



BERNABAD
ARQUITECTURA + INGENIERÍA

Modificación Aislada PGOU
Zaragoza

Modificación TR 24/2 PGOU

**MODIF. AISLADA Nº 218 - USOS PARC. EQUIP. A.9.10 AV. M-
ZAMBRANO 50**

PGOU-2008

EJEMPLAR "1/1"

22/03/2024

TOMO B

MODIF 218 PGOU - MARZO 2024

Expediente: 47238/2023 C-2

Modificación Aislada núm. 218 del Plan General de Ordenación
Urbana de Zaragoza

Marzo 2024

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **25 ABR. 2024**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Por: Luis Jiménez Alcañiz



Autores proyecto: **Bernabad Arquitectura e Ingeniería S.L.**

Arquitectos: Francisco Lacruz Abad / Alejandro San Felipe Berna

Abogado:

Ernesto Alcañiz Sancho

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	MODIFICACION AISLADA	ID FIRMA	11817955	PÁGINA	1 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. ALEJANDRO SALVADOR SAN FELIPE BERNA - EL/LA CIUDADANO/A				22 de marzo de 2024	



INDICE

I. MEMORIA

I.1. Objeto

I.2. Proponente y autores

I.3. Ubicación y condiciones urbanísticas vigentes

I.4. Propuesta para la modificación aislada del Plan general de ordenación urbana en el ámbito. Justificación

I.5. Conclusión

II.- ANEXOS

Anexo I: Nota registral

Anexo II: Autorización de Camino de Juslibol, SL

Anexo III: Acuerdo entre Promind 2008, SL y FIT ZEA, SL

Anexo IV: Acuerdo entre Promind 2008, SL y Grupo Hospitalario HC

Anexo V: Documentación de planimetría



I. MEMORIA

I.1. Objeto.

El objeto de la memoria es eliminar el uso de espectáculos (Ees) y ampliar los usos actuales de la parcela de equipamiento A.9.10 de dotación local de carácter privado situada en la calle María Zambrano nº 50 -referencia catastral 5660801XM7156B0079AW- con los usos deportivo (ED) y de sanidad y salud (ES).

I.2. Proponente y autores.

Esta memoria se efectúa por la compañía mercantil PROMIND 2008, SL, domiciliada en Zaragoza, Carretera de Logroño nº 22 y con CIF B-99218158, quien recientemente ha adquirido la parcela con su edificación, estando en la actualidad pendiente del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Se redacta este documento por BERNABAD ARQUITECTURA E INGENIERIA SL, actuando como arquitectos Alejandro San Felipe Berna y Francisco Lacruz Abad y el Letrado Ernesto Alcañiz Sancho.

Se adjuntan al presente documento:

a/ Anexo 1: Nota registral, señalando que en la misma aparece como titular registral la compañía mercantil CAMINO DE JUSLIBOL, SL, en cuanto como hemos indicado en el párrafo anterior, se encuentra pendiente de materializar el correspondiente documento público de compraventa.

b/ Anexo 2: Autorización de CAMINO DE JUSLIBOL, SL a PROMIND 2008 SL, para hacer las gestiones y presentar la documentación necesaria para la solicitud y tramitación de la modificación aislada del Plan general.

I.3. Ubicación y condiciones urbanísticas vigentes.

La parcela se ubica en la calle Maria Zambrano nº 50, en el área de



referencia 9 del polígono Actur (parcela nº 17 del Plan Parcial).

Conforme al Plan general, tiene la clasificación de suelo urbano consolidado, incluido en el sistema de local de equipamientos y servicios, con las siguientes calificaciones: espectáculos-EEs, cultural-EC y asistencial-EA, asignándole el código A.9.10, con una superficie de 1.041 m²s. Se trata de un equipamiento de carácter privado.

En la citada parcela se levanta una edificación con dos plantas bajo rasante destinadas a uso de aparcamiento e instalaciones y dos plantas alzadas con un gran espacio a doble altura central. Las superficies construidas aproximadas son 2.105 m² en las plantas bajo rasante y 1.520 m² en las plantas sobre rasante.

