

ANEXOS A LA MEMORIA
ANEXO 4
Ficha NOTEPA de
Datos Modificados del PGOU

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	11 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

MODELO DE FICHA DE DATOS GENERALES (MODIFICADOS) DE PLANEAMIENTO					ORIGEN DATOS	DESCRIPCIÓN
TÍTULO DEL TRABAJO	MODIFICACIÓN "ÁREA G-71-9 EN SANTA ISABEL" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA					Tipo de Planeamiento General: PGOU, NNSS o PDSU.
FECHA	sep-22					
1) DATOS GENERALES						
CÓDIGO IRIE	50297		IAEST	Se introduce el código IRIE del municipio		
PROVINCIA	ZARAGOZA			Nombre de la provincia		
MUNICIPIO	ZARAGOZA			Nombre del municipio,		
NUCLEOS O ENTIDADES	ZARAGOZA		AE	Entidades que componen el municipio		
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	973,10	Km ²		PLANEAM	Superficie del término municipal en km2 con dos decimales.	
POBLACIÓN	681877	hab.	2021	año	IAEST	Población según el padrón del último año conocido. A la derecha indicar año de la base de datos.
DENSIDAD DE POBLACIÓN	700,73	hab/km ²			Formúla	Cociente entre las casillas anteriores.
Nº DE VIVIENDAS	326932	viv.	2021	año	IAEST	Dato del número de viviendas existentes en el municipio. A la derecha indicar año de la base de datos
Nº DE HOGARES	277588	hogares	2021	año	IAEST	Dato del número de hogares existentes en el municipio A la derecha indicar año de la base de datos.
REDACTOR	CEROUNO ARQUITECTOS SCP y LACASA ABOGADOS S.A.				Nombre del equipo que redacta ficha urbanística	
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	PGOU ZARAGOZA				Origen de la cartografía utilizada para la sistematización del planeamiento.	
2) CLASIFICACION DE SUELO						
SUELO URBANO	Consolidado (SU-C)	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha de SU-C, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales
	No Consolidado (SU-NC)	1,20	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha de SU-NC, con dos decimales A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
SUELO URBANIZABLE	Delimitado (SUZ-D)	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha de SUZ-D, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	No Delimitado (SUZ-ND)	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha de SUZ-ND, con dos decimales A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
SUELO NO URBANIZABLE	Genérico (SNU-G)	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha de SNU-G, con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales.
	Especial (SNU-E)	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha de SNU-E, con dos decimales A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales
SISTEMAS GENERALES TOTALES	De Espacios Libres y Z.V.	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales
	De equipamientos	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales
	De infraestructuras	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales
	De Servicios Urbanos	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Servicios Urbanos Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales
DOTACIONES LOCALES TOTALES	De Espacios Libres y Z.V.	0,0990	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	De equipamientos	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
	De Infraestructuras de servicios urbanos	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.
		0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en https://www.zaragoza.es/verifica



50297MTY20DQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	12 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

3) CAPACIDAD DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE (SU-NC Y SUZ-D):						
Nº DE UNIDADES DE EJECUCIÓN		1,00	UE		PLANEAM	Número de unidades de ejecución en el conjunto del municipio.
Nº DE SECTORES		0,00	sectores		PLANEAM	Número de sectores en el conjunto del municipio
Nº DE VIVIENDAS TOTALES PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		0,00	viv.		PLANEAM	Suma del número de viviendas previsto en el horizonte del Plan General, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado.
Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		0,00	viv.		PLANEAM	Suma del número de viviendas protegidas previsto en el horizonte del Plan General, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado.
Nº DE VIVIENDAS TURÍSTICAS PREVISTAS (SU-NC+SUZ-D)		0,00	viv.		PLANEAM	Suma del número de viviendas turísticas previsto en el horizonte del Plan General, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado.
EDIFICABILIDAD TOTAL	De Uso Industrial	0,00	m².		PLANEAM	Superficie edificable para el uso industrial prevista en el Plan, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado. En m² con dos decimales.
	De uso Terciario	4141,71	m².		PLANEAM	Superficie edificable para el uso terciario prevista en el Plan, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado. En m² con dos decimales.
	De uso Residencial	0,00	m².		PLANEAM	Superficie edificable para el uso residencial prevista en el Plan, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable delimitado. En m² con dos decimales.
4) DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SU-C:						
SUPERFICIE TOTAL	De Uso Industrial	0,00	Ha		%	PLANEAM Superficie en Ha de SU-C de uso Industrial con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del SU-C, con dos decimales.
	De uso Terciario	0,00	Ha		%	PLANEAM Superficie en Ha de SU-C de uso Terciario con dos decimales. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del SU-C, con dos decimales.
	De uso Residencial	0,00	Ha		%	PLANEAM Superficie en Ha de SU-C de uso Resid. A la derecha, % sobre la sup. total del SU-C, con dos decimales. Resultante de restar a la sup. total de SUC las casillas anteriores.
Nº DE VIVIENDAS	Existentes	0,00	viv.	año	IAEST	Dato del número de viviendas existentes en el municipio. A la derecha indicar año de la base de datos.
	Vacías	0,00	viv.	año	IAEST	Dato del número de viviendas vacías existentes en el municipio. A la derecha indicar año de la base de datos.
	Protegidas	0,00	viv.	año	AYTO	Dato del número de viviendas protegidas existentes en el municipio. A la derecha indicar año de su obtención.
CAPACIDAD ESTIMADA DE LOS SOLARES URBANIZADOS		0,00	viv.			Nº de viviendas previsto en los solares urbanizados vacantes.
CAPACIDAD DE LOS PLANEAMIENTOS RECOGIDOS		0,00	viv.		PLANEAM	Nº de viviendas previsto en los instrumentos de planeamiento recogidos en el Plan General, como PERIs, etc. provenientes del planeamiento anterior.
SISTEMAS GENERALES TOTALES	De Espacios Libres y Z.V.	0,00	Ha		%	PLANEAM Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SU-C.
	De Equipamientos	0,00	Ha		%	PLANEAM Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SU-C.
	De Infraestructuras	0,00	Ha		%	PLANEAM Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SU-C.
	De Servicios Urbanos	0,00	Ha		%	PLANEAM Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SU-C.
DOTACIONES LOCALES TOTALES	De Espacios Libres y Z.V.	0,00	Ha		%	PLANEAM Superficie en Ha, con dos decimales de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-C.
	De equipamientos	0,00	Ha		%	PLANEAM Superficie en Ha con dos decimales de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Locales en SU-C.
	De Infraestructuras	0,00	Ha		%	PLANEAM Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-C.
	De Servicios Urbanos	0,00	Ha		%	Superficie en Ha, con dos decimales de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-C.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297M1Y20DQZODIZODY5MDA1N1TM3N1GT

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	13 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - E/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

5) DATOS DEL SU-NC RESIDENCIAL						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES (*) RESIDENCIALES		0,00	Ha		PLANEAM	Suma de la superficie de todas las UE y sectores del SU-NC destinados a uso residencial, en ha, con dos decimales,
NÚMERO TOTAL DE VIVIENDAS		0,00	viv.		PLANEAM	Nº total de viviendas previstas en el SU-NC residencial
NÚMERO TOTAL DE VIV. PROTEGIDAS		0,00	viv.		PLANEAM	Nº total de viviendas protegidas previstas en el SU-NC residencial,
NÚMERO TOTAL DE VIV. TURÍSTICAS		0,00			PLANEAM	Nº total de viviendas turísticas previstas en el SU-NC residencial,
EDIFICABILIDAD	Residencial	0,00	m².		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con 2 decimales, prevista para el uso residencial en el SU-NC residencial.
	Otros usos compatibles	0,00	m².		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con 2 decimales, prevista para otros usos compatibles en el SU-NC residencial.
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCION						
6) DATOS DEL SU-NC INDUSTRIAL						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES (*) INDUSTRIALES		0,00	Ha		PLANEAM	Suma de la superficie de todas las UE y sectores del SU-NC destinados a uso industrial, en ha, con dos decimales,
EDIFICABILIDAD	Industrial	0,00	m².		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con 2 decimales, prevista para el uso industrial en el SU-NC residencial.
	Otros usos compatibles	0,00	m².		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con 2 decimales, prevista para otros usos compatibles en el SU-NC industrial,
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCION						
7) DATOS DEL SU-NC TERCIARIO						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES (*) TERCIARIO		1,00	Ha		PLANEAM	Suma de la superficie de todas las UE y sectores del SU-NC destinados a uso terciario, en ha, con dos decimales
EDIFICABILIDAD	Terciario	4141,71	m².		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con 2 decimales, prevista para el uso destinado a comercio, turismo, ocio y servicios profesionales en el SU-NC terciario,
	Otros usos compatibles	0,00	m².		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con 2 decimales, prevista para otros usos compatibles en el SU-NC terciario,
(*) COMO SECTORES SE INCLUYEN LAS UNIDADES DE EJECUCION						
8) DATOS DEL SU-NC RESERVAS						
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	De Espacios Libres y Z.V.	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de S. G. adscritos en SU-NC.
	De equipamientos	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Equipamientos Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SU-NC
	De infraestructuras	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Infraestructuras Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SU-NC
	De Servicios Urbanos	0,00	Ha	%		Superficie en Ha, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Servicios Urbanos Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SU-NC
DOTACIONES LOCALES TOTALES	De Espacios Libres y Z.V.	0,0986	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-NC
	De equipamientos	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales de Dotaciones Locales de Equipamientos Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-NC.
	De infraestructuras	0,00	Ha	%	PLANEAM	Superficie en Ha, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-NC.
	De Servicios Urbanos	0,00	Ha	%		Superficie en Ha, con dos decimales de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SU-NC.
9) DATOS DEL SUZ-D RESIDENCIAL						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES RESIDENCIALES		-1,20	Ha		PLANEAM	Suma de la superficie de todos los sectores del SUZ-D destinados a uso residencial, en ha, con dos decimales,
Nº TOTAL DE VIVIENDAS		0,00	viv.		PLANEAM	Nº total de viviendas previstas en el SUZ-D residencial
Nº TOTAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		0,00	viv.		PLANEAM	Nº total de viviendas protegidas previstas en el SUZ-D residencial,
Nº TOTAL DE VIVIENDAS TURÍSTICAS		0,00			PLANEAM	Nº total de viviendas turísticas previstas en el SUZ-D residencial,
EDIFICABILIDAD	Residencial	0,00	m².		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con 2 decimales, prevista para el uso residencial en el SUZ-D residencial.
	Otros usos compatibles	0,00	m².		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con 2 decimales, prevista para otros usos compatibles en el SUZ-D residencial.
10) DATOS DEL SUZ-D INDUSTRIAL						
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES INDUSTRIALES		0,00	Ha		PLANEAM	Suma de la superficie de todos los sectores del SUZ-D destinados a uso industrial en ha, con dos decimales
EDIFICABILIDAD	Industrial	0,00	m².		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con 2 decimales, prevista para el uso industrial en el SUZ-D residencial.
	Otros usos compatibles	0,00	m².		PLANEAM	Superficie edificable, en m² con 2 decimales, prevista para otros usos compatibles en el SUZ-D industrial

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIZODY5MDA1N1TM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	14 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

11) DATOS DEL SUZ-D TERCIARIO							
SUPERFICIE TOTAL DE SECTORES TERCIARIOS		0,00	Há			PLANEAM	Suma de la superficie de todos los sectores del SUZ-D destinados a uso terciario, en há, con dos decimales
EDIFICABILIDAD	Terciario	0,00	m²			PLANEAM	Superficie edificable, en m² con 2 decimales, prevista para el uso comercial en el SUZ-D terciario
	Otros usos compatibles	0,00	m²			PLANEAM	Superficie edificable, en m² con 2 decimales, prevista para el uso de oficinas en el SUZ-D terciario.
12) DATOS DEL SUZ-D RESERVAS							
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS TOTALES	De Espacios Libres y Z.V.	0,00	Há	0,00	%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de S. G. adscritos en SUZ-D.
	De equipamientos	0,00	Há	0,00	%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Equipamientos Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SUZ-D.
	De Infraestructuras	0,00	Há	0,00	%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SUZ-D
	De Servicios Urbanos	0,00	Há	0,00	%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, del Sistema General adscrito de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales adscritos en SUZ-D.
DOTACIONES LOCALES TOTALES	De Espacios Libres y Z.V.	0,00	Há	0,00	%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Espacios Libres y Zonas Verdes Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SUZ-D.
	De equipamientos	0,00	Há	0,00	%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SUZ-D.
	De Infraestructuras	0,00	Há	0,00	%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Infraestructuras Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SUZ-D.
	De Servicios Urbanos	0,00	Há	0,00	%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, de Dotaciones Locales de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Dotaciones Locales en SUZ-D
13) DATOS DEL SUZ-ND							
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO		0,00	Há			PLANEANI	Superficie del conjunto de del suelo urbanizable no delimitado, en Há con dos decimales
EDIFICABILIDAD ESTIMATIVA	Residencial	0,00	m²			PLANEAM	Superficie edificable estimada, en m² con 2 decimales, prevista para uso residencial en el SUZ-ND
	Industrial	0,00	m²			PLANEAM	Superficie edificable estimada, en m² con 2 decimales, prevista para uso industrial en el SUZ-ND.
	Terciario	0,00	m²			PLANEAM	Superficie edificable estimada, en m² con 2 decimales, prevista para uso terciario en el SUZ-ND
SISTEMAS GENERALES TOTALES	De Espacios Libres y Z.V.	0,00	Há	0,00	%	PLANEAM	Superficie en Há con dos decimales, del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SUZ-ND.
	De equipamientos	0,00	Há	0,00	%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SUZ-ND.
	De Infraestructuras	0,00	Há	0,00	%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SUZ-ND.
	De Servicios Urbanos	0,00	Há	0,00	%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, del Sistema General de Servicios Urbanos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SUZ-ND.
14) DATOS DEL SUELO NO URBANIZABLE:							
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO		0,00	Há			PLANEAM	Superficie de SUN-G del término municipal, en Há, con 2 decimales
SUPERFICIE TOTAL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL		0,00	Há			PLANEAM	Superficie total de SUN-E del término municipal, en Há, con 2 decimales.
SISTEMAS GENERALES TOTALES	De Espacios Libres y Z.V.	0,00	Há		%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU
	De equipamientos	0,00	Há		%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, del Sistema General de Equipamientos Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU
	De infraestructuras	0,00	Há		%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, del Sistema General de Infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU
	De Servicios Urbanos	0,00	Há		%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, del Sistema General de Servicios Urbanos Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de Sistemas Generales en SNU.
SNU-E ZONAS DE PROTECCIONES SECTORIALES		0,00	Há			PLANEAM	Superficie de SUN-E en zonas de dominio público, servidumbre, zonas de policía de cauces, etc. en Há, con 2 decimales.
SNU-E PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL		0,00	Há			PLANEAM	Superficie de SUN-E en áreas protegidas por sus recursos naturales, valores ecológicos, paisajísticos etc., en Há con 2 decimales
SNU-E PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL		0,00	Há			PLANEAM	Superficie de SUN-E en áreas protegidas por concurrir valores históricos, arqueológicos, culturales etc en Há con 2 decimales
SNU-E PROTECCIÓN DE RIESGOS NATURALES O TECNOLÓGICOS		0,00	Há			PLANEAM	Sup. de SUN-E en áreas protegidas por sus riesgos geológicos, hidrológicos, o bien derivados de proximidad a irrad. incompatibles con la urbanización, en Há, con 2 decimales
SNU-E PROTECCIÓN DE VALORES TERRITORIALES (forestal, agrícola, paisaje, etc.)		0,00	Há			PLANEAM	Superficie de SUN-E en áreas protegidas por su valor agrícola, forestal, paisajístico, etc. incompatible con la urbanización, en Há con 2 decimales
ÁREAS INDUSTRIALES AISLADAS		0,00	Há	0,00	%	PLANEAM	Superficie en Há, con dos decimales, de la superficie de uso industrial en SNU.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIZODY5MDA1N1TM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	15 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

ANEXOS A LA MEMORIA
ANEXO 5
Tasación Inmobiliaria

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	16 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

RESUMEN DE TASACIÓN

Nombre del Solicitante:	MERCADONA, S.A.
N.I.F./C.I.F.nº:	A46103834
Tipo de Inmueble:	TERRENO
Situación inmueble:	Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, provincia de ZARAGOZA (50016)
Tasador:	RAFAEL ESPES OJEA (ARQUITECTO)



FOTOGRAFÍA

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALOR DE TASACIÓN

174,57 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

Visita Interior del inmueble: Si

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

Situación de Ocupación: Sin ocupante

Comprobaciones: - Consulta a la documentación del Planeamiento

Clasificación Urbanística Urbanizable no delimitado (El terreno NO puede considerarse solar.)

Tipología del Planeamiento General:

Fase de Aprobación en que se encuentra: Aprobación definitiva

EXISTEN OBSERVACIONES EN EL INFORME

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO



QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN, LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO. EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 626, gra1.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODIzODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	17 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

Locales (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)	
8	Carretera MIRALBUENO CARRETERA DEL AEROPUERTO-ED. SANLAMBERTO, 14 (50011)											
	LCA	Oct-2021	CSC	850,00	0,00	0,00	7.650,00	5,00	7.267,50	0,00	8,55	
7	Avenida 21 DE JUNIO, 56 (50022)											
	LCA	Oct-2021	CSC	550,00	250,00	0,00	2.600,00	7,00	2.418,00	0,00	3,02	
6	Calle REINA FABIOLA, 33 (50008)											
	LCA	Oct-2021	CSC	740,00	0,00	0,00	3.700,00	7,00	3.441,00	0,00	4,65	
5	Avenida NAVARRA, 77 (50010)											
	LCA	Oct-2021	CSC	770,00	0,00	0,00	4.000,00	7,00	3.720,00	4.000,00	5,19	
4	Calle DESIDERIO ESCOSURA, 23 (50005)											
	LCA	Oct-2021	CSC	3.315,00	0,00	0,00	15.000,00	10,00	13.500,00	0,00	4,07	
3	Avenida MANUEL RODRIGUEZ AYUSO, 316 (50012)											
	LCA	Oct-2021	CSC	610,00	0,00	0,00	2.780,00	5,00	2.641,00	0,00	4,33	
2	Calle FEDERICO GARCIA LORCA, 7 (50007)											
	LCA	Oct-2021	CSC	650,00	0,00	0,00	3.200,00	7,00	2.976,00	0,00	4,58	
1	Calle ROSAS, 17 (50009)											
	LCA	Oct-2021	CSC	1.500,00	0,00	0,00	9.495,00	7,00	8.830,35	0,00	5,89	

Naves (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)	
14	Calle JESUS, 41 (50014)										
	NAD	Oct-2021	CSC	504,00		1.500,00	7,00	1.395,00	0,00	2,77	
13	Calle RUDOLF DIESEL, 17 (50015)										
	NAD	Oct-2021	CSC	600,00		1.600,00	7,00	1.488,00	0,00	2,48	
12	Calle P, 126 (50820)										
	NAD	Oct-2021	CSC	850,00		2.400,00	7,00	2.232,00	0,00	2,63	
11	Pollgono ARGUALAS, 8040 (50012)										
	NAD	Oct-2021	CSC	4.139,00		12.105,00	5,00	11.499,75	0,00	2,78	
10	Calle ANA ABARCA DE BOLEA, 4 (50014)										
	NAD	Oct-2021	CSC	819,00	161,00	2.600,00	7,00	2.418,00	0,00	2,95	
9	Calle LIMITE ESTE, 1 (50110)										
	NAD	Oct-2021	CSC	594,00		1.900,00	7,00	1.767,00	0,00	2,97	

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODIzODY5MDA1NTM3Njg1

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-76029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 68378-1, folio 27, tomo 629, gra.611, eccc.3ª del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	18 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

ENTIDAD TASADORA TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.
Fecha de referencia 21-10-2021
Encargo recibido de MERCADONA, S.A.
Solicitante MERCADONA, S.A.

Identificación del SUELO

Ref.Catastral

Dirección Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, provincia de ZARAGOZA (50016)
Sector: SI/1 **Nombre sector:** Santa Isabel

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado (programado)	Suelo urbanizable no sectorizado, no programado (NIVEL I)	Suelo urbanizable no sectorizado o suelo no urbanizable (NIVEL II) con expectativas urbanísticas
						5
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
						5
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
				3		
% AMBITO	4 Porcentaje de ámbito valorado	100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
						5
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 Superficie parcela m2	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m2c	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar			3		
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª Residencia, hotel, oficina, comercial	Industria, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIZODY5MIDA1NTM3Njg1

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMYERS

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	19 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022

CERTIFICADO DE TASACIÓN

D. Pedro. Soria Casado, en calidad de Director Comercial de Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U., inscrita en el Registro Especial de Sociedades de Tasación del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985, como resumen del informe de tasación realizado por dicha Sociedad, que corresponde al número: Z-02440/21- de fecha 21-10-2021 realizada por RAFAEL ESPEES OJEA tras visita del inmueble el día 18-10-2021. Fecha de Caducidad: 20-04-2022

CERTIFICA:

El terreno descrito en el informe, situado en Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, provincia de ZARAGOZA (50016) tiene los siguientes datos:

Situación de Ocupación: Sin ocupante
Nombre del Solicitante: MERCADONA, S.A.
N.I.F./C.I.F.nº: A46103834

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es asesoramiento de valor de mercado de 1 m2 de repercusión de suelo urbanizado para uso terciario comercial

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : los principios, las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria, la instrucción para calcular el valor de tasación . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **174,57 Euros**

VALOR DE TASACIÓN

174,57 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

- La entrega de la siguiente documentación:
 - Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.
- * **A la entrega de la siguiente documentación:**
 - Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos de ocupación.

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 68378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDIYERS

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	20 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas hipotecarias pudieran recaer sobre el inmueble. Para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente certificado, a 21 de Octubre de 2021.

tinsa

TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U.



Fdo.: RAFAEL ESPES OJEA
 ARQUITECTO



Fdo.: Pedro, Soria Casado
 Director Comercial En representación de TINSA,
 Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMYERS

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODIZODY5MDA1NTM3Njg1

2 / 2

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 68378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	21 / 89
	FIRMADO POR				FECHA FIRMA
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022

TERRENO

1.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. inscrita en el registro del Banco de España con el nº 4313 el día 7 de Mayo de 1.985.

Nombre del Solicitante: MERCADONA, S.A.
N.I.F./C.I.F.nº: A46103834

FINALIDAD DE LA TASACIÓN

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es asesóramiento de valor de mercado de 1 m2 de repercusión de suelo urbanizado para uso terciario comercial

Esta valoración se ha realizado conforme con la orden ECO 805/2003 de 27 de marzo, modificada por la EHA 3011/2007, EHA 564/2008 y Real Decreto 1060/2015 excepto en lo relativo a : los principios, las comprobaciones, las disposiciones de documentación necesaria, la instrucción para calcular el valor de tasación . La finalidad no se encuentra entre las definidas en el art. 2 de dicha normativa (Ámbito de aplicación).

2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Dirección del inmueble: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, provincia de ZARAGOZA (50016)

Geolocalización: **Longitud:** -0,82629 **Latitud:** 41,67189

DATOS REGISTRALES Y/O CATASTRALES DEL INMUEBLE VALORADO

No se ha aportado Documentación Registral suficiente para identificar alguna de las fincas.

3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

RELACIÓN DE DOCUMENTOS UTILIZADOS:

Plano de situación
 Plano del terreno
 Plano clasificación o calificación según planeamiento vigente

RELACIÓN DE COMPROBACIONES REALIZADAS:

Inspección ocular
 Servidumbres visibles
 Situación Urbanística

4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

4.1.- LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Capital Autonómica
 Actividad Dominante: Múltiple - Servicios - Industrial
 Población de Derecho: 666.880 Habitantes **Evolución Población:** Estable

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQzODZODY5MDA1N1TM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	22 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

4.2.- ENTORNO

Grado Consolidación del Entorno: 75 % Antigüedad Media de los Edificios del Entorno: 20 años
 Rasgos Urbanos. Tipificación:
 Zona suburbana de carácter mixto: residencial, rústico e industrial.
 Nivel de Renta: Media Significación del Entorno: Suburbano
 Desarrollo: Rápido Uso Predominante Principal: Residencial
 Renovación: No ha comenzado Uso Predominante Secundario: Industrial
 Barrio rural de expansión del municipio con, residencial, rústico e industrial.

EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras	Calidad:	Estado Conservación:
Alumbrado: Tiene	Media	Medio
Alcantarillado: Tiene	Media	Medio
Abastecimiento: Tiene	Media	Medio
Vías Públicas: Completamente terminadas	Media	Medio

Equipamientos

Comercial: Suficiente	Religioso: Suficiente
Deportivo: Suficiente	Aparcamiento: Suficiente
Escolar: Suficiente	Lúdico: Suficiente
Asistencial: Suficiente	Zonas Verdes: Abundante

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población son suficientes para las necesidades de la zona.
 Las comunicaciones interurbanas pueden considerarse muy buenas.

Entorno Industrial:

Ubicación relativa del barrio o zona dentro del municipio: Nivel medio
 Ubicación relativa de inmueble dentro del barrio o zona: Por encima del nivel medio

5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO

5.1.- SUPERFICIES

5.2.- INFRAESTRUCTURAS

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:	NO Terminadas
Alcantarillado:	0,00 %
Vías Públicas:	0,00 %
Abastecimiento de Agua:	0,00 %
Electricidad:	0,00 %
Coste de las obras de infraestructura:	0,00 Euros
Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen:	0 meses
Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen:	0 meses
COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE:	0,00 Euros
Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen:	0 meses
Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen:	0 meses

No existe ninguna edificación sobre el terreno

Se desconoce si existen problemas en el terreno que exijan realizar cimentaciones especiales.

Se desconoce si las características morfológicas del terreno pueden dificultar su aprovechamiento.



DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	23 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No es cometido de esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en su caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

No conocemos la existencia de polución en terrenos vecinos.

Contaminación aparente:

Terreno: No
Construcción: No
Acústica: No
Ambiental: No
Otras: No

Los datos sobre contaminación incluidos en este informe se han obtenido tras la inspección ocular del inmueble durante la visita efectuada al mismo, sin haber realizado estudios técnicos que pudieran detectar la existencia de vicios ocultos u otras patologías, ni comprobado circunstancias susceptibles de cambios temporales; situaciones que requerirían estudios más detallados que no son objeto del presente informe.

7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

Comprobaciones:

- Consulta a la documentación del Planeamiento

7.1.- PLANEAMIENTO GENERAL

Figura Planeamiento general	Aprobación
Plan General de Ordenación Urbana	Aprobación definitiva

¿Está afectado por una Modificación Puntual (MP)?:

	Aprobación
Nº MP/Nombre:	

¿Se valora en este informe Terrenos en varios Sectores o con diferente Clasificación? No

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1N1TM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	24 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

7.2.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

Clase de suelo: URBANIZABLE NO DELIMITADO
 El terreno de la valoración, ¿es un solar?: No
 ¿Es posible comenzar la edificación sobre el terreno de la valoración en un plazo inferior a un año?: No
 El terreno, ¿es parcela resultante?: No
 ¿Está el Sector dividido en más de una Unidad de Gestión / Ejecución?: No
 Proximidad respecto al núcleo urbano: suelo urbanizable colindante con urbano

	Identificador del sector	Denominación
Sector	SI/1	Santa Isabel
Ambito de Gestión / Unidad	SI/1	Santa Isabel

7.3.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. Provisional	Aprob. Definitiva
Sectorización	Programa de Actuación Urbanística (Vigencia transitoria)	No	No	No
Planeamiento de Desarrollo	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario
Instrumento de Detalle	No necesario	No necesario	No necesario	No necesario

Observaciones sobre el Planeamiento de desarrollo

7.4.- GESTIÓN URBANÍSTICA / URBANIZACIÓN

Iniciativa de Gestión; PRIVADA ó Pública NO Expropiatoria
 Sistema de Actuación; Compensación
 ¿La gestión corre a cargo de un único propietario? No

	Figura	Aprob. inicial	Aprob. iniciativa
Iniciativa urbanizadora	No necesaria	No necesario	No necesario



DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	25 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

Proyecto de compensación / reparcelación

Proyecto de Bases y Estatutos	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Bases y Estatutos		No
Constitución Junta Compensación		No
P. de Compensación / Reparcelación	No	No
Reparcelación inscrita en el registro		

Proyecto de urbanización

	Aprob. inicial	Aprob. Definitiva
Proyecto de Urbanización	No	No

Estado de las obras de urbanización: No iniciadas

RESUMEN DE SITUACIÓN URBANÍSTICA;

Pendiente de Sectorización, Reparcelación, y Proyecto de Urbanización

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQzODIzODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	26 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

7.5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, USOS E INTENSIDAD

Parámetros Generales del ámbito / sector. Superficies

Superficie del Sector (m ² s):	245.422,00	Sup. de la Unidad Ejecución/Gestión (m ² s):	245.422,00
Sup. adoptada terreno valorado (m ² s):	0,00	% valorado respecto a la Ud. de Ejec./Gestión:	0,00
(No aplicable a Solares y Parcelas resultantes. En estos casos el criterio del Banco de España es asignar un 100%)			

Aprovechamiento, Edificabilidades y nº de viviendas

Aprov. unitario del area de Reparto (UA/m ² s):	0,00000	Uso característico Área Reparto:	
Aprov. unitario del Sector (UA/m ² s):	0,00000	Uso global del ámbito de Gestión:	
Cesión de aprovechamiento:			
Edif. unitaria máx. unidad Ejecución (m ² e/m ² s):	0,00000	Edif. absoluta Unidad Ejecución (m ² e):	0,00

Número TOTAL de viviendas del sector / Unidad de ejecución

Densidad Residencial (viv/Ha):	0,00	Nº máximo de viviendas:	0
% mínimo vivienda protegida:	0,00	Nº mínimo de viviendas protegidas:	0

Parámetros Específicos del terreno valorado

¿Cumple parcela mínima?:	Cumple	¿Se puede dividir?:	Si
Edificabilidad Unitaria NETA máx. (m ² e/m ² s):	0,00000	Edificabilidad máx. de la parcela/solar (m ² e):	1,000
Ocupación máxima (%):	0,00		

8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

RÉGIMEN DE OCUPACIÓN:

Durante la visita al inmueble no se apreciaron signos de ocupación.

Comprobaciones realizadas:

- Consulta verbal

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODizODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	27 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

9.- ANÁLISIS DE MERCADO

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Calle, ROSAS, Nº 17, Planta b), ZARAGOZA (50009) Fecha 07-10-2021

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
9.495,00	5,00	2,00	8.830,35	0,00	5,89

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 1.500,00 m² **Planta baja:** 1.500,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.
Fachada ppal.: 25,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** 18,00 m.
Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Regular
Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio
Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media
Identificabilidad / Visualización: Baja
Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene
Divisibilidad: No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Tres o más **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce
Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad (fecha aprox.): 1968 **Estado conservación:** Bueno
Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas **Antigüedad última reforma:** 5 años
Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior con planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Calle, FEDERICO GARCIA LORCA, Nº 7, ZARAGOZA (50007) Fecha 07-10-2021

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
3.200,00	5,00	2,00	2.976,00	0,00	4,58

Superficie adoptada: Construida
Total uso: 650,00 m² **Planta baja:** 650,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.
Fachada ppal.: 15,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.
Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena
Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca **Existencia de polo comercial:** Sí **Concentración comercial:** Medio
Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media
Identificabilidad / Visualización: Alta
Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera
Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene
Divisibilidad: No **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene
Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce
Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media
Certificado de eficiencia energética: No tiene
Antigüedad (fecha aprox.): 1962 **Estado conservación:** Bueno
Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas **Antigüedad última reforma:** 8 años
Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación
Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos



DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	28 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Alquiler)
Avenida, MANUEL RODRIGUEZ AYUSO, N° 316, Planta bj, ZARAGOZA (50012)
Fecha 07-10-2021

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
2.780,00	5,00	0,00	2.641,00	0,00	4,33

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 610,00 m² **Planta baja:** 610,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 29,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Regular

Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca **Existencia de polo comercial:** Sí **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media **N° plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: Sí **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

N° de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** Sí **Salida de humos:** Sí

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 1992 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas **Antigüedad última reforma:** 10 años

Fuente: Particular **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

Anterior actividad: Concesionario de automóviles.

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.
(Alquiler)
Calle, DESIDERIO ESCOSURA, N° 23, Planta bj, ZARAGOZA (50005)
Fecha 06-10-2021

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
15.000,00	5,00	5,00	13.500,00	0,00	4,07

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 3.315,00 m² **Planta baja:** 3.315,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 16,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** 9,00 m.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Buena

Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media **N° plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: Sí **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

N° de fachadas comerciales: Dos **Formando esquina:** No **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2005 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas **Antigüedad última reforma:** 5 años

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Observaciones

Anterior actividad: Supermercado El Árbol. Salida a 4 calles.



DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	29 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVÍO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Avenida, NAVARRA, Nº 77, Planta Pb, ZARAGOZA (50010) Fecha 05-10-2021

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
4.000,00	5,00	2,00	3.720,00	4.000,00	5,19

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 770,00 m² Planta baja: 770,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
 Fachada ppal.: 12,00 m. Fondo medio: No disp. Rel. fachada fondo: No disp. Altura libre: No disp. Fachada secund.: No disp.

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Transporte público: Buena
 Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca Existencia de polo comercial: No Concentración comercial: Medio
 Nivel de ocupación: Alto Accesibilidad: Buena Flujo peatonal: Media
 Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera
 Plantas en las que se desarrolla: Una Aparcamiento en edificio: No tiene Configuración irregular: Si Tiene
 Divisibilidad: Sí Polivalencia: Media Salida de humos: Se desconoce
 Nº de fachadas comerciales: Dos Formando esquina: No
 Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 1984 Estado conservación: Medio
 Nivel última reforma: En bruto

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
 Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público. (Alquiler)

Calle, REINA FABIOLA, Nº 33, Planta bj, ZARAGOZA (50008) Fecha 05-10-2021

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
3.700,00	5,00	2,00	3.441,00	0,00	4,65

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 740,00 m² Planta baja: 740,00 m² Plantas infer.: No disp. Plantas super.: No disp.
 Fachada ppal.: 18,00 m. Fondo medio: No disp. Rel. fachada fondo: No disp. Altura libre: No disp. Fachada secund.: 12,00 m.

Calidad del entorno: Media Calidad de ubicación: Media Transporte público: Regular
 Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca Existencia de polo comercial: Si Concentración comercial: Medio
 Nivel de ocupación: Medio Accesibilidad: Buena Flujo peatonal: Media
 Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media Nº plantas del edificio: No disp. Planta del acceso: Nivel de acera
 Plantas en las que se desarrolla: Una Aparcamiento en edificio: No tiene Configuración Irregular: No Tiene
 Divisibilidad: No Polivalencia: Media Salida de humos: Sí
 Nº de fachadas comerciales: Dos Formando esquina: No
 Fact. amb. negativos: No Calidad del local: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 1975 Estado conservación: Medio
 Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas Antigüedad última reforma: 6 años

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación
 Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en https://www.zaragoza.es/verifica



50297MTY20DQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	30 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.

(Alquiler)

Avenida, 21 DE JUNIO, Nº 56, Planta bj, ZARAGOZA (50022)
Fecha 05-10-2021

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
2.600,00	5,00	2,00	2.418,00	0,00	3,02

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 800,00 m² **Planta baja:** 550,00 m² **Plantas infer.:** 250,00 m² **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 24,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** 18,00 m.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Regular

Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca **Existencia de polo comercial:** No **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Bajo **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Media **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Dos **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: Sí **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Dos **Formando esquina:** Sí **Salida de humos:** Sí

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2012 **Estado conservación:** Medio

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

LOCAL COMERCIAL, parte de un edificio con acceso directo desde calle o espacio público.

(Alquiler)

Carretera, MIRALBUENO CARRETERA DEL AEROPUERTO-ED. SANLAMBERTO, Nº 14, Planta bj, ZARAGOZA (50011)
Fecha 04-10-2021

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
7.650,00	5,00	0,00	7.267,50	0,00	8,55

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 850,00 m² **Planta baja:** 850,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** No disp.

Fachada ppal.: 16,00 m. **Fondo medio:** No disp. **Rel. fachada fondo:** No disp. **Altura libre:** No disp. **Fachada secund.:** No disp.

Calidad del entorno: Media **Calidad de ubicación:** Media **Transporte público:** Regular

Tipo de eje comercial: Nivel ciudad o comarca **Existencia de polo comercial:** Sí **Concentración comercial:** Medio

Nivel de ocupación: Medio **Accesibilidad:** Buena **Flujo peatonal:** Media

Identificabilidad / Visualización: Alta

Calidad edificio: Medio Alta **Nº plantas del edificio:** No disp. **Planta del acceso:** Nivel de acera

Plantas en las que se desarrolla: Una **Aparcamiento en edificio:** No tiene

Divisibilidad: Sí **Polivalencia:** Media **Configuración irregular:** No Tiene

Nº de fachadas comerciales: Una **Formando esquina:** Sí **Salida de humos:** Se desconoce

Fact. amb. negativos: No **Calidad del local:** Alta

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2006 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Llamada telefónica informativa

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

 Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>


50297MTY20DQzODIzODY5M0DA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	31 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Alquiler)
Polígono, ARGUALAS, Nº 8040, ZARAGOZA (50012)
Fecha 05-10-2021

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
12.105,00	5,00	0,00	11.499,75	0,00	2,78

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 4.139,00 m² **Planta baja:** 3.853,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 286,00 m²

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Alto

Calidad infraestructura: Medio **Polivalencia de actividad Industrial:** Medio

Tipificación ubicación Industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso Industrial:** 2 **Divisibilidad:** No

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 1975 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: Obras de instalación anticuadas **Antigüedad última reforma:** 6 años

Fuente: Promotor **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías.
(Alquiler)
Calle, P, Nº 126, ZARAGOZA (50820)
Fecha 05-10-2021

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
2.400,00	5,00	2,00	2.232,00	0,00	2,63

Superficie adoptada: Construida

Total uso: 850,00 m² **Planta baja:** 700,00 m² **Plantas infer.:** No disp. **Plantas super.:** 150,00 m²

Calidad del entorno: Media **Identificabilidad / Visualización:** Media **Accesibilidad:** Buena

Calidad de ubicación: Media **Nivel equipamiento y servicios:** Medio **Accesibilidad a la parcela:** Medio

Calidad infraestructura: Medio **Polivalencia de actividad Industrial:** Medio

Tipificación ubicación Industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 **Nivel infraestructuras parcela:** Medio **Calidad edificio:** Media

Polivalencia: Media **Nº de plantas del uso industrial:** 2 **Divisibilidad:** No

Configuración irregular: No Tiene **Calidad de las instalaciones:** Media **Calidad de la nave:** Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2003 **Estado conservación:** Bueno

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: API **Nivel de negociación:** Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

 Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>


50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	33 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Alquiler)

Calle, RUDOLF DIESEL, Nº 17, ZARAGOZA (50015) Fecha 04-10-2021

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.600,00	5,00	2,00	1.488,00	0,00	2,48

Superficie adoptada: Construida
 Total uso: 600,00 m² Planta baja: 550,00 m² Plantas Infer.: No disp. Plantas super.: 50,00 m²

Calidad del entorno:	Media	Identificabilidad / Visualización:	Media	Accesibilidad:	Buena
Calidad de ubicación:	Media	Nivel equipamiento y servicios:	Medio	Accesibilidad a la parcela:	Alto
Calidad infraestructura:	Medio	Polivalencia de actividad industrial:	Alto		

Tipificación ubicación Industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 2 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Media

Polivalencia: Media Nº de plantas del uso industrial: 2 Divisibilidad: No

Configuración Irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2003 Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

NAVE INDUSTRIAL, adosada o entre medianerías. (Alquiler)

Calle, JESUS, Nº 41, ZARAGOZA (50014) Fecha 03-10-2021

P. oferta renta (Euros/mes)	Negociación (%)	Comercialización (%)	P. oferta corregida (Euros/mes)	Renta contrato (Euros/mes)	V. unitario renta (Euros/m²/mes)
1.500,00	5,00	2,00	1.395,00	0,00	2,77

Superficie adoptada: Construida
 Total uso: 504,00 m² Planta baja: 504,00 m² Plantas Infer.: No disp. Plantas super.: No disp.

Calidad del entorno:	Media	Identificabilidad / Visualización:	Alta	Accesibilidad:	Buena
Calidad de ubicación:	Media	Nivel equipamiento y servicios:	Medio	Accesibilidad a la parcela:	Alto
Calidad infraestructura:	Medio	Polivalencia de actividad industrial:	Medio		

Tipificación ubicación Industrial: Polígono industrial

Nº plantas del edificio: 1 Nivel infraestructuras parcela: Medio Calidad edificio: Media

Polivalencia: Media Nº de plantas del uso industrial: 1 Divisibilidad: No

Configuración Irregular: No Tiene Calidad de las instalaciones: Media Calidad de la nave: Media

Certificado de eficiencia energética: No tiene

Antigüedad (fecha aprox.): 2004 Estado conservación: Bueno

Nivel última reforma: En bruto

Fuente: API Nivel de negociación: Sin negociación

Nivel de comprobación: Visita virtual interior sin planos

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODlzdDY5MDA1NTM3Njg1

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04189605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDIYERS

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	34 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO

Locales (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup. p. baja (m²)	Sup. p. sótano (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)	
8	Carretera MIRALBUENO CARRETERA DEL AEROPUERTO-ED. SANLAMBERTO, 14 (50011)										
	LCA	Oct-2021	CSC	850,00	0,00	0,00	7.650,00	5,00	7.267,50	0,00	8,55
7	Avenida 21 DE JUNIO, 56 (50022)										
	LCA	Oct-2021	CSC	550,00	250,00	0,00	2.600,00	7,00	2.418,00	0,00	3,02
6	Calle REINA FABIOLA, 33 (50008)										
	LCA	Oct-2021	CSC	740,00	0,00	0,00	3.700,00	7,00	3.441,00	0,00	4,65
5	Avenida NAVARRA, 77 (50010)										
	LCA	Oct-2021	CSC	770,00	0,00	0,00	4.000,00	7,00	3.720,00	4.000,00	5,19
4	Calle DESIDERIO ESCOSURA, 23 (50005)										
	LCA	Oct-2021	CSC	3.315,00	0,00	0,00	15.000,00	10,00	13.500,00	0,00	4,07
3	Avenida MANUEL RODRIGUEZ AYUSO, 316 (50012)										
	LCA	Oct-2021	CSC	610,00	0,00	0,00	2.780,00	5,00	2.641,00	0,00	4,33
2	Calle FEDERICO GARCIA LORCA, 7 (50007)										
	LCA	Oct-2021	CSC	650,00	0,00	0,00	3.200,00	7,00	2.976,00	0,00	4,58
1	Calle ROSAS, 17 (50009)										
	LCA	Oct-2021	CSC	1.500,00	0,00	0,00	9.495,00	7,00	8.830,35	0,00	5,89

Naves (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
14	Calle JESUS, 41 (50014)									
	NAD	Oct-2021	CSC	504,00	0,00	1.500,00	7,00	1.395,00	0,00	2,77
13	Calle RUDOLF DIESEL, 17 (50015)									
	NAD	Oct-2021	CSC	600,00	0,00	1.600,00	7,00	1.488,00	0,00	2,48
12	Calle P, 126 (50820)									
	NAD	Oct-2021	CSC	850,00	0,00	2.400,00	7,00	2.232,00	0,00	2,63
11	Poligono ARGUALAS, 8040 (50012)									
	NAD	Oct-2021	CSC	4.139,00	0,00	12.105,00	5,00	11.499,75	0,00	2,78
10	Calle ANA ABARCA DE BOLEA, 4 (50014)									
	NAD	Oct-2021	CSC	819,00	161,00	2.600,00	7,00	2.418,00	0,00	2,95
9	Calle LIMITE ESTE, 1 (50110)									
	NAD	Oct-2021	CSC	594,00	0,00	1.900,00	7,00	1.767,00	0,00	2,97

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Locales (Euros/m²)	0,00	0,00	0,00	7,40	3,15	4,83
Naves (Euros/m²)	0,00	0,00	0,00	2,97	2,49	2,76

Observaciones a los testigos:

Se amplían códigos postales buscando similitud de zonas y tipología.



DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	35 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

Características de la Oferta y Demanda:

Normalizándose.

Hipótesis del producto inmobiliario a desarrollar sobre el terreno valorado para el cálculo del V.Residual

CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO.

El valor de mercado del inmueble se ha calculado por el método de actualización, ya que es práctica habitual que los edificios comerciales se exploten mediante el arrendamiento.

Para establecer la posible renta de mercado del inmueble, hemos realizado un estudio de mercado de alquileres en el municipio, tanto de locales en zona prime como en zonas secundarias, así como de diversas superficies y usos, en distintas ubicaciones, e incluso locales-naves-almacenes.

Se obtienen rentas estratificadas por la calidad de localización sobre ejes comerciales principales o secundarias de la ciudad o ámbito, superficie disponible del activo y rentabilidades de los negocios.

Se analiza de acuerdo con la realidad física y la configuración funcional, a fin de establecer una renta de mercado para las distintas superficies de uso y rendimiento comercial homogéneo.

Rentas aplicables al edificio: aplicamos rentas comparables a cada uno de los usos y superficies.

RENTA

.....USO..... SUPERFICIE.....€/m2/MES

LOCAL COMERCIAL.....2.000,00 m2..... 5,00 €

En el coste de construcción se entiende repercutido el de la playa de aparcamientos

CICLO DE EXPLOTACIÓN.

Dada la situación del sector consideramos un ciclo de explotación de 30 años.

VALOR DE SUELO.

Se realiza el cálculo del valor de suelo por el método residual, partiendo de valores a nuevo.

GASTOS E INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL.

Se establecen los gastos anuales en función de los ingresos obtenidos por rentas. Atendiendo a la vida útil, se considera necesaria una inversión posterior para la actualización de instalaciones y servicios, en el año 15.

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación y/o corrección de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

Para los comprables ofertados en renta se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 2,27 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODIzODY5MDA1NTM3Njg1

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDIYERS

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-76029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	36 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022

10.- DATOS Y CÁLCULO DE VALORES TÉCNICOS

CÁLCULO DEL VALOR DEL SOLAR POR EL MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

MÉTODOS UTILIZADOS PARA CALCULAR EL VALOR DE MERCADO

- MÉTODO DEL VALOR RESIDUAL

USOS AUTORIZADOS. Superficies edificables incluyendo cesiones obligatorias.

Usos Lucrativos	Superficie Edificable Máxima	Nº Máximo Elementos
Local Tipo I libre	1,00 m ²	1

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA: NO Terminadas

Alcantarillado:	0,00 %
Vías Públicas:	0,00 %
Abastecimiento de Agua:	0,00 %
Electricidad:	0,00 %

Coste de las obras de infraestructura:	0,00 Euros
Plazo comienzo obras de infraestructuras desde el origen:	0 meses
Plazo terminación obras de infraestructuras desde el origen:	0 meses

COSTE DE GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE: 0,00 Euros

Plazo para el comienzo de la gestión urb.desde el origen:	0 meses
Plazo para la finalización de la gestión urb.desde origen:	0 meses
Tipo del Crédito hipotecario:	3,50 %

CRÉDITO DEL QUE DISPONDRÁ EL PROMOTOR (en % del Valor de Mercado):

Local Tipo I libre	42,00 %
Nº de meses para el pago del proyecto (a contar desde el origen):	6 meses
Nº de meses para la concesión de la licencia (a contar desde el origen):	8 meses
Nº de meses para el comienzo de obra (a contar desde el origen):	10 meses
Duración de la obra en meses (a contar desde el comienzo de la obra):	18 meses
Pago de las certificaciones mensuales:	A 90 días

SUPERFICIE CONSTRUIBLE SOBRE EL TERRENO VALORADO:

Local Tipo I libre	1,00 m ²
--------------------	---------------------

COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

Local Tipo I libre	450,00 Euros/m ²
Otros gastos necesarios:	17,00 %

VALOR UNITARIO DE MERCADO:

Local Tipo I libre	803,07 Euros/m ²
--------------------	-----------------------------

16 / 24

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774, Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66376-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODizODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	-9896775	PÁGINA	37 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

Porcentaje sobre el valor en venta a cobrar por el promotor directamente del comprador antes de terminar la obra:

Local Tipo I libre 56,00 %

PLAZOS DE VENTA:

Comienzo de las ventas (a contar desde el origen):

Local Tipo I libre 28 meses

Porcentaje de ventas al terminar la obra:

Local Tipo I libre 100,00 %

Nº de meses para terminar las ventas (a contar desde el final de obra):

Local Tipo I libre 0 meses

Tasa de actualización:

18,03 %

Los datos para la aplicación del método del valor residual están referidos a euros constantes de la fecha de la valoración.

Valor del terreno suponiendo que NO se recompran las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

Los datos a introducir en el MVR están referidos a "Edificabilidad (m²e)"

Tasa anualizada homogénea con financiación 18,03

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDIYERS

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-76029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	38 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

FLUJOS DE CAJA (euros)

M e s	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de Infraestruc.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	174,57	-174,57	-174,57
1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	0,00	0,00	0,00	0,00	26,78	0,00	0,00	26,78	-26,78	-24,65
7	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	0,00	0,00	0,00	0,00	22,95	0,00	0,00	22,95	-22,95	-20,55
9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,75	15,25
12	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	0,00	0,05	0,05	17,70	15,00
13	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	0,00	0,10	0,10	17,65	14,75
14	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,16	23,84	-6,09	-5,02
15	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,21	23,89	-6,14	-4,99
16	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,26	23,94	-6,19	-4,96
17	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,31	23,99	-6,24	-4,94
18	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,36	24,05	-6,29	-4,91
19	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,41	24,10	-6,35	-4,88
20	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,47	24,15	-6,40	-4,85
21	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,52	24,20	-6,45	-4,83
22	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,57	24,25	-6,50	-4,80
23	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,62	24,31	-6,55	-4,77
24	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,67	24,36	-6,61	-4,74
25	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,72	24,41	-6,66	-4,71
26	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,78	24,46	-6,71	-4,68
27	0,00	17,75	17,75	0,00	0,00	23,68	0,83	24,51	-6,76	-4,66
28	449,72	17,75	467,47	0,00	26,78	23,68	0,88	51,34	416,13	282,65
29	16,06	17,75	33,81	0,00	0,00	23,68	0,93	24,62	9,20	6,16
30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,68	0,00	23,68	-23,68	-15,65
31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,68	0,00	23,68	-23,68	-15,43
32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23,68	0,00	23,68	-23,68	-15,22

VALOR TOTAL DEL TERRENO 174,57 Euros

NIVEL: 2

Aprovechamiento Urbanístico:	1,00 m ²
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación	1,00 m ²
Precios referidos a:	Repercusión
Valor Unitario de Mercado:	174,57 Euros/m ²
Valor Unitario de Tasación	174,57 Euros/m ²
Valor de Tasación	174,57 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **174,57 Euros**

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20QZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	39 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS O EDIFICABILIDADES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00
Oficinas	0	0,00
Locales comerciales	1	1,00
Uso industrial	0	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00
Plazas de garaje	0	0,00
Trasteros	0	0,00
Otros usos	0	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	0	0,00
Dotacional	0	0,00
TOTAL	1	1,00

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDIYERS

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQzODIzODY5MDA1NTM3Njg1

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	40 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

174,57 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es asesoramiento de valor de mercado de 1 m2 de repercusión de suelo urbanizado para uso terciario comercial

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La entrega de la siguiente documentación:

- Documentación con la información catastral descriptiva y gráfica suficiente.

* A la entrega de la siguiente documentación:

- Documentación Registral suficiente

ADVERTENCIAS:

Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 170,00 Euros y 178,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

tinsa

**TASACIONES INMOBILIARIAS,
S.A.U.**

En representación de Tinsa, Tasaciones
Inmobiliarias, S.A.U.



Fdo.: **RAFAEL ESPES OJEA**
ARQUITECTO

Este informe consta de 24 páginas numeradas de la 1 a la 24

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.			
Ver Observaciones	Tasador:	RAFAEL ESPES OJEA	
	Titulación:	ARQUITECTO	
	Fecha Visita al inmueble:	18-10-2021	
	Fecha Emisión del informe:	21-10-2021	Fecha de caducidad del informe 20-04-2022

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQzODIzODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	41 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

12.- OBSERVACIONES

CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO.

El valor de mercado del inmueble se ha calculado por el método de actualización, ya que es práctica habitual que los edificios comerciales se exploten mediante el arrendamiento.

Para establecer la posible renta de mercado del inmueble, hemos realizado un estudio de mercado de alquileres en el municipio, tanto de locales en zona prime como en zonas secundarias, así como de diversas superficies y usos, en distintas ubicaciones, e incluso locales-naves-almacenes.

Se obtienen rentas estratificadas por la calidad de localización sobre ejes comerciales principales o secundarias de la ciudad o ámbito, superficie disponible del activo y rentabilidades de los negocios.

Se analiza de acuerdo con la realidad física y la configuración funcional, a fin de establecer una renta de mercado para las distintas superficies de uso y rendimiento comercial homogéneo.

Rentas aplicables al edificio: aplicamos rentas comparables a cada uno de los usos y superficies.

USO	SUPERFICIE	R	€/m2/MES
- LOCAL COMERCIAL.....	2.000,00 m2.....		5,00 €

CICLO DE EXPLOTACIÓN.

Dada la situación del sector consideramos un ciclo de explotación de 30 años.

VALOR DE SUELO.

Se realiza el cálculo del valor de suelo por el método residual, partiendo de valores a nuevo.

GASTOS E INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL.

Se establecen los gastos anuales en función de los ingresos obtenidos por rentas. Atendiendo a la vida útil, se considera necesaria una inversión posterior para la actualización de instalaciones y servicios, en el año 15.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDIYERS

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	42 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

INFORME DE TASACIÓN: SUPUESTOS / ALCANCE / LÍMITES

El informe de tasación emitido, no tiene el alcance de una due diligence técnica, fiscal, legal o urbanística. Las comprobaciones realizadas para el cálculo del valor son las estrictamente exigidas en atención a la finalidad y metodología utilizada.

Inspección ocular. Las características de los inmuebles a valorar se comprueban a partir de una inspección ocular limitada, sin posibilidad de comprobar las partes ocultas a la vista y sin realizar ensayos específicos que permitan determinar el estado de la estructura, instalaciones o de los elementos ocultos. Tinsa no se hace responsable de los posibles defectos o vicios ocultos de la edificación.

Superficies. La comprobación de la superficie no supone un levantamiento topográfico (en el caso de terrenos y fincas rústicas) ni un levantamiento planimétrico (en el caso de edificaciones) durante la inspección ocular. El croquis realizado por el Tasador es simplemente a efectos de comprobación de las superficies, pudiendo existir ciertas discrepancias entre la superficie comprobada y la real así como en la geometría de los inmuebles representados de los que Tinsa no se hace responsable.

Documentación. La documentación e información necesaria para la emisión de los informes de tasación, facilitada por el solicitante o por las personas que le representen, así como las licencias, autorizaciones y certificados emitidos por entidades y organismos públicos o privados, se entiende íntegra y veraz, por lo que Tinsa no asume responsabilidad alguna derivada de las incorrecciones o falsedades en la información facilitada o por la ocultación de información relevante.

Procedimientos administrativos y judiciales / Cambios físicos o normativos futuros. La valoración se realiza sobre las condiciones de legalidad, estado y posible uso del inmueble a la fecha de emisión del informe de tasación y salvo que se haya informado de lo contrario, bajo el supuesto de inexistencia de reclamaciones y/o procedimientos de carácter administrativo o judicial.

Información urbanística. La información urbanística tiene carácter limitado y se obtiene mediante consulta verbal a los técnicos municipales y/o la información pública del planeamiento en la fecha de emisión del informe.

Tinsa no asume responsabilidad por la existencia de afecciones de carácter administrativo sectorial, ni por la modificación de las condiciones de legalidad urbanística del inmueble derivados de cambios de planeamiento que no estuviesen publicados a la fecha de la valoración o como resultado de la ejecutividad de resoluciones administrativas o judiciales, salvo que las mismas se hubiesen trasladado como contenido del planeamiento municipal o hubiesen sido puestas en conocimiento de Tinsa por los técnicos municipales o por el propio solicitante de la valoración.

Cargas. Los inmuebles se valoran teniendo en cuenta las cargas de carácter real que gravan al mismo, siempre que las mismas se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, se hayan puesto en conocimiento por el solicitante de la valoración o por terceros, o puedan comprobarse a partir de inspección ocular.

No se tendrán en cuenta a los efectos de establecer el valor de tasación, las afecciones fiscales (impuestos, tasas y contribuciones), pagos debidos, embargos y cargas hipotecarias que gravan el inmueble.

Del Valor de Tasación, en su caso, habría que deducir cuantas cargas o pagos debidos pudieran recaer sobre el inmueble, así como servidumbres no visibles a partir de inspección ocular y que pudieran existir.

USO DEL INFORME Y RESPONSABILIDAD

El informe de tasación se emite de acuerdo a la finalidad concreta que se recoge en el mismo, para uso de su titular*. Tinsa no asume responsabilidad derivada del uso del informe de tasación por terceros diferentes a los referidos ni para una finalidad diferente a la indicada en el mismo.

(* En el caso de las finalidades contempladas en el artículo 2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo y sus modificaciones posteriores, se extiende el uso a la entidad designada como receptora del informe de tasación.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Epígrafe	Información básica sobre protección de datos
Responsable del tratamiento	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U. NIF 78029774 con domicilio social en la calle José Echegaray nº 9 de las Rozas de Madrid. 28232 Madrid.
Finalidad del tratamiento	Prestar el servicio de tasación solicitado.
Legitimación del tratamiento	Legitimación por Ejecución del contrato de prestación de servicios.
Destinatarios (cesiones y transferencias)	Compartimos sus datos con proveedores que desempeñan funciones en nuestro nombre. Si la finalidad de la tasación fuese la obtención de un préstamo hipotecario, comunicaremos sus datos a la entidad financiera que haya actuado como su mandatario a los efectos de encargo y entrega de la tasación o a la que usted haya designado como receptora del informe emitido. No se cederán datos a terceros salvo obligación legal. Podrán transferirse internacionalmente datos a empresas del grupo que actúen como encargadas de tratamiento.
Derechos de las personas interesadas	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la Información adicional.
Información adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos Personales en el siguiente enlace: https://www.tinsa.es/privacidad-y-seguridad/

22 / 24

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.U. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIÉNDOLA A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg. Merc. de Madrid, Insc. 1ª, nº 86378-1, folio 27, tomo 628, gral. 611, secc. 3ª del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZ0Z0DIZ0DY5MIDA1NTM3Njg1

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDIYERS

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	43 / 89
	FIRMADO POR				FECHA FIRMA
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022

ANEXO

DEFINICIONES A LOS EFECTOS DE LA ORDEN ECO/805/2003 (Y MODIFICACIONES POSTERIORES)

Antigüedad. Es el número de años transcurridos entre la fecha de construcción de un inmueble o la de la última rehabilitación integral del mismo, y la fecha de la valoración.

Comparables. Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.

Depreciación física. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.

Depreciación funcional. Es la pérdida que experimenta el valor de reemplazamiento bruto (VRB) de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.

Edificio en construcción. Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.

Edificio en proyecto. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente. A estos efectos, se entenderá como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

Elementos especulativos. Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

Finca rústica. Aquel terreno de nivel urbanístico II que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.

Inmueble en rehabilitación. Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos:

- Que cuenten con la correspondiente licencia.
- Que se realicen de acuerdo con un proyecto visado por el colegio profesional correspondiente.
- Que alterando o no sus elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de al menos el 50 por 100 de su superficie edificada antes del inicio de las obras.
A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplien o no la superficie edificada.
- Que el coste presupuestado de las obras alcance al menos el 50 por 100 del valor de reemplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno).
Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte efectuada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

Inmueble ligado a una actividad económica. Es todo edificio, o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica (...).

Instalaciones polivalentes. Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos.

En ningún caso se entenderán como instalaciones polivalentes aquellas con características y elementos constructivos que limiten o dificulten usos distintos a los existentes, como son las cámaras acorazadas; cámaras frigoríficas; instalaciones de lavandería, cocina y de servicios específicos en establecimientos de hostelería.

Niveles urbanísticos del terreno. A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles:

Nivel I Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

Protección pública. Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración.



DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	44 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente de cerramientos de fachada o medianeros o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara inferior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Valor de mercado o venal del inmueble (VM). Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieran disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta.

A tal efecto se considerará:

- Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato.
- Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes.
- Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existente en la fecha de la tasación.
- Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización.

Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado. Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación.

Valor de reemplazamiento (VR) o coste de reemplazamiento o de reposición. Puede ser: bruto o a nuevo y neto o actual.

El valor de reemplazamiento bruto o a nuevo (VRB) de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración, otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

El valor de reemplazamiento neto o actual (VRN) es el resultado de deducir del VRB la depreciación física y funcional del inmueble en la fecha de la valoración.

Valor de tasación (VT). Es el valor que la presente Orden establece como tal para cada tipo de inmueble o derecho a valorar. Dicho valor será el valor jurídico o con efectos jurídicos para las finalidades integrantes del ámbito de aplicación de la misma.

Valor hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario (VH). Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normales y locales, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes.

En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos.

Valor máximo legal (VML). Es el precio máximo de venta de un inmueble o vivienda, en su caso, sujeto a protección pública, establecido en la normativa específica que le sea aplicable.

Valor por comparación, valor por actualización, valor residual. Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente.

Valoración intermedia de obra. Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

Vida útil. Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.



DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	45 / 89
	FIRMADO POR				FECHA FIRMA
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: MERCADONA¹, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)



General



General



General



General

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDIYERS

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg. Merc. de Madrid, Insc.1a, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral 611, secc.3a del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	46 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)



General



General



General



General

2/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	47 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDIYERS

FOTOGRAFÍAS

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)



General



General



General

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 86378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQzODIzODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	48 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)



Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODizODY5MDA1NTM3Njg1

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg. Merc. de Madrid, Insc.1ª, no 66378-1, folio 27, tomo 829, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	49 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDDYERS

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)



Detalle

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Njgt

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1.e, nº 68378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	50 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)



Detalle

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODIzODY5MDA1NTM3Njg1

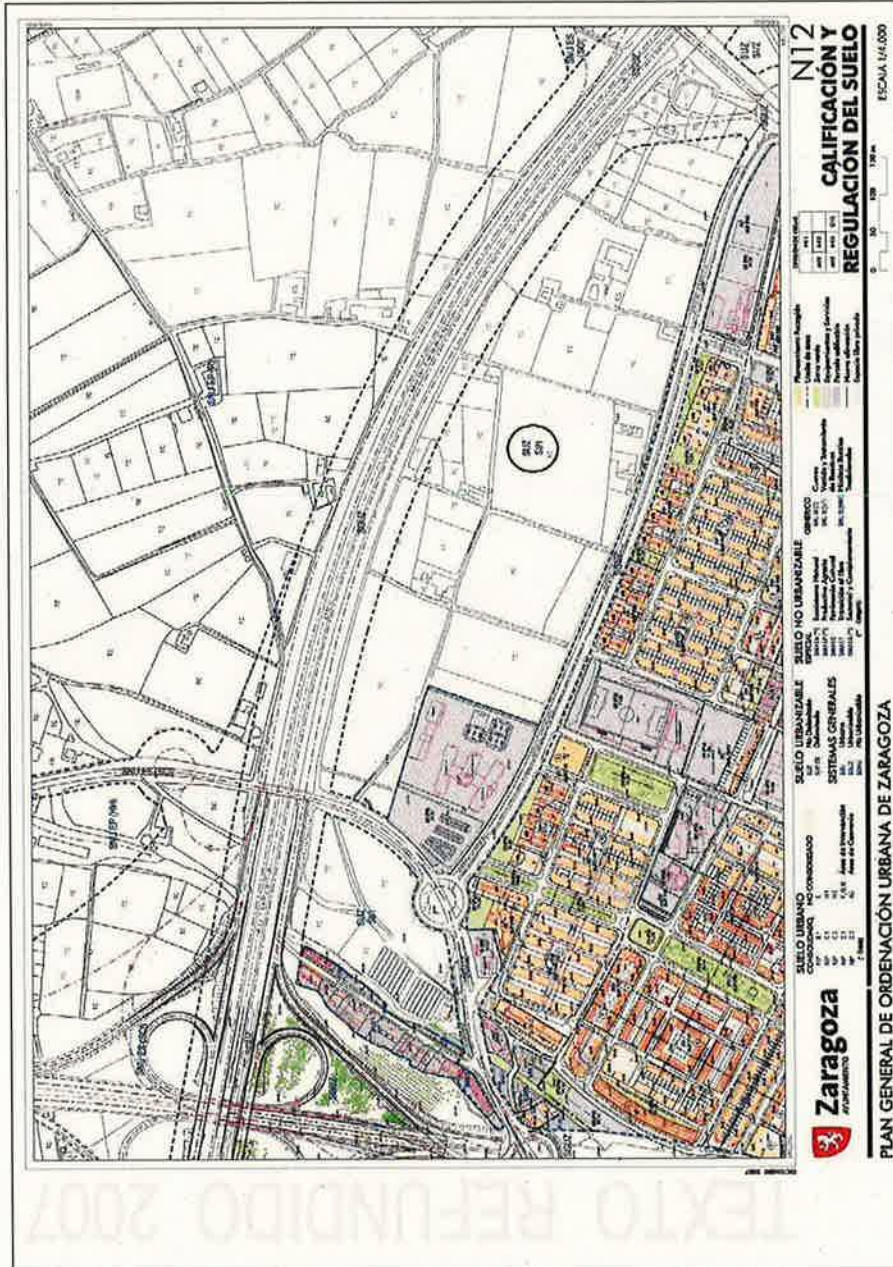
QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA. TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL CARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg. Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 69378-1, folio 27, tomo 629, graf.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	51 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDIYERS

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)



Otro

7/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



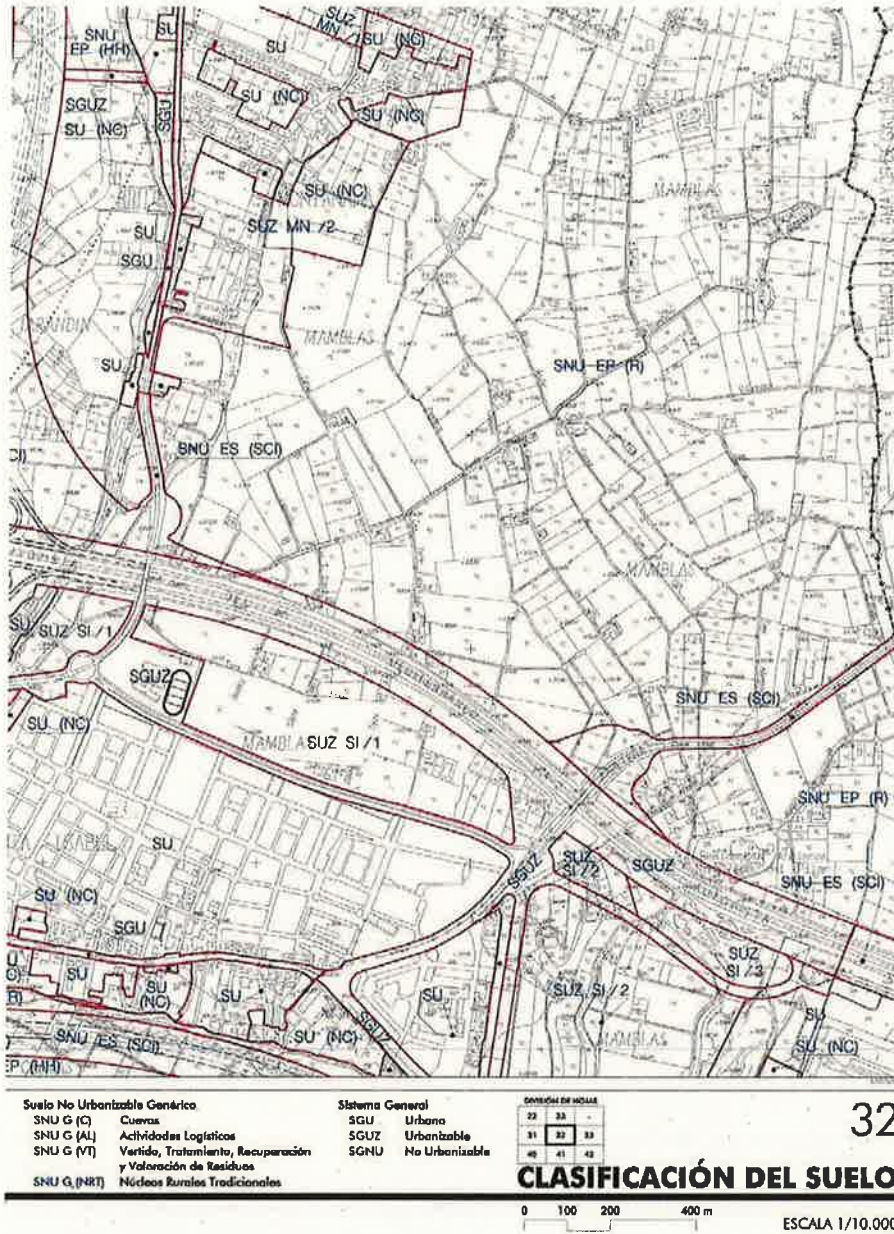
50297MTY20DQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	52 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMIDIERS

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)



Otro

8/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg. Merc.de Madrid, Insc.1a, no 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



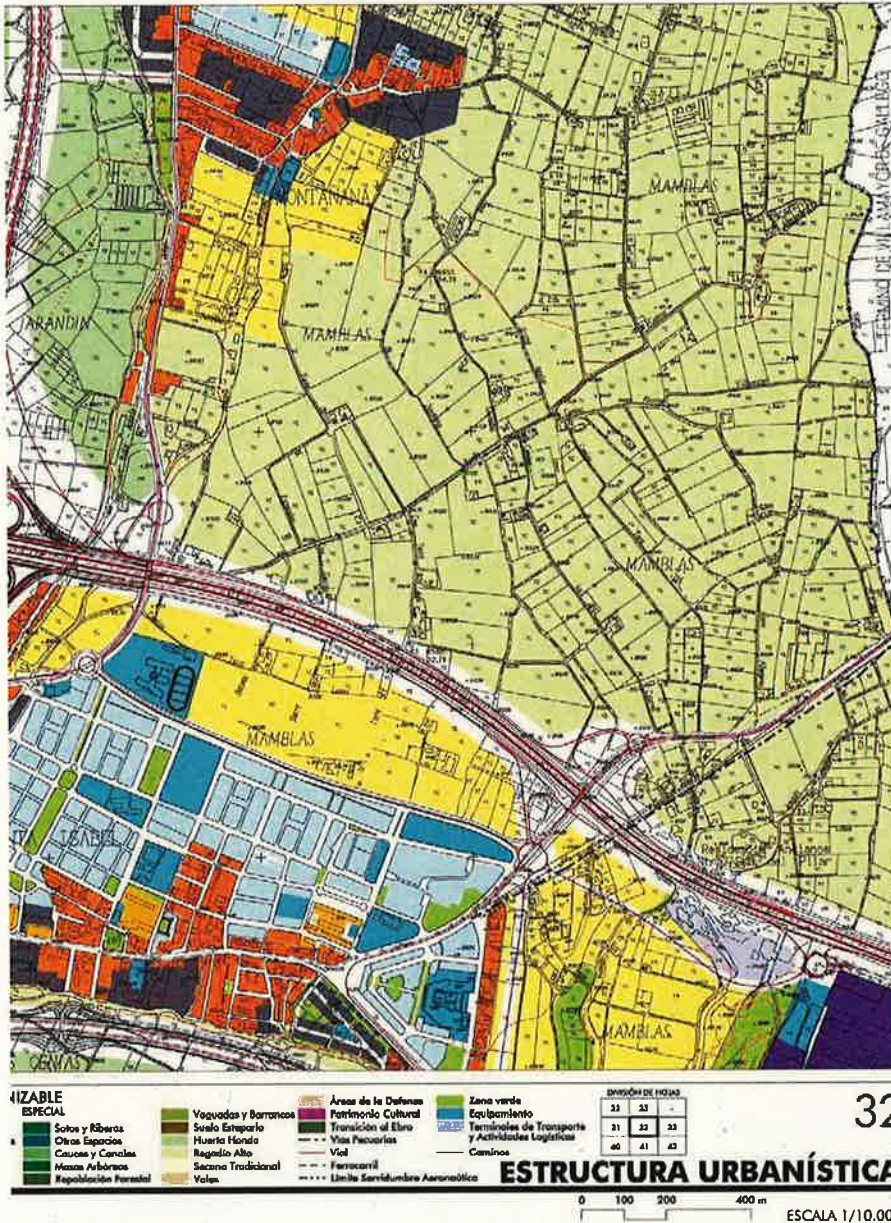
50297MITY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	53 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDIYERS

PLANO DE SITUACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)



Otro

9/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - inscrita en el Reg. Merc. de Madrid, Insc. 1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDIYERS

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	54 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)

RESUMEN INFORMACIÓN DE MERCADO



Locales (Renta)

Nº	Tipº	Fecha	Sup. p. Daja (m²)	Sup. p. solado (m²)	Sup. resto plantas (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Per. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
8	Avenida 21 DE JUNIO, 55 (50022)	LCA Oct-2021 CSC	550,00	250,00	0,00	2.500,00	7,00	2.416,00	0,00	3,92
7	Calle REINA FABIOLA, 33 (50008)	LCA Oct-2021 CSC	740,00	0,00	0,00	3.700,00	7,00	3.441,00	0,00	4,65
6	Calle ROSAS, 17 (50009)	LCA Oct-2021 CSC	1.500,00	0,00	0,00	9.450,00	7,00	8.830,35	0,00	5,90
5	Calle FEDERICO GARCIA LORCA, 7 (50007)	LCA Oct-2021 CSC	650,00	0,00	0,00	3.200,00	7,00	2.976,00	0,00	4,58
4	Avenida MANUEL RODRIGUEZ AYUSO, 316 (50012)	LCA Oct-2021 CSC	610,00	0,00	0,00	2.780,00	5,00	2.645,00	0,00	4,33
3	Calle DESIDERIO ESCOBURA, 23 (50005)	LCA Oct-2021 CSC	3.315,00	0,00	0,00	15.000,00	10,00	13.500,00	0,00	4,07
2	Carretera MIRALBUENO CARRETERA DEL AEROPUERTO-ED. SANLAMBERTO, 14 (50011)	LCA Oct-2021 CSC	850,00	0,00	0,00	7.650,00	5,00	7.267,50	0,00	8,55
1	Avenida NAVARRA, 77 (50010)	LCA Oct-2021 CSC	770,00	0,00	0,00	4.000,00	7,00	3.720,00	4.000,00	5,15

Otra documentación

10/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1.a, nº 86378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en https://www.zaragoza.es/verifica



50297MTY20DQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	55 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: https://www.tinsa.es/validador-informes/ y use el código de verificación QSMDIYERS

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)

Naves (Renta)

Nº	Tipo	Fecha	Sup.	Superficie (m²)	Superficie suelo (m²)	Precio oferta (Euros/mes)	Por. Correc. (%)	Precio oferta corregida (Euros/mes)	Precio contrato (Euros/mes)	Valor unitario (Euros/m²/mes)
14	Polígono ARQUALAS, 8040 (50012)									
	NAD	Oct-2021	CSC	4.136,00	0,00	12.106,00	5,00	11.490,75	0,00	2,78
13	Calle P, 126 (50020)									
	NAD	Oct-2021	CSC	350,00	0,00	2.400,00	7,00	2.232,00	0,00	2,63
12	Calle ANA ABARCA DE BOLEA, 4 (50014)									
	NAD	Oct-2021	CSC	219,00	151,00	2.600,00	7,00	2.418,00	0,00	2,95
11	Calle LIMITE ESTE, 1 (50110)									
	NAD	Oct-2021	CSC	594,00	0,00	1.900,00	7,00	1.767,00	0,00	2,97
10	Calle JESUS, 41 (50014)									
	NAD	Oct-2021	CSC	504,00	0,00	1.500,00	7,00	1.395,00	0,00	2,77
9	Calle RUDOLF DIESEL, 17 (50016)									
	NAD	Oct-2021	CSC	600,00	0,00	1.600,00	7,00	1.488,00	0,00	2,48

BANDA DE VALORES TRAS HOMOGENEIZACIÓN

Uso	Valor máximo venta	Valor mínimo venta	Valor medio venta	Valor máximo renta	Valor mínimo renta	Valor medio renta
Locales (Euros/m²)	0,00	0,00	0,00	7,40	3,15	4,63
Naves (Euros/m²)	0,00	0,00	0,00	2,97	2,49	2,78

Observaciones a los testigos:

Se amplían códigos postales buscando similitud de zonas y topología.

Para la homogeneización de los comparables aportados se ha seguido el siguiente proceso:

1. Corrección del valor unitario de cada uno de ellos en función de los porcentajes de negociación y/o comercialización habituales para la coyuntura actual de mercado en su zona.
2. Ponderación y/o corrección de los comparables en función de la ubicación, estado de conservación y características físicas de cada uno con respecto al inmueble valorado.
3. Cálculo del valor medio.
4. Determinación de banda de valores para fijación de valor de mercado por comparación.

Para los comparables ofertados en renta se ha procedido a descontar, en concepto de comercialización, un porcentaje medio del 2,27 % en el valor de aquellos comparables incluidos en el presente informe que se han obtenido de profesionales de intermediación inmobiliaria.

Otra documentación

11/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg. Merc. de Madrid, Ins. 1ª, no 66378-1, folio 27, tomo 629, gnl.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Ng1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	56 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)

CÁLCULO DE LOS COSTES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NETOS:

Superficie utilizada para valorar: Construida

	SUPERFICIE UTIL (m ²)	SUP. CONS. sin zonas comunes (m ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m ²)	COEFICIENTE R	SUPERFICIE PARTE VALORADA (m ²)
LOCALES	1.800,00	2.000,00	2.000,00	1,1111	2.000,00

Superficie total: 1.800,00 m² 2.000,00 m² 2.000,00 m² 2.000,00 m²

COEFICIENTE R Relación entre superficie construida y superficie util.

	Sup. m ²	Rep. (Suelo) Euros/m ²	C.Const. Euros/m ² Const.	Dep. %	CRN.U. Euros/m ² Const.	VM. Unitario Euros/m ² Const.	VM. Total Euros
LOCALES	2.000,00	197,02	450,00	0,00	723,52	803,07	1.606.139,59

Rep.(Suelo) → REPOSICIÓN DEL SUELO CRN.U. → COSTE DE REPOSICIÓN NETO UNITARIO
 C.Const. → COSTE DE CONSTRUCCIÓN UNITARIO VM. Unitario → VALOR DE MERCADO UNITARIO
 Dep. → COEFICIENTE DEPRECIACIÓN VM. Total → VALOR DE MERCADO TOTAL

OTROS GASTOS NECESARIOS: 17,00 % COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C: 1,0000

NO INCLUYE GASTOS FINANCIEROS NI DE COMERCIALIZACIÓN

Costes y valores a nuevo

VALOR DEL SOLAR	394.040,00 Euros
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	900.000,00 Euros
OTROS GASTOS NECESARIOS	153.000,00 Euros
COSTE DE REPOSICIÓN	1.447.040,00 Euros
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)	

Otra documentación

12/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXNIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el no 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1a, no 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	57 / 89
	FIRMADO POR				FECHA FIRMA
	DANIEL SERNA BARDAVIO - E/L/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIZODY5MIDA1NTM3Njg1

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)

VALOR DE TASACIÓN. RESUMEN DE VALORES:

	Sup. m²	V. Tasación Euros
LOCALES	2.000,00	1.606.139,59

VALORES TOTALES DE LA PARTE VALORADA:

Coste de Reposición Bruto	1.447.040,00 Euros
Coste de Reposición Neto	1.447.040,00 Euros
Valor por actualización	1.606.139,59 Euros

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODZODY5MDA1NTM3Njg1

Otra documentación

13/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, nº 66378-1, folio 27, tomo 628, graf.611, secc.3ª del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	58 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)

CÁLCULO DEL VALOR POR ACTUALIZACIÓN

Vida Útil Restante de la Explotación: 30 años

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración:

INGRESOS

Uso	Tipo de renta	Periodo	Años	Renta inicial periodo (Euros/mes por m²)	Incremento (%)	Ocupación (%)
Locales	1	1	1 - 1	5,00	0,00	75,00
	1	2	2 - 5	5,00	0,00	100,00
	1	3	6 - 14	5,15	0,00	100,00
	1	4	15 - 15	6,25	0,00	50,00
	1	5	16 - 30	5,25	0,00	100,00

GASTOS

Uso	Tipo de renta	Periodo	Años	Gastos no recuperables inicio del periodo (Euros/mes por m²)	Incremento (%)	Gastos recuperables inicio del periodo (Euros/mes por m²)	Incremento (%)	Dofase de recuperación (meses)
Locales	1	1	1 - 1	0,30	0,00	0,00	0,00	0
	1	2	2 - 5	0,10	0,00	0,00	0,00	0
	1	3	6 - 14	0,10	0,00	0,00	0,00	0
	1	4	15 - 15	0,50	0,00	0,00	0,00	0
	1	5	16 - 30	0,10	0,00	0,00	0,00	0

INVERSIONES

Uso	Periodo	Años	inversiones periodo (Euros/m²)	Incremento (%)
Locales	3	15 - 15	90,00	

Otra documentación

14/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1a, no 66378-1, folio 27, tomo 629, gra1.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	59 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDIYERS

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)

Año	Ingresos (Unidad monetaria Euros)	Gastos NO recuperables	Gastos recuperables	Inversiones (Unidad monetaria Euros)	V.A.N. (Unidad monetaria Euros)
2021	15.000,00	1.200,00	0,00	0,00	13.731,12
2022	120.000,00	2.400,00	0,00	0,00	112.790,93
2023	120.000,00	2.400,00	0,00	0,00	105.906,97
2024	120.000,00	2.400,00	0,00	0,00	99.443,17
2025	120.000,00	2.400,00	0,00	0,00	93.373,87
2026	123.600,00	2.400,00	0,00	0,00	90.358,92
2027	123.600,00	2.400,00	0,00	0,00	84.844,05
2028	123.600,00	2.400,00	0,00	0,00	79.665,76
2029	123.600,00	2.400,00	0,00	0,00	74.803,55
2030	123.600,00	2.400,00	0,00	0,00	70.238,07
2031	123.600,00	2.400,00	0,00	0,00	65.951,24
2032	123.600,00	2.400,00	0,00	0,00	61.926,05
2033	123.600,00	2.400,00	0,00	0,00	58.146,53
2034	123.600,00	2.400,00	0,00	0,00	54.597,68
2035	63.000,00	12.000,00	0,00	160.000,00	54.564,68
2036	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	49.089,75
2037	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	46.093,66
2038	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	43.280,43
2039	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	40.638,90
2040	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	38.158,59
2041	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	35.829,67
2042	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	33.642,88
2043	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	31.589,56
2044	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	29.667,56
2045	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	27.851,23
2046	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	26.151,39
2047	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	24.556,29
2048	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	23.066,61
2049	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	21.649,40
2050	126.000,00	2.400,00	0,00	0,00	20.326,06

Valor de Reversión del inmueble: 728.023,90 Euros

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e Inversiones	6,50 %
Revalorización Anual prevista para el suelo:	2,00 %
Tasa de actualización del suelo	6,50 %
Plazo previsto para la venta del inmueble:	12 meses
Valor de Reversión del inmueble:	728.023,90 Euros

El valor de mercado calculado por el método de actualización corresponde al valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba. Para el cálculo del V.A.N. se han sustituido los flujos correspondientes a los pagos mensuales adelantados y los gastos mensuales por un sólo flujo anual situado en el día 5 de Junio, cuando el alquiler es uniforme y completo a lo largo del año. Para los años en los que la estimación no prevé un alquiler durante el año completo (habitualmente el primer y el último año están en este caso) la sustitución de los flujos mensuales se realiza por un sólo flujo anual situado en un punto medio entre el primer y el último flujo mensual al que sustituye.

El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Valor de Mercado por Capitalización:

1.606.139,59 Euros

Otra documentación

15/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Ins.1a, no 69378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	60 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)

DATOS PARA EL CÁLCULO

Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones	6,50 %
Revalorización Anual prevista para el sueto	2,00 %
Tasa de actualización del sueto	6,50 %
Plazo previsto para la venta del inmueble	12 meses
Valor de Reversión del inmueble	728.023,90 Euros

OTROS VALORES:

Valor a efectos de asegurar el Coste de Constitución y nuevo:	1.053.000,00 Euros
---	--------------------

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

Otra documentación

16/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1ª, no 66376-1, folio 27, tomo 629, gral.011, secc.3a del Libro de sociedades.

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	61 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación Q5MDIYERS

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)

RESUMEN DE VALORES

CÁLCULO DE VALORES DE LA PARTE VALORADA:

Para calcular los costes y valores totales de la parte valorada se ha procedido a sumar los correspondientes a cada uno de los elementos independientes valorados.

	Costes y valores a nuevo	Superficies
VALOR DEL SOLAR	394.040,00 Euros	
COSTE DE CONSTRUCCIÓN	900.000,00 Euros	
Local	900.000,00 Euros	2.000,00 m ²
OTROS GASTOS NECESARIOS	153.000,00 Euros	
COSTE DE REPOSICIÓN	1.447.040,00 Euros	
(Solar+Coste de construcción+Otros gastos necesarios)		

OTROS DATOS Y COEFICIENTES UTILIZADOS:

Costes y valores medios unitarios:

	C.Const. Euros/m ² Const.	VM. Unitario Euros/m ² Const.
LOCALES	450,00	803,07
OTROS GASTOS NECESARIOS:	17,00 %	
COEF. DE CORRECCIÓN PARA EL C.C.:	1,0000	

Otra documentación

17/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1a, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZ0DIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	62 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)

VALOR DE TASACIÓN

S.Útil	S.Const.	V.Tasación	
		Euros	Euros/m ²
1.800,00	2.000,00	1.605.139,50	802,57
LOC1 EDIF. COMERCIAL Superficie construida en R.P.Z.C (m ²) 2.000,00 VM Total 1.605.139,50 Euros V.Siglo 1.051.000,00 Euros			

12.- OBSERVACIONES

CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO.

El valor de mercado del inmueble se ha calculado por el método de actualización, ya que es práctica habitual que los edificios comerciales se exploten mediante el arrendamiento.

Para establecer la posible renta de mercado del inmueble, hemos realizado un estudio de mercado de alquileres en el municipio, tanto de locales en zona prima como en zonas secundarias, así como de diversas superficies y usos, en distintas ubicaciones, e incluso locales-naúves-almacenes.

Se obtienen rentas estratificadas por la calidad de localización: sobre ejes comerciales principales o secundarias de la ciudad o ámbito, superficie disponible del activo y rentabilidades de los negocios.

Se analiza de acuerdo con la realidad física y la configuración funcional, a fin de establecer una renta de mercado para las distintas superficies de uso y rendimiento comercial homogéneo.

Rentas aplicables al edificio: aplicamos rentas comparables a cada uno de los usos y superficies.

USO	SUPERFICIE	RENTA €/M ² /MES
- LOCAL COMERCIAL	2.000,00 m ²	5,00 €

En el coste de construcción se entiende repercutido el de la playa de aparcamientos

CÍCLO DE EXPLOTACIÓN.

Dada la situación del sector consideramos un ciclo de explotación de 30 años.

VALOR DE SUELO.

Se realiza el cálculo del valor de suelo por el método residual, partiendo de valores a nuevo.

GASTOS E INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL.

Se establecen los gastos anuales en función de los ingresos obtenidos por rentas. Atendiendo a la vida útil, se considera necesaria una inversión posterior para la actualización de instalaciones y servicios, en el año 15.

Otra documentación

18/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1a, nº 66378-1, folio 27, tomo 629, folio 811, secc.3a del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIZODY5WDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	63 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)

ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

2. SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO RESIDENCIAL

ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO RESIDENCIAL

Recurso de alzada. Acuerdo del Gobierno de Aragón 00/03/04 (BOA 03/04/04)

Modificación alzada nº 2 IPGOU Pleno 30/07/04

Modificación alzada nº 33PGOU Pleno 30/03/07

ÁREA	HOJA	SITUACIÓN	Superficie (m²)	Superficie (Ha)
38/4	L17, L18	Tercer y Cuarto Cinturón	543.271	54,32
38/5	L17	Cº de Castellón, FF.CC.	155.111	15,51
44/1	H13	Cº de Logroño	133.451	13,34
56/4	H13	Cº del Aeropuerto	49.322	4,93
56/5	G14, G15, H14, H15	Cº de Madrid-Ronda Norte	2.615.770	261,57
59/1	H18, H19	Fuente de la Juntura	197.506	19,75
59/3	J18, J19	Cº de Cuarte	186.832	18,68
61/1	H13	Cº de Logroño - AVE	95.301	9,53
61/2	G12, G13	Cº de Logroño - Urbanizaciones	474.726	47,47
88/1	K18, L18, K19	Tercer y Cuarto Cinturón	646.952	64,69
ALFOCEA-1	G7	Alfocea	30.994	3,10
CASSETAS-1	C8	Casetas Este	138.724	13,87
CASSETAS-2	B8	Casetas exterior	107.544	10,75
GARRAPINILLOS-1 y 2	C11	Garrapinitillos	238.655	23,86
JUSLIBOL-1	J10	Juslibol	123.612	12,36
LA CARTUJA-1	N19	La Cartuja Oeste	123.775	12,38
LA CARTUJA-2	N19, O20	La Cartuja Este	198.781	19,88
MONTAÑANA-1 y 2	N10	Montañana	239.308	23,93
MOYERA-1 y 2	N14, N15	Moyera	406.548	40,65
MONZALBARBA-1 y 2	F9	Monzalbarba Noroeste	284.784	28,48
PEÑAFLORES-1	P2	Peñaflores Sur	53.526	5,35
SAN GREGORIO-1	L10	San Gregorio Sur	244.430	24,44
SAN GREGORIO-2	L10	San Gregorio Norte	362.034	36,20
SANTA ISABEL-1	N12	Santa Isabel	201.031	20,10
SANTA ISABEL-2	N13	Santa Isabel	294.911	29,49
SAN JUAN-1	M7, N7	San Juan de Mozamfar	102.563	10,25
SAN JUAN-2	M7, M8	San Juan de Mozamfar	268.065	26,80
VENTA DEL OLIVAR-1	F11, F12	Venta del Olivar	88.672	8,87
VILLARRAPA-1	A5	Villarrapa	35.860	3,59
ORLA OESTE 89/3	G16, G17	Cº de Madrid - Montecanal	3.589.107	358,91
VALDESPARTERA 39/4	H17, H18, H9	Valdespartera	2.421.925	242,19
TOTAL =			14.628.061 m²	1.462,81 Ha

2

TEXTO REFUNDIDO 2007 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

Otra documentación

19/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCUJARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO, SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS DE LOS ESTABLECIDOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIENDO A TINSA DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD, CLIF. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - Inscrita en el Reg. Merc. de Madrid, Insc. 1ª, nº 65976-1, (folio 27, tomo 628, graf. 611, sec. 3ª del Libro de sociedades).

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	64 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - ELLA CIUDADANCA			14 de noviembre de 2022	

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQzODIzODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTACIÓN

SOLICITANTE: MERCADONA, S.A.
 SITUACIÓN: Sector Santa Isabel, SUZ SI/1, en el municipio de Zaragoza, ZARAGOZA (50016)

ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ÁREA DE SANTA ISABEL (SUZ SI/1).

Modificación número nº 23 PLANU Plano 2020/27

Definición.

El área constituirá un único sector.

Usos compatibles.

Vivienda y usos complementarios, terciario y usos productivos mixtos en fachada a la carretera.

Usos incompatibles.

Industria.

Accesos.

Nueva vía prevista en el plan entre las carreteras de Montañana y Villamayor (Avenida de los Estudiantes); su ejecución será a cargo del sector en lo que esté pendiente de realizar, incluida la rotonda de conexión con la A-129.

Organización interna.

Dotaciones en coincidencia con el centro Itaca. Oña verde de separación con la autopista, prevención de los efectos del ruido mediante estudios predictivos.

Sistemas generales inmediatos.

Franja de protección no obtenida de la autopista y suelos de la vía este-oeste (Avenida de los Estudiantes) no obtenidos de secciones anteriores, incluidos los necesarios para ejecutar la rotonda de conexión con la A-129.

Sistemas generales extariores.

A determinar en el plan parcial.

Servicios urbanísticos.

Abastecimiento: establecimiento de red principal a lo largo del vial este-oeste, conectada a la red existente, formando malla cerrada.

Saneamiento: ejecución de colector principal a lo largo del vial este-oeste, a conectar con el previsto en el margen del tramo final del río Gállego. Instalación del correspondiente aliviadero de crecidas hasta el río.

Condiciones previas: ejecución de los colectores previstos en el proyecto municipal de "Colectores de la margen del tramo final del río Gállego".

TEXTO REFUNDIDO 2007 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

Saneamiento: ejecución de colector principal a conectar con el previsto en la margen del tramo final del río Gállego. Instalación del correspondiente aliviadero de crecidas hasta el río.

Condiciones previas: ejecución de los colectores previstos en el proyecto municipal de "Colectores de la margen del tramo final del río Gállego".

Otra documentación

20/20

QUEDA PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL DEL CERTIFICADO O DEL INFORME DE VALORACIÓN O CUALQUIER REFERENCIA A LOS MISMOS EN DOCUMENTOS, CIRCULARES, INFORMES O PUBLICACIONES DE CUALQUIER TIPO SIN LA AUTORIZACIÓN ESCRITA DE Tinsa, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A. Y FUERA DE LA FORMA Y CONTEXTO EN EL QUE SE ENCUENTRAN. LA UTILIZACIÓN DE LA VALORACIÓN PARA OTROS FINES DISTINTOS AL REALIZAR EL ENCARGO, EXIMIRÁ A Tinsa DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD. C.I.F. A-78029774. Registrada en el Registro del Banco de España con el nº 4313 - inscrita en el Reg.Merc.de Madrid, Insc.1a, nº 86378-1, folio 27, tomo 628, gral.611, secc.3a del Libro de sociedades.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEJOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	65 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/10/2021 a las 13:32 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación QSMDFYERS

ANEXOS A LA MEMORIA
ANEXO 6
Estudio de Accesibilidad, Estacionamiento y Carga y descarga

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>

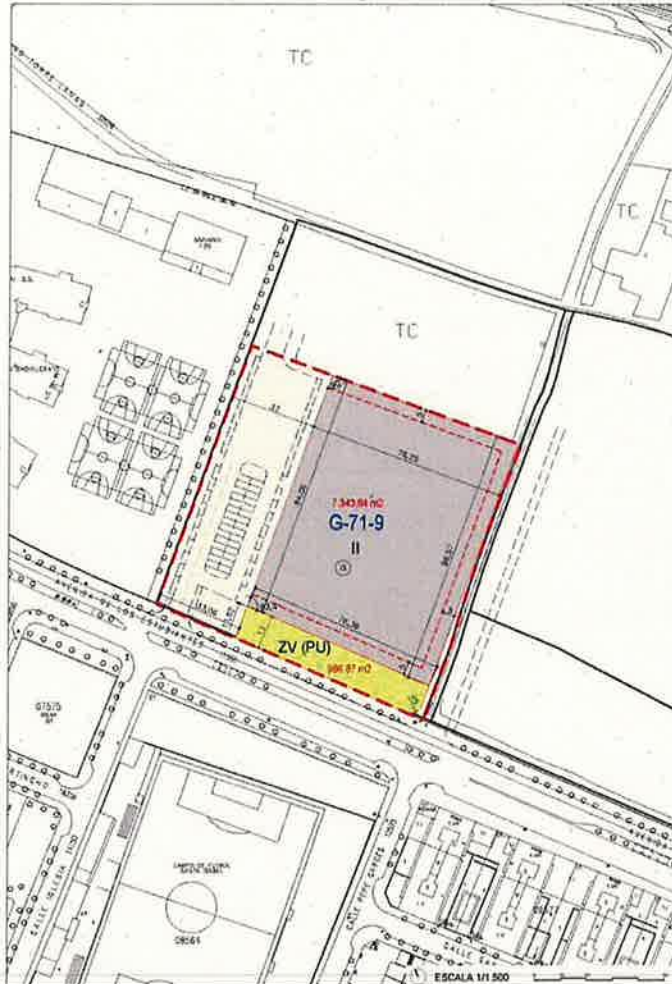


50297MTY20DQzODIzODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	66 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
 ÁREA DE INTERVENCIÓN: **G-71-9**



Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL
 DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA (ZARAGOZA)
 "ÁREA DE INTERVENCIÓN G-71-9 EN SANTA ISABEL"

**ANEXO 6. ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD,
 ESTACIONAMIENTO Y CARGA Y DESCARGA**

Redactor: CEROUNO ARQUITECTOS SCP
 Fecha: Noviembre, 2022

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	67 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

ÍNDICE

del ANEXO 6 "ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD, ESTACIONAMIENTO Y CARGA Y DESCARGA"
de la MODIFICACIÓN AISLADA DEL PGOU DE ZARAGOZA (ZARAGOZA)
"NUEVA AREA DE INTERVENCIÓN G-71-9 EN SANTA ISABEL"

1. PRESENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-71-9 2
 Presentación.....2
 Ordenación urbanística planteada4

2. ACCESIBILIDAD. RONDA NORTE DE ZARAGOZA Y AVENIDA DE LOS ESTUDIANTES..... 7

3. ACCESOS A LA PARCELA DE USO COMERCIAL 10

4. ESTACIONAMIENTOS..... 11
 Plazas de estacionamiento en el viario público11
 Ocupación del aparcamiento interior de clientes.....12

5. CARGA Y DESCARGA..... 15
 Operaciones de carga y descarga en el establecimiento comercial.....15

6. INTERSECCIÓN AVENIDA DE LOS ESTUDIANTES / CALLE LA IGLESIA 18

7. CONCLUSIÓN 19

ANEJO DE PLANOS

Plano 1. Escenario 1 (sin urbanización del sector urbanizable colindante SI-1)
 Plano 2. Escenario 2 (con urbanización del sector urbanizable colindante SI-1)

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3jg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	68 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

1. PRESENTACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-71-9.

Presentación

El presente Estudio de Accesibilidad, Estacionamiento y Carga y descarga se redacta para verificar la idoneidad del viario proyectado en la ordenación del Área de Intervención que se identifica como G-71-9, en la que se plantea una parcela calificada como zona de suelo urbano consolidado A2/4 (uso comercial).

El ámbito del Área G-71-9 tiene una superficie total de 12.004,97 m². Se sitúa en el barrio de Santa Isabel (Zaragoza). Por el Norte y Este linda con el ámbito del sector de Suelo Urbanizable Delimitado (SUZ-SI1), que actualmente son fincas campos de regadío. Por el sur el ámbito linda con la acera norte de la Avenida de los Estudiantes. Por el oeste, el ámbito linda con la parcela de propiedad pública del centro educativo IES Itaca.



Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>

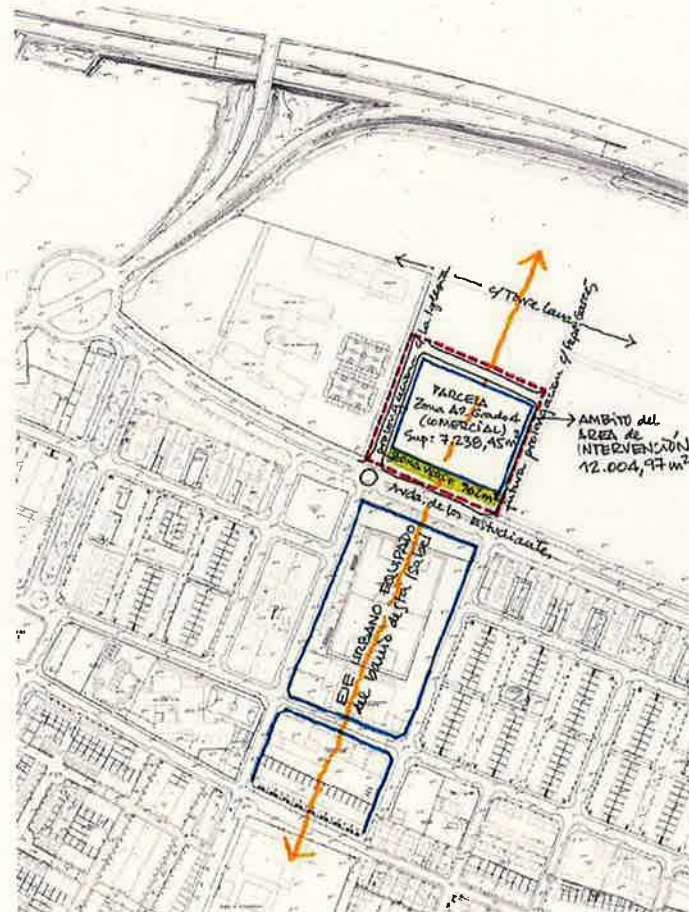


50297MTY20DQzODIzODY5MMDA1NTM3Nig1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	69 / 89
	FIRMADO POR				FECHA FIRMA
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022

El planteamiento general seguido para ubicar una parcela de uso comercial en este ámbito ha sido el de identificar un eje dotacional o 'Eje urbano Equipado' existente en el barrio de Santa Isabel, que se desarrolla en sentido sur-norte, comienza en la plaza Serrano Berges junto a la avenida de Santa Isabel, y queda delimitado por la calle La Iglesia al oeste y la calle Pepe Garcés al este. El Colegio FEC La Concepción, el Centro de Educación de Infantil y Primaria y el Pabellón Deportivo Municipal Fernando Escartín son dotaciones educativas y deportivas que alcanzan la avenida Estudiantes.

Teniendo en cuenta este planteamiento y con el objetivo de mejorar las dotaciones comerciales del barrio de Santa Isabel, se plantea la conveniencia de modificar la condición de los terrenos colindantes con el lindero Este del centro educativo IES Ítaca, y recayentes a la Avenida de los Estudiantes.



Croquis-explicativo de la propuesta de Modificación aislada que se plantea en la prolongación del Eje equipado urbano del barrio de San Isabel en la prolongación de la calle La Iglesia y la calle Pepe Garcés de este barrio.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



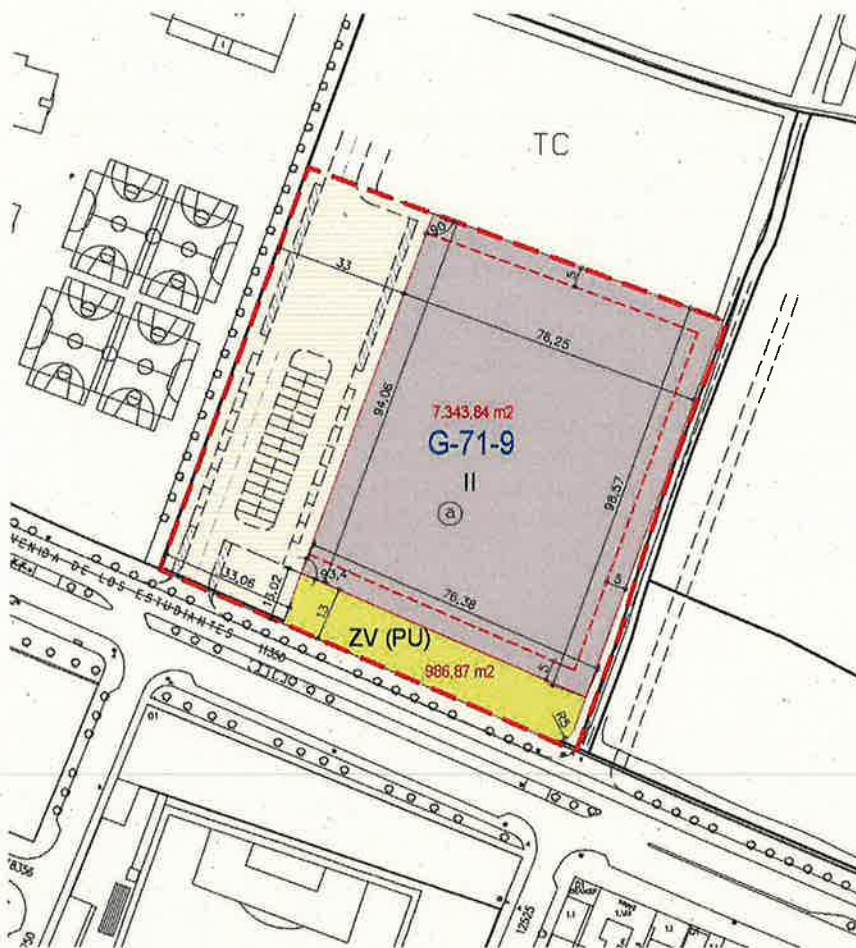
50297MTY20DQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	70 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

Ordenación urbanística planteada

En el ámbito de la Modificación aislada se plantea una ordenación con tres zonas diferenciadas:

- Una única parcela edificable de uso comercial, que contará con unas dimensiones aproximadas de unos 76,38 metros de anchura (fachada hacia la Avenida de los Estudiantes) y de unos 96,31 metros de profundidad media. Tendrá una superficie de 7.343,84 metros cuadrados, y tendrá una calificación de Zona A-2 Grado 4 (terciario lucrativo, uso comercial).
- Un espacio de viario público, que conforma una nueva calle de anchura amplia (33 metros de anchura), que recorre el borde oeste del Área de Intervención en el lindero con el centro educativo, y que es en realidad una prolongación del eje de la calle La Iglesia.
- En la parte lindante con la acera norte de la avenida, un nuevo espacio verde lineal, de 76,38 metros de fachada y 13,00 metros de anchura, con una superficie aproximada de 986,87 metros cuadrados.



Ficha de ordenación urbanística del Área de Intervención G-71-9.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	71 / 89
	FIRMADO POR				FECHA FIRMA
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022

En la nueva Ficha se contempla un índice de edificabilidad de 0,5639 m^{2t}/ m² de uso terciario lucrativo comercial, de manera que la superficie edificable de esta parcela (y del Área de Intervención al ser ésta la única parcela edificable) 4.141,71 metros cuadrados edificables.

La ordenación urbanística que se lleva a cabo en la nueva Área de Intervención no violenta de ninguna manera a ninguna parcela colindante ni altera la ordenación general que en su momento pueda realizarse al ordenar el conjunto de los terrenos que tienen la consideración de Suelo Urbanizable (en el Sector SUD-SI1).

Ordenación urbanística del Área de Intervención G-71-9 y escenarios contemplados

El vial planteado como calle perpendicular a la Avenida de los Estudiantes se plantea como un espacio amplio, de 33 metros de anchura entre alineaciones. Se configura así como una explanada amplia, que elimina cualquier identificación como 'vial en fondo de saco estrecho y peligroso' y permitirá, además, en su momento, una perfecta integración con la ordenación que se plantea en el sector urbanizable colindante.

Tanto el viario como los aspectos dimensionales de la parcela de uso terciario-comercial se han diseñado atendiendo a doble escenario temporal: por una parte, en un Escenario denominado Escenario 1, el funcionamiento del nuevo Área G-71-9 como área adosada a la Avenida de los Estudiantes que no contempla el desarrollo urbanístico del sector urbanizable SI-1; y, por otra parte, en un Escenario denominado Escenario 2, este mismo ámbito como espacio integrado en la malla viaria del Sector urbanizable SI-1 cuando este se desarrolle.

En el Escenario 1, se urbanizará la nueva calle-explanada, de 33 metros de anchura y una longitud total de unos 107 metros. Se trata de un amplio espacio calificado de viario público, que permitirá resolver el programa de circulación de vehículos de clientes de la nueva parcela de uso comercial, circulación de vehículos de carga y descarga de la nueva parcela, circulación de vehículos que entren al nuevo vial y deseen retornar a la Avenida de los Estudiantes (por ejemplo vehículos de limpieza y mantenimiento de viales, etc.).

De esta manera, como se justifica en el desarrollo del presente Estudio, la ordenación planteada resuelve de manera satisfactoria todos los movimientos de vehículos que pueden usar este espacio: entrada y salida de camiones de suministro a la parcela, entrada y salida de vehículos de clientes a la parcela comercial, entrada y salida de vehículos que acceden a la explanada pública, entrada y salida de camiones que acceden a la explanada.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	72 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

2. ACCESIBILIDAD. RONDA NORTE DE ZARAGOZA Y AVENIDA DE LOS ESTUDIANTES.

El Área de Intervención G-71-9 presenta una excelente situación desde el punto de vista de la accesibilidad desde las rondas viarias estructurantes de la ciudad de Zaragoza. Se emplaza muy próxima al trazado de la Ronda Norte de la Ciudad de Zaragoza (Autovía A2 a Barcelona). Los nudos viarios en la Autovía a Barcelona permiten la entrada al barrio de Santa Isabel en varios puntos. Y una vez se entra, se alcanza enseguida la Avenida de los Estudiantes, una avenida de trazado relativamente reciente, bien urbanizada.

Es una calle de una longitud que alcanza casi 1.200 metros y cuenta con dos glorietas circulares en sus extremos, desde las que se conecta con vías urbanas de carácter más estructurantes (carretera a Monzalbarba en el caso de la glorieta este, Autovía A2 en el caso de la glorieta oeste).

En la actualidad, la Avenida de los Estudiantes cuenta con una mediana central ajardinada, y dos calzadas situadas al norte y al sur de esta mediana. La calzada norte, dispone de un carril bici con dos sentidos de circulación y con un carril de circulación rodada para vehículos, en sentido oeste. La calzada sur dispone de dos carriles de circulación de vehículos en sentido este.

Se trata de una avenida que en la actualidad registra un volumen de tráfico muy reducido. El mapa de aforos de 2021 señala en la calzada norte una intensidad media de 1.792 vehículos/día, una cifra muy inferior a la del resto de calles en el mismo barrio (por ejemplo, la avenida de Santa Isabel registra 3.336 veh/día en la calzada sentido oeste y 4.974 veh/día en la calzada sentido este).



DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	73 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	



Situación del Área G-71-9, en el conjunto del barrio de Santa Isabel (imagen superior) y en el entorno de la Avenida de los Estudiantes (imagen inferior).

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	74 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	



Aspecto actual de la Avenida de los Estudiantes.

Imagen superior, a la altura del centro educativo Itaca. Se aprecia la calzada norte, con un carril de circulación en sentido oeste, y un carril bici con dos sentidos de circulación. Una mediana separa la calzada sur (con dos carriles de circulación en sentido este).

Imagen central. A la altura de la calle La Iglesia, que tiene un punto de incorporación a (giro a izquierda) a la calzada norte de la Avenida, cruzando la mediana central.

Imagen inferior. Vista desde el extremo este. A la derecha se contempla la ubicación de la nueva parcela de uso comercial. Acera arbolada con plátanos, plantados en alcorques dispuestos junto al bordillo de la calzada (carril-bici).

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODIzODY5MIDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	75 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	



Mapa de aforos de tráfico 2021 (Fuente: Servicio de Movilidad del Ayuntamiento de Zaragoza)
 Imagen superior: plano general de la ciudad central de Zaragoza (Cuarto Cinturón y barrio de Santa Isabel).
 Imagen inferior: detalle del plano correspondiente al barrio de Santa Isabel.



DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	76 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

3. ACCESOS A LA PARCELA DE USO COMERCIAL.

Todos los accesos rodados a la parcela de uso comercial se realizarán desde la calle de nueva apertura, dispuesta en el lado este del Área G-71-9. Esta calle posee 33 metros de anchura, y permite distribuir las zonas de circulación rodada y peatonal (aceras) con generosidad, y amplios radios de manera que se podrán circular con comodidad y seguridad todo tipo de vehículos.

En la propuesta que se adjunta (sujeta a modificaciones en el preceptivo Proyecto de Urbanización) se plantea la siguiente **distribución en la sección de nuevo vial**:

- Acera oeste, colindante con la parcela del centro educativo Ítaca. 3 metros.
- Banda de aparcamiento de 2 metros de anchura (que en algunos tramos se transforma en banda señalizada para facilitar maniobras de algunos vehículos).
- Calzada de 7,5 metros, para dos carriles, uno en sentido norte y otro en sentido sur.
- Acera separadora de la zona de aparcamiento: 2,5 metros.
- Plaza de aparcamiento en batería (5 metros), carril de distribución de zona de aparcamientos (5 metros) y banda de aparcamiento en batería (5 metros): subtotal 15 metros.
- Acera este, colindante con la nueva parcela de uso comercial: 3 metros.

La anchura del nuevo vial es de 33 metros.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Nig1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	77 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

4. ESTACIONAMIENTOS.

Plazas de estacionamiento en el viario público

El mínimo de espacio de reserva para estacionamiento en el espacio de viario público se calcula a partir de una plaza de aparcamiento por unidad de reserva (con 4.141,71 metros cuadrados edificables resultan 42 Unidades de Reserva) por lo que se deben localizar al menos la mitad de las plazas resultantes en espacio de uso público, es decir, 21 plazas de estacionamiento.

En la ordenación planteada, se dibujan en la Ficha de Ordenación 25 plazas en la zona de la nueva calle-explanada proyectada en el Escenario 1 (sin urbanización del Sector Urbanizable colindante), y 53 plazas en el Escenario 2 (con urbanización del Sector Urbanizable colindante), en las aceras del viario proyectado, de manera que se cumplen en ambos escenarios el mínimo exigible en la norma. Todo ello sin perjuicio de que el Proyecto de Urbanización pueda establecer un mayor número de plazas de estacionamiento. Por tanto, se comprueba que el viario previsto es suficiente para garantizar los espacios de estacionamiento exigidos.

Plazas de estacionamiento en el interior de la parcela de uso comercial

De acuerdo al uso terciario lucrativo proyectado, se debe cumplir la dotación mínima de estacionamiento tanto de vehículos automóviles como de carga y descarga en el interior de la parcela conforme a lo previsto en el art. 2.4.6 de las normas urbanísticas del plan general.

De acuerdo con este artículo del PGOU "en locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá "1 plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida".

De esta forma, dado que la edificabilidad permitida en la nueva parcela es de 4.141,71 m², se deberán prever 42 plazas de estacionamiento en el interior de la parcela.

Asimismo, de acuerdo con el artículo mencionado, adicionalmente se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados o fracción" en los Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales o no especificados de más de 2.000 metros cuadrados, que es el caso que nos ocupa.

De esta forma, dado que la edificabilidad permitida en la nueva parcela es de 4.141,71 m², se deberán prever cinco plazas de carga y descarga, que son las que se han grafiado en los esquemas adjuntos.

La ubicación de estas plazas de estacionamiento exigidas en el artículo 2.4.6 de las normas urbanísticas del plan general se distribuyen sin dificultad dado que la parcela posee una superficie suficientemente amplia (de 7.343,84 m²) y una edificabilidad de 4.141,71 m², de manera que aunque todo el volumen edificado se plantease en una única planta baja, quedarían sin edificar 7.343,84 m² - 4.141,71 m² = 3.202,13 m², superficie muy amplia que permitirá disponer con comodidad las 47 plazas exigidas junto con los espacios correspondientes de circulación. De hecho, como puede comprobarse en los planos que se aportan en el Anejo de Planos, se propone la distribución de 125 plazas de estacionamiento para vehículos de clientes del nuevo establecimiento comercial, sin perjuicio de que este



DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	78 / 89
	FIRMADO POR				FECHA FIRMA
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022

número pueda ser ligeramente modificado al alza o a la baja en los Proyectos de Ejecución correspondientes.

Ocupación del aparcamiento interior de clientes

En el interior de la parcela comercial se proyectan unas 125 plazas de aparcamiento. Tomando como referencia establecimientos comerciales similares al que se proyecta en el Área G-71-9 podemos realizar las siguientes estimaciones de ocupación de este aparcamiento:

Ocupación del aparcamiento en días de fin de semana:

- Durante los días del fin de semana (sábado y domingo) la ocupación media del aparcamiento interior es variable es función de si nos encontramos en hora valle o en hora-punta.
- Las horas-valle son de 9:00 h a 11:00 h, de 15.00 h a 17:00 h y de 20:30 h a 21:30h.
- Las horas-punta son de 11:00 h a 15:00 h, y de 17,00 h a 20:30 h, siendo la más concurrida la franja de 17:00 h a 20:30 h.
- En las horas valle, se estima una ocupación del 35%, y en las horas punta la ocupación puede rondar un 90%.
- La media del tiempo de compra (y por tanto la de ocupación de un vehículo en el aparcamiento) es de 40 minutos (por ello se considera una ocupación de 1,5 vehículos en cada plaza en una hora).

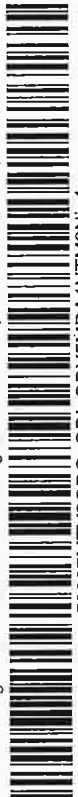
Con estos datos, la utilización del aparcamiento durante un día de fin de semana con el establecimiento comercial abierto podría ser de.

$$O = 1,5 \times 5 \text{ h} \times 125 \text{ veh.} \times 35\% + 1,5 \times 7,5 \text{ h} \times 125 \text{ veh.} \times 90\% = 328 + 1.265 = 1.593 \text{ vehículos/día.}$$

En los días laborables entre semana, se puede estimar que la ocupación del aparcamiento podría ser un 70% de la correspondiente a un día de fin de semana, es decir, 1.115 veh./día.

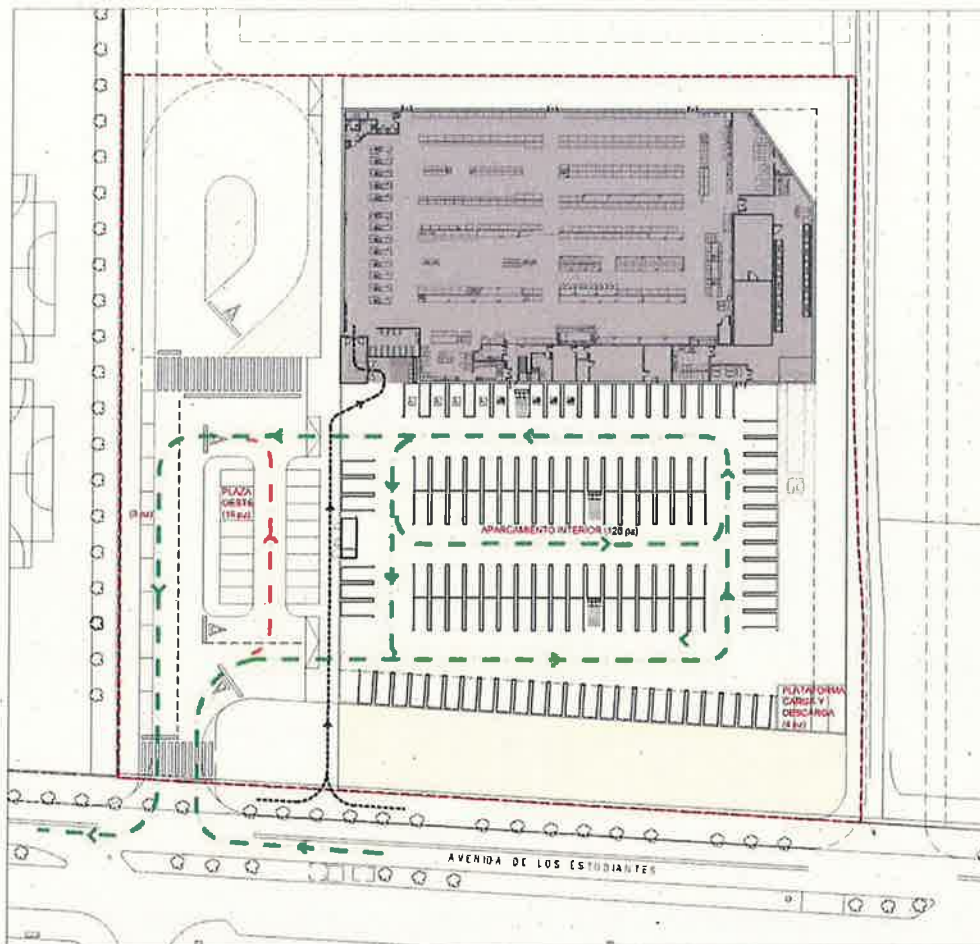
Estos datos nos arrojan una repercusión en la intensidad media diaria de la Avenida de los Estudiantes muy baja, ya que en los días de fin de semana, la media puede ser 127 coches/hora, es decir, 2,1 coches/minuto.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	79 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	



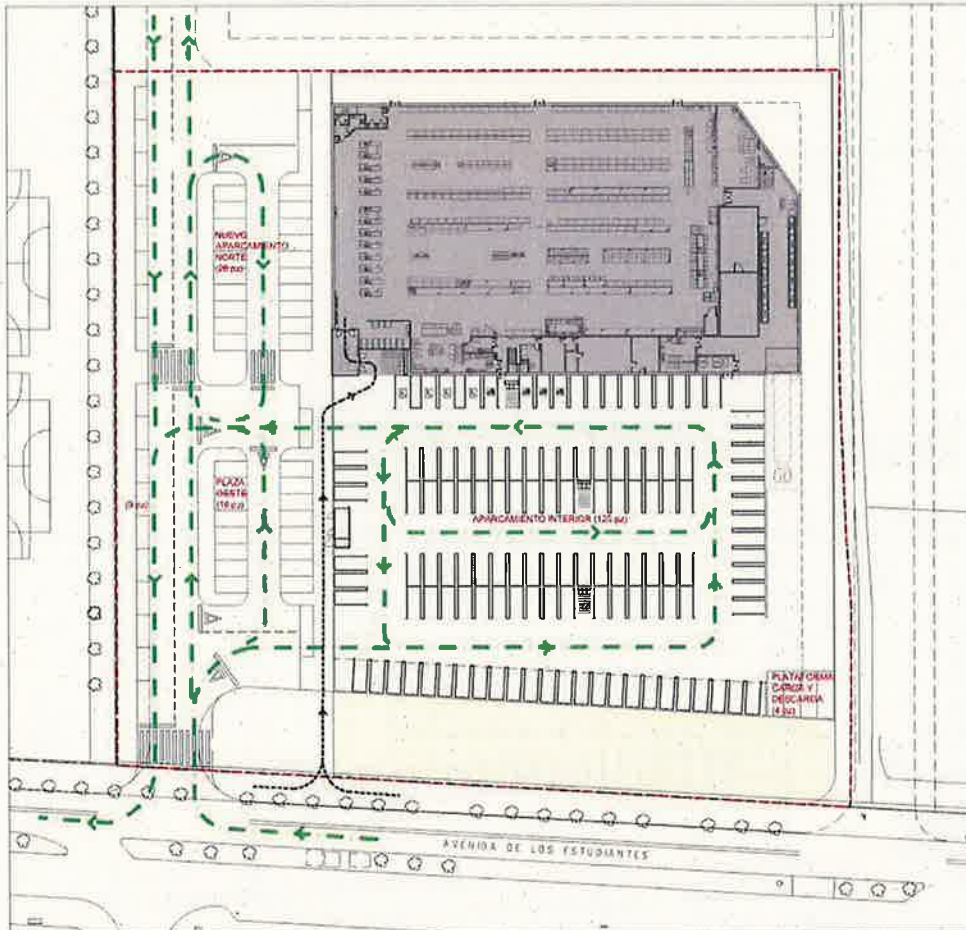
Esquema de las plazas de estacionamiento en el Área G-71-9 y recorridos previstos de circulación de los vehículos, en Escenario 1 (sin urbanización del sector urbanizable colindante SI-1).

- 25 plazas de estacionamiento en viario público (calle-explanada de nueva apertura).
- 125 plazas de estacionamiento para vehículos de clientes del nuevo establecimiento comercial.
- La circulación se desarrolla en la calle-explanada de nueva apertura, sin cruces en los recorridos, en la parte situada más cercana a la Avenida de los Estudiantes.



50297MTY20DQzODizODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	80 / 89
	FIRMADO POR				FECHA FIRMA
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022



Esquema de las plazas de estacionamiento en el Área G-71-9 y recorridos previstos de circulación de los vehículos, en Escenario 2 (con urbanización del sector urbanizable colindante SI-1).

- 53 plazas de estacionamiento en viario público (calle-explanada de nueva apertura). La calle-explanada adquiere su condición de espacio de circulación en el lado oeste (con dos carriles, uno en sentido norte y otro en sentido sur), y espacio de aparcamiento en el lado situado junto a la nueva parcela de uso comercial (con estacionamientos dispuestos en batería, a ambos lados de una calle central distribuidora).
- 125 plazas de estacionamiento para vehículos de clientes del nuevo establecimiento comercial, en el Interior de la parcela de uso comercial, con el mismo funcionamiento que el previsto en Escenario 1.



DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	81 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

5. CARGA Y DESCARGA.

Operaciones de carga y descarga en el establecimiento comercial

Está previsto que el espacio comercial que se proyecta se abastezca con dos camiones diarios.

Los dos camiones que se estiman diariamente para la carga y descarga de suministro al nuevo espacio comercial serán camiones tipo trailer de 3 ejes, de 18 metros de longitud y con una capacidad de 33 palets.

Está previsto que las operaciones de carga y descarga de estos dos camiones diarios se realicen en horarios que no coinciden con el horario de apertura al público del centro comercial. Es decir, se realizarán las operaciones de carga y descarga en el horario de 21:30 h de la noche a 9:00 h de la mañana.

Los esquemas que se adjuntan muestran los itinerarios propuestos para la circulación de vehículos pesados destinados a carga y descarga en el edificio de uso comercial. Los vehículos pesados acceden desde la calzada norte de circulación de la Avenida de los Estudiantes (sentido oeste), circulan por la calzada de la nueva calle y en el extremo norte giran a la derecha para entrar a la parcela de uso comercial. Recorren una calle interior en la parcela, de 5 metros de anchura, y alcanzarán el muelle de carga y descarga situado en la fachada este del establecimiento. Una vez realizada la operación de carga-descarga saldrán de nuevo a la calle de nueva apertura, en un punto más próximo a la Avenida de los Estudiantes, y retornarán a la Avenida de los Estudiantes para circular en sentido oeste.

Adicionalmente se ha reservado espacio para cuatro plazas de carga y descarga de vehículos de menor tamaño, que realizarán también el mismo recorrido en el interior de la parcela.

Circulación de otros vehículos pesados

En el Escenario 1 se ha previsto que cualquier vehículo pesado de gran longitud pueda dar un giro completo si desea dar la vuelta al final de la calle-explanada proyectada. Ello es posible porque se ha diseñado una glorieta señalizada en el pavimento, que permitirá realizar estas operaciones de giro.

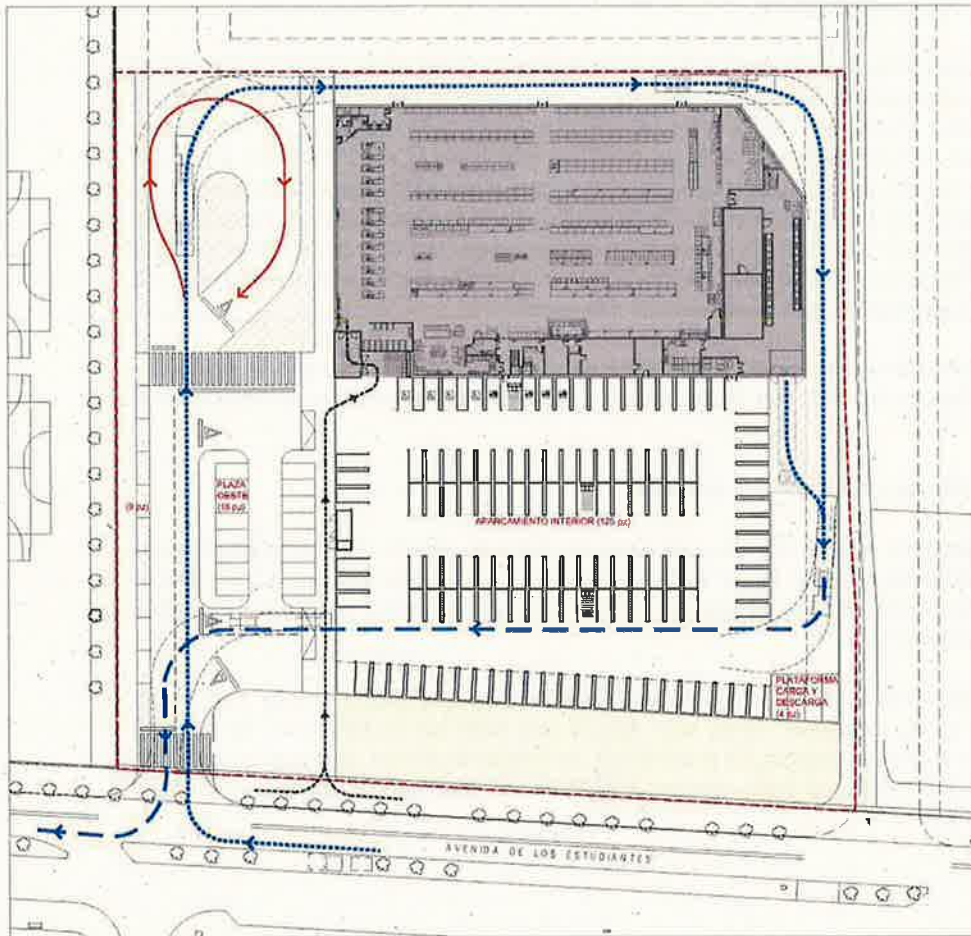
En el Escenario 2 ya no resultará necesario habilitar un espacio amplio para poder realizar estos giros completos, dado que existirá una calle en prolongación de la calle-explanada que ahora se proyecta, de manera que los camiones podrán continuar su recorrido hacia las calles de la trama viaria que se diseñará en el plan parcial del sector de suelo urbanizable SI-1.

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY20DQzODIzODY5MjM3NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	82 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

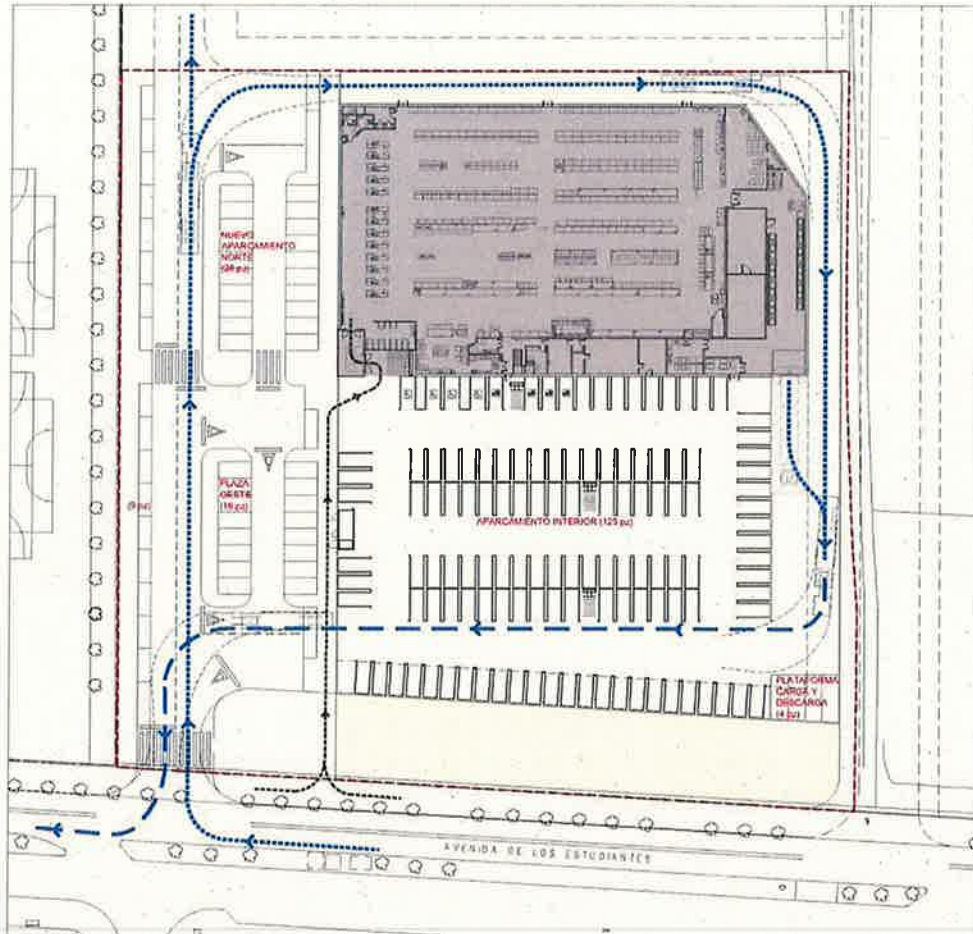


Esquema de circulación de vehículos pesados en Escenario 1 (sin urbanización del sector urbanizable colindante SI-1).

- Camiones tráiler 18 m. de carga y descarga del establecimiento comercial (línea de color azul).
- Giro completo de otros vehículos pesados (línea en color rojo)



DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	83 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	



Esquema de circulación de vehículos pesados en Escenario 2 (con urbanización del sector urbanizable colindante SI-1).

- Camiones tráiler 18 m. de carga y descarga del establecimiento comercial (línea de color azul).
- No se plantea la posibilidad de giro completo de otros vehículos pesados, dado que los vehículos podrán continuar su recorrido de salida hacia la prolongación de la calle de nueva apertura que se plantea en el área G-71-9.

ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD, ESTACIONAMIENTO Y CARGA Y DESCARGA. p. 17

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



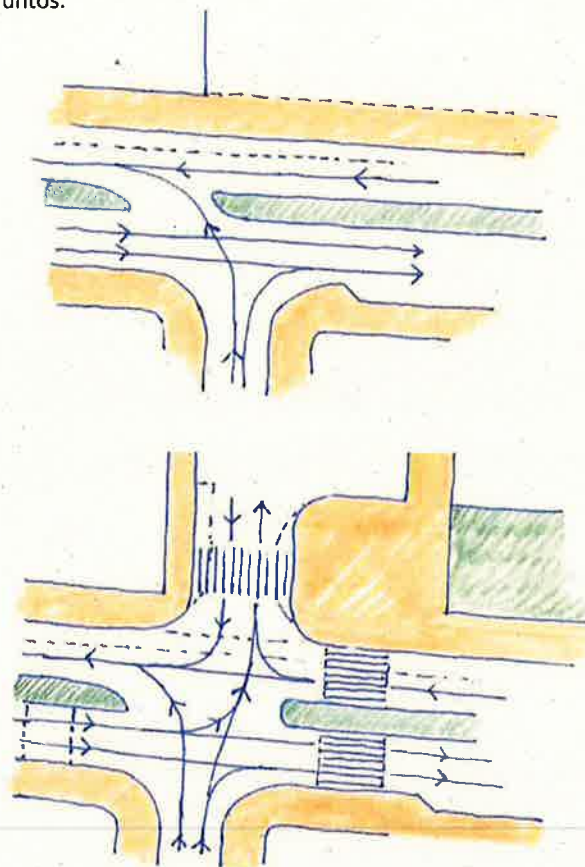
50297MTY20DQZODIZDY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	84 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

6. INTERSECCIÓN AVENIDA DE LOS ESTUDIANTES / CALLE LA IGLESIA.

En un Escenario de consolidación de la actividad comercial en el Área G-71-9, y con el consiguiente desarrollo urbanístico del sector de suelo urbanizable delimitado SI-1, es previsible que se intensifiquen las circulaciones peatonales y viarias a ambos lados de la Avenida de los Estudiantes, de manera que se produzca la necesidad de mejorar los cruces peatonales (pasos de cebra, semáforos, etc.) así como mejorar los puntos en los que se podrá circular y pasar del lado norte al lado sur y viceversa.

En este sentido consideramos que tendrá sentido plantear una intersección viaria precisamente en el eje de la calle La Iglesia, que permitirá la conexión directa hacia la calle de nueva apertura (calle-explanada) desde el interior del barrio de Santa Isabel (calle La Iglesia) y permitirá también realizar giros a la izquierda desde la calzada sur de la Avenida de los Estudiantes (para entrar en el nuevo vial propuesto en la Modificación), como se muestra en los esquemas adjuntos.



Esquema de circulación propuestos para la mejora de las conexión en la intersección Avenida de los Estudiantes / calle La Iglesia.

Imagen superior: estado actual

Imagen inferior: Propuesta de intersección semaforizada, para permitir la conexión directa desde la calle La Iglesia (interior del barrio de Santa Isabel), así como los giros a la izquierda para los vehículos que circulan por la calzada sur de la Avenida en dirección este.



DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	85 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

7. CONCLUSIÓN.

Se aporta el presente Estudio de Accesibilidad, Estacionamiento y Carga y descarga en el ámbito del nuevo "Área de Intervención G-71-9 en Santa Isabel" en la que se plantea una parcela calificada como zona de suelo urbano consolidado A2/4 (uso comercial), con el objeto de que pueda ser informado por los servicios técnicos municipales, al objeto de verificar la idoneidad del viario proyectado en la ordenación del Área de Intervención que se identifica como G-71-9.

Para solucionar las necesidades de accesos a la nueva parcela de uso comercial y estacionamiento en viario público se ha ordenado una nueva calle-explanada de 33 metros de anchura, que permite resolver con holgura las necesidades de circulación, giros y estacionamientos.

Como puede comprobarse en las justificaciones, en los esquemas de circulaciones y en los planos que se adjuntan a este Estudio, todos los accesos a la nueva parcela de uso comercial se realizan desde la calle de nueva apertura, sin plantear ninguna afección a la circulación de la Avenida de los Estudiantes. El nuevo viario se ha planteado con anchura suficiente para poder desarrollar con seguridad y comodidad los programas de circulación viaria, estacionamiento en vía pública, entradas y salidas de vehículos de clientes, entradas y salidas de vehículos pesados de carga y descarga del establecimiento comercial, movimientos de entrada y retorno de vehículos pesados (limpieza de viario público, recogida de basuras, etc.).

En la ordenación urbanística y en el diseño del nuevo vial de 33 metros de anchura se ha contemplado un doble escenario temporal: por una parte, en un escenario denominado Escenario 1, el funcionamiento del nuevo Área G-71-9 como área adosada a la Avenida de los Estudiantes que no contempla el desarrollo urbanístico del sector urbanizable SI-1; y, por otra parte, en un escenario denominado Escenario 2, este mismo ámbito como espacio integrado en la malla viaria del Sector urbanizable SI-1 cuando este se desarrolle.

El presente Estudio hace referencia al documento urbanístico (Modificación del Plan General de Ordenación Urbana y Ordenación urbanística del Área G-71-9), sin perjuicio de que el preceptivo Proyecto de Urbanización del Área G-71-9 deba definir con mayor precisión los aspectos de señalización horizontal, señalización vertical, etc. que no se han considerado en este Estudio, referido exclusivamente a una escala de ordenación urbana y zonificación.

En Zaragoza, 4 de noviembre de 2022

Por el equipo redactor,
CEROUNO ARQUITECTOS


Pablo de la Cal Nicolás
Dr. Arquitecto urbanista

ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD, ESTACIONAMIENTO Y CARGA Y DESCARGA. p. 19

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	86 / 89
FIRMADO POR				FECHA FIRMA	
DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A				14 de noviembre de 2022	

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



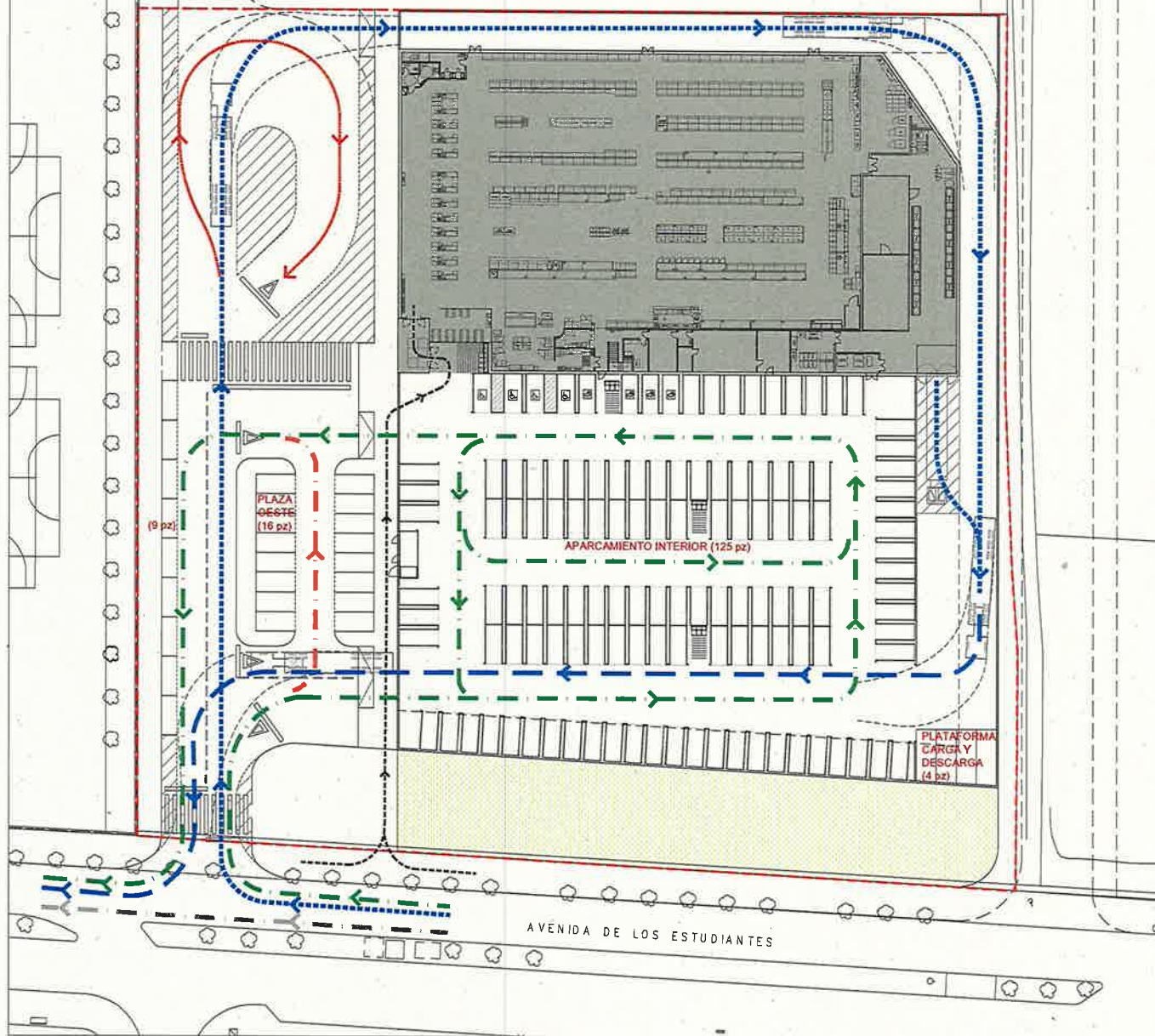
50297MTY2ODQZODIZODY5MDA1NTM3Njg1

ANEJO DE PLANOS

Plano 1. Escenario 1 (sin urbanización del sector urbanizable colindante SI-1)
Plano 2. Escenario 2 (con urbanización del sector urbanizable colindante SI-1)

ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD, ESTACIONAMIENTO Y CARGA Y DESCARGA. p. 20

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	87 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	



ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD, ESTACIONAMIENTO Y CARGA Y DESCARGA

ESCENARIO 1 (SIN URBANIZACIÓN DE SI-1) PLANO Nº 1

1_MANIOBRAS DE CARGA / DESCARGA

- Movimientos de entrada. Maniobra en muelle de carga / descarga
- Movimientos de salida

2_MANIOBRAS DE ENTRADA / SALIDA

- Vehículos de clientes en aparcamiento interior de parcela

3_MANIOBRAS DE VEHÍCULOS EN EXPLANADA DE APARCAMIENTO DE NUEVA APERTURA

-

4_MANIOBRA DE RETORNO EN PLAZA OESTE (CAMIÓN)

(escenario temporal hasta que se desarrolle el sector SI-1 cuando la calle de nueva apertura tenga continuidad en los 2 carriles)

-

5_MOVIMIENTOS PEATONALES

- Acceso peatonal de clientes

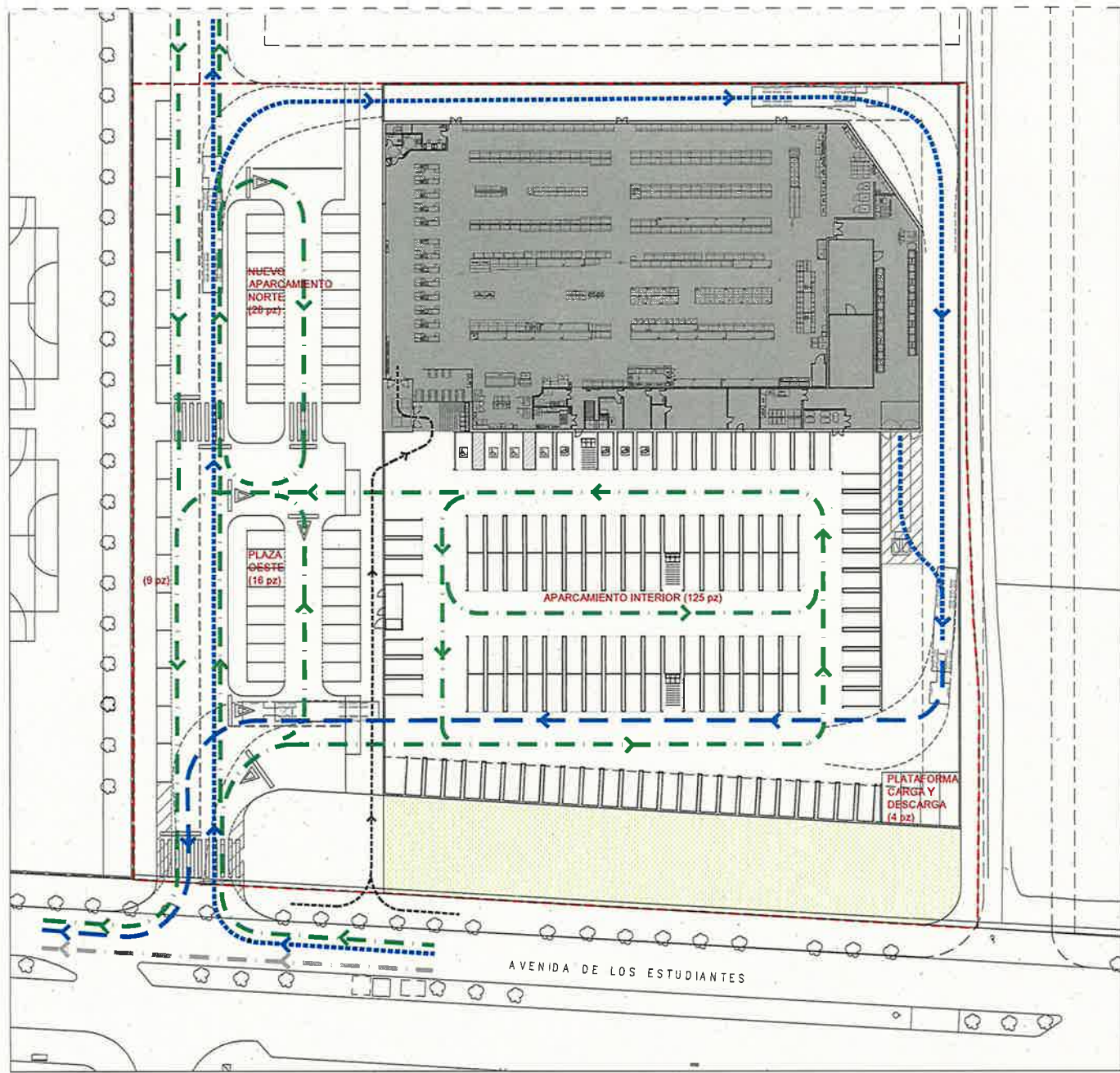
PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO 25 > 9 (número de plazas mínimo)

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PRIVADO 125 > 45 (número de plazas mínimo)

MODIFICACIÓN AISLADA DEL P.G.O.U. DE ZARAGOZA
ÁREA DE INTERVENCIÓN G-71-9 (SANTA ISABEL)

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	88 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	





ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD, ESTACIONAMIENTO Y CARGA Y DESCARGA

ESCENARIO 2 (CON URBANIZACIÓN DE SI-1) **PLANO Nº 2**

- 1_MANIOMBAS DE CARGA / DESCARGA
 - ➡ Movimientos de entrada. Maniobra en muelle de carga / descarga
 - ➡ Movimientos de salida
- 2_MANIOMBAS DE ENTRADA / SALIDA
 - ➡ Vehículos de clientes en aparcamiento interior de parcela
- 3_MOVIMIENTOS PEATONALES
 - ➡ Acceso peatonal de clientes

PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO 53 > 9 (número de plazas mínimo)
 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN ESPACIO PRIVADO 125 > 45 (número de plazas mínimo)

MODIFICACIÓN AISLADA DEL P.G.O.U. DE ZARAGOZA
ÁREA DE INTERVENCIÓN G-71-9 (SANTA ISABEL)

DOCUMENTO	ANEXOS A LA MEMORIA	ID FIRMA	9896775	PÁGINA	89 / 89
	FIRMADO POR			FECHA FIRMA	
	DANIEL SERNA BARDAVIO - EL/LA CIUDADANO/A			14 de noviembre de 2022	

Ayuntamiento de Zaragoza - Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>



50297MTY2ODQzODIzODY5MDA1NTM3Njg1