

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

# ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha - 5 MAYO 2011  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



# 75

Incorporar, a la parcela P.R.-2 del área G-44-1, la edificabilidad de otros usos correspondiente a una de las parcelas aportadas.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha - 23 NOV 2010  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



**MODIF. AISLADA Nº 75 - AREA G-44-1  
(CUMPLIMIENTO SENTENCIA)**

EJEMPLAR "A"  
TOMO UNICO  
MOD AISL 75 - ABRIL 2011  
Expediente: 1491479/2010 C-1

Abril de 2011

Expte. n.º 1491.479/2010

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE ZARAGOZA

# ZARAGOZA

MODIFICACION DEL PLAN DE ESTUDIOS

# OT



El presente documento tiene como objetivo principal describir las modificaciones que se han realizado en el plan de estudios de la carrera de Ingeniería de Telecomunicación, en el curso 2014-2015.

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

**MODIFICACIÓN MEMORIA**

**75**

**JUSTIFICATIVA**

Tema 44. 07.

Incorporar, a la parcela resultante P.R.-2 de la reparcelación del área G-44-1, la edificabilidad de otros usos correspondiente a una de las parcelas aportadas.

**INTRODUCCIÓN Y ÁMBITO.**

Esta modificación aislada del plan general se redacta para dar cumplimiento a la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón número 258/2008 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera) recaída a propósito del recurso número 1084/2002, en el que se impugnaba el Acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 25 de junio de 2002, por el que se desestimaba el recurso de alzada interpuesto por la recurrente contra el acuerdo adoptado por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de 13 de junio de 2001, donde se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

Básicamente, la sentencia estima el argumento de la demanda de que la edificabilidad, procedente del plan general anterior y no edificada en los terrenos de donde procede la parcela aportada (Avda. de Navarra 105-111) por la entidad demandante al área G-44-1, es de 2.395,17 m<sup>2</sup> en viviendas y de 1.935,26 m<sup>2</sup> en otros usos. Dichas superficies edificables han sido obtenidas por aplicación de los coeficientes de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (vivienda) y de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (otros usos), asignados por el plan general de 1986, sobre la superficie de la parcela matriz de donde procede la parcela aportada y deduciendo la superficie ya edificada.

El apartado 1º del fallo de la sentencia, textualmente dice:

*"PRIMERO.- Estimar el recurso contencioso-administrativo número 1084 de 2002, interpuesto por la mercantil AVNA, S.A., contra los acuerdos referidos en el encabezamiento de la presente sentencia, por los que se aprobó la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, que se anula en cuanto al aprovechamiento de la Parcela de la recurrente objeto de estas actuaciones, que debe ser de 2.395,17 metros cuadrados residenciales (viviendas) y 1.935,26 metros cuadrados de otros usos (locales)".*

El ámbito de la modificación aislada del plan general es, en sentido amplio, el área de intervención G-44-1, y dentro de esta área, la parcela resultante P.R-2, de la reparcelación adjudicada a AVNA, S.A., por la parcela aportada situada en la Avenida de Navarra 105-111 y con la edificabilidad que le correspondía según el plan general de 1986.

La parcela P.R-2 está situada en el ángulo noroeste de la manzana edificable circunscrita por la avenida de Navarra (sur), la calle de circunvalación del centro comercial Augusta (norte) y las calles locales de conexión de las dos anteriores (Alfonso V el Magnánimo y José María Leminyana Alfaro).

La referencia catastral de esta parcela es 3542801XM7134B0001UK.

#### **DETERMINACIONES ACTUALES DEL PLAN GENERAL.**

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en junio de 2001, contenía la delimitación del área de intervención discontinua G-44-1, compuesta por tres terrenos del barrio de Delicias:

- La parcela de la Avenida de Navarra 105-111 adyacente a Parque Palomar, de 3.579 m<sup>2</sup>.
- La parcela de la calle Delicias esquina a calle Caspe, de 484 m<sup>2</sup>.
- Los terrenos en la Avenida de Navarra, entre el centro comercial Augusta y la prolongación de la calle Ramiro I, de 8.909 m<sup>2</sup>.

El objetivo de la ordenación de esta área, tal y como está expresamente dicho en la ficha del Plan General, es la obtención para zona verde de la parcela de la Avenida de Navarra 105-111 con el fin de ampliar el Parque de Palomar dotándole de una conexión directa con la Avenida de Navarra. Otro objetivo de la ordenación era la consecución de un equipamiento público de servicio al barrio de Delicias en la parcela de la calle Delicias.

Para conseguir estos objetivos la ficha del área G-44-1 disponía, entre sus condiciones vinculantes, que estas dos parcelas participarían del aprovechamiento ubicado en la manzana edificable diseñada por el Plan General, en proporción a la edificabilidad que tenían reconocida en el Plan General anterior de 1986.

En ese momento, el Plan General de 2001 estimó que a la parcela de Avda. Navarra le correspondían 2.395 m<sup>2</sup> de uso residencial, y a la parcela de las calles Delicias con Caspe 1.150 m<sup>2</sup> de uso residencial.

En base a estos datos, la reparcelación del área G-44-1 aprobada definitivamente el 7 de julio de 2006, adjudicó a AVNA, S.A., la parcela P.R-2 de 579,47 m<sup>2</sup>, para materializar la edificabilidad adjudicada.

Ahora, con la sentencia del TSJA reconociendo, además de la edificabilidad de uso residencial anterior, una superficie edificable, con destino a otros usos, de 1.935,26 m<sup>2</sup>, se trata de diseñar una nueva ordenación de la edificación de la parcela P.R-2 en la que se de cabida a esta nueva edificabilidad.

Los parámetros numéricos que fueron utilizados en la ordenación, así como en el reparcelación del área G-44-1, han sido:

Superficie del área que coincide con la superficie aportada:..... 12.972 m<sup>2</sup>.  
Superficie edificable en la totalidad de la parcela:..... 31.675 m<sup>2</sup>.  
Reserva para viviendas protegidas (% sobre edificabilidad real total):..... 0.  
Aprovechamiento medio del sector :..... 2,4418 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento:..... 0%.  
Densidad de viviendas por hectárea: .....  
Altura máxima: ..... B+10.

Cesiones de suelo para sistemas locales (% sobre suelo bruto):

Equipamiento:..... 3,73 %.  
Viales:..... 9,59 %.  
Zona verde:..... 27,59 %.  
**Cesión total:..... 40,91 %.**

#### **ORDENACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA P.R.-2.**

Según el plan general de ordenación urbana de 2001, (texto refundido aprobado en junio de 2008), y la reparcelación aprobada en julio de 2006, la parcela P.R.-2, con una superficie de suelo de 579, 47 m<sup>2</sup> tiene asignada una edificabilidad de 2.395,00 m<sup>2</sup> de uso residencial. La altura de la edificación es, al igual que la del resto de la manzana, de XI plantas (baja+10 alzadas).

La ordenación prevista en el plan general para la edificación de esta manzana determina que en esta parcela P.R.-2, la edificación ocuparía una superficie en planta delimitada por un cuadrado de 17,95 metros de lado, al que en su ángulo sureste (frente al patio de manzana), se reduce en 1,70 metros a cada lado de la esquina, con lo que la superficie ocupable es de 319,31 m<sup>2</sup>.

La superficie neta en planta, deduciendo 70 m<sup>2</sup> para un posible patio de parcela en cumplimiento del artículo 2.3.10 de las normas urbanísticas del plan general, sería de 249,31 m<sup>2</sup>. Esta superficie en planta por las 10 plantas alzadas del edificio (quedando la planta baja como porche abierto) resulta una superficie total edificable de 2.493,10 m<sup>2</sup>. Con esto se comprueba que la zona edificable prevista en el plan general de 2001 tiene capacidad para albergar la edificabilidad de 2.395,00 m<sup>2</sup> de uso residencial.

#### **EJECUCIÓN DE SENTENCIA.**

La entidad mercantil AVNA, S.A., representada por Isaac Giménez Navarro, en su escrito, de 20 de abril de 2010, dirigido a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, a propósito de la ejecución de la sentencia nº 258/2008 de 15 de abril de 2008, manifiesta que, en su opinión, la parcela P.R.-2 de la reparcelación del área de intervención G-44-1, adjudicada a AVNA, S.A., de 579,47 m<sup>2</sup> de superficie, no tiene capacidad para ubicar los 1.935,26 m<sup>2</sup> de otros usos (locales) además de los 2.395,17 m<sup>2</sup> de uso residencial (viviendas), por lo que plantea que debe cambiarse la calificación del terreno de la Avenida de Navarra 105-111 suprimiendo la actual calificación de zona verde pública por la de parcela edificable privada para construir los 1.935,26 m<sup>2</sup> de otros usos en planta baja, además de los 2.395,17 m<sup>2</sup> de uso residencial.

Del escrito de entidad AVNA, S.A., se desprende una cierta mezcla o confusión de conceptos relativos a la edificabilidad correspondiente a un uso concreto y la situación en planta que dicho uso puede ocupar.

Así, AVNA, S.A., trata de asimilar la edificabilidad que le corresponde de otros usos, con que su ubicación tiene que ser en planta baja. Esto, ni está dicho en la sentencia, ni en las normas del Plan General.

Es ilustrativo en este sentido, los argumentos desarrollados en los Fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la sentencia donde, textualmente, se dice que: *“La prueba pericial practicada en el curso de los autos, con todas las garantías procesales, por el Arquitecto superior designado por esta Sala conforme al correspondiente turno, indica que los cálculos señalados en el apartado Fundamento Jurídico Material II de la demanda son idénticos a los señalados en el informe del arquitecto Sr. Ferrandez Valenzuela, y se consideran absolutamente correctos. La calificación de la parcela según el Plan General de Ordenación Urbana de 1986, es A2 grado 1, lo que implica, efectivamente una edificabilidad sobre parcela neta de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un máximo de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso de viviendas y por tanto una edificabilidad de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para otros usos. Con estos índices de edificabilidad aplicados sobre 9.667,96 m<sup>2</sup>, superficie neta de la finca matriz, es obvio que la superficie edificable es de 12.084,95 m<sup>2</sup> para usos de vivienda y 2.416,99 m<sup>2</sup> para otros usos. Si la superficie edificable consumida por la edificación existente es de 9.689,78 m<sup>2</sup> en viviendas y 481,73 m<sup>2</sup> en planta baja (otros usos) resta una edificabilidad no agotada de 2.395,17 m<sup>2</sup> en viviendas y 1.935,26 m<sup>2</sup> en otros usos.....”.*

Se quiere dejar claro que la edificabilidad procedente del plan anterior que se debe materializar en el área G-44-1, es refiere a una edificabilidad relativa a viviendas y otra relativa a otros usos, sin que se predetermine las plantas del edificios en que se ubicarán dichos usos. Según la normativa del plan general se pueden ubicar viviendas en planta baja y del mismo modo se pueden instalar otros usos en plantas distintas a la planta baja. Por tanto, una cuestión es el uso y otra la ubicación de dichos usos dentro del edificio.

La normativa de la zona A2, grado 1 del plan general de 1986, en base a la cual se calcularon las edificabilidades que le correspondía a este terreno, dice textualmente, a propósito de la edificabilidad, lo siguiente:

*“Artículo 4.3.1 Zona A-2: Limitaciones de volumen.*

*Apartado 4 c) Edificabilidad sobre parcela neta: en Grado 1, 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo la edificabilidad máxima para uso de vivienda 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>”.*

Es decir, la normativa de edificabilidad establece los índices unitarios de la superficie edificable máxima de cada uso o usos, pero sin determinar la ubicación que esas superficies habrán de tener en el edificio. La regulación de situación de los diferentes usos dentro del edificio viene dada por las normas de zona y la normativa sobre compatibilidad de usos dentro del edificio, atendiendo al carácter de la zona e incluso a la accesibilidad común o independiente para cada uso. Así por ejemplo la normativa de zona puede contemplar la prohibición de que se hagan viviendas en planta baja en determinadas localizaciones (por ejemplo el centro urbano), aunque en otras sean habituales o recomendadas (ciudad jardín, urbanizaciones de viviendas unifamiliares, etc.), del mismo modo, los otros usos, suelen ser más habituales en plantas alzadas de la edificación cuando se trata de zonas céntricas de la ciudad que en áreas alejadas.

En conclusión, ha de entenderse que una cosa es la edificabilidad de cada uso y otra distinta la ubicación de los usos dentro de los edificios.

En este sentido, se considera que la sentencia no determina la ubicación de los 1.935,26 m<sup>2</sup> de otros usos en locales de planta baja, como pretende la entidad mercantil AVNA, S.A., y así en el Fundamento de Derecho Cuarto de la sentencia, se incide en que *"De lo expuesto se deduce que cuando señala la ficha técnica que la parcela participará del aprovechamiento total ubicado en la primera parcela proporcionalmente a la edificabilidad que tenía reconocida en el Plan anterior hay que entender que le correspondía la edificabilidad no agotada de 2.395,17 m<sup>2</sup> en viviendas y 1.935,26 m<sup>2</sup> en otros usos que determina pormenorizadamente el informe del Arquitecto Municipal anteriormente referido, partiendo de la edificabilidad para la Zona de edificación de la parcela de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> -- 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> uso de vivienda y 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> otros usos -*

*(.....).*  
*De manera que, sin necesidad de mayores consideraciones, procede acceder al incremento de la edificabilidad pretendida por la actora, al considerar la Sala, haberse acreditado por el informe pericial judicial que confirma el emitido por el Arquitecto municipal, correcta la edificabilidad que, cuantifica en 1.935,26 m<sup>2</sup> y para otros usos reclama la actora".*

La sentencia, fija con exactitud la edificabilidad de cada tipo de uso que le corresponde al terreno en cuestión, y no determina cual habrá de ser la planta en que dichos usos deberán materializarse, por lo que se entiende que puede ubicarse en la parcela P.R-2, del área de intervención G-44-1, aunque exista en ella una limitación a los usos comerciales a implantar, según consta en la certificación registral de la finca 23.288 que indica que:

*"DESTINO: según expresa el título de constitución en Régimen de Propiedad Horizontal, habrá de destinarse a cualquier uso urbanístico -residencial, hotelero, oficinas, equipamientos, etcétera- a excepción del uso comercial, al que únicamente se podrán destinar como máximo quinientos metros cuadrados de edificabilidad".*

Por otra parte, en cuanto a la propuesta de la entidad AVNA, S.A., de edificar su aprovechamiento en el terreno de la Avenida de Navarra 105-111, se considera que, técnicamente, no es coherente con los fines y objetivos previstos en el Plan General y expresamente incluidos en la ficha del área G-44-1.

No se considera adecuado cambiar la calificación de zona verde que tiene el terreno de la Avenida de Navarra 105-111, que se encuentra ejecutada como tal zona verde y sirve de transición del barrio de Delicias a la Estación Intermodal, conectando el Parque Castillo Palomar con la zona del espacio libre de la plaza situada delante de la Estación. Precisamente para tener esta conexión, y una mayor apertura del citado parque hacia la Avenida de Navarra, fue por lo que se incluyó esta parcela en el área de intervención G-44-1, con el fin de ampliarlo y ubicar el aprovechamiento correspondiente, en la manzana edificable situada al otro lado de la Avenida de Navarra, lo mismo que el aprovechamiento lucrativo que le correspondía a la parcela situada en la calle Delicias, angular a la calle Caspe, que también está ejecutada de acuerdo con el planeamiento vigente. A estos efectos se asignó en la manzana edificable del área G-44-1 una parcela resultante a AVNA S.A., en concreto la parcela P.R-2.