I.4. Propuesta para la modificación aislada del Plan general de ordenación urbana en el ámbito. Justificación.

El objetivo exclusivo de la modificación aislada del Plan general es:

a/ eliminar el uso de Espectáculos.

b/ e introducir/añadir el uso de Sanidad y salud (ES), según el grupo 3 del art. 2.7.13 de las normas urbanísticas, y el uso Deportivo, pero limitado y circunscrito al de gimnasio, según el grupo 1 del art. 2.7.13 de las normas urbanísticas.

Por ello, los usos finales serán: **Cultural, Asistencial, Sanidad y salud, y Deportivo -limitado y circunscrito al de gimnasio-**.

Lo anterior posibilitaría y permitiría que la compañía mercantil proponente de este documento pudiera desarrollar los siguientes usos:

a) En un principio y a través del correspondiente operador, su intención es que en el edificio se desarrolle un gimnasio destinado a uso deportivo de entrenamiento personal.

En la actualidad y tras el efecto de la pandemia, los gimnasios se encuentran en un momento de crecimiento y expansión con fuerte consolidación, en cuanto existe una creciente demanda de sus usuarios en



**Modificación Aislada PGOU
Zaragoza**



todas las franjas de edades, motivado por una sociedad que se cuida y está preocupada cada vez más por su salud.

Y queremos destacar y subrayar que el gimnasio a instalar se encontrará limitado en su aforo a sus abonados, no desarrollándose en el mismo ningún evento o acontecimiento deportivo que conlleve la asistencia de espectadores.

Se adjunta como Anexo 3, un documento formalizado entre la compañía mercantil PROMIND 2008, SL y FIT ZEA, SL que sirve como medio de acreditar la intención de dicha compañía de instalarse en dicho inmueble para el desarrollo de un gimnasio.

b) Igualmente, se ha introducido el uso de sanidad y salud, en cuanto a medio plazo y en función de las circunstancias, existe la posibilidad de que en la parcela y su edificio se pudiera instalar un centro clínico de consultas sanitarias y radiológicas.

En este momento, el proponente ha alcanzado un acuerdo con el Grupo Hospitalario HC para que éste y a través de la correspondiente fórmula jurídica, pueda desarrollar y explotar en el medio plazo, un futuro centro clínico.

El desarrollo del Grupo Hospitalario HC incide en la mejora de la atención sanitaria. La expansión de la compañía se focaliza actualmente en la construcción de un nuevo hospital de en torno 125 camas en el barrio de Miralbueno de Zaragoza, que tendrá vocación no sólo local sino también territorial.

Complementando la estrategia de desarrollo y con la intención de mejorar su servicio, el grupo pretende desarrollar en el medio plazo y si se dan las condiciones y circunstancias para ello, un nuevo edificio de consultas y radiología en la parcela objeto de modificación, adecuando y reformando la edificación existente.

De esta forma, y una vez detectada la necesidad de estos usos en la orla norte de la ciudad y más concretamente en el barrio del ACTUR, se entiende que el futuro equipamiento con estos usos tendrá un alto interés



social. Por su posición estratégica dentro de la zona, se puede convertir en un centro de referencia, bien comunicado mediante transporte público con el resto de la ciudad y de fácil acceso tanto peatonal como rodado.

Consideramos que con la propuesta planteada a través de este documento y eliminado el uso de espectáculos, los dos nuevos usos introducidos van a mejorar la calidad urbana del entorno, revitalizando el uso de la parcela e inmueble, potenciando la escena urbana y convivencia humana, siempre en coherencia con el entorno.

La puesta en funcionamiento de un gimnasio o un centro de consultas se efectuará con instalaciones modernas y de calidad, aplicando criterios de sostenibilidad y eficiencia, prestando un servicio efectivo a la población, además de generar un empleo estable.

La dotación de plazas de aparcamiento establecidas por normativa se resolverá en la propia parcela, aprovechando los sótanos -1 y -2 de la edificación existente.

