

11 SEP 2018

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACION AISLADA NUMERO

157



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 OCT 2018**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

EDIFICIO INDEPENDENCIA 35 “TELEFONICA”



EJEMPLAR PARA LA APROBACION DEFINITIVA

AGOSTO DE 2018

MODIF. AISLADA Nº 157 - Pº INDEPENDENCIA 35 COMO
ZONA B1/3 TERCIARIO
EJEMPLAR “1/1”
11/09/2018

TOMO D +CD

MOD PGOU Nº 157 -AGOSTO 2018

Expediente: 296386/2017 C-8

ANEXO I

Departamento de Urbanismo y Vivienda
Ayuntamiento de Zaragoza
C/ San Juan, 1
50001 Zaragoza, España



Fecha: 15/10/2014

MODIFICACIÓN AISLADA NUMERO 157
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA,
EDIFICIO SITUADO EN LA AVENIDA DE LA INDEPENDENCIA NÚMERO 35
EJEMPLAR PARA LA APROBACION DEFINITIVA AGOSTO 2018

31.08.2018

1.- INTRODUCCIÓN:

- 1.1- ANTECEDENTES.
- 1.2.- PROPIEDAD.
- 1.3- PLANEAMIENTO VIGENTE.
- 1.4- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DEL INMUEBLE.

2.- MEMORIA EXPLICATIVA:

- 2.1- OBJETO.
- 2.2- CARÁCTER Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.
- 2.3- LA MODIFICACIÓN AISLADA. DOCUMENTO DE INICIATIVA PÚBLICA.
- 2.4- PROCEDIMIENTO PARA LLEVAR A CABO LA MODIFICACIÓN AISLADA DE MENOR ENTIDAD.
- 2.5- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA DE MENOR ENTIDAD.
- 2.6- ANÁLISIS DEL EFECTO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA SOBRE EL TERRITORIO.
- 2.7.- DEFINICIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES. B1 GRADO 3.
- 2.8.- CONTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD AL PRINCIPIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS A CONSECUENCIA DE LA MODIFICACIÓN AISLADA OBJETO DE LA PRESENTE.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

I.01	PLANEAMIENTO ACTUAL. ESTRUCTURA URBANISTICA
I.02	PLANEAMIENTO ACTUAL. CLASIFICACION DEL SUELO
I.03	PLANEAMIENTO ACTUAL. CALIFICACION Y REGULACIÓN DEL SUELO
I.04	PLANEAMIENTO ACTUAL. CENTRO HISTORICO. CALIFICACION
I.05	PLANEAMIENTO ACTUAL. CENTRO HISTORICO. REGULACION
O.01	NUEVA ORDENACIÓN. ESTRUCTURA URBANISTICA
O.02	NUEVA ORDENACIÓN. CLASIFICACION DEL SUELO
O.03	NUEVA ORDENACIÓN. CALIFICACION Y REGULACION DEL SUELO
O.04	NUEVA ORDENACIÓN. CENTRO HISTORICO. CALIFICACIÓN
O.05	NUEVA ORDENACIÓN. CENTRO HISTORICO. REGULACIÓN

ANEXOS.

Anexo 1. Acuerdo Aprobación toma en consideración Modificación aislada.

Anexo 2. Informe Telefónica sobre mantenimiento del servicio.

Anexo 3. Propuesta de convenio urbanístico.

Anexo 4. Superficies afectadas por la Modificación de PGOU

Anexo 5. Modificación de las Normas urbanísticas del PGOU

Anexo 6. Acuerdo Aprobación Inicial Modificación aislada PGOU número 157

Anexo 7. Acuerdo sometimiento a información pública Convenio Urbanístico (Expte:819760/2018)

1.- INTRODUCCIÓN:

1.1- ANTECEDENTES:

El edificio sito en el Paseo de la Independencia nº 35, se inauguró el 11 de noviembre de 1927 siendo denominado "La Casa de Telefónica de Zaragoza", con arreglo al proyecto de Antonio Cañada, funcionario de la compañía, aunque los planos van firmados por los arquitectos Ignacio Cárdenas Pastor y Jose Mª Arrillaga de la Vega. Originalmente el edificio tenía una planta menos y no llegaba hasta la calle Castellanos ya que dejaba una franja de espacio libre privado. Se tramitó en Expt. Municipal 1264/1926.

En el año 1966 se solicita y concede licencia de ampliación, por una parte, se incorporó una planta más y por otra el edificio se amplió también hasta el límite de la Calle Castellanos, pasando a tener doble acceso. Expt. Municipal 0025340/1966.

En los años 1978 y 1987 se realizaron diversas obras de mejora y refuerzo de estructura. Expt. Municipal 0018395/1978 y Expt. Municipal 001196634/1987

En el año 1994 se instaló un mástil para las nuevas necesidades tecnológicas de telecomunicaciones. Expt. Municipal 00173804/1994

En el año 2002 se acondicionó el local de planta baja para uso comercial como tienda. Expt. Municipal 0381210/2002

En el 2009 se modificó de nuevo la tienda para uso comercial. Expt. Municipal 00185647/2009 y Expt. Municipal 0397907/2009.

1.2- PROPIEDAD:

La Propiedad del edificio fue de la compañía Telefónica desde su construcción hasta el año 2016, ejercicio en que esta compañía, dentro de su plan de desinversión a nivel Nacional, vendió el edificio que nos ocupa a la sociedad Torcalena Servicios y Gestiones S.L. CIF: B-87600060, quedando Telefónica como arrendatario del mismo por un período limitado de tiempo.

El citado Plan de desinversión que Telefónica está acometiendo en todo el territorio nacional, viene motivado por el cambio experimentado en los servicios telefónicos derivados del paso de la tecnología analógica a la digital. En lo que nos atañe por ahora, este cambio implica que la mayor parte de las centrales actuales de Telefónica entrarán en desuso en los años venideros al concentrarse el suministro del servicio global de telefonía (voz, datos, etc) en un menor número de edificios ya que la nueva tecnología, entre otras cuestiones, permite ampliar la distancia que puede existir entre el punto de servicio y el punto de consumo.

1.3- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE:

El Planeamiento general actualmente vigente en la ciudad de Zaragoza es el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), publicado en el Boletín Oficial de Aragón en fecga 30 de junio de 2008.

1.4- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

La finca situada en el Paseo de la Independencia nº 35 tiene la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, y calificación de Sistema General de Equipamientos y Servicios con el Código 5.22 del listado de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios, manteniéndose el uso detallado de Sistema General de Servicios Públicos de titularidad privada (PV). Grupo 9. Servicios públicos Urbanos (SP), de Telecomunicaciones.

Le es de aplicación el Título Octavo de las Normas Urbanísticas del PGOU, y en particular los artículos 8.2.13 y 8.2.14.

El edificio está también protegido patrimonialmente como de interés arquitectónico Grado (B). Por su condición de catalogado le es de aplicación el Título Tercero de las Normas Urbanísticas y en particular el artículo 3.2.4 de las mismas Se admite la rehabilitación del edificio con conservación de fachadas y cerrajería¹.

El edificio se encuentra dentro del Entorno Bienes de Interés Cultural (BIC) de la Iglesia de Santa Engracia.

2.- MEMORIA EXPLICATIVA:

2.1- OBJETO:

El presente documento, bajo la denominación Modificación Aislada número 157 del P.G.O.U. de Zaragoza del inmueble situado en el Paseo de la Independencia nº 35 de Zaragoza tiene por objeto modificar la calificación de los usos admisibles en el mismo, modificando su calificación actual de Sistema General de Equipamientos y Servicios, de titularidad privada (PV). Grupo 9. Servicios públicos Urbanos (SP), de Telecomunicaciones, por una nueva calificación acorde con la de la zona en la que se enclava y le rodea y se desarrolla a lo largo de todo el Paseo de la Independencia, y su entorno próximo es decir obtener una calificación B-1, Grado 3 restringida a usos no residenciales (comercial y oficinas).

Es decir, se mantendría el edificio con su edificabilidad, Ocupación, alturas, Fachadas, Cerrajerías y forjados actuales, Rehabilitándolo para los nuevos usos que se aprueben. Los usos admisibles en la parcela serían, única y exclusivamente el uso terciario (comercial y oficinas).

Se mantendría la protección de Interés arquitectónico B, y del entorno BIC.

2.2- CARÁCTER Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA:

El presente documento se presenta como una modificación aislada del P.G.O.U. de Zaragoza que, afecta únicamente a un edificio ubicado en suelo urbano consolidado, en concreto al inmueble situado en la Avenida de la Independencia número 35.

La modificación propuesta tiene la consideración de Modificación Aislada de Plan General de menor entidad, de conformidad con lo establecido en los artículos 83,4 y ss. Del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en adelante LUA).

¹ Al edificio le es de aplicación las condiciones específicas de la subzona B1. Grado 3.

2.3- LA MODIFICACIÓN AISLADA. DOCUMENTO DE INICIATIVA PÚBLICA:

En relación con la formulación de la modificación del plan general, el artículo 83,4 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón atribuye al municipio o, en su caso, a la Comunidad Autónoma, la iniciativa en los procedimientos de modificación del plan general, a diferencia de los supuestos de planeamiento de desarrollo en los que se admite, junto con la formulación de oficio, la iniciativa privada. No obstante, esto no impide que, en ejercicio del derecho de petición que corresponde a los particulares, éstos puedan plantear al ayuntamiento la tramitación de las modificaciones del planeamiento general que estimen convenientes, que sólo si se consideran adecuadas por el municipio dan lugar al inicio del correspondiente procedimiento, por lo que se requiere como primera actuación un pronunciamiento del Consejo de Gerencia de Urbanismo sobre la calificación a otorgar a la parcela, pronunciamiento que ya ha sido obtenido en fecha 25 de abril de 2018. (Se adjunta copia de la Resolución favorable del Consejo de Gerencia Municipal de fecha 25 de abril de 2018, como Anexo 1).

2.4- PROCEDIMIENTO PARA LLEVAR A CABO LA MODIFICACIÓN AISLADA DE MENOR ENTIDAD:

En cuanto al procedimiento de modificación de planeamiento general, la Ley 4/2013 introdujo la posibilidad de tramitar modificaciones de menor entidad de planes generales, a las que define como aquéllas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley, con la peculiaridad de que estas modificaciones pueden ser aprobadas definitivamente por el municipio, siendo la intervención autonómica de carácter facultativo, siempre que este municipio haya solicitado al Gobierno de Aragón que la intervención autonómica tenga carácter de facultativo, como permite el artículo 57,4 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y que el Gobierno de Aragón haya dictado resolución, homologando la acreditación de existencia de medios técnicos suficientes remitida por el municipio. En el caso de este Ayuntamiento de Zaragoza, se solicitó del Gobierno de Aragón esta actuación, y éste accedió a lo solicitado mediante Acuerdo de fecha 22 de octubre de 2013.

La presente modificación de las determinaciones del plan general a tramitar tiene el carácter de modificación de plan general de menor entidad, visto su objeto, que se reduce a un cambio puntual de calificación de una sola finca, por lo que la tramitación de la petición sería la siguiente:

- i) Tras la emisión del pronunciamiento del Consejo de Gerencia de Urbanismo que se produjo en fecha 25 de abril de 2018,
- ii) La adopción de acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de Modificación Aislada del PGOU por el Pleno del Ayuntamiento, por mayoría absoluta, que se produjo en fecha 25 de junio de 2018.
- iii) La apertura de un período de información pública de un mes, que se produjo mediante publicación de anuncio en el BOPZ numero 155 en fecha 9 de julio de 2018, sin que en el periodo de información pública se haya recibido alegación alguna.
- iv) La aprobación definitiva por parte del Pleno del Ayuntamiento con mayoría reforzada.

2.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN AISLADA:

La justificación de la necesidad o conveniencia de la presente modificación aislada, así como de su coherencia con el resto de las determinaciones del plan viene determinada por los siguientes aspectos:

2.5.1- El cambio de tecnología:

Es evidente que el cambio tecnológico desarrollado en las telecomunicaciones está siendo muy acelerado en los últimos tiempos. Es por ello que se hayan venido sustituyendo las antiguas centrales analógicas por centrales digitales. Dicha sustitución ha supuesto una reducción sustancial de la superficie ocupada por los equipos de los edificios destinados a centrales telefónicas, con la consiguiente liberalización de espacios dentro de los edificios existente como es el caso del edificio de la Avenida de la Independencia nº 35.

Por tanto, en poco tiempo Telefónica abandonará definitivamente el edificio, prestando el servicio de telecomunicaciones a los actuales clientes de esa área de la ciudad de manera mucho más efectiva y eficaz desde otra central digital del término municipal de Zaragoza, quedando el edificio sito en el Paseo de la Independencia 35, abandonado y en desuso en su totalidad por aplicación de la nueva tecnología digital en el campo de las telecomunicaciones excepto el uso comercial de planta baja que ya se desarrolla encuadrado en el actual PGOU.

Se adjunta a la presente, como Anexo 2, el documento expedido por la compañía Telefónica en el que se pone de manifiesto que la prestación del servicio de telecomunicaciones que actualmente se da desde el edificio de la Avenida de la Independencia nº 35 se va a seguir prestando desde otra localización de una central digital de nueva generación. Así, ya desde hace un par de años, la central telefónica de Zaragoza-Montemolín, situada en la calle Monasterio San Martín de Cillas número 15, es la que paulatinamente está prestando los servicios a los clientes atendidos desde la central Zaragoza-Aragón (Pº Independencia, 35). De hecho, a los nuevos clientes que por zona les correspondería la antigua central de Pº Independencia 35, ya se les presta servicio y se les da de alta como clientes nuevos en esta central.

El avance tecnológico experimentado por los servicios telefónicos en los últimos 15-20 años que justifica la solicitud de cambio de uso ha supuesto en todas las comunidades autónomas la asunción de esta nueva situación por los diferentes organismos implicados, permitiendo que las actuales centrales telefónicas puedan incorporar los usos del entorno donde se encuentran ubicados como modo de integrar los inmuebles a la ciudad.

2.5.2- Conservación del edificio:

En el vigente PGOU el edificio está protegido patrimonialmente como de interés arquitectónico "B". Rehabilitación con conservación de fachadas y cerrajería. El paso de los años ha hecho necesarias diversas actuaciones por parte de Telefónica de reparaciones en fachadas, provocadas por el paso de los años ya que el edificio tiene 90 años, pero cuando definitivamente telefónica haya terminado de realizar el despliegue de fibra óptica y provea del servicio desde otra central digital, el edificio quedara sin uso en su totalidad, y un edificio sin uso acelera su deterioro de forma exponencial pudiendo llegar en un futuro a su ruina.

Es por esto por lo que la actual propiedad propone esta Modificación Aislada del PGOU al Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, a fin de que con la misma se garantice, tanto la conservación del edificio, como su implicación en la escena urbana evitando ser uno más de los edificios vacíos que existen en la ciudad, ya que su vaciado de uso no contribuye a su adecuada integración urbana y creación de ciudad, máxime cuando se encuentra dentro del Entorno BIC de la Iglesia de Santa Engracia.

El edificio con la Modificación Aislada propuesta conservaría y pondría en valor todos los elementos protegidos y catalogados en el PGOU que le da la categoría de interés arquitectónico B, y su rehabilitación y puesta en servicio con un nuevo uso actualizado a la nueva realidad, ayudaría a revitalizar el pequeño comercio en el Paseo de la Independencia, principal arteria comercial de la ciudad, y excelentemente comunicada con transporte público sostenible.

Nos encontramos pues, ante la oportunidad de incorporar un edificio histórico de la ciudad que forma parte de la memoria histórica, a la actividad de la misma, dotándole de un nuevo uso que se adopta al destacado emplazamiento en que se encuentra el inmueble.

La ciudad contemporánea nos ofrece múltiples ejemplos de esta reutilización de espacios destinados antaño a las industrias, estaciones ferroviarias, mercados de abasto cuyos nuevos usos y adecuaciones han permitido no solo su puesta en valor sino la propia conservación del inmueble en sí.

En definitiva, lejos de tratarse de una alteración de los valores arquitectónicos del edificio, se pretende potenciar dichos valores y conservarlos, para lo cual resulta necesario dotar al edificio de un nuevo contenido que perdura en el tiempo y se adopte a las nuevas circunstancias de los cambios tecnológicos y a su ubicación en la ciudad.

2.5.3- Creación de nuevos puestos de trabajos directos e indirectos en la zona:

El cambio de uso del edificio permitiría crear un buen número de puestos de trabajo tanto a nivel directo como indirecto, además de permitir integrar de forma homogénea al inmueble dentro del entramado comercial local de proximidad del entorno en el que se halla ubicado, y que el propio Ayuntamiento está impulsando a través de diversas campañas de concienciación.

2.6- ANÁLISIS DEL EFECTO DE LA MODIFICACIÓN AISLADA SOBRE EL TERRITORIO:

La presente Modificación aislada no produce ningún tipo de impacto sobre el territorio, antes al contrario, por cuanto la misma sólo pretende conseguir un cambio de uso actual del edificio para adecuarlo al uso zonal del entorno en el que el mismo se encuentra, a fin que pueda lograrse una plena integración de este inmueble con el resto de inmuebles del entorno, a nivel de usos y actividades, lo que permitirá una homogeneización de los mismos en toda la zona que por su importancia geográfica en el casco histórico de Zaragoza.

2.7.- DEFINICIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES. B1 GRADO 3:

Las nuevas determinaciones que le serán de aplicación al edificio de la Avenida de la Independencia nº 35, una vez se haya tramitado y, en su caso, aprobado la presente Modificación aislada serán las siguientes:

- 1.- Tener la calificación B-1, Grado 3 restringida a usos no residenciales (comercial y oficinas).
- 2.- Las contenidas en el Capítulo 4.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Zaragoza, y en concreto:
 - i) Artículo 4.3.2.- Objetivos de la ordenación en la zona B (Ciudad Histórica).
 - ii) Artículo 4.3.3- Subzona B1 (conservación de la estructura urbana y edificatoria). Y dentro de este el apartado c) que trata del Grado 3 (Ensanches decimonónicos): *"Corresponde a las áreas cuyo tejido actual se deriva de trazados planificados, caracterizadas por la regularidad geométrica de éste y por una uniformidad aún apreciable en el código compositivo y en el lenguaje formal de los edificios. **Comprende el entorno del denominado Salón de Santa Engracia (entorno del Paseo de la Independencia) y la parcelación de la Huerta de santa Engracia (entorno de la plaza de los sitios)."***
 - iii) Artículos 4.3.7 a 4.3.11 inclusive.

2.8.- CONTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD AL PRINCIPIO DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS CONSECUENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN AISLADA:

Las contribuciones a realizar por parte de la propiedad del edificio en relación a la Modificación Aislada del PGOU, se concretan en dos conceptos:

A.- En primer lugar, la obligación de cesión al Ayuntamiento de Zaragoza del 10% del incremento de aprovechamiento de la parcela:

En base a los valores de la ponencia catastral y por comparación entre el valor asignado en la zona R12A al uso de equipamiento (1.384,50 €) y al uso comercial (2.209,17 €), se llega a un valor por metro cuadrado de 825 €/m², que por la superficie total del edificio (4.423 m²) da un valor total de 364.897,50 € a entregar por la propiedad del edificio al Ayuntamiento de Zaragoza, en concepto de cesión del 10% que corresponde al municipio por participación en las plusvalías que se generan por la presente Modificación Aislada, de conformidad a lo establecido en el artículo 127 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

B.- En segundo lugar, la obligación de sustitución económica de las cesiones dotacionales correspondientes al cambio de calificación a favor del Ayuntamiento de Zaragoza:

La supresión de la calificación de equipamiento privado de servicios públicos que actualmente corresponde a esta finca y la asignación de la calificación de Zona B-1, Grado 3, destinada exclusivamente a usos terciarios (comercial y oficinas), tiene como consecuencia, por aplicación de los artículos 86 y 124 de la Ley de Urbanismo de Aragón, la obligación de cesión de las reservas dotacionales correspondientes.

Así, las reservas mínimas para dotaciones locales en los sectores de uso dominante industrial o terciario, establecidas en el artículo 54.3 de la Ley de Urbanismo de Aragón son:

- El 8% de la superficie para equipamientos o espacios libres de transición, protección o adecuada conexión a usos de carácter residencial.
- El número mínimo funcional de estacionamientos de turismos y de vehículos pesados conforme a los usos previstos, con un mínimo de una plaza por unidad de reserva, localizándose, al menos la mitad de las plazas en espacio público.

La reserva de estacionamientos para usos industriales y terciarios, prevista con carácter general en la Ley de Urbanismo de Aragón, debe analizarse según la ubicación concreta de la actuación, pues hay determinadas zonas, como por ejemplo el centro urbano de la ciudad donde no es conveniente generar aparcamientos nuevos que atraigan a los usuarios para hacer sus compras con vehículos privados porque colapsaría la red viaria. Así, las normas urbanísticas del plan general, en su artículo 2.4.8, regulan que siempre que se trate de usos distintos de los residenciales y hoteleros, la dotación de estacionamientos deducida por aplicación de los índices generales que se establecen en el artículo 2.4.6 de esta norma se reducirá multiplicando el número de plazas resultantes por los coeficientes expresados en la siguiente tabla, coeficiente que es 0,00 en el centro urbano y aumenta a medida que se aleja del centro. Por aplicación de este criterio, se considera técnicamente oportuno no exigir en el presente caso de un futuro terciario en el centro urbano, las reservas de estacionamiento que se derivan del artículo 54 de la LUA.

Asimismo, la reserva para suelo de sistema general, se considera que no es de aplicación a los usos terciarios porque la ley prevé que se cuantifiquen en función del número de habitantes, lo que supone que esta reserva está directamente relacionada sólo con el uso residencial.

Como la superficie de la parcela es de 951 m², la reserva del 8% de dicha superficie con destino a equipamiento o espacio libre público es de 76,08 m² (8% de 951 m²).

Teniendo en cuenta, que el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza, incluye en su informe de 31 de octubre de 2017, un valor residual del suelo, para la obtención de suelo dotacional en el ámbito espacial definido en el entorno del Paseo de la Independencia de 1.771 €/m² edificable, que por el coeficiente de edificabilidad de la parcela (4,25 m²/m²) supone un valor unitario de metro cuadrado de suelo de 7.526,75 €/m².

Este valor unitario del suelo aplicado a la superficie de reservas para las dotaciones locales supone un importe de 572.635,14 € (76,08 x 7.526,75 €/m²).

De conformidad a lo establecido en el artículo 86,6 de la Ley de Urbanismo de Aragón se propone que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamientos se materialice en metálico y que todo ello se instrumente mediante la suscripción de un convenio urbanístico anejo al presente expediente de Modificación Aislada

Zaragoza Agosto 2018



Fdo. Jose María Ruiz de Terriño Bueno
Arquitecto



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 OCT. 2018**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Fdo. Joaquim Riera Canchal
Abogado

**Anexo 1.- Acuerdo Aprobación toma en
consideración Modificación Aislada**

Recibido: 07.05.2018



SERVICIO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA
Vía Hispanidad 20
Centro Administrativo Seminario
Teléfono 976721700

Expediente: 296386/2017

HORARIO
De 8,30 a 13,30 horas

José M^a Ruiz de Temiño (Ingennus), en rep. de
Torcalena Servicios y Gestiones, S.L.
C/ Alfonso I, 17, 8^a pta.
50003 Zaragoza

23262

Asunto: Requerir pronunciamiento en relación con la petición de modificación del PGOU planteada por Torcalena Servicios y Gestiones S.L., relativa a la parcela situada en Paseo Independencia 35 (edificio Telefónica). X110. (296.386/17)

El Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 25 de abril de 2018, acordó lo siguiente:

ÚNICO.- Mostrar su parecer favorable en relación con la petición de modificación del P.G.O.U.

I.C. de Zaragoza a 03 de mayo de 2018.

EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO
AL GOBIERNO DE ZARAGOZA,
P.D. de fecha 23 de agosto de 2017,
LA JEFATURA DEL SERVICIO,

Fdo.: Eudrie Herce Urzal.



Se adjunta fotocopia del informe emitido el 23 de febrero de 2018 por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística.

NÚMERO DE SALIDA: 20447/18

SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

EXPEDIENTE: 296386/2017

ASUNTO: Modificación de la calificación de la parcela de equipamiento privado destinado a servicios públicos de infraestructuras (edificio Telefónica situado en Pº Independencia 35).

AL GERENTE DE URBANISMO

RELACIÓN DE ACTUACIONES

En fecha 17 de marzo de 2017 D. Francisco Javier Fuster Galiana, en representación de TORCALENA SERVICIOS Y GESTIONES S.L., presenta escrito por el que comunica que esta entidad es propietaria del inmueble situado en la avenida de la Independencia nº 35 de esta ciudad, antes propiedad de Telefónica de España, que ya no resulta necesario para los fines de esta compañía *debido a la evolución de la tecnología que permite mayor distancia entre los puntos de consumo y el punto de servicio*. Por ello, se solicita en el escrito que se asigne un nuevo uso a esta parcela, sustituyendo el que actualmente le corresponde de equipamiento de titularidad privada destinado a servicios públicos urbanos (telecomunicaciones) por el propio de su entorno, que es el de zona B-1, Grado 3.

Se aporta junto con la petición un documento de "Modificación Aislada PGOU Zaragoza", fechado en marzo de 2017, en el que se considera (apartado 2.5 de la memoria) que al cambio de uso solicitado no le son aplicables los preceptos de la ley urbanística relativos a las reservas de dotaciones, ya que no se incrementa ni la superficie, ni la edificabilidad ni la densidad previstos inicialmente. El proyecto sí que prevé -aunque sin cuantificarla- la cesión de parte del incremento de aprovechamiento al municipio pero con base en la legislación estatal la refiere a un porcentaje no inferior al 5% ni superior al 15%.

En relación con esta solicitud se emite informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 29 de marzo de 2017 en el que se analiza la petición formulada, indicando que si que resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 86.1 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón, que dispone que *cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano, incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan, conforme a lo dispuesto en esta ley y en el plan general*.

Se aclara en el informe que la densidad se incrementa cuando se otorga la calificación de zona B-1, Grado 3 a una parcela de equipamiento en la que el uso residencial no tenía cabida y que la edificabilidad también se ve alterada, ya que el artículo 124 del TRLUA declara que el índice de edificabilidad indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso aplicable en una parcela, por lo que si se introducen nuevos usos residenciales, comerciales etc, que antes no resultaban

SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

admisibles, se están aumentando la edificabilidad residencial y la terciaria de la finca, aunque el índice numérico expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo no varíe.

Continúa el informe técnico aclarando que los módulos a los que se refiere el artículo 86.1 son las dotaciones locales previstas en el artículo 54.3 del TRLUA -cuya cuantía es distinta según se trate de usos residenciales o terciarios- junto con el estándar previsto en el artículo 86.1 del mismo texto refundido para las reservas de espacios libres públicos de sistema general y el módulo del 30 % destinado a viario, que está previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (artículo 7.2.12 de las normas urbanísticas).

Visto que en la petición presentada se solicita que se asigne genéricamente la calificación B-1, Grado 3, que admite tanto usos residenciales como oficinas, comercio etc, y teniendo en cuenta que las reservas dotacionales están en función del tipo de uso que se implante, en el informe técnico se calculan las distintas posibilidades, en función de si el edificio se destina a usos mixto (viviendas y terciario) o a uso exclusivamente terciario (comercial, oficinas etc).

Por último, en el informe se hace referencia al aumento de aprovechamiento lucrativo que se produciría en la parcela con el cambio de calificación propuesto, por la diferencia de valor entre el uso de equipamiento actualmente permitido y los nuevos usos propuestos, y se recuerda que el artículo 127.4 del TRLUA establece que, en los casos de incrementos de edificabilidad o densidad, o atribución de nuevos usos, que requieran reajustar las dotaciones públicas existentes, *la cesión de aprovechamiento que corresponde al municipio, por participación en las plusvalías, es del diez por ciento del incremento de aprovechamiento objetivo de la parcela.* El proyecto aportado en el apartado 2.9 de la memoria se refiere a la horquilla fijada en la legislación estatal pero se considera en el informe técnico más adecuado hacer referencia al porcentaje fijado por la legislación aragonesa, que es del 10%.

Junto con el informe, se incorporan al expediente administrativo la certificación catastral de la finca, en la que constan tanto los datos de titularidad como las superficies edificadas destinadas a oficinas y a almacén, y la relación de los valores que la ponencia catastral asigna a la zona en la que se incluye esta parcela (R12A), en función de los distintos usos admisibles (1.384,50 €/m2 para equipamientos, 1.846,00 €/m2 para vivienda y 2.209,17 €/m2 para usos comerciales), así como copia de distintos documentos del PGOU relativos a esta parcela.

En el informe técnico se hace referencia a las distintas posibilidades de uso con distintas consecuencias en cuanto al cálculo de estándares, por lo que en fecha 7 de junio de 2017 se concede trámite de audiencia a TORCALENA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. a fin de que pueda concretar su petición, presentando las alegaciones, documentos y justificaciones que estime pertinentes.

En comparecencia de 28 de junio de 2017 se aportó un nuevo documento de Modificación Aislada PGOU Zaragoza fechado en junio de 2017, que ya incluye un apartado 2.8 en el que se calcula la reserva de dotaciones necesaria a consecuencia del cambio de calificación, tanto para el caso de uso mixto

SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

residencial y comercial como para el caso de uso exclusivo comercial y se calcula igualmente el aprovechamiento de cesión al municipio, avanzando la intención de monetarizar tanto las cesiones dotacionales como la cesión de aprovechamiento, conforme a la posibilidad ya avanzada en el informe del servicio técnico y con base en lo previsto en el artículo 86.6 del TRLUA

Posteriormente, en fecha 10 de julio de 2017 por TORCALENA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. se incorpora al expediente documentación complementaria de cálculo de cesiones y valores catastrales.

A la vista de la nueva documentación, el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación emite un segundo informe, de 3 de agosto de 2017 en el cual se analiza la documentación aportada concluyendo que solo hay una ligera incorrección en cuanto al cálculo de las cesiones, derivada de la superposición de la obligación de cesión de suelo para viario público y para la dotación de aparcamiento, a ubicar en parte también sobre el mismo viario público.

Con carácter previo a requerir el pronunciamiento de la corporación y para que puedan tenerse todos los datos necesarios para la decisión, por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística se considera necesario incorporar al expediente una primera estimación de la sustitución económica de las cesiones dotacionales y de aprovechamiento que corresponderían al municipio a consecuencia de este cambio de calificación, a fin de que los órganos de gobierno puedan tomar la decisión que estimen conveniente con conocimiento de este dato.

En fecha 23 de octubre de 2017 se solicita informe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda en relación con la monetarización de las cesiones de dotaciones y aprovechamiento que derivarían de esta actuación.

El Servicio de Administración de Suelo y Vivienda emite informe de 31 de octubre de 2017 en el cual se estima un valor residual de suelo de 1.771 €/m² edificable para calcular la obtención de suelo dotacional en este ámbito, y un valor estimado de 825 €/m² edificado, para la sustitución económica del aprovechamiento de cesión a este ayuntamiento.

A continuación, el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación informa en fecha 29 de noviembre de 2017 que la aplicación del valor unitario de 825 €/m² al incremento de aprovechamiento de la parcela da un **valor total de 364.897,50 €**. En cuanto al valor de las cesiones dotacionales, se parte del valor de 1.771 €/m² y teniendo en cuenta la edificabilidad de la parcela, resulta un valor unitario de 7.526 €/m²s. Con este valor, resulta que para los 49,25 m²s que le corresponde como reserva de suelo por cada vivienda resulta un **valor de 370.692,44 € por cada vivienda** (o por cada 85 m²t destinados a vivienda si no se fija su número).

En fecha 5 de diciembre de 2017 se concede nuevo trámite de audiencia a TORCALENA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L., que en fecha 29 de diciembre presenta escrito por el cual manifiesta que está de acuerdo con la valoración del 10 % del incremento de aprovechamiento (364.897,50 €), si bien se considera que de esa cantidad hay que descontar el coste de rehabilitación del edificio, por aplicación de lo previsto en el artículo 86.6 del TRLUA. En cuanto al coste de la sustitución económica de las cesiones, considera esta entidad que del informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación se derivaría una

SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

contraprestación económica de 4.361,08 €/m², que es superior al propio valor del metro cuadrado en venta, que según los propios informes es de 4.269 €/m², lo que demuestra la inviabilidad de la modificación propuesta para usos residenciales, por lo que se reconsidera la petición inicial y se plantea que el edificio se califique con uso exclusivo terciario (comercial, oficinas).

El Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación emite un nuevo informe de 16 de enero de 2018, en el que se propone desestimar la primera alegación, porque la ley urbanística solo prevé que pueda tenerse en cuenta el coste de rehabilitación en sustitución del deber de cesión cuando la rehabilitación se refiera a edificios públicos y no a edificaciones privadas. En cuanto a la cesión dotacional, se considera en el informe que, de hecho, el uso actual del edificio es un uso terciario por más que su calificación sea de equipamiento privado de infraestructuras.

Remitido el expediente a este Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, en fecha 23 de febrero se emite informe en el que se considera que, pese a que el edificio esté destinado en la actualidad a oficinas de la empresa Telefónica, S.A., hay que tener en cuenta que el servicio de telefonía es un servicio público que el Estado garantiza a todos los ciudadanos en términos de "servicio universal", razón por la que la calificación de la parcela es la de equipamiento, lo que supone que si se suprime este destino añadiendo otro diferente (oficinas, comercial etc) se pierde una parcela calificada como equipamiento y se introducen nuevos usos lucrativos que generan las correspondientes exigencias de cesiones dotacionales. Por lo expuesto, se concluye que procede calcular estas cesiones y conceder audiencia al promotor, para que pueda alegar lo que a sus intereses convenga.

El Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación emite un último informe de 26 de febrero en el que se valora el 10% de incremento de aprovechamiento en 364.897,50 € y la sustitución económica de las cesiones dotacionales correspondientes en 572.635,14 €.

En comparecencia de 21 de marzo de 2018 el representante de TORCALENA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. acepta ambas valoraciones y solicita que se tramite la petición de Modificación Aislada del PGOU de forma que el solar hoy calificado como equipamiento privado pase a tener la calificación V-1, Grado 3 restringida a usos no residenciales (comercial y oficinas)

NORMATIVA APLICABLE

El artículo 191 de la ley 33/2003 de patrimonio de las administraciones públicas dispone que cuando los inmuebles de las administraciones dejen de estar afectados a un uso o servicio público, se iniciará un procedimiento para que la administración urbanística competente les otorgue "la nueva calificación urbanística que corresponda. Esta decisión, que deberá respetar el principio de equidistribución de beneficios y cargas, será coherente con la política urbanística municipal, con el tamaño y situación de los inmuebles y con cualesquiera otras circunstancias relevantes que pudieran concurrir sobre los mismos".

El texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, define en su artículo 7 las actuaciones de

dotación como aquellas que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado, para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización.

El artículo 18 de este texto refundido estatal concreta que en estos casos, el deber de cesión de aprovechamiento a la administración correspondiente se fijará atendiendo solo al incremento de la media ponderada que en su caso resulte de la modificación y admite que dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico. En cuanto al deber de entrega de suelo para dotaciones, se dispone en este mismo precepto que el deber de entregar a la administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa...o por otras formas de cumplimiento del deber, en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014 del Gobierno de Aragón en su artículo 86, relativo a las modificaciones de los planes prevé que cuando la modificación afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta ley y en el plan general.

Ese mismo artículo 86, en su apartado 6, dispone que en caso de ser necesario, por la entidad de la modificación tramitada, el reajuste en las dotaciones locales y sistemas generales se materializará, de forma preferente, en la misma área objeto de la modificación. No obstante, a continuación añade que Mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico, o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos (es decir, sobre los terrenos que se ceden al ayuntamiento). En el mismo sentido, el artículo 102 define los convenios de gestión urbanística y exige que los convenios en los que se establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento incluirán la opción entre el cumplimiento de la obligación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico o mediante la entrega de terrenos clasificados como suelo urbano, o construcciones situadas en esta clase de suelo, para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación urbana, pudiendo valorarse por tal concepto su coste de rehabilitación.

El apartado 7 del mismo artículo 86. añade como requisito adicional que cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre la finca

SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

Por último, el artículo 127, relativo al aprovechamiento en suelo urbano, prevé que cuando sea necesario un reajuste de la proporción de dotaciones publicas y de las participación en plusvalías, por aumentos de la edificabilidad o densidad preexistente, o atribución de nuevos usos, *la cesión de aprovechamiento que corresponde al municipio, por participación en las plusvalías, será el diez por ciento del incremento de aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela.* Reitera este precepto que *las cesiones anteriores podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas sobre la base de un estudio de mercado y un informe de los servicios técnicos municipales.*

DISCRECIONALIDAD DE LA DECISIÓN

Una vez expuestas la petición formulada, las actuaciones que han tenido lugar en el expediente administrativo y la normativa aplicable hay que informar, en primer lugar que, una vez que la administración titular ha comunicado que el mantenimiento de la calificación concreta de equipamiento de servicios públicos resulta innecesaria para ella, ya que el mismo servicio lo presta en la actualidad desde otras ubicaciones, la decisión sobre la calificación concreta a otorgar es de carácter discrecional y corresponde a la corporación municipal.

En este sentido, este ayuntamiento podría optar por mantener la calificación de equipamiento privado, si lo considera necesario, ampliando los posibles usos de equipamiento a implantar en la parcela, como se ha hecho en alguna ocasión, o por asignarle la calificación del entorno en que se ubica la finca, en este caso B-1, Grado 3, restringiéndolos a los usos no residenciales como plantea la última petición del particular.

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y RESERVAS DOTACIONALES

La supresión de una parcela de equipamiento privado actualmente existente y la calificación de esta finca como zona B-1, Grado 3, en la que se admitan todos los usos que corresponden a esta calificación, excepto el de vivienda, produce por aplicación de la normativa citada en este informe y relativa a las "actuaciones dotacionales" las siguientes consecuencias.

A/ En primer lugar, la obligación de cesión al Ayuntamiento de Zaragoza del 10% del incremento de aprovechamiento de la parcela.

Con base en los valores de la ponencia catastral y por comparación entre el valor asignado en la zona R12A al uso de equipamiento (1.384, 50 €) y al comercial (2.209,17 €) se llega a un valor por metro cuadrado de 825 €/m2, que por la superficie que tiene el edificio que es de 4.423 m2 da un valor total de 364.897,50.

Consta en el expediente administrativo la conformidad de TORCALENA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. a este valor, aunque considerando que de este valor debe descontarse el coste de rehabilitación del edificio.

SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

En relación con esta afirmación, hay que informar que, como indica el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, los artículos 86, en su apartado 6, y 102 del TRLUA admiten que la cesión de suelo pueda materializarse en metálico o mediante entrega de suelo urbano consolidado sobre el que exista edificación, pudiendo computarse en este caso el coste de rehabilitación de la edificación, si se entrega al ayuntamiento rehabilitada. De ningún modo puede entenderse que estos artículos admitan que el coste de rehabilitación de la edificación privada que va a permanecer en el patrimonio de su propietario pueda considerarse para minorar la cesión de aprovechamiento que debe llevarse a cabo en favor del municipio, por lo que esta pretensión de TORCALENA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. debe desestimarse.

B/En segundo lugar, la obligación de cesión al Ayuntamiento de Zaragoza de las reservas dotacionales correspondientes al cambio de calificación.

A criterio de quien informa, que se somete a cualquier otro mejor fundado en Derecho, y tal como se indicaba en el informe inicial del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 29 de marzo de 2017, la supresión de la calificación de equipamiento privado de servicios públicos que actualmente corresponde a esta finca, y la asignación de la calificación de zona B-1, Grado 3, destinada a usos terciarios, tienen como consecuencia, por aplicación de los artículos citados en este informe, la obligación de cesión de las reservas dotacionales correspondientes, cuantificadas en el primer informe del servicio técnico en 626,08 m² de suelo para el caso de que el edificio se destinara exclusivamente a uso terciario (76,08 m² de zonas verdes y 550 m² de aparcamiento con viario).

Tanto el artículo 7 de la ley del suelo estatal como el artículo 86 del texto refundido autonómico prevén que en los casos en que el planeamiento urbanístico asigna a una parcela mayor edificabilidad, densidad o nuevos usos, procede reajustar la proporción de dotaciones públicas y aplicar a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales procedentes conforme a la ley y al planeamiento general.

En este caso, como se ha indicado en los informes emitidos, si se aprueba la petición planteada se suprime una parcela de equipamiento y además se producen un cambio de uso y un aumento de la edificabilidad de la finca destinada a uso terciario (comercial, oficinas...), por lo que procede calcular las reservas dotacionales correspondientes con base en lo previsto en el artículo 54 del TRLUA para los sectores de uso industrial o terciario.

En el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento, de 16 de enero de 2018, se consideraba que actualmente en el edificio del paseo de la Independencia 25 están instaladas las oficinas de Telefónica y la atención comercial al público y *el uso futuro que ahora se solicita (terciario) es el mismo tipo de uso que tiene actualmente, por lo que no es exigible la cesión de suelo para dotaciones públicas*. Se añade que los usos terciarios están todos englobados en el artículo 54.3b del TRLUA y que a estos efectos, se considera que el uso actual del edificio es un uso terciario por más que su calificación sea de equipamiento privado de infraestructuras.

SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

En relación con esta posibilidad, por quien suscribe se ha informado que independientemente de cuál sea la situación de hecho actual del inmueble, para concluir si procede o no calcular las reservas dotacionales hay que atender a la calificación urbanística de la finca y a sus cambios, y no a la situación fáctica.

En el caso de la parcela objeto de este informe, actualmente está calificada como equipamiento privado, destinado al grupo de uso de servicios públicos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.7.14 de las normas urbanísticas del PGOU lo constituyen los servicios que presta a los ciudadanos la administración pública, directamente o a través de intermediarios, en relación con la conservación del espacio urbano, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de servicios que de ella dependan etc; incluye también actividades privadas como los medios de telecomunicación asimilables a este concepto de servicios públicos y los servicios de infraestructura y suministro básico de la ciudad. Esta calificación comprende en el apartado 1. d), como "Servicios públicos urbanos", los servicios relacionados con las telecomunicaciones por distintos medios.

Se propone la supresión de esta calificación de equipamiento, con lo que la parcela deja de satisfacer necesidades colectivas de la población, y asignar a la finca la calificación de zona B-1, Grado 3, en la que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.3.10 de las normas urbanísticas caben distintos usos todos ellos lucrativos y ya no destinados a prestar servicio a los ciudadanos, ni directamente por la administración ni indirectamente a través de empresas privadas.

Conforme a la clasificación contenida en el artículo 2.7.1 de las normas urbanísticas del PGOU, la parcela actualmente está integrada en el "sistema de dotaciones" y pasaría a estar excluida de este sistema, por asignársele un "uso lucrativo".

A criterio de quien informa, concurre por tanto el requisito que exige la legislación urbanística para calcular las reservas dotacionales correspondientes, ya que se asignan nuevos usos a la parcela y se incrementa su edificabilidad para estos usos, teniendo en cuenta que como ha informado el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, el artículo 124 del TRLUA declara que el índice de edificabilidad indica el límite máximo de edificabilidad para cada uso aplicable en una parcela, por lo que si se introducen nuevos usos residenciales, comerciales etc, que antes no resultaban admisibles, se están aumentando la edificabilidad residencial y la terciaria de la finca, aunque el índice numérico expresado en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo no varíe.

Por otra parte, es evidente que se está suprimiendo una parcela de equipamiento privado, que hasta la fecha está destinada a satisfacer necesidades colectivas de la población, lo que obliga también a reajustar la proporción de dotaciones de la zona.

En este sentido, hay que recordar que el servicio de telefonía es un servicio público que está garantizado por el Estado a todos los ciudadanos, en términos de "servicio universal" y que por tanto debe prestarse a todos los usuarios que lo soliciten, independientemente de su localización geográfica, con una calidad especificada y a un precio asequible, aunque en este momento ese servicio se preste en régimen de concurrencia de distintas empresas, lo que no priva a ese servicio de su carácter necesario para la población. En este momento, la

SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

operadora concreta designada para garantizar este servicio universal es la entidad "Telefónica de España, S.A.U." (prorrogada esta función para el año 2018 mediante órdenes del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital publicadas en BOE de 17 de enero de 2018).

Por todo lo expuesto, salvo mejor criterio, en el presente supuesto el cambio de calificación de la parcela provoca como consecuencia la obligación de introducir las reservas adicionales correspondientes, sin que pueda entenderse que la existencia de una tienda o de unas oficinas de Telefónica la equiparan a cualquier tienda u oficinas del uso terciario, en primer lugar porque hay que atender a calificaciones jurídicas y no a situaciones de hecho -y la parcela está calificada como equipamiento en la actualidad- y en segundo, porque los usos comerciales o de oficinas que se proponen para la finca son ya solo de carácter lucrativo (por ejemplo venta de moda y complementos, oficina de una empresa inmobiliaria etc), que no prestarán ya ningún servicio público ni siquiera de forma indirecta, por lo que no puede llevarse a cabo esta equiparación.

Como ya se ha informado, *mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico, o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos* (es decir, de la edificación que pueda existir sobre los terrenos que se ceden al ayuntamiento).

Para facilitar el conocimiento de las consecuencias de la modificación de planeamiento solicitada, se han incluido en este expediente valoraciones del Servicio Técnico de Planeamiento y Gestión y del Servicio de Administración de Suelo, aunque desde un punto de vista jurídico hay que recordar que la valoración definitiva será la que se incluya en el expediente de convenio que hay que tramitar de forma simultánea a la modificación del planeamiento ya que la LUA indica que debe tratarse de un convenio "anejo al planeamiento".

PROCEDIMIENTO

En caso de que la corporación decida acceder a la petición formulada por TORCALENA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., sería necesario modificar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

En relación con la formulación de la modificación del plan general, el artículo 83.4 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón atribuye al municipio o, en su caso, a la Comunidad Autónoma, la iniciativa en los procedimientos de modificación del plan general, a diferencia de los supuestos de planeamiento de desarrollo en los que se admite, junto con la formulación de oficio, la iniciativa privada. No obstante, esto no impide que, en ejercicio del derecho de petición que corresponde a los particulares, éstos puedan plantear al ayuntamiento la tramitación de las modificaciones del planeamiento general que estimen convenientes, que sólo si se consideran adecuadas por el municipio dan lugar al inicio del correspondiente procedimiento, por lo que se requiere como primera actuación un pronunciamiento del Consejo de Gerencia de Urbanismo sobre la calificación a otorgar a la parcela.

SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

En cuanto al procedimiento de modificación del planeamiento general, la ley 4/2013 introdujo la posibilidad de tramitar modificaciones de menor entidad de los planes generales, a las que define como aquéllas que no *afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley*, con la peculiaridad de que estas modificaciones pueden ser aprobadas definitivamente por el municipio, siendo la intervención autonómica de carácter facultativo, siempre que este municipio haya solicitado al Gobierno de Aragón que la intervención autonómica tenga carácter facultativo, como permite el artículo 57.4 del texto refundido de la ley de urbanismo, y que el Gobierno de Aragón haya dictado resolución, homologando la acreditación de existencia de medios técnicos suficientes remitida por el municipio. En el caso de este Ayuntamiento de Zaragoza, se solicitó del Gobierno de Aragón esta actuación, y éste accedió a lo solicitado mediante acuerdo de 22 de octubre del 2013.

La modificación de las determinaciones del plan general a tramitar en este supuesto tiene el carácter de modificación de plan general de menor entidad, visto su objeto, que se reduce a un cambio puntual de calificación de una finca, por lo que la tramitación de la petición planteada sería la siguiente.

Tras la emisión del pronunciamiento del Consejo de Gerencia de Urbanismo y en caso de ser éste favorable a la tramitación, la primera actuación sería la adopción de acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de Modificación Aislada del PGOU por el Ayuntamiento Pleno, por mayoría absoluta, con apertura de un período de información pública de un mes a continuación, y aprobación definitiva, igualmente por el Ayuntamiento Pleno y también con mayoría reforzada.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, a la vista del informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 26 de febrero de 2018 que estima en 364.897,50 € el valor de la sustitución económica de la obligación de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento en esta actuación, y en 572.635,14 € el coste de la sustitución en metálico de las cesiones dotacionales procedentes, y vista la comparecencia de TORCALENA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L. aceptando estas cantidades, se solicita al Consejo de Gerencia de Urbanismo que emita pronunciamiento en relación con la petición de cambio de calificación de la parcela de equipamiento privado 5.22, destinada en la actualidad a servicios públicos urbanos, para calificarla como zona B-1, Grado 3, con uso exclusivo terciario (comercial, oficinas etc).

En Zaragoza, a 23 de febrero de 2018.

LA JEFE DEL SERVICIO,



Fdo: Edurne Herce.

**Anexo 2.- Informe Telefónica sobre
mantenimiento del servicio**

**INFORME TÉCNICO SECTORIAL
CIERRE DE LA CENTRAL TELEFÓNICA
ZARAGOZA - ARAGÓN**



ÍNDICE

- I. RESUMEN EJECUTIVO
 - II. MARCO REGULATORIO Y EVOLUCIÓN DE LAS REDES DE ACCESO DE TELEFÓNICA
 - III. NUEVO MAPA DE COBERTURA DE CENTRALES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE ZARAGOZA
 - IV. PROCESO DE APAGADO DE UNA CENTRAL DE COBRE
 - V. CIERRE DE LA CENTRAL ZARAGOZA – ARAGÓN
-

I. RESUMEN EJECUTIVO

La evolución digital es un motor de crecimiento y bienestar social. Conocedores de ello, la Unión Europea, los legisladores nacionales y los actores del sector TIC, vienen desde hace varios años impulsando el desarrollo tecnológico y estableciendo caminos que acerquen dichos avances a los ciudadanos. En esta revolución, las nuevas tecnologías de acceso basadas en fibra suponen el gran salto catalizador de las oportunidades digitales. Como fruto de estos avances, surge la posibilidad de aprovechar para la Sociedad espacios físicos que antes quedaban vinculados a las instalaciones de telecomunicaciones. Las nuevas técnicas de transporte basadas en fibra, sustitutas de los antiguos acceso mediante pares de cobre, junto con la drástica reducción del tamaño de los equipos comunicaciones, permiten liberar un espacio que podrá ser aprovechado para otros usos por la Sociedad. Consciente de ello, **Telefónica está llevando a cabo un ambicioso plan de reordenación y compactación de centrales que implica, entre otras actuaciones, el apagado de la central denominada Zaragoza – Aragón.**

La comunicación formal, obligada por la CNMC, del inicio del proceso de cierre de una central, no es una acción ni reversible ni gratuita, especialmente por las consecuencias que ello puede tener tanto en otros Operadores *cubicados* en la propia central como en la migración de clientes a otras tecnologías. Todo lo anterior se refuerza con la potestad sancionadora que la CNMC se reserva para aquellos supuestos de demora injustificada sobre la fecha comprometida o la retirada del proyecto de apagado una vez comunicado.

Con fecha 28 de marzo de 2017, **Telefónica España comunicó formalmente a la CNMC y al resto de operadores afectados su compromiso de cierre de la central Zaragoza – Aragón el 28 de marzo de 2022.**

II. MARCO REGULATORIO Y EVOLUCIÓN DE LAS REDES DE ACCESO DE TELEFÓNICA

Desde su creación, el compromiso con la evolución digital de la Sociedad y con el desarrollo económico, han sido elementos inspiradores de la acción y estrategia de Telefónica allá donde ha tenido implantación, consciente de papel crucial que las telecomunicaciones juegan como vertebradoras del crecimiento y el bienestar social.

Esta vocación de servicio es, además, una exigencia que la propia Sociedad nos viene demandando: atender a todos los actores del sector TIC, a través de la **Agenda Digital para España**, aprobada el 15 de febrero de 2013, **para el cumplimiento de los objetivos 2015 y 2020 de la Agenda Digital para Europa**, en el desarrollo de la economía y la sociedad digital.

La Agenda Digital se estructura en base a seis grandes objetivos, entre los cuales destacan:

- **Fomentar el despliegue de redes y servicios para garantizar la conectividad digital** y trasladar a la sociedad los beneficios económicos, sociales y de competitividad derivados de las redes de banda ancha ultrarrápida y del desarrollo de servicios digitales innovadores.
- **Desarrollar la economía digital** para el crecimiento, la competitividad y la internacionalización de la empresa española mediante un uso más intenso y eficiente de las TIC, el fomento del comercio electrónico, el desarrollo de una industria de contenidos digitales, la internacionalización de la empresa tecnológica y la apuesta por las industrias de futuro.

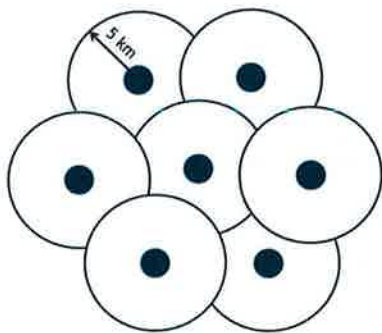
Para llevar a cabo estos objetivos, la propia Agenda ha establecido el denominado **Plan de Telecomunicaciones y Redes Ultrarrápidas**, cuya misión es impulsar el despliegue de redes de acceso ultrarrápido a la banda ancha, tanto fijo como móvil, fomentando su adopción por ciudadanos, empresas y administraciones, combinando tanto medidas de carácter normativo como el fomento de la oferta de redes y el estímulo de la demanda. Este Plan quedó estructurado en tres ejes principales con los que Telefónica España está plenamente comprometida y entre los cuales destacan las **Medidas para potenciar el despliegue y acelerar la cobertura de redes ultrarrápidas de acceso y fijo** que conllevan, de forma irreversible, acometer una profunda renovación tecnológica para la transformación y sustitución de las tradicionales tecnologías analógicas y de cobre, por tecnologías digitales y redes de fibra óptica.