#### **CAPACIDAD DE LA PARCELA P.R-2 Y JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.**

La parcela edificable P.R-2 adjudicada a AVNA, S.L., en la reparcelación aprobada definitivamente el 7 de julio de 2006, tiene una superficie total de 579,47 m<sup>2</sup> de los que 319,31 m<sup>2</sup> es el área de movimiento de la edificación según la ordenación del plan general de 2001, 26,12 m<sup>2</sup> es la superficie que ocupa la calle "privada de uso público" situada en el frente norte de la parcela, colindante con la calle de

circunvalación del centro comercial, y los 234,04 m<sup>2</sup> restantes es espacio libre del que dispone la parcela.

Tal y como se ha expuesto anteriormente, la edificabilidad de uso residencial de 2.395,00 m<sup>2</sup>, cabe en la ordenación actual utilizando sólo los 319,31 m<sup>2</sup> ocupables por la edificación según la ordenación del plan general, antes de esta modificación aislada.

Ahora, con la sentencia reconociendo, además de la edificabilidad de uso residencial de 2.395,17 m<sup>2</sup>, una superficie con destino a otros usos de 1.935,26 m<sup>2</sup>, se trataría de diseñar una nueva ordenación que tenga capacidad para albergar esta nueva edificabilidad, utilizando para ello los 234,04 m<sup>2</sup> libres de la parcela.

Por otra parte, resulta útil para resolver la edificación de esta esquina, (con dos fachadas para abrir luces), disponer un patio abierto a fachada colindante con el espacio libre privado de la parcela vecina, con lo que se tendría una fachada más para abrir luces. Este patio abierto a fachada tendría 3,00 metros de fondo por unos 12 metros de frente, con lo que la superficie efectiva del espacio libre de la parcela P.R.-2, para ubicar la nueva edificabilidad sería de 198,04 m<sup>2</sup> (234,04 m<sup>2</sup> - 36,00 m<sup>2</sup>).

Para alojar la nueva edificabilidad (1.935,26 m<sup>2</sup>) destinada a otros usos distintos del de vivienda, en la parcela P.R.-2, se puede contar con la planta baja de la ordenación actual, prevista como porche abierto, que serían 285 m<sup>2</sup> una vez descontada la superficie de portal.

De este modo, restarían 1.650,26 m<sup>2</sup> (1.935,26 m<sup>2</sup> - 285,00 m<sup>2</sup>) para ser ubicados en el actual espacio libre de la parcela.

Como la superficie útil, del actual espacio libre de parcela, es de 198,04 m<sup>2</sup>, toda la edificabilidad que resta cabría en IX plantas (B+8).  $198,04 \text{ m}^2 \times 9 = 1.782,36 \text{ m}^2$ .

Se comprueba, a continuación, que la altura de la nueva edificación cumple con la normativa de separación mínima entre edificios (artículo 4.2.2.5, de las normas urbanísticas del plan general), que para edificios situados en parcelas diferentes, habrá de ser, al menos, la altura del más alto de dichos edificios, multiplicada por 0,67.

En la ordenación del ámbito situado al norte de la parcela P.R.-2 (área G-44-2) está prevista la construcción de un edificio de viviendas de VII plantas, separado 20 metros de la parcela P.R.-2. Este edificio podrá tener en metros, como máximo, la altura de 24,80 metros, según altura máxima de cada una de las plantas.

El edificio de IX plantas de la parcela P.R.-2, que iría situado frente al edificio de VII plantas del área vecina, deberá tener 28,20 metros como máximo, según se reguló en el estudio de detalle del área G-44-1, aprobado el 28 de abril de 2006 (expte.: 873.270/05).

La altura del edificio más alto multiplicada por 0,67 es 18,89 metros (28,20 m. x 0,67), con lo que la separación de 20 metros hace cumplir la altura de la edificación propuesta.

Con esto, la totalidad de la edificabilidad de la parcela P.R.-2 estará destinada a dos usos diferentes, 2.395,17 m<sup>2</sup> a viviendas y 1.935,26 m<sup>2</sup> a otros usos. La división física de los espacios destinados a uno y otro uso, podrá ser horizontal o verticalmente, esto es, en plantas distintas o en edificaciones adosadas colindantes con accesos independientes, cumpliendo en cualquier caso con las condiciones de situación y



compatibilidad de usos previstas en las normas urbanísticas del plan general para la zona A-2, correspondiente a esta área.

El estudio de detalle del área G-44-1, aprobado en abril de 2006 (expte.: 873.270/05), sigue vigente en todo lo que no altera esta modificación aislada de plan general, y en concreto la altura total de la edificación y la de cada una de las plantas se mantienen vigentes para la nueva edificación, pues su altura es de especial relevancia por cuanto la edificación de la parcela P.R.-2 debe rematar la ordenación de la manzana, de la que sólo queda pendiente de edificar esta parcela.

**DOCUMENTOS AFECTADOS DEL TEXTO REFUNDIDO DEL P.G.O.U.**

Tomo 11. Planos de Calificación y Regulación del Suelo, hoja I-14.

Tomo 14. Normas Urbanísticas. Anejo IV. Áreas y fichas de Ordenación: Área G-44-1.

I.C. de Zaragoza, a 11 de abril de 2011.  
El Arquitecto  
Unidad Técnica de Planeamiento y Rehabilitación.

Conforme:  
El Arquitecto Jefe del Servicio Técnico  
de Planeamiento y Rehabilitación.

Fdo.: Gaspar Ramos González.

Fdo.: Ramón Betrán Abadía.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario  
de fecha **5 MAYO 2011**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **23 NOV 2020**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad







GOBIERNO DE ESPAÑA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

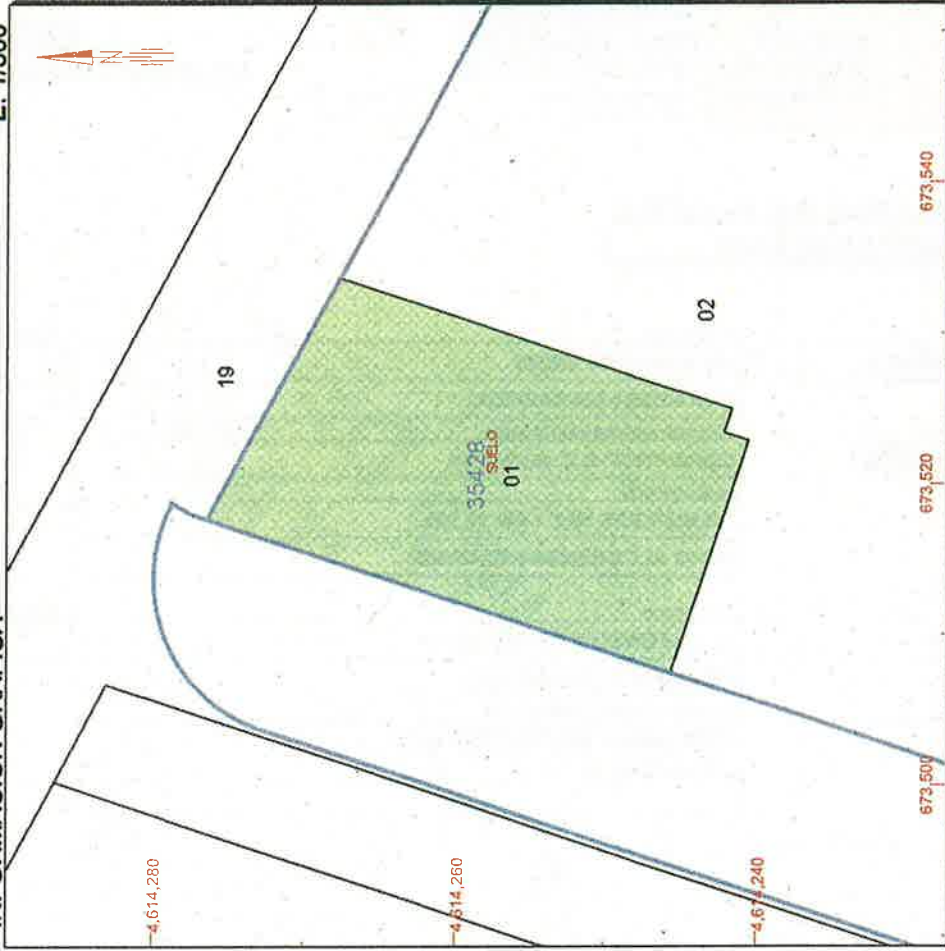
Municipio de ZARAGOZA Provincia de ZARAGOZA

Solicitante: AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA - GERENCIA DE URBANISMO

Finalidad: expediente G-44-1

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
3542801XM7134B0001UK

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	AR G-44-1 Suelo		
	ZARAGOZA [ZARAGOZA]		
USO LOCAL PRINCIPAL	Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería		
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	100,000000	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	---
VALOR SUELO (€/m <sup>2</sup> )	347.868,20	VALOR CONSTRUCCIÓN (€/m <sup>2</sup> )	0,00
		VALOR CATASTRAL (€/m <sup>2</sup> )	347.868,20
		AÑO CONSTRUCCIÓN	2011

## DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRERAZÓN SOCIAL	AVNA SA	NIF	A5011921
DOMICILIO FISCAL	CL S JORGE 33		
DERECHO	50001 ZARAGOZA [ZARAGOZA]		
	100,00% de Propiedad		

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN	AR G-44-1		
	ZARAGOZA [ZARAGOZA]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	---	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	579
		TIPO DE FINCA	Suelo sin edificar

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

673.540 Coordenadas UTM, en metros.  
673.500 Límite de Manzana  
673.520 Límite de Parcela  
673.540 Límite de Construcciones  
Mobliliario y aceras  
Límite zona verde  
Hidrografía

Viernes, 4 de Febrero de 2011  
Este certificado puede ser verificado en:  
<http://www.sedecatastro.gob.es>  
Código Certificación: 9613 d6f3 2f4a fe84



VER ANEXO DE COLINDANTES



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

**ANEXO**  
**RELACIÓN DE FINCAS COLINDANTES**

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**3542801XM7134B0001UK**

**HOJA 1/1**

REFERENCIA CATASTRAL <b>3345419XM7134D0001LD</b>	LOCALIZACIÓN <b>AV NAVARRA 180[D]</b> <b>ZARAGOZA [ZARAGOZA]</b>	SUPERFICIE CATASTRAL (m <sup>2</sup> ) <b>7.293</b>
NIF <b>H81512998</b>	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL <b>CDAD PROP C C AUGUSTA</b>	
	DOMICILIO FISCAL <b>CR BURGOS NAC I KM 14,500</b> <b>28100 ALCOBENDAS [MADRID]</b>	

REFERENCIA CATASTRAL <b>3542802XM7134B-----</b>	LOCALIZACIÓN <b>CL ALFONSO V DE ARAGON 1</b> <b>ZARAGOZA [ZARAGOZA]</b>	SUPERFICIE CATASTRAL (m <sup>2</sup> ) <b>7.086</b>
NIF	APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL <b>COMUNIDAD DE PROPIETARIOS</b>	
	DOMICILIO FISCAL	

SOLO VÁLIDA PARA ADMINISTRACIÓN

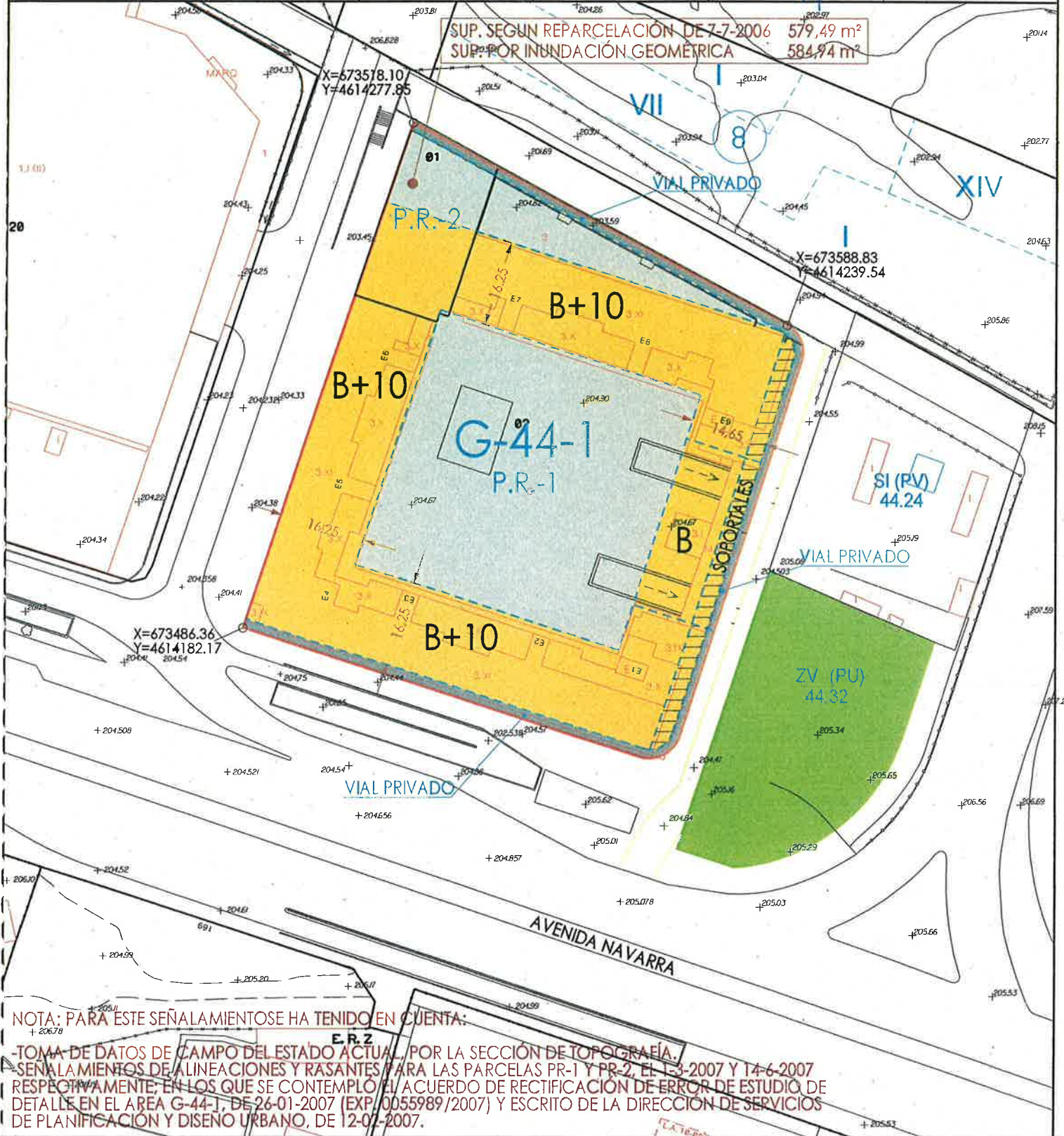
Viernes , 4 de Febrero de 2011  
Este certificado puede ser verificado en:  
<http://www.sedecatastro.gob.es>  
Código Certificación: 9613 d6f3 2f4a fe84



SOLICITANTE DIRECCION DE SERVICIOS DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO

EMPLAZAMIENTO PARCELA PR-2 DEL AREA G-44-1

LEYENDA	— ALINEACIÓN EXISTENTE	CUADRO DE SUPERFICIES (Basadas en la Cartografía Municipal)		EL ARQUITECTO JEFE DEL SERVICIO	
	- - - NUEVA ALINEACIÓN				
	- - - RETRANQUEO DE FACHADA	SUP. NETA	VER DIBUJO		
	250.00   NUEVA RASANTE (Se mantendrán las rasantes existentes, salvo las señaladas como nuevas)	SUP. CHAFLANES			
ZONA PEATONAL	ESPACIO LIBRE PRIVADO	SUP. VIALES		Fdo.: Fco. Javier Millán Palacios	
SISTEMA DE REFERENCIA: U.T.M.- ED50		OTRAS SUP.		FECHA: 14-02-2011	ESCALA: 1:1000



NOTA: PARA ESTE SEÑALAMIENTO SE HA TENIDO EN CUENTA:

- TOMA DE DATOS DE CAMPO DEL ESTADO ACTUAL, POR LA SECCION DE TOPOGRAFIA.  
- SEÑALAMIENTOS DE ALINEACIONES Y RASANTES PARA LAS PARCELAS PR-1 Y PR-2, EL 1-3-2007 Y 14-6-2007 RESPECTIVAMENTE, EN LOS QUE SE CONTEMPLA EL ACUERDO DE RECTIFICACION DE ERROR DE ESTUDIO DE DETALLE EN EL AREA G-44-1, DE 26-01-2007 (EXP. 0055989/2007) Y ESCRITO DE LA DIRECCION DE SERVICIOS DE PLANIFICACION Y DISEÑO URBANO, DE 12-07-2007.



