



**Zaragoza**  
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE PLANIFICACIÓN  
Y DISEÑO URBANO

11 FEB 2020

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL  
nº 167 DEL PGOU DE ZARAGOZA  
PARA  
ÁREA DE INTERVENCIÓN G-43-4  
**TEXTO REFUNDIDO – FEBRERO 2020**

Pleno 27-febrero-2020 Conformidad texto refundido modificación  
nº 167 del plan general de ordenación urbana.

**PROMOTOR**

CÁMARA OFICIAL DE COMERCIO, INDUSTRIA Y SERVICIOS.ZARAGOZA

**REDACTORES**

JUAN CARLOS JIMÉNEZ JIMÉNEZ, ABOGADO  
JAVIER J. BELDA GRÁBALOS, ARQUITECTO

Expediente nº 761.213/2017

## **TÍTULO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN**

- 1.1. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE 2001
  - 1.1.1. PLANEAMIENTO ORIGINAL DEL PGOU DE 2001
- 1.2. ACTUACIONES POSTERIORES A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL
  - 1.2.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 62 DEL PGOU: PLANEAMIENTO RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN
  - 1.2.2. RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN VIGOR
  - 1.2.3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN
  - 1.2.4. FICHAS DE LAS FINCAS EDIFICABLES RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN
  - 1.2.5. MANTENIMIENTO DEL USO EDUCATIVO. REQUERIMIENTO DEL GOBIERNO DE ARAGÓN
  - 1.2.6. NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA LAS FINCAS EDIFICABLES

### **2. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

### **3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

- 3.1. DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO
- 3.2. ÁMBITO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 3.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
- 3.4. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS
- 3.5. EJECUCIÓN URBANÍSTICA
- 3.6. URBANIZACIÓN Y CARGA EN LA FINCA Nº 2

### **4. NATURALEZA JURÍDICA DE LA MODIFICACIÓN Y EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO**

- 4.1. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD
- 4.2. EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

### **5. JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA**

### **6. SÍNTESIS DE CIFRAS DE LA MODIFICACIÓN**

### **7. CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN**

TÍTULO DEL TRABAJO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, AREA G.43-4
FECHA	ENERO 2020

**1) DATOS GENERALES**

CÓDIGO INE	50297	IAE
PROVINCIA	ZARAGOZA	
MUNICIPIO	ZARAGOZA	
NÚCLEOS O ENTIDADES		
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		
POBLACIÓN		
DENSIDAD DE POBLACIÓN		
Nº DE VIVIENDAS		
Nº DE HOGARES		
REDACTOR	JAVIER J. BELDA GRÁBALOS	
CARTOGRAFÍA UTILIZADA		

**2) CLASIFICACIÓN DE SUELO**

SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)		Ha	%
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)		Ha	%
SUELO URBANIZABLE	DELIMITADO (SUZ-D)		Ha	%
	NO DELIMITADO (SUZ-ND)		Ha	%
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G)		Ha	%
	ESPECIAL (SNU-E)		Ha	%
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%

**3) CAPACIDAD DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (SU-NC Y SUZ-D):**

Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN		UE	
Nº DE SECTORES		sectores	
Nº DE VIVIENDAS TOTALES PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		viv.	
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		viv.	
Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		viv.	
EDIFICABILIDAD TOTAL	DE USO INDUSTRIAL	m²	
	DE USO TERCIARIO	m²	
	DE USO RESIDENCIAL	m²	

**4) DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SU-C:**

SUPERFICIE TOTAL	DE USO INDUSTRIAL		Ha	%
	DE USO TERCIARIO		Ha	%



**FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO**
**ORIGEN  
DATOS**

	DE USO RESIDENCIAL		Ha		%
Nº DE VIVIENDAS	EXISTENTES		viv.		año
	VACIAS		viv.		año
	PROTEGIDAS		viv.		año
CAPACIDAD ESTIMADA DE LOS SOLARES URBANIZADOS			viv.		
CAPACIDAD DE LOS PLANEAMIENTOS RECOGIDOS			viv.		
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%

**5) DATOS DEL SU-NC RESIDENCIAL**

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) RESIDENCIALES			Ha		
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS			viv.		
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS			viv.		
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURISTICAS			viv.		
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL		m <sup>2</sup>		
	OTROS USOS COMPATIBLES		m <sup>2</sup>		

(\*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

**6) DATOS DEL SU-NC INDUSTRIAL**

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) INDUSTRIALES			Ha		
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL		m <sup>2</sup>		
	OTROS USOS COMPATIBLES		m <sup>2</sup>		

(\*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

**7) DATOS DEL SU-NC TERCARIO**

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) TERCARIO			Ha		
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO		m <sup>2</sup>		
	OTROS USOS COMPATIBLES		m <sup>2</sup>		

(\*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

**8) DATOS DEL SU-NC RESERVAS**

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%



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

12 FEB 2020

## FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

ORIGEN  
DATOS

DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%

9) **DATOS DEL SUZ-D RESIDENCIAL**

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES(*) RESIDENCIALES			Ha	
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS			viv.	
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS			viv.	
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURISTICAS			viv.	
EDIFICABILIDAD	RESIDENCIAL		m <sup>2</sup> .	
	OTROS USOS COMPATIBLES		m <sup>2</sup> .	

10) **DATOS DEL SUZ-D INDUSTRIAL**

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES INDUSTRIALES			Ha	
EDIFICABILIDAD	INDUSTRIAL		m <sup>2</sup> .	
	OTROS USOS COMPATIBLES		m <sup>2</sup> .	

11) **DATOS DEL SUZ-D TERCIARIO**

SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES TERCIARIOS			Ha	
EDIFICABILIDAD	TERCIARIO		m <sup>2</sup> .	
	OTROS USOS COMPATIBLES		m <sup>2</sup> .	

12) **DATOS DEL SUZ-D RESERVAS**

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%
DOTACIONES LOCALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	%

13) **DATOS DEL SUZ-ND**

SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO			Ha	
EDIFICABILIDAD ESTIMATIVA	RESIDENCIAL		m <sup>2</sup> .	
	INDUSTRIAL		m <sup>2</sup> .	
	TERCIARIO		m <sup>2</sup> .	
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha	%
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	%
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	%



**Zaragoza**  
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SERVICIO DE ORDENACIÓN  
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

12 FEB 2020

FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO

ORIGEN  
DATOS

	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%
<b>14) DATOS DEL SUELO NO URBANIZABLE:</b>					
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO			Ha		
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL			Ha		
SISTEMAS GENERALES TOTALES	DE ESPACIOS LIBRES Y Z.V.		Ha		%
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha		%
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha		%
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha		%
SNU-E ZONAS DE PROTECCIONES SECTORIALES			Ha		
SNU-E PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL			Ha		
SNU-E PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL			Ha		
SNU-E PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS			Ha		
SNU-E PROTECCIÓN DE VALORES TERRITORIALES (forestal, agrícola, paisaje, etc.)			Ha		
AREAS INDUSTRIALES AISLADAS			Ha		%



**Zaragoza**  
AYUNTAMIENTO

11 2 FEB 2020

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SERVICIO DE ORDENACIÓN  
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS
TÍTULO DEL TRABAJO	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU, AREA G.43-4. ZARAGOZA			
NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR / U.E.	AREA G.43-4			
NOMBRE DEL SECTOR / UNIDAD DE EJECUCIÓN				
FECHA	02/10/2020			
<b>1) DATOS GENERALES</b>				
CÓDIGO INE	50297			IAE
PROVINCIA	ZARAGOZA			
MUNICIPIO	ZARAGOZA			
NÚCLEOS O ENTIDADES				
REDACTOR	JAVIER J. BELDA GRÁBALOS			
<b>2) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>				
SUPERFICIE TOTAL	1,7211	Ha		PLANEAM
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUELO URBANO			PLANEAM
CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO			PLANEAM
USO GLOBAL	RESIDENCIAL			PLANEAM
DENSIDAD	260	viv/ha		PLANEAM
SUPERFICIE DE SG INCLUIDOS	0,0000	Ha		PLANEAM
SUPERFICIE DE SG ADSCRITOS	0,0000	Ha		PLANEAM
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD		m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		PLANEAM
APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR	2,4100	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		PLANEAM
VIVIENDA PROTEGIDA %	14,4300	%		PLANEAM
PLAZO PARA INICIAR LA URBANIZACIÓN		años		PLANEAM
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION			PLANEAM
<b>3) ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>				
APROVECHAMIENTO OBJETIVO		m <sup>2</sup>		PLANEAM DESARR
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO		m <sup>2</sup>		PLANEAM DESARR
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS			PLANEAM
DESGLOSE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM
	DE SERVICIOS URBANOS			PLANEAM
DESGLOSE DE DOTACIONES LOCALES	DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		Ha	PLANEAM DESARR
	DE EQUIPAMIENTOS		Ha	PLANEAM DESARR
	DE INFRAESTRUCTURAS		Ha	PLANEAM DESARR
	DE SERVICIOS URBANOS		Ha	PLANEAM DESARR
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN				PLANEAM DESARR
USOS COMPATIBLES	 AYUNTAMIENTO GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO SERVICIO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA 12 FEB 2020			PLANEAM
FICHA DE SECTORES / UNIDADES DE EJECUCIÓN				ORIGEN DATOS
USOS INCOMPATIBLES				PLANEAM
ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO				PLANEAM
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES		viv	PLANEAM
	PROTEGIDAS		viv	PLANEAM
	TURÍSTICAS		viv	PLANEAM
	TOTALES		viv	
PLAZOS	URBANIZACIÓN		años	PLANEAM DESARR
	CESIÓN		años	PLANEAM DESARR
	EDIFICACIÓN		años	PLANEAM DESARR

## **TÍTULO II: COMPROMISOS DEL PROMOTOR**

### **TÍTULO III: ANEJO**

- I. **NORMAS URBANÍSTICAS.** SUELOS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

### **TÍTULO IV: PLANOS**

#### **I.- PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I.01.- SITUACIÓN Y CLASIFICACIÓN
- I.02.- CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO ANTES DE LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Nº 62, SEGÚN HOJAS K-12, K-13 Y L-13 DEL PLANO DE REGULACIÓN DEL PGOU.
- I.03.- DETERMINACIONES ACTUALES DEL PGOU, RESULTANTES DE LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU Nº 62. FICHA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN DE ANEJO IV DE LAS NNUU.

#### **II. PLANOS DE MODIFICACIÓN**

- M.01.- DETERMINACIONES PROPUESTAS: MODIFICACIÓN DE LA FICHA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN.
- M.02.- DETERMINACIONES PROPUESTAS: ÁREAS DE MOVIMIENTO FINCA Nº 1.
- M.03.- DETERMINACIONES PROPUESTAS: ÁREAS DE MOVIMIENTO FINCA Nº 2.
- M.04.- DETERMINACIONES PROPUESTAS. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO MODIFICADAS EN HOJAS K-12, K-13 Y L-13 DEL PLANO DE REGULACIÓN DEL PGOU.
- M.05.- DETALLE DE PROPUESTA ORIENTATIVA PARA APARCAMIENTO PÚBLICO EN SÓTANOS.
- M.06.- DETALLE DE PROPUESTA ORIENTATIVA DE DISTRIBUCIÓN DE OCUPACIÓN POR USOS EN PLANTA BAJA.

# **TÍTULO I: MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## **1. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN**

### **1.1. REVISION DEL PLAN GENERAL DE 2001**

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Zaragoza, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de 13 de junio de 2001, clasificaba los terrenos a los que se refiere esta documentación como Suelo Urbano Consolidado, y los calificaba como Equipamiento Enseñanza de Uso Privado (EE-PV) 43.04, en cuanto a la porción situada al sur, coincidente con los terrenos donde se ubica el I.F.E.T, sito en Calle Teniente Ortiz de Zárate, 26, y como Equipamiento Público (ER-PU) 43.01, respecto de la porción situada al norte, colindante con las calles Somport y Antonio de Tramullas.

#### **1.1.1. PLANEAMIENTO ORIGINAL DEL PGOU DE 2001**

Las tres unidades territoriales tenían el siguiente tratamiento urbanístico:

**a) Parcela EE (PV) 43.04: Parcela situada en la Calle Teniente Ortiz de Zárate, 26, de 12.159,00 m<sup>2</sup>.**

Estaba clasificada como Suelo Urbano Consolidado y calificada como Equipamiento Enseñanza de Uso Privado, identificada en el catálogo de equipamientos con el Código 43.04 (Grupo 3).

Su régimen jurídico urbanístico venía dado por los artículos 8.2.8 y siguientes de las normas urbanísticas del Plan General (Texto Refundido de 2002).

Este tratamiento se correspondía con la situación fáctica del inmueble, en el cual, como se ha señalado, se ubicaba el Centro de Formación de la Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Zaragoza, identificado por el acrónimo IFET, espacio y edificios utilizados desde hace tiempo por dicha institución para la impartición de cursos y enseñanzas relacionados con la formación empresarial

Anteriormente, desde antiguo hasta el curso 1989-1990, dicho inmueble había albergado al Colegio San Felipe Apóstol, entidad privada que prestó servicios de enseñanza en el Barrio del Picarral, así como Centro Docente, mientras duraron las obras del I.E.S. Azucarera, y contaba con la siguiente descripción registral:

*Edificio forma irregular. Se distribuye: Planta semisótano: Gimnasio, porche cubierto, aulas formación profesional, almacén y servicios generales. Planta baja: Vivienda del Conserje, parvulario, enseñanza 1ª, formación profesional, servicios generales. Se proyectan también dos pistas polideportivas y una de carreras. La construcción es a base de cimientos, losa de hormigón armado; estructura, hormigón armado, muros de ladrillo; forjados aligerados; escalera losa de hormigón armado; solados de terrazo; cubierta de teja curva y terrazas; carpintería de madera y metálica y las demás instalaciones, de acuerdo con su categoría y el fin a que se destinan. La superficie total construida es de cinco mil quinientos veinte metros cuadrados. Dicho edificio se denominaba COLEGIO SAN FELIPE APOSTOL, situado en Zaragoza, es la antigua Parcela I-72, que forma parte del Polígono Ebro Viejo, partida de la Hortilla, Zalfonada Baja y Alta, Los Tejares, Valimaña, Monreal de Rallán, Balsas de Ebro Viejo.*

**b) Parcela ER (PU) 43.01: Parcela de 3.714 m2 que linda, al este, con Calle Antonio P. de Tramullas, al sur, con Calle Somport, al norte, con las viviendas de Calle Manuel Rotellar, y al oeste, con urbanización de viviendas adosadas de la Calle Somport.**

Estaba clasificada asimismo como Suelo Urbano Consolidado y calificada como Equipamiento de Uso Público, identificada en el Catálogo de Equipamientos con el Código 43.01 (Grupo 13).

**c) Porción de viario público, destinado a estacionamiento, de 303,58 m2, situado en Calle Teniente Ortiz de Zárate.**

## **1.2. ACTUACIONES POSTERIORES A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **1.2.1. MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 62 DEL PGOU: PLANEAMIENTO RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN**

Como consecuencia de la necesidad de la Cámara de Comercio e Industria de Zaragoza de trasladar su Centro de Formación a su sede del Paseo de Isabel la Católica de esta ciudad, se instó una Modificación Puntual del Plan General que delimitaba una unidad de ejecución discontinua, con ordenación pormenorizada incorporada, y otorgando al espacio sur una calificación y uso similares a las parcelas colindantes, y al espacio norte, la zonificación de espacios libres públicos en los que se ubiquen las mayores cesiones derivadas del aumento de población previsto en el otro ámbito.

La precitada modificación, demarcada con el número 62 de las propias del Plan General, fue objeto de aprobación definitiva por acuerdo plenario de 5 de mayo de 2011 (B.O.P. de 2 de noviembre de 2011, número 251), y resume la ordenación que se propone de la siguiente forma (apartado 1.6.1):

*“1.- Modificación de la calificación de la parcela EE (PV) 43.04, pasando de un Equipamiento Escolar de Uso Privado a una Zona G, la futura G-43-4, y ordenación según documentación gráfica aportada.*

*2.- Asignación del índice de edificabilidad de 1,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que constituye el quantum construible mínimo para alcanzar los indicados en este documento.*

*3.- Incorporación de la parcela ER (PU) 43.01 a la Unidad de Ejecución EE (PV) 43.04, pasando a ser una Unidad de Ejecución discontinua”.*

*La Ficha del Área de Intervención G-43-4 de nueva creación contiene los siguientes datos:*

*“Superficie total (m<sup>2</sup>): 16.176, 58*

*Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art.105 LUA): 4.017,58*

*Superficie aportada (m<sup>2</sup>):12.159,00*

*IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:*

- Parcela EE(PV) 43.04, calle Teniente Ortiz Zárate, 26.*
- Parcela ER(PU) 43.01, que linda al este con Calle Antonio de Tramullas, al sur con calle Somport y al oeste con urbanización unifamiliar PP A.10.*

*OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:*

- Modificar calificación de parcela EE(PV) 43.04, pasando de un Equipamiento Escolar de Uso Privado a la zona G-43-4.*
- Asignar la edificabilidad residencial de 1.55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*
- Obtención Zonas Verdes en la parcela ER(PU) 43.01 para incorporar al corredor verde de la calle Alberto Casañal Shakery.*

*CONDICIONES VINCULANTES:*

- La parcela EE (PV) 43.04 se aprovechará para la ejecución de 190 viviendas, 133 libres y 27 de protección oficial en parcela de promoción privada y 30 de protección oficial en parcela del Ayuntamiento, con un total de 16.250 m<sup>2</sup> de residencial y 2.650 m<sup>2</sup> de otros usos en planta baja y para la ubicación de un equipamiento de uso a definir de 5.467,58 m<sup>2</sup>. Se reserva también dentro de la parcela un paseo peatonal de 855 m<sup>2</sup>.*
- Se obtiene también una reserva de suelo de vivienda social de alquiler autonómica de 1.084 m<sup>2</sup>.*
- Se destina la parcela ER(PU) 43.01 de 3.714 m<sup>2</sup> para zona verde en continuidad con el corredor verde de la calle Alberto Casañal Shakery.*
- El propietario del suelo del área de intervención deberá ejecutar la urbanización de los espacios libres incluidos en el ámbito. Así mismo, se encargará de la construcción del parking subterráneo bajo paseo verde peatonal de 855 m<sup>2</sup>*

*Superficie edificable en cada bloque (m2):*

	<b>Promoción privada</b>			<b>Promoción Pública</b>	
	<b>Vivienda libre</b>	<b>Vivienda Protegida</b>	<b>Total</b>	<b>VPA</b>	<b>Total</b>
<b>Viviendas (máximo)</b>	11.305,00	2.295,00	13.600	2.650	16.250
<b>Otros usos (mínimo)</b>	1.947,70	352,30	2.300	350	2.650
<b>Total</b>			15.900	3.000	18.900
<b>Num. Viviendas (máximo)</b>	133	27	160	30	190

*Plazo para presentar Proyecto de reparcelación: 20 meses*

*Sistema de Actuación: Compensación*

*Remisión a zona: A 2/5*

*Densidad (viv/Ha): 156*

*Altura máxima: XIII*

*% aprovechamiento municipal: 10,30 %*

**RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:**

*30,00 % s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):*

*16,31 % vivienda protegida de promoción pública*

*14,12 % vivienda protegida promoción privada*

**CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):**

*Dotaciones: 22,75%*

*Viarios: 0,00*

*Zonas verdes: 0,00*

*Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 22,75%*

*Sistemas Generales zona verde: 26,75%*

*Dotac. Viv. Autonómica: 8,92% (2 m2/habitante)*

*Hojas del Plano de Regulación: K12, K13, L13.*

## 1.2.2. RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN VIGOR

La concreción de estas determinaciones se recoge en estos datos:

### 1) Superficies:

- Superficie total: 16.176,58 m<sup>2</sup>.
- Superficie que se conservan y no computan edificabilidad: 4.017,58 m<sup>2</sup>.
- Superficie uso residencial promoción privada: 4.220,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie uso residencial promoción pública: 836,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie reserva sistema autonómico de vivienda social en alquiler: 1.084,00 m<sup>2</sup>.
- Zona Verde: 4.569,00 m<sup>2</sup>.
- Equipamiento Local: 5.467,58 m<sup>2</sup>.

### 2) Edificabilidad:

- Edificabilidad vivienda libre: 11.305,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad viviendas protegidas de promoción privada: 2.295,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad viviendas protegidas públicas: 2.650,00 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad usos distintos patrimonializables: 2.300 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad usos de aprovechamiento municipal: 350 m<sup>2</sup>
- Coeficiente sobre parcela bruta: 1,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Edificabilidad lucrativa real (sobre parcela bruta): 18.900,00 m<sup>2</sup>

### 3) Coeficientes de ponderación y superficie edificable homogeneizada:

- Residencial libre de promoción privada: 11.305,00 m<sup>2</sup> x 1,00 = 11.305,00 m<sup>2</sup>
- Residencial vivienda protegida de promoción privada: 2.295,00 m<sup>2</sup> x 0,50 = 1.147,50 m<sup>2</sup>
- Residencial vivienda protegida pública: 2.650,00 m<sup>2</sup> x 0,50 = 1.325,00 m<sup>2</sup>
- Comercial: 2.650,00 m<sup>2</sup> x 1,00 = 2.650,00 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable homogeneizada total: 16.427,50 m<sup>2</sup>

### 4) Viviendas:

- Número de viviendas: 190 viviendas
- Número de viviendas libres: 133 viviendas
- Número de viviendas protegidas de promoción privada: 27 viviendas
- Número de viviendas protegidas públicas: 30 viviendas
- Densidad (viviendas/hectárea): 156,26 viv/ha.

### 5) Cesiones de aprovechamiento municipal:

- Superficie edificable homogeneizada: 1.675 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable homogeneizada de viviendas protegidas: 1.325 m<sup>2</sup> (30 viviendas)
- Superficie edificable homogeneizada de usos distintos: 350 m<sup>2</sup>

6.- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup> (artículo 4.2.5 NNUU Plan General).

7.- Condiciones dimensionales y de aprovechamiento: (artículo 4.2.5.2.4 NNUU Plan General)

7.1.- Ocupación de suelo:

En las plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas, se permite el 100 por ciento.

7.2.- Alturas:

La altura máxima será la señalada en el plano correspondiente de calificación y regulación del suelo

7.3.- Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

La edificabilidad será la señalada en el plano correspondiente de calificación y regulación del suelo.

8.- Condiciones de uso: (artículo 4.2.6 NNUU Plan General)

8.1.- Uso principal: Vivienda colectiva.

8.2.- Usos compatibles y complementarios:

A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.

B) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

C) Industrias, talleres y almacenes:

En situación a), sólo se admiten pequeños talleres artesanos en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano o planta baja: superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> y 2 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> y 1 CV.

Con acceso independiente, se permiten talleres y almacenes en plantas de semisótano y superiores, con las siguientes limitaciones:

- En semisótano: superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> y 10 CV.
- En planta baja: superficie máxima de 300 m<sup>2</sup> y 15 CV.
- En planta alzada: superficie máxima de 30 m<sup>2</sup> y 1 CV.

No se permiten edificios de uso exclusivo o principal, considerándose los existentes como tolerados.

#### D) Comercial:

En situación a), solamente peluquerías y salones de belleza, con las mismas limitaciones que los talleres artesanos.

En situación b), en plantas semisótano, baja y primera.

En situación c), en plantas semisótanos y superiores.

En situación d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

En cualquier situación, se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de una local del mismo en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

#### E) Oficinas:

En situación a) solamente se admiten:

- despachos profesionales en la vivienda del titular, y
- oficinas en plantas de semisótano, baja y primera.

En situaciones b), c) o d), en planta de semisótano o superior.

Solo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con usos de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

#### F) Recreativos:

Siempre que cuenten con acceso independiente, en plantas de sótano, semisótano y baja.

El uso en la planta de sótano sólo es admisible si forma parte de un local del mismo uso en la planta baja, comunicando con ésta mediante huecos y escaleras y con acceso desde ella.

Se permiten comedores de restaurantes en planta primera, unidos a la baja y con acceso desde ella.

G) Equipamientos y servicios:

En situación a), solamente se admiten locales de sociedades culturales y usos asociativos con superficie menor de 200 m<sup>2</sup>, y usos de asistencia social, en plantas de semisótano o superiores. Cuando el uso asistencial conlleve alojamiento de personas tendrá los mismos límites que los señalados para los establecimientos hoteleros del tipo 1.

En situación b), en cualquier planta desde sótano, siempre que no existan plantas inferiores en las que haya usos de vivienda. Solo se admitirá este uso en planta de sótano cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

En situaciones c) y d), con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en planta de sótano y superiores.

### **1.2.3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

El Gobierno de Zaragoza, en sesión de 11 de mayo de 2012, aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación, instado por la Cámara de Comercio e Industria de Zaragoza, condicionándose la aprobación definitiva a las prescripciones impuestas en los informes del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 2 de febrero de 2012 y del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 8 de mayo de 2012.

El Proyecto de Reparcelación, juntamente con el Programa de Compensación, fueron aprobados definitivamente por acuerdo del Gobierno de Zaragoza, de 29 de mayo de 2014.

Este documento recogió la parcelación derivada de la ordenación contenida en la Modificación Aislada, conformando las siguientes fincas:

- 1) Finca número 1: Residencial Colectiva: 3.302,00 m<sup>2</sup>.
- 2) Finca número 2: Vivienda de Protección Oficial de propiedad privada: 918,00 m<sup>2</sup>.
- 3) Finca número 2: Vivienda de Protección Oficial de propiedad municipal: 836,00 m<sup>2</sup>.
- 4) Sistema Autonómico de Vivienda Social en Alquiler: 1.084,00 m<sup>2</sup>.
- 5) Zona Verde Pública (Paso Peatonal): 855,00 m<sup>2</sup>.
- 6) Zona Verde Pública (PU): 43.01: 3.714 m<sup>2</sup>.

7) Equipamiento Público ED (PUB) 43.04: 5.467,58 m2.

Las fincas resultantes edificables eran las siguientes:

Fincas Resultantes	Superficie	Edif. Residencial	Edif. Otros Usos	Edif. Total	Unidades Adjudicación
1	3.302,00	11.305,00	2.300,00	13.605,00	13.605,00
2	918,00	2.295,00		2.295,00	1.147,50
3	836,00	2.650,00	350,00	3.000,00	1.675,00
4	1.084,00	-	-	-	-
	6.140,00	16.250,00	2.650,00	18.900,00	16.427,50

#### 1.2.4. FICHAS DE LAS FINCAS EDIFICABLES RESULTANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Las fichas de todas las fincas afectadas por esta propuesta de modificación eran las siguientes:

##### **Finca Resultante 1**

A) Descripción.- Urbana. Terreno edificable en Calle Pantano de Yesa, esquina con la Avenida San Juan de la Peña, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante número 1 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de una superficie de tres mil trescientos dos metros cuadrados (3.302,00 m2). Finca destinada a vivienda libre. Linda: Norte, zona verde pública; Sur, Calle Pantano de Yesa; Este, Calle San Juan de la Peña; y Oeste, finca resultante número 2 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada a la Cámara de Comercio e Industria de Aragón.

B) Adjudicación.- Se adjudica el pleno dominio de la totalidad a la "CAMARA OFICIAL DE COMERCIO E INDUSTRIA DE ZARAGOZA", domiciliada en Zaragoza, Paseo Isabel La Católica, 2, 50009 Zaragoza, entidad con personalidad jurídica propia, regida por la Ley de 20 de junio de 1911 y por el Reglamento General de 2 de mayo de 1974, modificado por Real Decreto 753/1978, de 27 de marzo, y por la Ley 3/1993, de 22 de marzo, sobre Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación, y con C.I.F. Q5073001-I.

C) Título.- Subrogación de las fincas aportadas números 1 y 2 y de una participación del 55,61% de la finca aportada número 3 a este Proyecto de Reparcelación.

D) Aprovechamiento urbanístico.- Tiene una edificabilidad residencial de 11.305,00 m<sup>2</sup> y de otros usos de 2.300 m<sup>2</sup>. Cuenta con un aprovechamiento urbanístico de 13.605,00 unidades de aprovechamiento homogéneo. Altura máxima: VI alturas en la parte interior, VII alturas en la fachada que da a la calle Pantano de Yesa, y XIII alturas en la fachada que da a la Avenida de San Juan de la Peña. Ocupación: 100% en todas las plantas. Su uso predominante es el residencial libre de tipología colectiva y los complementarios los permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para las Zonas A-2, Grado 5. Número de viviendas: 133.

E) Limitaciones, cargas y gravámenes.-

E-1) Por su procedencia:

a) Está gravada con una hipoteca a favor de la CAJA RURAL ARAGONESA Y DE LOS PIRINEOS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, en garantía de un crédito en cuenta corriente de hasta tres millones quinientos cuatro mil euros de capital (3.504.000,00 €); sus intereses de dos años al tipo pactado del tres enteros y setenta y cinco centésimas por ciento anual (3,75%), que ascienden a doscientos sesenta y dos mil ochocientos euros (262,800,00 €); un millón cincuenta y un mil doscientos euros de intereses de demora (1.051.200,00 €); y trescientos cincuenta mil cuatrocientos euros para costas y gastos (350.400,00 €). La parte prestataria se obliga a la devolución del crédito en el término de cinco años que finalizará el día diecisiete de julio del año dos mil catorce, según resulta de escritura otorgada el dieciséis de julio mil nueve ante el Notario de Zaragoza Don Juan Miguel Bellod Fernández de Palencia que causó la inscripción 11ª al folio 191 del tomo 2127, libro 265 de fecha diecisiete de agosto de dos mil nueve. Consta inscrita como causa de vencimiento anticipado del crédito el impago de capital e intereses.

b) Está afecta una participación indivisa de ochenta y cinco enteros con cincuenta y cuatro centésimas por ciento durante el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados con respecto al cual se ha alegado exención, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 11ª al folio 191 del tomo 2127 del archivo, libro 265 de fecha diecisiete de agosto de dos mil nueve.

c) Está afecta una participación indivisa de cuatro con cincuenta y seis enteros por ciento durante el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados con respecto al cual se ha alegado exención, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 7ª al folio 189 del tomo 1969 del archivo, libro 107 de fecha diecisiete de agosto de dos mil nueve.

d) Está afecta una participación de nueve enteros con noventa centésimas por ciento durante el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados con respecto al cual se ha alegado exención, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 6ª al folio 51 del tomo 2325 del archivo, libro 463 de fecha diecisiete de agosto de dos mil nueve.

E-2) Por sí:

a) Está gravada con el saldo resultante para la misma en la cuenta de liquidación provisional para responder de los gastos de gestión y de las obras de urbanización, que asciende a 1.685.456,18 €.

b) Está gravada en cuanto a una superficie de quinientos treinta y siete metros con dos decímetros cuadrados (537,02m<sup>2</sup>) con una servidumbre perpetua y continua de personas y vehículos a favor de la finca resultante número 2, predio dominante, de la misma propiedad si bien finca autónoma y diferente. Esta servidumbre se sitúa en el extremo oeste del predio sirviente y se desarrolla en planta baja o calle, planta de sótano menos uno o primer sótano y planta de sótano menos dos o segundo sótano.

Su descripción pormenorizada es como sigue:

El primer tramo, que va desde la calle hasta la planta de sótano menos uno, cuenta con una superficie de 122,38 m<sup>2</sup>.

La servidumbre de paso comienza con una anchura de 5,50 metros medidos desde el extremo oeste del predio sirviente en el punto de entrada al futuro inmueble desde la Calle Pantano de Yesa, que denominamos cota 0,00, continuando 5,00 metros con pendiente descendente hasta el punto -0,20, de forma que entre la cota 0,00 y la -0,20 se forma la meseta de espera para la entrada y salida de los garajes.

Desde la indicada cota -0,20 descendiendo en rampa de doble sentido 17,25 metros lineales, siempre manteniendo la anchura citada de 5,50 metros, se llega a la cota -3,06, que es la altura en la que se sitúa la planta de sótano menos uno o planta primera de sótano.

El segundo tramo, de una superficie de 267,41 m<sup>2</sup>, discurre por la totalidad del lindero oeste del predio sirviente y es paralelo al lindero este del predio dominante.

Una vez llegada a la planta de sótano menos uno, se dirige hacia el norte en una distancia de 26,77 metros, alcanzando la finca resultante número 6, destinada a garaje público, la cual se ubica en la cota -4,66, de forma que en los primeros 15,64 metros se ubican las entradas y salidas de vehículos hacia la finca resultante número 2, predio dominante.

La servidumbre en esta planta de sótano menos uno o primera planta de sótano despliega al final de los precitados 15,64 metros longitudinales un giro dirección oeste para alcanzar el pasillo central del predio dominante en la planta de sótano menos uno, con una anchura de 5,50 metros, el cual continúa en dirección sur manteniendo la indicada anchura, con giro posterior al final del pasillo central al este para entrar en la rampa situada en su totalidad en el predio sirviente y que llega hasta la cota -6,02, situada ya en la planta de sótano menos dos o segundo sótano.

El tercer tramo de la servidumbre, que ocupa un área de 147,23 m<sup>2</sup>, comienza en el precitado punto, es decir, en la cota -6,02, ya en el segundo sótano, a partir del cual se desarrolla el pasillo de comunicación de una anchura continua de 5,50 metros para acceder a las plazas de garaje del predio dominante situadas en la planta de sótano menos dos y a las plazas de garaje

público ubicadas en dicha planta, finca resultante número 6, propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza, la cual se ubica en la cota -7,62.

La rampa doble, de anchura 5,50 metros, continúa hasta el sótano menos tres, si bien en dicho nivel ya no existe servidumbre a favor del predio dominante, es decir, de la finca resultante número 2.

c) Está gravada en cuanto a una superficie de quinientos treinta y siete metros con dos decímetros cuadrados (537,02 m<sup>2</sup>) con una servidumbre de uso público perpetua y continua de personas y vehículos a favor de la finca resultante número 6, predio dominante, destinada a garaje público, propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza.

Esta servidumbre se sitúa en el extremo oeste del predio sirviente y se desarrolla en planta baja o calle, planta de sótano menos uno o primer sótano y planta de sótano menos dos o segundo sótano.

Su descripción pormenorizada es como sigue:

El primer tramo, que va desde la calle hasta la planta de sótano menos uno, cuenta con una superficie de 122,38 m<sup>2</sup>.

La servidumbre de paso comienza con una anchura de 5,50 metros medidos desde el extremo oeste del predio sirviente en el punto de entrada al futuro inmueble desde la Calle Pantano de Yesa, que denominamos cota 0,00, continuando 5,00 metros con pendiente descendente hasta el punto -0,20, de forma que entre la cota 0,00 y la -0,20 se forma la meseta de espera para la entrada y salida de los garajes.

Desde la indicada cota -0,20 descendiendo en rampa de doble sentido 17,25 metros lineales, siempre manteniendo la anchura citada de 5,50 metros, se llega a la cota -3,06, que es la altura en la que se sitúa la planta de sótano menos uno o planta primera de sótano.

El segundo tramo, de una superficie de 267,41 m<sup>2</sup>, discurre por la totalidad del lindero oeste del predio sirviente y es paralelo al lindero este de la finca resultante número 2.

Una vez llegada a la planta de sótano menos uno, se dirige hacia el norte en una distancia de 26,77 metros, alcanzando al predio dominante, la finca

resultante número 6, destinada a garaje público del Ayuntamiento de Zaragoza, la cual se ubica en la cota -4,66.

La servidumbre en esta planta de sótano menos uno o primera planta de sótano despliega al final de los precitados 15,64 metros longitudinales un giro dirección oeste para alcanzar el pasillo central de la finca resultante número 2 en la planta de sótano menos uno, con una anchura de 5,50 metros, el cual continúa en dirección sur manteniendo la indicada anchura, con giro posterior al final del pasillo central al este para entrar en la rampa situada en su totalidad en el predio sirviente y que llega hasta la cota -6,02, situada ya en la planta de sótano menos dos o segundo sótano.

El tercer tramo de la servidumbre, que ocupa un área de 147,23 m<sup>2</sup>, comienza en el precitado punto, es decir, en la cota -6,02, ya en el segundo sótano, a partir del cual se desarrolla el pasillo de comunicación de una anchura continua de 5,50 metros para acceder al predio dominante, es decir, la finca resultante número 6, propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza, la cual se ubica en la cota -7,62.

La rampa doble, de anchura 5,50 metros, continúa hasta el sótano menos tres, si bien en dicho nivel ya no existe servidumbre a favor del predio dominante, es decir, de la finca resultante número 6.

d) Es predio dominante de servidumbre perpetua y continua de paso de personas y vehículos, en cuanto a una superficie de cuatrocientos dieciocho metros con un decímetros cuadrados (418,01m<sup>2</sup>), de la que es predio sirviente la finca número 2, de la misma propiedad si bien finca autónoma y diferente. Esta servidumbre se sitúa en el extremo este del predio sirviente y se desarrolla en planta baja o calle y planta de sótano menos uno o primer sótano.

Su descripción pormenorizada es como sigue:

El primero tramo de la servidumbre, que afecta a una superficie de 77,88 m<sup>2</sup>, se sitúa en el extremo este del predio sirviente y se desarrolla desde la planta baja o calle hasta la planta de sótano menos uno mediante rampa de una sola dirección.

La servidumbre de paso comienza con una anchura de 3,50 metros medidos desde el extremo este de la finca en el punto de entrada al futuro inmueble

desde la Calle Pantano de Yesa, que denominamos cota 0,00, continuando 5,00 metros con pendiente descendente hasta el punto -0,20, de forma que entre la cota 0,00 y la -0,20 se forma la meseta de espera para la entrada y salida de los garajes.

De la anchura indicada de 3,50 metros, 3,00 metros corresponde a la rampa simple de salida, 20 centímetros al tabique de división entra la rampa simple y la rampa doble paralela, y 30 centímetros al suelo de la rampa doble, situada al este de la anterior, que tiene doble sentido de entrada y salida. La diferencia entre una rampa y otra se materializará con pared o elemento de separación.

Desde la indicada cota -0,20 descendiendo en rampa 17,25 metros lineales, siempre manteniendo la anchura citada de 3,50 metros, se llega a la cota -3,06, que es la altura en la que se sitúa la planta de sótano menos uno o planta primera de sótano.

La segundo tramo, de una superficie de 340,13 m<sup>2</sup>, comienza en este concreto espacio, y a lo largo de la longitud en la que son fincas colindantes las resultantes 1 y 2, se establece la entrada de personas y vehículos a través del extremo este del predio sirviente a favor de la finca resultante número 1.

La servidumbre continúa con un giro dirección oeste para alcanzar el pasillo central del predio sirviente en la planta de sótano menos uno, con una anchura de 5,50 metros, el cual continúa en dirección sur manteniendo la indicada anchura, con giro posterior al final del pasillo central al este para entrar en la rampa situada en su totalidad en el predio dominante y que llega hasta la cota -6,02, situada ya en la planta de sótano menos dos o segundo sótano.

F) Otras circunstancias.-

a) Le corresponde una cuota definitiva en la cuenta de liquidación del proyecto del 92,22%.

b) La responsabilidad hipotecaria se ha distribuido con autorización del acreedor hipotecario.

c) La limitación de destino a vivienda protegida que consta en la descripción de la finca aportada número 3, de la que parcialmente procede, es

incompatible con la ordenación y se ha solicitado su cancelación, por lo que no se recoge en esta finca resultante.

### **Finca Resultante 2**

A) Descripción.- Urbana. Terreno edificable en Calle Teniente Ortiz de Zárate, esquina con la Calle Pantano de Yesa, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante 2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de una superficie de novecientos dieciocho metros cuadrados (918,00 m<sup>2</sup>). Finca destinada a vivienda de protección oficial. Linda: Norte, zona verde pública; Sur, Calle Pantano de Yesa; Este, finca resultante número 1 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada a la Cámara de Comercio e Industria de Aragón; y Oeste, Calle Teniente Ortiz de Zárate.

B) Adjudicación.- Se adjudica el pleno dominio de la totalidad a la "CAMARA OFICIAL DE COMERCIO E INDUSTRIA DE ZARAGOZA", domiciliada en Zaragoza, Paseo Isabel La Católica, 2, 50009 Zaragoza entidad con personalidad jurídica propia, regida por la Ley de 20 de junio de 1911 y por el Reglamento General de 2 de mayo de 1974, modificado por Real Decreto 753/1978, de 27 de marzo, y por la Ley 3/1993, de 22 de marzo, sobre Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación, y con C.I.F. Q5073001-I.

C) Título.- Subrogación de una participación de 44,39% de la finca aportada número 3 a este Proyecto de Reparcelación.

D) Aprovechamiento urbanístico.- Tiene una edificabilidad residencial de 2.295,00 m<sup>2</sup>. Cuenta con un aprovechamiento urbanístico de 1.147,50 unidades de aprovechamiento homogéneo. Altura máxima: V alturas en el bloque situado en la esquina de las calles Pantano de Yesa y Teniente Ortiz de Zárate y VI en la parte trasera con fachada únicamente a la calle Teniente Ortiz de Zarate, Ocupación: 100% en todas sus plantas. Su uso predominante es el residencial protegido de tipología colectiva y los complementarios los permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para las Zonas A-2, Grado 5. Número de Viviendas: 27.

*E) Limitaciones, cargas y gravámenes.-*

*E-1) Por su procedencia:*

*a) Está gravada con una hipoteca a favor de la CAJA RURAL ARAGONESA Y DE LOS PIRINEOS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CREDITO, en garantía de un crédito en cuenta corriente de hasta doscientos diecinueve mil noventa y seis mil euros de capital (296.000 €); sus intereses de dos años al tipo pactado del tres enteros y setenta y cinco centésimas por ciento anual (3,75%), que ascienden a veintidós mil doscientos euros de euros (22.200,00 €); ochenta y ocho mil ochocientos euros de intereses de demora (88.800,00 €); y veintinueve mil seiscientos euros para costas y gastos (29.600,00 €). La parte prestataria se obliga a la devolución del crédito en el término de cinco años que finalizará el día diecisiete de julio del año dos mil catorce, según resulta de escritura otorgada el dieciséis de julio mil nueve ante el Notario de Zaragoza Don Juan Miguel Bellod Fernández de Palencia que causó la inscripción 6ª al folio 51 del tomo 2325, libro 463 de fecha diecisiete de agosto de dos mil nueve. Consta inscrita como causa de vencimiento anticipado del crédito el impago de capital e intereses.*

*b) Está afectada durante el plazo de cinco años al pago de la liquidación o liquidaciones que en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados con respecto al cual se ha alegado exención, según resulta de nota extendida al margen de la inscripción 6ª al folio 51 del tomo 2325 del archivo, libro 463 de fecha diecisiete de agosto de dos mil nueve.*

*c) Se halla afectada a la gestión urbanística de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza que constituye una unidad discontinua que se grafía principalmente sobre los terrenos de la IFET sitos en calle Teniente Ortiz de Zarate, 26, y calle Somport y Antonio Tramullas de esta ciudad, según nota al margen de la inscripción primera de la finca 19.622 al folio 50, del tomo 2325, libro 463 de sección 4ª.*

*E-2) Por sí:*

a) Está gravada con el saldo resultante para la misma en la cuenta de liquidación provisional para responder de los gastos de gestión y de las obras de urbanización, que asciende a 142.190,95 €.

b) Está gravada de servidumbre perpetua y continua de paso de personas y vehículos, en cuanto a una superficie de cuatrocientos dieciocho metros con un decímetro cuadrado (418,01m<sup>2</sup>), de la que es predio dominante la finca resultante número 1, de la misma propiedad si bien finca autónoma y diferente.

Esta servidumbre se sitúa en el extremo este del predio sirviente y se desarrolla en planta baja o calle y planta de sótano menos uno o primer sótano.

Su descripción pormenorizada es como sigue:

El primero tramo de la servidumbre, que afecta a una superficie de 77,88 m<sup>2</sup>, se sitúa en el extremo este del predio sirviente y se desarrolla desde la planta baja o calle hasta la planta de sótano menos uno mediante rampa de una sola dirección.

La servidumbre de paso comienza con una anchura de 3,50 metros medidos desde el extremo este de la finca en el punto de entrada al futuro inmueble desde la Calle Pantano de Yesa, que se identifica como cota 0,00, continuando 5,00 metros con pendiente descendente hasta el punto -0,20, de forma que entre la cota 0,00 y la -0,20 se forma la meseta de espera para la entrada y salida de los garajes.

De la anchura indicada de 3,50 metros, 3,00 metros corresponde a la rampa simple de salida, 20 centímetros al tabique de división entra la rampa simple y la rampa doble paralela, y 30 centímetros al suelo de la rampa doble, situada al este de la anterior, que tiene doble sentido de entrada y salida. La diferencia entre una rampa y otra se materializará con pared o elemento de separación.

Desde la indicada cota -0,20 descendiendo en rampa 17,25 metros lineales, siempre manteniendo la anchura citada de 3,50 metros, se llega a la cota -3,06, que es la altura en la que se sitúa la planta de sótano menos uno o planta primera de sótano.

La segundo tramo, de una superficie de 340,13 m<sup>2</sup>, comienza en este concreto espacio, y a lo largo de la longitud en la que son fincas colindantes las resultantes 1 y 2, se establece la entrada de personas y vehículos a través del extremo este del predio sirviente a favor de la finca resultante número 1.

La servidumbre continúa con un giro dirección oeste para alcanzar el pasillo central del predio sirviente en la planta de sótano menos uno, con una anchura de 5,50 metros, el cual continúa en dirección sur manteniendo la indicada anchura, con giro posterior al final del pasillo central al este para entrar en la rampa situada en su totalidad en el predio dominante y que llega hasta la cota -6,02, situada ya en la planta de sótano menos dos o segundo sótano.

c) Está gravada de servidumbre perpetua y continua de uso público de paso de personas y vehículos, en cuanto a una superficie de cuatrocientos dieciocho metros con un decímetro cuadrado (418,01m<sup>2</sup>), de la que es predio dominante la finca resultante número 6, destinada a garaje público, propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza.

Esta servidumbre se sitúa en el extremo este del predio sirviente y se desarrolla en planta baja o calle y planta de sótano menos uno o primer sótano.

Su descripción pormenorizada es como sigue:

El primero tramo de la servidumbre, que afecta a una superficie de 77,88 m<sup>2</sup>, se sitúa en el extremo este del predio sirviente y se desarrolla desde la planta baja o calle hasta la planta de sótano menos uno mediante rampa de una sola dirección.

La servidumbre de paso comienza con una anchura de 3,50 metros medidos desde el extremo este de la finca en el punto de entrada al futuro inmueble desde la Calle Pantano de Yesa, que se identifica como cota 0,00, continuando 5,00 metros con pendiente descendente hasta el punto -0,20, de forma que entre la cota 0,00 y la -0,20 se forma la meseta de espera para la entrada y salida de los garajes.

De la anchura indicada de 3,50 metros, 3,00 metros corresponde a la rampa simple de salida, 20 centímetros al tabique de división entra la rampa simple y la rampa doble paralela, y 30 centímetros al suelo de la rampa doble, situada

al este de la anterior, que tiene doble sentido de entrada y salida. La diferencia entre una rampa y otra se materializará con pared o elemento de separación.

Desde la indicada cota -0,20 descendiendo en rampa 17,25 metros lineales, siempre manteniendo la anchura citada de 3,50 metros, se llega a la cota -3,06, que es la altura en la que se sitúa la planta de sótano menos uno o planta primera de sótano.

El segundo tramo, de una superficie de 340,13 m<sup>2</sup>, comienza en este concreto espacio, continúa 15,64 metros en que son fincas colindantes las resultantes 1 y 2, y tras otros 11,13 metros, llega hasta el predio dominante, finca resultante número 6, la cual se sitúa en la cota -4,66.

La servidumbre continúa con un giro dirección oeste para alcanzar el pasillo central del predio sirviente en la planta de sótano menos uno, con una anchura de 5,50 metros, el cual continúa en dirección sur manteniendo la indicada anchura, con giro posterior al final del pasillo central al este para entrar en la rampa situada en su totalidad en el predio dominante y que llega hasta la cota -6,02, situada ya en la planta de sótano menos dos o segundo sótano.

El resto de la superficie del segundo sótano hasta llegar a la finca resultante 6 se ubica en la finca resultante número 1.

d) Es predio dominante de una servidumbre perpetua y continua de personas y vehículos sobre la finca resultante número 1, predio sirviente, de la misma propiedad si bien finca autónoma y diferente, que afecta una superficie de quinientos treinta y siete metros con dos decímetros cuadrados (537,02m<sup>2</sup>).

Esta servidumbre se sitúa en el extremo oeste del predio sirviente y se desarrolla en planta baja o calle, planta de sótano menos uno o primer sótano y planta de sótano menos dos o segundo sótano.

Su descripción pormenorizada es como sigue:

El primer tramo, que va desde la calle hasta la planta de sótano menos uno mediante rampa de doble dirección, cuenta con una superficie de 122,38 m<sup>2</sup>.

La servidumbre de paso comienza con una anchura de 5,50 metros medidos desde el extremo oeste del predio sirviente en el punto de entrada al futuro

inmueble desde la Calle Pantano de Yesa, que denominamos cota 0,00, continuando 5,00 metros con pendiente descendente hasta el punto -0,20, de forma que entre la cota 0,00 y la -0,20 se forma la meseta de espera para la entrada y salida de los garajes.

Desde la indicada cota -0,20 descendiendo en rampa de doble sentido 17,25 metros lineales, siempre manteniendo la anchura citada de 5,50 metros, se llega a la cota -3,06, que es la altura en la que se sitúa la planta de sótano menos uno o planta primera de sótano.

El segundo tramo, de una superficie de 267,41 m<sup>2</sup>, discurre por la totalidad del lindero oeste del predio sirviente y es paralelo al lindero este del predio dominante.

Una vez llegada a la planta de sótano menos uno, se dirige hacia el norte en una distancia de 26,77 metros, alcanzando la finca resultante número 6, destinada a garaje público, la cual se ubica en la cota -4,66, de forma que en los primeros 15,64 metros se ubican las entradas y salidas de vehículos hacia la finca resultante número 2, predio dominante.

La servidumbre en esta planta de sótano menos uno o primera planta de sótano despliega al final de los precitados 15,64 metros longitudinales un giro dirección oeste para alcanzar el pasillo central del predio dominante en la planta de sótano menos uno, con una anchura de 5,50 metros, el cual continúa en dirección sur manteniendo la indicada anchura, con giro posterior al final del pasillo central al este para entrar en la rampa situada en su totalidad en el predio sirviente y que llega hasta la cota -6,02, situada ya en la planta de sótano menos dos o segundo sótano.

El tercer tramo de la servidumbre, que ocupa un área de 147,23 m<sup>2</sup>, comienza en el precitado punto, es decir, en la cota -6,02, ya en el segundo sótano, a partir del cual se desarrolla el pasillo de comunicación de una anchura continua de 5,50 metros para acceder a las plazas de garaje del predio dominante situadas en la planta de sótano menos dos y a las plazas de garaje público ubicadas en dicha planta, finca resultante número 6, propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza, la cual se ubica en la cota -7,62.

La rampa doble, de anchura 5,50 metros, continúa hasta el sótano menos tres, si bien en dicho nivel ya no existe servidumbre a favor del predio dominante, es decir, de la finca resultante número 2.

F) Otras circunstancias.-

a) Le corresponde una cuota definitiva en la cuenta de liquidación del proyecto del 7,78%.

b) La responsabilidad hipotecaria se ha distribuido con autorización del acreedor hipotecario.

c) La limitación de destino a vivienda protegida que consta en la descripción de la finca aportada número 3, de la que procede, es incompatible con la ordenación y se ha solicitado su cancelación, por lo que no se recoge en esta finca resultante.

### **Finca Resultante 3**

A) Descripción.- Urbana. Terreno edificable en Calle Teniente Ortiz de Zárate, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante 3 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de una superficie de ochocientos treinta y seis metros cuadrados (836,00 m<sup>2</sup>). Finca destinada a vivienda de protección oficial. Linda: Norte, finca de equipamiento público; Sur, zona verde; Este, finca resultante número 4 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada al Gobierno de Aragón; y Oeste, Calle Teniente Ortiz de Zárate.

B) Adjudicación.- Se adjudica el pleno dominio de la totalidad al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, cuyos datos no se exponen por ser de notorio conocimiento.

C) Título.- Le pertenece al Ayuntamiento de Zaragoza por cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución en virtud de lo establecido en los artículos 24, e), 35.3 y 134.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

D) Aprovechamiento urbanístico.- Tiene una edificabilidad residencial de 2.650 m<sup>2</sup> y de otros usos de 350 m<sup>2</sup>. Cuenta con un aprovechamiento urbanístico de

1.675,00 unidades de aprovechamiento homogéneo. Altura máxima: VII plantas. Ocupación: 100% en todas las plantas. Su uso predominante es el residencial protegido de tipología colectiva y los complementarios los permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza para las Zonas A-2, Grado 5. Número de viviendas: 30.

E) Limitaciones, cargas y gravámenes.-

Libre de cargas y gravámenes.

F) Otras circunstancias.-

Le corresponde una cuota definitiva en la cuenta de liquidación del proyecto del 0,00 %.

#### **Finca Resultante 4**

A) Descripción.- Urbana. Terreno edificable en la Avenida San Juan de la Peña, s/n, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante 4 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de una superficie de mil ochenta y cuatro metros cuadrados (1.084 m<sup>2</sup>). Finca destinada a reserva del sistema autonómico de vivienda social en alquiler. Linda: Norte, finca de equipamiento público; Sur, zona verde; Este, Avenida San Juan de la Peña; y Oeste, finca resultante número 3 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza.

B) Adjudicación.- Se adjudica el pleno dominio de la totalidad al GOBIERNO DE ARAGON, cuyos datos no se exponen por ser de notorio conocimiento.

C) Título.- Le pertenece al Gobierno de Aragón por cesión obligatoria y gratuita de la dotación o reserva del sistema autonómico de vivienda social en alquiler, en virtud de lo establecido en los artículos 24. d) y 54 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

D) Aprovechamiento urbanístico.- Tiene una edificabilidad residencial de 3.484 m<sup>2</sup> y de otros usos de 468 m<sup>2</sup>. Altura máxima: IX plantas. Ocupación: 100% en

todas las plantas. Su uso predominante es el propio de la reserva del sistema autonómico de vivienda social en alquiler. Número de viviendas: 40.

E) Limitaciones, cargas y gravámenes.-

Libre de cargas y gravámenes.

F) Otras circunstancias.-

Le corresponde una cuota definitiva en la cuenta de liquidación del proyecto del 0,00 %.

### **Finca Resultante 5**

A) Descripción.- Urbana. Terreno edificable en Avenida San Juan de la Peña y en Calle Teniente Ortiz de Zárate, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante 5 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, calificada como Equipamiento Público Deportivo, identificado como Centro Deportivo Picarral, código 43,04, en la Modificación número 62 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de una superficie de cinco mil cuatrocientos sesenta y siete metros con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (5.467,58 m<sup>2</sup>). Linda: Norte y Este, terrenos exteriores a la unidad de ejecución situados en la parte trasera de los números 11 a 14 de la Avenida de San Juan de la Peña; Sur, finca resultante número 3 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza, y finca resultante número 4 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada al Gobierno de Aragón, y Oeste, Calle Teniente Ortiz de Zárate.

B) Adjudicación.- Se adjudica el pleno dominio de la totalidad al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, cuyos datos no se exponen por ser de notorio conocimiento.

C) Título.- Le pertenece al Ayuntamiento de Zaragoza por cesión obligatoria y gratuita de las dotaciones equipacionales en virtud de lo establecido en los artículos 24, d), y 35.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de

Aragón, y por subrogación de la finca aportada número 6 a este proyecto de reparcelación.

D) Aprovechamiento urbanístico.- Calificada como sistema local de equipamiento público deportivo, identificado como Centro Deportivo Picarral, código 43,04, en la Modificación número 62 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Su aprovechamiento urbanístico es el derivado de la aplicación del artículo 8.2.15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Su uso predominante es el de equipamiento público deportivo y los complementarios los permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

E) Limitaciones, cargas y gravámenes.-

Libre de cargas y gravámenes.

F) Otras circunstancias.-

a) Le corresponde una cuota definitiva en la cuenta de liquidación del proyecto del 0,00 %.

b) La Modificación número 62 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza lo identifica como Centro Deportivo Picarral, código 43,04.

### **Finca Resultante 6**

A) Descripción.- Urbana. Terreno situado entre la Avenida San Juan de la Peña y la Calle Teniente Ortiz de Zárate, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante 6 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, calificada como zona verde pública para paseo peatonal en superficie y aparcamiento público en el subsuelo, de una superficie de ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados (855,00 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, finca resultante número 3 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza, y finca resultante número 4 de este Proyecto de Reparcelación; Sur, fincas resultantes números 1 y 2 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicadas a la Cámara de Comercio e Industria de Zaragoza; Este, Avenida San Juan de la Peña; y Oeste, Calle Teniente Ortiz de Zárate.

B) Adjudicación.- Se adjudica el pleno dominio de la totalidad al EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, cuyos datos no se exponen por ser de notorio conocimiento.

C) Título.- Le pertenece al Ayuntamiento de Zaragoza por cesión obligatoria y gratuita de las dotaciones equipacionales en virtud de lo establecido en los artículos 24, d), y 35.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

D) Aprovechamiento urbanístico.- Su uso predominante es el de zona verde para paseo peatonal en superficie y aparcamiento público en el subsuelo y los complementarios los permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

E) Limitaciones, cargas y gravámenes.-

a) Es predio dominante de una servidumbre de paso público, de la que es predio sirviente la finca resultante número 1, cuanto a una superficie de quinientos treinta y siete metros con dos decímetros cuadrados (537,02 m<sup>2</sup>).

Esta servidumbre se sitúa en el extremo oeste del predio sirviente y se desarrolla en planta baja o calle, planta de sótano menos uno o primer sótano y planta de sótano menos dos o segundo sótano.

Su descripción pormenorizada es como sigue:

El primer tramo, que va desde la calle hasta la planta de sótano menos uno, cuenta con una superficie de 122,38 m<sup>2</sup>.

La servidumbre de paso comienza con una anchura de 5,50 metros medidos desde el extremo oeste del predio sirviente en el punto de entrada al futuro inmueble desde la Calle Pantano de Yesa, que denominamos cota 0,00, continuando 5,00 metros con pendiente descendente hasta el punto -0,20, de forma que entre la cota 0,00 y la -0,20 se forma la meseta de espera para la entrada y salida de los garajes.

Desde la indicada cota -0,20 descendiendo en rampa de doble sentido 17,25 metros lineales, siempre manteniendo la anchura citada de 5,50 metros, se llega a la cota -3,06, que es la altura en la que se sitúa la planta de sótano menos uno o planta primera de sótano.

El segundo tramo, de una superficie de 267,41 m<sup>2</sup>, discurre por la totalidad del lindero oeste del predio sirviente y es paralelo al lindero este de la finca resultante número 2.

Una vez llegada a la planta de sótano menos uno, se dirige hacia el norte en una distancia de 26,77 metros, alcanzando al predio dominante, la finca resultante número 6, destinada a garaje público del Ayuntamiento de Zaragoza, la cual se ubica en la cota -4,66.

La servidumbre en esta planta de sótano menos uno o primera planta de sótano despliega al final de los precitados 15,64 metros longitudinales un giro dirección oeste para alcanzar el pasillo central de la finca resultante número 2 en la planta de sótano menos uno, con una anchura de 5,50 metros, el cual continúa en dirección sur manteniendo la indicada anchura, con giro posterior al final del pasillo central al este para entrar en la rampa situada en su totalidad en el predio sirviente y que llega hasta la cota -6,02, situada ya en la planta de sótano menos dos o segundo sótano.

El tercer tramo de la servidumbre, que ocupa un área de 147,23 m<sup>2</sup>, comienza en el precitado punto, es decir, en la cota -6,02, ya en el segundo sótano, a partir del cual se desarrolla el pasillo de comunicación de una anchura continua de 5,50 metros para acceder al predio dominante, es decir, la finca resultante número 6, propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza, la cual se ubica en la cota -7,62.

La rampa doble, de anchura 5,50 metros, continúa hasta el sótano menos tres, si bien en dicho nivel ya no existe servidumbre a favor del predio dominante, es decir, de la finca resultante número 6.

b) Es predio dominante de una servidumbre de paso público, de la que es predio sirviente la finca resultante número 2, en cuanto a una superficie de cuatrocientos dieciocho metros con un decímetro cuadrado (418,01 m<sup>2</sup>).

Esta servidumbre se sitúa en el extremo este del predio sirviente y se desarrolla en planta baja o calle y planta de sótano menos uno o primer sótano.

Su descripción pormenorizada es como sigue:

El primero tramo de la servidumbre, que afecta a una superficie de 77,88 m<sup>2</sup>, se sitúa en el extremo este del predio sirviente y se desarrolla desde la planta

baja o calle hasta la planta de sótano menos uno mediante rampa de una sola dirección.

La servidumbre de paso comienza con una anchura de 3,50 metros medidos desde el extremo este de la finca en el punto de entrada al futuro inmueble desde la Calle Pantano de Yesa, que se identifica como cota 0,00, continuando 5,00 metros con pendiente descendente hasta el punto -0,20, de forma que entre la cota 0,00 y la -0,20 se forma la meseta de espera para la entrada y salida de los garajes.

De la anchura indicada de 3,50 metros, 3,00 metros corresponde a la rampa simple de salida, 20 centímetros al tabique de división entra la rampa simple y la rampa doble paralela, y 30 centímetros al suelo de la rampa doble, situada al este de la anterior, que tiene doble sentido de entrada y salida. La diferencia entre una rampa y otra se materializará con pared o elemento de separación.

Desde la indicada cota -0,20 descendiendo en rampa 17,25 metros lineales, siempre manteniendo la anchura citada de 3,50 metros, se llega a la cota -3,06, que es la altura en la que se sitúa la planta de sótano menos uno o planta primera de sótano.

El segundo tramo, de una superficie de 340,13 m<sup>2</sup>, comienza en este concreto espacio, continúa 15,64 metros en que son fincas colindantes las resultantes 1 y 2, y tras otros 11,13 metros, llega hasta el predio dominante, finca resultante número 6, la cual se sitúa en la cota -4,66.

La servidumbre continúa con un giro dirección oeste para alcanzar el pasillo central del predio sirviente en la planta de sótano menos uno, con una anchura de 5,50 metros, el cual continúa en dirección sur manteniendo la indicada anchura, con giro posterior al final del pasillo central al este para entrar en la rampa situada en su totalidad en el predio dominante y que llega hasta la cota -6,02, situada ya en la planta de sótano menos dos o segundo sótano.

El resto de la superficie del segundo sótano hasta llegar a la finca resultante 6 se ubica en la finca resultante número 1..

F) Otras circunstancias.-

*Le corresponde una cuota definitiva en la cuenta de liquidación del proyecto del 0,00 %.*

### **1.2.5. MANTENIMIENTO DEL USO EDUCATIVO. REQUERIMIENTO DEL GOBIERNO DE ARAGÓN**

A) La Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Zaragoza recibió requerimiento del Gobierno de Aragón para permitir el uso del inmueble del antiguo IFET como Centro de Enseñanza, a cuyo fin se tramitó un acuerdo o convenio estableciendo las condiciones de uso.

B) En consecuencia con lo anterior, y habida cuenta de la conveniencia de seguir con dicho uso, el Departamento de Educación del Gobierno de Aragón planteó en junio de 2017 (Expediente 761.213/2017) la posibilidad de formalizar un convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón con la finalidad de destinar a Instituto de Educación Secundaria el edificio del Centro de Formación IFET, para satisfacer las necesidades educativas en las zonas 1 y 2 de escolarización de la ciudad.

El Departamento de Educación del Gobierno de Aragón proponía la unión de todas las parcelas en las que se encuentra en actual edificio de formación del IFET, que son de titularidad pública (parcela 5: Equipamiento deportivo municipal de 5.467,58 m<sup>2</sup>, parcela 3: Viviendas de protección oficial de 836,00 m<sup>2</sup>, parcela 4: Viviendas sociales en alquiler de la DGA de 1.084 m<sup>2</sup>, y parcela 6: parcela peatonal municipal de 865 m<sup>2</sup>, que suman un total de 8.424,58 m<sup>2</sup>).

Además, había que tener en cuenta que en el subsuelo de la precitada parcela 6 (paseo peatonal) estaba prevista la dotación de aparcamiento público exigido por la calificación de las nuevas viviendas del área G-43-4 en la modificación 62 del plan general, lo que conlleva las servidumbres de paso, recogidas en la reparcelación, entre las finca resultantes 1 y 2 de la reparcelación, por lo que para poder añadir el paseo peatonal a la futura parcela de enseñanza tenía que resolverse la dotación de estacionamiento público, pudiendo disponerse bajo la parcela residencial (como suelo independiente o reserva de plazas en construcción privada) o bajo el colegio, y que su construcción correspondía a la Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Zaragoza.

El Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión de 8 de noviembre de 2017, acordó mostrar su parecer favorable a la modificación de las determinaciones del

Plan General de Ordenación Urbana para el área G-43-4 (761.213/2017), condicionándola a la tramitación simultánea de un convenio en el cual se aclaren las contraprestaciones que esta operación debe generar, visto que en la actualidad el suelo en la que se ubica el edificio del IFET está destinado a varias finalidades, entre las que están un equipamiento deportivo municipal (5.467,58 m<sup>2</sup>), una parcela también municipal con capacidad para 30 viviendas de protección pública en superficie (836,00 m<sup>2</sup>), y a aparcamiento público subterráneo con capacidad para 42 plazas; además de la parcela de dotación para viviendas sociales en alquiler del Gobierno de Aragón (1.084 m<sup>2</sup>).

La propuesta así valorada incluía una superficie total de 8.242,58 m<sup>2</sup>.

C) El Consejo de Gobierno de Aragón, por Acuerdo de 3 de diciembre de 2019, autorizó la firma del precitado Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión con el Ayuntamiento de Zaragoza, en los términos en que fue aprobado por el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión de 25 de abril de 2019 y sometido a información pública en el Boletín Oficial de la Provincia nº 106 de 13 de mayo de 2019, con el establecimiento de las siguientes condiciones:

- 1) Las superficies a compensar entre las propiedades de la Comunidad Autónoma de Aragón y del Ayuntamiento de Zaragoza, en el ámbito del convenio, se concretarán de común acuerdo entre las partes, para su reflejo en los oportunos instrumentos de planeamiento, estimándose las recogidas en el convenio como superficies aproximadas.
- 2) El Gobierno de Aragón no asumirá los costes de urbanización correspondientes al Área U-43-D2, en Camino de Juslibol, si en la parcela, actualmente de equipamiento SA (PU) 43,15, se hiciera efectivo un aprovechamiento lucrativo para el Ayuntamiento de Zaragoza, igual al de la parcela residencial que actualmente le pertenece en el Área G 43/4.

D) En fecha 12 de diciembre de 2017, el Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza concedió licencia de derribo del espacio del edificio del antiguo IFET que estaba afectado por el paseo peatonal y por parte de la finca resultante número 2 del Proyecto de Reparcelación, que resultaba incompatible con

la ordenación y por lo tanto con su mantenimiento. Este edificio ha sido objeto de demolición en julio del presente año 2018.

### **1.2.6. NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA LAS FINCAS EDIFICABLES**

La Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Zaragoza, a la vista de la actuación anterior y de las necesidades para mejorar las condiciones urbanísticas y de aprovechamiento de las fincas resultantes 1 y 2 de la reparcelación, de su propiedad, en un intento de puesta en valor de las mismas, solicitó al Ayuntamiento de Zaragoza la toma en consideración de una nueva Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, que se ha tramitado en el expediente 972.070/2018.

El objeto de la propuesta consistía básicamente en la distribución volumétrica del aprovechamiento urbanístico de la parcela resultante número 1 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4, en el sentido de sustituir parte de la edificabilidad de planta calle o baja destinada a "otros usos" por usos residenciales, sin modificación del número de viviendas, y de alterar el área de movimiento y las alturas de la edificabilidad residencial de la finca resultante número 1, con la finalidad de mejorar la posición y condiciones de las unidades inmobiliarias del ámbito indicado.

Se proponía igualmente sustituir la dotación de aparcamiento público a ubicar en el paseo peatonal por superficie similar en el subsuelo de la finca resultante número 2, destinada a vivienda protegida, propiedad de la Cámara de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza, estableciéndose un estacionamiento público en superficie de dicha parcela 2 mientras no se establezca de forma definitiva el estacionamiento en el subsuelo de la misma con cargo al promotor del expediente.

Se proponía, en aplicación de criterios de racionalidad, incorporar el contenido de esta propuesta en la Modificación Puntual que resulte del Convenio que se está tramitando entre administraciones, con el fin de que se tramite en un único procedimiento.

El Consejo de Gerencia de Urbanismo, en sesión de 19 de septiembre de 2018, adoptó acuerdo mostrando su parecer favorable a la anterior propuesta.

El Informe que adjuntaron a la notificación del acuerdo establecía las siguientes consideraciones que han de satisfacerse en este documento:

- a) Subsanación de la demarcación de las Parcelas 1 y 2, de manera que la Parcela 1 se corresponde con finca destinada a viviendas libres y la Parcela 2 con finca de viviendas de protección oficial.
- b) Resolución de la dotación de estacionamiento público proyectado en el subsuelo de la parcela 6 (paseo peatonal) dentro de una parcela residencial (como suelo independiente o reserva de plazas en construcción privada) o bajo el colegio, y que su construcción corresponde a la Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Zaragoza. En este sentido, se señala lo siguiente:

*“En las plantas bajo rasante debe representarse las plazas públicas de estacionamiento correspondientes al Ayuntamiento, en sustitución de las previstas hasta ahora bajo el paseo peatonal, así como el acceso y servidumbre de paso correspondiente. Para garantizar que el estacionamiento público esté en uso cuando sea preciso y teniendo en cuenta que con la solución propuesta no formará parte de la edificación de la vivienda libre (parcela 1), sino de la edificación de las viviendas de protección oficial de promoción privada (parcela 2), podrá exigirse que, en tanto esto no suceda y al menos desde que se construyan las viviendas libres, la parcela 2 se destine al uso provisional de estacionamiento público en superficie, acondicionándola debidamente el promotor del expediente”.*

- c) Habilitación y construcción a cargo del promotor de un equipamiento público en planta baja, que no consuma edificabilidad lucrativa y destinado a servicios municipales de barrio, siendo de cuenta municipal su acondicionamiento.
- d) Aclaración de los usos de la planta baja.
- e) Subsanación de errores en los fondos de las plantas alzadas y en el destino de la planta XI.
- f) Subsanación de errores en las superficies construidas en planta baja de la finca del área de intervención en el plano M.01.

- g) Ajuste y mejora de los datos y documentos del proyecto en el ámbito, señalándose aspectos formales concretos al respecto.
- h) Incorporación de las determinaciones relativas a todas las parcelas del área de intervención y no solo de la parcela 1.
- i) Solución del estacionamiento público.
- j) Recogida de la situación de afección de la parcela 2 por la situación del ala sur del Centro de Formación IFET.
- k) Mayor concreción en las áreas de movimiento de la edificación de la parcela 1, especialmente en las plantas sótano y baja.
- l) Condicionamiento de la aprobación definitiva a la firma de un convenio entre el Gobierno de Aragón, la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza y el Ayuntamiento de Zaragoza, donde se contemplen las compensaciones por el equipamiento deportivo municipal y la parcela municipal de las 30 viviendas de protección oficial, con cargo a la Diputación General de Aragón.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30 de abril de 2018, aprobó inicialmente la modificación aislada número 167 del plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con el objeto de reordenar el área de intervención G-43-4, resolviéndose de forma conjunta la petición del Gobierno de Aragón de calificar como equipamiento público de enseñanza el suelo en el que se localiza el edificio del antiguo Centro de Formación del IFET, así como la solicitud de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza de alterar la ordenación de la parcelas residencial de su propiedad comprendida en la citada área destinada a vivienda libre, todo ello según proyecto técnico de fecha noviembre de 2018 presentada por la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza, quedando condicionada la aprobación definitiva al cumplimiento de las prescripciones señaladas en el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 15 de abril de 2019.

Estas prescripciones son las siguientes:

- Incorporar al proyecto de modificación del plan general, tanto en la memoria como en los planos, la definición con su representación gráfica del estacionamiento público en superficie situado en la parcela 2, que tendría este destino provisionalmente hasta que se estableciese definitivamente el estacionamiento en el subsuelo de la parcela 2, con cargo al promotor al promotor del expediente.
- Modificar la situación del local de planta baja propuesto como equipamiento público de cesión en lugar de consumir edificabilidad lucrativa, de modo que tenga acceso directo desde la vía pública y esté integrado por una sola pieza.
- Corregir la ficha de la nueva ordenación del área G-43-4, incluyendo los objetivos, condiciones vinculantes, datos numéricos y plano conforme al contenido de la modificación del plan general que se propone.
- Ajustar la ordenación de los volúmenes edificables de la parcela 1 reduciendo la altura, al menos, en una planta, de modo que el margen de libertad sea suficientemente estrecho para permitir una idea de la ordenación, conforme a lo establecido en el artículo 4.1.5 de las normas urbanísticas.
- Corregir los datos numéricos del apartado 6 de la memoria relativo a las superficies afectadas por la modificación y añadir un anejo específico en cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

La Cámara de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza presentó documento de cumplimiento de prescripciones en junio de 2019.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión de 20 de diciembre de 2020, acordó aprobar definitivamente la modificación aislada número 167 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con el objeto de remodelar el área de intervención G-43-4, resolviéndose e forma conjunta la petición del Gobierno de Aragón de calificar como equipamiento público de enseñanza el suelo en el que se localiza el edificio del antiguo Centro de Formación IFET, así como la solicitud de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza de alterar la ordenación de las parcelas residenciales de su propiedad comprendidas en este ámbito, según proyecto técnico de fecha junio de 2019 presentado por la Cámara de Comercio, con las prescripciones señaladas en los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística en fecha 12 de diciembre de 2019, quedando condicionada la eficacia de este acuerdo

a la aportación de un texto refundido que introduzca en el proyecto las citadas prescripciones.

En el Informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, de 12 de diciembre de 2019, recoge las siguientes prescripciones:

- 1) Recoger la condición vinculante de cesión de subsuelo en el que se ubicarán las 42 plazas de estacionamiento, advirtiendo que debido a que la planta sótano -2 no tiene capacidad suficiente para la materialización de las 42 plazas de estacionamiento se debe considerar la posibilidad de cesión de plazas de aparcamiento en planta -1 hasta completar las plazas de cesión obligatoria.
- 2) Deberá corregirse la operación jurídico complementaria tramitada de manera simultánea a esta modificación, puesto que en ejemplar aportado en fecha 13 de septiembre, al describir los linderos de la finca de resultado de este equipamiento se señala que "linda, por todos sus lados, con la finca resultante 1-A de esta operación jurídica complementaria", debiendo recoger el lindero del local con el viario público.
- 3) Corregir la ficha de la nueva ordenación del área G-43-4, incluyendo los objetivos, condiciones vinculantes, datos numéricos y plano conforme al contenido de la modificación de plan general que se propone, y en concreto:
  - a) La parte gráfica de la ficha del área G-43-4 debe contener plano a escala 1.4000 en el que se grafien las dos porciones discontinuas del ámbito incluyendo la ZV 43.01.
  - b) Se debe grafiar correctamente la delimitación entre las dos parcelas lucrativas e incluir su identificación (1 y 2).
  - c) Debe actualizarse la identificación del emplazamiento y los objetivos de la ordenación.
  - d) Debe incluirse entre las condiciones vinculantes la cesión del subsuelo de la parcela 2 en el que se ubicarán las 42 plazas de estacionamiento.
  - e) Debe recogerse la casilla del aprovechamiento medio del sector.
  - f) Los porcentajes de superficie de cesión de sistema local destinadas a zonas verdes y viario debe adaptarse a la ordenación contenida en la modificación propuesta eliminándose también el porcentaje de sistema general recogido en la ficha.

- g) Debe definirse la porción de suelo que ha de ubicarse en la Avenida de San Juan de la Pena, de forma que este espacio pasará a formar parte de los viarios peatonales con soluciones de ajardinamiento, perfectamente integrado con una parte de la vía que cuenta con buen arbolado y un adecuado tratamiento de jardinería.
- 4) En ningún caso los gastos de urbanización de la zona a la que se traslada el aprovechamiento municipal deben ser costeados por el Ayuntamiento de Zaragoza, que es titular del derecho de cesión gratuita de aprovechamiento libre de cargas, de tal manera que si los costes de urbanización no corren a cargo del Gobierno de Aragón, que obtiene el suelo del nuevo instituto de educación secundaria urbanizado, deberá asumirse por el propietario del área G 43/4 que como consecuencia de esta modificación quedaría exento de los costes de urbanización iniciales, y en particular, de la conclusión de un paseo peatonal de 855 m<sup>2</sup> que separaba la parcela de uso deportivo de la de cesión gratuita para vivienda protegida.

Por su parte, el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, en Informe de la misma fecha que el anterior, establece las siguientes prescripciones:

- a) Deberá urbanizarse no sólo el aparcamiento sino también la zona verde pública 43.01 que forma parte del área G-43-4, así como aquellas obras de urbanización que se determinen en el proyecto de urbanización.
- b) Ha de tramitarse un nuevo convenio de gestión urbanística que sustituya el firmado el 6 de octubre de 2014 en el trámite del Programa de Compensación (exp. Nº 1.205.120/2011) en el que se recojan las nuevas obligaciones asumidas por la Cámara de Comercio.

El presente documento, en su forma de texto refundido, va a dar cumplimiento a las anteriores prescripciones.

## 2. NECESIDAD DE LA MODIFICACION. PROPUESTA

El desarrollo de la actividad docente y de enseñanza en el edificio e instalaciones del antiguo IFET exige el cambio de calificación de las fincas resultantes 3, 4, 5 y 6 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4, pasando de su zonificación actual como residencial de protección oficial (finca número 3), de reserva del sistema autonómico de vivienda social en alquiler (finca número 4), de equipamiento deportivo (finca número 5) y de peatonal en superficie y aparcamiento público en el subsuelo (finca número 6), a Equipamiento Educativo Público (EE PU), formando una única parcela con esta calificación y con esta finalidad, en la que se encuentra y mantendrá el Centro Docente que antiguamente estaba destinado a formación laboral IFET.

En este sentido, no se debe olvidar que la Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Zaragoza suscribió con el Gobierno de Aragón un acuerdo o convenio de cesión de uso de dicho inmueble y que el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón han tenido negociaciones con el fin de llevar a cabo una efectiva implantación de dicho uso en este espacio.

El cambio en la zonificación está claramente justificado y resulta necesario puesto que es el paso previo para el desarrollo normalizado del uso de enseñanza en la gran parcela que se constituye con la unión de las precitadas fincas.

Por otro lado, no debemos obviar que la Cámara Oficial de Comercio e Industria de Zaragoza realizó un esfuerzo considerable en formación, preferenciando en un primer momento el servicio presencial respecto a la utilización de técnicas telemáticas.

La evolución en esta materia, obligó a la Cámara a fuertes inversiones, y en consecuencia a seguir cabo un nuevo Proyecto Estratégico, más ajustado a las necesidades específicas de las empresas, más acorde con el sistema nacional de empleo y más coherente con las funciones divulgativas e informativas que tenía asignadas por la Ley 3/1993, de 22 de marzo, sobre Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación, consignado en la Memoria de la Cámara del año 2004, en la que se destaca la adaptación de los servicios formativos de la Cámara Oficial de

Comercio e Industria de Zaragoza, mediante la integración de servicios y la transformación de las tradicionales actuaciones presenciales con apoyo documental en el Centro de Formación en divulgaciones telemáticas que permitan la interactividad entre empresarios y trabajadores.

Para poder desarrollar con éxito este nuevo proyecto fue imprescindible trasladar el Centro de Formación a la sede de la Cámara de Comercio, sita en Paseo de Isabel La Católica, 2, la cual está siendo objeto en estos momentos de una considerable remodelación en la que se está llevando a cabo la actualización tecnológica que es exigible.

En base a todo ello, se llevó a cabo la Modificación número 62 y, en línea con todo lo indicado, se propone la presente Modificación, que persigue habilitar un adecuado producto inmobiliario según las demandas actuales del sector.

Se ha de indicar además que las fincas resultantes 1 y 2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4, mantendrán su calificación como viviendas de protección pública (finca resultante número 2) y como viviendas libres (finca resultante número 1), si bien debiendo albergar, en el caso de la parcela número 2, la dotación de estacionamiento público que se traslada desde el subsuelo del paseo peatonal, y reajustando la ocupación, posición y edificabilidad de la finca resultante número 1, sin incremento del número de viviendas, lo que permite una mejora en las condiciones y el desenvolvimiento de las viviendas libres al perfeccionar la posición del edificio y ampliarse ligeramente las superficies de las unidades residenciales resultantes.

La modificación que se plantea posibilita una mejor solución de aprovechamiento de las viviendas y de adaptación del inmueble a la situación del mercado inmobiliario y a las demandas del mismo, ya que el espacio comercial, de difícil desarrollo en la zona del Barrio del Picarral, se trasvasa a espacio residencial, sin perjuicio de que en la planta baja se habilite, siguiendo los criterios municipales, un Equipamiento de Servicios para el Barrio y un local comercial de pequeña superficie, lo que permitirá dotar a dicho lugar de los debidos servicios públicos y privados.

En el punto 3.3 de la presente memoria se detallan los criterios seguidos en la propuesta. Entendemos, a la vista de lo expuesto, que el cambio de destino de la planta baja según lo señalado y de ordenación volumétrica son necesarios y están plenamente justificados desde el punto de interés público, ya que responden, evidentemente, a una mejora de la situación actual de las unidades y de las exigencias del mercado inmobiliario, amén de que pretenden mejorar el producto inmobiliario de la Cámara de Comercio, Industria y Turismo, como elemento esencial para su consolidación económica financiera.

Por último, en esta modificación se establece la previsión de que el estacionamiento público que se preveía en el subsuelo de la finca 6 se traslade al subsuelo de la finca resultante 2, residencial de protección oficial, si bien, con el fin de garantizar que dicho estacionamiento esté disponible y en funcionamiento desde el inicio de la construcción de las viviendas libres en la finca resultante 1, se establece que se habilitará un aparcamiento público en superficie sobre la finca resultante 2 hasta que se construya en su interior la dotación de aparcamiento con cargo al promotor.

La oportuna operación jurídico-complementaria adaptará la situación jurídica a estas modificaciones, articulando la cesión del nuevo espacio calificado como Equipamiento Público de Enseñanza a favor del Gobierno de Aragón, en ejecución de la ordenación urbanística introducida y el convenio urbanístico a suscribir entre el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón, previendo la nueva zonificación de Equipamiento de Servicios en la planta baja de la finca resultante 1 y formas de acceso público al mismo, recogiendo la nueva situación de edificabilidad de esta finca resultante, con los datos de edificabilidad residencial y otros usos, estableciendo la carga del aparcamiento público en la finca resultante 2, modificando las servidumbres de paso de las fincas 1 y 2, adaptándolos a los nuevos accesos al parquin público y al parquin privado de esta finca resultante número 2, recogiendo los costes de construcción del nuevo estacionamiento público en la finca resultante número 2.

### **3. PROPUESTA DE MODIFICACION DE LA ORDENACION**

#### **3.1. DETERMINACIÓN DEL ÁMBITO**

Se actúa en la zona de la Avenida de San Juan de la Peña, de esta ciudad de Zaragoza, en el interior del Área de Intervención G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana, y cuenta con los siguientes linderos:

- Norte, Edificio del antiguo IFET de la Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Zaragoza.
- Sur, Calle Pantano de Yesa.
- Este, Avenida San Juan de la Peña.
- Oeste, Calle Ortiz de Zárate.

#### **3.2. ÁMBITO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

Las propiedades y propietarios afectados por esta modificación son los siguientes:

##### **FINCA 1**

**Descripción.**- Urbana. Terreno edificable en Calle Pantano de Yesa, esquina con la Avenida San Juan de la Peña, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante número 1 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de una superficie de tres mil trescientos dos metros cuadrados (3.302,00 m<sup>2</sup>). Finca destinada a vivienda libre. Linda: Norte, zona verde pública; Sur, Calle Pantano de Yesa; Este, Calle San Juan de la Peña; y Oeste, finca resultante número 2 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada a la Cámara de Comercio e Industria de Aragón.

**Titular.**- "**CAMARA OFICIAL DE COMERCIO E INDUSTRIA DE ZARAGOZA**", domiciliada en Zaragoza, Paseo Isabel La Católica, 2, 50009 Zaragoza, entidad con personalidad jurídica propia, regida por la Ley de 20 de junio de 1911 y por el Reglamento General de 2 de mayo de 1974, modificado por Real Decreto 753/1978, de 27 de marzo, y por la Ley 3/1993, de 22 de marzo, sobre Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación, y con C.I.F. Q5073001-I.

## **FINCA 2**

**Descripción.**- Urbana. Terreno edificable en Calle Teniente Ortiz de Zárate, esquina con la Calle Pantano de Yesa, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante 2 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de una superficie de novecientos dieciocho metros cuadrados (918,00 m<sup>2</sup>). Finca destinada a vivienda de protección oficial. Linda: Norte, zona verde pública; Sur, Calle Pantano de Yesa; Este, finca resultante número 1 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada a la Cámara de Comercio e Industria de Aragón; y Oeste, Calle Teniente Ortiz de Zárate.

**Titular.**-“CAMARA OFICIAL DE COMERCIO E INDUSTRIA DE ZARAGOZA”, domiciliada en Zaragoza, Paseo Isabel La Católica, 2, 50009 Zaragoza entidad con personalidad jurídica propia, regida por la Ley de 20 de junio de 1911 y por el Reglamento General de 2 de mayo de 1974, modificado por Real Decreto 753/1978, de 27 de marzo, y por la Ley 3/1993, de 22 de marzo, sobre Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación, y con C.I.F. Q5073001-I.

## **FINCA 3**

**Descripción.**- Urbana. Terreno edificable en Calle Teniente Ortiz de Zárate, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante 3 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de una superficie de ochocientos treinta y seis metros cuadrados (836,00 m<sup>2</sup>). Finca destinada a vivienda de protección oficial. Linda: Norte, finca de equipamiento público; Sur, zona verde; Este, finca resultante número 4 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada al Gobierno de Aragón; y Oeste, Calle Teniente Ortiz de Zárate.

**Titular.**-EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, cuyos datos no se exponen por ser de notorio conocimiento.

## **FINCA 4**

**Descripción.**- Urbana. Terreno edificable en la Avenida San Juan de la Peña, s/n, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante 4 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de una superficie de mil ochenta y cuatro metros cuadrados (1.084 m<sup>2</sup>). Finca destinada a

reserva del sistema autonómico de vivienda social en alquiler. Linda: Norte, finca de equipamiento público; Sur, zona verde; Este, Avenida San Juan de la Peña; y Oeste, finca resultante número 3 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza.

**Titular.-GOBIERNO DE ARAGON**, cuyos datos no se exponen por ser de notorio conocimiento.

## **FINCA 5**

**Descripción.-** Urbana. Terreno edificable en Avenida San Juan de la Peña y en Calle Teniente Ortiz de Zárate, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante 5 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, calificada como Equipamiento Público Deportivo, identificado como Centro Deportivo Picarral, código 43,04, en la Modificación número 62 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de una superficie de cinco mil cuatrocientos sesenta y siete metros con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (5.467,58 m<sup>2</sup>). Linda: Norte y Este, terrenos exteriores a la unidad de ejecución situados en la parte trasera de los números 11 a 14 de la Avenida de San Juan de la Peña; Sur, finca resultante número 3 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza, y finca resultante número 4 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada al Gobierno de Aragón, y Oeste, Calle Teniente Ortiz de Zárate.

**Titular.-EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA**, cuyos datos no se exponen por ser de notorio conocimiento.

## **FINCA 6**

**Descripción.-** Urbana. Terreno situado entre la Avenida San Juan de la Peña y la Calle Teniente Ortiz de Zárate, en la Ciudad de Zaragoza, finca resultante 6 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, calificada como zona verde pública para paseo peatonal en superficie y aparcamiento público en el subsuelo, de una superficie de ochocientos cincuenta y cinco metros cuadrados (855,00 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, finca resultante número 3 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicada al Ayuntamiento de Zaragoza, y

finca resultante número 4 de este Proyecto de Reparcelación; Sur, fincas resultantes números 1 y 2 de este Proyecto de Reparcelación, adjudicadas a la Cámara de Comercio e Industria de Zaragoza; Este, Avenida San Juan de la Peña; y Oeste, Calle Teniente Ortiz de Zárate.

**Titular.-EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA**, cuyos datos no se exponen por ser de notorio conocimiento.

La finca resultante del Proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, calificada como zona verde pública (espacio norte) no se ve afectada en modo alguno por esta modificación.

### **3.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION. CRITERIOS DE ORDENACION**

La primera alteración, como se ha adelantado, consiste en la calificación de las fincas resultantes 3, 4, 5 y 6 del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Área de Intervención G-43-4 como Equipamiento de Enseñanza de Carácter Público (EE-PU).

Se trata de habilitar el espacio preciso para el mantenimiento del edificio del antiguo IFET y para el desarrollo de la actividad propia de la enseñanza reglada, en concreto, un Instituto.

Además, se contempla una franja de suelo, situada en la Avenida San Juan de la Peña, donde se proyecta y zonifica un viario peatonal con solución de ajardinamiento, integrado con una parte de la vía que ya cuenta con arbolado y un adecuado tratamiento de jardinería, cuya denominación será ZV (PU) 43.20, y que sustituye al paseo peatonal que separaba las fincas resultantes residenciales números 1 y 2 del proyecto de reparcelación, del resto de las fincas del proyecto de reparcelación.

La ordenación que se establece pretende que el espacio libre de la parcela no quede orientado hacia el Norte, como sucede en la ordenación vigente, sino hacia el Sur. Al igual que en la ordenación vigente, se plantea la configuración de un edificio en forma de U sobre un zócalo de planta baja que podría ocupar la totalidad de la parcela. Sin embargo, el espacio libre resultante de esta nueva ordenación quedaría orientado hacia el Sur, lo que mejora de manera significativa tanto su soleamiento como el de las fachadas que recaen al espacio libre interior.

Además, se habilita una modificación de las alturas máximas de la edificación. La ordenación vigente plantea un volumen escalonado, desde las VI alturas en la parte Oeste hasta las XIII alturas que tiene el volumen que recae a la Avenida San Juan de la Peña. Se propone en la ordenación del presente proyecto la creación de una edificación de altura uniforme. La altura máxima será de diez plantas en todo el volumen.

En cuanto a la nueva ordenación de usos o de edificabilidad por usos, se establece que en la planta baja pueda ubicarse edificabilidad de tipo residencial, salvo una superficie máxima de 350 m<sup>2</sup>, que podrá destinarse a locales comerciales, sin que dicha alteración suponga cambio en el número de viviendas de la parcela o de la densidad.

Además, se incorpora en la planta baja un local de una superficie construida aproximada de 435 m<sup>2</sup> que será cedido al Ayuntamiento y destinado a equipamiento municipal. No consume edificabilidad. Dicho local dispondrá de acceso desde la vía pública. No obstante, para facilitar el acceso a este local, se articularán los mecanismos jurídicos necesarios para posibilitar el uso público del espacio libre al que recae la fachada exterior del local, en una profundidad igual a la ocupada por el acceso a garajes, tal como se ha reflejado en el plano.

Por último, se sustituye la posición de la dotación de plazas de aparcamiento público que se ubicaba debajo de la zona verde y viaria peatonal, ubicándola en planta autónoma del subsuelo de la finca resultante número 2, destinada a vivienda protegida, arbitrándose la posibilidad de uso provisional de estacionamiento público esta finca en superficie mientras no se ponga en funcionamiento el garaje a construir en el subsuelo. La dotación mínima exigida es de 42 plazas de garaje.

### **3.4. SISTEMA DE ACTUACION Y PLAN DE ETAPAS**

Se mantiene el sistema de compensación para la ejecución de la unidad de ejecución, si bien la urbanización queda limitada, en virtud de este proceso de alteración, a la construcción del parquin público en la finca número 2 y a la ejecución de la zona verde 43.01.

Estas obras se llevarán a cabo en una sola etapa y se realizará de forma simultánea a la edificación de dicho edificio sin perjuicio de que, en caso de que así se establezca o determine, se pueda adelantar dicha obra hasta cota cero.

No obstante, en tanto no se realice la obra de parquin se establecerá un sistema de aparcamiento y estacionamiento público en superficie de la finca número 2,

cumpléndose de este modo, con la obligación de urbanizar por parte del promotor, y sin perjuicio de la terminación y entrega al Ayuntamiento de Zaragoza.

Se entiende que no se precisa la modificación del Convenio suscrito entre la Cámara de Comercio y el Ayuntamiento de Zaragoza, en la fase de programación de la compensación, habida cuenta que los nuevos compromisos que asume la promoción se limitan a los nuevos que se deriven de la propiedad que se asigne a la corporación local a cambio de los terrenos municipales que son cedidos al Gobierno de Aragón y que provienen de la cesión gratuita del aprovechamiento urbanístico del área G-43-4, habida cuenta que la construcción del estacionamiento no hace más que cambiar de lugar.

No obstante, se incorpora en este documento, como Título II, un documento de compromisos en los que se recogerán las obligaciones que se derivan de esta modificación de planeamiento.

### **3.5. EJECUCIÓN URBANÍSTICA.**

La Modificación entrará en vigor y será obligatoria a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno.

Las determinaciones de esta Modificación vincularán tanto a la administración como a los particulares a partir de su entrada en vigor.

La protección de la legalidad que se deriva de la Modificación corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

La ejecución de la modificación determinará la necesidad de llevar a cabo una Operación Jurídico Complementaria que recoja las modificaciones volumétricas que se derivan de la misma.

No se considera necesaria la presentación de un Proyecto de Urbanización, ya que las obras que derivan de la nueva ordenación, como se ha expuesto en este documento,

son únicamente las de ajardinamiento de la parcela de zona verde pública 43.01, las cuales se pueden llevar a cabo a través de un simple proyecto de obras.

### **3.6. URBANIZACION Y CARGAS EN LA FINCAS 1 Y 2**

Se ha de indicar, en primer lugar, que las cargas registrales que gravan actualmente las fincas números 1 y 2 de la unidad de ejecución G-43-4 estaban fundadas en el cálculo del coste de urbanización del espacio libre público existente entre las fincas resultantes 1 y 2, del coste de la ejecución de las obras de ajardinamiento de la parcela 43.01 también incluida en la unidad de ejecución, y el resto de parcelas resultantes y el coste de la construcción del parquin público a ubicar debajo de dicho espacio libre público.

La modificación de la ordenación, con la eliminación de dicho espacio libre público y la sustitución de la posición del parquin público, hacen que sea necesario un nuevo recálculo de las cargas que terminarán gravando las fincas números 1 y 2.

Por otro lado, se trata de cargas urbanísticas pero no propiamente de cargas de urbanización ya que esta operación, propiamente dicha, deviene innecesaria por la sustitución del viario peatonal, con zona verde incluida, por el equipamiento público de enseñanza.

En las determinaciones de la presente Modificación puntual de PGOU, existen varias condiciones vinculantes que deben cumplir los propietarios de las finca nº 1 y nº 2.

Estas condiciones se articulan de la siguiente forma:

-El propietario del suelo de la finca nº 1 deberá poner a disposición del M.I. Ayuntamiento de Zaragoza, un local en bruto diáfano destinado a equipamiento público de superficie construida aproximada de 435 m<sup>2</sup>, y deberá urbanizar la parte proporcional de los espacios públicos que le corresponden.

Las cargas correspondientes a la construcción de dicho local y a la ejecución de la urbanización de espacios públicos que le corresponden se han estimado de acuerdo

a los costes de referencia municipales de Zaragoza. Los costes del equipamiento privado ascienden a la cantidad total de 156.222,10 €.

Se han de añadir los costes de urbanización de la finca 43.01, situada en Calle Antonio Tramullas, cuya estimación total asciende a 142.892,00 €, y los derivados de la finca del Gobierno de Aragón incluida en la U-43-D2, que ascienden a 23.781,23 € según comunican los servicios técnicos municipales.

La carga estimada siguiendo las directrices anteriores asciende al importe de TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO (322.895,33 €). Como consecuencia de lo anterior, el total de las cargas gravadas a la finca nº 1 asciende al importe citado de TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS DE EURO **(322.895,33 €)**.

-El propietario del suelo de la finca nº 2 deberá ejecutar la construcción de un parking público subterráneo según plano M05, con una dotación mínima de 42 plazas de garaje. Hasta que se inicien las obras de construcción, se establece la obligación de ceder el uso en superficie del solar para el uso de aparcamiento y la realización de los trabajos que permitan dicho uso, y deberá urbanizar la parte proporcional de los espacios públicos que le corresponden.

Las cargas correspondientes a la construcción de dicho parking se han estimado de acuerdo a los costes de referencia municipales de Zaragoza.

La carga estimada para la construcción del parking siguiendo las directrices anteriores asciende al importe de TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y TRES EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO (336.143,70 €). Como consecuencia de lo anterior, el total de las cargas que gravan a la finca nº 2 ascienden a dicho importe citado de TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y TRES EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO **(336.143,70 €)**.

Se señala que la finca resultante número 2 es totalmente apta para albergar la carga derivada de la construcción del parquin público, habida cuenta que su valor muy superior al importe de dicha carga.

En concreto, el valor de la finca, calculada según el Real Decreto 60/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, alcanza el valor de 770.033,44 €, tal y como se justifica en el cuadro siguiente:

<b>SUP.SUELO</b>		<b>2.295,00</b>	CÁLCULOS REALIZADOS SJ EL REAL DECRETO 60/2009 DEL 14 DE ABRIL DEL GOBIERNO DE ARAGON (PLAN ARAGONES DE VIVIENDA 2009-2012) (ART. 5 Y 20)							
<b>COEF. APROVECHAMIENTO</b>		<b>77,50%</b>								
<b>SUP.UTIL VIVIENDAS</b>		<b>1.778,63</b>								
% VDAS TIPO		SUP_UTIL VDAS	PRECIO MAX M2 UTIL	M2_MAX	Nº MAX VDAS	PRECIO MAX_VDA	COEF. REP. SUELO	RESPERCIION SUELO x VDA	RESPERCIION SUELO x VDAS	
VDAS	GENERAL	80,00%	1.422,90	1.394,72	90,00	15,81	125.524,80	20,00%	25.104,96	396.909,42
TRASTEROS	GENERAL	80,00%		836,83	8,00	15,81	6.694,64	20,00%	1.338,93	21.168,45
GARAJES	GENERAL	80,00%		836,83	25,00	15,81	20.920,75	20,00%	4.184,15	66.151,41
							<b>153.140,19</b>	<b>20,00%</b>	<b>30.628,04</b>	<b>484.229,28</b>
% VDAS TIPO		SUP_UTIL VDAS	PRECIO MAX M2 UTIL	M2_MAX	Nº MAX VDAS	PRECIO MAX_VDA	COEF. REP. SUELO	RESPERCIION SUELO x VDA	RESPERCIION SUELO x VDAS	
VDAS	TASADO	20,00%	355,73	1.705,50	90,00	3,9525	153.495,00	30,00%	46.048,50	182.006,70
TRASTEROS	TASADO	20,00%		1.023,30	8,00	3,9525	8.186,40	30,00%	2.455,92	9.707,02
GARAJES	TASADO	20,00%		1.023,30	25,00	3,9525	25.582,50	30,00%	7.674,75	30.334,45
							<b>187.263,90</b>	<b>30,00%</b>	<b>56.179,17</b>	<b>222.048,17</b>
									<b>PRECIO SUELO SIN CONTAR EXCEDENTARIOS</b>	<b>706.277,45</b>
<b>GARAJES EXCEDENTARIOS SI SE VENDEN SOCIOS</b>			836,83	25,00	15,2375	20.920,75	20,00%	4.184,15	63.755,99	
									<b>PRECIO SUELO</b>	<b>770.033,44</b>

Cantidad, a todas luces, superior al coste de la construcción, por lo que la garantía de la finca es suficiente para asegurar la realización de la obra del parquein.

## **4. NATURALEZA JURIDICA DE LA MODIFICACION Y EFECTOS DE LA MODIFICACION SOBRE EL TERRITORIO**

### **4.1. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD.**

La futura modificación se regirá por lo establecido en los artículos 83 y siguientes del D.L. 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El artículo 83 contiene la norma de que los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística tendrán vigencia indefinida y la regla de que la alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante la revisión o la modificación.

Se considera revisión de los planes y demás instrumentos de ordenación cualquier alteración que afecte sustancialmente a la ordenación estructural, entendiendo por afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectada, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración de núcleos de población.

El resto de alteraciones de los planes e instrumentos de ordenación revisten el carácter y naturaleza de modificación.

Ello es lo que sucede en el supuesto que nos ocupa, ya que afecta a una superficie pequeña en comparación con todo el suelo urbano de la ciudad de Zaragoza, no se distorsionan los aprovechamientos urbanísticos contenidos en el planeamiento, que se mantienen e incluso disminuyen, ni se amplía la población potencialmente afectada por la alteración.

Por otro lado, ninguna determinación afecta a sistemas generales o supralocales ni al sistema de núcleos de población marcado en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza ni siquiera a la propia tipología edificatoria para dicho ámbito que continúa siendo de bloques abiertos.

Estamos, por lo tanto, ante una Modificación Aislada de "Menor Entidad", de los regulados en el artículo 85.3 TRLUA, según el cual, se consideran "modificaciones de menor entidad de los planes generales aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del

artículo 40 de esta Ley", es decir, las determinaciones de clasificación, de delimitación de unidades de ejecución y sectores en el suelo urbano no consolidado, de la concreción de si la ordenación pormenorizada se realiza desde el plan general o se deriva a un plan especial de desarrollo, de los sistemas generales tanto municipales como de incidencia o interés supramunicipal, de los usos, intensidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para las áreas de desarrollo, de disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas protegidas, de los usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbanizable no delimitado, de los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones detalladas para proceder a su delimitación y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a la delimitación, de las causas objetivas de delimitación de sectores y los plazos convenientes para proceder a su ordenación y ejecución de las obras de urbanización, de la delimitación de áreas de desarrollo y fijación de aprovechamiento medio en cada ámbito, los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización, así como las prioridades de desarrollo, de la definición de ámbitos que deban ser objeto de especial protección, de la normativa de las categorías del suelo no urbanizable especial, de propuesta no vinculante de programación y evolución de la gestión urbanística, de determinación del régimen de conservación de la urbanización previsto en las diversas áreas de suelo urbano no consolidado o urbanizable y del estudio de movilidad.

Las que no afecten a estas importantes determinaciones, como sería este caso, son consideradas como Modificaciones Aisladas de Menor Entidad, cuya tramitación se remite al artículo 57.4 TRLUA, relativo a las homologaciones, que reside la competencia para la aprobación definitiva en las corporaciones locales y la intervención del órgano autonómico correspondiente de carácter facultativo.

Por otro lado, la Modificación Puntual de la Unidad de Ejecución G-43-4 no implica incremento de superficie, densidad o edificabilidad, puesto que se produce una eliminación de dos fincas edificables con vivienda protegida, si bien la finca resultante 4 no es considerada como finca con aprovechamiento residencial al estar integrada la misma en la Reserva del Sistema Autonómico de Vivienda Social en Alquiler, que constituye verdaderamente un Equipamiento Público, de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración se sustituye parte de la edificabilidad comercial de planta baja en Equipamiento Público al Servicio del Barrio, lo que conlleva una

disminución de la edificabilidad, del aprovechamiento y de la densidad total del ámbito.

Por ello, no hay que prever aumentos de reserva respecto de los contenidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza y en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución G-43-4.

Por último, lo que sí que se produce es una "diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el Plan", ya que el viario peatonal, que incluye una estrecha franja de zona verde pública, se incluye dentro de la gran finca de Equipamiento Educativo o de Enseñanza 43.01.

Resulta de aplicación, por lo tanto, el artículo 86.4 TRLUA, que dispone que en estos casos "se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sean de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan".

Para cumplir esta exigencia se ha previsto la sustitución de la franja de viario peatonal y zona verde que se ubicaba encima del aparcamiento público y que formará parte de la parcela educativa pública por otra de la misma superficie a ubicar en la Avenida de San Juan de la Peña, de forma que este espacio pasará a formar parte de los viarios peatonales con soluciones de ajardinamiento, perfectamente integrado con una parte de la vía que cuenta con buen arbolado y un adecuado tratamiento de jardinería.

## **4.2. EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO**

Habrà de convenirse que la ampliación de la reserva de equipamientos, reduciendo el espacio residencial y el número de viviendas tiene efectos positivos en el territorio y en el urbanismo de la zona y del barrio en el que se enclava la actuación.

Lo mismo debe indicarse con la sustitución de la posición del parque público que deja de afectar un paseo peatonal en subsuelo para incardinarse en el sistema y ámbito de un garaje comunitario, lo que significa mejora en la calidad del medio y reducción de afecciones directas e indirectas a zonas verdes.

## 5. JUSTIFICACION ECONOMICA

La modificación que se propone no implica en modo alguno alteraciones en las obligaciones y cargas a asumir por las Haciendas Locales.

No altera tampoco los costes de urbanización ni supone elemento alguno de incertidumbre en el proceso final de la promoción.

En este sentido, el coste de la obra del parquin público no supone un nuevo coste, puesto que en el planeamiento vigente ya estaba contemplada la obligación de asumir ese coste por parte de la propiedad.

## 6. SÍNTESIS DE CIFRAS DE LA MODIFICACIÓN.

A continuación se incorporan los cuadros resumen de la modificación:

### 1. Fincas resultantes según PLANEAMIENTO VIGENTE:

Fincas Resultantes	Superficie	Edif. Residencial	Edif. Otros Usos	Edif. Total	Unidades Adjudicación	Cuota Cargas %
1	3.302,00	11.305,00	2.300,00	13.605,00	13.605,00	92,22
2	918,00	2.295,00		2.295,00	1.147,50	7,78
3	836,00	2.650,00	350,00	3.000,00	1.675,00	0,00
4	1.084,00	-	-	-	-	0,00
		16.250,00	2.650,00	18.900,00	16.427,50	100,00

### 1. Fincas resultantes DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO:

Fincas Resultantes	Superficie	Edif. Residencial	Edif. Otros Usos	Edif. Total	Unidades Adjudicación	Cuota Cargas %
1	3.302,25	13.255,00	350,00	13.605,00	13.605,00	46,42
2	912,28	2.295,00	-	2.295,00	1.147,50	53,58
		15.550,00	350,00	15.900,00	14.752,50	100,00

## 7. CONTENIDO FORMAL DE LA DOCUMENTACIÓN.

En razón de su objeto, esta modificación del plan general supone la alteración de los siguientes documentos del plan general:

- Ficha del Área de Intervención G.43/4 del anejo IV de las normas urbanísticas del plan general.
- A dicha ficha se añadirá, además, la pormenorización de las condiciones de volumen mediante la definición de áreas de movimiento por plantas, así como el planteamiento orientativo que deberá seguirse para la solución del aparcamiento público.
- Ficha NOTEPA.
- Planos de calificación y regulación del suelo, hojas K-12, K-13 y L-13.

Zaragoza, febrero de 2020

El Arquitecto,

El Letrado

El presente Texto Refundido ha sido aprobado en sesión  
ordinaria por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en fecha 27 FEB 2020



EL SECRETARIO GENERAL, DEL PLENO,

Fdo.: Luis Jiménez Abad

## **TÍTULO II: COMPROMISOS DEL PROMOTOR**

Los compromisos del promotor de esta Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana son los siguientes:

- 1) Derivados del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la Cámara de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza, dentro del Programa de Compensación del área G-43/4:
  - a) Encargo a su costa de los proyectos de ejecución de la obra de urbanización.
  - b) Contratación a su costa de las obras en cumplimiento de la normativa aplicable al respecto en el modo de compensación, comunicando al Ayuntamiento la empresa adjudicataria para su conocimiento y efectos, y con la supervisión por parte de los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.
  - c) Comienzo de las obras en un plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la operación jurídico complementaria.
  - d) Ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución G-43-/4 y en especial las de ajardinamiento y zona verde de la parcela 43.01.
  - e) Contratación a su costa de la dirección técnica competente para la realización de la obra, con la supervisión y seguimiento por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Zaragoza.
  - f) Solicitud cuando la obra esté terminada de la recepción municipal de la misma.
  - g) Comunicación al Ayuntamiento de Zaragoza de las transmisiones de propiedad de las fincas con afección real a la ejecución de las obras de urbanización en virtud del proyecto de reparcelación aprobado.
  
- 2) Derivados de la tramitación de la Modificación Puntual o Aislada número 167 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.
  - a) Cesión del subsuelo donde se ubiquen 42 plazas de estacionamiento, aún cuando las mismas se sitúen en la planta -1 de la finca resultante número 2 habida cuenta que no hay espacio suficiente en la planta -2 de la misma finca. Esta

obligación se formalizará en la operación jurídica complementaria.

- b) Cesión de un equipamiento público en planta baja del edificio proyectado en la finca resultante número 2 de aproximadamente 435 m<sup>2</sup> que colinde con la vía pública.
- c) Zonificación de un espacio ajardinado en la Avenida de San Juan de la Peña en sustitución del viario peatonal que separaba las fincas resultantes 1 y 2 del resto de la unidad de ejecución.
- d) Asunción de los costes de urbanización que correspondan a la finca que se le ceda al Ayuntamiento de Zaragoza en el área U-43-C-2 en sustitución de la finca municipal del área G-43/4 proveniente de la cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio entregada al Gobierno de Aragón

## **TÍTULO II: COMPROMISOS DEL PROMOTOR**

Los compromisos del promotor de esta Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana son los siguientes:

- 1) Derivados del Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la Cámara de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza, dentro del Programa de Compensación del área G-43/4:
  - a) Encargo a su costa de los proyectos de ejecución de la obra de urbanización.
  - b) Contratación a su costa de las obras en cumplimiento de la normativa aplicable al respecto en el modo de compensación, comunicando al Ayuntamiento la empresa adjudicataria para su conocimiento y efectos, y con la supervisión por parte de los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.
  - c) Comienzo de las obras en un plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la operación jurídico complementaria.
  - d) Ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución G-43-/4 y en especial las de ajardinamiento y zona verde de la parcela 43.01.
  - e) Contratación a su costa de la dirección técnica competente para la realización de la obra, con la supervisión y seguimiento por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Zaragoza.
  - f) Solicitud cuando la obra esté terminada de la recepción municipal de la misma.
  - g) Comunicación al Ayuntamiento de Zaragoza de las transmisiones de propiedad de las fincas con afección real a la ejecución de las obras de urbanización en virtud del proyecto de reparcelación aprobado.
- 2) Derivados de la tramitación de la Modificación Puntual o Aislada número 167 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.
  - a) Cesión del subsuelo donde se ubiquen 42 plazas de estacionamiento, aún cuando las mismas se sitúen en la planta -1 de la finca resultante número 2 habida cuenta que no hay espacio suficiente en la planta -2 de la misma finca. Esta obligación se formalizará en la operación jurídica complementaria.



- b) Cesión de un equipamiento público en planta baja del edificio proyectado en la finca resultante número 2 de aproximadamente 435 m2 que colinde con la vía pública.
- c) Zonificación de un espacio ajardinado en la Avenida de San Juan de la Peña en sustitución del viario peatonal que separaba las fincas resultantes 1 y 2 del resto de la unidad de ejecución.
- d) Asunción de los costes de urbanización que correspondan a la finca que se le ceda al Ayuntamiento de Zaragoza en el área U-43-C-2 en sustitución de la finca municipal del área G-43/4 proveniente de la cesión obligatoria y gratuita a favor del municipio entregada al Gobierno de Aragón

Zaragoza 24 FEB 2020  
AYUNTAMIENTO  
SECRETARÍA MUNICIPAL DE URBANISMO  
SERVICIO DE ORDENACIÓN  
Y CALIDAD URBANÍSTICA



Firmado por:

D. José Miguel Sánchez Muñoz

Secretario General de Cámara de Comercio, Industria y Servicios de Zaragoza