Esta modificación aislada del Plan general no modifica ningún parámetro urbanístico vigente (altura, aprovechamiento, ocupación...).

1.5. Conclusión.

Entendiendo justificada la oportunidad de la redacción de esta modificación aislada del Plan General, no sólo ya por las razones concretas y expresadas en apartado anterior, sino por entender que la misma, además, se fundamenta en numerosos de los principios rectores de la ordenación urbanística establecidos en el art. 3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo del Estado de 2015.

Este documento urbanístico contiene el grado y contenido establecido en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que posibilita la tramitación de la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.



Modificación Aislada PGOU
Zaragoza



Zaragoza, marzo 2024.

Bernabad Arquitectura e Ingeniería, S.L.

Francisco Lacruz Abad / Alejandro San Felipe Berna

Letrado

Ernesto Alcañiz Sancho



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **25 ABR. 2024**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Pdo.: Luis Jiménez Abar



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxMTA2NTUxMjIxMjEYMTI0Njcw

Avda. César Augusto 103, casa IV, local. 50003 Zaragoza.- T. 976220223 - F. 976220242 -
www.bernabad.com

7

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	MODIFICACION AISLADA	ID FIRMA	11817955	PÁGINA	7 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE					
1. ALEJANDRO SALVADOR SAN FELIPE BERNÁ - EL/LA CIUDADANO/A					
FECHA FIRMA					
22 de marzo de 2024					



Modificación Aislada PGOU
Zaragoza



ANEXO 1

NOTA REGISTRAL

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxMTA2NTUxMjIxMjEYMTIONjcw

Avda. César Augusto 103, casa IV, local. 50003 Zaragoza.- T. 976220223 - F. 976220242 - www.bernabad.com

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	MODIFICACION AISLADA	ID FIRMA	11817955	PÁGINA	8 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. ALEJANDRO SALVADOR SAN FELIPE BERNA - EL/LA CIUDADANO/A				22 de marzo de 2024	



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ZARAGOZA OCHO
Plaza Mariano Arregui, 8, 5ª dcha Zaragoza - 50005
Tfno.- 976760108 Fax.- 976760128

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE TÍTULO Y CARGAS

Fecha: 27/03/2023 12:23:49
Solicitud: 978
Solicitante: POPOVIC,DUSKO
Interés Legítimo: COMPRAVENTA

FINCA DE ZARAGOZA 04 Nº: 42581
C.R.U.: 50024000788688

DATOS REGISTRALES

Tomo: 2905 Libro: 1043 Folio: 149 Inscripción: 1

DESCRIPCION

CALLE MARIA ZAMBRANO 50

URBANA. NÚMERO SETENTA Y NUEVE. LOCAL sito en las plantas baja y primera, con una superficie útil total de mil trescientos sesenta y un metros, noventa y nueve decímetros cuadrados, distribuidos en la siguiente forma: La planta baja, tiene una superficie útil de ochocientos setenta metros cuadrados. La planta primera, incluido el torreón, tiene una superficie útil de cuatrocientos cuarenta y dos metros cuadrados. Y las escaleras que comunican las plantas baja y primera tienen una superficie útil de cuarenta y nueve metros, noventa y nueve decímetros cuadrados. Linda, tomando como referencia desde la entrada a este departamento por el distribuidor desde la Avenida María Zambrano: derecha entrando, izquierda y fondo, calle Carlos Saura. Le corresponde una participación de copropiedad de cuarenta enteros ciento treinta y una milésimas por ciento en relación al valor total del Conjunto. Anejos. Este departamento tiene los siguientes anejos: Anejo 1. Cuarto sito en el sótano uno del edificio destinado a cuarto del grupo electrógeno, con una superficie útil de doce metros, cuarenta y ocho decímetros cuadrados. Linda: frente, vestíbulo; derecha entrando, escalera; izquierda, plaza de apartamento diecinueve; y fondo, pared del edificio. Anejo 2. Cuarto destinado a grasas, sito en el sótano uno del edificio, con una superficie de cinco metros, sesenta y ocho decímetros cuadrados. Linda: frente, rampa de acceso; derecha entrando, izquierda y fondo, pared del edificio. REFERENCIA CATASTRAL: 5860801XM7156B0079AW.
Referencia Catastral: 5860801XM7156B0079AW

