

Exp. 6.581/2025

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

El Gobierno de Zaragoza en sesión celebrada en fecha 13 de noviembre de 2025 acordó lo siguiente:

PRIMERO.- Resolver las alegaciones formuladas en el periodo de información pública del B.O.P nº 56 de 11 de marzo de 2025, del expediente expropiatorio por procedimiento de tasación conjunta incoado como consecuencia de la aprobación del proyecto municipal “*1ª Fase de ejecución para las mejoras de biodiversidad a través de la restauración paisajística e hidromorfológica en el entorno del Río Huerva*”, de conformidad con lo dispuesto en el art. 204 del Decreto – Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en los siguientes términos:

1. Formulada por **D. Pedro-Mario Calvo Rodrigo**, en nombre y representación de PROINCA ZARAGOZA S.L., en fecha 2 de mayo de 2025, como titular del pleno dominio de la **finca n.º 1**, sita en calle Río Huerva n.º 6.

La propiedad manifiesta su disconformidad con la valoración municipal alegando invalidez en los cálculos, al tener en cuenta un solar colindante que no es de su propiedad desde hace aproximadamente 15 años. Considera que debe valorarse como un solar independiente. Añade que se tendría que haber descontado la parte rústica para hacer el cálculo de la parte a ceder. Y, finalmente, manifiesta que el precio del metro cuadrado edificable aplicado dista mucho de la realidad del mercado, aunque no propone valoración alguna.

La arquitecta, Jefa de la Unidad de Proyectos y Valoraciones II de este Servicio ha informado estas alegaciones en fecha 9 mayo de 2025, proponiendo la desestimación de las mismas, con base en los siguientes argumentos:

- Para el cálculo de la edificabilidad ha de estarse a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 2.1.19 de las Normas Urbanísticas del PGOU. Por lo que, al haberse producido efectivamente una variación de la estructura parcelaria con la segregación de la parte afectada de la parcela originaria, la cual permitió en su momento la edificación en la parcela con fachada a viario y generó una parcela inedificable en su parte posterior, se ha utilizado para la valoración la estructura catastral preexistente, que es la que se mostraba en el informe de valoración.

- Los cálculos de cesión se han efectuado respecto de la parcela original, ya que lo relevante es la existencia de una nueva alineación que afecta a la parcela en una determinada superficie.

- En cuanto a la valoración del precio de metro cuadrado edificable, se han empleado ofertas actuales en obra nueva de portales de internet para el uso de vivienda, así como valores de transacciones reales ante notario de garajes y trasteros, obteniendo el valor por comparación con el mercado mediante aplicación de coeficientes de homogeneización. También se informa que no se han presentado datos que motiven una revisión de la valoración efectuada.

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DE SUELO Y VIVIENDA**

Por lo que se desestiman las alegaciones formuladas por PROINCA ZARAGOZA S.L.

2. Formulada por **D. Daniel Zamora Haya** en fecha 11 de abril de 2025, quien ostenta el pleno dominio de la **finca n.º 3A** del proyecto expropiatorio, sita en calle Río Huerva n.º. 18, Primera Planta, alegando que la trayectoria del muro proyectado pasaría por encima de la fosa séptica para la evacuación de residuos. Asimismo, se manifiesta que la construcción del muro taparía toda la luz de la primera habitación de la casa inferior. Finalmente, se propone como solución que el muro comience a construirse respetando los primeros 5,38 metros y se aporta plano de esta propuesta de modificación del muro proyectado.

Remitidas estas alegaciones a Zaragoza Ecociudad S.A., el Gerente de la misma ha informado en fecha 13 de mayo de 2025 que la propuesta de expropiación parcial – en torno a 10,32 m² – sería suficiente para la correcta disposición de la senda proyecta. No obstante, se informa que partiendo que dicha parte de terreno se encontraría en zona de servidumbre conforme al reglamento del Dominio Público Hidráulico, los servicios técnicos de la Sociedad supervisores del proyecto acreditan la necesidad de la ocupación desde el punto de vista de la dinámica fluvial. Finalmente, respecto a la fosa séptica se informa que se trata de un bombeo de vertido a la red pública cuyas instalaciones interiores no son revisadas por los servicios técnicos municipales.

Por lo que se estiman parcialmente las alegaciones formuladas por D. Daniel Zamora Haya aceptando la propuesta particular de expropiación parcial (en torno a 10,32 m²) retrasando el inicio del muro delimitante inicialmente proyectado, lo que supone una nueva valoración de la nueva superficie afectada de 10,32 m², en lugar de los 20,19 m² previstos inicialmente.

3. Formulada por **D. Angel Labastida Gaspar** en fecha 11 de abril de 2025, quien ostenta el pleno dominio de la **finca n.º 3B** del proyecto expropiatorio, sita en calle Río Huerva n.º 18, Semisótano, alegando pérdida de valor económico y funcional, afección de infraestructura esencial y reducción de habitabilidad de su vivienda. Solicita, en consecuencia, la revisión del proyecto de expropiación parcial, proponiendo la adopción de una alternativa técnica y urbanística que garantice el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad y preserve el valor funcional y económico del inmueble.

Alega que, según su propia estimación, el valor actual de su vivienda asciende a 225.947,36 euros, resultado de aplicar un precio medio de 2.789,00 €/m² (correspondiente a viviendas en planta baja en la zona afectada) a los 81 m² de superficie construida. Tras la ejecución del proyecto, el valor resultante, según afirma, se reduciría a 136.363,50 euros, calculado con un precio medio de 1.683,00 €/m² (equivalente al valor de trasteros en planta baja en la misma zona), lo que supondría una disminución patrimonial directa que justificaría, en su caso, la adopción de medidas compensatorias o indemnizatorias.

Junto con sus alegaciones el interesado ha aportado copia de las escrituras notariales del inmueble, documentación relativa a la acometida de saneamiento, referencias de mercado y fotografías del inmueble.

En sus conclusiones, solicita de este Ayuntamiento la revisión inmediata del proyecto, la reubicación o modificación de la proximidad urbanística de la nueva edificación, la adopción de una alternativa técnica que minimice la afección y, en caso de no ser posible, la compensación económica correspondiente al perjuicio patrimonial sufrido.

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DE SUELO Y VIVIENDA**

Analizadas las alegaciones, e informadas por la Sociedad Municipal Zaragoza Ecociudad en el mismo informe e idénticos términos que las formuladas por D. Daniel Zamora Haya, se considera procedente estimarlas parcialmente, aceptando la propuesta particular consistente en retrasar el inicio del muro delimitador inicialmente proyectado, al objeto de reducir el impacto físico y funcional sobre la vivienda del alegante, de lo que resulta una nueva superficie afectada de 10,32 m², en lugar de los 20,19 m² previstos inicialmente.

En cuanto a la valoración de esta nueva superficie se ha incorporado al expediente informe de la Arquitecta, Jefa de la Unidad de Proyectos y Valoraciones II de este Servicio, de fecha 5 de noviembre de 2025, en el que, de acuerdo a la alternativa de afección propuesta por los expropiados de las fincas 3A y 3B de la RBPD y con la aceptación expresa de la Sociedad Municipal Zaragoza Ecociudad, se emite nueva hoja de aprecio por importe de 110,09€, incluido el 5 % del premio de afección, al objeto de ajustar la misma a la nueva superficie que resulta afectada de 10,32 m² tras la estimación parcial de las alegaciones de los propietarios de las citadas fincas. Por lo tanto, se desestima la indemnización por la pérdida de valor alegada por D. Ángel Labastida Gaspar en su escrito de alegación de fecha 11 de abril de 2025.

SEGUNDO.- Aprobar el expediente expropiatorio respecto de las fincas que se describen a continuación, destinadas a Sistema General - Zona Verde Pública 33.04 por el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, como consecuencia de la aprobación del proyecto municipal *“1ª Fase de ejecución para las mejoras de biodiversidad a través de la restauración paisajística e hidromorfológica en el entorno del Río Huerva”*, de conformidad con lo establecido en el art. 205 del Decreto – Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y con la resolución de las alegaciones anteriormente expuestas en el apartado Primero del presente acuerdo y que es la siguiente:

Finca nº1: calle Río Huerva, 6.

- Referencia catastral: No tiene. Procede de la parcela catastral 5720504XM7152B.
- **Superficie a expropiar: 42,20 m².**
- Propietario: PROINCA ZARAGOZA S.L., 100% del pleno dominio.
- Inscripción Registral: Inscrita al Tomo 4489, Libro 373, Folio 212, N.º Finca 19.205 (42,20 m² de superficie según Registro).
- Cargas: Libre de cargas.
- **Hoja de Aprecio: 6.465,85.-€, incluido el 5% del premio de afección.**

Finca n.º 2: calle Río Huerva, 8-10.

- Referencia catastral: 5720512XM7152B0001BG.
- Superficie de parcela catastral: 443 m².
- Superficie construida según catastro: 1.630 m²
- **Superficie a expropiar: 42,53 m².**
- Propietarios: M.ª Pardos Rubio (25%), Ana Lidia Medrano Navarro (6%), Nieves Navarro Pardos (25,25%), Jose Luis Navarro Pardos (31,25%), Juan Ignacio Medrano Sánchez (6,25%) y María Luisa Arena Arenal (6,25%).
- Inscripciones Registrales: “n.º 8 - Planta baja con corral”: Inscrita al Tomo 4413, Libro 297, Folio 171, N.º Finca 15.601 (224 m² de superficie según Registro). Y “N.º 10 -Casa tres plantas”: Inscrita al Tomo 4413, Libro 297, Folio 171, N.º Finca 15.559 (208 m² de superficie según Registro).
- Cargas: Libres de cargas.
- **Hoja de Aprecio: 2.483,25.-€, incluido el 5% del premio de afección.**

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DE SUELO Y VIVIENDA**

Finca n.º 3A: calle Río Huerva, 18, Vivienda en Planta Alta.

- Referencia catastral: 5720510XM7152B0001WG.
- Superficie de parcela catastral: 128 m².
- Superficie construida según catastro: 81 m²
- **Superficie a expropiar: 10,32 m².**
- **Cuota de participación: 50%**
- Propietarios: Daniel Zamora Vaya (50%) y María Jesús Martínez García (50%)
- Inscripción Registral: Inscrita al Tomo 4237, Libro 121, Folio 85, N.º 7113 (86 m² de superficie útil según Registro).
- Cargas: HIPOTECA. Una hipoteca a favor de CAJA DE AHORROS DE GALICIA, en garantía de 36.060,73 euros de principal; intereses ordinarios, por un total de 8.654,57 euros; intereses de demora por un total de 12.981,86 euros; unas costas y gastos judiciales de 7.212,15 euros; con un plazo de amortización de 180 meses. Formalizada mediante escritura otorgada ante Don José Antonio Villarino García, Notario de Zaragoza, el 03/12/1998. Constituida en la inscripción 4ª de fecha 12/01/1999, al folio 86, del Libro 121 de Zaragoza Sección 6ª, Tomo 4237.
- **Hoja de Aprecio: 110,09.-€, incluido el 5% del premio de afección.**

Finca n.º 3B: calle Río Huerva, 18, Semisótano.

- Referencia catastral: 5720510XM7152B0002EH.
- Superficie de parcela catastral: 128 m².
- Superficie construida según catastro: 81 m².
- **Superficie a expropiar: 10,32 m².**
- **Cuota de participación: 50%.**
- Propietario: Angel Labastida Gaspar, 100%, del pleno dominio.
- Inscripción Registral: Inscrita al Tomo 4530, Libro 414, Folio 211, N.º 7.111 (68 m² de superficie útil según Registro).
- Cargas: Libre de cargas.
- **Hoja de Aprecio: 110,09.-€, incluido el 5% del premio de afección.**

TERCERO.- Ordenar la publicación del presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, en un periódico de publicación diaria y en el Tablón de anuncios de la Casa Consistorial, a los efectos oportunos.

CUARTO.- La adopción del presente acuerdo que conlleva la aprobación de las hojas de aprecio redactadas por los servicios técnicos municipales por cada una de las fincas sujetas a expropiación en los términos señalados en el apartado segundo del presente acuerdo, implica la apertura de un plazo de veinte días, que comenzará a contar desde el día siguiente a aquel en que los interesados reciban notificación individual del presente acuerdo, con el fin de que los sujetos expropiados manifiesten por escrito su conformidad o disconformidad con la valoración establecida, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 205.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Transcurrido el antedicho plazo de veinte días, si no se formulase oposición se entenderá aceptada la valoración de los bienes expropiados que se fija en el presente acuerdo entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad, todo ello con arreglo a lo dispuesto en el art. 205.3 del mismo texto legal.

En el supuesto de que se manifieste disconformidad con la tasación municipal se remitirá el expediente al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa para la determinación del justiprecio en vía administrativa.

**SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DE SUELO Y VIVIENDA**

QUINTO.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 205.4 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la adopción del presente Acuerdo implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados por expropiación, produciendo idénticos efectos que los señalados en el art. 52.6,7 y 8 de la Ley de Expropiación Forzosa, a cuyos efectos se ordena al Servicio de Administración de Suelo y Vivienda la adopción de los trámites tendentes al ofrecimiento de pago, o en su caso consignación, de las valoraciones fijadas como justiprecio expropiatorio, con el fin de llevar a cabo la formalización del Acta de Ocupación definitiva de las fincas.

SEXTO.- Autorizar al Sr. Consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda, o miembro de la Corporación que legalmente le sustituya, para la fijación de plazos y firma de cuanta documentación precise la debida efectividad del presente acuerdo.

Lo que se comunica a Ud. para su conocimiento y efectos, advirtiéndole que la anterior resolución agota la vía administrativa y contra la misma podrá interponer potestativamente Recurso de Reposición en el plazo de 1 mes y ante el mismo órgano que dictó el acto, o bien directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, de conformidad con lo dispuesto en los Arts. 112, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la Ley 29/1998, de 13 de Julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

En la I.C. de Zaragoza a 27 de noviembre de 2025

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

**LA JEFA DEL SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN
DE SUELO Y VIVIENDA**

Fdo. María Teresa Barrao Sánchez