**MODIFICACIÓN**

**75**

**ANEJOS**

- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

- Reparcelación del área G-44-1.

- Estudio de Detalle del área G-44-1.

**MA 44.07**





SENTENCIA → P600

**JUR 2008\356328**

Sentencia Tribunal Superior de Justicia Aragón núm. 258/2008 (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1), de 15 abril

Jurisdicción: Contencioso-Administrativa

Recurso contencioso-administrativo núm. 1084/2002.

**Ponente:** Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. Isabel Zarzuela Ballester.

SUELO Y ORDENACION URBANA-URBANISMO: Planificación urbanística del territorio: revisión de planes: impugnación: aprovechamiento de parcela: incremento de la edificabilidad al acreditarse por informe pericial correcta la edificabilidad reclamada: impugnación procedente.

Texto:

T.S.J.ARAGON CON/AD SEC.1

ZARAGOZA

SENTENCIA: 00258/2008

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGON

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

- SECCION PRIMERA -

RECURSO Nº 1084 de 2.002

**S E N T E N C I A N º D E 2008**

ILUSTRÍSIMOS SEÑORES -

PRESIDENTE -

D. RICARDO CUBERO ROMEO -

MAGISTRADOS:

D. JESÚS MARIA ARIAS JUANA -

D<sup>a</sup> ISABEL ZARZUELA BALLESTER -D<sup>a</sup> NEREA JUSTE DÍEZ DE PINOS -

=====

En Zaragoza, a quince de abril de dos mil ocho.

En nombre de S. M. el Rey.

VISTO, por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ARAGON, Sección Primera, el recurso número 1084 de 2002, seguido entre partes; como demandante la mercantil AVNA, S.A. representada por el Procurador D. Isaac Jiménez Navarro y asistido por el Letrado D. Pedro L. Rubio Pérez; como demandadas la DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN, representada y asistida por Letrado de su Servicio Jurídico, y el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, representado por la Procurador D<sup>a</sup> Natalia Cuchi Alfaró y asistido por el Letrado D. Carlos Navarro del Cacho.

Es objeto de impugnación el Acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 25 de junio de 2002, por el que se desestima el recurso de alzada interpuesto por la recurrente contra el Acuerdo adoptado por el Consejo de Ordenación del Territorio el 13 de junio de 2001, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con determinadas suspensiones, prescripciones y recomendaciones.

Procedimiento: Ordinario.

Cuantía: Indeterminada.



Ponente: Ilma. Sra. Magistrado D<sup>a</sup> ISABEL ZARZUELA BALLESTER.

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La actora mediante escrito presentado el 6 de septiembre de 2002, dedujo el presente recurso contencioso contra el Acuerdo referido en el encabezamiento de esta sentencia.

SEGUNDO.- Previa la admisión a trámite del recurso y recepción del expediente administrativo, se dedujo la correspondiente demanda, en la que tras relacionar la parte recurrente los hechos y fundamentos de derecho que estimaba aplicables concluían con el suplico de que se dictara sentencia por la que, con anulación y dejando sin efecto el acuerdo impugnado de desestimación del recurso interpuesto por la actora contra el Acuerdo de Aprobación de la Revisión del plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (en este aspecto), se anule y se reconozca la situación jurídico privada e individualizada de la actora a que se declare su derecho y le sea reconocido en el Área de Intervención G-44-1 de las del PGOU de Zaragoza, y para su Parcela sita en la Avda.DIRECCION000NUM000-NUM001, una edificabilidad de 1.935,26 metros cuadrados comerciales en planta baja, los 2.395,17 metros cuadrados de viviendas ya reconocidos, y además sea valorada la estructura existente en la parcela y se incorpore a la futura reparcelación como gasto de urbanización a favor de su propietaria dentro de la ficha técnica del Área de Intervención G-44-1 del P.G.O.U de Zaragoza como una de sus condiciones vinculantes.

TERCERO.- Las Administraciones demandada y codemandada, en sus respectivos escritos de contestación a la demanda, solicitaron que se dictara sentencia por la que se desestime el recurso interpuesto.

CUARTO.- Recibido el juicio a prueba, con el resultado que es de ver en autos y tras el trámite de conclusiones, se celebró la votación y fallo el día señalado 3 de abril de 2007.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se impugna en el presente proceso el Acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 25 de junio de 2002, por el que se desestimó el recurso de alzada interpuesto por la recurrente contra el Acuerdo adoptado por el Consejo de Ordenación del Territorio el 13 de junio de 2001, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con determinadas suspensiones, prescripciones y recomendaciones; y ello únicamente en el particular relativo a las previsiones referidas a la parcela sita en Avda.DIRECCION000NUM000-NUM001.

SEGUNDO.- Se pretende por la actora en el presente recurso, al igual que sucediera al interponer el recurso de alzada, la anulación del acuerdo impugnado, y que se declare su derecho a que le sea reconocido en el Área de Intervención G-44-1 de las del PGOU de Zaragoza, y para su Parcela sita en la DIRECCION000NUM000-NUM001, una edificabilidad de 2.395,17 metros cuadrados en viviendas, ya reconocida, y 1.935,26 metros cuadrados en locales en planta baja -total 4.330,43 metros cuadrados-, una vez desistida en su escrito de conclusiones de la pretensión de que sea valorada la estructura existente en la parcela y se incorpore a la futura reparcelación como gasto de urbanización a favor de su propietaria dentro de la ficha técnica del Área de Intervención G-44-1 del P.G.O.U de Zaragoza como una de sus condiciones vinculantes.

En concreto, aduce, que en las condiciones vinculantes de la ficha técnica del Area de Intervención G-44-1 del Plan general de Ordenación Urbana, en donde se encuentra incluida la parcela que nos ocupa, se establece que la misma "participará del aprovechamiento total ubicado en la primera parcela proporcionalmente a la edificabilidad que tenía reconocida en el Plan Anterior, esto es 2.395 metros cuadrados de uso residencial.", lo cual es erróneo como resulta del informe del arquitecto municipal D.Jesus Miguel de diciembre de 1988 (Expediente nº 3.123.516/88) (páginas 12 a 16 del expediente administrativo). En el informe municipal se dice que la edificabilidad máxima contenida en el Plan general de 1986 era de: 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso de viviendas sobre parcela neta y 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para otros usos (locales). El informe municipal establece que a esta parcela en función de su superficie le correspondería una edificabilidad máxima de 2.884,96 x 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>= 3.606,20 m<sup>2</sup> uso de vivienda y 2.884,96 x 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>= 721,24 m<sup>2</sup> otros usos (local). Continuando el informe estableciendo que al no haber obtenido la finca licencia de Parcelación de la finca matriz, la forma de computar las posibilidades de agotar el aprovechamiento se realizará en base a deducir lo edificado en los distintos bloques y deducido del máximo permitido de la finca matriz (neta). La superficie de la finca matriz neta era de 9.667,96 m<sup>2</sup>. Aplicando las edificabilidades del Plan de 1986 da lo siguiente: En usos de viviendas 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> x 9.667,96 m<sup>2</sup> = 12.084, 95 m<sup>2</sup>. En locales (planta baja) 0,25 x 9.667,96 m<sup>2</sup> 2.416,99 m<sup>2</sup>. De los datos del proyecto anterior, de los bloques de viviendas construidas se deduce que la superficie edificada es la siguiente, según el cuadro numérico de la memoria, serán 26.162,41/2,70 = 9.689,78 m<sup>2</sup> en planta Pisos y 481,73 m<sup>2</sup> en Planta Baja. Lo que por diferencia, resta edificar serán: 12.084,95-9.689,78 m<sup>2</sup>= 2.395,17 m<sup>2</sup> en Viviendas. Y, 2.416,99 - 481,73 m<sup>2</sup> = 1.935,26 m<sup>2</sup> en Planta Baja (locales).



Se ha omitido, alega, el derecho que tiene la parcela a materializar los 1.935,26 metros cuadrados en planta baja (locales), que no ha sido reconocido por el Proyecto de Revisión del Plan General de 1986, se escuda el Ayuntamiento y la Comisión de Ordenación del Territorio de Aragón en que la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, de 23 de enero de 1990, no menciona los 1.935,26 m<sup>2</sup> edificables en planta baja (locales) pero es incuestionable a la vista del informe municipal. Alegando, igualmente, limitación singular que lleva consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo, de forma que no puede ser objeto de distribución equitativa de los interesados, y vulneración del principio de igualdad.

TERCERO.- Concretado el objeto del recurso, hay que recordar, según se deduce del expediente administrativo y de lo actuado, que la Revisión del Plan General destina dicha parcela a "zona verde" incorporándola al Parque Castillo Palomar con el fin de "permeabilizar el mismo" y conectar con la Avda. DIRECCION 000y Estación del AVE. Desde el punto de vista de la gestión urbanística, se prevé que la obtención de dicho suelo se efectúe mediante su adscripción a la Unidad de Ejecución discontinua G-44-1, asignando el correspondiente aprovechamiento urbanístico de forma proporcional a la edificabilidad que tenía reconocida con arreglo al planeamiento anterior y que, según Ficha Técnica -documento número 1 de la demanda- "estimativamente" corresponde a 2.395 m<sup>2</sup> de uso residencial.

El informe emitido sobre el recurso de alzada por el Ayuntamiento de Zaragoza en septiembre de 2001, (folios 44 y ss. del expediente administrativo R-SAU/2001), y como complemento a lo informado por el técnico, y tal como se informó en contestación a las alegaciones anteriores de la recurrente, recuerda -por lo que aquí interesa- lo siguiente. "El terreno de referencia se segregó, sin la preceptiva licencia de parcelación, de una finca matriz que había consumido parcialmente su edificabilidad, por lo que el PGOU de 1986 le reconoce una edificabilidad residual de 2.395 m<sup>2</sup>...concretada por sentencia firme e irrecurrible...sin que se pronuncien -las Sentencias- en cuanto a si esa edificabilidad puede o no destinarse a uso residencial."

En el Informe emitido en mayo de 2002 por el arquitecto Casimiro, se hace constar que "La ficha del área dispone que las dos parcelas no edificables participarán del aprovechamiento total ubicado en la primera parcela proporcionalmente a la edificabilidad que tenían reconocida en el Plan anterior...Aparentemente la sentencia adjuntada no menciona 1.935,26 m<sup>2</sup> edificables en planta baja (locales), pero es incuestionable su conclusión de que restan 2.395 m<sup>2</sup>, por lo que (en ausencia de sentencias posteriores o de documentación sobre la finca matriz y la edificabilidad realmente consumida) no se puede poner en entredicho esta cifra y menos todavía cuando el Tribunal Supremo (RAJ 1991/9215) se ratifica en dicho extremo tal y como aclara el informe municipal".

La prueba pericial practicada en el curso de los autos, con todas las garantías procesales, por el Arquitecto superior designado por esta Sala conforme al correspondiente turno, indica que "los cálculos señalados en el apartado Fundamento Jurídico Material II de la demanda son idénticos a los señalados en el informe del arquitecto Sr. Jesus Miguel, y se consideran absolutamente correctos. La calificación de la parcela según el Plan General de Ordenación Urbana de 1986, es A2 grado 1, lo que implica, efectivamente una edificabilidad sobre parcela neta de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con un máximo de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso de viviendas y por tanto una edificabilidad de 0,25 para otros usos. Con estos índices de edificabilidad aplicados sobre 9.667,96 m<sup>2</sup>, superficie neta de la finca matriz, es obvio que la superficie edificable es de 12.084,95 m<sup>2</sup> para usos de vivienda y 2.416,99 m<sup>2</sup> para otros usos. Si la superficie edificable consumida por la edificación existente es de 9.689,78 m<sup>2</sup> en viviendas y 481,73 m<sup>2</sup> en planta baja (otros usos) resta una edificabilidad no agotada de 2.395,17 m<sup>2</sup> en viviendas y 1.935,26 en otros usos. Todo ello estimando perfectamente adecuado como método para hallar la edificabilidad restante, ante la ausencia de licencia de segregación la aplicación de los índices de edificabilidad sobre la superficie neta de la finca matriz y el posterior descuento de la edificabilidad consumida, en vez de la aplicación por separado de dichos índices a la finca matriz y a la segregada".

## SENTENCIA ANTERIOR TSJ

La Sentencia de esta Sala, de 23 de enero de 1990, a la que se refieren los informes anteriores, después de señalar que "conforme a la doctrina que acabamos de exponer- no puede entenderse concedida por silencio positivo" -la licencia que había sido solicitada objeto de examen-, añade, "Cuarto:..., el único punto objeto de debate en el presente proceso es el de determinar si el proyecto presentado por la actora cumple las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, o si, por el contrario, supera la edificabilidad admisible por el mismo. Por supuesto hay que calcular la edificabilidad del acuerdo con las normas del Plan de 1986. Quinto.- La técnica utilizada por los Planes Urbanísticos para fijar la edificabilidad es la de establecer un número de metros construibles por metro cuadrado de suelo, a consecuencia de lo cual pueden quedar porciones de terreno sin edificar, cuya edificabilidad ya ha sido "consumida" por las edificaciones realizadas. Es evidente que si el propietario de dicha finca pretende construir ahora, viene a vulnerar las previsiones del Plan: No puede admitirse una nueva construcción tomando como base los metros cuadrados "sobrantes" del anterior. Consumida la edificabilidad por las construcciones realizadas no puede computarse de nuevo. Es precisamente por esto que el art. 95, b) de la Ley del Suelo viene a considerar como un supuesto de las parcelas indivisibles a aquellas -parcelas edificables en una proporción de volumen en relación a su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie. Sexto.- En efecto,



también aquí nos encontramos en una finca (la que en los informes se denomina "Finca matriz" que ha agotado parcialmente la edificabilidad, quedando una porción de terreno (el que es propiedad de la actora) sobre la que no hay edificación. Por lo que respecta a la circunstancia de que "el agotamiento- de la edificabilidad no sea total, sino parcial, la solución es obvia: La regla sigue siendo la misma, si bien es claro que la edificabilidad no consumida puede todavía utilizarse; pero sólo la edificabilidad no consumida, que haya restado después de lo ya construido. Esta solución que es recogida igualmente en el art. 95, d) in fine a la Ley del Suelo precisamente la aplicada por las resoluciones impugnadas. En efecto, un simple examen de los cálculos vertidos en los distintos informes, demuestra que se ha calculado la edificabilidad total de la finca matriz y la ya consumida, obteniéndose una edificabilidad todavía restante de 2.395 M2. Y precisamente por ello las resoluciones impugnadas no dicen que se pretenda construir en terreno no edificable, sino que el proyecto presentado excede de la edificabilidad máxima permitida, ya que se prevé 3.475 m2 de obra, lo que arroja un exceso de 1.062 m2 (cfr. folio núm. 30 del expediente remitido por el Ayuntamiento que figura bajo el ordinal VII de los documentos que conforman el expediente unidos a estos autos) Por tanto, si el agotamiento no es total, sino parcial, podrán todavía edificarse el resto (precisamente, lo que queda para el agotamiento total) pero no más; y esto es lo que señalan las soluciones impugnadas".