TITULARES ACTUALES

Nombre	: CAMINO JUSLIBOL S.L.
C.I.F.	: B99040313
Título	: Propiedad Horizontal
Naturaleza del Derecho	: Propiedad
Participación	: LA PLENA PROPIEDAD
Fecha Escritura	: 29 de diciembre de 2008
Notario	: Don José Angel de Andres Rodriguez
Población	: Zaragoza
Protocolo	: 2043/2008.
Inscripción	: 1ª
Fecha inscripción	: 12/01/09
Tomo/Libro/Folio	: 2905/1043/149

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	MODIFICACION AISLADA	ID FIRMA	11817955	PÁGINA	9 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. ALEJANDRO SALVADOR SAN FELIPE BERNA - EL/LA CIUDADANO/A				22 de marzo de 2024	



Modificación Aislada PGOU
Zaragoza



ANEXO 2

AUTORIZACIÓN DE CAMINO DE JUSLIBOL SL

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxMTA2NTUxMjlxMjEYMT10Njcw

Avda. César Augusto 103, casa IV, local. 50003 Zaragoza.- T. 976220223 - F. 976220242 -
www.bernabad.com

9

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	MODIFICACION AISLADA	ID FIRMA	11817955	PÁGINA	10 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. ALEJANDRO SALVADOR SAN FELIPE BERNA - EL/LA CIUDADANO/A				22 de marzo de 2024	



D. José Miguel Serrano Bintaned, mayor de edad, soltero, con domicilio en Zaragoza, Avenida de Ilustración nº 25, y DNI nº 17151942- Z, en su condición de administrador solidario de la compañía mercantil **CAMINO DE JUSLIBOL, SL**, domiciliada en Zaragoza, calle María Zambrano nº 50, constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura pública autorizada el 13 de enero de 2005 por el Notario de Zaragoza D. Emilio Latorre Martínez de Baroja, inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza, al tomo 3158, folio 24, hoja Z-37209 y con CIF-B 99040313, autoriza y da su conformidad a que la compañía mercantil **PROMIND 2008, SL**, con CIF B-99218158 y domicilio social en Zaragoza, Carretera de Logroño nº 22, presente ante el Ayuntamiento de Zaragoza la solicitud y memoria para el pronunciamiento previo favorable de eliminar la tipología de uso de espectáculos, y añadir al inmueble sito en Zaragoza, calle María Zambrano nº 50, la de sanidad y salud, y deportivo para la parcela de equipamiento privado con código A.9.10, y caso de existir el pronunciamiento previo favorable municipal, al impulso y tramitación de la modificación aislada del plan general de ordenación urbana.

Y a los efectos anteriores y para la presentación de esta autorización ante el Ayuntamiento de Zaragoza, se procede a su firma en Zaragoza, el día 26 de octubre de 2023.

Fdo. José Miguel Serrano Bintaned
Administrador solidario de **CAMINO DE JUSLIBOL, SL**,

Este documento contiene datos no especialmente protegidos



ANEXO 3

ACUERDO ENTRE PROMIND 2008 SL Y FIT ZEA, SL

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxMTA2NTUxMjIxMjEYMTI0Njcw

Avda. César Augusto 103, casa IV, local. 50003 Zaragoza.- T. 976220223 - F. 976220242 -
www.bernabad.com

10

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	MODIFICACION AISLADA	ID FIRMA	11817955	PÁGINA	12 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. ALEJANDRO SALVADOR SAN FELIPE BERNA - EL/LA CIUDADANO/A				22 de marzo de 2024	



D. Jorge Guillermo Vecino Caro, mayor de edad, con DNI nº 25196013-L, en nombre y representación de la entidad mercantil PROMIND 2008, SL con CIF B-99218158, de nacionalidad española, con domicilio social sito en Zaragoza, Carretera de Logroño nº 22, constituida en virtud de escritura pública otorgada el día 30 de Octubre de 2008 ante el Notario de Zaragoza D. Eloy Jiménez Pérez, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Zaragoza al Tomo 3676, Folio 191, sección 8 Hoja nº Z- 47767.

Y D. Eloi Eugene Guy Marie Arminjon, mayor de edad, con NIE nº Y8602172W, en nombre y representación de la entidad mercantil FIT ZEA, S.L con CIF B-05353651, de nacionalidad española, con domicilio social sito en Travesía Jardines Reales, 7 , 50021 Zaragoza, en calidad de administrador solidario de la citada sociedad, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Barcelona al Tomo 47803, Folio 19, Hoja nº B562681, Inscripción 1ª.

Ambas compañías mercantiles han alcanzado un acuerdo que posibilita que la compañía mercantil FIT ZEA, S.L. (franquiciado de Fitness Park) pueda instalarse en el inmueble sito en la calle Maria Zambrano nº 50 de Zaragoza para el desarrollo e instalación de un gimnasio.

Y a los efectos anteriores y para la presentación de este documento ante el Ayuntamiento de Zaragoza, se procede a su firma en Zaragoza, el día 23 de noviembre de 2023.

Fdo. D. Jorge Guillermo Vecino Caro
Por PROMIND 2008, SL

Fdo. D. Eloi Eugene Guy Marie Arminjon
Por FIT ZEA, S.L.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos



ANEXO 3

ACUERDO ENTRE PROMIND 2008 SL Y GRUPO HOSPITALARIO HC

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado digitalmente. Verifique su validez en <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTcxMTA2NTUxMjlxMjE5MTI0Njcw

Avda. César Augusto 103, casa IV, local. 50003 Zaragoza.- T. 976220223 - F. 976220242 -
www.bernabad.com

11

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	MODIFICACION AISLADA	ID FIRMA	11817955	PÁGINA	14 / 19
FIRMADO POR 1 FIRMANTE				FECHA FIRMA	
1. ALEJANDRO SALVADOR SAN FELIPE BERNA - EL/LA CIUDADANO/A				22 de marzo de 2024	



D. Jorge Guillermo Vecino Caro, mayor de edad, con DNI nº 25196013-L, en nombre y representación de la entidad mercantil PROMIND 2008, SL con CIF B-99218158, de nacionalidad española, con domicilio social sito en Zaragoza, Carretera de Logroño nº 22, constituida en virtud de escritura pública otorgada el día 30 de Octubre de 2008 ante el Notario de Zaragoza D. Eloy Jiménez Pérez, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Zaragoza al Tomo 3676, Folio 191, sección 8 Hoja nº Z- 47767.

Y D. Rafael Galo Hernández Elía, mayor de edad, con DNI nº 17728172W, en nombre y representación de la entidad mercantil Desarrollos Hospitalarios HC 112 S.L. con CIF B99520181, de nacionalidad española, con domicilio social sito en Zaragoza, Paseo Rosales, 28 Duplicado, constituida en virtud de escritura pública otorgada el día 22 de marzo de 2018 ante el Notario de Zaragoza D. Gonzalo Divar Loyola, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Zaragoza al Tomo 4336, Folio 48, sección 8 Hoja nº Z 63881

Ambas compañías mercantiles han alcanzado un acuerdo para que la compañía mercantil Desarrollos Hospitalarios HC 112 S.L. pueda instalarse en el inmueble sito en la calle Maria Zambrano nº 50 de Zaragoza para el desarrollo e instalación de un centro clínico de consultas sanitarias y radiológicas

Y a los efectos anteriores y para la presentación de este documento ante el Ayuntamiento de Zaragoza, se procede a su firma en Zaragoza, el día 26 de junio de 2023.

Fdo. D. Jorge Guillermo Vecino Caro
Por PROMIND 2008, SL

PROMIND 2008, S.L.

B99218158

Ctra. Logroño, 22
50011 Zaragoza

Fdo. D. Rafael Galo Hernández Elía
Por Desarrollos Hospitalarios HC 112 S.L.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos