ese era el sistema de gestión. Por otro lado, el Ayuntamiento de Zaragoza no realiza las transmisiones de sus aprovechamientos hasta la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, por lo que en realidad, a la hora de materializar la gestión del ámbito nos encontramos con tres propietarios.

4.4. Reducción de la zona de dominio público ferroviario

El 3 de junio de 2009 la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias del Ministerio de Fomento, tras recibir informes favorables del Ayuntamiento de Zaragoza, ADIF y la Subdirección General de Planes y Proyectos de la misma Dirección del Ministerio, acuerda *"acceder a la solicitud de reducción de dominio público ferroviario en el entorno de la estación del Portillo en la ciudad de Zaragoza, formulada por la entidad Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., con el fin de llevar a efecto el convenio que suscribieron el Ministerio de Fomento, RENFE (en la actualidad RENFE Operadora y ADIF), la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza con fecha 23-03-2002, para el desarrollo de una serie de obras ferroviarias y de urbanización como consecuencia de la llegada de las infraestructuras de Alta Velocidad a Zaragoza y, en consecuencia, autorizar la reducción de la zona de dominio público solicitada, según lo reflejado en la documentación técnica realizada por el ingeniero de caminos, canales y puertos, D. Álvaro Lerma Rodrigo con fecha de marzo de 2009."*

De este modo, la delimitación del dominio público ferroviario queda comprendida únicamente a las infraestructuras ferroviarias correspondientes al túnel ferroviario que discurre paralelo a la calle Escoriaza y Fabro, a la Estación de cercanías del Portillo construida en el año 2008 y sus edificaciones auxiliares, y a las instalaciones todavía existentes correspondientes a la antigua estación del Portillo, el parking de acceso y el edificio de Correos. Una vez aprobada esta delimitación, se podía proceder a la desafectación de los suelos de su uso ferroviario y posterior demolición de los edificios auxiliares existentes en el Portillo.

4.5. Desafectación de los suelos ferroviarios

El 26 de febrero de 2010 el Consejo de Administración de ADIF declara la innecesidad para la prestación del servicio ferroviario de dos parcelas ubicadas en el Portillo:

Parcela A: 50.523 m²

Ocupa la mayor parte de los terrenos del Portillo en los que se ha reducido la delimitación del dominio público ferroviario.

Parcela B: 1.835 m²

Comprende la parcela en la que se ubica el edificio de Correos y zona anexa para circulación de vehículos, junto a la Avenida Anselmo Clavé.

En el mismo Consejo se decide *"acordar de conformidad con lo dispuesto en el número 3 del artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y en los artículos 16.1.r) y 31 del Estatuto de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, la desafectación de los referidos inmuebles para su incorporación al patrimonio propio del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias"*.

De este modo, se produce la desafectación de la mayor parte de los suelos del Portillo, exceptuando el área ocupada por la antigua Estación del Portillo y el parking de acceso.

4.6. Desafectación de los aprovechamientos ferroviarios

También el 26 de febrero de 2010 el Consejo de Administración de ADIF declara la innecesidad para la prestación del servicio ferroviario de los aprovechamientos urbanísticos de la siguiente parcela:

Urbana: Parcela ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en la estación de Zaragoza-Portillo. Tiene forma irregular, alargada en sentido Nort-Sur, con una extensión superficial de VEINTIUN MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (21.773 m²) y los siguientes linderos:

Norte: Terrenos de ADIF, finca registral 28.096.

Sur: Calle Santander.

Este: Terrenos de ADIF, finca registral 28.047 a la que pertenece esta parcela.

Oeste: Calle Sádaba y terrenos de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

Posteriormente, el 31 de marzo de 2010, el Ministerio de Fomento ratifica y aprueba, a solicitud de ADIF, la desafectación de los aprovechamientos descritos.

La delimitación de las parcelas desafectadas se describe en el plano de Desafectaciones de la documentación gráfica.

4.7. Traslados de dependencias de ADIF

En el mes de octubre de 2009 se inicia en ZAV el expediente de contratación para el traslado de diversas dependencias de ADIF a la Cartuja. En concreto, a la Cartuja se realizará el traslado de los talleres y personal de mantenimiento de la red convencional y el almacén 312, operativos en el Portillo. Para ello, se realizará

previamente la construcción de una nueva nave en la estación de la Cartuja. Las obras de construcción de la nave y posterior traslado comienzan en abril de 2010 y finalizan, una vez realizado el traslado, en septiembre de 2010.

Por otro lado, los sindicatos se ubican en un edificio auxiliar existente junto a la avenida Clavé, y personal de ADIF se ubica en el antiguo hotel para trabajadores de RENFE. El traslado de este personal se realiza a diversas áreas de la antigua estación, que se acondicionan para el traslado. El expediente de contratación se inicia en febrero de 2010, las obras de traslado comienzan en abril de 2010 y finalizan a principios de julio del mismo año.

El traslado es un paso previo para la demolición de los edificios, cuyas contrataciones se harán seguidamente a los traslados y las obras comenzarán mientras se realizan los traslados, para dejar el área libre de edificaciones lo antes posible.

4.8. Demolición de las edificaciones auxiliares

En el mes de febrero de 2010 también se inician en ZAV los expedientes de contratación para la demolición de los edificios auxiliares ubicados dentro de los suelos desafectados. Dadas las distintas características de los edificios existentes, y el diferente destino del personal que se ubica en los distintos edificios, se plantea realizar dos contrataciones para estas obras. Por un lado, se realizarán las demoliciones del edificio de Sindicatos y antiguo hotel de trabajadores de RENFE, y por otro se realizará la demolición de las naves y talleres ferroviarios y la demolición parcial del parking de la Estación.

Las obras de demolición comenzarán en abril de 2010 en un caso y en mayo de 2010 en otro. Las obras correspondientes a la demolición de los edificios de sindicatos y antiguo hotel finalizan a principios de julio. Para entonces, la mayor parte de las demoliciones están ya ejecutadas, terminando las obras de demolición de talleres a principios de septiembre de 2010.

De este modo, una vez producidas las demoliciones, se podía proceder a la cesión anticipada del suelo correspondiente a equipamientos públicos al Ayuntamiento de Zaragoza, que lo había solicitado a ZAV.

4.9. Cesiones anticipadas de suelo

La primera cesión anticipada de suelo que se realiza es la de la parcela de equipamiento de infraestructuras 19.09, para la construcción de una subestación eléctrica. A instancias de ADIF se segregó esta parcela de la finca matriz con declaración de inexigencia de licencia de parcelación acordada por el Consejo de Gerencia de urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza el 12 de diciembre de 2006. Zaragoza Alta Velocidad autorizó a Endesa la ocupación anticipada del terreno para desarrollar el uso permitido por el planeamiento el 18 de octubre de 2007, "sin perjuicio del mantenimiento de la titularidad del mismo y de los derechos de aprovechamiento inherentes a la propiedad por parte de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A., y de su posterior cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Zaragoza, de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico, una vez de haya desarrollado la gestión urbanística del ámbito (...)". A fecha de hoy la subestación de haya construida, aunque no se ha materializado la cesión anticipada del suelo al Ayuntamiento de Zaragoza lo que, si no se realiza un expediente administrativo específico para ello a instancias del Ayuntamiento, la cesión se materializará en el proyecto de reparcelación del área de intervención.

Las siguientes cesiones que se realizan son en el año 2010, con motivo del convenio firmado entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la Caixa para la construcción del Caixa Forum. Dado que en ese momento se preveía la construcción de alguna de las otras parcelas de equipamiento, el Ayuntamiento solicita la cesión de las tres parcelas de equipamiento existentes, la 19.06, 19.07 y 19.08, así como la cesión anticipada del viario propiedad de ADIF, comprendido entre las parcelas de equipamiento y la calle Anselmo Clavé, clasificado como sistema general adscrito al sector. Para ello, ADIF realizará previamente la solicitud de inexistencia de licencia de parcelación. Tal como señala la memoria de la modificación nº 87 del plan general:

"El 29 de junio de 2010, el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, a instancia del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), acordó declarar la inexistencia de licencia para la parcelación de la finca registral 28047, inscrita en el Registro de la Propiedad 11 de Zaragoza en el tomo 2944, libro 1016, folio 79, y con una superficie de 80.173 m², de forma que resultaran las siguientes fincas:

Finca 1. Corresponde a la parcela de equipamiento deportivo, cultural y de espectáculos 19.07 del área G-19-1, con una superficie de 5.372,31 m².

Finca 2. Correspondiente a la parcela de equipamiento deportivo, de sanidad y salud, cultural y de espectáculos 19.08 del área G-19-1, con una superficie de 4.407,87 m².

Finca 3. Correspondiente a una parcela calificada como viario público en el área G-19-1, con una superficie de 1.863,21 m².

Finca 4. Correspondiente a la parcela de equipamiento deportivo, cultural y de espectáculos 19.06 del área G-19-1, con una superficie de 4.293,42 m².

Resto de finca. Calificada como suelo urbano no consolidado dentro del área de intervención G-19-1, con una superficie de 64.235,58 m².

El 20 de septiembre de 2010, el Ayuntamiento de Zaragoza acordó aceptar de la sociedad Zaragoza Alta Velocidad, en concepto de cesión obligatoria y gratuita con carácter anticipado, las cuatro fincas, 1 a 4, destinadas a equipamiento y viarios del área G-19-1, que se han descrito, cuyo ofrecimiento derivaba de la escritura pública de 16 de ese mismo mes. La cesión se efectuó de acuerdo con lo previsto por el artículo 24, d, de la ley 3/2009 de urbanismo de Aragón, reservándose Zaragoza Alta Velocidad los aprovechamientos lucrativos asociados a esos suelos, que se materializarían en su favor en la ejecución del planeamiento".

En el mismo acuerdo municipal, el Ayuntamiento pone a disposición de la Caixa la parcela 19.08 para la construcción del Caixa Forum, edificio actualmente en construcción.

4.10. Addenda al Convenio de 23 de marzo de 2002

El 23 de julio de 2012 los socios de Zaragoza Alta Velocidad firman una adenda al convenio de 23 de marzo de 2012. En dicha adenda se hace manifiesta la delicada situación financiera de la sociedad y la necesidad de proceder a la enajenación de las fincas resultantes del planeamiento para poder hacer frente al crédito existente y ejecutar las obras pendientes. En la adenda se enumeran una serie de obras pendientes que no serán financiadas por ZAV, mientras que se mantienen aquellas obras pendientes fundamentalmente necesarias para la urbanización de las áreas G-19-1 y G-44-2 y la enajenación de las fincas lucrativas.

Entre las obras cuya financiación no correrá a cargo de ZAV no figura ninguna correspondiente al Portillo. Por tanto, en la adenda se mantiene la encomienda a ZAV del traslado de las dependencias de ADIF a la zona de llegadas de la Estación intermodal y la urbanización del área G-19-1.

El acuerdo noveno de la adenda expone que, *"paralelamente, se examinarán y estudiarán las posibilidades de modificación del planeamiento urbanístico para facilitar la venta de terrenos propiedad de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A."*

4.11. Modificación nº 87 del Plan General

El 28 de septiembre de 2012 el Ayuntamiento Pleno aprueba definitivamente la modificación nº 87 del plan general. La finalidad de esta modificación es la de excluir del área de intervención la parcela de equipamiento público 19.08 que se califica como dotación local de equipamiento privado en suelo urbano consolidado, destinado a usos cultural y espectáculos. Asimismo, se modifican los artículos 8.2.13 y 8.2.15 de las normas, en lo que respecta a la regulación de condiciones específicas de edificabilidad de elementos concretos del sistema general y dotación local de equipamientos.

En el punto primero del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación se hace referencia a que *"en el proyecto de reparcelación que se redacte para la ejecución del planeamiento del área de intervención G-19-1, los aprovechamientos lucrativos asociados a la parcela 19.08, se materializarán a favor de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A."*.

En el punto segundo se hace referencia al acuerdo adoptado por el Consejo de Urbanismo de Aragón de fecha 26 de julio de 2012 cuyo contenido es del siguiente tenor literal: *"Rectificar los errores materiales de la ficha del Área G-19-1 del anejo IV, en su parte alfanumérica en cuanto a la superficie total de sistemas generales adscritos que debe ser de 16.966,35 y la edificabilidad de las parcelas de equipamiento que debe ser 2,00 m²/m²."*

La memoria de la modificación justifica la formulación de la propuesta en el convenio firmado entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la Caixa, por el que el Ayuntamiento se comprometía a la cesión de la parcela de equipamiento y *"a promover una modificación del planeamiento urbanístico para la calificación de la parcela 19.08 como equipamiento privado socio-cultural, posibilitando su transmisión a la Caixa mediante el otorgamiento de la pertinente escritura pública; igualmente quedó establecido que, si las obras de construcción del "Caixafórum" concluyeran sin que se hubiera otorgado esa escritura, la parte perjudicada podría requerir indemnización por cuantos daños y perjuicios hubiera sufrido"*.

Por otra parte, la Caixa se obligaba *"a no enajenar la parcela a terceros durante un periodo de veinticinco años a contar de la fecha de adquisición, salvo que el Ayuntamiento lo autorizara expresamente; además, el Ayuntamiento mantendría en todo momento sus derechos de tanteo y retracto. Asimismo, la Caixa debería mantener en el edificio construido en la parcela durante un mínimo de veinticinco años desde la terminación de la construcción "las actividades propias de "CAIXAFORUM" u otras de similares características de interés social, de divulgación cultural e interés científico, educativo y medioambiental abiertas al público en general". El incumplimiento de esta obligación por parte de la Caixa, así como la de construir el edificio en el plazo de tres años, salvo que el Ayuntamiento lo prorrogara, facultaría a esta institución para exigir la reversión de la parcela con cuanto en ella se hubiera construido, satisfaciendo a la Caixa el importe equivalente al 80% del precio de adquisición y el coste íntegro de construcción e instalación del edificio, incrementados por el índice de precios al consumo a que hubiera lugar."*

Dada esta situación, en la memoria se considera que, para que sea posible el cumplimiento del convenio entre la Caixa y el Ayuntamiento, se considera preciso plantear la modificación de Plan General, sustrayendo del área de intervención la parcela y calificándola como equipamiento privado en suelo urbano consolidado.

Asimismo, la memoria expone que *"por lo que se refiere al proyecto de urbanización, la parcela 19.08 es limítrofe con la avenida de Anselmo Clavé, ejecutada y en uso, de modo que no precisa la urbanización de la zona para poder ser edificada y utilizada.*

Con la modificación, la superficie del área de intervención disminuye, manteniéndose los parámetros de aprovechamiento fijados en la modificación nº 12I. La superficie del sector resultante será de 73.202,67 m². Al mantenerse la edificabilidad del ámbito, el aprovechamiento medio resultante asciende también a 0,5767 m²/m².

5. Estado actual

5.1. Planeamiento vigente

El planeamiento vigente en el ámbito del área de intervención es el resultante de la modificación nº 87 del Plan General. Los parámetros de aprovechamiento resultantes son los siguientes:

Superficie del sector: 73.202,67 m²

Superficie de sistemas generales adscritos: 16.966,35 m² (23,18%)

Superficie total del ámbito: 90.169,02 m²

Sistema de actuación: Compensación

Remisión a zona: A2

Densidad (viv/Ha): 30,05

Aprovechamiento medio sector: 0,5767 m²/m².

Cesiones de suelo:

Dotaciones: 11.543,69 m² (15,77%)

Varios: 9.222,07 m² (12,60%)

Zonas Verdes: 44.992, 17 m² (61,46%)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 65.757,93 m².(89,83%)

Los parámetros de aprovechamiento de las parcelas lucrativas se mantienen respecto a los fijados en la modificación nº 12 del Plan General y son los siguientes:

Parcela AL-T:

Superficie: 3.144,05 m²

Edificabilidad. 28.000 m² de terciario.

Número máximo de viviendas: 0

Altura: Libre (cumplimiento de distancias)

Parcela AL-R:

Superficie: 4.300,7 m²

Edificabilidad. 22.000 m² de uso residencial y 2.000 m² de uso terciario.

Número máximo de viviendas libres: 220

Altura: Según zonas, B+10 y B+5+2 áticos.

En cuanto a los equipamientos, los parámetros de aprovechamiento resultantes, una vez extraída la parcela 19.08, son los siguientes:

19.06 Usos deportivo/cultural/espectáculos:

Superficie: 4.785,03 m²

Edificabilidad: 9.570,06 m²

19.07 Usos deportivo/cultural/espectáculos:

Superficie: 5.706,80 m²
Edificabilidad: 11.413,60 m²

19.09 Servicios de infraestructura :

Superficie: 1.051,86 m²
Edificabilidad: 0 m²

Sin embargo, algunas de las mediciones realizadas sobre la cartografía municipal facilitada difieren de las expuestas en la ficha del área de intervención. En concreto, son las siguientes:

Superficie del sector: 73.198,5 m²

Sistemas generales adscritos: 17.132 m²

Total superficie: 90.370,5 m²

Total superficie zonas verdes: 44.795,48 m²

Estas mediciones serán las que se tomarán como base para la propuesta de modificación de plan general, de tal modo que se corrijan los datos iniciales conforme a lo reflejado en la cartografía municipal.

5.2. Estado actual del terreno

El ámbito del área de intervención G-19-1 se encuentra rodeado de viales urbanizados y en uso. Al norte se encuentra la calle Escrivá de Balaguer, urbanizada en el año 2008 debido a que su ejecución se consideró prioritaria para la celebración de la Expo 2008. Al Este, la avenida de Anselmo Clavé y al Oeste, la calle Escoriaza y Fabro, que convergen al sur en la glorieta de los Zagries. Aunque estas dos calles se encuentran urbanizadas y en uso está prevista su renovación en el proyecto de urbanización del área G-19-1, junto con la glorieta de los Zagries.

Por tanto, la consideración de suelo urbano no consolidado de esta área se refiere en su mayor parte al criterio del plan general de llevar a cabo la extinción del uso ferroviario en el área y a la necesidad de urbanización del área interior como parque urbano.

La zona interior del área de intervención se encuentra libre de edificaciones fuera de ordenación, excepto parte de la antigua Estación del Portillo y el parking anejo, así como el edificio de Correos.

5.3. Infraestructuras existentes

Debido a la reciente urbanización de la calle Escrivá de Balaguer, la calle cuenta con todos los servicios urbanos disponibles renovados.

Abastecimiento: Por la acera sur de la calle, contigua a la parcela AL-T, discurre una tubería de diámetro 150 de fundición dúctil, en toda la longitud del lindero de la parcela a la calle.

Saneamiento: Por la calzada sur del vial discurre una tubería de diámetro 400, que también discurre por el vial peatonal existente entre la parcela AL-T y la subestación eléctrica y llega a la estación de Cercanías del Portillo.

Electricidad: La parcela AL-T se encuentra ubicada al lado de la subestación eléctrica, de la que salen canalizaciones de media tensión. En este ámbito, se encuentra vigente un convenio entre ZAV y Endesa, y se encuentran realizadas la mayor parte de las infraestructuras eléctricas, por lo que no existe problema alguno para que la parcela tenga condiciones de suministro, una vez clasificada como urbana consolidada.

Telecomunicaciones: En el encuentro de la calzada sur de la calle con la rotonda de la Ciudadanía se encuentra una arqueta de telecomunicaciones por lo que se podría prolongar la línea desde esa arqueta hasta la parcela AL-T por la acera de la calle.

Gas: Por la acera sur de la calle discurre una tubería de gas de 90 mm de diámetro de polietileno, por lo que sería posible realizar la acometida de gas a la parcela.

5.4. Estado actual de la propiedad

Tras las sucesivas transmisiones y segregaciones que se han ido produciendo en el ámbito, tal como se ha descrito en los antecedentes, nos encontramos con un parcelario de distintos propietarios y en distintas situaciones: una parcela propiedad de ZAV, algunas parcelas propiedad de ZAV pero cedidas al Ayuntamiento, dos parcelas propiedad de ADIF y otras dos, de sistema viario, propiedad del Ayuntamiento. A continuación se describe el estado parcelario, según la numeración descrita en la documentación gráfica:

Parcela 1:

Superficie: 8.917,0 m²:

Propiedad: Zaragoza Alta Velocidad 2002,S.A.

Descripción: Terrenos al Oeste del ámbito, junto a Escoriaza y Fabro.

Parcela 2:

Superficie: 989,1 m²:

Propiedad: Zaragoza Alta Velocidad (ocupación anticipada de Endesa)

Descripción: Parcela de equipamientos 19.09

Parcela 3: 4.293,42 m²

Propiedad: Ayuntamiento de Zaragoza (cesión anticipada de ZAV)

Descripción: Parcela de equipamiento 19.06.

Parcela de terreno ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en la Avenida Anselmo Clavé, antigua estación de Zaragoza-Portillo, al lado izquierdo de la línea Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/725 al 340/910. Tiene forma trapezoidal, con una extensión superficie de 4.293,42 m², y está

destinada a Equipamiento deportivo, cultural y de espectáculos, identificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza con el código 19.06. Tiene los siguientes linderos: al Norte, finca municipal que forma parte del vial urbano, antiguo enlace con la AP-68; Sur: terrenos de ADIF (futura zona verde pública 19.10); Este: espacio de paso público perteneciente a la parcela de equipamiento denominada 19.07; Oeste: parcela de infraestructuras 19.09.

Parcela 4:

Superficie: 5.372,3 m²:

Propiedad: Ayuntamiento de Zaragoza (cesión anticipada de ZAV)

Descripción: Parcela de equipamientos 19.07

Parcela de terreno ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en la Avenida Anselmo Clavé, antigua estación de Zaragoza-Portillo, al lado izquierdo de la línea Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/725 al 340/910. Tiene forma trapezoidal, con una extensión superficie de 5.372,31 m², y está destinada a Equipamiento deportivo, cultural y de espectáculos, identificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza con el código 19.07. Tiene los siguientes linderos: al norte, finca municipal que forma parte del vial urbano, antiguo enlace con la AP-68 y superficie destinada a futura ampliación de la avenida Clavé; Sur: espacio de paso público perteneciente a la parcela de equipamiento denominada 19.08; Este: terreno destinado a futura ampliación de la avenida Anselmo Clavé; Oeste: terrenos de ADIF (futura zona verde pública 19.10 y espacio público de paso perteneciente a la parcela 19.06.

Parcela 5: 1.863,2 m²:

Propiedad: Ayuntamiento de Zaragoza (cesión anticipada de ZAV)

Descripción: Viario en la Avenida Anselmo Clavé.

Parcela de terreno ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en la avenida Anselmo Clavé, antigua estación de Zaragoza-Portillo, al lado izquierdo de la línea Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/725 al 340/910. Tiene forma irregular con una extensión superficial de 1.863,21 m² y está destinada a viario público. Tiene los siguientes linderos: al norte, viario público municipal, antiguo enlace con la AP-68, en su confluencia con la avenida Anselmo Clavé; al Sur, terrenos de ADIF; al Este, avenida Anselmo Clavé, y al Oeste, parcelas de equipamiento 19.07 y 19.08.

Parcela 6: 1.434,0 m²

Propiedad: Ayuntamiento de Zaragoza (cesión anticipada de ZAV)

Descripción: Viario en la calle Escrivá de Balaguer

Al Sur, parcelas 19.09, 19.06 y 19.07.

Parcela 7: 4.407,9 m²:

Propiedad: Ayuntamiento de Zaragoza (cesión anticipada de ZAV)

Descripción: Parcela de equipamiento 19.08.

Parcela de terreno ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en la avenida Anselmo Clavé, antigua estación de Zaragoza-Portillo, al lado izquierdo de la línea Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/725 al 340/910. Tiene forma irregular con una extensión superficial de 4.407,87 m² y está destinada a Equipamiento deportivo, sanidad y salud, cultural y de espectáculos, identificada en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza con el código 19.08. Tiene los siguientes linderos: al norte, espacio público de paso perteneciente a la parcela de equipamiento denominada 19.07; al Sur, terrenos de ADIF; al Este, terreno destinado a futura ampliación de la Avenida Anselmo Clavé; y al Oeste, terrenos de ADIF (futura zona verde pública 19.10).

Parcela 8: 64.134,2 m²

Propiedad: Administrador de Infraestructuras Ferroviarias

Descripción: Resto de finca matriz. Parcela de terreno ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en la Avenida Anselmo Clavé, antigua estación de Zaragoza-Portillo, al lado izquierdo de la línea Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/240 al 341/248. Tiene forma irregular, con una extensión superficial de 64.235,58 m² y los siguientes linderos: al Norte: vial urbano, antiguo enlace con la AP-68, terrenos de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. y parcela de equipamiento 19.06; Sur: calle Santander; Este: fincas de equipamiento 19.06, 19.07 y 19.08, avenida Anselmo Clavé y finca registral 27371 de ADIF; Oeste: calle Escoriaza y Fabro y terrenos de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

Parcela 9: 1.835,0 m²

Propiedad: Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Descripción: Parcela ocupada por Correos.

Parcela en el término municipal de Zaragoza, situada al lado izquierdo de la línea Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/967 al 341/027. Tiene forma irregular con una extensión superficial de mil ochocientos treinta y cinco metros cuadrados (1.835,00 m²) y los siguientes linderos: al Norte, terrenos de ADIF, finca registral 28.047; al Sur, terrenos de ADIF, finca registral 28.047; al Este, Avenida Anselmo Clavé; al Oeste, terrenos de ADIF, finca registral 28.047.

Parcela 10: 1.532,3 m²

Propiedad: Ayuntamiento de Zaragoza

Descripción: Viario en la Avenida Anselmo Clavé.

Al Oeste, parcela resto de finca matriz propiedad del Administrador de Infraestructuras ferroviarias.

5.5. Cuadro de fincas aportadas

CUADRO DE FINCAS APORTADAS				
Parcela aportada	Propietario	Superficie aportada	Superficie a efectos de cómputo	%
1	Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.	8.917,0	8.917,0	9,41
2	Zaragoza Alta Velocidad (ocupación de Endesa)	989,1	989,1	1,04
3	Ayuntamiento de Zaragoza (cesión anticipada de ZAV)	4.293,4	4.293,4	4,53
4	Ayuntamiento de Zaragoza (cesión anticipada de ZAV)	5.372,3	5.372,3	5,67
5	Ayuntamiento de Zaragoza (cesión anticipada de ZAV)	1.863,2	1.863,2	1,97
6	Ayuntamiento de Zaragoza	1.434,0	1.434,0	1,51
7	Caixa d'Estalvis y Pensions de Barcelona	4.407,9	4.407,9	4,65
8	ADIF	64.134,2	64.134,2	67,67
9	ADIF	1.835,0	1.835,0	1,94
10	Ayuntamiento de Zaragoza	1.532,3	1.532,3	1,62
Total		94.778,4	94.778,4	100,00

6. Propuesta de modificación

6.1. Planeamiento propuesto

La modificación de Plan General propuesta conlleva la división del área en dos unidades de ejecución y la permuta de usos y edificabilidades entre la parcelas AL-T y AL-R, así como otras modificaciones adicionales, alguna de ellas aparecida como consecuencia de la tramitación de la modificación de Plan General.

1. Propuesta de división de la gestión del área en dos unidades de ejecución,

En la presente memoria se han expuesto los motivos que llevan a plantear la división del área en dos unidades de ejecución, que se pueden enumerar en los siguientes:

- La división del área en dos unidades de ejecución permite que se pueda desarrollar la parte ya desafectada del ámbito, en la actualidad paralizada por la necesidad del traslado del personal de ADIF a la zona de llegadas de la Estación Intermodal. parcela se encuentra sobre un terreno que ya ha sido desafectado de su uso ferroviario.
- Por tanto, en la unidad de ejecución prevista desarrollar inicialmente, y denominada como UE-1, se sitúan los suelos ya desafectados que se consideran prioritarios para su urbanización, que son el parque del Portillo y los nudos viarios al norte del área. En esta unidad se incluye la parcela de usos residenciales, AL-R, cuya venta se considera prioritaria y más factible en el momento actual.
- En la otra unidad de ejecución, la UE-2, se ubican los suelos de la antigua Estación, pendientes del traslado y posterior desafectación de los terrenos, la parcela de Correos, así como los suelos viarios de la zona Sur y los suelos de equipamientos. Estos suelos ya han sido cedidos al Ayuntamiento, por lo que su inclusión en la UE-2 no impide la construcción en las parcelas si fuera necesario.
- Los costes de urbanización se dividen de tal modo que sean similares en ambas unidades de ejecución.
- A la UE-1 se le asigna la mayor parte del coste del parque del Portillo y los nudos viarios al norte del área de intervención. Por un lado, en la calle de Escoriaza y Fabro, que permite la prolongación de la calle Vicente Berdusán, y por otro, en el cruce entre Anselmo Clavé, Paseo María Agustín y calle Escrivá de Balaguer.
- A la UE-2 se le asigna la superficie que le corresponde del Parque del Portillo y el resto de urbanización de los viarios, que comprende la calle Escoriaza y Fabro, la parte Sur de Anselmo Clavé y el encuentro de ambas calles en la glorieta de los Zagrías.
- Los costes del traslado de la antigua Estación y la indemnización a Correos no se consideran como costes de urbanización, sino como costes de Convenio, según lo expuesto en la modificación nº 12 del Plan General.
- Sí que se consideran costes del área de intervención las demoliciones de los edificios de Correos y de la antigua Estación del Portillo, que se asignan a la UE-2, por estar dentro de su superficie.

2. Permuta de usos entre la parcela AL-T y la parcela AL-R:

Se propone la permuta de usos entre la parcela AL-T y la parcela AL-R, de tal modo que se mantiene la edificabilidad, al aprovechamiento medio y la densidad residencial del ámbito. En el presente documento se ha justificado esta modificación por los siguientes motivos:

- No hay necesidad actualmente en el área del uso terciario planteado en la parcela AL-T. Existe un edificio exclusivo de usos terciarios a escasos metros de la parcela, concretamente la manzana 1 del área de intervención G-44-2, con lo que se cubren las necesidades de usos terciarios en la zona.
- La configuración alargada de la parcela AL-T, las buenas orientaciones y la anchura de la edificación planteada permiten establecer en sus plantas alzadas viviendas con buenas condiciones de habitabilidad.
- Se mantiene la edificabilidad otorgada por el plan, planteando en la parcela AL-T una edificabilidad de 22.000 m² de uso residencial y 2.000 m² de otros usos compatibles, mientras que en la parcela AL-R se ubican los 28.000 m² de terciario. De este modo, se mantiene el aprovechamiento total del área de intervención.
- El número de viviendas no varía con la modificación, manteniendo como máximo las 220 viviendas de la parcela AL-T, lo que supone que también se mantiene la densidad residencial actual del área de intervención de 31,4 viv/ha, muy inferior a la de su entorno.
- El uso terciario propuesto ahora en la parcela AL-R se puede contener en la parcela, ya que estos usos permiten que se use la totalidad de la superficie de la parcela, sin necesidad de hacer patios interiores. Es más, es conveniente para un mejor funcionamiento de un edificio de usos terciarios que se plantee esta ocupación.
Teniendo en cuenta que la superficie de la parcela es de 4.300 m² y que se plantea una altura de B+6, el área de movimiento de la parcela, sin contar el área de B+10 propuesta en la esquina Sur, es de 30.100 m², bastante superior a los 28.000 m² de edificabilidad, por lo que la parcela no tiene inconveniente en albergar la edificabilidad propuesta.
- Para una mayor adecuación a las ordenanzas particulares del área, la manzana AL-R pasa a denominarse AL-T, mientras que, del mismo modo, la parcela AL-T pasa a denominarse como AL-R.

El diseño de la ordenación volumétrica de la nueva parcela residencial se ha realizado conforme a los siguientes criterios:

- Se ha buscado la buena orientación de las viviendas, creando la mayor parte de ellas en la orientación norte sur, y en la zona este de la parcela con orientación este oeste, ubicando las zonas edificables en el perímetro este-norte y oeste, y dejando libre la zona sur de la parcela para un mejor asoleo. En todo caso, se ha buscado la relación visual de las viviendas con el futuro parque del Portillo.
- Se propone un área de movimiento de 15 metros de anchura, lo que permite la creación de terrazas amplias hacia el Sur o hacia el Este y Oeste y da una mayor flexibilidad a la solución definitiva.
- Se plantea una zona de 20 plantas en la esquina noroeste, de forma triangular con el vértice hacia la rotonda de la Ciudadanía, a modo de proa, manteniendo la idea volumétrica expuesta en la modificación nº 12 del Plan General, buscando un elemento singular vertical en el fondo visual entrando a Zaragoza desde la Avenida Ciudad de Soria. Esta edificación se plantea con una zona de mayor anchura, para albergar la mayor cantidad de escaleras de emergencia y aparatos elevadores necesarios por normativa. Se entiende que

- la mayor parte de estos elementos se podrían disponer en la zona norte, dejando el resto de orientaciones para las viviendas.
- El volumen de 20 plantas cumple con la normativa de distancias a los edificios más cercanos situados en la calle Escrivá de Balaguer, tal como se refleja en la documentación gráfica. Para ello, la última planta se retranquea 2 metros respecto a la alineación del resto de plantas.
 - El resto de los volúmenes edificados se plantean de B+10, creando un contraste con la zona de 20 plantas.
 - Dada la condición irregular de la calle Escrivá de Balaguer, y la necesidad de retranquearse respecto a la calle para cumplir las distancias a edificios, se crea un zócalo en la planta baja, que permite una mayor profundidad para los usos comerciales a disponer en esta planta. El retranqueo de las plantas alzadas al norte permite a su vez plantear una alineación recta, con un volumen más claro y regular.

3. Adecuación al trazado construido de los túneles ferroviarios.

En los planos de clasificación del suelo y de calificación y regulación del suelo del plan general de la modificación se grafía la delimitación del sistema general ferroviario en subsuelo resultante según lo aprobado en el Ministerio de Fomento respecto a la reducción del dominio público ferroviario. Dicha delimitación permite regularizar el trazado ferroviario, de tal modo que coincida con la infraestructura construida en subsuelo.

El Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza dio su conformidad a la propuesta de reducción de la zona de dominio público ferroviario aprobada por el Ministerio, expediente 447.565/2009, con la siguiente condición *"de que la superficie 44.992,17 m² de zona verde denominada 19.10, parte de la cual está afectada en subsuelo por las instalaciones ferroviarias, debe ser obtenida por el Ayuntamiento de Zaragoza en el proyecto de reparcelación, en el que se disociarán al igual que en el ámbito de la G-44-2, ambos dominios públicos, el ferroviario en subsuelo y el de dotación local pública en superficie."*

Esta condición se tendrá en cuenta en el posterior proyecto de reparcelación del área. Para ello, se hace necesario establecer previamente dicha superficie en el planeamiento, tal como se propone en la presente modificación, de tal modo que el proyecto de reparcelación pueda establecer la división del suelo y de las parcelas municipales y ferroviarias según lo establecido en el planeamiento.

4. Modificación de la delimitación de la actual parcela AL-T

La delimitación actual de la parcela se sitúa a escasa distancia del túnel ferroviario construido, quedando en algún punto a una distancia de 1,5 metros del túnel. Además, la dirección de la parcela no es paralela a la del túnel, que discurre en curva en el tramo coincidente.

Se propone una nueva configuración de la parcela de tal modo que la distancia mínima de la parcela al túnel ferroviario sea de 6 metros, manteniendo la superficie actual de la parcela, de 3.144 m². Asimismo, se regulariza la parcela en el extremo, para que la construcción del inmueble sea más sencilla, sobre todo en las plantas bajo rasante, que la delimitación actual.

Con la nueva configuración, la parcela resulta algo más alargada que la anterior y más regular, de tal modo que puede contener un mayor número de viviendas hacia la orientación Sur.

5. Regularización de las superficies de equipamientos:

Al construir el túnel viario y, al mismo tiempo querer mantener un ancho mínimo de acera en la calle Escrivá de Balaguer, hizo que la acera invadiera en algún tramo la superficie destinada a equipamientos, concretamente a las parcelas de equipamiento 19.06 y 19.07.

En total, la superficie de equipamientos se reduce en 205,83 m². En la documentación gráfica y en los parámetros de aprovechamiento se reflejan las superficies finales de cada parcela de equipamiento.

Por otro lado, la delimitación del dominio público ferroviario y la desafectación de los suelos del Portillo reflejó la situación de la estación de Cercanías construida. En la actualidad esta infraestructura no está reflejada como equipamiento en el área de intervención, sino con un área discontinua reflejada con la leyenda IF, dentro del área calificada como zona verde pública.

En la presente modificación se propone la delimitación de la superficie construida de la Estación de Cercanías como parcela de equipamiento que se extrae del ámbito del área de intervención y se califica como Sistema General de Infraestructuras, perteneciente al ADIF, tanto el edificio principal de la Estación como sus instalaciones anexas, correspondientes a salidas de emergencia, cuya superficie total asciende a 999,6 m².

6. Cambio del sistema de gestión a cooperación.

Tal como se ha comprobado en los antecedentes a la modificación, en el ámbito del área de intervención existen tres propietarios: ADIF, Zaragoza Alta Velocidad y el Ayuntamiento de Zaragoza.

El área sería de propietario único si tanto ADIF como el Ayuntamiento de Zaragoza cedieran el suelo a Zaragoza Alta Velocidad previamente a la redacción de la reparcelación del área. Pero en el área G-44-2, el Ayuntamiento de Zaragoza no cedió sus aprovechamientos hasta una vez aprobada definitivamente la reparcelación, y ADIF tiene pendiente de transmisión los suelos del Portillo a cambio de las obras pendientes de traslados ferroviarios a realizar en el Portillo.

Por tanto, aunque la modificación nº 12 consideró que el área era de propietario único, en realidad no lo es, ni puede serlo hasta que el proyecto de reparcelación esté aprobado.

Por otra parte, las cesiones anticipadas realizadas anteriormente al Ayuntamiento se han producido mediante compraventas de Zaragoza Alta Velocidad a ADIF, al tener asignada el área el sistema de compensación. Estas transmisiones se realizaron en el área G-44-2 mediante expropiación, con lo que fueron menos gravosas al evitar los costes asociados.

Por tanto, y según lo aprobado en la propuesta del acuerdo de la aprobación inicial de la modificación de plan general, se propone la modificación del sistema de gestión a cooperación, manteniendo ZAV la encomienda de la redacción y posterior tramitación del proyecto de reparcelación, tal como se expone en la misma propuesta de acuerdo, y se ratifica en el documento de compromisos firmado por ZAV.

7. Calificación de la estación de Cercanías como Sistema General y extracción de la superficie del área de intervención.

En informe de ADIF recibido en ZAV el 1 de octubre de 2014 se solicita calificar la parcela de la nueva Estación de Cercanías como Sistema General, lo que se propone en la presente modificación de plan general.

El informe jurídico previo a la aprobación inicial consideraba al ser un bien de dominio público que se mantiene en la nueva ordenación no debería computar a efectos de edificabilidad, por lo que se extrae del área de intervención, de modo análogo a lo realizado para la parcela de Caixa Forum en la modificación nº 87 del Plan General

6.2. Parámetros de aprovechamiento resultantes

Los parámetros de aprovechamiento resultantes del área de intervención G-19-1 se han reflejado, tal como se ha comentado anteriormente, según las mediciones realizadas sobre la cartografía municipal. Al extraer el ámbito del área de intervención y, por tanto, del cómputo de edificabilidad, la Estación de Cercanías del Portillo, cuya superficie asciende a 999,6 m², los parámetros resultantes son los siguientes:

Área de intervención G-19-1:

Superficie del sector: 72.198,9 m²

Superficie de sistemas generales adscritos: 17.132,0 m² (23,73%)

Superficie total del ámbito (sector + sistemas generales): 89.330,9 m²

Sistema de actuación: Cooperación

Remisión a zona: A2

Densidad (viv/Ha): 30,47 viv/Ha

Aprovechamiento medio sector: 0,5821 m²/m².

Cesiones de suelo:

Dotaciones: 11.337,86 m² (15,70%)

Varios: 11.435,0 m² (15,84%)

Zonas Verdes: 41.981,35 m² (58,15%)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 64.754,2 m² (89,69%)

Parcela residencial AL-R (anterior AL-T):

Superficie: 3.144,0 m²

Superficie edificable total: 24.000 m².

Número máximo de viviendas: 220

Altura: B+19, B+18, B+10 y Baja
(delimitación de áreas según plano de detalle de la parcela residencial)

Altura máxima B+19: 62 m
Altura máxima B+18: 59 m
Altura máxima B+10: 35,5 m.

Remisión a zona: A2 y según ordenanzas urbanísticas.

Cumplimiento de distancias B+19: 41,5 m.
Cumplimiento de distancias B+18: 39,5 m.

Área de movimiento planta baja: 2.346,1 m²
Área de movimiento plantas alzadas: 25.834,3 m²

El área de movimiento, tanto de la planta baja como de las plantas alzadas supone un 85% de la edificabilidad, lo que admite cierta holgura y flexibilidad para la solución arquitectónica del inmueble.

Los parámetros de aprovechamiento de la parcela lucrativa AL-R se mantienen respecto a los fijados en la modificación nº 12 del Plan General y son los siguientes:

Parcela AL-T (antigua AL-R):

Superficie: 4.300,7 m²

Superficie edificable máxima: 28.000 m²t de otros usos distintos de vivienda.

Número máximo de viviendas: 0

Alturas: B+10 y B+6.
(delimitación de áreas según plano de calificación y regulación del suelo)

Altura máxima B+10: 37,5 m
Altura máxima B+6: 24,3 m

(Se plantea una altura de plantas alzadas de 3,3 m, más acorde para usos terciarios que la altura de 3 metros planteada en la parcela residencial).

Remisión a zona: A2 grado 4

Cumplimiento de distancias B+10: 25,1 m.
Anchura de la calle Anselmo Clavé: 42 m.

Área de movimiento planta baja: 4.300,7 m²
Área de movimiento plantas alzadas: 28.773,1 m²

En cuanto a los equipamientos, los parámetros de aprovechamiento resultantes, una vez extraída la parcela 19.08, y realizados los ajustes acorde con el vial norte ya ejecutado, son los siguientes:

19.06 Usos deportivo/cultural/espectáculos:

Superficie: 4.600,9 m²
Edificabilidad: 9.201,8 m² (2 m²/m²)

19.07 Usos deportivo/cultural/espectáculos:

Superficie: 5.685,1 m²
Edificabilidad: 11.370,2 m² (2 m²/m²)

19.09 Servicios de infraestructura (subestación eléctrica) :

Superficie: 1.051,86 m²
Edificabilidad: 0 m²

19.11 Servicios de infraestructura (estación de Cercanías):

Superficie: 999,6 m²
Edificabilidad: 1.999,2 m² (2 m²/m²)

6.3. Viabilidad de la actuación

Los costes asociados al área de intervención G-19-1 son los siguientes:

Obras de urbanización:

Las obras de urbanización del Portillo se engloban en dos proyectos de urbanización, aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Zaragoza. Los costes previstos en los proyectos, a día de hoy, sin IVA, son los siguientes:

Parque del Portillo: 6.936.249,6 €

Resto de urbanización: 8.526.627,14 €

Total obras de urbanización: 15.462.876,74 €

Sin embargo, dada la situación financiera de ZAV y la reducción de obtención de plusvalías por la disminución del valor de las parcelas, se han realizado ajustes en los proyectos de urbanización, de tal modo que, sin disminuir la calidad de la urbanización, se ha optado por elementos más económicos y se han suprimido todos aquellos conceptos que no se consideraban imprescindibles. Con esta reducción de costes, el presupuesto estimado de los proyectos de urbanización es, sin IVA, el siguiente:

Parque del Portillo: 4.484.132 €

Resto de urbanización: 6.907.928,8 €

Total obras de urbanización: 11.392.060,8 €

Las principales partidas que se han suprimido o reducido en los proyectos son, entre otras, las siguientes:

- Se suprime la pista polideportiva con gradas al sur de la Estación de Cercanías, que se sustituye por una losa de hormigón pulido para hacer actividades deportivas varias, como por ejemplo patinaje sobre ruedas;

- Se suprimen las pistas de pádel previstas al norte de la glorieta de los Zagrías, que se sustituyen por una zona arbolada;
- Se suprimen los canales de agua a distintos niveles previstos entre las zonas del parque, al norte y al sur, que se sustituyen por zona arbolada y caminos peatonales.
- La fuente cibernética interactiva se sustituye por una fuente, con funcionamiento automatizado, más económica y realiza la misma función.
- El pavimento del ámbito sustituye por losa prefabricada de hormigón, de las mismas dimensiones, pero de espesor de 5 cm, en vez de 7 cm, dado que es suficiente con este espesor para zonas peatonales.
- Se suprimen los alcorques previstos, y se sustituyen por otros más económicos;
- Se suprimen las terminaciones previstas en las zonas arboladas de acero cortén por bordillos de hormigón.
- Se sustituye el mobiliario por otro más económico, pero que sigue cumpliendo las funciones de calidad exigibles;

A este concepto habría que añadir el coste de las direcciones de obras estimado:

Dirección de obra Parque del Portillo: 169.568 €

Dirección de obra Resto de urbanización: 261.224,2 €

Total: 430.792,2 €

También se consideran como costes a asumir por el área de intervención los correspondientes a las demoliciones de los edificios existentes: la antigua Estación del Portillo, el parking anejo, y el edificio de Correos, cuyos costes son los siguientes:

Demolición del edificio de Correos:

Coste de la obra según proyecto: 155.948,5 €

La dirección de obra no tendría coste añadido ya que se llevaría a cabo por técnicos de ZAV, tal como se ha realizado en demoliciones previas ejecutadas por la Sociedad.

Demolición del edificio de la antigua Estación y parking del Portillo:

Coste de la obra estimado según proyecto: 247.212,6 €

La dirección de obra también se llevaría por parte de técnicos de ZAV, tal como se ha realizado en demoliciones previas ejecutadas por la Sociedad.

El total de costes a asumir por el área de intervención son los siguientes:

Total del coste de obras para el desarrollo del área de intervención:

- Obras de urbanización:	11.392.060,8 €
- Direcciones de obra:	430.792,2 €
- Demolición del edificio de Correos:	155.948,5 €
- Demolición de la antigua Estación:	247.212,6 €

Total: 12.226.014,1 €

En el área hay que considerar otros costes, aunque es este caso no son asumibles por el área de intervención, según lo dispuesto en la modificación nº 12 del Plan General, pero deben ser tenidos en cuenta como costes del Convenio, como son el traslado de las dependencias de ADIF a la zona de llegadas de la Estación Intermodal y la indemnización del traslado de Correos. Estos costes suponen:

Traslado de dependencias de ADIF:

Los costes asociados al traslado de dependencias de ADIF al área de intervención ascienden a día de hoy, según el proyecto de ejecución del traslado, sin IVA:

Coste de la obra según proyecto: 7.733.040,44 €
Redacción de proyecto y dirección de obra: 189.800 €.

Total: 7.922.840,44 €

Desalojo del edificio de Correos:

Tras la reunión mantenida con representantes de Correos en septiembre de 2011, se llegó al acuerdo de que, cuando sea necesario para ejecutar la urbanización del Portillo, Correos realizará el desalojo de sus dependencias en un plazo aproximado de 6 meses. A cambio, ZAV asume indemnizar a Correos con el coste del valor actual del edificio, y asume el coste de la demolición del edificio.

La valoración del inmueble realizada en julio de 2013 arrojaba un valor de 775.473 €.

Total del coste de obras incluidas en el Convenio:

- Traslado de las dependencias de ADIF:	7.922.840,44 €
- Indemnización de Correos:	775.473 €

Total: 8.698.313,4 €

El valor de las dos parcelas incluidas en el área de intervención, según tasación realizada en diciembre de 2013, es sensiblemente superior al coste total de las obras asignadas al área de intervención y también a los costes de las obras incluidas en el Convenio de marzo de 2002 y su addenda de julio de 2012, por lo que ambas pueden sostener los costes previstos en el área de intervención y el desarrollo del área es viable económicamente.

6.4. Efectos de la modificación sobre el territorio

El carácter de la modificación propuesta es muy puntual y afecta únicamente a dos parcelas, que se permutan los usos y edificabilidades. Una de ellas modifica ligeramente su delimitación, pero ambas parcelas mantienen su superficie, aprovechamiento y edificabilidades. Por otro lado, la modificación regula las superficies de equipamientos y zonas verdes existentes en el ámbito, ampliando la superficie de dotaciones públicas.

Se mantiene el número de viviendas del ámbito, por lo que se mantiene la baja densidad residencial, de 30,47 viv/ha.

En el estudio realizado en la modificación nº 12, ya se concluyó que las dotaciones locales existentes en el ámbito eran amplias y numerosas, y que la superficie de equipamientos planteada completaba con creces las necesidades del distrito. Por tanto, no se considera necesaria la ampliación de dotaciones públicas, más allá de la establecida por la construcción de la estación de Cercanías.

Por tanto, el carácter muy puntual y concreto de la modificación no ha de tener un impacto significativo sobre el territorio dada su limitada extensión y localización. Se mantiene el sistema viario existente y previsto en el plan general, así como la superficie de cesiones públicas.

La propuesta de división en dos unidades de ejecución no tiene efectos en el desarrollo del área, más que permitir que la parte que ya se encuentra desafectada, que incluye la mayor parte de la superficie del parque, se pueda desarrollar previamente al traslado de dependencias de ADIF a la zona de llegadas de la Estación Intermodal. Además, permitirá que se pueda enajenar la parcela de usos residenciales y desarrollar el área de intervención, por lo que tendrá un impacto positivo en la ciudad, al permitir el uso y disfrute de las zonas verdes previstas y potenciará el uso de los equipamientos previstos y los ya construidos en el ámbito.

6.5. Modificación de plan general de menor entidad

Se considera que la propuesta de modificación planteada es una modificación de menor entidad, según lo expuesto en el artículo 40 de la ley 4/2013, Urbanística de Aragón, ya que su objeto se reduce a permutar la edificabilidad y los usos de unas parcelas a otras de la misma área de intervención G-19-1, sin modificar el aprovechamiento total del ámbito ni el número de viviendas del área de intervención. La propuesta modifica ligeramente la forma de una parcela, y realiza algunos ajustes para adecuar la zonificación a la urbanización ejecutada, mejorando puntualmente la redacción de algunos aspectos concretos de las normas urbanísticas.

Las modificaciones planteadas, como ya se ha manifestado anteriormente, no afectan a la ordenación estructural del territorio, que está constituida por la estructura general del territorio y por las directrices del modelo de evolución urbana, aspectos ambos que no se ven afectados en absoluto por la presente modificación de plan general.

7. Gestión del ámbito

El sistema de actuación del ámbito será, según lo establecido en la aprobación inicial de la modificación de Plan General, el de cooperación, manteniendo la encomienda de su ejecución a Zaragoza Alta Velocidad 2002.

Para el desarrollo de la gestión del área de propone la división en dos unidades de ejecución de tal modo que en una de ellas, la UE-1 se sitúen los suelos ya desafectados que se consideran prioritarios para su urbanización, que son el parque del Portillo y los nudos viarios al norte del área. En esta unidad se incluye la parcela de usos residenciales, cuya venta se considera prioritaria y más factible en el momento actual.

En la otra unidad de ejecución, la UE-2, se ubican los suelos de la antigua Estación, pendientes del traslado y posterior desafectación de los terrenos, la parcela de Correos, así como los suelos viarios de la zona Sur y los suelos de equipamientos. Estos suelos ya han sido cedidos al Ayuntamiento, por lo que su inclusión en la UE-2 no impide la construcción en las parcelas si fuera necesario.

Las dos unidades de ejecución se delimitan de tal modo que sus aprovechamientos y los costes de urbanización sean similares. Los costes de traslado de la antigua Estación y la indemnización a Correos no se consideran como costes de urbanización, sino costes de Convenio, según lo expuesto en la modificación nº 12 del Plan General.

Los parámetros de las dos unidades de ejecución son las siguientes:

Área de Intervención G-19-1:

Superficie actual del área de intervención: 72.198,9 m²

Superficie de sistemas generales: 17.132 m²

Superficie total: 89.330,9 m²

Edificabilidad total: 52.000 m²

Aprovechamiento medio: 0,5821 m²/m².

El reparto de superficies, edificabilidades y aprovechamientos, se realiza del siguiente modo:

Unidad de Ejecución nº 1:

Superficie del área de intervención: 37.914,6 m²

Superficie de sistemas generales: 3.694,5 m²

Superficie total: 41.609,1 m²

Edificabilidad total: 24.000 m²

Aprovechamiento medio: 0,5768 m²/m².

Unidad de Ejecución nº 2:

Superficie del área de intervención: 34.284,3 m²

Superficie de sistemas generales: 13.437,5 m²

Superficie total: 47.721,8 m²

Edificabilidad total: 28.000 m²

Aprovechamiento medio: 0,5868 m²/m².

De este modo, el aprovechamiento medio de la UE-1 supone un 99% del aprovechamiento del área de intervención, mientras que el aprovechamiento medio de la UE-2 supone el 101% del aprovechamiento medio del área, por lo que las dos unidades de ejecución tienen un aprovechamiento medio muy similar.

Para el reparto de costes de urbanización, se asigna a la UE-1 la mayor parte de la urbanización del parque del Portillo (71,6%), así como los nudos viarios al norte del área de intervención, que comprenden la prolongación de Vicente Berdusán, al Oeste, y el cruce entre Anselmo Clavé, María Agustín y Escrivá de Balaguer, al Este, así como la urbanización del tramo norte de la Avenida Anselmo Clavé.

En la Unidad de Ejecución 2 se incluye la parte del parque incluida dentro de su superficie, lo que supone un 28,4% del coste, y la mayor parte de la urbanización de los viales del resto de urbanización, que comprende el tramo sur de la Avenida Anselmo Clavé, la calle Escoriaza y Fabro y su encuentro en la glorieta de los Zagrés. Esta superficie supone un 63% del coste total de la obra del Resto de Urbanización.

Los costes de las direcciones de obra se reparten en función del presupuesto de la obra asignado a cada área de intervención.

En el caso de las demoliciones, se adjudican por completo a la UE-2, por estar incluidos los edificios de la antigua Estación y de Correos dentro de su superficie.

Con estas premisas, los costes de urbanización asignados a cada área son los siguientes:

Unidad de Ejecución nº 1:

Parque del Portillo (71,6%):	3.210.638,5 €
Resto de urbanización (36,8%):	2.542.117,8 €
Dirección de obra del parque del Portillo (71,6)%:	121.410,7 €
Dirección de obra del Resto de Urbanización (36,8)%:	96.130,5 €

Total costes de urbanización: 5.970.297,5 €.

Unidad de Ejecución nº 2:

Parque del Portillo (28,4%):	1.273.493,5 €
Resto de urbanización (63,2%):	4.365.811,0 €
Dirección de obra del parque del Portillo (28,4)%:	48.157,3 €
Dirección de obra del Resto de Urbanización (63,2)%:	165.093,7 €
Demoliciones (100%):	403.161,1 €

Total costes de urbanización: 6.255.716,6 €.

Del mismo modo que en el caso de los aprovechamientos, se aprecia que el reparto de los costes de urbanización entre las dos unidades de ejecución es similar.

Ordenanzas particulares

1. Justificación de los cambios realizados

La modificación de plan general afecta a las ordenanzas particulares en aquellos apartados que se ven afectados por la permuta de usos entre la parcela residencial y la parcela terciaria, al variar la configuración volumétrica y condiciones de posición de ambos usos, así como a aquellos artículos relacionados con la estación de cercanías del Portillo, todavía no prevista su ubicación definitiva en el momento de redacción de la modificación nº12 del Plan General. Asimismo, al haber extraído la superficie de la parcela de la Estación de Cercanías del área de intervención, no le afecta lo previsto en las ordenanzas particulares.

La configuración volumétrica de la nueva parcela AL-R, con la aparición de una zona verde privada, hace recomendable regular las condiciones de dicho espacio. En este caso, su regulación se lleva a cabo de manera similar a lo expuesto para el área de intervención G-44-2 para estos espacios.

Las ordenanzas actuales preveían la formulación previa de un estudio de detalle para la manzana AL-T, al no estar definida la volumetría de la torre prevista en esta parcela. En este caso, al estar definidas ambas volumetrías, no se considera necesaria la formulación previa obligatoria del Estudio de Detalle para definir la volumetría, aunque se permite la modificación de la ordenación mediante un Estudio de Detalle. Sin embargo, se mantiene la obligatoriedad de formular un Estudio de Detalle para la definición formal de fachadas y materiales de la nueva parcela AL-R.

Las ordenanzas preveían la ejecución del área de intervención en una única fase de urbanización y una sola unidad de ejecución. Como ahora se proponen dos unidades de ejecución, se modifican aquellos artículos de las ordenanzas relacionados con este aspecto.

A continuación se enumeran los artículos modificados y el contenido de la modificación, así como su justificación. Posteriormente, se incluye en el documento un texto refundido de las ordenanzas particulares modificadas.

Capítulo Tercero, Sección Primera: Edificación de uso residencial AL-R

Artículo 3.1.1. Limitaciones de aprovechamiento

En el apartado 1 se modifica el tipo de edificación de la manzana AL-R de manzana cerrada o semicerrada, como era la anterior parcela, por una ordenación abierta o semiabierta, como está prevista en la nueva ordenación.

En el apartado 2 se modifica la superficie de la parcela, que anteriormente era de 4.300,70 m², por la superficie de la actual parcela AL-R, de 3.144 m².

En el apartado 3 se suprime la referencia obligada a la alineación a vial en toda la longitud de la fachada de la parcela, al no estar previsto ahora ocupar toda la longitud de la fachada con edificación, y disponer de espacios libres privados vallados. Asimismo, se remite, en todo lo no regulado por las ordenanzas, a lo regulado por las condiciones de posición a las propias de la zona A2 del suelo urbano consolidado.

En el apartado 4, en cuanto a la planta semisótano, baja y alzadas, no se fija un porcentaje máximo de ocupación, como se define actualmente, sino que se remite a las áreas de movimiento definidas en la ordenación, considerando dichas áreas de movimiento como máximas y pudiendo modificarse mediante un Estudio de Detalle. Se regula la ocupación máxima en función de las diferentes alturas.

En el apartado 5 se modifican las alturas máximas conforme a la ordenación prevista actualmente para la parcela, remitiendo a la documentación gráfica y a la posibilidad de modificación mediante un Estudio de Detalle. Se incluye la referencia al Estudio de Detalle obligatorio regulado en el artículo 3.1.2.1.

En el apartado 6 se suprime la condición de ubicar al menos 22.000 m²t en plantas alzadas, regulación proveniente de la anterior parcela A-R, lo que impediría ubicar algún otro uso distinto de vivienda en plantas alzadas en el caso de que se considerara oportuno en el proyecto de edificación.

En el apartado 7 se incluye la posibilidad de realizar vuelos interiores a la parcela, ampliando el área de movimiento de las plantas alzadas, siempre que dichos vuelos no sobresalgan más de 1,20 metros respecto de la alineación y el aumento no supere el 50% de la longitud de cada fachada.

Artículo 3.1.2. Condiciones formales

Se incluye en el apartado 1 la obligatoriedad de realizar un Estudio de Detalle obligatorio en el que se definan, con carácter vinculante, la composición de las fachadas y los materiales dominantes con nivel de anteproyecto. Se define el contenido que deberá tener el Estudio de Detalle en el que caso de que también modifique la ordenación de volúmenes definida en el área de intervención.

En el apartado 2 se suprime la recomendación del ladrillo visto en la planta baja y las cinco primeras plantas alzadas, al no estar ahora la parcela AL-R ubicada frente al edificio de la Dirección General de la Policía, así como el retranqueo de los dos últimos áticos.

Se incluye una serie de criterios de cara al diseño formal del volumen, sobre todo del volumen de 20 plantas junto a la rotonda de la Ciudadanía, tomando como base lo regulado anteriormente para la zona AL-T, adaptados al nuevo uso de la parcela.

En el apartado 3 se incluye la recomendación de ciertos materiales, aunque no su obligatoriedad, para buscar una cierta homogeneidad y continuidad con los materiales sugeridos en el área G-44-2.

Artículo 3.1.3. Tratamiento de los espacios libres exteriores.

Se suprime la obligatoriedad de incluir como espacio libre los espacios privados en los que no se prevea edificación lindando con el límite de la parcela.

Se modifica el título del artículo, denominado ahora como Tratamiento de los espacios libres privados y se incluye una normativa similar a la establecida, pero suprimiendo los aspectos relativos a la mancomunidad, al no estar prevista esta figura en la parcela AL-R del área G-19-1.

No se considera en este caso la obligatoriedad de que la mayor parte de la superficie sea ajardinada, así como el porcentaje máximo de ocupación del 50% para cuartos de instalaciones, etc, al estar prevista su ocupación bajo rasante y a la escasa superficie destinada para espacio privado.

Artículo 3.1.5. Proyecto de edificación.

En el apartado 1 se incluye la posibilidad de presentar un proyecto básico unitario o varios proyectos básicos, según lo dispuesto por el Estudio de Detalle obligatorio para la parcela.

En el apartado 2 se incluye la prohibición del uso de carpinterías de aluminio que no sean lacadas o anodizadas en su color natural sin brillo, de forma análoga a lo establecido en el área de intervención G-44-2.

Artículo 3.1.6. Condiciones de aislamiento térmico.

Se modifica el artículo, asumiendo su cumplimiento al vigente Código Técnico de la Edificación o normativa posterior que la sustituya o complemente, y se suprime la referencia anterior a normas estatales ya derogadas, como la NBE-CT-79.

Capítulo Tercero, Sección Segunda: Edificación productiva de uso terciario AL-T

Artículo 3.2.1. Limitaciones de aprovechamiento

En el apartado 1, referente al tipo de edificación, se suprime la referencia del edificio como torre aislada.

En el apartado 2, referente a Condiciones de parcelación, se modifica la superficie de la parcela a los 4.300,7 m² resultantes de la modificación.

En el apartado 3. Condiciones de posición, se suprime la referencia a la distancia mínima respecto al trasdós de de los túneles ferroviarios, por no haber lugar en la nueva ubicación de la parcela.

En el apartado 4 se modifican las condiciones de ocupación, remitiendo la ocupación máxima a la definida por la ordenación volumétrica de la parcela. Se permite modificar las áreas de movimiento mediante un Estudio de Detalle, fijando en un 33% la ocupación máxima para las plantas superiores a la B+6.

En el apartado 5. Alturas, se modifica lo referente a altura libre y se remite a las alturas grafiadas en los planos de calificación y regulación del suelo.

Artículo 3.2.2. Condiciones formales

Se suprimen las referencias a la torre y a la necesidad de efectuar un estudio de detalle previo, al estar definido el volumen capaz del edificio en los planos de calificación y regulación del suelo.

En el apartado 2, se incluye la necesidad de cuidar el chafalán, final de perspectiva del tramo final de la Avenida Goya.

Se reproducen las condiciones formales previstas en los apartados 1, 3 y 4 para las condiciones formales de la zona AL-R.

Artículo 3.2.5. Proyecto de edificación

En el apartado 1 se suprime la referencia al estudio de detalle previo obligatorio regulado en el anterior artículo 3.2.7. Se incluya la posibilidad de realizar dicho Estudio de Detalle en caso de no realizar un proyecto básico unitario para toda la parcela, con el mismo contenido y alcance que la zona AL-R.

En el apartado 2 se incluye la prohibición de las carpinterías de aluminio que no sea lacado o anodizado en su color natural sin brillo.

Se suprime la necesidad del estudio de impacto acústico y de vibración que pudieran producir el tráfico rodado y la circulación ferroviaria, al no estar ahora la parcela ubicada cerca de la rotonda de la Ciudadanía ni de vías ferroviarias.

Artículo 3.2.7 Estudio de Detalle

Se suprime la obligatoriedad de realizar un estudio de detalle previo, al estar la volumetría del edificio claramente definida en los planos de calificación y regulación del suelo y no ser su altura libre, como lo era anteriormente.

El estudio de detalle se plantea como posible en cumplimiento de lo establecido en el apartado segundo del artículo, que pasa ahora a ser el apartado primero.

Capítulo Cuarto: Sistema local de equipamiento público

Artículo 4.2. Condiciones generales de edificabilidad y ordenación

En el apartado 4 se suprime la referencia al equipamiento 19.08 por no estar ahora incluido en el área de intervención y se adecua la redacción del artículo a lo dispuesto en la modificación nº 87 del plan general.

En el apartado 5, se suprime la referencia al trazado ferroviario, por no afectar el trazado definitivo a las parcelas de equipamiento, excepto a la estación de Cercanías.

En el apartado 7 se sustituya la ubicación del nodo de la red troncal de fibra óptica, previéndose ahora en la parcela de equipamiento 19.06. Esta referencia a la ubicación del nodo en la parcela 19.06 también se incluye en el artículo 5.5.2.b de las ordenanzas.

En el apartado 8 se suprime la condición referente al apeadero de Cercanías, por haberse edificado sin afectar a las parcelas de equipamiento del área de intervención. Como consecuencia, el apartado 9 pasa a ser ahora el apartado 8.

Capítulo Quinto: Ejecución de la urbanización

Artículo 5.1. Ejecución de la urbanización

En el apartado 1 se suprime la ejecución del sector en una única etapa, pudiendo desarrollarse mediante varias unidades de ejecución y ejecutarse cada etapa en varias fases, como así ha sucedido y está previsto con las obras pendientes.

Artículo 5.3. Compatibilidad del Sistema de Comunicaciones (Viaro público) y las zonas verdes y espacios libres públicos con las infraestructuras ferroviarias

Por último, la ejecución de la estación de Cercanías, también denominado como apeadero ferroviario según las ordenanzas del área de intervención, supone la supresión del apartado segundo del artículo 5.3. en el que se hacía referencia a un área indeterminada, IF, dentro de la cual se emplazaría la estación de Cercanías, salvo que las administraciones competentes consideraran un emplazamiento distinto, como así ha sido.

Ordenanzas particulares Texto Refundido

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1 NATURALEZA, FINALIDAD Y ÁMBITO DE ESTAS ORDENANZAS

1 Estas ordenanzas particulares son parte integrante de la ordenación detallada del sector G19/1 del plan general de ordenación urbana de Zaragoza.

2 Tanto las ordenanzas como la ordenación pormenorizada a que se refieren pueden ser modificadas mediante plan especial de reforma interior, conforme al artículo 5.3.3 de las normas urbanísticas del plan general.

Artículo 1.2 INTEGRACIÓN NORMATIVA

1 Las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Zaragoza y estas ordenanzas constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, resultan de aplicación en el ámbito territorial del sector G19/1.

2 Estas ordenanzas desarrollan las normas del plan general y concretan las determinaciones de su capítulo 5.3 en el sector, debiendo considerarse un anejo a ellas cuyo contenido se completará, en particular, con el de los títulos primero, segundo, cuarto, quinto y octavo de las normas del plan general.

Artículo 1.3 INTERPRETACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1 La interpretación de los documentos de ordenación pormenorizada que se integran en esta modificación de plan general 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 planeamiento general de la ciudad.
- La adecuación al contenido del convenio suscrito por el Ayuntamiento de Zaragoza, la Diputación General de Aragón y el Ministerio de Fomento para el desarrollo de las obras derivadas de la transformación de la red arterial ferroviaria de Zaragoza (BOE de 24 de mayo del 2002).

2 En la interpretación de los documentos que componen esta ordenación pormenorizada, se aplicarán los siguientes criterios:

- a** En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los se refiera específicamente.
- b** Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las ordenanzas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación pormenorizada del sector, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.
- c** Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.

- d** Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla 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, a la mayor seguridad frente a los riesgos naturales y a los intereses más generales de la colectividad.
- e** En ningún caso la interpretación de la ordenación pormenorizada podrá dar lugar a criterios contrapuestos con el plan general de ordenación urbana.

CAPÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 2.1 DESTINO DE LOS TERRENOS

1 Esta modificación de plan general contiene la ordenación pormenorizada de los terrenos comprendidos en el ámbito del sector G19/1, incluido en la categoría de suelo urbano no consolidado.

2 Los terrenos ordenados por esta modificación de plan general accederán a la condición de suelo urbano consolidado como consecuencia de la aprobación y la realización de los proyectos de reparcelación, urbanización y, en su caso, de obras ordinarias, a través de los que sus titulares hagan efectivas las obligaciones establecidas en el convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Zaragoza, la Diputación General de Aragón y el Ministerio de Fomento para el desarrollo de las obras derivadas de la transformación de la red arterial ferroviaria de Zaragoza. Por sus características y su magnitud, dichas obligaciones subsumen los deberes legales de distribución equitativa de cargas y beneficios, urbanización y cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a las dotaciones locales y a soportar el diez por ciento del aprovechamiento medio del sector.

ARTÍCULO 2.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO

1 El suelo ordenado por esta modificación de plan general se incluye en alguna de las siguientes zonas:

I Sistemas locales:

I.1 Sistema local de comunicaciones (VP):

Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo quinto de estas ordenanzas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en la sección primera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

I.2 Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (ZV):

Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo quinto de estas ordenanzas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en la sección segunda del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del plan general.

En parte de su subsuelo discurre un túnel ferroviario interurbano tangente a la calle de Escoriaza y Fabro. Tanto el proyecto de urbanización como el de reparcelación atenderán a la perfecta funcionalidad de este túnel y de sus futuras ampliaciones y desarrollos, así como a la satisfacción de cuantos requerimientos normativos resulten pertinentes.

I.3 Sistema local de equipamiento público:

Se atenderá a lo dispuesto en el capítulo cuarto de estas ordenanzas y, complementariamente, al régimen urbanístico descrito en el título octavo de las normas urbanísticas del plan general. Comprende los siguientes subgrupos:

- Equipamiento cultural (EC).
- Equipamiento deportivo (ED).
- Equipamiento sanitario (ES).
- Equipamiento de espectáculos (Ees).
- Servicios de infraestructura (SI).

II Edificación lucrativa:

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo tercero de estas ordenanzas, en el que, dentro de este concepto, se consideran las siguientes zonas:

II.1 Edificación residencial (AL/R).

II.2 Edificación de usos terciarios (AL/T).

CAPÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN LUCRATIVA

SECCIÓN PRIMERA

EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL AL-R

ARTÍCULO 3.1.1 LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO

1 Tipo de edificación:

Manzana abierta o semiabierta destinada a usos de vivienda, compatibles y complementarios. En todo lo no específicamente regulado en esta sección, se aplicará la normativa de la zona A2/1 del suelo urbano consolidado.

2 Condiciones de parcelación:

La zona AL/R, delimitada por los planos de ordenación pormenorizada de la modificación de plan general con una superficie de 3.144 m², constituirá una parcela independiente e indivisible.

3 Condiciones de posición:

En todo lo no regulado por las presentes ordenanzas, se aplicarán las propias de la zona A2 del suelo urbano consolidado.

4 Condiciones de ocupación del suelo:

En las plantas de sótano se permite el 100 por ciento de ocupación. Si la envolvente de las fachadas exteriores del edificio se retranquea en algún lugar con respecto a los linderos, esta ocupación sólo podrá materializarse en la planta de primer sótano y semisótano en el caso de que su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva

del terreno y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre. En otro caso, la ocupación no sobrepasará la permitida o, si es menor, la construida en el semisótano.

La ocupación máxima de la edificación en las plantas baja y alzadas viene definida por las áreas de movimiento de cada planta, que fijan un límite y no una alineación obligatoria. Estas áreas de movimiento se podrán modificar en el Estudio de Detalle obligatorio para toda la parcela, regulado en el artículo 3.1.2.1, pudiendo ocupar como máximo un 100% de la superficie en planta baja, un 75% como máximo en plantas alzadas hasta la planta B+10 y un 33% como máximo desde la planta B+11 hasta la planta B+19. En el cómputo de estos porcentajes quedarán incluidos todos los vuelos interiores que pudieran proyectarse según lo dispuesto en el apartado 7 de este artículo.

5 Alturas:

La altura máxima prevista para la parcela es de 20 plantas y 62 metros de altura, en la zona noroeste de la parcela, que coincida con la parte más cercana a la rotonda de la Ciudadanía.

En la zona norte del parcela, junto a la calle Escrivá de Balaguer, en una franja de dos metros, la altura máxima prevista es de B+18 y 59 metros de altura.

En el resto de volúmenes previstos, la altura máxima es de B+10 y 35,5 metros.

La altura máxima de la planta baja es de 5,5 m.

La delimitación de las alturas máximas viene reflejada en la documentación gráfica.

Las áreas de movimiento delimitadas en la ordenación podrán ser modificadas mediante el Estudio de Detalle obligatorio, según lo regulado en las presentes ordenanzas.

6 Superficie edificable:

La superficie edificable máxima será de 24.000 m².

7 Vuelos:

En las plantas alzadas se podrán realizar vuelos sobre la vía pública según lo establecido en el artículo 2.2.33 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Las alineaciones que recaigan sobre la superficie de la parcela se podrán superar, siempre que este aumento no sobresalga más de 1,20 metros respecto de la alineación y el aumento no supere el 50% de la longitud de cada fachada.

ARTÍCULO 3.1.2 CONDICIONES FORMALES

1 La edificación de la zona AL-R vendrá precedida obligatoriamente de un estudio de detalle en el que se definan, con carácter vinculante, la composición de las fachadas y los materiales dominantes con nivel de anteproyecto. Este Estudio de Detalle podrá, asimismo, modificar la ordenación de volúmenes establecida, según lo dispuesto en las presentes ordenanzas particulares del área. En caso de modificar la ordenación el Estudio de Detalle deberá, además, definir los volúmenes edificatorios, las cotas de forjados, vuelos, alineaciones desde la vía pública y, si es el caso, accesos a estacionamientos mancomunados.

2 Se prohíben las cubiertas de teja, pizarra y fibrocemento.

3 La privilegiada posición de la parcela, como final de perspectiva del tramo final de la avenida Ciudad de Soria y elemento de transición al nuevo parque de El Portillo; hace que sea especialmente necesario cuidar el tratamiento volumétrico de esta parcela y, en concreto del volumen planteado de 20 alturas, para lo que se realizan las siguientes observaciones de cara a su diseño formal:

a Se entenderá determinante la adecuada resolución de las condiciones de entorno urbano, con consideración de:

- La perspectiva desde la glorieta de intersección de la avenida de Madrid y la nueva avenida de la Ciudad de Soria (antigua autopista de enlace con la AP68), cuya imagen ha de vincularse a la percepción sucesiva de la estación de Delicias, la Aljafería y la propia torre; se recomienda hacer recaer hacia esa avenida un volumen en proa, que potencie su verticalidad y su condición de final perspectivo de este importante eje de penetración en la ciudad.
- La posible vista de la parte superior del edificio desde los jardines de la Aljafería.
- La vista de la torre desde el nuevo parque de El Portillo; se recomienda evitar frentes planos de excesiva superficie, buscando mediante roturas de volúmenes y recursos arquitectónicos equivalentes la potenciación de la imagen de la torre como elemento escultórico alzado dentro del propio parque.
- La percepción tangencial de la torre desde las calles próximas, y, en particular, desde las calles de Fuenterrabía (ampliada con la penetración de la antigua AP68) y Vicente Berdusán, y desde la avenida de Madrid.

b El importante volumen de la torre y su tan privilegiada como delicada situación recomiendan que sus fachadas se resuelvan con la mayor ligereza visual que sea compatible con su función, haciendo prevalecer las superficies acristaladas sobre los macizos, y evitando en el acabado de éstos materiales de apariencia pesada.

c Será importante que el edificio se plantee desde la composición tridimensional y no desde sus distintas fachadas, logrando, mediante soluciones de macla compleja o, al contrario, mediante una planta de formas curvas, minimizar el impacto de los cambios de fachada sugeridos por el perímetro de la parcela, y absorber los escalonamientos a que pueda dar lugar la aplicación de la normativa de distancias con respecto a edificios exteriores al sector.

d En la composición deberá prevalecer, ante todo, la directriz vertical de la torre.

e Mediante este edificio, el programa Milla Digital, fundamentalmente desarrollado en los suelos del área AC/44, enlazará con el centro urbano de Zaragoza y el área institucional presidida por las Cortes de Aragón y el edificio Pignatelli. Por eso es necesario que constituya una referencia simbólica, a través de un tratamiento arquitectónico que evidencie ese programa.

Los criterios de diseño expresados en los apartados anteriores tienen el carácter de recomendaciones no vinculantes, pudiéndose proponer justificadamente soluciones formales diferentes en el estudio de detalle que habrá de aprobarse como requisito previo a la licencia de obras.

4 En todo caso, se prohíbe en las fachadas del edificio el uso de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas; en particular, queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, cuyos elementos deberán revestirse en todo el perímetro siempre que no sean exentos.

Los materiales a emplear en las fachadas serán preferentemente aplacados de piedra natural, de materiales cerámicos o de materiales derivados del hormigón, revestimientos ligeros, ya sean metálicos o derivados de resinas fenólicas, y vidrio.

5 En los petos de cubierta, los vuelos abiertos y las terrazas se prohíbe el uso de balastradas prefabricadas y celosías de hormigón. Las losas de balcón no tendrán cantos superiores a 15 centímetros.

ARTÍCULO 3.1.3 TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

1 El tratamiento de los espacios libres privados deberá ser un diseño unitario para toda la manzana, con homogeneidad de materiales. En estos espacios se podrán disponer áreas deportivas, juegos de niños u otros usos comunitarios. Su diseño vendrá definido en el proyecto básico. En su defecto, un Estudio de Detalle conjunto para la manzana definirá el tratamiento de este espacio.

2 El tratamiento de los espacios libres privados deberá tratarse con jardinería y/o pavimentación, asegurando un diseño homogéneo y de calidad.

3 El cerramiento entre los espacios libres privados de las manzanas y el espacio libre público tendrá una altura máxima de 2,5 metros. En los cerramientos a espacios libres públicos no se podrán utilizar elementos macizos a partir de 1,20 metros de altura y el grado de transparencia a partir de dicha altura será como mínimo del 50%. También se podrán disponer elementos vegetales. Se permite la construcción de elementos macizos puntuales (puertas, monolitos para instalaciones, etc)

8. La definición de todos los cerramientos de la manzana, respecto a materiales y altura se realizará en el proyecto básico o, en su defecto, en el Estudio de Detalle conjunto para toda la manzana. Se recomienda la disposición de un zócalo de hormigón armado visto o pintado, disponiendo a partir de la altura del zócalo un material metálico permeable, así como los monolitos o elementos macizos puntuales para incluir los armarios de los diferentes servicios en los mismos, también de hormigón armado visto.

ARTÍCULO 3.1.4 CONDICIONES DE USO

Las establecidas por las normas del plan general para la zona A2/1 del suelo urbano consolidado, con la limitación adicional de la prohibición del uso de vivienda en la planta baja.

ARTÍCULO 3.1.5 PROYECTO DE EDIFICACIÓN

1 La zona AL-R podrá resolverse mediante un proyecto básico de edificación único, o mediante varios proyectos básicos, según lo dispuesto por el Estudio de Detalle obligatorio para la parcela, definido en el artículo 3.1.2.1.

2 El proyecto de edificación acreditará expresamente que los materiales que se vayan a emplear en la construcción satisfacen las siguientes normas y recomendaciones:

- Las pinturas y los barnices empleados cumplirán la norma UNE 48-300-94.
- Se prohíbe el uso de aislantes en cuyo proceso de fabricación se utilice HCFC.
- Se prohíbe el uso de maderas tropicales o procedentes de cultivos no sostenibles.
- Se recomienda la utilización de maderas producidas por el sector forestal español, de forma sostenible y sin tratamientos artificiales.

- Las carpinterías de madera deberán contar con certificado de origen, con objeto de acreditar su procedencia de explotaciones sostenibles.
- Se prohíbe el uso de carpinterías de aluminio que no sean lacadas o anodizadas en su color natural sin brillo.
- El PVC se empleará en la menor medida que sea posible, y, en todo caso, nunca se utilizará este material si no es reciclado.
- Se prohíbe el uso de fibrocemento con asbestos.
- Tanto en los cerramientos exteriores como en los interiores, se recomienda la utilización, siempre que sea posible, de pinturas de base acuosa y de tipo *ecológico* (transpirables).
- Se recomienda la utilización de elementos de aislamiento fabricados con fibras naturales.
- Se recomienda la utilización de mecanismos eléctricos fabricados con materiales totalmente reciclables.

3 Al proyecto de edificación se le adjuntará un proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT) acorde con la normativa vigente, y, adicionalmente, un anejo específico («proyecto de infraestructuras del hogar digital» o «proyecto domótico») en el que se acredite el cumplimiento de las condiciones sobre instalaciones domóticas y de telecomunicaciones contenidas en estas ordenanzas.

4 El proyecto de edificación incluirá un estudio de impacto acústico y de vibración en el que se determinen los ruidos y vibraciones que pudieran producir el tráfico rodado y la circulación ferroviaria en el entorno de la parcela AL/R, así como las medidas adoptadas para asegurar que su impacto está dentro de los niveles permitidos por la normativa específica. En virtud de este estudio y de acuerdo con el artículo 7º de la ordenanza municipal para la protección contra ruidos y vibraciones, el Ayuntamiento podrá exigir medidas de aislamiento acústico superiores a las indicadas en la norma básica de la edificación NBE/CA-88, sobre condiciones acústicas de los edificios, o norma que la modifique o sustituya.

ARTÍCULO 3.1.6 CONDICIONES DE AISLAMIENTO TÉRMICO

1 Las condiciones de aislamiento térmico deberán cumplir lo establecido en el vigente Código Técnico de la Edificación o reglamentación posterior que lo sustituya o complemente.

ARTÍCULO 3.1.7 CONDICIONES DE CLIMATIZACIÓN

1 La climatización de las viviendas se realizará mediante una instalación centralizada para toda la manzana o para partes de ella que no comprendan menos de 50 viviendas, con distribuciones finales individualizadas para cada usuario independiente. Las instalaciones energéticas utilizarán gas natural como fuente de energía calórica. Las condiciones del suministro de agua caliente para propósitos de calefacción y agua caliente sanitaria en los puntos de consumo se corresponderán con lo establecido en el RITE (ITE 02.5) o norma que lo sustituya o complemente.

2 En cada una de las distribuciones individuales podrá interrumpirse el servicio sin que resulte afectado el funcionamiento del sistema central o el servicio al resto de los usuarios.

En cada vivienda deberá instalarse un termostato independiente de regulación de la temperatura ambiente, que no deberá colocarse en estancias con orientación sur $\pm 45^\circ$. Será obligatoria la colocación y utilización de contadores divisionarios para la medición del consumo individual de agua caliente, tanto en los servicios de climatización como de

agua caliente sanitaria, de modo que se pueda facturar por unidades de consumo (viviendas o locales de otros usos). Para la medición del consumo de calefacción se utilizarán calorímetros u otros medios que permitan determinar el consumo de forma precisa, no admitiéndose los contadores horarios.

ARTÍCULO 3.1.8 CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR PARA LA PRODUCCIÓN DE ACS

1 Para la producción de agua caliente sanitaria, se dispondrá un sistema activo de captación y aprovechamiento de energía solar térmica realizado por procedimientos debidamente homologados, de acuerdo con la tecnología que resulte más apropiada en su momento y con los siguientes componentes mínimos:

- a** Paneles de captación solar, acordes con las especificaciones de la norma UNE-9410 o las que la modifiquen, sustituyan o complementen, y sus correspondientes soportes.
- b** Sistema de intercambio de calor entre el circuito de paneles y el agua de consumo, si las características del sistema lo requieren.
- c** Sistema de almacenamiento del agua de consumo. El sistema de control deberá posibilitar la medición de la energía aportada por el sistema captador.
- d** Sistemas de control, seguridad y distribución.
- e** Sistema de interconexión con otro sistema energético convencional de apoyo.
- f** Preinstalación de medios para la telegestión del sistema y conexión con la central de telecomunicaciones del edificio.

2 La instalación de colectores solares sobre la cubierta del edificio proporcionará al menos el 70 por ciento de la demanda energética anual de agua caliente sanitaria de las viviendas.

En el proyecto de instalación de los colectores deberá justificarse el sistema y control elegido para evitar los sobrecalentamientos por exceso de producción de agua caliente sanitaria. Como elemento para evitar el sobrecalentamiento no se podrán utilizar llaves de seguridad que purguen la instalación diariamente. Se prohíbe verter al alcantarillado agua caliente del secundario para evitar sobrecalentamientos.

3 Para la instalación de los paneles, se preverán los pasos de instalaciones necesarios y los anclajes que garanticen la impermeabilidad de la cubierta, cuya geometría deberá garantizar la orientación óptima de aquéllos. Los anclajes se dispondrán de modo que sea posible la instalación de los colectores con una orientación sur $\pm 45^\circ$, y ubicados de modo que la captación no se vea dificultada por causa de las sombras arrojadas.

ARTÍCULO 3.1.9 CONDICIONES DE AHORRO DE AGUA

El proyecto contemplará la implantación de sistemas de ahorro en el consumo de agua, de modo que, al menos:

- La grifería de las viviendas contará con dispositivos de reducción del caudal de agua, tales como aireadores o válvulas reductoras.
- Los inodoros contarán con cisterna de capacidad reducida (6 litros), con cisterna de doble descarga (una completa y otra más corta) o con cisterna de flujo interrumpible.

ARTÍCULO 3.1.10 INSTALACIONES DOMÓTICAS Y DE TELECOMUNICACIONES

1 Además de las infraestructuras de comunicación exigidas por la normativa sobre infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT), el proyecto preverá las siguientes dotaciones:

- Red de fibra óptica hasta el hogar (FTTH) para las comunicaciones de banda ancha.
- Módem GSM, GPRS o UMTS que permita comunicaciones inalámbricas de larga distancia en caso de fallo de los sistemas por cable.

2 La red de acceso mediante fibra óptica debe proporcionar un ancho de banda mínimo de 100 megabits por segundo por vivienda.

3 En la entrada de cada vivienda, normalmente dentro de un miniarmario específico, se dispondrá el cuadro de control y distribución (CCyD) del sistema domótico, en el que se integrarán la caja de supervisión domótica (CSD), la pasarela residencial (nexo de unión entre la red de acceso a la vivienda y el entorno de redes internas, que permite la conexión y gestión de cualquier protocolo, estándar o equipo de terceros conectándolo al prestador de servicios a través de una línea de banda ancha), el punto de acceso del usuario (PAU), y demás elementos centrales del sistema («router», «switch», «firewall», central de alarmas, etc.) La CSD y aquellos otros elementos del CCyD que lo requieran estarán provistos de alimentación eléctrica propia, capaz de soportar los fallos en el suministro eléctrico general.

4 El CSD se unirá con los dispositivos a controlar y elementos de control secundarios mediante un bus de comunicaciones, normalmente de cable. En el caso de que la arquitectura del sistema domótico sea totalmente distribuida, el bus domótico discurrirá, preferentemente mediante un tubo paralelo a la instalación eléctrica, desde la CSD hasta cada uno de los puntos de la vivienda susceptibles de ser controlados (luces, persianas, enchufes...) y cada dispositivo de entrada (pulsadores de luz, sondas de temperatura, detectores de agua, gas...) En el caso de que la arquitectura fuera distribuida con procesos de control centralizados, el bus domótico únicamente tendría que llegar hasta cada caja de conexiones eléctricas de cada estancia; a partir de estos puntos se distribuiría cable de fuerza (no de datos) en estrella hacia los puntos a controlar o dispositivos de entrada. Se recomienda evitar la arquitectura totalmente centralizada del sistema domótico. Cada edificio tendrá un sistema de alimentación de emergencia para alimentar sistemas de comunicación esenciales.

5 En cada habitación de la vivienda se dispondrán al menos dos tomas dobles RJ45, así como conexiones a cable coaxial y distribución de audio/video digital. En principio, y salvo que se indique otra cosa en desarrollo del plan director de la Milla Digital, estas tomas darán servicio a los siguientes sistemas de comunicaciones:

- Red de área local (LAN) tipo Ethernet distribuida en estrella desde el CCyD.
- Cableado coaxial para distribución de audio/video distribuido en estrella desde el CCyD.
- Bus de transmisión de audio/video digital normalizado (tipo Firewire – IEEE1394 o similar).
- Red de área local inalámbrica en cada vivienda.

6 La conducción de fuerza estará físicamente separada de la de comunicaciones; se utilizarán distintos colores para codificar el tipo de conducción que ha de ir por cada tubo.

Los puntos de entrada/control a los que llegue conducción de fuerza y datos tendrán una caja doble, de forma que cada conducción quede claramente separada de la otra.

Se recomienda distribuir el cableado por el techo, desde donde bajará a cada punto de entrada o control, con el fin de facilitar la personalización para cada usuario y el reconocimiento posterior de las conducciones.

7 El edificio contará con un cuarto cerrado de control con la adecuada climatización y con conexión al sistema de alimentación ininterrumpida, donde se alojen el elemento de unión de todas las pasarelas («router» del edificio), servidores, «firewall», «switches», caja de supervisión domótica del edificio, centrales de alarmas, control de presencia y acceso, sistema de alimentación, etc.

8 A título indicativo, pendiente de mayor concreción en los trabajos en curso relacionados con el programa Milla Digital, el equipamiento domótico de las viviendas gestionado mediante el sistema descrito posibilitará las siguientes dotaciones:

a Sistemas comunes del edificio:

- Televigilancia, iluminación automática interior y exterior, control de accesos...

b Sistemas de eficiencia energética:

- Regulación, zonificación y programación de la temperatura y la ventilación.
- Gestión de cargas eléctricas (desconexión de cargas no prioritarias antes de alcanzar la potencia contratada, gestión de la tarifa nocturna y programación de cargas).
- Regulación de la intensidad de la iluminación en función de la luz natural; conexión/desconexión en función de la presencia.

c Sistemas de confort:

- Gestión remota de electrodomésticos (encendido y apagado con aprovechamiento de la tarifa nocturna, programas de funcionamiento...)
- Monitorización continua del estado de la vivienda y telediagnóstico mediante chequeo remoto (situación de electrodomésticos, iluminación, accesos...).

d Sistemas de asistencia y teleasistencia:

- Sistema domótico visual para la gestión y automatización de tareas (comida, medicación, fechas señaladas ...)
- Sistemas avanzados de ayuda a domicilio que hagan posible el telediagnóstico.
- Sistemas de localización interior de personas.

e Sistemas de seguridad:

- Televigilancia de la vivienda y detección de alarmas técnicas a través de «webcams» (útiles también para la supervisión de niños, ancianos o incapacitados que residan en la vivienda) y otros sensores relevantes:
 - Detección de fugas de gas.
 - Detección de incendios.
 - Detección de inundaciones.
 - Detección de fallos en los sistemas eléctricos.
 - Sensores de apertura de puertas y ventanas.
- Sistemas de aviso o notificación al usuario o a una empresa de seguridad.
- Control digital de accesos biométrico o mediante tarjeta inteligente (banda magnética, RIFD...), capaz de registrar y permitir el paso en función de las horas, de la identidad del usuario, etc.
- Simulación de actividad en la vivienda (control de la iluminación, persianas...)
- Sistema de seguridad para las comunicaciones. La pasarela residencial es el elemento más adecuado para ejercer de cortafuegos («firewall»), protegiendo de posibles ataques.
- Sistema de copias de seguridad para prevenir pérdidas de datos en caso de catástrofe, encomendada a empresas de servicios informáticos gracias a la conexión por banda ancha.

- f** Sistemas de ocio y teletrabajo:
- Minicadena con acceso a servidores de música con tecnología «streaming» y reproducción de sonido de elevada calidad.
 - Sistemas de almacenamiento de información de alta capacidad conectados a los dispositivos de reproducción multimedia (audio y video).
- g** Sistema de gestión y control domótica:
- Incluirá un monitor portátil para la gestión y monitorización de todos los elementos domóticos y de seguridad de la casa.
 - Podrá incluir, en función del estado del arte de la tecnología, un interfaz de control mediante comandos de voz.

SECCIÓN SEGUNDA

EDIFICACIÓN PRODUCTIVA DE USO TERCIARIO AL-T

ARTÍCULO 3.2.1 LIMITACIONES DE APROVECHAMIENTO

1 Tipo de edificación:

Edificación destinada a usos lucrativos con exclusión de viviendas. En todo lo no específicamente regulado en esta sección, se aplicará la normativa de la zona A2/4 del suelo urbano consolidado.

2 Condiciones de parcelación:

La zona AL/T delimitada por los planos de ordenación pormenorizada de la modificación de plan general con una superficie de 4.300,7 m², constituirá una parcela independiente e indivisible.

3 Condiciones de posición:

Planta libre, sujeta a las condiciones de posición de la zona A2 del suelo urbano consolidado.

4 Condiciones de ocupación del suelo:

En las plantas de sótano, se permite el 100 por ciento de ocupación, que en la planta de primer sótano sólo podrá materializarse en los espacios libres exteriores cuando su forjado de techo no sobresalga de la rasante de las calles y andadores perimetrales y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre. En otro caso, la ocupación no sobrepasará la permitida o, si es menor, la construida en el semisótano.

En la planta semisótano, la ocupación máxima será coincidente con la envolvente de la planta baja efectivamente construida.

En las plantas baja y alzadas se permite el 100% de la ocupación.

La ocupación máxima de la edificación en planta semisótano, baja y alzadas definida por las áreas de movimiento de cada planta fijan un límite y no una alineación obligatoria. Estas áreas de movimiento se podrán modificar mediante un Estudio de Detalle para toda la parcela, siempre que no se supere en un 33% la ocupación máxima de la parcela en las plantas alzadas superiores a la planta B+6.

Si la envolvente de las fachadas exteriores del edificio se retranquea en algún lugar con respecto a los linderos, esta ocupación sólo podrá materializarse en la planta de primer sótano en el caso de que su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva del terreno y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre. En otro caso, la ocupación no sobrepasará la permitida o, si es menor, la construida en el semisótano.

5 Alturas:

En el chaflán redondeado previsto al sur de la manzana, el número máximo de plantas será de once (B+10), con altura máxima de cornisa de 37'50 metros.

En el resto de la manzana, el número máximo de plantas será de siete (B+6), con altura máxima de cornisa de 24'3 metros.

La altura máxima de la planta baja es de 5,5 m.

La delimitación de las áreas de movimiento y las alturas correspondientes viene reflejada en la documentación gráfica.

6 Superficie edificable:

La superficie edificable máxima será de 28.000 m²t.

7 Vuelos:

Los vuelos se atenderán a las condiciones generales contenidas en los artículos 2.2.33 y 2.2.34 de las normas urbanísticas del plan general y a las limitaciones que deriven del cumplimiento de la normativa de distancias.

ARTÍCULO 3.2.2 CONDICIONES FORMALES

1 Se prohíben las cubiertas de teja, pizarra y fibrocemento.

2 Se cuidará la composición del chaflán, final de perspectiva del tramo final de la avenida de Goya y elemento de transición al nuevo parque de El Portillo; se recomienda el tratamiento diferenciado, como cuerpo-mirador, de sus últimas cinco plantas.

3 En todo caso, se prohíbe en las fachadas del edificio el uso de bloque de hormigón común, ladrillo vitrificado, enfoscados sin revestir, celosías prefabricadas de hormigón, alicatados y soluciones de acabado de testeros que no presenten las mismas condiciones de calidad que las de las fachadas; en particular, queda prohibida la utilización de paramentos enrasados o retrasados con respecto a los pórticos estructurales, cuyos elementos deberán revestirse en todo el perímetro siempre que no sean exentos.

Los materiales a emplear en las fachadas serán preferentemente aplacados de piedra natural, de materiales cerámicos o de materiales derivados del hormigón, revestimientos ligeros, ya sean metálicos o derivados de resinas fenólicas, y vidrio.

4 En los petos de cubierta, los vuelos abiertos y las terrazas se prohíbe el uso de balaustradas prefabricadas y celosías de hormigón. Las losas de balcón no tendrán cantos superiores a 15 centímetros.

ARTÍCULO 3.2.3 TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres de edificación de la parcela se integrarán en el tratamiento de los espacios libres públicos que los rodean, sujetos a servidumbre de uso público sobre la rasante.

ARTÍCULO 3.2.4 CONDICIONES DE USO

Las establecidas por las normas del plan general para la zona A2/4 del suelo urbano consolidado.

Al menos un 20 por ciento de la superficie construida computable a efectos de edificabilidad se destinará a actividades relacionadas con las nuevas tecnologías de la información y de la comunicación, o bien aquellas que, en otros sectores económicos, estén relacionadas con la investigación, el diseño, la edición, la cultura, la actividad multimedia, la gestión de bases de datos y el conocimiento.

ARTÍCULO 3.2.5 PROYECTO DE EDIFICACIÓN

- 1** La zona AL-T deberá resolverse mediante un proyecto básico de edificación único, que incluirá, en su caso, todas las determinaciones precisas para la ejecución de los espacios libres de edificación. En caso de no presentar un proyecto básico unitario, será necesaria la formulación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la manzana, en el que se definan los volúmenes edificatorios, las cotas de forjados, los materiales visibles en fachadas, vuelos, volumen y materiales de las cubiertas, alineaciones desde la vía pública y, si es el caso, accesos a estacionamientos mancomunados.
- 2** El proyecto de edificación acreditará expresamente que los materiales que se vayan a emplear en la construcción satisfacen las siguientes normas y recomendaciones:
 - Las pinturas y los barnices empleados cumplirán la norma UNE 48-300-94.
 - Se prohíbe el uso de aislantes en cuyo proceso de fabricación se utilice HCFC.
 - Se prohíbe el uso de maderas tropicales o procedentes de cultivos no sostenibles.
 - Se recomienda la utilización de maderas producidas por el sector forestal español, de forma sostenible y sin tratamientos artificiales.
 - Se prohíbe el uso de carpinterías de aluminio que no sean lacadas o anodizadas en su color natural sin brillo.
 - Las carpinterías de madera deberán contar con certificado de origen, con objeto de acreditar su procedencia de explotaciones sostenibles.
 - El PVC se empleará en la menor medida que sea posible, y, en todo caso, nunca se utilizará este material si no es reciclado.
 - Se prohíbe el uso de fibrocemento con asbestos.
 - Tanto en los cerramientos exteriores como en los interiores, se recomienda la utilización, siempre que sea posible, de pinturas de base acuosa y de tipo *ecológico* (transpirables).
 - Se recomienda la utilización de elementos de aislamiento fabricados con fibras naturales.
 - Se recomienda la utilización de mecanismos eléctricos fabricados con materiales totalmente reciclables.
- 3** Se satisfarán condiciones de ahorro energético, consumo de agua y producción de agua caliente sanitaria equivalentes a las indicadas en la sección anterior para la parcela AL-R, con los medios que resulten adecuados en razón de los usos específicos de la parcela y de sus necesidades energéticas. El proyecto de edificación justificará este extremo en función de las condiciones de explotación, el balance energético global, los aportes internos de carácter especial, etc.
- 4** Al proyecto de edificación se le adjuntará un proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT) acorde con la normativa vigente, y, adicionalmente, un anejo específico («proyecto domótico») en el que se acredite el cumplimiento de las condiciones sobre instalaciones avanzadas de telecomunicaciones contenidas en estas ordenanzas, razonando su adecuación a los usos concretos a que se refiera.

ARTÍCULO 3.2.6 INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

1 El proyecto contemplará la implantación de los sistemas avanzados de telecomunicaciones y los sistemas medioambientales y arquitectónicos contemplados por el plan director de la Milla Digital y los trabajos que lo desarrollen.

2 Además de lo exigido por la normativa sobre infraestructuras comunes de telecomunicación (ICT), a cada local incluido en el edificio de la parcela AL(T) deberá llegar la red de fibra óptica para las comunicaciones de banda ancha, así como módem GSM, GPRS o UMTS que permita comunicaciones inalámbricas de larga distancia en caso de fallo de los sistemas por cable. Cada local o, en su caso, cada planta del edificio, contará con un cuadro de control y distribución (CCyD) del sistema domótico, en el que se integren la caja de supervisión (CSD) y el resto de los elementos pertinentes del sistema («router», «switch», «firewall», central de alarmas, etc.) La CSD y aquellos otros elementos del CCyD que lo requieran estarán provistos de alimentación eléctrica propia, capaz de soportar los fallos en el suministro eléctrico general.

3 La conducción de fuerza estará físicamente separada de la de comunicaciones; se utilizarán distintos colores para codificar el tipo de conducción que ha de ir por cada tubo.

Los puntos de entrada/control a los que llegue conducción de fuerza y datos tendrán una caja doble, de forma que cada conducción quede claramente separada de la otra.

Se realizará el cableado por el procedimiento que resulte adecuado al tipo de uso de cada local o planta.

4 La red de acceso debe proporcionar un ancho de banda mínimo de 50 megabits por segundo por empleado con requisitos de conectividad.

5 Los espacios destinados a oficinas y actividades docentes o de investigación y desarrollo estarán equipados con suelo técnico.

6 Además de la infraestructura avanzada de comunicaciones mediante la que los diversos locales incluidos en el edificio se conecten entre sí y con operadores externos, que, en virtud de las especificidades debidas a la gran diversidad de usos posibles, deberán definirse en las posteriores fases de gestión del solar y del proyecto, se contemplará, al menos, la implantación de los siguientes sistemas:

a Sistemas comunes del edificio:

- Televigilancia, iluminación y riego de espacios comunes...

b Sistemas de eficiencia energética y de confort:

- Regulación, zonificación y programación de la temperatura y la ventilación.
- Gestión de cargas eléctricas.
- Regulación de la intensidad de la iluminación en función de la luz natural; conexión/desconexión en función de la presencia.
- Gestión eficiente del agua.
- Regulación diferenciada de la calefacción y la humedad del ambiente según la carga exterior recibida en cada fracción del edificio.
- Regulación automática y fraccionada de la ventilación y la renovación del aire.
- Monitorización continua del estado de cada local.

c Sistemas de supresión de barreras para usuarios con discapacidad.

d Según los usos que finalmente se desarrollen en el edificio, puede resultar de gran utilidad un sistema de localización interior de personas.

e Sistemas de seguridad:

- Cámaras capaces tanto de grabación continua como de envío remoto de imágenes («webcams», cámaras IP...)
- Detección de alarmas técnicas a través de sensores perimetrales (sensores de apertura de puertas y ventanas, de rotura de cristales...), de presencia o

movimiento (volumétricos, térmicos...) o de catástrofes (detección de fugas de gas, incremento excesivo de la temperatura, humo, inundación, fallos del sistema eléctrico, ascensores, periféricos...) Los sensores de catástrofes no sólo deberán generar los avisos pertinentes, sino también disparar automáticamente las acciones paliativas necesarias (principalmente, el corte de suministros o el aviso a los encargados del mantenimiento).

- Alarmas acústicas y sistemas de aviso o notificación a la empresa contratada para la gestión de la seguridad y al interesado (llamada telefónica, mensajes SMS, correo electrónico...) Es importante que el sistema sea robusto ante el corte del suministro eléctrico y de las líneas de comunicación por cable, gracias al uso de fuentes de alimentación ininterrumpida y sistemas de comunicación móviles.
- Control digital de accesos, capaz de registrar y permitir el paso en función de las horas, de la identidad del usuario, etc., mediante tarjeta inteligente (banda magnética, RIFD...) o biométrico (huella digital, reconocimiento facial, termografía, patrón de voz...)
- Simulación de actividad en el local (control de la iluminación, persianas...)
- Sistema de seguridad en las comunicaciones.
- Sistema de elaboración periódica de copias de seguridad de la información, encomendada a empresas de servicios informáticos gracias a la conexión por banda ancha.

7 El edificio contará con una sala de control que permita a los técnicos la manipulación física de los elementos, así como la operación de los sistemas. Este espacio será un cuarto cerrado donde se alojen servidores, «routers», «firewall», «switches», caja de supervisión domótica, central de alarmas de incendio, humos, control de presencia y acceso, sistema de alimentación, etc.

8 Cada edificio contará con un cuarto técnico con acceso diferenciado desde el exterior de la parcela, con conectividad de la red.

ARTÍCULO 3.2.7 ESTUDIOS DE DETALLE

1 En el supuesto de que el desarrollo del programa Milla Digital y la gestión de las áreas G-44-2 y G-19-1 aconsejen reservar el edificio de usos terciarios de El Portillo para actividades terciarias específicamente relacionadas con aquél, se formulará un estudio de detalle que resolverá, además, las condiciones consiguientes, que por el momento, y a título indicativo, se resumen en los siguientes apartados:

- Reserva de la superficie necesaria para la ubicación de empresas relacionadas con las telecomunicaciones, los servicios telemáticos, la energía, la electrónica de consumo y sectores análogos.
- Reserva de unos 1.000 metros cuadrados para la ubicación de empresas de nueva creación.
- Reserva de superficie para oficinas satélite de empresas sin presencia significativa en Zaragoza («drop-in centers»), donde pueda trabajar cualquier empleado de la empresa propietaria bajo reserva; estos centros han de contar con una infraestructura común compartida con otras oficinas satélite (fotocopiadora, impresoras...) y con servicios básicos permanentes (centralita, cafetería, secretariado...)
- Creación de ambientes diferenciados para diferentes sistemas de trabajo, y de espacios abiertos que disminuyan el aislamiento de las plantas individuales.
- Habilitación de zonas comunes que promuevan el diálogo, la convivencia y el intercambio informal de información (restaurante, gimnasio, centro de formación compartido...)

- Reserva de superficie para un centro de demostración de nuevas tecnologías, que incluya salas de presentaciones y espacios diáfanos, con facilidades para establecer compartimentos y divisiones.
- Reserva para centros de colaboración entre la Universidad de Zaragoza, sus estudiantes y las empresas innovadoras instaladas en la Milla Digital (infraestructuras, foros de intercambio...)
- En el caso de contemplarse el uso hotelero como parte de los desarrollados en la torre, se adecuará a las necesidades específicas de los profesionales, tanto en lo que se refiere al diseño y el equipamiento de las habitaciones, como a la infraestructura compartida (salas de reuniones, videoconferencia...)

CAPÍTULO CUARTO

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ARTÍCULO 4.1 CATEGORÍAS DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

1 En la ordenación pormenorizada incluida en esta modificación del plan general se incluyen tres parcelas de equipamiento público de escala local, en las que se admiten las siguientes categorías de uso:

a EQUIPAMIENTO CULTURAL (EC): reserva de suelo con destino a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso de enseñanza. A título de ejemplo, se incluyen en este uso los museos, salas de exposición, bibliotecas, archivos, casas y centros culturales, palacios de congresos, etc. Se admite que, conjuntamente con el uso cultural, se desarrollen usos cívico-asociativos, tales como salas para exhibición de producciones artísticas, casas de juventud, de la mujer, ludotecas, centros de tiempo libre, centros de convivencia de ancianos, etc.

En los equipamientos del área G19/1 se consideran incluidas en este concepto las actividades de difusión de las nuevas tecnologías, incluyendo espacios de reunión a disposición de instituciones y empresas relacionadas con el sector, y actividades permanentes de formación, ya de gestión pública, ya, en régimen de concesión, de gestión privada, siempre que en este último concepto no se incluya más de un 25 por ciento de la superficie edificable de la parcela.

b EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED): reserva de suelo con destino a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o ejercicios de cultura física, bien sea en pabellones e instalaciones cubiertas o en espacios al aire libre, cerrados o incorporados al parque público. A título de ejemplo, se incluyen en este uso los gimnasios, instalaciones polideportivas, frontones, piscinas, etc.

c EQUIPAMIENTO DE ESPECTÁCULOS (EEs): reserva de suelo con destino a la exhibición de películas, representaciones, actuaciones o competiciones celebradas ante auditorios físicamente presentes en el mismo recinto. Comprende los cinematógrafos, filmotecas, teatros, salas de concierto, exhibiciones operísticas y otras afines, siempre que, por su naturaleza, sean dignas de tutela pública, expresada en forma de políticas de fomento directo o indirecto de su ejercicio.

d EQUIPAMIENTO SANITARIO (ES): reserva de suelo con destino a la prestación de servicios médicos, sin internamiento hospitalario de las personas, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. A título de ejemplo, se incluyen en este uso

los ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas del INSALUD, casas de socorro, etc.

- e** SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS (SI): reserva de suelo para la ubicación de equipos relacionados con los servicios de infraestructura y suministro básico de la ciudad, tales como la producción, almacenamiento y distribución de energía eléctrica, alumbrado público, agua, telecomunicaciones, etc.

2 En cada parcela ordenada por el plan se han indicado cuáles de estos usos están admitidos. Mediante acuerdo municipal se podrá optar indistintamente por cualquiera de los usos asignados a la parcela, o por su combinación en un edificio mixto o en más de uno por parcela, en función de las condiciones urbanísticas en el momento de implantar la actividad.

3 En todas las parcelas de esta categoría se consideran usos compatibles los vinculados a la red urbana e interurbana de transporte público.

ARTÍCULO 4.2 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y ORDENACIÓN

1 La superficie edificable máxima de las parcelas de equipamiento público 19.06 y 19.07 será la correspondiente a un índice de 2'00 m²t/m².

En la parcela de equipamiento público 19.09, destinada a servicios de infraestructura, las construcciones quedarán completamente enterradas, sin dificultar el uso como espacio libre público del suelo bajo el que se sitúen y con integración de los elementos de ventilación y acceso en el tratamiento del pavimento, salvo que fuera técnicamente inevitable su resalte sobre la rasante, en cuyo caso se diseñarán de forma que tengan el menor impacto arquitectónico y funcional.

2 La ordenación de las edificaciones correspondientes al sistema local de equipamientos y servicios en el ámbito de este sector podrá hacerse mediante el proyecto de edificación correspondiente, siempre que se refiera a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate (ámbito al que este capítulo se referirá como «parcela») o conjuntamente a dos o más ámbitos completos, y que se apliquen las disposiciones de posición establecidas en el artículo 4.2.2 de las normas del plan general para las zonas de edificación en ordenación abierta.

3 Cuando no se cumpla alguna de las dos condiciones expresadas en el artículo anterior, deberá aprobarse previamente al proyecto de edificación un estudio de detalle referido a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, con las condiciones expresadas en el artículo 8.2.16 de las normas urbanísticas del vigente plan general.

4 Además de las condiciones generales señaladas en los apartados 1º, 2º y 5º de este artículo, en las parcelas de equipamiento 19.06 y 19.07 se señalan en plano sendas bandas de retranqueo con respecto a los linderos laterales, que deberán quedar libres de edificación en plantas de semisótano y superiores. En la planta de primer sótano, que podrá ocupar el 100 por ciento de la superficie de cada parcela, el forjado de techo no deberá sobresalir de la rasante definitiva del terreno y permitirá el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre.

Mediante acuerdo municipal, podrá optarse por construir un equipamiento que afecte conjuntamente a dos parcelas de equipamiento 19.06 y 19.07. En este caso, un estudio de detalle previo permitirá adecuar, desplazar o suprimir las bandas de retranqueo mutuo establecidas por la ordenación pormenorizada.

5 Además de las condiciones generales señaladas en los apartados anteriores, en cada una de las parcelas de equipamiento 19.06 y 19.07 deberá quedar un espacio libre de edificación en las plantas de semisótano, baja y alzadas no inferior al 30 por ciento de su superficie.

6 En las parcelas de equipamiento delimitadas por esta modificación de plan general, los espacios no ocupados por la edificación en planta baja deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, formal y funcionalmente integrados en el espacio libre de que forman parte.

Cuando la naturaleza específica del equipamiento construido en las parcelas 19.06 o 19.07 lo requiera, podrá cerrarse una porción de suelo libre de edificación con destino a actividades al aire libre, siempre que, conjuntamente con la superficie edificada, no se supere el 70 por ciento de la superficie de la parcela, y que los cerramientos queden incluidos en la composición arquitectónica del edificio.

En la parcela 19.09 no se admitirá ninguna forma de vallado, debiendo integrarse en el espacio libre público toda la superficie que no sea inevitable destinar a elementos de ventilación y acceso a la construcción enterrada.

En el proyecto de edificación de cada equipamiento se incluirán todas las determinaciones precisas para la ejecución de dichos espacios libres de edificación.

7 Salvo que en el proyecto de urbanización o en el proyecto específico de la red de telecomunicaciones se opte por otra alternativa más ventajosa, en la parcela 19.06 se dispondrá un cuarto de superficie no inferior a 50 m² destinado a albergar uno de los nodos de la red troncal de fibra óptica, que satisfaga las condiciones expresadas en el artículo 5.4,2º, de estas normas, y las que en su caso se añadan en el proyecto de urbanización o específico de la red.

8 *Proyectos de edificación:*

Se establecen las mismas condiciones expresadas para la edificación lucrativa por los apartados 2º, 3º y 4º del artículo 3.2.5 de estas ordenanzas.

ARTÍCULO 4.3 TRATAMIENTO PROVISIONAL DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

Salvo que existan previsiones concretas de realización de los edificios y las instalaciones a que están destinadas dentro del plazo que vaya a transcurrir entre la finalización de las obras de urbanización y el término del plazo para la obtención de licencias, las parcelas de equipamiento deberán acondicionarse como espacios libres de uso público, mediante un tratamiento ajardinado de características conformes con su condición provisional.

CAPÍTULO QUINTO

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 5.1 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

1 El sector G19/1 se podrá desarrollar en varias unidades de ejecución, presentando un proyecto de reparcelación para cada una de estas unidades.

Asimismo, se podrá ejecutar cada una de las etapas de urbanización en varias fases de urbanización. Las fases del proyecto de urbanización deberán contemplar, en su conjunto, la totalidad de las obras de urbanización del ámbito.

El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

2 Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior, a reserva de lo dispuesto por el artículo 8.2.17 de las normas urbanísticas del plan general en relación con la ejecución previa de los equipamientos públicos.

3 En ningún caso los proyectos de reparcelación y urbanización podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación.

ARTÍCULO 5.2 CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

1 Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del sector deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.

2 Las redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, gas, telecomunicaciones, recogida de residuos y control de tráfico, deberán ser subterráneas, ya se trate de implantaciones nuevas o existentes con anterioridad.

3 Las estaciones transformadoras de la red eléctrica no podrán disponerse en suelos calificados como sistema local de comunicaciones, espacios libres públicos o zonas verdes. En todo caso, serán subterráneas o se integrarán en la edificación.

En la parcela de equipamiento público 19.09, destinada a servicios de infraestructura, podrá emplazarse una subestación eléctrica siempre que se satisfagan las condiciones de volumen y uso del suelo en cota de viario que se indican en el artículo 4.2,1º de estas normas, y puedan satisfacerse las condiciones impuestas por la normativa sectorial vigentes sin afectar a la edificación y el uso de los terrenos próximos.

4 Cuando hayan de construirse en terrenos yesíferos, los conductos de abastecimiento serán de fundición protegida con manga de polietileno y junta de goma.

Las redes de abastecimiento y de saneamiento estarán provistas de sistemas de control remoto centralizado que permitan el adecuado manejo de los elementos electromecánicos de las redes y la detección automática de fugas.

5 Se preverá una red de hidrantes contra incendios, que deberán satisfacer las condiciones expresadas en el apéndice 2 de la norma básica NBE-CPE/96 y el reglamento de instalaciones contra incendios.

6 Los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en la modificación de plan general tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

Se pondrá especial atención en estos proyectos a las cargas y sobrecargas que la urbanización produzca sobre el túnel ferroviario y el estacionamiento bajo rasante, debiéndose considerar la capacidad resistente de sus forjados de techo; en caso necesario, se proyectarán los refuerzos de las estructuras existentes que sean precisos.

7 El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que lo complementen deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, acreditando que éstas tienen capacidad suficiente para atenderlos.

8 En el proyecto de urbanización se incluirá un anejo de evaluación de sus condiciones acústicas, conforme al artículo 8º, relacionado con el 5º, de la ordenanza municipal para la protección contra ruidos y vibraciones.

9 El proyecto de urbanización preverá un sistema de recogida, clasificación y almacenamiento de los residuos sólidos producidos en los edificios y espacios libres que satisfaga unas adecuadas condiciones de funcionalidad y decoro. Los depósitos de almacenamiento se emplazarán bajo la rasante, considerándose uso compatible con el sistema viario, los espacios libres públicos y las parcelas edificables, sean de equipamiento o de usos lucrativos.

10 La infraestructura de telecomunicaciones se desarrollará conforme al reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones (real decreto 279/1999, de 22 de febrero) y por la ordenanza municipal de instalaciones de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas en el término municipal de Zaragoza.

11 Los cuartos técnicos previstos para garantizar las distancias adecuadas de cableado que permitan disponer del máximo de tasa de frecuencia en las comunicaciones de datos de banda ancha a ofrecer sobre cables de cobre serán de titularidad pública y su uso será cedido a cada operador mediante convenio.

ARTÍCULO 5.3 COMPATIBILIDAD DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES (VIARIO PÚBLICO) Y LAS ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS CON LAS INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

1 Se considera compatible con las calificaciones de sistema de comunicaciones y sistema de zonas verdes y espacios libres públicos establecidas por esta modificación de plan general, la ejecución de infraestructuras de la red ferroviaria enterradas en el subsuelo, siempre que el trasdós de su cubrimiento permita su acondicionamiento como parte de la calle o espacio libre público de que forme parte, tanto por la cota a que se sitúe como por su capacidad resistente para soportar la capa de tierra vegetal, las plantaciones, los pavimentos y los elementos de mobiliario urbano que resulten adecuados, más las pertinentes sobrecargas de uso.

La ejecución del plan y las futuras actuaciones que pudieran tener lugar en su ámbito no podrán impedir ni perturbar el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.

ARTÍCULO 5.4 CARACTERÍSTICAS DE LAS CALLES, LOS ESPACIOS LIBRES Y LAS**ZONAS VERDES**

1 El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria, los espacios libres y las zonas verdes que se contiene en esta modificación de plan general tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas; en todo caso, el proyecto de urbanización cumplirá las condiciones contenidas en este artículo.

2 La red viaria comprendida satisfará las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen, y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas, y la contenida en el título VII de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.

3 Las aceras se pavimentarán con materiales antideslizantes.
En las aceras de 9'00 metros de anchura o superior, se plantará una doble hilera de árboles, sobre alcorques individuales de dimensión suficiente o sobre parterre corrido. En las aceras de 4'00 metros de anchura o superior, se plantará una hilera simple de árboles sobre alcorques individuales. Los alcorques se enrasarán con la cota del pavimento de la acera mediante relleno de gravas o rejillas que no afecten al desarrollo del tronco.

4 La urbanización del sector procurará la circulación y correcta evacuación de las aguas pluviales por las calles públicas y espacios libres, considerando las aportaciones provenientes del suelo exterior al ámbito.
Deberán diseñarse en consecuencia los perfiles longitudinales y transversales de las calles, previéndose en sus márgenes medidas adecuadas de contención de las aguas, cuando proceda. Las pendientes longitudinales no serán inferiores al 5 por mil, ni las transversales al 2 por ciento, con caída, en el caso de calles de plataforma unitaria, hacia el centro de la sección.

5 En el proyecto de urbanización se definirán las zonas de parada, carga y descarga de autobuses urbanos y de taxis que resulten oportunas de acuerdo con las previsiones vigentes de tráfico y transportes, estableciendo la debida conexión de dichos servicios con el apeadero o el intercambiador ferroviario y el estacionamiento público construido bajo rasante, a fin de dar a este ámbito una función intercambiadora de medios de transporte.

6 El proyecto de urbanización contemplará una red de circulaciones en bicicleta interior al sector, en forma de carriles-bici que ocupen bandas de 2'00 metros de anchura mínima incluidas en el espesor de las aceras, o como recorridos interiores del parque, en este caso sin diferenciar de la circulación a pie.
Se dispondrá, al menos, un estacionamiento de bicicletas próximo al apeadero o el intercambiador ferroviario y otro próximo a la prolongación de la calle del general Mayandía. Se procurará la máxima seguridad a los estacionamientos de bicicletas, mediante su ubicación en lugares con vigilancia directa o con cámaras de centros de seguridad o conserjerías, empleo de sistemas tipo «biciberg», etc.
En el caso de disponerse estacionamientos convencionales en superficie, cada plaza tendrá una dimensión mínima de 0'60 metros de anchura por 2'00 metros de longitud.

7 En el interior del parque se dispondrá una red básica de circulaciones a pie y en bicicleta que comunique con la suficiente fluidez las calles que confluyen en él. Estas

sendas principales no tendrán una anchura inferior a 3'00 metros, y se pavimentarán con acabados duros, de forma que no quede mermada su funcionalidad en caso de lluvia. Además de la red básica de circulaciones transversales del parque, se dispondrán sendas secundarias de circulación interior, preferentemente acabadas con pavimentos blandos (engravillados, tierra apisonada...) o con traviesas ferroviarias recuperadas.

8 El conjunto del parque tenderá a un relieve plano, enrasado con las cotas del viario de contorno y evitando la necesidad de rampas, escaleras y otros elementos que dificulten la mayor libertad de los usos recreativos, el disfrute por personas con dificultades de movilidad y la óptima conexión funcional entre los barrios de Delicias y Centro.

No obstante, y siempre que se mantengan estos criterios generales, se recomienda que las superficies ajardinadas que ocupen los alvéolos de la red de senderos descrita en el apartado anterior cuenten con un relieve que proporcione al parque amenidad y naturalidad.

Se cuidará la protección de los espacios de esparcimiento contra el viento, mediante el modelado del relieve del terreno y el uso de árboles y arbustos, de forma que se formen barreras frente al viento del noroeste y se configuren espacios de estancia protegidos orientados hacia el sur.

9 En el tratamiento de los espacios libres predominará el elemento natural, para lo que el proyecto de urbanización determinará la ocupación, al menos, del 50 por ciento de la superficie total del sistema local de zonas verdes con superficies ajardinadas, enarenadas, engravilladas o, en general, no recubiertas con pavimentos duros.

10 El tapizado vegetal no se realizará con céspedes no pisables, recomendándose comunidades de plantas rastreras y praderas floridas de hoja perenne, o, en todo caso, céspedes resistentes a la sequía (Sáhara Grass o similar).

11 En los suelos calificados como zonas verdes y espacios libres, el proyecto de urbanización preverá la plantación, al menos, de un árbol por cada 30 metros cuadrados de suelo.

Se emplearán, preferentemente, árboles y arbustos pertenecientes a especies autóctonas y adaptadas. Se procurará la utilización de especies de gran porte capaces de crear abundantes zonas de sombra.

12 En los espacios libres y zonas verdes se preverán fuentes, difusores, estanques y láminas de agua que favorezcan la refrigeración por evaporación, y que provoquen un rumor capaz de enmascarar el ruido del tráfico en el interior del parque.

13 El proyecto de urbanización estudiará el recorrido de las aguas superficiales y dispondrá en consecuencia los sistemas de canalización hacia la red de drenaje.

14 Los aspersores y difusores emergentes del sistema de riego incorporarán circuitos de electroválvulas con programación, para permitir el riego en horas de baja insolación y economizar la pérdida de agua por evotranspiración.

Los alcorques de la red viaria incorporarán sistemas de riego por goteo autocompensado. Se prohíbe el riego a manta de los espacios ajardinados.

15 El proyecto de urbanización dedicará particular atención a la iluminación nocturna del parque, favoreciendo en especial la fácil percepción y la sensación de seguridad en la red principal de sendas transversales. Se recomienda recurrir a una iluminación mediante tubo de neón continuo para resaltar los ejes de penetración y las líneas fundamentales del trazado del parque (representada mediante líneas rojas gruesas en el plano de imagen), completada con los báculos convencionales necesarios para iluminar el resto de las superficies.

El proyecto de urbanización considerará el equipamiento del parque con elementos de mobiliario urbano inteligente («infobots», terminales multimedia, mesas inteligentes...) y conexiones dispersas a las redes eléctrica y de información, o en su caso conexión a Internet Wi-Fi o equivalente, que permitan el manejo de ordenadores portátiles y otros instrumentos digitales, de acuerdo con lo previsto en el plan director de la Milla Digital y en los trabajos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 5.5 CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN RELACIONADAS CON EL PROGRAMA DE LA MILLA DIGITAL

1 El proyecto de urbanización contemplará las exigencias que en cuanto a redes de telecomunicaciones y tratamiento de los espacios públicos imponen el plan director de la Milla Digital y los trabajos para su desarrollo.

2 En relación con las redes infraestructurales, deberá preverse:

- a** Edificio de telecomunicaciones de la Milla Digital que actúe como central de gestión y conmutación de la red y proporcione conectividad a las redes externas de otros operadores: No se emplazará en el ámbito de la G19/1, sino en la AC44, próximo a la estación de Delicias para aprovechar la disponibilidad de conectividad con las redes troncales de las principales operadoras.
- b** En el ámbito de la G19/1 se situará uno de los nodos principales de la red troncal (en principio, al menos tres: uno en la estación de Delicias, uno o dos en la AC44 y otro más en la G19/1, espaciados lo más uniformemente posible). El nodo de la G19/1 se emplazará en un cuarto de superficie no menor de 50 m², situado en principio en la parcela 19.06 y dotado de suelo y techo practicables, así como climatización adecuada para trabajar a temperaturas fijas, instalación eléctrica y fuerza, y entradas y salidas de los diferentes cables.
- c** La red troncal de fibra óptica formará un anillo bidireccional de 4 mangueras con protección 1+1, que unirá los distintos nodos principales por caminos físicamente diferentes. Se realizará con cable de fibra óptica monomodo de 256 fibras. Tendrá capacidad de transporte de información a velocidades superiores a 10 gigabits por segundo; si el ancho de banda no fuera suficiente, en el futuro se podrán utilizar CWDM o DWDM para el incremento de la capacidad de transporte. A fin de garantizar la capacidad y calidad de la red, se considera adecuado, a título indicativo, el empleo de tecnología JDS (jerarquía digital síncrona). Para el acceso desde la red troncal, se considera idónea una tecnología de red óptica pasiva (PON).
- d** De cada uno de los nodos descritos en el apartado (b) saldrán canalizaciones hacia una cabina exterior de empalme situada en cada una de las parcelas que ordena esta modificación de plan general, ya tengan la calificación de usos lucrativos o de equipamiento (en los futuros proyectos podrá disminuirse el número de cabinas de empalme en virtud del análisis de las condiciones detalladas del área). Dichas canalizaciones deberán procurar, en todo caso, topologías de anillo para proteger las conexiones al nodo principal.

3 En relación con el tratamiento de los espacios públicos, habrá de posibilitarse la activación digital del espacio, de modo que se exprese adecuadamente el enlace con el centro urbano de la Milla Digital, entendida como sucesión de la plaza del conocimiento, la calle digital y el parque digital (plaza de la Estación, espacio libre sobre el pincel oriental de vías, hasta la rotonda de la avenida de Madrid, y parque de El Portillo), y al mismo tiempo se satisfagan aquellas funciones avanzadas que desarrolle el programa,

que provisionalmente y con carácter indicativo pueden concretarse en los siguientes apartados:

- Control integrado e inteligente del tráfico y del intercambio de modos de transporte (semaforización y señalización digital mediante LED, paradas de autobús inteligentes, calzadas con señalización digital en el asfalto que permitan el ajuste de los sentidos del tráfico según las necesidades, detección de infracciones e identificación de vehículos...)
- Gestión de los ambientes exteriores, mediante sistemas de control del encendido, la intensidad y la calidad del alumbrado público, los flujos de agua, emisiones musicales, mantenimiento de microclimas sobre la base de sensores ambientales que proporcionen una información instantánea, etc.
- Reducción de barreras urbanísticas y de comunicación, con interfaz para personas con distintas discapacidades («displays» para ciegos, elementos de información acústica para sordos...)
- Quioscos multimedia, que faciliten el acceso de todos los ciudadanos a los servicios más avanzados de comunicaciones (videollamada, Internet, correo electrónico, fax...)
- «Infobots» (robots de información), redes de asistencia personal (PAN) y sistema de brújula digital, que faciliten a los ciudadanos, mediante cualquier dispositivo adecuado (teléfono móvil, agenda electrónica...), información de su interés y acceso a servicios personalizados.
- Mobiliario urbano inteligente, con conexión de red y soporte de tecnologías IP, gestionado de forma centralizada para adaptar elementos como la iluminación, la señalización horizontal y vertical o los paneles informativos, de forma que las características funcionales de la calle se adapten a las circunstancias de cada momento en cuanto al tráfico, el transporte público, el número de viandantes, la actividad comercial, los requerimientos de seguridad, etc.
- Pantallas de comunicación, que sirvan de soporte publicitario personalizable, con conexión instantánea con otros distritos digitales del mundo, información sobre la actividad en la Milla Digital y emisión de mensajes, noticias o trabajos de expresión artística mediante sistemas de participación ciudadana, información turística, etc.

4 Se implantará canalización desde las cabinas de empalme de la red de fibra óptica dispuestas en las parcelas del sector hasta todos los semáforos, farolas, paradas de autobús, paneles informativos y demás elementos del mobiliario urbano susceptibles de telecomando, teleactuación uso como interfaz de comunicaciones.

Artículo 5.6 CARACTERÍSTICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS BAJO RASANTE.

1 Aunque se construyan independientemente, los estacionamientos subterráneos correspondientes a las parcelas de equipamiento público conformarán finalmente una construcción unitaria.

En el caso de que las características que finalmente adopte la red local ferroviaria propicien la creación de un intercambiador de modos de transporte, éste podrá conectarse, también bajo la rasante, con el estacionamiento público.

2 Salvo que en el proyecto de urbanización o en un proyecto de obras complementario se hubieran definido las características precisas del estacionamiento público, el primer proyecto de edificación de equipamientos que se apruebe deberá acompañarse con un anteproyecto del conjunto del estacionamiento bajo rasante, con las determinaciones necesarias para garantizar la eficacia de las disposiciones contenidas en este artículo, y, en particular, las referentes a número de plantas bajo rasante, cotas de suelo y techo de los forjados, fondo edificado, definición del sistema interior de comunicaciones, accesos de vehículos y personas, técnicas y materiales de construcción, ubicación de los servicios

comunes, número total de plazas y distribución en las distintas unidades de construcción, subdivisión en sectores de incendio y cuantas disposiciones adicionales sean pertinentes. El proyecto o anteproyecto que defina las características generales del estacionamiento deberá contar con informe favorable de la Comisión de Urbanismo, tras informe de los servicios municipales competentes.

3 En el caso de que en el área G19/1 pueda construirse un intercambiador ferroviario entre líneas urbanas e interurbanas, el estacionamiento público ubicado bajo las parcelas de equipamiento, de función disuasoria a escala urbana, tendrá una capacidad mínima de 800 plazas. En caso de que no sea viable la construcción en el sector de dicha infraestructura por no discurrir el nuevo túnel de tráfico local tangente al de líneas interurbanas, la capacidad mínima del estacionamiento público será de 400 plazas.

En ambos casos, el estacionamiento público podrá comprender entre una y tres plantas situadas bajo la rasante del terreno, siempre que el forjado de techo de la más elevada de ellas no sobresalga de su cota definitiva. En consecuencia, entre el primer sótano destinado a estacionamiento y la planta baja de los edificios de equipamiento público podrá disponerse una planta semienterrada cuya ocupación no sobrepasará la de la baja, dedicada a usos complementarios de los equipamientos.

4 Tanto el estacionamiento público como los estacionamientos correspondientes a las parcelas de uso lucrativo cumplirán las normas sobre dotación de plazas de estacionamiento comprendidas en la sección segunda del capítulo 2.4 de las normas urbanísticas del plan general y la ordenanza municipal para la construcción, instalación y uso de estacionamientos y garajes, así como cuantas otras disposiciones generales estén vigentes, y, en particular, las relativas a protección contra incendios, supresión de barreras arquitectónicas e implantación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

5 En el acto de aprobación del proyecto de urbanización o mediante acuerdo específico, el Ayuntamiento podrá disponer la construcción de un acceso unitario a los estacionamientos construidos bajo rasante en todo el ámbito del área G19/1, mediante un pasillo de circulación de anchura libre no menor de 5'00 metros, situado bajo las aceras que bordean el parque por sus lados norte y este, al que se conectarán los estacionamientos de los edificios públicos y privados.

El tramo de pasillo de acceso situado bajo las aceras podrá incorporarse al estacionamiento público sin solución de continuidad.

En este caso, ni los unos ni los otros podrán disponer accesos mediante rampas independientes, estableciéndose sobre sus parcelas una servidumbre para la posible ubicación de rampas al servicio del acceso común, que se concretará en el proyecto de urbanización o, en su caso, en un proyecto de obras específico. Esta servidumbre afectará a cada una de las parcelas destinadas a usos lucrativos en una superficie igual a la que sería necesaria para dotarles de accesos independientes a sendos estacionamientos propios con capacidad igual a la mínima exigida por la normativa urbanística.

En el caso de que el Ayuntamiento hubiera acordado que los estacionamientos, públicos y privados, dispongan de acceso unitario, el anteproyecto a que hacía referencia el apartado 2º de este artículo también establecerá las medidas pertinentes para la adecuada conexión al pasillo de acceso de los estacionamientos de las parcelas con aprovechamiento lucrativo, y su aprobación deberá ser anterior o simultánea a la del primer proyecto de edificación del área, sea de equipamiento o no.

6 En caso de que se produzca la decisión municipal de construir un estacionamiento bajo rasante con accesos unitarios, podrán contemplarse procedimientos de gestión conjunta o coordinada del estacionamiento público y de los estacionamientos privados, de modo que, con el fin de optimizar el uso del conjunto de las plazas, sea posible la

disponibilidad, en determinadas horas, de plazas públicas al servicio de los edificios privados y viceversa.

Anejos a la Memoria

1. Resolución de la reducción del dominio público ferroviario



MINISTERIO DE
FOMENTO

Mº FOMENTO - D.G. INFRAEST.
FERROV.

Salida 002 N.º. 200900200023795
04/06/2009 09:19:14

SECRETARIA DE ESTADO DE
PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURAS
SECRETARIA GENERAL DE
INFRAESTRUCTURAS

DIRECCIÓN GENERAL DE
INFRAESTRUCTURAS
FERROVIARIAS

Luis de Santiago Pérez

DIRECTOR GENERAL

ZAV 2002 S.A.
Registro de... <u>ENTRADA</u>
Fecha... <u>10.06.2009</u>
N.º Reg.

Madrid, 3 de junio de 2009

Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A.
Pza. Antonio Beltrán Martínez, 1, 6.º K
50002-ZARAGOZA

ASUNTO: RESOLUCIÓN DE REDUCCIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO PÚBLICO FERROVIARIO EN EL ENTORNO DE LA ESTACIÓN DEL PORTILLO EN LA CIUDAD DE ZARAGOZA.
SOLICITANTE: ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002 S.A. CIF: A-50928845

Mediante escrito de fecha 19-03-2009 (registrado de entrada el día 26-03-2009 con el n.º 3433), la entidad Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A., remitió a esta Dirección General una solicitud para el otorgamiento de una autorización de **reducción de la zona de dominio público ferroviario** en el entorno de la estación ferroviaria del Portillo en la Ciudad de Zaragoza, acompañando a tal fin una documentación técnica consistente en una memoria y planos realizados por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Álvaro Lerna Rodrigo con fecha marzo de 2009.

Dicha solicitud se fundamenta en la necesidad de llevar a efecto el convenio que suscribieron el Ministerio de Fomento, RENFE (en la actualidad RENFE Operadora y ADIF), la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza con fecha 23-03-2002, para el desarrollo de una serie de obras ferroviarias y de urbanización como consecuencia de la llegada de las infraestructuras de Alta Velocidad a Zaragoza, dentro de parte de lo que actualmente está considerado como zona de dominio público, por cuya razón es preciso reducir dicha zona en la medida que sea preciso para poder llevar a efecto dicho convenio, siempre dentro de los límites que permite la normativa vigente.

La reducción de zona de dominio público solicitada corresponde autorizarla, por delegación del Ministro de Fomento al Director General de Ferrocarriles, de conformidad con lo establecido en apartado tercero punto segundo de la Orden FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, por la que se delegan competencias en materia ferroviaria, siendo de aplicación a la misma los artículos 13 y 15.5 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, (LSF), y los artículos 25 y 27 del Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por el RD 2387/2004, de 30 de diciembre, (RSF).

PLAZA DE LOS SAGRADOS
CORAZONES, 7
28071-MADRID
TEL.: 91 597 93 60
FAX.: 91 597 98 79



La citada petición fue remitida con fecha 6-04-09 a informe del Ayuntamiento de Zaragoza, que lo emitió de forma favorable con fecha 20-05-09.

Igualmente dicha petición fue remitida a informe de la entidad pública empresarial ADIF que, con fecha 28-05-09, emitió favorable, con algunas condiciones a las que luego se hará referencia.

Asimismo, la citada petición fue remitida a informe de la Subdirección General de Planes y Proyectos de este Centro Directivo, la cual con fecha 14-04-09, emitió informe favorable.

Por cuanto antecede, a la vista de los informes emitidos, de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la LSF y el artículo 34 del RSF, y al amparo de lo dispuesto en la citada Orden FOM/2893/2005, **he resuelto:**

1.º) Acceder a la solicitud de reducción de dominio público ferroviario en el entorno de la estación del Portillo en la ciudad de Zaragoza, formulada por la entidad Zaragoza Alta Velocidad 2002 S.A. con el fin de llevar a efecto el convenio que suscribieron el Ministerio de Fomento, RENFE (en la actualidad RENFE Operadora y ADIF), la Diputación General de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza con fecha 23-03-2002, para el desarrollo de una serie de obras ferroviarias y de urbanización como consecuencia de la llegada de las infraestructuras de Alta Velocidad a Zaragoza y, en consecuencia, **autorizar** la reducción de la zona de dominio público solicitada, según lo reflejado en la documentación técnica realizada por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Álvaro Lerma Rodrigo con fecha marzo de 2009.

2.º) Dicha autorización queda sometida a las condiciones establecidas por ADIF en su informe de la Gerencia Mantenimiento Zaragoza de Red Convencional, y de la Gerencia Mantenimiento Alta Velocidad Noreste, y que son las siguientes:

“Se deberá contemplar cuando se urbanice la zona, un acceso para la entrada de vehículos tanto de urgencias, bomberos, sanidad, protección civil y vehículos de ADIF, así como del personal, cuya puerta está situada actualmente sobre el km 341/080 aproximadamente. A la hora de llevar a cabo los trabajos se deberá identificar con mayor claridad los terrenos situados entre los pp/kk 340/370 y 341/180 de la línea convencional Madrid-Barcelona. La distancia que se considera como arista exterior es la propia de los muros-pantalla que se han realizado para el soterramiento de la línea de AVE, así como de Ancho Convencional, en el propio apeadero de Zaragoza-Portillo la arista exterior del edificio de viajeros que se ha construido en el lado izquierdo del mismo. Se extremarán las precauciones en aquellas actuaciones que puedan introducir agua o algún elemento que pueda poner en riesgo la explotación y el mantenimiento de la Infraestructura Ferroviaria, y deberán ponerse en conocimiento de ADIF. La distancia a la que se pretende la reducir la zona de dominio público ferroviario en el lado de las vías de Alta Velocidad, es directamente a la cara exterior del propio muro de sostenimiento colindante con el terreno natural (más concretamente la de su dintel) ”.



3.º) Las construcciones que se autoricen no deberán comportar a la Administración del Estado carga alguna, ni en el momento de su ejecución ni a lo largo de su vida útil. La Administración del Estado queda libre de toda obligación respecto a cualquier actuación que pudiera considerarse necesaria para prevenir o corregir impactos o molestias a los propietarios, residentes o usuarios de las construcciones que se autoricen, debidos a la proximidad del ferrocarril.

Todo ello, sin perjuicio, asimismo, de que el interesado deba solicitar a ADIF el otorgamiento de la preceptiva autorización para realizar las correspondientes obras en la zona de protección ferroviaria, de conformidad con lo establecido en los artículos 15 de la LSF y 28 del RSF, en la cual dicha entidad pública podrá imponer las condiciones que estime necesarias para evitar cualquier posible riesgo en relación con la plataforma ferroviaria.

Esta resolución se adopta por delegación del Ministro de Fomento, conforme a lo previsto en el artículo tercero, apartado 1.a) de la Orden FOM/2893/2005 de 14 de septiembre, por la que se delegan competencias en materia ferroviaria (BOE de 19 de septiembre), y pone fin a la vía administrativa, ello sin perjuicio de la posibilidad de interponer con la misma, con carácter potestativo, recurso de reposición en el plazo de 1 mes desde el día siguiente al de su notificación, o bien impugnarla directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, disponiendo para ello de un plazo de 2 meses a contar desde el día siguiente al de su notificación.

**EL DIRECTOR GENERAL
DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS**
(Por delegación de competencias O.M. de 14 -09-05)


Luis de Santiago Pérez

2. Resolución de la desinfección de los suelos del Portillo

**ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD PÚBLICA
EMPRESARIAL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
(ADIF)**

**DÑA. MARÍA ROSA SANZ CEREZO, SECRETARIA DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)**

CERTIFICA:

Que por el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS se ha adoptado, con fecha 26 de febrero de 2010, el siguiente acuerdo:

1. Declarar, conforme a lo dispuesto en el número 3 del artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y en los artículos 16.1.r) y 31 del vigente Estatuto de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, la innecesariedad para la prestación del servicio ferroviario de los inmuebles cuyas descripciones física y jurídica figuran a continuación:

Descripción de los inmuebles.-

PARCELA A.-

Urbana: PARCELA en el término municipal de Zaragoza, situada al lado izquierdo de la línea Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/435 al 341/131. Tiene forma irregular con una extensión superficial de CINCUENTA MIL QUINIENTOS VEINTITRES METROS CUADRADOS (50.523,00 m²) y los siguientes linderos:

Norte: Vial urbano, antiguo enlace A-68, y terrenos de Zaragoza Alta Velocidad.
Sur: Terrenos de ADIF, finca registral 28.047 a la que pertenece esta parcela.
Este: Avenida Anselmo Clavé, finca registral 28.047, a la que pertenece esta parcela, finca registral 27.371 de ADIF y Avenida Anselmo Clavé.

Oeste: Terrenos de ADIF, finca registral 28.047 a la que pertenece esta parcela.

Situación registral: Inscrita a favor de ADIF como bien demanial, formando parte de una finca de superior cabida, en el registro de la propiedad de Zaragoza nº 11, al tomo 2944, libro 1016, folio 71, finca nº 28047, inscripción 1ª.

PARCELA B.-

Urbana: PARCELA en el término municipal de Zaragoza, situada al lado izquierdo de la línea Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/967 al 341/027. Tiene forma irregular con una extensión superficial de MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1.835,00 m²) y los siguientes linderos:

Norte: Terrenos de ADIF, finca registral 28.047.
Sur: Terrenos de ADIF, finca registral 28.047.
Este: Avenida Anselmo Clavé.
Oeste: Terrenos de ADIF, finca registral 28.047.

Situación registral: Inscrita a favor de ADIF como bien demanial, en el registro de la propiedad de Zaragoza nº 11, al tomo 2914, libro 986, folio 18, finca nº 27.371, inscripción 1ª.

2. Acordar de conformidad con lo dispuesto en el número 3 del artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y en los artículos 16.1.r) y 31 del Estatuto de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, la desafectación de los referidos inmuebles para su incorporación al patrimonio propio del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias con el carácter de bien patrimonial.
3. Para la formalización de cuantos documentos públicos o privados sean precisos para la efectividad de los acuerdos precedentes serán suficientes los poderes concedidos por escritura pública de fecha 13 de enero de 2005 ante el Notario de Madrid D. Emilio Villalobos Bernal bajo el número 92 de su protocolo, para intervenir en nombre y representación de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

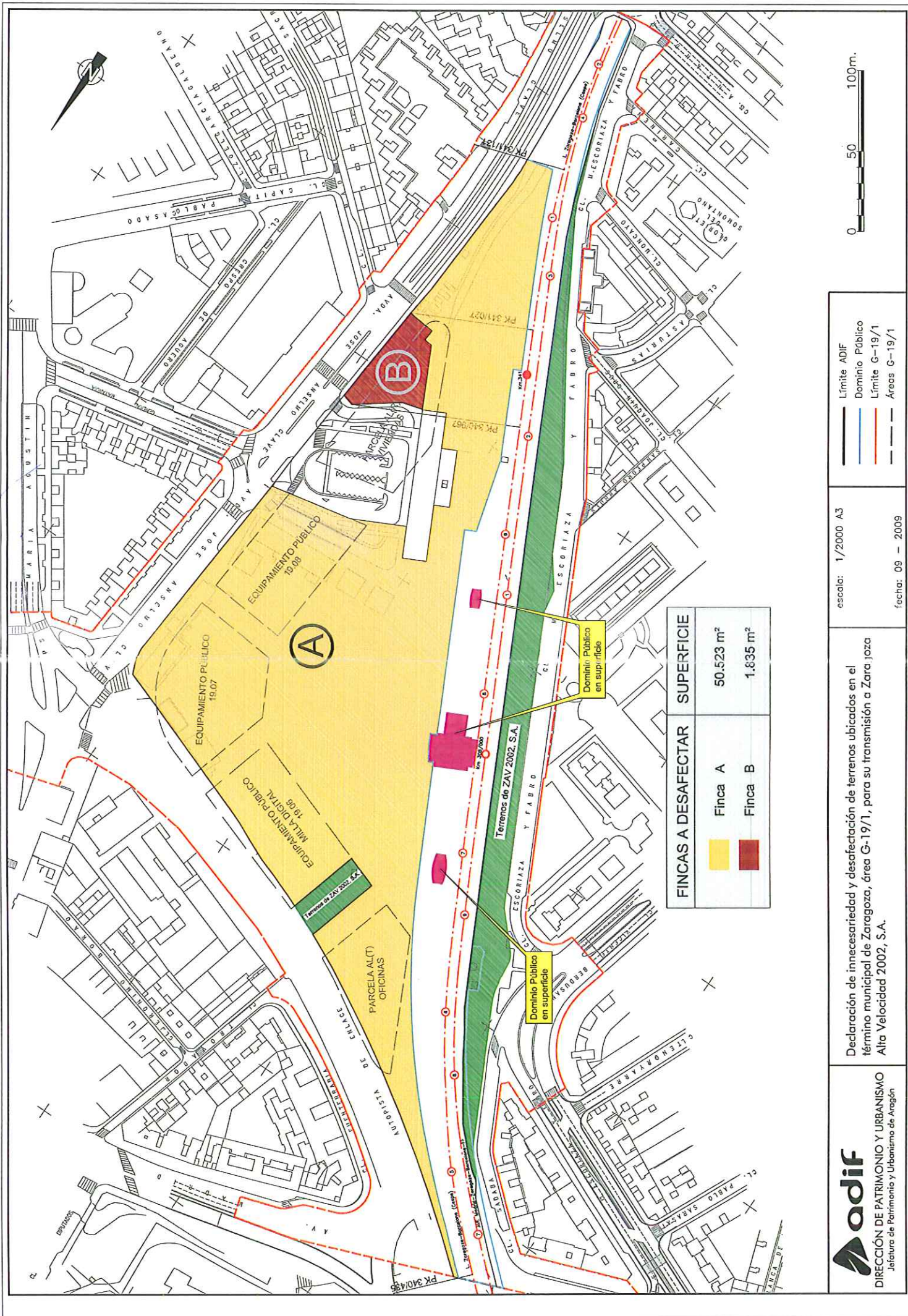
Y para que conste, a fin de que surta los efectos que resulten oportunos, se expide la presente certificación, con el visto bueno del Presidente del Consejo, en Madrid, a veintiséis de febrero de dos mil diez, bajo la advertencia contenida en el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Vº Bº
EL PRESIDENTE
Antonio González Marín

María Rosa Sanz Cerezo



yo **Emilio Villalobos Bernal**
NOTARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE MADRID
LEGITIMO LAS FIRMAS DE DON/ÑA **Antonio González Marín**, Dir. Patrimonio y Urbanismo, y Doña **M^{ra} Rosa Sanz Cerezo**, Gerencia de Actuaciones Administrativas
POR COTEJO CON OTRAS OBRANTES EN MI PROTOCOLO.
EN MADRID, A **26** DE **Febrero** DE **2010**
LIBRO INDICADOR **68**



FINCAS A DESAFECTAR	SUPERFICIE
Finca A	50.523 m ²
Finca B	1.835 m ²

- Límite ADIF
- Dominio Público
- Límite G-19/1
- Áreas G-19/1

escala: 1/2000 A3
 fecha: 09 - 2009

Declaración de innecesaria y desafectación de terrenos ubicados en el término municipal de Zaragoza, área G-19/1, para su transmisión a Zara joza Alta Velocidad 2002, S.A.

3. Resolución de la desafectación de los aprovechamientos

**ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD PÚBLICA
EMPRESARIAL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
(ADIF)**

**DÑA. MARÍA ROSA SANZ CEREZO, SECRETARIA DEL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN DE LA ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF)**

CERTIFICA:

Que por el Consejo de Administración de la entidad pública empresarial ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS se ha adoptado, con fecha 26 de febrero de 2010, el siguiente acuerdo:

1. Declarar, conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del vigente Estatuto de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, la innecesidad para la prestación del servicio ferroviario de los aprovechamientos urbanísticos atribuidos al inmueble cuyas descripciones física y jurídica figuran a continuación:

Descripción del inmueble.-

Urbana: Parcela ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en la estación de Zaragoza-Portillo. Tiene forma irregular, alargada en sentido Norte-Sur, con una extensión superficial de VEINTIUN MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (21.773,00 m²) y los siguientes linderos:

Norte:	Terrenos de ADIF, finca registral 28.906.
Sur:	Calle Santander.
Este:	Terrenos de ADIF, finca registral 28.047 a la que pertenece esta parcela.
Oeste:	Calle Sádaba y terrenos de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

Situación registral: Inscrita a favor de ADIF como bien demanial, formando parte de una finca de superior cabida, en el registro de la propiedad de



adif

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

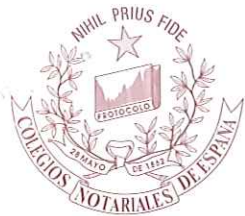
Zaragoza nº 11, al tomo 2944, libro 1016, folio 71, finca nº 28047, inscripción 1ª.

2. Solicitar al Ministerio de Fomento, conforme a lo dispuesto en el número 4 del artículo 24 de la Ley del Sector Ferroviario y en el artículo 31.2º del Estatuto del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, la desafectación de los referidos aprovechamientos para su incorporación al patrimonio del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias con el carácter de bienes patrimoniales.
3. Para la formalización de cuantos documentos públicos o privados sean precisos para la efectividad de los acuerdos precedentes serán suficientes los poderes concedidos por escritura pública de fecha 13 de enero de 2005 ante el Notario de Madrid D. Emilio Villalobos Bernal bajo el número 92 de su protocolo, para intervenir en nombre y representación de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

Y para que conste, a fin de que surta los efectos que resulten oportunos, se expide la presente certificación, con el visto bueno del Presidente del Consejo, en Madrid, a veintiséis de febrero de dos mil diez, bajo la advertencia contenida en el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Vº Bº
EL PRESIDENTE
Antonio González Marín

María Rosa Sanz Cerezo

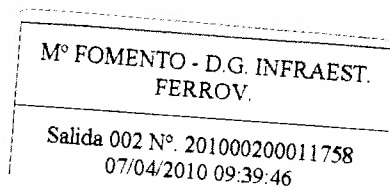


YO Emilio Villalobos Bernal
NOTARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE MADRID
LEGITIMO LA/S FIRMA/S DE DONÑA ANTONIO GONZALEZ
MARIN, Director Patrimonio y Urbanismo,
Y DONA M^{te} ROSA SANT CERETO, Gerencia Actividades Adm.
POR COTEJO CON OTRAS OBRANTES EN MI PROTOCOLO ministrativas.
EN MADRID, A 8 DE MARZO DE 2010
LIBRO INDICADOR 67

YO, EMILIO VILLALOBOS BERNAL, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en la Capital.-

DOY FE: que la presente fotocopia compuesta de dos folios de papel de los Colegios Notariales de España, serie QS, números: el presente y el siguiente en orden, rubricada por mi y sellados con el de mi Notaria, es fiel y exacta reproducción, de su original que tengo a la vista, Madrid, a ocho de Marzo de 2010.-





Madrid, 31 de marzo de 2010

Sr. D. Antonio González Marín
Presidente de ADIF
C/ Sor Ángela de la Cruz, 3, P-9
28020-MADRID

ASUNTO: RESOLUCIÓN DE DESAFECTACIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS ATRIBUIDOS A UNA PARCELA QUE TIENE LA CONSIDERACIÓN DE BIEN DE DOMINIO PÚBLICO, UBICADA EN EL T. M. DE ZARAGOZA.

La entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), ha solicitado a este Departamento ministerial la desafectación de los aprovechamientos urbanísticos atribuidos a una parcela que tienen la consideración de bien de dominio público de titularidad estatal en el término municipal de Zaragoza, y cuya gestión corresponde al ADIF. Dicha parcela es la siguiente:

Urbana: Parcela ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en la estación de Zaragoza-Portillo. Tiene forma irregular, alargada en sentido Norte-Sur, con una extensión superficial de **VEINTIÚN MIL SETECIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS (21.773, 00 m²)**, y los siguientes linderos:

- Norte: Terrenos de ADIF, finca registral 28.906.
- Sur: Calle Santander
- Este: Terrenos de ADIF, finca registral 28.047 a la que pertenece esta parcela.
- Oeste: Calle Sádaba y terrenos de Zaragoza Alta Velocidad 2022 S.A..

La solicitud de desafectación la efectúa la citada entidad pública empresarial de conformidad con el artículo 24.4 de la vigente Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, que establece lo siguiente: *“Los bienes de dominio público del Estado cuya gestión corresponda al administrador de infraestructuras ferroviarias y que resulten innecesarios para la prestación de los servicios de interés general, podrán ser desafectados por el Ministerio de Fomento, previa comunicación al Ministerio de Hacienda. Los bienes desafectados se incorporarán al patrimonio del administrador de infraestructuras ferroviarias”*.

Dichos bienes inmuebles han sido objeto de declaración de innecesidad para el servicio público ferroviario por el Consejo de Administración de ADIF en su reunión celebrada el 26 de febrero de 2010.

Asimismo, el ADIF con fecha 8 de marzo de 2010 ha efectuado la comunicación previa de dicha innecesidad a la Dirección General del Patrimonio del Estado del Ministerio de Economía y Hacienda que prevé el artículo 24.4 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario (LSF).

Asimismo, en la disposición sexta, punto 1, y letra b), de la ORDEN FOM/2893/2005, de 14 de septiembre (B.O.E de 19 de septiembre de 2005), por la que se delegan competencias en materia



ferroviaria, delega en el entonces Secretario de Estado de Infraestructuras y Planificación, actual Secretario de Estado de Planificación e Infraestructuras, la competencia para desafectar los bienes de dominio público del Estado cuya gestión corresponda a las entidades públicas empresariales ADIF y FEVE y que resulten innecesarios, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.4 de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, en relación con el artículo 70.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Dicha solicitud ha sido informada favorablemente por la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias, con fecha 9 de octubre de 2009, considerando que la desafectación solicitada resulta conforme con la planificación ferroviaria en ese ámbito geográfico.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el citado artículo 70.3 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y lo dispuesto en el apartado sexto, punto 1, letra b) de la citada Orden FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, esta Secretaría de Estado a propuesta del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), resuelve desafectar la parcela antes descrita.

Esta resolución se adopta por delegación del Ministro de Fomento, conforme a lo previsto en la disposición sexta apartado 1.b, de la citada Orden FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, (B.O.E. n.º 224 de 19 de septiembre), por la que se delegan competencias en materia ferroviaria.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa, -sin perjuicio de la posibilidad de interponer contra la misma, con carácter potestativo recurso de reposición ante esta Secretaría de Estado en el plazo de un mes desde el día siguiente al de su notificación-, pudiendo ser impugnada directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, disponiendo para ello de un plazo de 2 meses a contar desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 45 y concordantes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

**EL SECRETARIO DE ESTADO
DE PLANIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS**
(Por delegación de competencias O.M.14 -9-2005)



Víctor Morlán Gracia



MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURAS

SECRETARÍA GENERAL DE
INFRAESTRUCTURAS

DIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

**ÍNDICE DE DOCUMENTOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL INFRAESTRUCTURAS
FERROVIARIAS PARA LA FIRMA DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE PLANIFICACIÓN E
INFRAESTRUCTURAS:**

N. o	DESTINATARIO	EXTRACTO
1	Sr. Presidente de ADIF	Desafectación de los aprovechamientos urbanísticos de una parcela correspondiente al término municipal de Zaragoza que tiene la consideración de bien de dominio público de titularidad estatal, situada en la estación de Zaragoza-Portillo.

CONFORME

Madrid, de marzo de 2010

EL DIRECTOR GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
FERROVIARIAS,

Carlos María Juárez Colera

Recibidos los documentos que se acompañan, detallados en la presente relación, con la correspondiente conformidad del Director General de Infraestructuras ferroviarias, dispongo pasen a la firma del Secretario de Estado de Planificación e Infraestructuras.

Madrid, 31 de marzo de 2010

LA SECRETARIA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

Inmaculada Rodríguez-Piñero Fernández

4. Notas simples registrales de las parcelas aportadas

Panceu 1

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA NÚMERO ONCE

FECHA DE EMISIÓN: DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE ZARAGOZA N°: 28043
IDUFIR N°: 50027000660923.
Naturaleza de la finca URBANA: Solar.



URBANA.- Parcela de terreno urbano, ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en la calle ESCORIAZA Y FABRO, al lado derecho de la línea férrea de Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/493 al 341/172. Tiene una extensión superficial de ocho mil novecientos diecisiete metros cuadrados, y los siguientes linderos: Norte, terrenos del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias; Sur, calle Escoriaza y Fabro; Este, terrenos del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias; y Oeste, calle Escoriaza y Fabro. Referencia catastral: 5335503XM7153G00018I.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002 SA, 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compra.	A50928845	2944	1016	71	1

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:

- a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA NÚMERO ONCE

FECHA DE EMISIÓN: DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria.



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE ZARAGOZA N°: 28045
 IDUFIR N°: 50027000660930.
 Naturaleza de la finca URBANA: Solar.

URBANA.- Parcela de terreno urbano, ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en la ESTACIÓN DEL PORTILLO, puntos kilométricos 340/637 al 340/688, lado izquierdo de la línea férrea de Madrid-Barcelona por Caspe. Tiene una extensión superficial de novecientos noventa y cuatro metros cuadrados, y los siguientes linderos: Norte, antiguo enlace A-68, hoy vial urbano, en línea recta de veintiún metros dieciocho centímetros; Sur, terrenos del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en línea de veintiún metros cuatro centímetros; Este, terrenos del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en línea de cuarenta y seis metros cincuenta y ocho centímetros; y Oeste, terrenos del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en línea de cuarenta y ocho metros dieciséis centímetros. Referencia catastral: pendiente de asignación.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002 SA, 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compra.	A50928845	2944	1016	75	1

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA NÚMERO ONCE

FECHA DE EMISIÓN: DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE ZARAGOZA N°: 30126

IDUFIR N°: 50027000693969.

Naturaleza de la finca URBANA: Porción de terreno.



*Parcela de terreno ubicada en el término municipal de Zaragoza, AVENIDA ANSELMO CLAVÉ, antigua Estación de Zaragoza-Portillo, al lado izquierdo de la línea Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/655 al 340/757, que tiene forma rectangular y se identifica con la parcela de terreno de superficie no municipal de la parcela de equipamiento denominada 19.06 en la modificación número 12 del P.G.O.U. de Zaragoza -Área G-19/1-, de cuatro mil doscientos noventa y tres metros cuarenta y dos decímetros cuadrados. Usos: equipamiento deportivo, cultural y espectáculos. Linderos: Norte, finca municipal que forma parte del vial urbano, antiguo enlace con la AP-68, hoy calle Escrivá de Balaguer; Sur, terrenos de ADIF, futura zona verde pública 19.10; Este, espacio de paso público perteneciente a la parcela de equipamiento denominada 19.07; y Oeste, parcela de infraestructuras 19.09. Aprovechamiento lucrativo: dos mil trescientos sesenta metros cincuenta y dos decímetros cuadrados. Dicha finca es parte que se segregó de la ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en AVENIDA ANSELMO CLAVÉ, a ambos lados de la vía, y entre los puntos kilométricos 340/420 al 341/248 de la línea férrea de Zaragoza a Barcelona por Caspe.

El expresado aprovechamiento lucrativo de dos mil trescientos sesenta metros cincuenta y dos decímetros cuadrados ha pasado a formar la finca inscrita con el número 30.128, al folio 28 del tomo 3.044, libro 1.116 de Sección 3ª D, habiéndoselo reservado la Compañía Mercantil "Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A."

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de cesión gratuita.	P5030300G	3044	1116	26	1

CARGAS

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA)

*SE HALLA GRAVADA por razón de su procedencia con una SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLA para el paso de aguas, constituida sobre la finca 9.001, que es el predio sirviente, en favor de la finca inscrita con el número 5.479, al folio 171 del tomo 488 del archivo del antiguo Registro Uno, que es el predio dominante, según la inscripción 2ª de dicha finca 9.001, al folio 109 del tomo 875 del archivo del antiguo Registro Uno, libro 254 de Sección 2ª, de fecha 20 de noviembre de 1894.

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA)

*TIENE A SU FAVOR como PREDIO DOMINANTE por razón de su procedencia la SERVIDUMBRE DE VERTER AGUAS PLUVIALES a que se refiere la inscripción 1ª de la finca 5.397.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Tiene una afección fiscal de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil diez.

- **AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.**

Tiene una afección fiscal de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil diez.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, **vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:**

NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de **DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE**, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



Parcela 4

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA NÚMERO ONCE

FECHA DE EMISIÓN: DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA



FINCA DE ZARAGOZA N°: 30114
IDUFIR N°: 50027000693938.
Naturaleza de la finca URBANA: Porción de terreno.
Vía Pública: AVENIDA ANSELMO CLAVE.

*Parcela de terreno ubicada en el término municipal de Zaragoza, AVENIDA ANSELMO CLAVÉ, antigua Estación de Zaragoza-Portillo, al lado izquierdo de la línea Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/725 al 340/910, que se identifica con la parcela de terreno de superficie no municipal de la parcela de equipamiento denominada 19.07 en la modificación número 12 del P.G.O.U. de Zaragoza -Área G-19/1-, de cinco mil trescientos setenta y dos metros treinta y un decímetros cuadrados. Usos: equipamiento deportivo, cultural y espectáculos. Linderos: Norte, finca municipal que forma parte del vial urbano, antiguo enlace con la AP-68, hoy calle Escrivá de Balaguer, y superficie destinada a futura ampliación de la Avenida Clavé; Sur, espacio de paso público perteneciente a la parcela de equipamiento denominada 19.08; Este, terreno destinado a futura ampliación de la Avenida Clavé; y Oeste, terrenos de ADIF, futura zona verde pública 19.10 y espacio público de paso perteneciente a la parcela 19.06. Aprovechamiento lucrativo: dos mil novecientos cincuenta y tres metros setenta decímetros cuadrados. Dicha finca se segregó de la ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en AVENIDA ANSELMO CLAVÉ, a ambos lados de la vía, y entre los puntos kilométricos 340/420 al 341/248 de la línea férrea de Zaragoza a Barcelona por Caspe.

El expresado aprovechamiento lucrativo de dos mil novecientos cincuenta y tres metros setenta decímetros cuadrados ha pasado a formar la finca inscrita con el número 30.116, al folio 16 del tomo 3.044, Libro 1.116 de Sección 3ª D, habiéndoselo reservado la Compañía Mercantil "Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.".

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N. I. F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de cesión gratuita.	P5030300G	3044	1116	14	1

CARGAS

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA)

*SE HALLA GRAVADA por razón de su procedencia con una SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLA para el paso de aguas, constituida sobre la finca 9.001, que es el predio sirviente, en favor de la finca inscrita con el número 5.479, al folio 171 del tomo 488 del archivo del antiguo Registro Uno, que es el predio dominante, según la inscripción 2ª de dicha finca 9.001, al folio 109 del tomo 875 del archivo del antiguo Registro Uno, libro 254 de Sección 2ª, de fecha 20 de noviembre de 1894.

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA)

*TIENE A SU FAVOR como PREDIO DOMINANTE por razón de su procedencia la SERVIDUMBRE DE VERTER AGUAS PLUVIALES a que se refiere la inscripción 1ª de la finca 5.397.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Tiene una afección fiscal de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil diez.

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

Tiene una afección fiscal de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil diez.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA NÚMERO ONCE

FECHA DE EMISIÓN: DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE ZARAGOZA N°: 30122
IDUFIR N°: 50027000693952.

Naturaleza de la finca URBANA: Porción de terreno.

*Parcela de terreno ubicada en el término municipal de Zaragoza, AVENIDA ANSELMO CLAVÉ, antigua Estación de Zaragoza-Portillo, al lado izquierdo de la línea Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/725 al 340/910, que se identifica con la parcela de terreno destinada a viario público, futura ampliación de la Avenida Clavé en la modificación número 12 del P.G.O.U. de Zaragoza -Área G-19/1-, de mil ochocientos sesenta y tres metros veintiún decímetros cuadrados. Usos: viario público. Linderos: Norte, viario público municipal, antiguo enlace con la AP-68, hoy calle Escrivá de Balaguer, en su confluencia con la Avenida Clavé; Sur, terrenos de ADIF; Este, Avenida Clavé; y Oeste, parcelas de equipamiento 19.07 y 19.08. Aprovechamiento lucrativo: mil veinticuatro metros treinta y nueve decímetros cuadrados. Dicha finca se segregó de la ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en AVENIDA ANSELMO CLAVÉ, a ambos lados de la vía, y entre los puntos kilométricos 340/420 al 341/248 de la línea férrea de Zaragoza a Barcelona por Caspe.

El expresado aprovechamiento lucrativo de mil veinticuatro metros treinta y nueve decímetros cuadrados ha pasado a formar la finca inscrita con el número 30.124, al folio 24 del tomo 3.044, libro 1.116 de Sección 3ª D, habiéndoselo reservado la Compañía Mercantil "Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A."

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de cesión gratuita.	P5030300G	3044	1116	22	1

CARGAS

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA)

*SE HALLA GRAVADA por razón de su procedencia con una SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLA para el paso de aguas, constituida sobre la finca 9.001, que es el predio sirviente, en favor de la finca inscrita con el número 5.479, al folio 171 del tomo 488 del archivo del antiguo Registro Uno, que es el predio dominante, según la inscripción 2ª de dicha finca 9.001, al folio 109 del tomo 875 del archivo del antiguo Registro Uno, libro 254 de Sección 2ª, de fecha 20 de noviembre de 1894.

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA)

*TIENE A SU FAVOR como PREDIO DOMINANTE por razón de su procedencia la SERVIDUMBRE DE VERTER AGUAS PLUVIALES a que se refiere la inscripción 1ª de la finca 5.397.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Tiene una afección fiscal de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil diez.

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

Tiene una afección fiscal de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil diez.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA NÚMERO ONCE

FECHA DE EMISIÓN: DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 25 de la Ley Hipotecaria.



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE ZARAGOZA N°: 30118
 IDUFIR N°: 50027000693945.
 Naturaleza de la finca URBANA: Porción de terreno.

*Parcela de terreno ubicada en el término municipal de Zaragoza, AVENIDA ANSELMO CLAVÉ, antigua Estación de Zaragoza-Portillo, al lado izquierdo de la línea Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/725 al 340/910, que se identifica con la parcela de equipamiento denominada 19.08 en la modificación número 12 del P.G.O.U. de Zaragoza -Área G-19/1-, de cuatro mil cuatrocientos siete metros ochenta y siete decímetros cuadrados. Usos: equipamiento deportivo, sanidad y salud, cultural y espectáculos. Linderos: Norte, espacio público de paso perteneciente a la parcela de equipamiento denominada 19.07; Sur, terrenos de ADIF; Este, terreno destinado a futura ampliación de la Avenida Clavé; y Oeste, terrenos de ADIF, futura zona verde pública 19.10. Dicha finca se segregó de la ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en AVENIDA ANSELMO CLAVÉ, a ambos lados de la vía, y entre los puntos kilométricos 340/420 al 341/248 de la línea férrea de Zaragoza a Barcelona por Caspe.

El aprovechamiento lucrativo de dos mil cuatrocientos veintitrés metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados que correspondía a la finca que nos ocupa ha pasado a formar la finca inscrita con el número 30.120, al folio 20 del tomo 3.044, libro 1.116 de Sección 3ª D, habiéndoselo reservado la Compañía Mercantil "Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A."

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, 100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de compra, para su obra social.	G58899998	3044	1116	18	2

CARGAS

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA)

*SE HALLA GRAVADA por razón de su procedencia con una SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLA para el paso de aguas, constituida sobre la finca 9.001, que es el predio sirviente, en favor de la finca inscrita con el número 5.479, al folio 171 del tomo 488 del archivo del antiguo Registro Uno, que es el predio dominante, según la inscripción 2ª de dicha finca 9.001, al folio 109 del tomo 875 del archivo del antiguo Registro Uno, libro 254 de Sección 2ª, de fecha 20 de noviembre de 1894.

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA)

*TIENE A SU FAVOR como PREDIO DOMINANTE por razón de su procedencia la SERVIDUMBRE DE VERTER AGUAS PLUVIALES a que se refiere la inscripción 1ª de la finca 5.397.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.
 Tiene una afección fiscal de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil diez.

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.
 Tiene una afección fiscal de fecha veinticinco de noviembre del año dos mil diez.

- **AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.**

Tiene una afección fiscal de fecha cuatro de octubre de dos mil trece.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de DIECISIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA NUMERO ONCE

FECHA DE EMISIÓN: VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.



DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ZARAGOZA N°: 28047

*Parcela de terreno urbano ubicada en el término municipal de Zaragoza, situada en la AVENIDA ANSELMO CLAVÉ, antigua Estación de Zaragoza-Portillo, a ambos lados de la línea Zaragoza a Barcelona por Caspe, frente a los puntos kilométricos 340/420 al 341/248. Tiene forma irregular, con una extensión superficial de sesenta y cuatro mil doscientos treinta y seis metros cuadrados y los siguientes linderos: Norte, antiguo enlace A-68, hoy vial urbano denominado calle de Escrivá de Balaguer, terreno de "Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A." y parcela segregada, finca registral 30.126; Sur, calle Santander; Este, parcela constituida por las fincas registrales 30.114, 30.118 y 30.122, Avenida Anselmo Clavé y finca registral 27.371 de ADIF; y Oeste, calle Escoriaza y Fabro y terrenos de "Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.".

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	Q2801660H	2944	1016	79	2
100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de declaración de resto con el carácter de bien demanial.					

CARGAS

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA)

*SE HALLA GRAVADA por razón de su procedencia con una SERVIDUMBRE DE ALCANTARILLA para el paso de aguas, constituida sobre la finca 9.001, que es el predio sirviente, en favor de la finca inscrita con el número 5.479, al folio 171 del tomo 488 del archivo del antiguo Registro Uno, que es el predio dominante, según la inscripción 2ª de dicha finca 9.001, al folio 109 del tomo 875 del archivo del antiguo Registro Uno, libro 254 de Sección 2ª, de fecha 20 de noviembre de 1894.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES. (Carga de PROCEDENCIA)

Por razón de su procedencia tiene afecciones fiscales de fechas treinta de noviembre de dos mil cinco.

- SERVIDUMBRE. (Carga de PROCEDENCIA)

*TIENE A SU FAVOR como PREDIO DOMINANTE por razón de su procedencia la SERVIDUMBRE DE VERTER AGUAS PLUVIALES a que se refiere la inscripción 1ª de la finca 5.397.

- AFECCIÓN. EXENTA DE TRANSMISIONES.

Tiene una afección fiscal de fecha veintinueve de marzo de dos mil siete.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTICINCO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIEZ, antes de la apertura del diario.

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, sólo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, queda informado de que:
 - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud, los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
 - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA NUMERO ONCE

FECHA DE EMISION: 30/11/2005

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: ZARAGOZA Finca: 27371 sección: 06

Naturaleza de la finca: SOLAR

AVENIDA ANSELMO CLAVE

Referencia Catastral: 5335502XM7153C0002RL
Superficie: Terreno(1.835,0000) m2

SITUADA AL LADO IZQUIERDO Y FRENTE A LOS PUNTOS KILOMETRICOS 340/967 AL 341/027 DE LA LINEA FERREA DE ZARAGOZA A BARCELONA POR CASPE.

TITULARIDADES

Titular	DNI	Tomo	Libro	Folio	Alta
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	G28016749	2914	986	18	1
100% del pleno dominio por título de subrogacion legal.					

CARGAS

La inscripción 1ª se ha practicado conforme al artículo 206 de la Ley Hipotecaria, sin que tal inscripción produzca efectos respecto de terceros hasta transcurridos dos años desde el 30 de noviembre de 2005.

Tiene AFECCIONES fiscales.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 30 de noviembre de 2005.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