SENTENCIA ANTERIOR TS

LaSTS de 29 de octubre de 1991, al resolver el recurso de apelación interpuesto contra la de esta Sala que, en parte, acabamos de reproducir, señala "TERCERO.- Respecto al fondo del asunto es preciso tener presente la motivación de la denegación de la licencia, que se concreta en la parte dispositiva de los acuerdos denegatorios en que "el proyecto excede la edificabilidad máxima de viviendas prevista por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente para la totalidad de la parcela originaria, ya que no existe licencia municipal de parcelación que marque para la finca objeto del presente proyecto la edificabilidad que en éste se propone"... es absolutamente acertado el planteamiento de la cuestión litigiosa al especificar que la discrepancia entre las partes litigantes no radica en la determinación del planeamiento aplicable sino en la superficie sobre la que ha de establecerse el cálculo de los volúmenes de edificabilidad. Ambas partes están plenamente de acuerdo en que la normativa aplicable es el Plan General de Zaragoza de 1986-, más concretamente los arts. 4.º 3 1 y 4.º 3.2 de su Normativa; y que el solar en que se pretende edificar está ubicado en el Polígono ..., clasificado como suelo urbano con calificación de Zona A-2, grado 1 semintensivo. Así se desprende de los informes de fecha 17 de diciembre de 1988 (folio 26 del expediente) del informe técnico de la Comisión de 24 de enero de 1989 (Legajo VIII) del informe del Secretario de la Comisión Provincial de 27 de febrero de 1989 (Legajo XV) y del informe del Jefe del Servicio de Planeamiento del Ayuntamiento de Zaragoza de 14 de abril de 1989 (Legajo XX). Y también se dice claramente en la Memoria del Proyecto. Pero hay más. Se habla en los informes de que la parcela en cuestión formó parte de otra mayor, a la que indistintamente se denomina como originaria y matriz, y se detalla que sobre esa finca, ... se concedió licencia de obras para 128 viviendas, la que después fue transferida en 1976 a favor de "G."...; y posteriormente, esta promotora "G." solicitó licencia en 1978 para construir 120 apartamentos, obra que se inició y quedó paralizada en parte de la finca originaria; y precisamente sobre esta parte de finca, más la pequeña parcela que se le agrega, según la escritura pública aportada por la entidad recurrente, es donde se pretende la licencia para edificio de vivienda de protección oficial; "aprovechándose al máximo la estructura existente" como literalmente se dice en el punto 3 objeto del proyecto del apartado 11 de la Memoria. Los croquis del expediente y su confrontación con el Plano A. 1 de Emplazamiento y Situación vienen a confirmar aquellos informes, que se ratifican con el croquis e informe aportado en período de prueba... sobre el área o polígono en que se ubican todas las fincas se ha consumido un volumen de edificabilidad del que no puede hacer tabla rasa el nuevo Plan de Zaragoza de 1986, como erróneamente se dice en el llamado informe técnico de 24 de enero de 1989. Por ello, ..., hay que aceptar que la edificabilidad residual para la parcela de autos es de 2.395 M2 en lugar de los 3.457 M2 que solicita para viviendas. Por ello no procede la concesión de licencia, por cuanto vulneraría el art. 178 de la Ley del Suelo Texto Refundido de 1976; y, en consecuencia, tampoco procede estimarla ganada por silencio positivo".

CONCLUSION

CUARTO.- De lo expuesto se deduce que cuando señala la ficha técnica que la parcela "participará del aprovechamiento total ubicado en la primera parcela proporcionalmente a la edificabilidad que tenía reconocida en el Plan anterior hay que entender que le correspondía la edificabilidad no agotada de 2.395,17 m2 en viviendas y 1.935,26 en otros usos que determina pormenorizadamente el informe del Arquitecto Municipal anteriormente referido, partiendo de la edificabilidad para la Zona de calificación de la parcela de 1,50 m2/m2 -1,25 m2/m2 uso de vivienda y 0,25 m2/m2 otros usos-. Siendo de especial relevancia la prueba pericial practicada, coincidente con dicho informe. Sin que, por otra parte, esta conclusión esté en contradicción con las sentencias anteriormente referidas y en parte transcritas a las que se refieren los informes emitidos antes de resolver el recurso de alzada, porque las mismas se refieren al exceso de edificabilidad en el uso de viviendas indicado en el susodicho informe del Arquitecto municipal- folio 16 del expediente administrativo- cuando señala "que lo proyectado...3.457,89 m2 es superior a los 2.395,17 m2 posibles, dando un exceso de 1.062,72 m2", y que, posteriormente, refleja la Sentencia de esta Sala y confirma el Tribunal Supremo. De manera que, sin necesidad de mayores consideraciones, procede acceder al incremento de la edificabilidad pretendida por la actora, al considerar la Sala, haberse acreditado por el informe pericial judicial que confirma el emitido por el Arquitecto municipal, correcta la edificabilidad que,





cuantificada en 1.935,26 m2 y "para otros usos" reclama la actora.

QUINTO.- En materia de costas no procede hacer expresa imposición

En atención a lo expuesto, este Tribunal ha resuelto pronunciar el siguiente:

### FALLO

PRIMERO.- Estimar el recurso contencioso-administrativo número 1084 de 2002, interpuesto por la mercantil AVNA, S.A., contra los Acuerdos referidos en el encabezamiento de la presente sentencia, por los que se aprobó la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, que se anula en cuanto al aprovechamiento de la Parcela de la recurrente objeto de estas actuaciones, que debe ser de 2.395,17 metros cuadrados residenciales (viviendas) y 1935,26 metros cuadrados en otros usos (locales).

SEGUNDO.- No hacer especial pronunciamiento en cuanto a costas.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos principales, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Ilma. Sra. Magistrado Ponente, estando la Sala celebrando Audiencia Pública, en el mismo día de su pronunciamiento, doy fe.

PUBLICACIÓN: En la misma fecha fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

DILIGENCIA: Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Doy fe.



REFUNDIDO A PROYECTO DE REPARCELACIÓN  
DEL AREA DE INTERVENCIÓN G-44-1 DEL PGOU  
DE ZARAGOZA

---

EQUIPO REDACTOR:

ARQUITECTO

LUIS DE MIGUEL NAJARRO

ABOGADOS

FERNANDO J. ZAMORA MARTÍNEZ

PABLO PISA BENITO

7  
ABRIL 2006



AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO, ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo de  
la Junta de Gobierno Local,  
a fecha de 11 de Abril de 2006  
EL SECRETARIO GENERAL, PD

Fdo. Luis Jiménez Abad

**TEXTO REFUNDIDO DEL PROYECTO DE  
REPARCELACION DEL AREA DE  
INTERVENCION G-44-1 DEL PGOU DE  
ZARAGOZA**

**ABRIL 2006**

**EQUIPO REDACTOR:**

**ARQUITECTO**

**LUIS DE MIGUEL NAJARRO**

**ABOGADOS**

**FERNANDO J. ZAMORA MARTINEZ**

**PABLO PISA BENITO**

## INDICE

### I.-

#### MEMORIA

- A) ANTECEDENTES
- B) NORMATIVA APLICABLE
- C) DELIMITACION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
- D) ORDENACIÓN Y ZONIFICACION DEL AREA
- E) CRITERIOS GENERALES DE LA REPARCELACIÓN

1.- Criterios de valoración de los derechos aportados.

2.- Criterios de valoración de los derechos resultantes:

- a) Determinación de las parcelas resultantes
- b) Criterios de adjudicación de aprovechamiento.
- c) Criterios de valoración de las parcelas resultantes.

3.- Criterios de adjudicación de los gastos de urbanización.

4.- Criterios de valoración de los derechos, elementos y construcciones incompatibles con la nueva ordenación:

- a) Valoraciones de las construcciones a derribar.
- b) Valoración de la extinción de derechos arrendaticios y servidumbres.
- c) Indemnizaciones por traslado de actividad.
- d) Valoración de los derechos reales incompatibles con la nueva ordenación.

5.- Relación de derechos reales compatibles vigentes y afecciones.

### II.-

#### FINCAS APORTADAS

- 1.- NOTA INTRODUCTORIA
- 2.- FICHA DE FINCAS APORTADAS
- 3.- CUADRO DE FINCAS APORTADAS

### III. PARCELAS RESULTANTES

#### 1.- NOTA INTRODUCTORIA

El presente apartado contiene la relación de parcelas resultantes con aprovechamiento residencial del Area G-44-1 del PGOU de Zaragoza, así como la designación de los adjudicatarios de las mismas entre los propietarios de fincas aportadas, considerando la ficha del Area del PGOU, y los criterios al respecto de las Bases de Actuación de la Junta de Compensación del Area G-44-1. Las dos parcelas resultantes con aprovechamiento urbanístico residencial que forman parte de la finca aportada incluida en el Complejo Inmobiliario Augusta y a su vez en una propiedad horizontal, se encuentran gravadas por las normas y servidumbres de dicho Complejo Inmobiliario y de la Comunidad de Propiedad Horizontal. La carga de pertenencia al Complejo Inmobiliario Augusta no afecta a la parcela resultante de viario público, ya que la misma se crea en cumplimiento de previsión contenida en el PGOU de Zaragoza, y es obligación legal general su cesión al Ayuntamiento libre de cargas, quedando al margen "ex lege" del régimen legal de propiedad horizontal, sin que además dado su uso viario ninguna afección ocasione al referido Complejo Inmobiliario.

En concreto, se describen las parcelas resultantes especificando sus superficies, límites, condiciones urbanísticas y adjudicatarios, reflejando además la correspondencia con las fincas de origen. Se ilustra cada una de las parcelas resultantes adjudicadas, con ficha gráfica que contiene un plano de situación y de detalle.

También se describen en este apartado las parcelas resultantes públicas de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Zaragoza, que serán destinadas a zonas verdes y viario, conforme a lo previsto en el planeamiento urbanístico aplicable.

2.- RELACION DE PARCELAS RESULTANTES Y ADJUDICATARIOS.

Las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo privado son las siguientes:

- Parcela R-1: RESIDENCIAL NEPTUNO, S.A.
- Parcela R-2: AVNA, S.A.
- Parcela Z.V: AYMTO. ZARAGOZA.
- Parcela Z.V-2: AYMTO. ZARAGOZA
- Parcela V.P: AYMTO. ZARAGOZA

La ordenación de los volúmenes edificatorios de las parcelas resultantes R-1 y R-2 se contiene en el Estudio de Detalle del Area G-44-1, que se formula por la Junta de Compensación del Area G-44-1 conjuntamente con este Proyecto de Reparcelación.



### 3.- FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES

#### PARCELAS PRIVADAS

##### PARCELA RESULTANTE R-1

#### 1.- DESCRIPCION

URBANA: PARCELA R-1, sita en el Area de Intervención G-44-1 de Zaragoza, de forma irregular con una superficie de 7.085,53 m<sup>2</sup>. Linda: al Norte, con parcela resultante R-2 de este Proyecto de Reparcelación y con viario privado de circunvalación del Complejo Inmobiliario Augusta; al Sur y al Este, con viario privado de circunvalación del Complejo Inmobiliario Augusta; al Oeste, con parcela resultante de viario público de nueva creación por este Proyecto de Reparcelación.

#### 2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Con una superficie edificable de 29.280 m<sup>2</sup> de uso residencial. Resultando aplicables a esta parcela las condiciones urbanísticas determinadas en la ficha del Area G-44-1 del PGOU y en el Estudio de Detalle de dicha Area.

#### 3.- TITULAR

"RESIDENCIAL NEPTUNO, S.A." en el porcentaje del 100,00%.

#### 4.- DERECHO QUE LEGITIMA LA ADJUDICACIÓN

La titularidad de las fincas aportadas n° 1 (finca registral n° 69.332), n° 2 (finca registral n° 1.489) y n°4 (finca registral n° 23.288), y en virtud del presente Proyecto de Reparcelación.

#### 5.- CARGAS Y GRAVAMENES COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO:

1.- Sujeta a las normas de constitución y estatutos del Complejo Inmobiliario Augusta. Tiene a su favor y está gravada con las servidumbres recíprocas que expresa el apartado 1.2 de las normas por las que se

rige el referido Complejo Inmobiliario del que forma parte.

2.- Constituida en régimen de propiedad horizontal con normas y estatutos, junto con la parcela resultante R-2 de este Proyecto de Reparcelación y la finca registral nº 23.286. Cuota de participación en los elementos y gastos comunes: setenta y siete enteros y veinticuatro centésimas por ciento (77,24%).

3.- Con una hipoteca proveniente de la finca aportada registral nº 69.332, y constituida a favor de Caixa D'Estalvis I Pensions de Barcelona, en garantía del pago a La Caixa del saldo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito, hasta la cantidad de un millón trescientos sesenta y un mil seiscientos ochenta euros con treinta céntimos en concepto de límite de crédito; hasta ciento quince mil setecientos cuarenta y dos euros con ochenta y tres céntimos en concepto de intereses ordinarios devengados durante el último año al tipo máximo establecido del ocho con cincuenta por ciento; hasta doscientos setenta y nueve mil ciento cuarenta y cuatro euros con cuarenta y seis céntimos en concepto de intereses de demora del último año del capital, al tipo pactado del veinte con cincuenta por ciento, en la parte, tanto de los intereses ordinarios como los de demora que no resulta garantizada por su inclusión en el límite del crédito; y de la cantidad de doscientos setenta y dos mil trescientos treinta y seis euros con seis céntimos en concepto de costas en caso de reclamación judicial. Amortización: la cantidad prestada deberá ser devuelta el día 31 de mayo de 2006.

4.- Con una hipoteca proveniente de la finca aportada registral nº 1.489, y constituida a favor de Caixa D'Estalvis I Pensions de Barcelona, en garantía del pago a la Caixa del saldo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito, hasta la cantidad de cuatrocientos cinco mil setecientos treinta y siete euros con sesenta céntimos en concepto de límite de crédito; hasta treinta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y siete euros con setenta céntimos en concepto de intereses ordinarios devengados durante el último año al tipo máximo establecido del ocho con cincuenta por ciento; hasta ochenta y tres mil ciento setenta y seis euros con veintitrés céntimos en concepto de intereses de demora del último año del capital, al tipo pactado del veinte con cincuenta por ciento, en la parte, tanto de los intereses ordinarios como los

de demora que no resulte garantizada por su inclusión en el límite del crédito; y de la cantidad de ochenta y un mil ciento cuarenta y siete euros con cincuenta y cuatro céntimos en concepto de costas en caso de reclamación judicial. Amortización: la cantidad prestada deberá ser devuelta el día 31 de mayo de 2006.

5.- Gravada con una hipoteca proveniente de la finca aportada registral n° 23.288, y a favor de Caja Ahorros Pensiones Barcelona, en garantía del pago del saldo resultante de la liquidación de la cuenta de crédito hasta cuarenta y tres millones doscientos treinta y dos mil quinientos ochenta y dos euros - siete mil ciento noventa y tres millones doscientas noventa y seis mil trescientas ochenta y nueve pesetas- en concepto de límite del crédito; hasta tres millones seiscientos setenta y cuatro mil setecientos sesenta y nueve euros con cuarenta y siete céntimos - seiscientos once millones cuatrocientas treinta mil ciento noventa y tres pesetas- en concepto de intereses ordinarios; hasta ocho millones ochocientos sesenta y dos mil seiscientos setenta y nueve euros con treinta y un céntimos -mil cuatrocientos setenta y cuatro millones seiscientos veinticinco mil setecientos sesenta pesetas- en concepto de intereses de demora; y de ocho millones seiscientos cuarenta y seis mil quinientos dieciséis euros con cuarenta céntimos -mil cuatrocientas treinta y ocho millones seiscientos cincuenta y nueve mil doscientas setenta y ocho pesetas- en concepto de costas y gastos. El plazo de vencimiento final del crédito no podrá exceder, en ningún caso, del día 31 de mayo de 2.006. La parte acreditada deberá devolver el crédito dispuesto el día inmediato siguiente a dicha fecha.