En paralelo a lo anterior, la **Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones**, declara en su artículo 2 que **las telecomunicaciones son servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia**, estableciendo que únicamente tendrán la consideración de servicio público o de servicios sometidos a las obligaciones de servicio público, aquellos que la propia Ley regula en su artículo 4 y en su Título III. Lo anterior implica, de facto, la **desafectación al servicio público de los bienes dedicados al uso de telecomunicaciones** tal y como expuso en su Resolución de 15 de abril de 2002 la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de Ciencia y Tecnología ante la solicitud de Telefónica España de desafectación de los bienes, efectuada con fecha de 13 de diciembre de 2001.

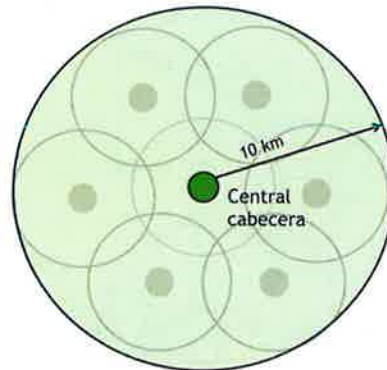
Como resultado de todo lo anterior y comprometida con estos objetivos, Telefónica España viene, desde hace varios años, ejecutando un **plan de actualización y mejora de los servicios**,

sustituyendo las antiguas centrales analógicas y las conexiones de cobre por nuevas centrales digitales con enlaces de fibra óptica y tecnología FTTH. Dicha evolución ha supuesto, de un lado, una reducción sustancial de la superficie ocupada por los equipos de telecomunicaciones en los edificios destinados a centrales telefónicas, con la consiguiente liberación de espacios en los inmuebles existentes y, de otro, una gran disminución del número de centrales telefónicas requeridas, producto de las nuevas tecnologías de transmisión, que permiten ampliar la distancia entre los nodos de la malla de comunicaciones que constituyen la red de centrales. Así, mientras que el servicio telefónico tradicional, por limitaciones de las características físicas de los pares de cobre como elemento de transmisión, requería la disposición de una central que conectaba entre sí todos los clientes en un radio de cobertura de aproximadamente 5 Km, las actuales redes de acceso de “ultra banda ancha”, basada en enlaces de fibra óptica, elevan el área de cobertura de la central hasta los 10 Km de distancia desde la misma.

Situación actual - Centrales “de cobre”



Situación futura - Centrales “de fibra”



Todo esto ha conllevado una **gran disminución tanto del espacio requerido** en muchas de las centrales, **como del propio número de centrales** y ello, en un contexto jurídico de **libre competencia** que lleva, irremediablemente, a considerar **nuevos usos y destinos para unos inmuebles** que, de otra forma, estarían avocados a una paulatina degradación que, por su **emblemática localización en la ciudad**, debe evitarse.

Siendo esto así, desde hace varios años Telefónica España viene enfrentando esta situación apoyada en **dos líneas de actuación**:

- Llevando a cabo una progresiva migración de los clientes que aún utilizan redes obsoletas de cobre hacia las nuevas infraestructuras de red basadas en fibra óptica.
- Reduciendo el número de centrales telefónicas. Para ello, Telefónica España está identificando una serie de centrales estratégicas por el alcance de su cobertura y los servicios ofrecidos, denominadas “Centrales Cabecera”, sobre las que está concentrando todo el equipamiento de núcleo de red y servicios procedentes de las “Centrales Satélite”, destinadas a su apagado y liberación a medio-largo plazo.

Cabe afirmar, por tanto, que en los próximos años Telefónica España va a desarrollar un ambicioso plan de reducción del número de centrales telefónicas en las ciudades españolas y de migración de clientes a tecnologías digitales basadas en fibra óptica.

III. NUEVO MAPA DE COBERTURA DE CENTRALES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE ZARAGOZA

Actualmente, Telefónica da cobertura al área metropolitana de Zaragoza mediante una arquitectura mixta de centrales cabecera y satélite, con tecnologías de acceso basadas en cobre y en fibra.

El siguiente mapa, muestra la cobertura actual de acceso cobre, con indicación sombreada del área metropolitana de Zaragoza y divisiones que marcan los términos municipales adyacentes y el área de cobertura de cada central.

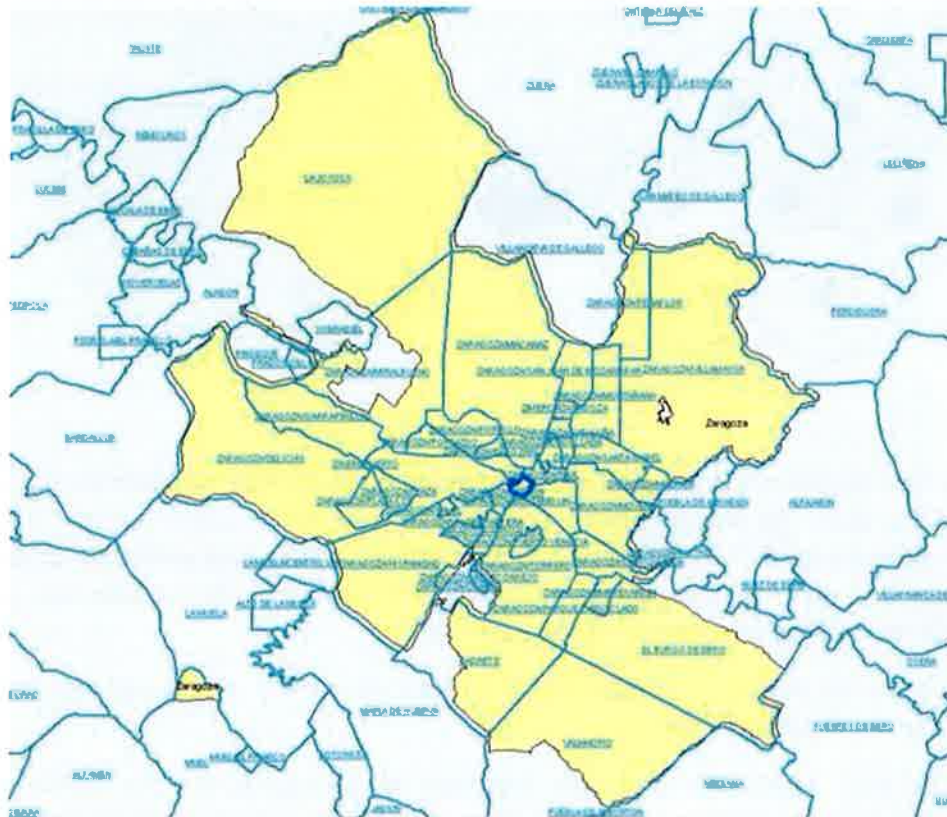


Fig. 1 Mapa de cobertura de Acceso Cobre

En el centro del mapa, se ha resaltado la zona servida por la central Zaragoza – Aragón. La figura 2 amplía el detalle.

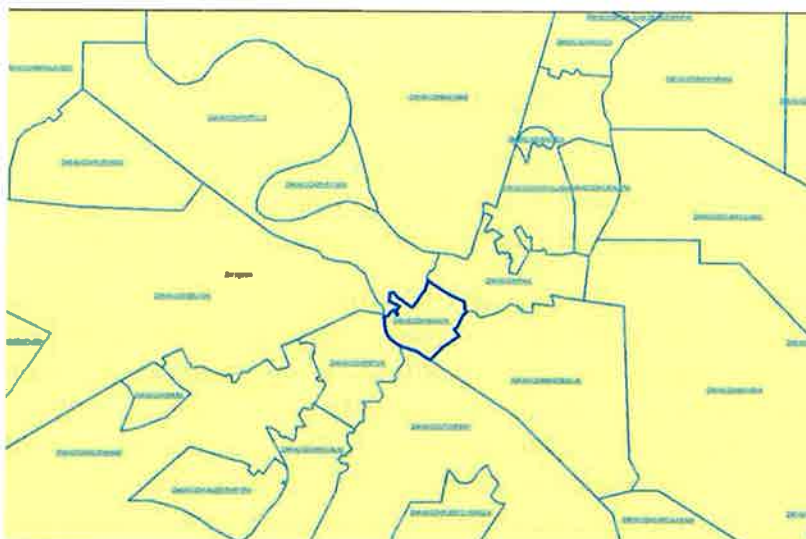


Fig. 2. Detalle de cobertura de la central Zaragoza - Aragón

Como resultado del ambicioso plan de modernización de redes y servicios en la ciudad de Zaragoza que Telefónica viene implementando, la distribución final de centrales y de cobertura, basada en tecnología fibra, en sustitución de las centrales de cobre, será la que se muestra la figura 3. Pueden distinguirse las nuevas áreas de servicio, delimitadas por líneas oscuras de mayor grosor.

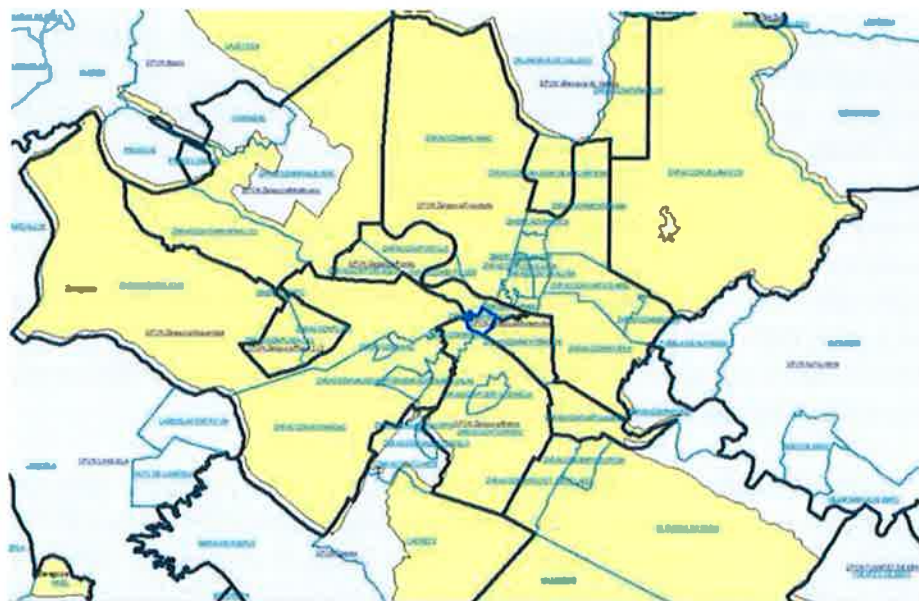


Fig. 3 Mapa final de cobertura metropolitana basada en fibra

A simple vista, resulta evidente cómo se logra un mallado más limpio y regular, con un menor número de centrales.

IV. PROCESO DE APAGADO Y LIBERACIÓN DE UNA CENTRAL TELEFÓNICA

Más allá del imprescindible balance entre la fuerte inversión requerida para ejecutar estos planes y el tiempo necesario para llevarlos a cabo, existe una serie de exigencias regulatorias que establecen límites a la velocidad de liberación y apagado de las centrales.

Así, la **Resolución del Consejo de la CNMC**, de 24 de febrero de 2016 (ANME/D TSA/2154/14/MERCADOS 3a 3b 4), **por la cual se aprueba la definición y análisis del Mercado de Acceso Local al por Mayor facilitado en una ubicación fija y los Mercados de Acceso de Banda Ancha al Por Mayor, la designación de Operadores con Poder Significativo de Mercado y la imposición de obligaciones específicas, y se acuerda su notificación a la Comisión Europea y al Organismo de Reguladores Europeos de Comunicaciones Electrónicas (ORECE)**, determina, en su apartado III.4.4.2.2, las **Obligaciones en relación con el cierre de centrales que debe cumplir Telefónica** y, en particular, establece como sigue el procedimiento a seguir en el caso del cierre de una central:

- *Anuncio de Telefónica de su intención de cerrar una central concreta, indicando la fecha prevista de cierre (definida como el final del período de garantía). Esta comunicación debe ir dirigida a la CNMC así como a los operadores con cualquier servicio mayorista en la central.*
- *Período de garantía, en el que Telefónica continúa dando acceso a su red. El plazo es de cinco años para las centrales con operadores coubicados en el momento de la comunicación y de un año para el resto; en el caso particular de centrales o nodos remotos sin clientes mayoristas, el período de garantía será de seis meses. Todo ello sin perjuicio de posibles acuerdos con los operadores sobre este período, en los términos indicados anteriormente. Telefónica estará obligada en este período a mantener el suministro de todos los servicios regulados de acceso a su red en la central (incluyendo acceso desagregado e indirecto, así como recursos asociados), e incluyendo todos los movimientos regulados, como coubicaciones o cambios de modalidad. Ahora bien, no sería razonable que si un operador pide coubicación en una central donde no se prestaba dicho servicio en el momento de la comunicación (y por ello tenía un período de garantía de 1 año), dicha petición posterior de coubicación eleve el período a 5 años. Por tanto, las solicitudes mayoristas no modificarán la fecha de cierre comunicada (salvo acuerdo con los operadores, como se ha indicado).*
- *Período de guarda de seis meses en el que Telefónica estaría obligada únicamente a la continuidad en la prestación de los servicios entregados o pendientes de entrega, y en el que no podría aceptar nuevas altas (ni mayoristas ni minoristas), aplicable en las centrales en que aún haya accesos activos sobre cobre al finalizar el período de garantía. En este período debe concluirse la migración de los accesos de cobre que aún estén en servicio.*
- *Como medida de transparencia hacia los operadores, Telefónica informará de la fecha prevista de cierre de una central y también de la fecha de la comunicación de cierre en sus sistemas mayoristas de información (pues el plazo del período de garantía puede diferir de los establecidos, en caso de acuerdo con los operadores). Asimismo, para que*

los operadores puedan tenerlo en cuenta al evaluar sus opciones para la migración de los clientes, Telefónica deberá aportar una descripción con indicaciones cuantitativas sobre la cobertura (en el momento de la comunicación así como la prevista en el momento del cierre) de la red o redes de acceso con que Telefónica prestará sus servicios minoristas en el área de la central a cerrar.

- *Una vez concluido el periodo de guarda, Telefónica deberá proceder al cierre de la central. El incumplimiento de la obligación de cierre de la central en la fecha prevista, en detrimento de los operadores alternativos, podrá dar lugar a la adopción por la CNMC de las medidas que resulten necesarias, incluyendo la incoación de los correspondientes procedimientos sancionadores.*

De lo anterior cabe concluir que, con la comunicación del cierre de una central, Telefónica adquiere un compromiso con el resto de operadores y el regulador de forma que, si no se llevase a efecto dicha liberación en los plazos establecidos, devendrían responsabilidades que podrían conllevar la apertura de un proceso sancionador.

V. CIERRE DE LA CENTRAL ZARAGOZA - ARAGÓN

Clasificada como “satélite”, con fecha 28 de marzo de 2017, **Telefónica España comunicó formalmente a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, CNMC, el cierre de la central telefónica denominada “Zaragoza – Aragón”,** situada en el número 35 del Paseo de la Independencia, que actualmente atiende una población de aproximadamente sesenta mil habitantes.

Al ser una central que ofrece servicio mayorista de Oferta de Bucle de Abonado (OBA) a otros operadores, **la fecha comprometida de cierre se ha fijado el 28 de marzo de 2022;** concluido el periodo de guarda regulatoriamente establecido y una vez completada la migración de todos los clientes a la central Zaragoza – Montemolín que, situada en la calle Monasterio San Martín de Cillas 15, será la que absorba la zona de servicio del nodo cerrado.

Con este cierre, Telefónica libera para otros usos “**la Casa de Teléfonos de Zaragoza**”, un edificio obra del Arquitecto D. Ignacio de Cárdenas Pastor, inaugurado en noviembre de 1927, y **catalogado de Interés Arquitectónico Grado (B)**, fiel a su compromiso con el municipio de Zaragoza.

**Anexo 3.- Propuesta de convenio
urbanistico**

BORRADOR SUJETO A CAMBIOS

BORRADOR DE CONVENIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

En la inmortal ciudad de Zaragoza, a [*] de [*] de 2018

REUNIDOS:

De una parte, el ilustrísimo señor don Pablo Muñoz San Pío, teniente de alcalde-consejero del Área de Urbanismo y Sostenibilidad, cuyas circunstancias personales no se reseñan por ser de dominio público el cargo que ostenta.

Y de otra, don Francisco Javier Fuster Galiana, mayor de edad, domicilio a los presentes efectos en la calle Lagasca 91, 1º de Madrid (28006), provisto de DNI número 01.115.990-F.

INTERVIENEN:

El ilustrísimo señor don Pablo Muñoz San Pío, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, en su condición de consejero del Área de Urbanismo y Sostenibilidad, debidamente facultado para este acto en virtud de decreto de Alcaldía de fecha [*]

Y el señor Javier Fuster Galiana, en nombre en nombre y representación de la sociedad TORCALENA SERVICIOS Y GESTIONES, SL, con NIF: B-87.600.060. Actúa en su calidad de administrador único de la compañía, nombrado por tiempo indefinido en virtud de la escritura autorizada ante el notario de Madrid, D. José Manuel Hernández Antolín, en fecha 13 de septiembre de 2.016, bajo el número de su protocolo 3.062, manifestando que siguen subsistentes tales facultades, sin haber sido limitadas, modificadas ni revocadas.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para otorgar el presente convenio de gestión, a cuyo fin

EXPONEN:

I.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza adoptó acuerdo plenario, en sesión [*], aprobando con carácter definitivo la modificación aislada número 157 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

BORRADOR SUJETO A CAMBIOS

II.- Que dicha Modificación tiene como objeto el cambio de calificación de la anterior parcela calificada como equipamiento privado de sistema general, dentro del grupo de servicios públicos (anejo VIII de las normas) y del grupo de servicios de infraestructuras (plano de calificación del suelo), con la clave SI 5.22 (PV), a una calificación B-1, Grado 3 con uso exclusivo terciario (comercial, oficinas).

III.- Que en la adopción del Acuerdo de aprobación definitiva se han tenido en cuenta las prescripciones recogidas en el informe del Servicio de Ordenación y gestión Urbanística de fecha 29 de junio de 2018.

IV.- En concreto, las condiciones impuestas en el acuerdo de aprobación definitiva conllevan la obligación por parte de la sociedad Torcalena de:

- A) Cesión al Ayuntamiento de Zaragoza del 10% del incremento de aprovechamiento de la parcela: En base a los valores de la ponencia catastral y por comparación entre el valor asignado a la zona R12A al uso de equipamiento (1.384,5 €) y al comercial (2.209,17 €) se llega a un valor por metro cuadrado de 825 €/m² que por la superficie que tiene el edificio que es de 4.423 m² da un valor total de 364.897,50 €.
- B) Y la sustitución económica de las cesiones dotacionales correspondientes al cambio de calificación del edificio en 572.635,14 €.

V.- Por tanto, el presente convenio, de conformidad con lo previsto en el artículo 86, 6 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, tiene por objeto concretar la sustitución equivalente en metálico de los citados aprovechamientos y cesiones, previa la oportuna valoración del incremento de edificabilidad y de la superficie de suelo dotacional que no puede ser objeto de cesión sobre la propia parcela catastral **6331402XM7163A0001GR**, Avenida de la Independencia número 35.

VI.- Al objeto de dar cumplimiento a las citadas prescripciones, se procede a suscribir el presente convenio de gestión con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- En sustitución de la cesión de edificabilidad derivada del incremento de aprovechamiento por cambio de calificación urbanística, aprobado en la modificación aislada número 157 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en virtud del acuerdo plenario de [*], la entidad Torcalena Servicios y Gestiones, SL, abonará al Ayuntamiento de Zaragoza la cantidad de trescientos sesenta y cuatro mil ochocientos noventa y siete euros con cincuenta céntimos de euro (364.897,50 €), según resulta del informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 26 de febrero de 2018.

BORRADOR SUJETO A CAMBIOS

SEGUNDA.- Al no resultar posible efectuar la cesión de superficie de reservas para las dotaciones locales en la propia finca de la Avenida de la Independencia número 35, la mercantil Torcalena Servicios y Gestiones, SL abonará al Ayuntamiento de Zaragoza la cantidad de quinientos setenta y dos mil seiscientos treinta y cinco euros con catorce céntimos de euro (572.635,14 €), según resulta del informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 26 de febrero de 2018.

TERCERA. - Dichas cantidades determinan un total de sustitución económica de novecientos treinta y siete mil quinientos treinta y dos euros con sesenta y cuatro céntimos de euro (937.532,64 €), que se hará efectiva en un plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de notificación del acuerdo de aprobación definitiva del presente convenio.

CUARTA. - Cualesquiera gastos o impuestos que pueden devengarse como consecuencia del cumplimiento de los acuerdos recogidos en el presente convenio de gestión serán asumidos por Torcalena Servicios y Gestiones, SL.

QUINTA. - Cualquier cuestión o litigio que pudiera suscitarse en la interpretación o ejecución del presente convenio se llevará a la decisión de los órganos competentes del Ayuntamiento de Zaragoza, contra la cual cabrá interponer los oportunos recursos ante los Juzgados y Tribunales competentes de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes proceden a la firma del presente convenio, por duplicado ejemplar, aunque a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento del mismo.

TORCALENA SERVICIOS Y GESTIONES, SL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

**Anexo 4.- Superficies afectadas por la
Modificación de PGOU.**

ANEXO IV- SUPERFICIES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN DE PGOU

1.- SUPERFICIES AFECTADAS PREVIAS A LA MODIFICACIÓN

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO						ORIGEN DATOS
TÍTULO DEL TRABAJO		MODIFICACION AISLADA DEL PLAN GENERAL N°157				
FECHA		AGOSTO DE 2018				
1) DATOS GENERALES						
CÓDIGO INE						AE
PROVINCIA						
MUNICIPIO	ZARAGOZA					
NÚCLEOS O ENTIDADES						AZ
SUPERFICIE TERMINO MUNICIPAL		ha ²				PLANEAM
POBLACION		hab				AE
DENSIDAD DE POBLACION		hab/ha ²				PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS		v				AE
Nº DE HOGARES		hogares				AE
REDACTOR						
CARTOGRAFIA UTILIZADA						
2) CLASIFICACIÓN DE SUELO						
SUELO URBANO	TOTAL		ha		%	PLANEAM
	CONSOLIDADO (SU-C)		ha		%	PLANEAM
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)		ha		%	PLANEAM
SUELO URBANIZABLE	TOTAL		ha		%	PLANEAM
	DELIMITADO (SUZ-D)		ha		%	PLANEAM
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)		ha		%	PLANEAM
SUELO NO URBANIZABLE	TOTAL		ha		%	PLANEAM
	GENÉRICO (SNU-G)		ha		%	PLANEAM
	ESPECIAL (SNU-E)		ha		%	PLANEAM
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V		ha		%	PLANEAM
	DE EQUIPAMENTOS		ha		%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS	951,00	ha		%	PLANEAM
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V		ha		%	PLANEAM
	DE EQUIPAMENTOS		ha		%	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		ha		%	PLANEAM
3) CAPACIDAD DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (SU-NC Y SUZ-D):						
Nº DE UNIDADES DE EJECUCION						PLANEAM
Nº DE SECTORES						PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS TOTALES PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		v				PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		v				PLANEAM
Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		v				PLANEAM
EDIFICABILIDAD TOTAL	DE USO INDUSTRIAL		m ²			PLANEAM
	DE USO TERCIARIO		m ²			PLANEAM
	DE USO RESIDENCIAL		m ²			PLANEAM
4) DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SU-C:						
SUPERFICIE TOTAL	DE USO INDUSTRIAL		ha		%	PLANEAM
	DE USO TERCIARIO		ha		%	PLANEAM
	DE USO RESIDENCIAL		ha		%	PLANEAM
	EXISTENTES		ha		%	AE

ANEXO IV- SUPERFICIES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN DE PGOU

2.- SUPERFICIES AFECTADAS TRAS LA MODIFICACIÓN

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO							ORIGEN DATOS
TÍTULO DEL TRABAJO		MODIFICACION AISLADA DEL PLAN GENERAL Nº157					
FECHA		AGOSTO DE 2018					
1) DATOS GENERALES							
CÓDIGO INE						AE	
PROVINCIA							
MUNICIPIO	ZARAGOZA						
NÚCLEOS O ENTIDADES						AZ	
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		ha				PLANEAU	
POBLACION		hab.				AE	
DENSIDAD DE POBLACION		hab./ha				Promedio	
Nº DE VIVIENDAS						AE	
Nº DE HOGARES		hogares				AE	
REDACTOR							
CARTOGRAFÍA UTILIZADA							
2) CLASIFICACIÓN DE SUELO							
SUELO URBANO	TOTAL	951,00	ha			PLANEAU	
	CONSOLIDADO (SU-C)	951,00	ha			PLANEAU	
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)		ha			PLANEAU	
SUELO URBANIZABLE	TOTAL		ha			PLANEAU	
	DELIMITADO (SUZ-D)		ha			PLANEAU	
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)		ha			PLANEAU	
SUELO NO URBANIZABLE	TOTAL					PLANEAU	
	GENÉRICO (SNU-G)		ha			PLANEAU	
	ESPECIAL (SNU-E)		ha			PLANEAU	
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z V		ha			PLANEAU	
	DE EQUIPAMIENTO		ha			PLANEAU	
	DE INFRAESTRUCTURAS		ha			PLANEAU	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z V		ha			PLANEAU	
	DE EQUIPAMIENTO		ha			PLANEAU	
	DE INFRAESTRUCTURAS		ha			PLANEAU	
3) CAPACIDAD DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (SU-NC Y SUZ-D):							
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN						PLANEAU	
Nº DE SECTORES						PLANEAU	
Nº DE VIVIENDAS TOTALES PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)						PLANEAU	
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)						PLANEAU	
Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)						PLANEAU	
EDIFICABILIDAD TOTAL	DE USO INDUSTRIAL		ha			PLANEAU	
	DE USO TERCIARIO		ha			PLANEAU	
	DE USO RESIDENCIAL		ha			PLANEAU	
4) DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SU-C:							
SUPERFICIE TOTAL	DE USO INDUSTRIAL		ha	0%		PLANEAU	
	DE USO TERCIARIO	951,00	ha	100%		PLANEAU	
	DE USO RESIDENCIAL		ha	0%		PLANEAU	
	EXISTENTES		ha			AE	



**Anexo 6.- Acuerdo Aprobación Inicial
Modificación aislada PGOU número 157**

Recibido 27.06.2018

SERVICIO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA
Vía Hispanidad 20
Centro Administrativo Seminario
Teléfono 976721700

Expediente: 296386/2017

HORARIO
De 8,30 a 13,30 horas

Torcalena Servicios y Gestiones, S.L., representada por
Francisco Javier Fuster Galiana
C/ Lagasca, 91, 1º
28006 Madrid

23262

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, con fecha 25 de junio de 2018, acordó lo siguiente:

PRIMERO.- Aprobar con carácter inicial la modificación aislada nº 157 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente, de menor entidad, con el objeto de calificar la parcela de equipamiento privado 5.22, sita en el paseo de la Independencia nº 35 y actualmente destinada a equipamiento privado de servicios públicos, como zona B-1 grado 3 de uso exclusivo terciario, a petición de Torcalena Servicios y Gestiones S.L. y conforme al proyecto técnico aportado en fecha 1 de junio de 2018, quedando condicionada la aprobación definitiva a la aportación de un nuevo texto que dé cumplimiento a las prescripciones señaladas en los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 6 de junio y del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de 15 de junio de 2018.

SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública durante el plazo de un mes, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 85.2 y 57 del Decreto Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, mediante edicto a publicar en la sección provincial correspondiente del Boletín Oficial de Aragón, según dispone la Disposición Adicional Quinta del citado cuerpo legal.

TERCERO.- Comunicar el presente acuerdo a Torcalena Servicios y Gestiones, S.L. y a Telefónica de España S.A., arrendataria del edificio situado en la parcela objeto de la presente modificación de planeamiento.

CUARTO.- Finalizado el periodo de información pública, de conformidad con el procedimiento regulado en el artículo 78.3 de la Ley de Urbanismo de Aragón para las modificaciones de menor entidad de los planes generales, se resolverá lo que proceda sobre la aprobación definitiva, visto que por acuerdo del Gobierno de Aragón, de fecha 22 de octubre de 2013, se ha procedido a la homologación del Ayuntamiento de Zaragoza para que la intervención autonómica en el planeamiento derivado y modificaciones de menor entidad del Plan General sea facultativa.

QUINTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición sólo en el ámbito afectado por la modificación.

SEXTO.- Iniciar un procedimiento separado para la tramitación del convenio de gestión que figura como Anexo 3 en la documentación aportada.

SÉPTIMO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la resolución del presente acuerdo.

I.C. de Zaragoza a 27 de junio de 2018.

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017

LA JEFATURA DEL SERVICIO



Fdo.: Ederne Herce Urzaiz.

 **Zaragoza**
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Se adjuntan los informes citados en el punto primero del Acuerdo.

NÚMERO DE SALIDA: 29849/18

296.386/2017

Área 5.

Asunto: Modificación del plan general para cambiar la calificación de equipamiento privado de la parcela 5.22 situada en el Paseo de la Independencia 35 [SP 5.22 (PV)], por zona B1 grado 3 con uso exclusivamente terciario (comercial, oficinas, etc.).

Este informe tiene por objeto analizar el proyecto de modificación de plan general aportado por TORCALENA SERVICIOS Y GESTIONES, S.L., representada por Francisco Javier Fuster Galiana, redactado por el arquitecto José María Ruiz de Temiño, para continuar con la tramitación del expediente del cambio de uso del edificio de la Telefónica situado en el Paseo de la Independencia 35 pasando a uso terciario (comercio, oficinas, etc.).

El fondo del asunto que, consiste en cambiar la actual calificación de equipamiento privado de servicios públicos [5.22 SP (PV)] del edificio de la Telefónica situado en el Paseo de la Independencia nº 35 por la de zona B1 grado3 restringido a los usos terciarios (comercial, oficinas, etc), ha sido ya informado técnicamente a lo largo del expediente, como consecuencia de cuya tramitación, el Consejo de Gerencia en sesión ordinaria celebrada el 25 de abril de 2018 acordó, por unanimidad, mostrar su parecer favorable en relación a esta petición de modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Las modificaciones aisladas de los planes deben contener, tal y como señala el artículo 85.1 de la ley de Urbanismo de Aragón, a) *La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.* b) *La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.*

El proyecto objeto de este informe contiene dos apartados de la memoria (2.5 y 2.6) sobre la justificación de la modificación y los efectos sobre el territorio, respectivamente, donde se señala que el cambio tecnológico habido en las telecomunicaciones pasando del sistema analógico al digital, ha hecho innecesario el edificio de la central telefónica para este fin, pasando a prestar los mismos servicios telefónicos de modo más eficaz mediante otra central digital. Por otra parte, se indica que, el paso a uso comercial o terciario en general supone una integración con el resto de los inmuebles de la zona. En el apartado 2.4 de la memoria se define esta modificación como de menor entidad, *visto su objeto que se reduce a un cambio puntual de calificación de una sola finca.*

En cuanto a los planos del proyecto se observa:

- Los planos de Estructura Urbanística y los de Clasificación del Suelo, tanto los informativos como los de ordenación, tienen el contenido y la escala que les corresponde (escala 1/5.000).
- El plano informativo de Calificación y Regulación del Suelo tiene el contenido y está dibujado a la escala gráfica que le corresponde (1/2.000), sin embargo la escala que figura escrita de 1/2500 es errónea.
- El plano de ordenación de Calificación y Regulación del Suelo está dibujado a la escala gráfica que le corresponde (1/2.000), sin embargo la escala que figura escrita de 1/2500 es errónea. En cuanto al contenido, debería escribirse sobre el

296.386/2017

Área 5.

edificio del Paseo de la Independencia 35 la leyenda "uso terciario exclusivamente".

- Los planos de Centro Histórico. Calificación, tanto los informativos como los de ordenación, no están a la escala que les corresponde. Gráficamente están dibujados a la escala 1/2.000 aunque figura escrita la escala 1/2500 erróneamente, sin embargo la escala a la que deben representarse es la escala 1/1.000, la misma que tienen en el Plan General aprobado. El plano de calificación nueva ordenación debe contener la leyenda "uso terciario exclusivamente" sobre el edificio.
- Faltan los planos de Centro Histórico. Regulación del Suelo, tanto el de información como el de ordenación, que deben venir reflejados a escala 1/1.000, como en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado.

En cuanto a las normas, se debe incluir la fila correspondiente al equipamiento 5.22 del anejo VIII relativo a los suelos pertenecientes a los Sistemas de Espacios Libres y de Equipamientos y Servicios, por más que como documento informativo contendrá los datos del texto refundido del plan general aprobado en junio de 2008 y como documento de ordenación quedarán suprimidos dichos datos.

Así mismo, deberá completarse el proyecto con un anejo sobre las superficies afectadas por la modificación en cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento (NO-TEPA) aprobada por decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón.

En cuanto a las cargas urbanísticas que le corresponde asumir por esta actuación urbanística de dotación, el apartado 2.8 de la memoria, recoge los dos conceptos, el del 10% de incremento del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento para participar en las plusvalías que se generan y el de la superficie de suelo para dotaciones públicas como consecuencia del nuevo uso. La valoración económica de ambos conceptos incluida tanto en la memoria como en el borrador de convenio de gestión que se añade como anejo 3 del proyecto, coinciden con los calculados por los servicios técnicos municipales, incluidos en el expediente.

De todo lo cual se concluye, que por parte de este servicio técnico de planeamiento y rehabilitación no se aprecia ningún inconveniente para la aprobación inicial del documento con la condición de que previamente a la aprobación definitiva debe corregirse y completarse el proyecto con arreglo a las observaciones apuntadas más arriba.

Se remite el expediente al Servicio de Ordenación y Gestión para que, a la vista de lo señalado, emita el informe que estime oportuno.

I.C. de Zaragoza, a 6 de junio de 2018.

El Arquitecto Jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.



Fdo: Gaspar Ramos González.

EXPEDIENTE: 296.386/2017

ASUNTO: Modificación aislada nº 157 del PGOU, cambio de uso del edificio Telefónica en el paseo de la Independencia 35 a uso exclusivo terciario.

AL GERENTE DE URBANISMO

OBJETO DE INFORME

Se emite este informe en relación con la modificación aislada nº 157 del Plan General de Ordenación Urbana vigente, tramitada a consecuencia de la petición formulada por Torcalena Servicios y Gestiones S.L., con el objeto de cambiar la calificación de la parcela de equipamiento privado 5.22, situada en el paseo de la Independencia 35 (edificio Telefónica), a zona B1 grado 3 con uso exclusivamente terciario.

RELACIÓN DE ACTUACIONES

El expediente se inicia en fecha 17 de marzo del 2017, mediante petición formulada por D. Francisco Javier Fuster Galiana, en representación de Torcalena Servicios y Gestiones S.L., que según se indica es la entidad mercantil propietaria del inmueble adquirido a Telefónica y actualmente arrendado a esta entidad, aportando documento técnico de propuesta de modificación del planeamiento.

Solicitado pronunciamiento discrecional del Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, previa la emisión de los correspondientes informes municipales de tipo técnico y jurídico, que constan en el expediente, y ampliación de la documentación propuesta por el solicitante, en fecha 25 de abril de 2018 este órgano acuerda *mostrar su parecer favorable en relación con la petición de modificación del P.G.O.U.*

Con posterioridad, mediante comparecencia de fecha 1 de junio de 2018, se presenta a trámite el proyecto de modificación aislada nº 157 del plan general.

El Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en fecha 6 de junio emite informe al citado proyecto, respecto a los apartados de la Memoria como la justificación de la modificación, los efectos sobre el territorio y definición de la modificación como de menor entidad. En cuanto a su contenido gráfico observa que hay planos con una escala incorrecta, que algunos planos tienen una leyenda que deberá cambiarse por la redacción propuesta en el informe, y que faltan planos de Centro Histórico en cuanto a la regulación del suelo. En relación con el anejo VIII de las normas urbanísticas, suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios, señala que el proyecto deberá incluir el equipamiento 5.22 conforme al planeamiento actual con los datos del texto refundido del plan general aprobado en junio de 2008 y como documento de nueva ordenación suprimirá dicho equipamiento. Además, señala que el proyecto deberá completarse con un anejo sobre las superficies afectadas por la modificación en cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón. En lo relativo a las cargas urbanísticas que le corresponde asumir por esta actuación urbanística de dotación, se informa que *el apartado 2.8 de la memoria recoge los dos conceptos, el del 10% de incremento del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento para participar en las plusvalías que se generan y el de la superficie de suelo para dotaciones públicas como consecuencia del nuevo uso.*

EXPEDIENTE: 296.386/2017

ASUNTO: Modificación aislada nº 157 del PGOU, cambio de uso del edificio Telefónica en el paseo de la Independencia 35 a uso exclusivo terciario.

La valoración económica de ambos conceptos incluida tanto en la memoria como en el borrador de convenio de gestión que se añade como anejo 3 del proyecto, coinciden con los calculados por los servicios técnicos municipales, incluidos en el expediente.

La conclusión del informe es que no se aprecia ningún inconveniente para la aprobación inicial del documento con la condición de que previamente a la aprobación definitiva debe corregirse y completarse el proyecto con arreglo a las observaciones apuntadas más arriba.

ÁMBITO

La modificación planteada afecta únicamente a la parcela situada en el número 35 del paseo de la Independencia 35, sobre la cual se ubica un edificio catalogado. Como recoge el primer informe técnico emitido el 29 de marzo de 2017 su calificación es:

"El edificio del Paseo de la Independencia 35 está calificado por el plan general de ordenación urbana de Zaragoza de 2001 (con texto refundido aprobado en junio de 2008) como equipamiento privado de servicios públicos (listado del anejo VIII) y como equipamiento privado de servicios de infraestructuras (plano de calificación y regulación del suelo, hoja K-15), en ambos casos, el uso está relacionado con las telecomunicaciones y sus infraestructuras (artículo 2.7.14 de las normas) [SI 5.22 (PV)], por lo que tiene cabida en cualquiera de ellos.

Este edificio está incluido en el catálogo de edificios de interés con la categoría de Interés Arquitectónico B, en el que se permiten las obras de rehabilitación debiendo conservar la fachada y cerrajerías. Por otra parte, se encuentra dentro del entorno de protección de la Iglesia de Santa Engracia declarada Bien de Interés Cultural por el Gobierno de Aragón, según resolución publicada en el BOA de 21 de enero de 2002. Las obras a realizar en el inmueble deben ser aprobadas, además de por el Ayuntamiento, por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Aragón.

La zona B1 grado 3 a la que se solicita que sea cambiada su calificación, es la correspondiente a las manzanas de su entorno, situadas entre el Paseo de la Independencia, calle de Juan Bruil, Paseo de la Constitución, Paseo de la Mina y calle de San Miguel, ámbito del denominado Salón de Santa Engracia (entorno del Paseo de la Independencia) y la parcelación de la Huerta de Santa Engracia (entorno de la Plaza de los Sitios), por lo que, es la calificación de zona que le corresponde por su tipología, usos y ubicación".

RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

El procedimiento de modificación de las determinaciones del PGOU se rige por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014 del Gobierno de Aragón.

FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

EXPEDIENTE: 296.386/2017

ASUNTO: Modificación aislada nº 157 del PGOU, cambio de uso del edificio Telefónica en el paseo de la Independencia 35 a uso exclusivo terciario.

En relación con la formulación de la modificación del plan general, el artículo 83.4 del texto refundido citado atribuye al municipio o, en su caso, a la Comunidad Autónoma, la iniciativa en los procedimientos de modificación del plan general, a diferencia de los supuestos de planeamiento de desarrollo en los que se admite, junto con la formulación de oficio, la iniciativa privada.

No obstante, esto no impide que en ejercicio del derecho de petición que corresponde a los particulares, éstos puedan plantear al ayuntamiento la tramitación de las modificaciones del planeamiento general que estimen convenientes, que sólo si se consideran adecuadas por el municipio dan lugar al inicio del correspondiente procedimiento, como ha ocurrido en este caso al considerar el Consejo de Gerencia de Urbanismo que el nuevo uso propuesto para esta parcela resulta oportuno en el momento actual.

CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, *“las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:*

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación”.*

Dado el limitado alcance de la modificación que se pretende, la documentación aportada se considera suficiente desde un punto de vista formal, aunque, si los órganos de gobierno otorgan la aprobación inicial al proyecto, éste debería completarse en el sentido indicado por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.

CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO

Nos remitimos al informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación añadiendo tan solo que en el momento inmediatamente anterior a la adopción de acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Aislada 157 del PGOU se aportarán notas simples registrales actualizadas de titularidad y cargas de la finca.

El proyecto de la modificación 157 del plan general aportado en fecha 1 de junio de 2018 incluye los Anexos 1: “Acuerdo de aprobación de toma en consideración Modificación Aislada”, 2: “Informe Telefónica sobre mantenimiento del servicio” y 3: “Propuesta de convenio”.

En el Anexo 2 consta el informe de 1 de mayo de 2017 del Departamento de Gestión Patrimonial de Telefónica de España, del que conviene hacer un breve resumen.

EXPEDIENTE: 296.386/2017

ASUNTO: Modificación aislada nº 157 del PGOU, cambio de uso del edificio Telefónica en el paseo de la Independencia 35 a uso exclusivo terciario.

Telefónica España está llevando un plan de reordenación y compactación de centrales, entre la que se encuentra la denominada Zaragoza-Aragón. El proceso de cierre conlleva la comunicación formal a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia. Con fecha 28 de marzo de 2017, Telefónica España comunicó a la CNMC y al resto de operadores afectados su compromiso de cierre de la central Zaragoza-Aragón el 28 de marzo de 2022.

El marco regulatorio del sector de las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC) se realiza a través de la Agenda Digital para España, aprobada el 15 de febrero de 2013, para el cumplimiento de los objetivos 2015 y 2020 de la Agenda Digital para Europa. También de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, que declara en su artículo 2 que las telecomunicaciones son servicios de interés general que se prestan en régimen de libre competencia, estableciendo que únicamente tendrán la consideración de servicio público o de servicios sometidos a a las obligaciones de servicio público, aquellos que la propia Ley regula en su artículo 4 y en su Título III; implicando la desafectación al servicio público de los bienes dedicados al uso de telecomunicaciones tal y como expuso, en su Resolución de 15 de abril de 2002, la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del Ministerio de Ciencia y Tecnología ante la solicitud de Telefónica España de desafectación de los bienes, efectuada con fecha de 13 de diciembre de 2001. Resultado de lo anterior, Telefónica España está ejecutando un plan de actualización y mejora de los servicios, sustituyendo las antiguas centrales analógicas y las conexiones de cobre por nuevas centrales digitales con enlaces de fibra óptica y tecnología FTTH; conllevando una gran disminución tanto del espacio requerido en muchas de las centrales, como del propio número de centrales, y en un contexto jurídico de libre competencia lleva a considerar nuevos usos y destinos para los inmuebles.

El procedimiento establecido para el caso de cierre de una central se recoge en la Resolución del Consejo de la CNMC, de 24 de febrero de 2016 (ANME/DTSA/2154/14/MERCADOS 3ª 3b 4), por la cual se aprueba la definición y análisis del Mercado de Acceso Local al por Mayor facilitado en una ubicación fija y los Mercados de Acceso de Banda Ancha al Por Mayor, la designación de Operadores con Poder Significativo de Mercado y la imposición de obligaciones específicas, y se acuerda su notificación a la Comisión Europea y al Organismo de Reguladores Europeos de Comunicaciones Electrónicas (ORECE), que determina en su apartado III.4.4.2.2, las Obligaciones en relación con el cierre de centrales que debe cumplir Telefónica.

Por último, en cuanto al cierre de la central Zaragoza-Aragón, clasificada como "satélite", con fecha 28 de marzo de 2017, Telefónica España comunicó formalmente a la CNMC el cierre de la misma, que actualmente atiende una población de aproximadamente sesenta mil habitantes. Al ser una central que ofrece servicio mayorista de Oferta de Bucle de Abonado (OBA) a otros operadores, la fecha comprometida de cierre se ha fijado el 28 de marzo de 2022; concluido el periodo de guarda regulatoriamente establecido y una vez completada la migración de todos los clientes a la central Zaragoza-Montemolín que, situada en la calle Monasterio San Martín de Cillas 15, será la que absorba la zona de servicio del nodo cerrado.

EXPEDIENTE: 296.386/2017

ASUNTO: Modificación aislada nº 157 del PGOU, cambio de uso del edificio Telefónica en el paseo de la Independencia 35 a uso exclusivo terciario.

El Anexo 3 incluye un borrador de convenio de gestión urbanística en el que debe tramitarse la propuesta de sustitución económica de las cesiones procedentes.

La aprobación definitiva de la modificación aislada 157 del plan general conllevará la obligación por parte de la sociedad Torcalena de cesión al Ayuntamiento de Zaragoza del 10% del incremento de aprovechamiento de la parcela catastral 6331402XM7163A0001GR y la sustitución económica de las cesiones dotacionales correspondientes al cambio de calificación del edificio sito la avenida de la Independencia número 35; es por ello que el convenio de gestión tiene por objeto concretar la sustitución equivalente en metálico de los citados aprovechamientos y cesiones, previa la oportuna valoración del incremento de edificabilidad y de la superficie de suelo dotacional.

El texto aportado se ajusta a las valoraciones efectuadas en los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y por el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, resultando unas cantidades de 364.897,50 € en concepto de sustitución económica de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento y de 572.635,14 € en concepto de sustitución de las cesiones dotacionales.

El acuerdo de aprobación inicial de la modificación aislada 157 del plan general incluirá un apartado por el que se resuelva iniciar un expediente independiente para la tramitación del convenio de gestión, con base al clausulado del borrador incluido en el Anexo 3 del proyecto de modificación de plan general.

INFORMES A SOLICITAR EN RELACIÓN CON EL PROYECTO

Visto el objeto de la modificación que se propone, no se considera necesario solicitar la emisión de informes complementarios en este procedimiento de modificación de las determinaciones del PGOU.

PROCEDIMIENTO: MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

En cuanto al procedimiento de modificación del planeamiento general, la ley 4/2013 introdujo la posibilidad de tramitar modificaciones de menor entidad de los planes generales, a las que define como aquéllas que no *afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley*, con la peculiaridad de que estas modificaciones pueden ser aprobadas definitivamente por el municipio, siendo la intervención autonómica de carácter facultativo, siempre que este municipio haya solicitado al Gobierno de Aragón que la intervención autonómica tenga carácter facultativo, como permite el artículo 57.4 del texto refundido de la ley de urbanismo, y que el Gobierno de Aragón haya dictado resolución, homologando la acreditación de existencia de medios técnicos suficientes remitida por el municipio.

En el caso de este Ayuntamiento de Zaragoza, se solicitó del Gobierno de Aragón esta

EXPEDIENTE: 296.386/2017

ASUNTO: Modificación aislada nº 157 del PGOU, cambio de uso del edificio Telefónica en el pasaje de la Independencia 35 a uso exclusivo terciario.

actuación, y éste accedió a lo solicitado mediante acuerdo de 22 de octubre del 2013 por el que se resuelve *Proceder a la homologación del Ayuntamiento de Zaragoza para que la intervención autonómica en el planeamiento derivado y modificaciones de menor entidad de Plan General tenga carácter facultativo.*

La modificación nº 157, de las determinaciones del plan general tiene el carácter de modificación de plan general de menor entidad, visto su objeto, que se reduce a un cambio puntual de calificación de una finca, que no afecta 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.

Por lo expuesto, la tramitación de la petición planteada será la siguiente.

Si los órganos de gobierno estiman conveniente iniciar el procedimiento de modificación de las determinaciones del plan general en el sentido expuesto, la primera actuación será la adopción de acuerdo de aprobación inicial, si procede, por el Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 123.1.i) de la ley 57/2003, de medidas para la modernización del gobierno local, por tratarse de una modificación del planeamiento general.

Este acuerdo deberá adoptarse por mayoría absoluta del número legal de sus miembros, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 47.2.11) de la ley 7/1985 reguladora de las bases del régimen local y 126.4.1) de la ley de administración local de Aragón. Este quórum exige que obre en el expediente informe del Secretario, tal como prevé el artículo 120 de la ley de administración local de Aragón.

En este acuerdo se indicará, tal como se indicaba en el informe previo a la propuesta de solicitud de esta homologación, de 18 de julio del 2013, si se considera necesario en este caso concreto que se solicite informe facultativo del órgano autonómico.

El artículo 57.1 prevé que tras la adopción del acuerdo de aprobación inicial se abrirá un periodo de información pública por plazo mínimo de un mes, mediante publicación en BOP.

Aunque por tratarse de una modificación del planeamiento general no resulta preceptiva la notificación individualizada, el acuerdo de aprobación inicial se notificará a Torcalena Servicios y Gestiones S.L., entidad mercantil propietaria del inmueble, y se comunicará a Telefónica de España S.A. como arrendataria del edificio objeto de la presente modificación de planeamiento.

En los documentos que se sometan a esta información pública se extenderá la oportuna diligencia del Secretario del Ayuntamiento, en la que se haga constar que dicha documentación escrita es la aprobada con carácter inicial.

Transcurrido el plazo de información pública, a la vista de lo que resulte en este trámite, se podrá proponer la aprobación definitiva de la propuesta, adoptando el acuerdo correspondiente que deberá ser remitido al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, tal como se disponía en el acuerdo citado del Gobierno de Aragón, de 22 de octubre del 2013.

EXPEDIENTE: 296.386/2017

ASUNTO: Modificación aislada nº 157 del PGOU, cambio de uso del edificio Telefónica en el paseo de la Independencia 35 a uso exclusivo terciario.

EFFECTOS DEL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL

El acuerdo de aprobación inicial produce como efecto, de forma automática, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición en el ámbito de la modificación, según prescribe el artículo 77 del texto refundido de la ley de urbanismo, para aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.


La suspensión de licencias tiene una duración máxima de dos años y se extingue con la adopción de acuerdo de aprobación definitiva, señalando esos mismos preceptos que no podrán acordarse nuevas suspensiones una vez extinguidos los efectos de la suspensión a la que nos hemos referido durante el plazo de cuatro años por idéntica finalidad.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, se remite el expediente a los órganos municipales con capacidad de resolver este expediente, para que se valore la procedencia de otorgar la aprobación inicial al proyecto presentado a trámite.

I.C. de Zaragoza, a 15 de junio del 2018.

LA JEFATURA DEL SERVICIO DE
ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA,

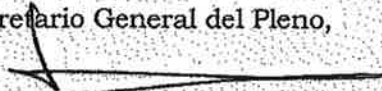


Fdo: Edurne Herce Urzaiz.

Visto el contenido del presente informe y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122.5.e).2º, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 120 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, el artículo 173 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y el art. 3-4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, se suscribe el mismo por el Secretario General del Pleno.

I.C. de Zaragoza a 15 de junio de 2018.

El Secretario General del Pleno,



Fdo.: Luis Jiménez Abad.



**Anexo 7.- Acuerdo sometimiento a información
pública Convenio Urbanístico
(Expte:819760/2018)**

Expediente: 819760/2018

HORARIO

De 8,30 a 13,30 horas

23263

JAVIER FUSTER GALIANA - TORCALENA SERVICIOS Y
GESTIONES, S.L.
C/ Lagasca, 91, 1º
28006 Madrid

(se adjunta copia informe citado en punto segundo)

El Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, con fecha 04 de julio de 2018, acordó lo siguiente:

PRIMERO.- Someter a información pública por plazo de un mes propuesta de convenio de gestión para la sustitución económica de la obligación de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento y de la cesión dotacional derivadas de la Modificación Aislada número 157 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en fecha 25 de junio de 2018 y relativa a la parcela situada en el paseo de la Independencia, número 35, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 102 y concordantes del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, mediante publicación del presente acuerdo, junto con el texto íntegro del convenio, en la sección provincial del Boletín Oficial de Aragón y publicación adicional en la web municipal.

SEGUNDO.- Notificar esta resolución al interesado con traslado del informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística en el que se indican las rectificaciones a introducir para su aprobación y, transcurrido el plazo del trámite de información pública, resolver lo que proceda en relación con la aprobación del convenio, debiendo advertirse en ese acuerdo que el otorgamiento de licencia de edificación a la parcela queda condicionado a la comprobación del cumplimiento de la obligación económica del propietario.

TERCERO.- Remitir el expediente a informe de la Oficina de Intervención General, dado que se sustituye una obligación de entrega de terrenos a esta corporación por su equivalente en metálico, y a los Servicios de Contabilidad y Presupuestos, a fin de que se informe sobre la definición de la partida presupuestaria que se habrá de generar en su día para garantizar que los ingresos derivados de este convenio se destinen a los fines expuestos en el informe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de 29 de junio de 2018.

CUARTO.- Dar traslado del informe emitido por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística al expediente 296386/2017 en el que se tramita la Modificación Aislada 157, para que pueda ser tenido en cuenta en la resolución que se adopte.

QUINTO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la ejecución del presente acuerdo.

I.C. de Zaragoza a 06 de julio de 2018.

EL TITULAR DEL ÓRGANO DE APOYO
AL GOBIERNO DE ZARAGOZA,
P.D. de fecha 23 de agosto de 2017,

LA JEFATURA DEL SERVICIO



Fdo.: Edurne Herce Urzaiz.



Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA