

SECCIÓN QUINTA

Núm. 2324

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

ÁREA DE URBANISMO Y EQUIPAMIENTOS

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 29 de marzo de 2023, en expediente 93024/22, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Primero. — Aprobar con carácter definitivo la modificación aislada núm. 206 del Plan General de Ordenación Urbana, de menor entidad, tramitada con el objeto de calificar la parcela ED PU 28.22 (campo de fútbol La Romareda) y los terrenos colindantes del área de intervención G-28-2 como parcela ED PV 28.22, con obligación de mantenimiento de la titularidad municipal del suelo y sometida al régimen de los bienes patrimoniales, conforme al proyecto técnico de marzo de 2023, elaborado por los departamentos de Planificación y Diseño Urbano y Ordenación y Gestión Urbanística.

Segundo. — Resolver las alegaciones formuladas durante los dos trámites de información pública a los que ha estado sometido el proyecto, en el sentido de los informes emitidos por los departamentos de Planificación y Diseño Urbano y Ordenación y Gestión Urbanística —en fechas 24 y 25 de enero de 2023 respecto de la primera información pública y 14 y 20 de marzo de 2023 respecto de la segunda información pública—, así como en los restantes informes emitidos en relación con ellas, notificando a los alegantes la resolución adoptada, con traslado de los informes en los que se basa la respuesta razonada a sus alegaciones.

Tercero. — De acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional quinta del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo, junto con las modificaciones introducidas en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y en el anejo VIII «Suelos pertenecientes a Sistemas de Espacios Libres y de Equipamientos y Servicios» de las citadas normas, serán objeto de publicación en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón*, una vez que se dé cumplimiento a lo dispuesto en el siguiente apartado.

Cuarto. — Comunicar el presente acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo para su conocimiento y efectos, adjuntando copia de los documentos integrantes de la modificación aislada número 206, incluyendo el soporte digital del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 154.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento autonómico de Planeamiento Urbanístico.

Quinto. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.3 del texto refundido de la Ley Urbanismo de Aragón, levantar la suspensión de licencias de parcelación, edificación y demolición decretada en el acuerdo de aprobación inicial.

Sexto. — Según dispone el artículo 145 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento autonómico de Planeamiento Urbanístico, vigente de conformidad con las disposiciones derogatorias del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el acuerdo de aprobación de la presente modificación aislada de Plan General se inscribirá en el libro de registro de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.

Séptimo. — Solicitar a la Dirección General de Patrimonio del Gobierno de Aragón que, en relación con la alegación relativa a la inscripción registral del viario del polígono Gran Vía a nombre de la Comunidad Autónoma de Aragón, a la vista de la situación expuesta en los informes emitidos por los distintos servicios municipales del área de Urbanismo de los que se adjunta copia, acceda a la regularización de la situación registral de las cesiones procedentes del plan parcial «Gran Vía», resolviéndose esta situación mediante procedimiento de mutuo acuerdo entre la Comunidad Autónoma de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza.



Octavo. — Dar traslado de la presente resolución a los restantes servicios del Área de Urbanismo, para su conocimiento y a los efectos oportunos, recordando que en futuro en el proceso de licitación y edificación de la parcela deberá darse cumplimiento a lo indicado en los informes emitidos por la Dirección General de Protección Civil y los distintos servicios municipales, en la forma expuesta en los informes emitidos por los departamentos de Planificación y Diseño Urbano y Ordenación y Gestión Urbanística y en la propia memoria del proyecto.

Noveno. — Facultar al consejero de Urbanismo y Equipamientos para que adopte las resoluciones pertinentes en orden a la ejecución del presente acuerdo».

Lo que se comunica para general conocimiento y efectos, advirtiéndose que la anterior resolución agota la vía administrativa, y contra la misma podrá interponerse, previo recurso de reposición potestativo ante el órgano que la dictó, en el plazo de un mes, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la publicación de la presente resolución, de conformidad con lo previsto los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la disposición adicional 4ª de la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

I. C. de Zaragoza, a 29 de marzo de 2023. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La letrada-jefa del Servicio, Vanesa Laguarda Soro.

NORMAS URBANÍSTICAS - ESTADO PROYECTADO:

[...]

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

[...]

CAPÍTULO 2.6: RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS

[...]

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DERIVADAS DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ENTRE SÍ

ARTÍCULO 2.6.4 COMPATIBILIDAD DE USOS SEGÚN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Las condiciones de compatibilidad se establecen para cada clase de suelo en los capítulos correspondientes.

Para el suelo urbano, se contiene en la regulación específica de sus zonas y en el planeamiento anterior recogido por el plan. En cada zona del suelo urbano consolidado de las reguladas por el plan general se indica expresamente el uso principal y dominante, y se enumeran los usos compatibles o complementarios con sus limitaciones respectivas.

En atención a su especial situación urbana, a la necesidad de incorporar al plan general determinaciones provenientes de planes anteriores o a las características específicas de determinados edificios, normalmente relacionadas con su catalogación, pueden establecerse normas complementarias que, dentro de los usos admitidos en la zona con carácter general, establezcan algunos como exclusivos, o bien requieran determinada presencia mínima de algunos de ellos, o, finalmente, prohíban determinadas actividades. Este tipo de calificación adjetiva se indica en los planos de regulación mediante la signatura (Θ) y un número de identificación, de acuerdo con la siguiente leyenda:

- Θ/1: Se destinarán a usos culturales, al menos, 1.530 m² útiles, situados en las plantas primera y segunda.
- Θ/2: No se admite el uso de vivienda.
- Θ/3: Se mantendrá la planta baja diáfana sujeta a servidumbre de uso público.
- Θ/4: Se admite exclusivamente el uso hotelero.
- Θ/5: Se admiten exclusivamente los usos de oficinas, hostelería y otros servicios vinculados al polígono.
- Θ/6: Prohibida la industria tradicional de fabricación.
- Θ/7: Viviendas de protección pública.
- Θ/8: Incluye todos los grupos de equipamiento contemplados por el apartado segundo del artículo 8.2.8 de las normas urbanísticas (deportivo; enseñanza; sanidad y salud; asistencia y bienestar social; cultural; religioso y espectáculos). Cuando esta signatura venga completada con un asterisco (Θ/8*) a estos usos se añadirá el de residencia comunitaria previsto en el artículo 2.7.4.
- Θ/9: Admitidas exclusivamente las actividades de almacenamiento agrícola, conservación, envasado y similares, sin venta directa al público.
- Θ/10: No se admite el uso de residencia comunitaria.
- Θ/11: Parcela con aprovechamiento lucrativo perteneciente a una administración pública, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio.
- Θ/12: Parcelas de titularidad pública destinadas a viviendas protegidas en régimen de alquiler social o denominación equivalente de acuerdo con la normativa vigente sobre acceso a la vivienda. En ellas se podrá construir un mayor número de viviendas que el derivado de la limitación de densidad, siempre que se satisfagan todas las demás condiciones establecidas por el planeamiento y el resto de normativa aplicable, y que, en los inmuebles correspondientes no se proyecte ninguna vivienda de superficie útil inferior a 45 m². En caso de ser necesario, podrá modificarse la distribución entre la superficie edificable residencial y la de otros usos lucrativos. De acuerdo con las necesidades propias de este uso, el Ayuntamiento podrá reducir o suprimir la dotación de plazas de estacionamiento determinada con carácter general por el artículo 2.4.6 de estas normas urbanísticas, previo informe de los servicios técnicos competentes.
- Θ/13: Parcela de **equipamiento con usos complementarios no coadyuvantes**, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8.2.12-B de estas normas.

[...]

TÍTULO OCTAVO

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

[...]

CAPÍTULO 8.2: CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS

[...]

SECCIÓN CUARTA: SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS. CONDICIONES DE LOS USOS

ARTÍCULO 8.2.12-B EQUIPAMIENTOS CON USOS COMPATIBLES DISTINTOS DEL PRINCIPAL Y LOS COADYUVANTES

Cuando así se advierte en la casilla correspondiente del anejo VIII de estas normas («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios»), en las parcelas con calificación de equipamientos y servicios se añaden al uso principal y a sus coadyuvantes otros usos expresamente indicados que no tienen esta naturaleza, ya sean de dotación pública o lucrativos. A estas parcelas se les atribuye en el plano de calificación y regulación del suelo la calificación adjetiva Ø/13.

Los usos compatibles distintos del principal y sus coadyuvantes se atenderán a las condiciones de edificabilidad y ordenación determinados en cada caso en el anejo VIII de las normas urbanísticas. La edificabilidad que ahí se les otorgue nunca podrá superar el 49% de la total atribuida a la parcela.

En ningún caso podrá autorizarse la ejecución de las obras correspondientes a dichos usos ni el inicio de su actividad antes de la autorización o aprobación de las obras correspondientes al uso principal o a su puesta en funcionamiento, respectivamente. Tampoco podrán localizarse en una parcela independiente por causa de una división de la ordenada por el planeamiento

Si, en aplicación del artículo 8.2.18, se **segrega o divide** una parcela con calificación adjetiva Ø/13, las **fincas** resultantes deberán cumplir las condiciones establecidas en dicho artículo. Además, **los usos lucrativos distintos del uso principal y sus coadyuvantes no superarán en ninguna el 49% de la superficie edificable total que se le atribuya, ni la suma de los admitidos en todas ellas superará el límite establecido en el anejo VIII de las normas urbanísticas.**

Los estudios de detalle tramitados con los fines indicados en el artículo 8.2.14,c no podrán modificar las condiciones de ordenación establecidas en la letra (b) del mismo artículo en los cuerpos de edificación que contengan usos complementarios lucrativos.

ANEJO IV DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: áreas y fichas de ordenación
ESTADO PROYECTADO:

 Área de intervención G-28-2: **SUPRIMIDA**
ANEJO VIII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS: listado de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios
ESTADO PROYECTADO:

Código: 28.22

Hojas del plano J16-**J17**

1) Localización, identificación o emplazamiento: Campo de fútbol de La Romareda.

Superficie (m²): **47.399'30** m²

Sistema general o local: SG

Público (PU) o privado (PV): **PV**

Grupos de uso: 2 (ED)



BOPZ

Observaciones: *La superficie edificable lucrativa de la parcela está generada exclusivamente por la parte de su superficie que no se incluyó en el plan parcial del polígono Gran Vía, aprobado definitivamente el 17 de abril de 1961.*

Los espacios que no ocupe la edificación en planta baja y linden con vías públicas se incorporarán a éstas formal y funcionalmente, con carácter de suelo de uso y dominio público. Sólo se excluirán de esta condición los espacios descubiertos cerrados que sean imprescindibles para el funcionamiento del edificio.

Se entenderá que las obras de ejecución del uso principal de equipamiento a que se refiere el artículo 8.2.12-B de las normas son las correspondientes a la reforma o reconstrucción del campo de fútbol, con cumplimiento de todas las previsiones expuestas en la memoria de la modificación aislada 206 del plan general.

Calificaciones adjetivas:

- *Ø/11: Parcela perteneciente a una administración pública con aprovechamiento lucrativo, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio.*
- *Ø/13: Además de la superficie edificable propia del equipamiento deportivo, en la parcela podrán situarse 20.500 m², destinados a los usos lucrativos admitidos en la zona A2/4.*