6.- Afecciones fiscales vigentes en fincas aportadas registrales n°s 69.332, 1.489 y 23.288.

#### 6.- CARGAS DE NUEVA CREACIÓN

De conformidad con lo establecido en los artículos 130 c) de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999, y 19 del Real Decreto Legislativo 1093/1997, de 4 de Julio, la finca queda afectada, con carácter real, en una cuantía provisional de 958.715,97 € al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional de costes de urbanización del presente Proyecto de Reparcelación considerando una cuota de participación

en dichos costes del 92,44 % y, en su día, al saldo de la cuenta de liquidación definitiva que al efecto se apruebe.

**PARCELA RESULTANTE R-2**

**1.- DESCRIPCION**

URBANA: PARCELA R-2, sita en el Area de Intervención G-44-1 de Zaragoza, de forma aproximadamente trapezoidal con una superficie de 579,47 m<sup>2</sup>. Linda: al Norte, con viario privado de circunvalación del Complejo Inmobiliario Augusta; al Este y Sur, con la parcela resultante R-1 de este Proyecto de Reparcelación; al Oeste, con parcela resultante de viario público de nueva creación por este Proyecto de Reparcelación.

**2.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.**

Con una superficie edificable de 2.395 m<sup>2</sup> de uso residencial. Resultando aplicables a esta parcela las condiciones urbanísticas determinadas en la ficha del Area G-44-1 del PGOU y en el Estudio de Detalle de dicha Area.

**3.- TITULAR**

"AVNA, S.A." en el porcentaje del 100,00%.

**4.- DERECHO QUE LEGITIMA LA ADJUDICACIÓN**

La titularidad de la finca aportada n° 3 (regstral n° 25.215-V-N), y en virtud del presente Proyecto de Reparcelación.

**5.- CARGAS Y GRAVAMENES COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO:**

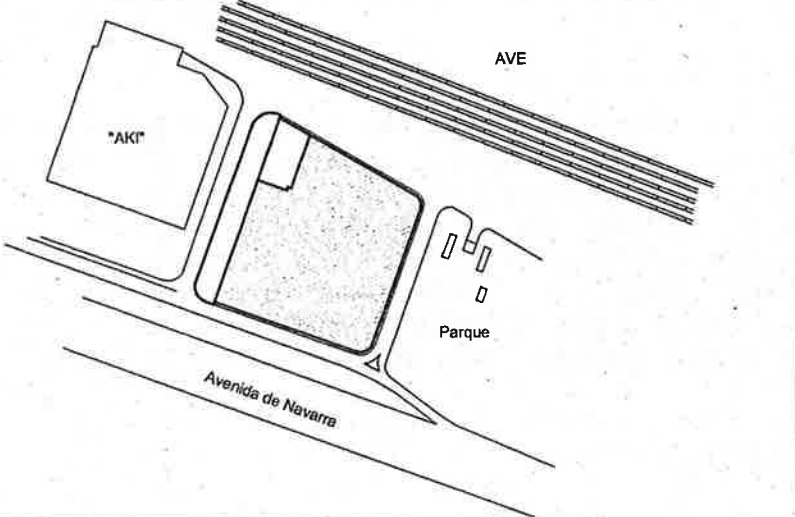
1.- Sujeta a las normas de constitución y estatutos del Complejo Inmobiliario Augusta. Tiene a su favor y está gravada con las servidumbres recíprocas que expresa el apartado 1.2 de las normas por las que se rige el referido Complejo Inmobiliario del que forma parte.

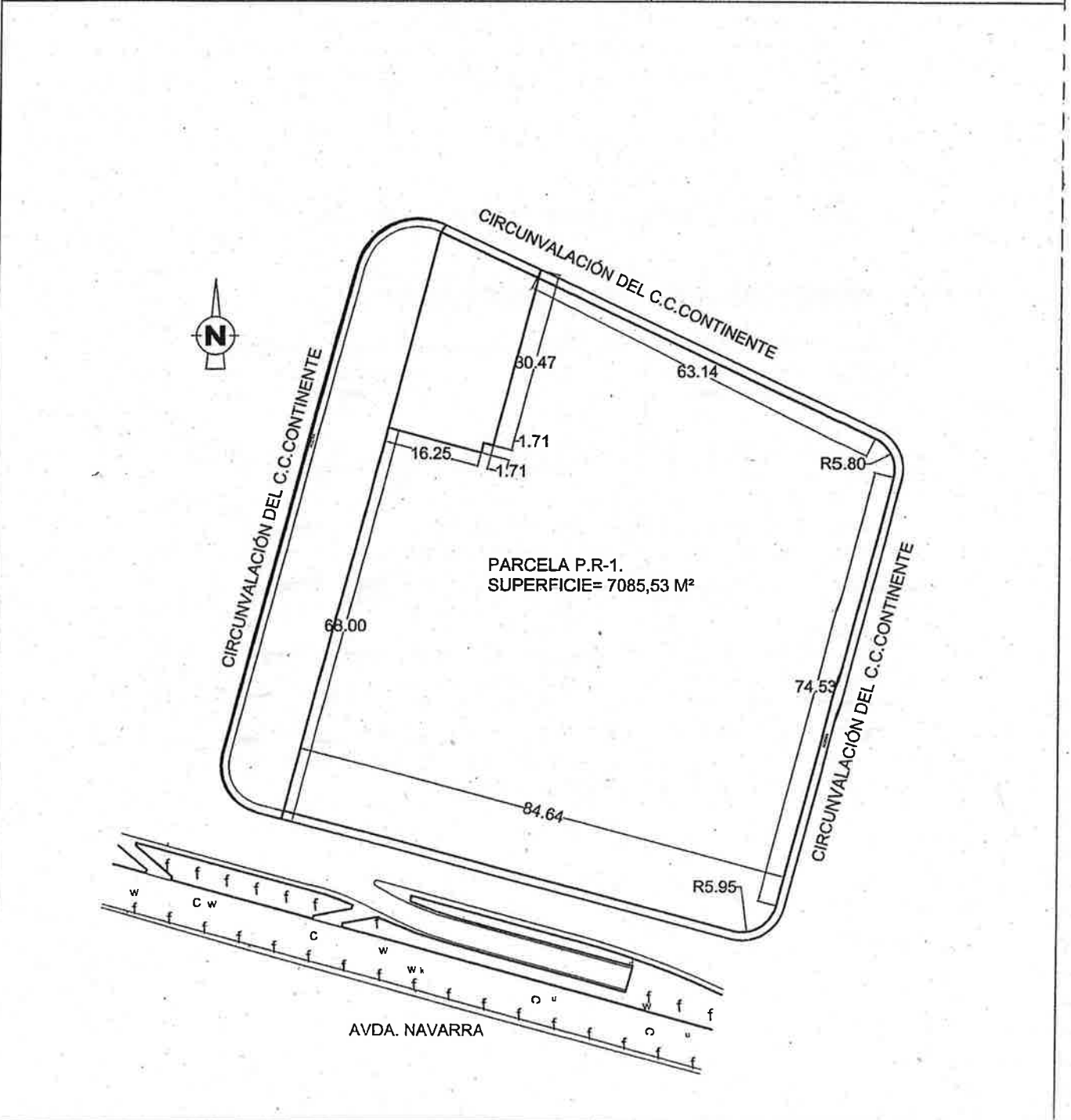
2.- Constituida en régimen de propiedad horizontal con normas y estatutos, junto con la parcela resultante R-1 de este Proyecto de Reparcelación y la finca registral n° 23.286. Cuota de participación en los elementos y gastos comunes: seis enteros y treinta y dos centésimas por ciento (6,32%).

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL AREA DE INTERVENCION G-44-1

P.R-1

## PARCELAS RESULTANTES

<p>SITUACIÓN</p> 	<p>DATOS URBANÍSTICOS</p> <p>SUPERFICIE..... 7.085,53 M<sup>2</sup></p> <p>EDIFICABILIDAD.....29.280,00 M<sup>2</sup></p> <p>USO..... RESIDENCIAL</p>
<p>ADJUDICATARIO</p>	
<p>RESIDENCIAL NEPTUNO S.A.</p>	



6.- CARGAS DE NUEVA CREACIÓN

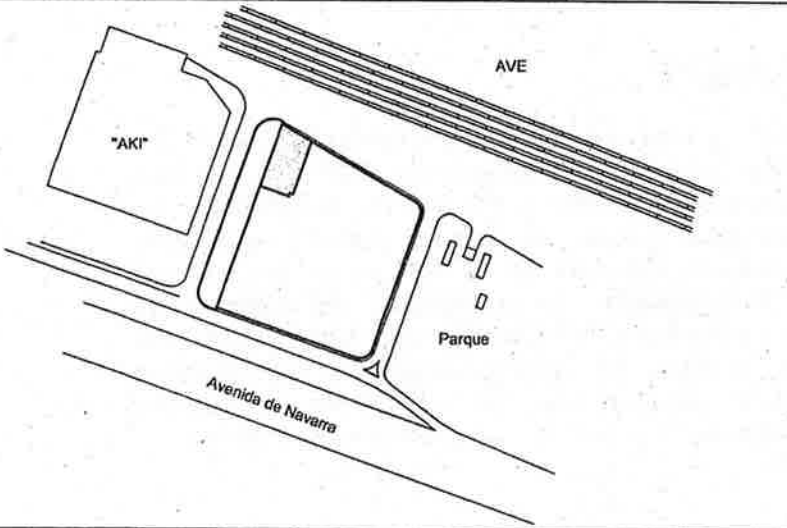
De conformidad con lo establecido en los artículos 130 c) de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999, y 19 del Real Decreto Legislativo 1093/1997, de 4 de Julio, la finca queda afectada, con carácter real, en una cuantía provisional de 78.406,45 € al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional de costes de urbanización del presente Proyecto de Reparcelación considerando una cuota de participación en dichos costes del 7,56 % y, en su día, al saldo de la cuenta de liquidación definitiva que al efecto se apruebe.

# PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL AREA DE INTERVENCION G-44-1

P.R-2

## PARCELAS RESULTANTES

SITUACIÓN

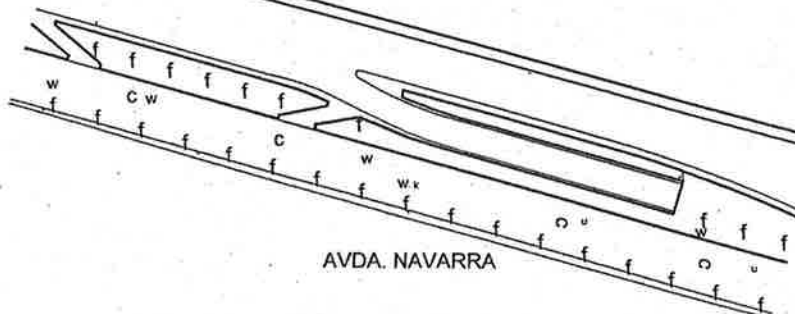
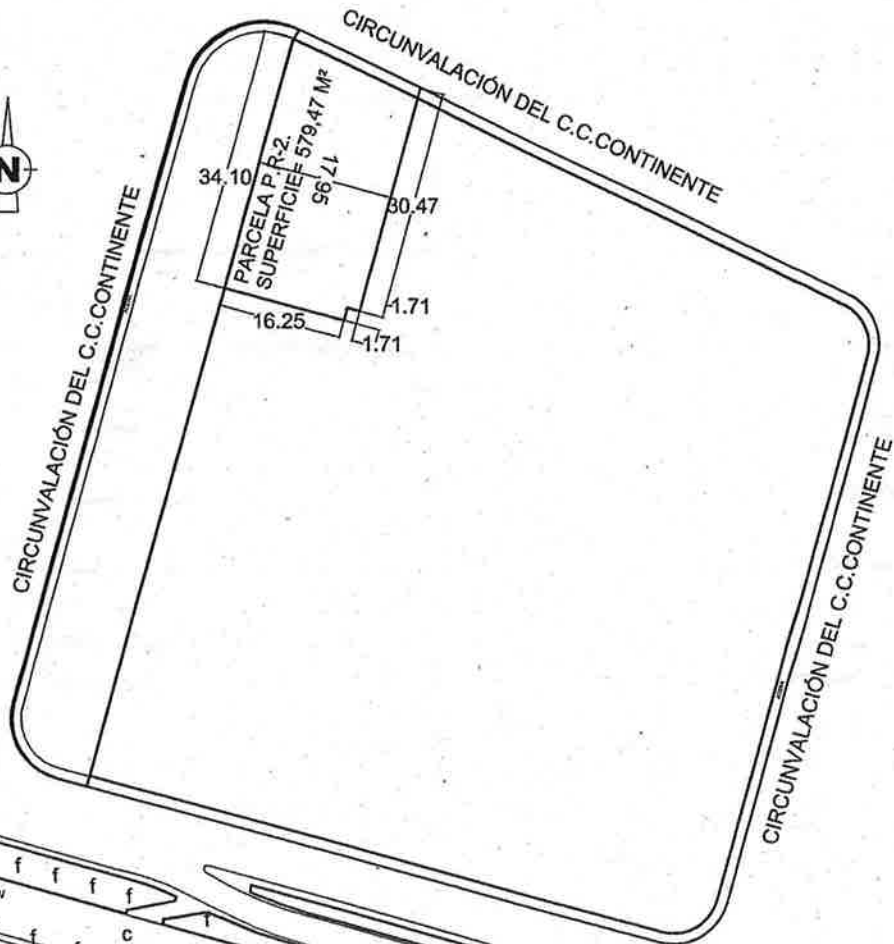


DATOS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE..... 579.47 M<sup>2</sup>  
 EDIFICABILIDAD.....2.395,00 M<sup>2</sup>  
 USO..... RESIDENCIAL

ADJUDICATARIO

AVNA S.A.







CIRCUNVALACIÓN DEL C.C. CONTINENTE

PARCELA V.P.  
SUPERFICIE= 1244,00 M<sup>2</sup>

PARCELA P.R-2.  
SUPERFICIE= 579,47 M<sup>2</sup>

PARCELA P.R-1.  
SUPERFICIE= 7085,53 M<sup>2</sup>

CIRCUNVALACIÓN DEL C.C. CONTINENTE

CIRCUNVALACIÓN DEL C.C. CONTINENTE

PARQUE

AVDA. NAVARRA

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado por carácter DEFINITIVO, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 JULIO 2005  
El SECRETARIO GENERAL, P/D  
Ed. de la Pl. de España, 10



PROYECTO

DE REPARCELACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G- 44- 1 DEL P.G.O.U DE ZARAGOZA.



PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL A.I. G- 44-1

PLANO DE FINCAS RESULTANTES

ESCALA N°  
1:500 5 C

EL ARQUITECTO LUIS DE MIGUEL NAJARRO

FECHA

JULIO 2005

273.210/15

INAR, S.A.  
PLAZA DE LA VENDIMIA, 7 BAJO  
26007 LOGROÑO  
ESPAÑA



TELEFONOS  
941 22 45 54  
941 22 64 85  
TELEFAX  
941 20 29 79  
e-mail: inar@inarsa.com

INGENIERIA ARQUITECTURA



**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA  
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA  
LUCRATIVA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN  
G-44-1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE ZARAGOZA.**

**PROPIETARIO.- JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL A.I. G-44-1  
ARQUITECTO.- LUIS DE MIGUEL NAJARRO**



# MEMORIA



**REFUNDIDO DE ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN PARCELA LUCRATIVA DEL AREA DE INTERVENCIÓN G-44-1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA.**

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente documento se aprobó en el Pleno de fecha 30 de abril de 2004  
EL SECRETARIO GENERAL, P.D.

**1.- Encargo.**

Se redacta el presente refundido al Estudio de Detalle por el Arquitecto D. Luís de Miguel Najarro del colegio Oficial de Arquitectos de Zaragoza, por encargo de la Junta de Compensación del Área de Intervención G-44-1 del P.G.O.U. de Zaragoza.

Fdo. Luís Jiménez Abad

**2.- Soporte legal.**

Se redacta el presente documento al amparo del Art. 61 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1.999 de 25 de marzo, y de forma específica en cumplimiento de la Condición Vinculante de la propia ficha de ordenación del Area G-44-1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (conforme modificación puntual nº 2 aprobada definitivamente con fecha 30 de abril de 2004), recoge cuando dice: *"Mediante Estudio se podrán ordenar los volúmenes sin alteración ni de los usos ni de la edificación"*.

Asimismo, el presente Estudio de Detalle se formula por la Junta de compensación del Área G-44-1 conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación de dicha Área, de conformidad con lo previsto en el art. 93.4 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978), ya que el presente Estudio de Detalle se formula al no venir prevista en la ficha del Área de P.G.O.U. la específica ordenación de volúmenes edificatorios (sin perjuicio de que establezca el suelo del Área destinado a cesión y el que se destina a la materialización del aprovechamiento urbanístico), sirviendo a su vez para adecuar dicha ordenación de volúmenes a la adjudicación de parcelas resultantes previstas en el Proyecto de Reparcelación.

### 3.- Objeto.

Es objeto del presente Estudio de Detalle la ordenación de los volúmenes edificatorios de las parcelas resultantes con aprovechamiento lucrativo en el Área e Intervención G-44-1 de acuerdo con las especificaciones del planeamiento recogidas en la citada ficha del P.G.O.U. del A.I. G-44-1 sin alterar ni el destino del suelo con los usos previstos ni el aprovechamiento máximo que se establece en dicha ficha, y sin incumplir las normas específicas que para su redacción ha previsto el planeamiento. Asimismo se definen alineaciones y rasantes conforme a la ordenación de volúmenes propuesta.

En ningún caso se ocasionan perjuicio alguno ni alteran las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Por tanto, el objeto del presente se incardina dentro del Art. 60, apartado 2, de la Ley Urbanística de Aragón 5/1.999 de 25 de marzo y el art. 127, apartado a) del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del gobierno de Aragón, y se refiere exclusivamente a la ordenación de los volúmenes edificatorios en las dos parcelas resultantes con aprovechamiento urbanístico lucrativo definidas en el Proyecto de Reparcelación del Área, sin afectar a los parámetros urbanísticos de ocupación, altura o edificabilidad establecidos por el planeamiento para el Área G-44-1.

### 4.- Ficha de ordenación del P.G.O.U. del Área de Intervención G-44-1.

- Superficie total (m2):	12.972,00 m2
- Viario y espacios que se conservan y no computan edificabilidad /art.105 LUA)	0,00 m2.
- Superficie aportada	12.972,00 m2.

#### IDENTIFICACION DEL EMPLAZAMIENTO

- Avda. de Navarra. Terrenos entre centro comercial y prolongación de C/ Ramiro I. Avda. Navarra: Adyacente Parque Palomar. C/ Delicias: esquina C/ Caspe.

## OBJETIVOS DE LA ORDENACION:

- Obtención zonas verdes: parcela en Avda. Navarra para incorporar al Parque Palomar, plaza pública en C/. Delicias angular a C/. Caspe.
- Edificación residencial.

## CONDICIONES VINCULANTES:

- La parcela edificable residencial es la situada al Norte de la Avda. de Navarra. A esta parcela se le aplicarán las normas de la zona A-2.
- Obtención como zona verde de la parcela situada al Sur de Avda. de Navarra y parcela en esquina de calles Delicias y Caspe: 3.579 + 484 m<sup>2</sup>.
- Estas dos parcelas participarán del aprovechamiento total ubicado en la primera parcela proporcionalmente a la edificabilidad que tenían reconocida en el Plan anterior. Estimativamente corresponden a la parcela de Avda. Navarra 2.395 m<sup>2</sup> de uso residencial, y a la de las calles Caspe y Delicias 1.150 m<sup>2</sup> de uso residencial.
- Mediante Estudio de Detalle se podrán ordenar los volúmenes sin alteración ni de los usos ni de la edificabilidad.

## Superficie edificable en cada parcela (m<sup>2</sup>)

a) 31.675

Plazo para presentar  
proyecto reparcelación:

2 años

Remisión a zona: A-2

Sistema de Actuación: Compensación.

Densidad (viv/Ha): ---

Aprovechamiento medio sector (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) : 2,4418

Altura máxima: B+10

% aprov. municipal: 0

## RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal: 0

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

Dotaciones: ---

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG) : 40,91

Viaros: 9,59 (incluidas v. colectoras)

Sistemas Generales adscritos: ---

Zonas verdes: 31,32 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: I-14

Observaciones:



### **5.- Superficie ordenada.**

La superficie total ordenada por el presente Estudio de Detalle y que coincide con la parcela del Área G-44-1 en la se materializa la edificabilidad residencial de la citada Área es de 8.909,00 m<sup>2</sup> de los cuales 7.665,00 m<sup>2</sup> corresponden a uso residencial, (incluidos espacios libres privados) y 1.244,00 m<sup>2</sup> a viario de uso y dominio público.

La diferencia entre los 12.972,00 m<sup>2</sup>. del Área de Intervención G-44-1 se sitúan en la parcela en Avda. de Navarra para incorporar al parque Palomar de 3.579,000 m<sup>2</sup>. y en la esquina de calles Delicias y Caspe con una superficie de 484,00 m<sup>2</sup>. con destino a plaza pública.

### **6.- Ordenación propuesta.**

Conforme las características dimensionales de la parcela en la que se ubica el aprovechamiento, orientaciones de la misma y viales y edificaciones que la circunda, se ha optado por la solución de plantear una franja perimetral, aprovechando al máximo el perímetro de la parcela, pero sin agotar este y con un fondo de 16,25 y 14,65 metros en la que se ubica la edificabilidad permitida por el Plan General en P. baja más 10 alturas.

A fin de no crear una manzana totalmente cerrada e impermeable tanto desde el interior hacia el exterior como desde el exterior al interior, no se ha querido, como antes se decía, consumir la totalidad del perímetro de la parcela dejando a tal efecto una fachada, la Este, abierta a partir de la planta baja a modo de continuación visual de parque público con que linda. Este espacio queda cubierto a nivel de techo de planta baja con un forjado a fin dar continuidad a la base del edificio así como proteger los accesos a garajes del complejo y ubicación aislada de una caseta para el vigilante quedando libres y diáfanos sus cerramientos Este y Oeste.

En definitiva, la ordenación de volúmenes propuesta cumple los parámetros de alturas y superficie edificable determinados en la ficha de ordenación del PGOU del Área de Intervención G-44-1, así como las condiciones establecidas para la zonificación A-2 de las Normas Urbanísticas, a cuya regulación remite la ficha del Área de PGOU a los efectos de la parcela edificable objeto de este Estudio de Detalle.

Como quiera que nos encontramos ante un edificio de uso residencial de vivienda colectiva ubicado en dos parcelas lucrativas independientes resultantes del Proyecto de Reparcelación se hace imprescindible la agrupación de los edificios a ubicar en las mismas, a fin de evitar los retranqueos en los linderos comunes entre parcelas y conseguir una uniformidad e imagen única en el resultado final de la construcción.

A estos efectos se tendrán en cuenta las siguientes ordenanzas estéticas de obligado cumplimiento para los edificios a agrupar ubicados en parcelas independientes:

- Las fachadas se terminarán con chapeado de piedra natural tipo Fátima o similar combinada con ladrillo en tonos blancos o grises.
- Toda la carpintería exterior será de aluminio lacado en tonos grises.
- Los antepechos de terrazas ciegos se tratarán con igual piedra que el resto de la fachada. Los antepechos que se proyecten traslúcidos se tratarán con vidrios laminados sobre perfilaría de acero inoxidable terminada en mate.
- Las persianas serán de aluminio lacado en tonos grises.
- Las cubiertas serán planas con antepechos de una altura máxima de 1,10 m. y sobre ellas y tratados con iguales materiales que las fachadas podrán sobresalir las chimeneas, cuartos de máquinas de ascensores, casetones de escaleras, instalaciones de aire acondicionado y calefacción y todas aquellas otras que por su naturaleza y justificadamente deban ubicarse en esta planta.
- En la totalidad de las fachadas exteriores, se prohíben los vuelos en planta primera y segunda. A partir de la planta tercera, incluida esta, se permiten vuelos con un máximo de 1,20 m. sobre la línea de fachada. Los cuerpos

cerrados en vuelos no podrán superar el 50 % de la longitud de la fachada en que se proyecten.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO por el pleno  
de fecha 28 de ABRIL de 2006  
El Sr. ALCAIDE GENERAL P.D.

### 7.- Tramitación.

Fdo. Luis Jiménez Abad

De acuerdo con el Art. 61 de la Ley 5/1.999 de 25 de marzo, corresponde al Alcalde la aprobación inicial y al Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva previo sometimiento a información pública y audiencia de los interesados por plazo común de treinta días hábiles como mínimo.

### 8.- Relación de interesados.

Los interesados a efectos de la audiencia en periodo de exposición Pública, son los propios componentes de la Junta de Compensación del Área de Intervención que tratamos:

#### **Residencial Neptuno S.A.**

Domicilio: Plaza de la Vendimia nº 7, bajo, 26007-Logroño  
Tef. 941-22-45-54 Fax. 941-20-29-79

#### **AVNA S.A. (Hnos. López Comín)**

C/ San Jorge, nº 33, 1º Dcha.  
50001- Zaragoza-

### 9. - Conclusión.

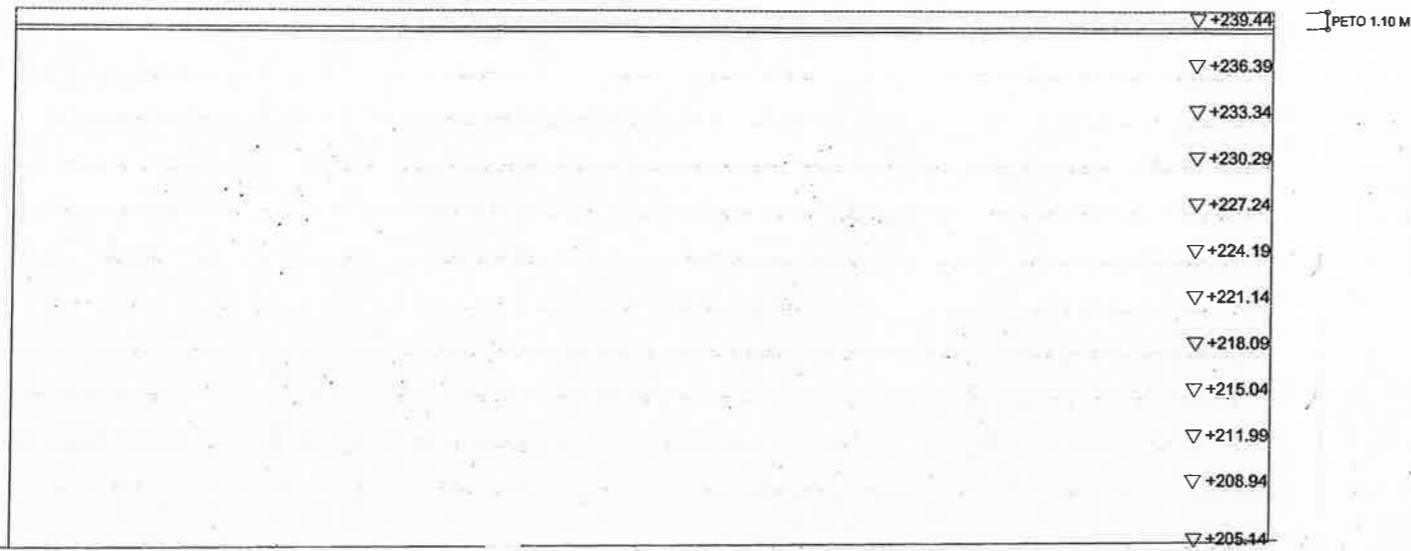
Con todo lo anteriormente expuesto y demás documentos que se adjuntan el técnico que suscribe da por terminada la presente memoria.

Logroño, marzo de 2.006

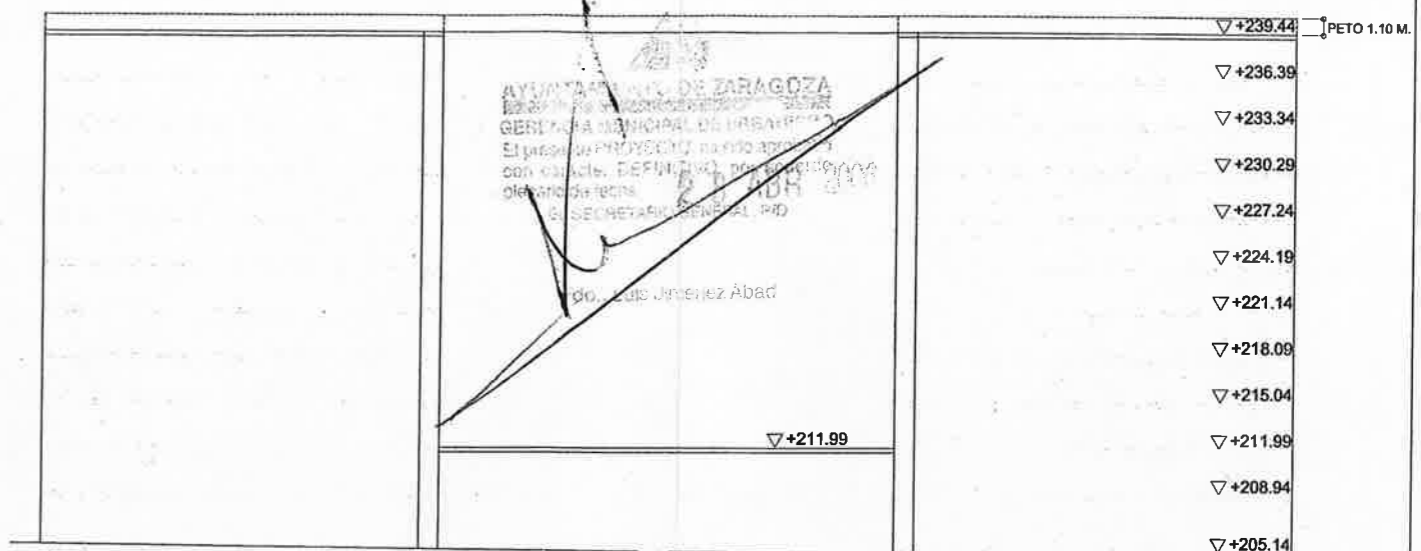
El Arquitecto

Fdo. Luís de Miguel Najarro

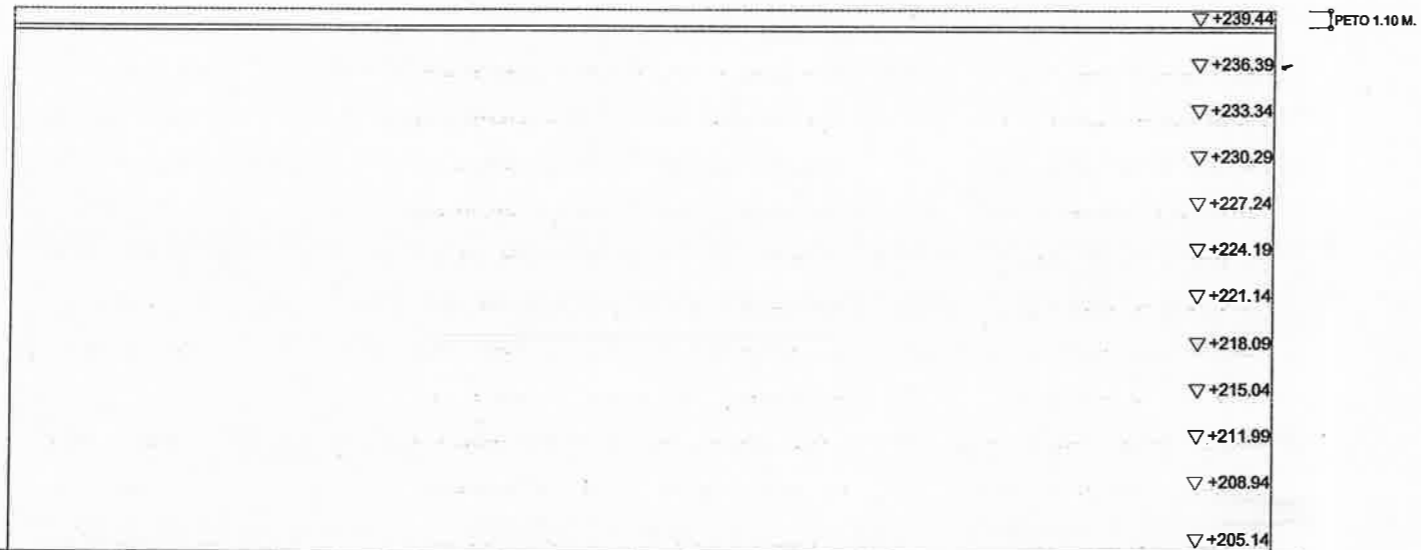




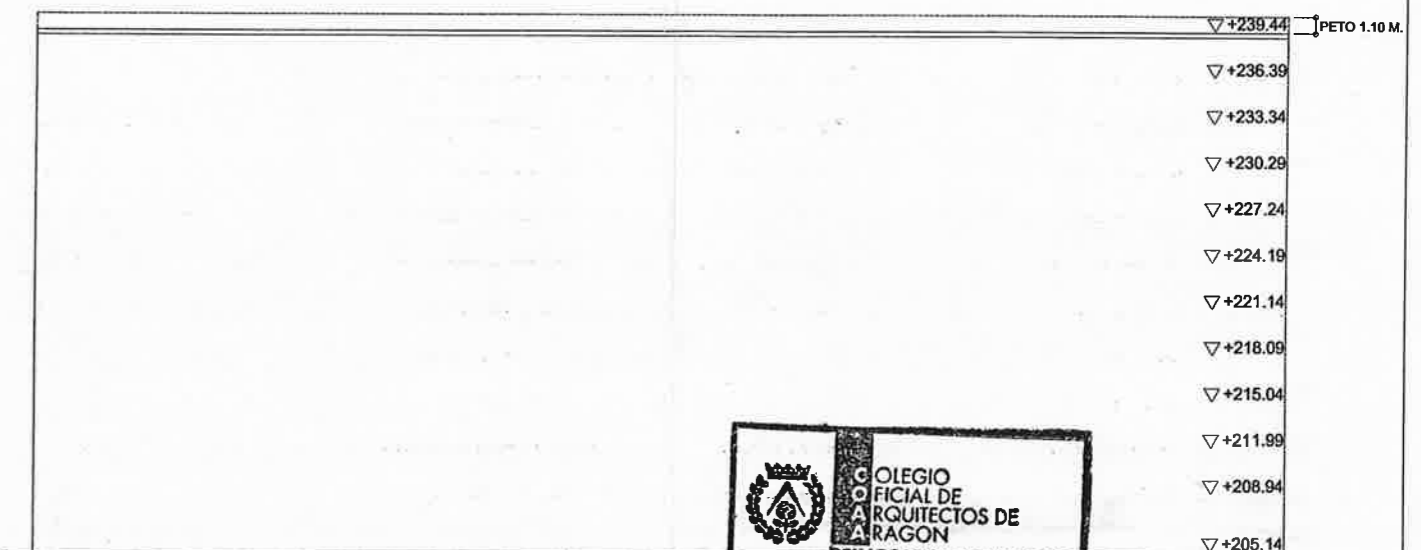
204,87 205,58  
ALZADO A AVENIDA DE NAVARRA



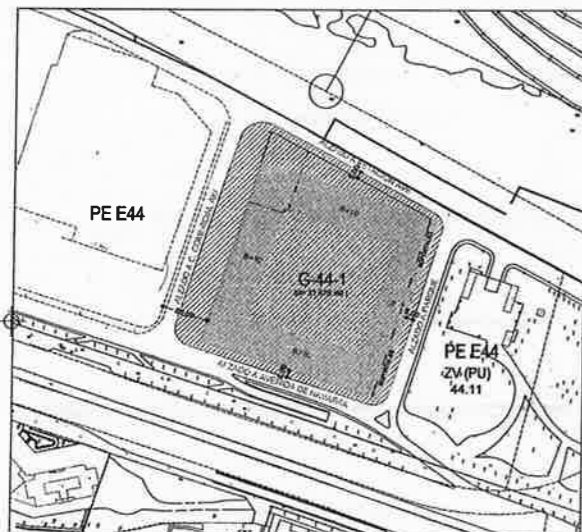
205,58 204,70  
ALZADO A PARQUE



204,70 204,79  
ALZADO A ESTACIÓN AVE



204,79 204,87  
ALZADO A C.COMERCIAL AKI



REFUNDIDO

PROYECTO ESTUDIO DE DETALLE DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G- 44- 1 DEL P.G.O.U DE ZARAGOZA.



PROMOTOR JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL A.I. G- 44-1

PLANO DE ESTUDIO DE VOLÚMENES

ESCALA N°  
1:500 4

EL ARQUITECTO LUIS DE MIGUEL NAJARRO

FECHA  
MARZO 2006



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE **ZARAGOZA**

**MODIFICACIÓN**

**NORMAS**

75

**ANEJO IV.- Áreas y fichas de Ordenación.**

■ ■ ANEAMIENTO ACTUAL

**MA 44.07**



**ÁREA DE INTERVENCIÓN:** Superficie total (m<sup>2</sup>): Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA): Superficie aportada: **IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:**

- Avda. de Navarra. Terrenos entre centro comercial y prolongación de c/ Ramiro I. Avda. Navarra: adyacente Parque Palomar. C/ Delicias: esquina c/ Caspe.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

- Obtención de zona verde y equipamiento: parcela en Avda. Navarra para incorporar al Parque Palomar, equipamiento en c/ Delicias angular a c/ Caspe.  
- Edificación residencial.

**CONDICIONES VINCULANTES:**

- La parcela edificable residencial es la situada al Norte de la Avda. de Navarra. A esta parcela se le aplicarán las normas de la zona A2.  
- Obtención como zona verde de la parcela situada al Sur de la Avda. de Navarra (3.579 m<sup>2</sup>) y como equipamiento la parcela en esquina de calles Delicias y Caspe (484 m<sup>2</sup>).  
- Estas dos parcelas participarán del aprovechamiento total ubicado en la primera parcela proporcionalmente a la edificabilidad que tenían reconocida en el Plan anterior. Estimativamente corresponden a la parcela de Avda. Navarra 2.395 m<sup>2</sup> de uso residencial, y a la de las calles Caspe y Delicias 1.150 m<sup>2</sup> de uso residencial.  
- Mediante Estudio de Detalle se podrán ordenar los volúmenes sin alteración ni de los usos ni de la edificabilidad.

**Superficie edificable en cada parcela (m<sup>2</sup>):**a) Plazo para presentar proyecto de reparcelación: Remisión a zona: Sistema de Actuación: Densidad (viv/Ha): Altura máxima: Aprovechamiento medio sector (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>): % aprovechamiento municipal: **RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:**% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): **CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):**Dotaciones: Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): Varios:  (incluido vías colectoras)Sistemas Generales adscritos: Zonas Verdes:  (mínimo vinculante)Hoja del Plano de Regulación: **Observaciones:**

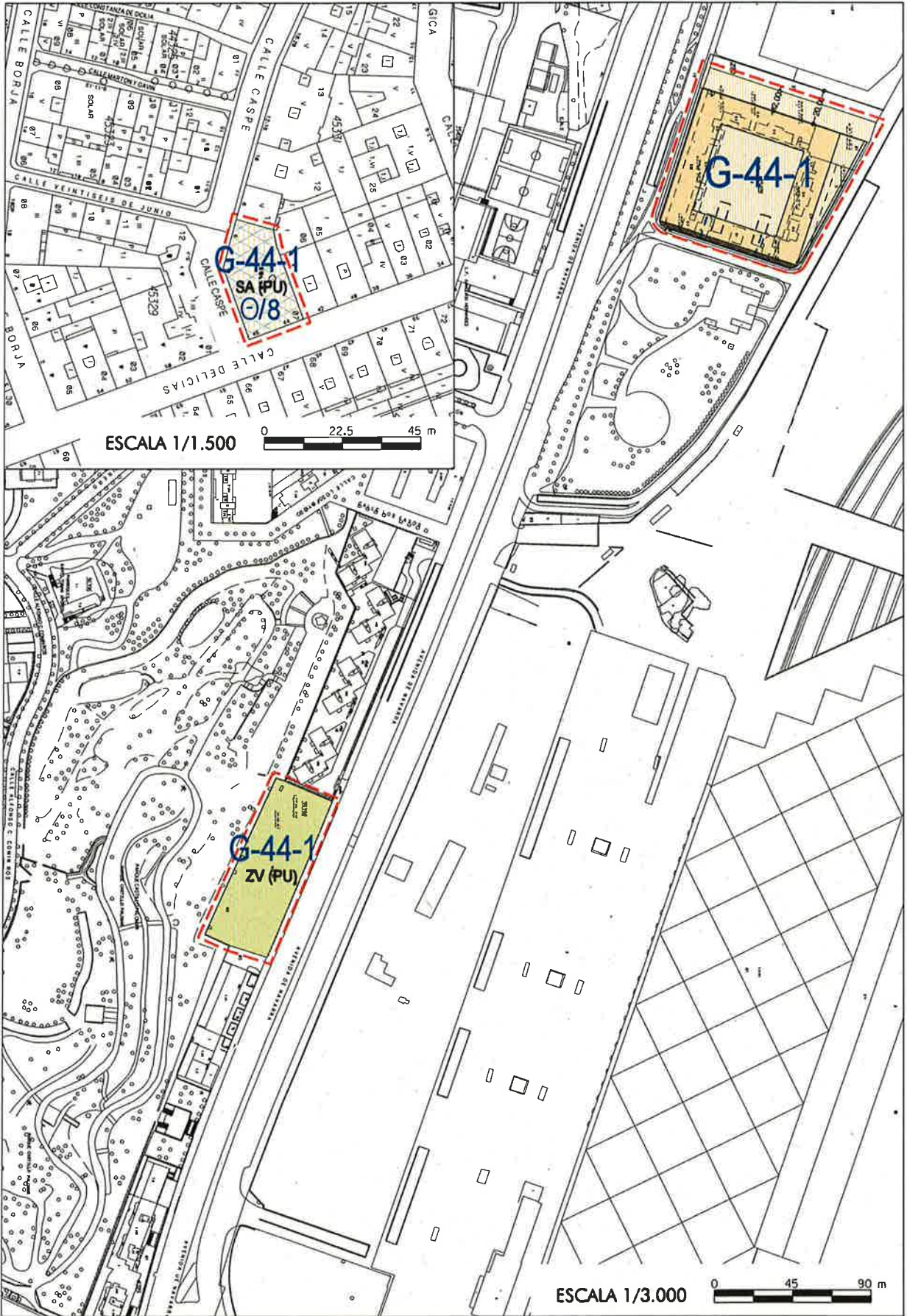
La zona verde, que pasa a ser equipamiento, de 484 m<sup>2</sup> en la esquina de las calles Delicias y Caspe, se compensa con el aumento de la zona verde del ámbito 24.08 en la esquina de las calles Duquesa Villahermosa y La Milagrosa que se incrementa en 541 m<sup>2</sup>, pasando la superficie actual de este ámbito 24.08 de 2.766 m<sup>2</sup> a 3.307 m<sup>2</sup> con esta modificación.







TEXTO REFUNDIDO 2007





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE **ZARAGOZA**

**MODIFICACIÓN**

**NORMAS**

**75**

**ANEJO IV.- Áreas y fichas de  
Ordenación.**

**NUEVA ORDENACIÓN**

**MA 44.07**



**ÁREA DE INTERVENCIÓN:**

**Superficie total (m²):**.....

**Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 105 LUA):** .....

**Superficie aportada:**.....

**IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:**

- Avda. de Navarra. Terrenos entre centro comercial y prolongación de c/ Ramiro I. Avda. Navarra: adyacente Parque Palomar. C/ Delicias: esquina c/ Caspe.

**OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:**

- Obtención de zona verde y equipamiento: parcela en Avda. Navarra para incorporar al Parque Palomar, equipamiento en c/ Delicias angular a c/ Caspe.  
- Edificación residencial.

**CONDICIONES VINCULANTES:**

- La parcela edificable residencial es la situada al Norte de la Avda. de Navarra. A esta parcela se le aplicarán las normas de la zona A2.  
- Obtención como zona verde de la parcela situada al Sur de la Avda. de Navarra (3.579 m²) y como equipamiento la parcela en esquina de calles Delicias y Caspe (484 m²).  
- Estas dos parcelas participarán del aprovechamiento total ubicado en la primera parcela proporcionalmente a la edificabilidad que tenían reconocida en el Plan anterior. Estimativamente corresponde a la parcela de las calles Caspe y Delicias 1.150 m² de uso residencial, **y a la parcela de Avda. Navarra 2.395,17 m² de uso residencial (viviendas) y de 1.935,26 m² de otros usos (locales) según sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón nº 258/2008.**  
- Mediante Estudio de Detalle se podrán ordenar los volúmenes sin alteración ni de los usos ni de la edificabilidad.

**Superficie edificable lucrativa en cada parcela (m²):**

a) 31.675 m² de uso residencial y 1.935,26 m² de otros usos.

**Plazo para presentar proyecto de reparcelación:**  **Remisión a zona:**

**Sistema de Actuación:**  **Densidad (viv/Ha):**

**Altura máxima:**

**Aprovechamiento medio sector (m²/m²):**  **% aprovechamiento municipal:**

**RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:**

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

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

**Dotaciones:**  **Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):**

**Varios:**  (incluido vías colectoras) **Sistemas Generales adscritos:**

**Zonas Verdes:**  (mínimo vinculante)

**Hojas del Plano Regulación:**

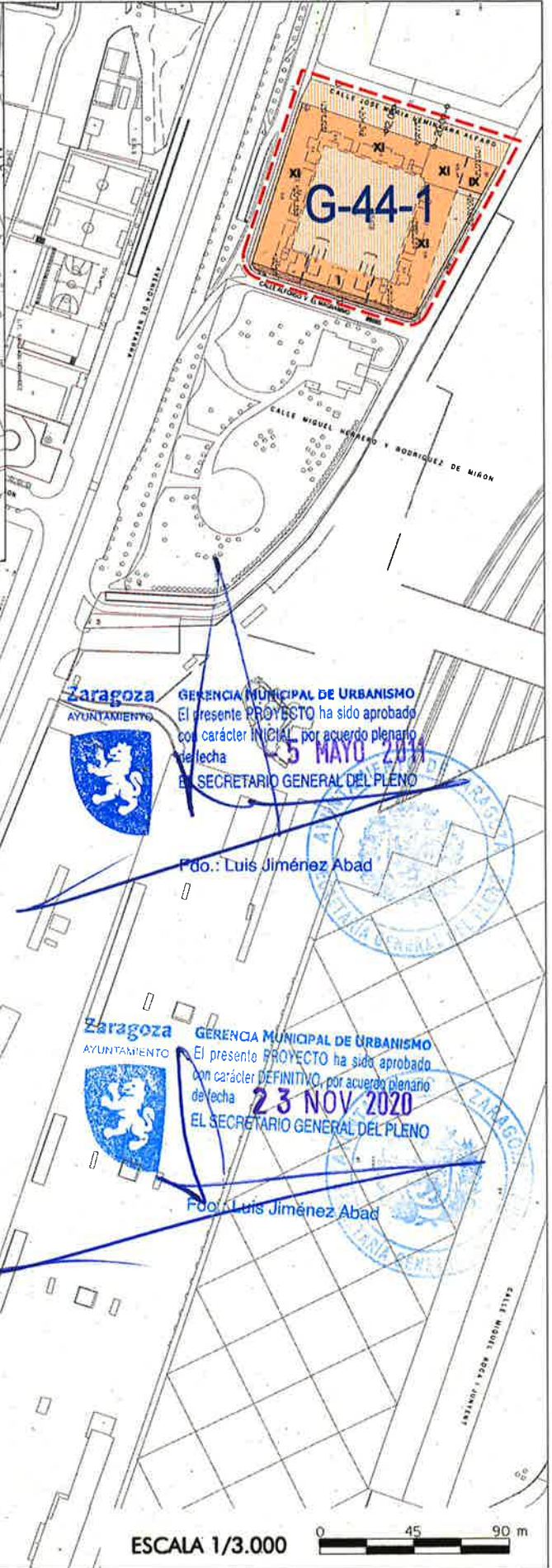
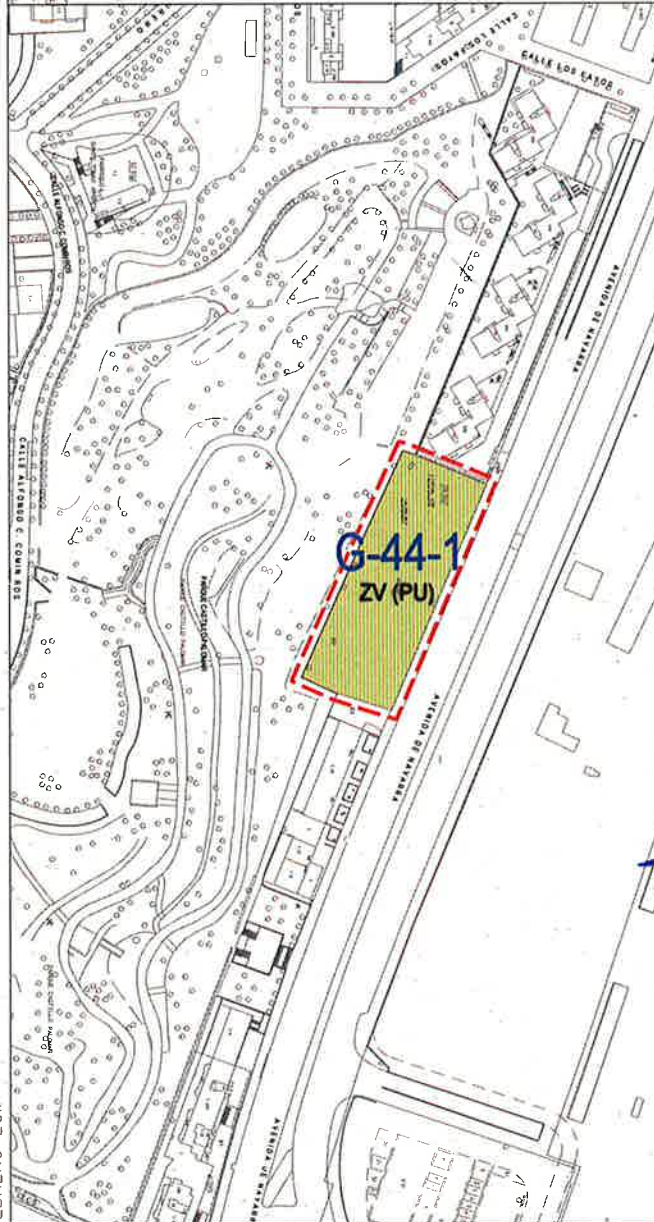
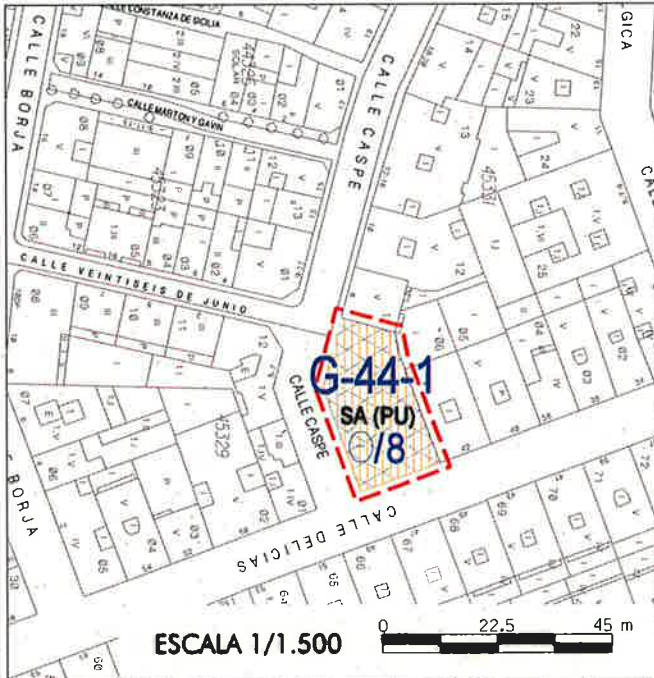
**OBSERVACIONES:**

La zona verde, que pasa a ser equipamiento, de 484 m² en la esquina de las calles Delicias y Caspe, se compensa con el aumento de la zona verde del ámbito 24.08 en la esquina de las calles Duquesa Villahermosa y La Milagrosa que se incremente en 541 m², pasando la superficie actual de este ámbito 24.08 de 2.766 m² a 3.307 m² con esta modificación.

**Zaragoza** AYUNTAMIENTO  
**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO**  
 El presente PROYECTO ha sido aprobado por el Pleno Municipal por acuerdo de fecha **5 MAYO 2011**  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

**Zaragoza** AYUNTAMIENTO  
**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO**  
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO por acuerdo de Pleno de fecha **23 NOV 2020**  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad







PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE **ZARAGOZA**

MODIFICACIÓN

**PLANOS**

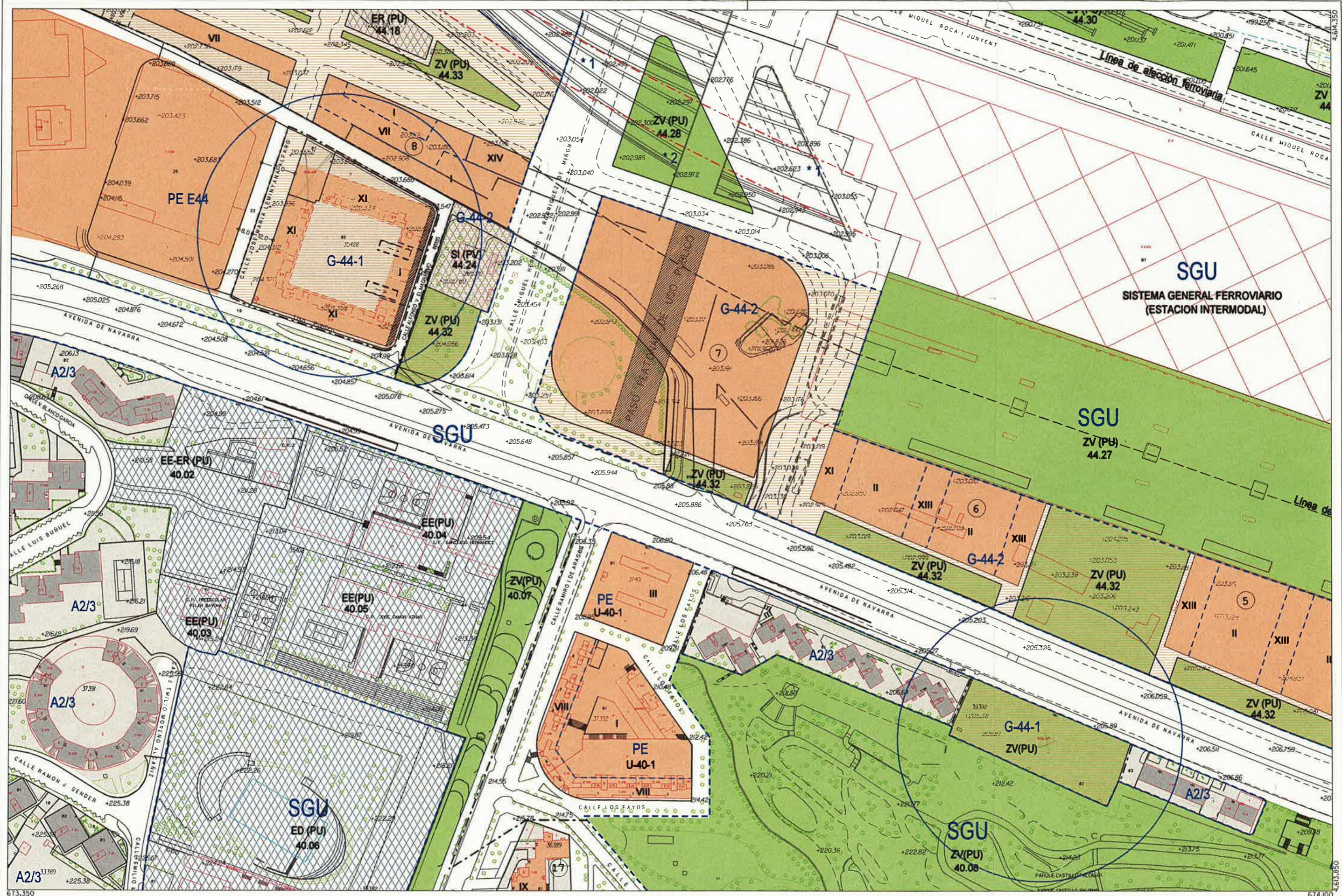
**75**

**CALIFICACIÓN Y REGULA-  
CIÓN DEL SUELO.**

REDACCIÓN ACTUAL

**MA 44.07**





FEBRERO 2011



SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
A1*	B*	E	
A2*	C1	H1	
A3*	C2	H2	
A4*	D1	F, G, K	Área de Intervención
A6*	D2	AC	Área de Convenio

(\* Grado)

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado

**SISTEMAS GENERALES**

SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNUZ	No Urbanizable

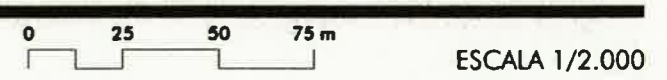
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNU EN (**)	Ecosistema Natural
SNU EP (**)	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES (**)	Sectorial y Complementaria

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales

- Planteamiento Recogido
- Límite de área
- Zona verde
- Equipamientos y Servicios
- Parcela edificable
- Nueva alineación
- Espacio libre privado

H 13	I 13	J 13
H 14	I 14	J 14
H 15	I 15	J 15

# MA 44.07 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE **ZARAGOZA**

MODIFICACIÓN

**PLANOS**

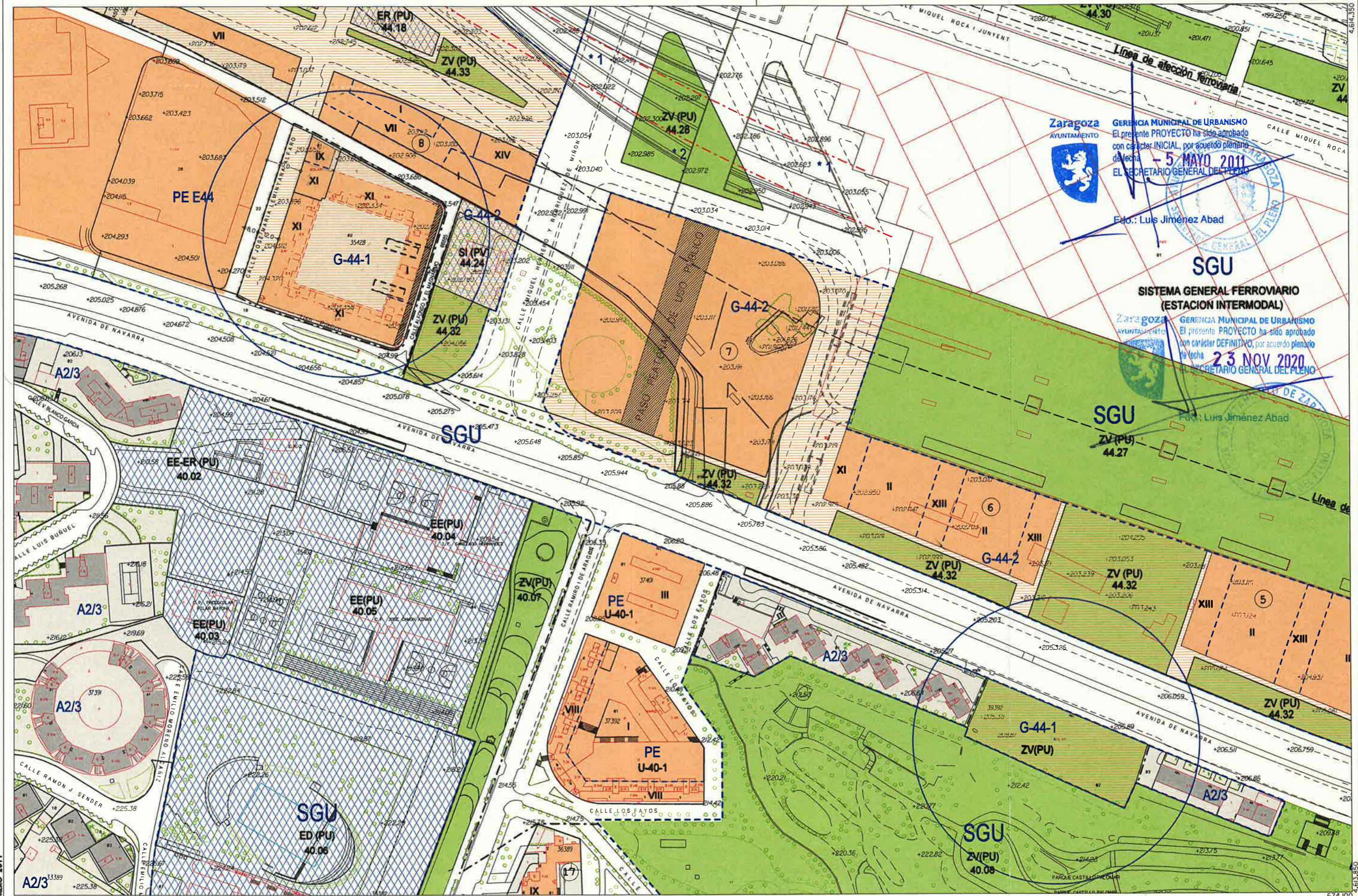
75

CALIFICACIÓN Y REGULA-  
CIÓN DEL SUELO

NUEVA ORDENACIÓN

MA 44.07





Zaragoza AYUNTAMIENTO  
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **5 MAYO 2011**  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO  
 Edo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza AYUNTAMIENTO  
 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha **23 NOV 2020**  
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO  
 Edo.: Luis Jiménez Abad

FEBRERO 2011



SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
A1*	B*	E
A2*	C1	H1
A3*	C2	H2
A4*	D1	F, G, K
A5*	D2	AC
(* Grado)		

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNU EN (**)	Ecosistema Natural
SNU EP (**)	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES (**)	Sectorial y Complementaria
(** Categoría)	

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales

Planesamiento Recogido	
---	Límite de área
■	Zona verde
■	Equipamientos y Servicios
■	Parcela edificable
---	Nueva alineación
■	Espacio libre privado

ESQUEMA DE SITUACIÓN		
H 13	I 13	J 13
H 14	I 14	J 14
H 15	I 15	J 15

# MA 44.07 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

